

DÉPARTEMENT
TARN ET GARONNE

RÉPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE DE MOISSAC

ARRONDISSEMENT
DE
CASTELSARRASIN

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF LE 05 mars (05/03/2019)

Le Conseil municipal de la Commune de Moissac étant réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation faite le 27 février, sous la présidence de Madame ROLLET Colette, a été appelé à délibérer sur les questions suivantes :

ETAIENT PRESENTS:

Mme Colette ROLLET, Mme Christine HEMERY, Mme Maïté GARRIGUES, M. Michel CASSIGNOL, Mme Maryse BAULU, M. Jean-Luc HENRYOT, Mme Muriel VALETTE, M. Pierre FONTANIE, **Adjoints,**

Mme Pierrette ESQUIEU, M. Robert GOZZO, Mme Eliette DELMAS, M. Maurice ANDRAL, Mme Fabienne MAERTEN, M. Daniel CALVI, M. Fernand RODRIGUEZ, Mme Sabine AUGÉ, M. Pierre GUILLAMAT, Mme Marie CASTRO, M. Gérard VALLES, Mme Christine FANFELLE, Mme Marie-Claude DULAC, M. Patrice CHARLES, **Conseillers Municipaux**

ETAIENT REPRESENTES :

M. Jean-Michel HENRYOT (représenté par Madame Colette ROLLET), **Maire,**

M. Jérôme VALETTE (représenté par Madame Muriel VALETTE), **Adjoint,**

M. Gérard CAYLA (représenté par Madame Sabine AUGÉ), Mme Anne-Marie SAURY (représentée par Madame Maryse BAULU), Mme Fabienne GASC (représentée par Madame Maïté GARRIGUES), M. Jean-Luc GARRIGUES (représenté par Monsieur Robert GOZZO), Mme Sandrine PIAROU (représentée par Madame Pierrette ESQUIEU), M. Gilles BENECH (représenté par Monsieur Pierre GUILLAMAT), Mme Valérie CLARMONT (représentée par Madame Marie CASTRO), M. Franck BOUSQUET (représenté par Monsieur Gérard VALLES), **Conseillers Municipaux.**

ETAIT ABSENT :

M. Aïzen ABOUA, **Conseiller Municipal.**

Madame HEMERY est nommée secrétaire de séance.

32 – 05 mars 2019

32. Transfert des zones d'activités économiques – annulation de la délibération en date du 05 avril 2018 – détermination des conditions patrimoniales et financières du transfert des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire

Rapporteur : Monsieur FONTANIE.

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 dite Loi NOTRe, et notamment son article 64 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.1321-1 et suivants, L.5211-17 et 5214-16 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Terres des Confluences n°09/2017-4, en date du 26 septembre 2017 définissant les critères de détermination des ZAE et listant les zones communales à transférer tel que présenté ci-dessous.

Localisation	Dénomination	Surface indicative en ha	Niveau de commercialisation
Castelsarrasin	Terre Blanche	23,11	PROJET
Castelsarrasin	Lavalette	0,83	Aménagée, 1 lot vendu sur 4
Castelsarrasin	Marchès	14,10	Entièrement commercialisée
Castelsarrasin	Artel	26,58	Entièrement commercialisée
Castelsarrasin	Barraouet	16,89	Entièrement commercialisée
La Ville Dieu du Temple	Cap Nègre	2,26	Entièrement commercialisée
Moissac	Le Luc	23,58	T1 Entièrement commercialisée T2 (Secteurs est et ouest) non aménagée
Moissac	Le Tuc	4,07	Entièrement commercialisée
Moissac	Saint Michel	37,82	Entièrement commercialisée
Moissac	Saint Pierre	10,91	Entièrement commercialisée
Moissac	Borde Rouge (Partie Ouest)	16,00	Entièrement commercialisée
Saint Nicolas de la Grave	La Biarne	2,33	Entièrement commercialisée

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Entendu que la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi NOTRe, prévoit une extension des compétences obligatoires des Communautés de Communes, avec un transfert des compétences en matière économique aux Communautés de communes au 1^{er} janvier 2017 ;

Entendu que la loi NOTRe supprime également la mention de l'intérêt communautaire concernant la compétence obligatoire « *création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire* » depuis la date du 1^{er} janvier 2017, et prévoit ainsi le transfert des zones d'activité économique communales existantes aux Communautés de Communes ;

Entendu que l'ensemble des ZAE communales existantes sur le territoire de la Communauté a ainsi été transféré à la Communauté de Communes Terres des Confluences au 1^{er} janvier 2017 ;

Entendu que dans le cadre des transferts de compétence, le principe est celui de la mise à disposition gratuite et de plein droit de l'ensemble des biens et équipements nécessaires à l'exercice des compétences transférées ;

Entendu toutefois, en ce qui concerne le transfert des ZAE, que la loi permet un transfert en pleine propriété des biens immobiliers communaux ;

Considérant que la cession en pleine propriété est indispensable pour les parcelles des ZAE devant faire l'objet d'une commercialisation par la Communauté ;

Entendu qu'il est donc, à ce titre, nécessaire, de déterminer les « *conditions financières et patrimoniales* » du transfert de ces ZAE, par délibérations concordantes, d'une part, du Conseil Communautaire et, d'autre part, de la majorité qualifiée des Communes membres, dans les conditions de majorité qualifiée requise pour la création d'un EPCI ;

Vu la délibération n°03/2018-5 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Terres des Confluences approuvant les conditions financières et patrimoniales du transfert des ZAE tel que détaillé ci-dessous ;

Vu la délibération n° 29 du conseil municipal du 5 avril 2018, approuvant dans les mêmes conditions que la Communauté de Communes, les conditions financières et patrimoniales du transfert des ZAE,

Considérant qu'il convient de préciser certaines des modalités financières du transfert des des Zones d'Activités du Luc (Moissac) ;

Considérant que par délibération n°02/2019-5 en date du 12 février 2019, la Communauté de Communes a annulé sa délibération n°03/2018-5 en date du 14 mars 2018 et a redéfini les modalités financières et patrimoniales de transfert des ZAE ;

Il est donc proposé d'annuler la délibération n°29 en date du 05 avril 2018 et de délibérer sur les nouvelles conditions détaillées tel que suit.

Considérant que parmi les 12 zones transférées dans le cadre de la loi NOTRe, 9 zones sont déjà entièrement commercialisées, et 1 partiellement (tranche 1 de la ZA du Luc) et pourront donc être transférées par l'établissement de PV de mise à disposition entre les Communes concernées et la Communauté de Communes. Ces PV détailleront notamment :

- La consistance des biens,
- L'état des biens,
- Les modalités d'administration de ces biens,
- La responsabilité des biens transférés,
- Le devenir des contrats en cours,
- Le caractère gratuit de la mise à disposition,
- La durée de la mise à disposition
- Les charges transférées par les Communes, qui ont été évaluées dans le cadre des travaux de la Commission locale d'évaluation des charges transférées (CLECT) et déduites des attributions de compensation de chacune des Communes concernées.

Considérant que les 3 zones restantes sont concernées par la commercialisation future de parcelles disponibles. Il s'agit des zones suivantes :

- Le LUC (tranche 2 – non aménagée – 6,6ha à commercialiser)
- TERRE BLANCHE (projet – 17 ha à commercialiser)
- LAVALETTE (aménagée – 5690 m² à commercialiser)

Considérant que pour deux de ces zones (Le Luc, tranche 2 et Terre Blanche), au regard des surfaces importantes restant à commercialiser, un transfert en pleine propriété, par les Communes concernées à la Communauté de Communes, est indispensable pour permettre un exercice plein et entier de la compétence ZAE par la Communauté ;

Il a donc été procédé pour chacune d'entre elle, à un bilan d'opération à la date du transfert.

Il est précisé que le bilan ainsi que les modalités financières et patrimoniales de transfert de la Zone d'Activités de Terre Blanche seront définis dans une prochaine délibération.

Pour la ZA du Luc, le bilan d'opération se détaille tel que suit.

ZA DU LUC (Moissac)

L'aménagement de cette zone peut se découper en 2 tranches :

- Tranche 1 : entièrement aménagée et commercialisée ;
- Tranche 2 (cf. plan ci-joint) : partiellement aménagée et non commercialisée.

Bilan de la tranche 1 de la zone, achevée	M ²	MONTANT
Dépenses		
Dépenses d'aménagement de la zone (études, réseaux, VRD, ½ giratoire)		761 498,00 €
Acquisitions terrains	55 712	576 536,38 €
Recettes		
Ventes de terrains	40 569	1 104 000,00 €
Bilan 1ère tranche Zone		- 234 034,38 €

Bilan de la tranche 2 de la zone, à aménager	M ²	MONTANT
Dépenses déjà réalisées		
Acquisitions terrains	130 706	963 293,62 €
Travaux : Giratoire, à ventiler entre les 2 tranches		192 500,00 €
Bilan provisoire zone à ce jour		- 1 155 793,62 €
Dépenses à venir		
Dépenses restant à réaliser pour aménager COMPLETEMENT la Zone (estimation Moissac)		1.031.000,00 €
Recettes		
Estimation des ventes des surfaces restant à commercialiser au prix de vente actuel (25 €/m ²)	66 540	1 663 500,00 €
Bilan prévisionnel de la 2ème tranche de la Zone		- 523 293,62 €

Prix de revient au m², à ce jour = Dépenses réalisées / surface commercialisable
= 17,37 € / m²

Prix de revient au m² estimé au terme de l'opération = 32,86 € / m²

Il est précisé que la première tranche de l'opération étant achevée, la détermination des modalités de transfert patrimoniales et financières porte seulement sur cette 2^{ème} tranche.

Il est proposé les modalités de transfert suivantes :

- Tranche 1 : mise à disposition à titre gratuit, par l'établissement d'un PV de mise à disposition ;
- Tranche 2 (Le Luc Est et Ouest) : acquisition des terrains d'une surface totale de **130.706 m²** (sous réserve de délimitation exacte réalisée par un géomètre) à la Commune de Moissac, pour un montant de **1.155.799,80 €**, calculé tel que suit :
 - o Surface commercialisable (lots destinés à la vente) :
Le prix au m² correspond au prix de revient, au jour du transfert, à savoir 17,37 € du m²,
Soit 66.540 m² X 17,37 € /m² = 1 155 799,80 € ;

- Surface non commercialisable (espaces publics du futur projet, à savoir les espaces verts, les voiries, etc.) = 0 € /m² car le coût de l'acquisition de ces surfaces, nécessaire notamment à la viabilisation de la zone, a été intégré dans le prix de revient des surfaces cessibles,
Soit 64.166 m² X 0 € = 0 €.

Considérant que, au regard de ces estimations, la Communauté de Communes ne dispose pas, à ce jour, de la capacité financière lui permettant de payer immédiatement lesdites zones au coût de revient tels que déterminés ci-avant.

Il est proposé de retenir les modalités financières et patrimoniales suivantes pour les Zones du Luc (tranche 2) :

Afin de concilier le respect des conditions exigées par les textes précités et impliquant, pour certaines zones le transfert en pleine propriété, avec les ressources financières de la Communauté, il est proposé que les acquisitions de terrains soient effectuées par le biais d'un acte à paiement différé.

Le transfert de propriété interviendrait à la date de la signature de l'acte entre la Communauté de Communes et les Communes concernées par des transferts de zones, indépendamment du paiement du prix qui lui interviendra au fur et à mesure des projets de vente envers un acteur économique, au prorata des m² vendus, dans un délai n'excédant pas 15 ans.

Le rachat des terrains se fera au coût de revient des terrains par les communes, au moment du transfert, étant précisé que les sommes fixées comme exposé ci-avant ne seront versées aux Communes que sous réserve du prix de vente définitif conclu entre la Communauté et le tiers acquéreur.

En effet, la Communauté ne pourra reverser, à la Commune, une somme supérieure à ce qu'elle aura perçue lors de la vente au tiers acquéreur.

Le paiement du prix de cession par la Communauté à la Commune sera différé au jour où la Communauté recevra le produit de la vente conclue avec le tiers.

A l'issue du délai de 15 ans à compter de la signature de l'acte de vente des terrains pour ces deux zones, les parcelles de terrain n'ayant pas fait l'objet d'une vente à un tiers acquéreur reviendront gratuitement à la Communauté de Communes.

Par ailleurs, en fin de commercialisation des zones, la Communauté de Communes propose de partager le déficit ou l'excédent constaté dans des proportions équivalentes entre elle et la Commune qui serait concernée.

**ZA de LAVALETTE (entièrement aménagée - 3 lots restant à commercialiser)
(Castelsarrasin)**

Concernant la ZA de Lavalette, le bilan de zone, au moment du transfert se détaille tel que suit :

	surface m ²	Coût
Dépenses		213 638,01 €
Acquisitions	8 313	122 182,09 €
Travaux		91 455,92 €
Recettes		
Vente de terrains (réalisées)	1 569	31 380,00 €
Prévisionnel terrains restant à vendre	5690	113 800 €
Bilan prévisionnel		- 68 458,01 €

Prix de revient au m² : 29 € / m²

À noter, le prix de commercialisation de la zone pratiqué par la Commune était de 20 € / m² soit 9 € en dessous du prix de revient.

Au regard du faible volume de terrains restant à commercialiser (5.690 m²), il est proposé une simple mise à disposition des terrains, dans le cadre du PV de transfert des ZAE communales afin d'autoriser la Communauté de Communes à poursuivre les actions de commercialisation et de gestion de la Zone.

Dès lors qu'un porteur de projet souhaitera acquérir un terrain, un acte de vente tripartite sera alors conclu entre l'acquéreur, la Commune de Castelsarrasin et la Communauté de Communes.

Le prix de vente du terrain reviendra intégralement à la Commune de Castelsarrasin :

- En cas de vente en dessous du prix de revient du terrain, la Commune ne pourra en aucun cas solliciter à la Communauté de Communes le paiement de la différence.
- A l'inverse, en cas de vente excédentaire, la Communauté de Communes ne pourra réclamer à la Commune le reversement de tout ou partie du bénéfice de la vente.

Monsieur le Maire propose de se prononcer sur les conditions financières et patrimoniales de transfert des ZAE, exposée ci-dessus.

**Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité,
DECIDE :**

• **D'ANNULER** la délibération n°29 du conseil municipal en date du 05 avril 2018 et de délibérer sur les nouvelles conditions détaillées tel que suit.

• **D'APPROUVER** les conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers des Zones d'Activité Économique existantes sur le territoire dans les conditions suivantes :

- **Les zones d'activités économiques achevées**, à savoir 10 zones (y compris le Luc Tranche 1) : la mise à disposition des biens immobiliers concernés, sans transfert de propriété, par l'établissement d'un PV de mise à disposition.

Cette mise à disposition est effectuée à titre gratuit. La Communauté de Communes Terres des Confluences se substitue dans les droits et obligations résultant des engagements des Communes antérieurs à la mise à disposition.

- **Les zones d'activités économiques Le LUC (Tranche 2)** : transfert immédiat en pleine propriété des biens immobiliers concernés, par la signature d'un acte de vente, dans les conditions suivantes :

- o Prix de vente :

Zone du Luc (Est et Ouest)	<p>Acquisition des terrains d'une surface totale de 130.706 m² (sous réserve de délimitation exacte réalisée par un géomètre) à la Commune de Moissac, pour un montant de 1.155.799,80 €, calculé tel que suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Surface commercialisable (lots destinés à la vente) : Le prix au m² correspond au prix de revient, au jour du transfert, à savoir 17,37 € du m², Soit 66.540 m² X 17,37 € /m² = 1 155 799,80 € ; - Surface non commercialisable (espaces publics du futur projet, à savoir les espaces verts, les voiries, etc.) = 0 € /m² car le coût de l'acquisition de ces surfaces, nécessaire notamment à la viabilisation de la zone, a été intégré dans le prix de revient des surfaces cessibles, Soit 64.166 m² X 0 € = 0 €.
----------------------------	---

- o Paiement différé du prix de vente au fur et à mesure des projets de vente envers un acteur économique, au prix de revient de la zone, à la date du transfert, tel que fixé dans la présente délibération, à savoir 17,37 € / m² ;
 - o Sous réserve du prix de vente définitif conclu avec le tiers acquéreur : la Communauté ne pouvant verser à la Commune concernée une somme supérieure à celle qu'elle aura perçue du tiers acquéreur ;
 - o Le paiement du prix de cession par la Communauté à la Commune sera différé au jour où la Communauté recevra le produit de la vente conclue avec le tiers ;
 - o Le partage, en fin de commercialisation des zones, de l'éventuel déficit ou excédent dans les proportions équivalentes entre la Communauté et la Commune concernée ;
 - o À l'issue d'un délai de 15 ans à compter de la date de signature de l'acte de vente, les parcelles de terrain n'ayant pas fait l'objet d'une vente à un tiers acquéreur reviendront gratuitement à la Communauté de Communes.
- **La ZA de Lavalette** : mise à disposition des terrains restant à commercialiser, à titre gratuit, par voie de PV, précision étant faite que :
 - o Dès lors qu'un porteur de projet souhaitera acquérir un terrain, un acte de vente tripartite sera alors conclu entre l'acquéreur, la Commune de Castelsarrasin et la Communauté de Communes ;
 - o Le prix de vente du terrain reviendra intégralement à la Commune de Castelsarrasin :
 - En cas de vente en dessous du prix de revient du terrain, la Commune ne pourra en aucun cas solliciter à la Communauté de Communes le paiement de la différence.
 - A l'inverse, en cas de vente excédentaire, la CC ne pourra réclamer à la Commune le reversement de tout ou partie du bénéfice de la vente.

• **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération et notamment à signer :

- Le(s) procès-verbaux de mise à disposition à intervenir avec la Communauté de Communes Terres des Confluences concernant la ZA du Luc.
- L'acte de vente en la forme administrative ou l'acte notarié à intervenir pour le transfert de propriété à la Communauté de Communes Terres des Confluences de la ZAE Le LUC

Pour copie conforme

Moissac le 07 mars 2019

Pour le Maire empêché,
La Première Adjointe au Maire,



Colette ROLLET