

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - Département du TARN

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au CA	En exercice	Qui ont pris part à la DELIBERATION
92	91	65

PRESENTS	57
POUVOIRS Suppléants	3
POUVOIRS Titulaires	5
ABSENTS	26

Vote Pour :	65
Vote Contre :	0
Abstention :	0

Date de la Convocation

19 NOVEMBRE 2024

Date d’Affichage

19 NOVEMBRE 2024

L’an deux mille vingt-quatre, le lundi vingt-cinq novembre à dix-huit heures, le Conseil de Communauté de la Communauté d’agglomération Gaillac-Graulhet régulièrement convoqué, s’est réuni au nombre prescrit par la loi dans les locaux de la Communauté d’agglomération, Le Nay - 81600 Técou, sous la présidence de Monsieur Paul SALVADOR, Président.

Présents : Mesdames et Messieurs, Jean-Marc AGUERRE, René ANDRIEU, Alain ASSIE, Blaise AZNAR, Julien BACOU, Ann BARNES, Jean-François BAULES, Florence BELOU, Mathieu BLESS, Michel BONNET, Paul BOULVRAIS, Jacques BROS, Robert CINQ, Olivier DAMEZ, Sylvie DA SILVA, Jean-Marc DUBOE, Max ESCAFFRE, Laurent ESTRADA, Bernard FERRET, Isabelle FOUROUX-CADENE, Muriel GEFFRIER, Nicolas GERAUD, Alain GLADE, Christophe GOURMANEL, Marie GRANEL, Christophe HERIN, Dominique HIRISSOU, François JONGBLOËT, Michelle LAVIT, Maryline LHERM, Christian LONQUEU, Elisabeth LOYER, Françoise MALAURE-NERIN, Michel MALGOUYRES, Marie-Claire MATE, Marc MIRALES, Jean-Marc MOLLE, Francis MONSARRAT, Régine MOULIADE, Max MOULIS, Stéphanie NADAÏ-PUECH, Christian PERO, Pascale PUIBASSET, Ludovic RAU, Francis RUFFEL, Didier SALANDIN, Paul SALVADOR, Christian SERIN, Alain SORIANO, Claude SOULIES, Martine SOUQUET, Jean TKACZUK, Benoît TRAGNE, Pierre TRANIER, Gilles TURLAN, François VERGNES, Claire VILLENEUVE

Suppléants présents (Titulaires excusés leur ayant donné pouvoir) : Mesdames et Messieurs, Richard BRUNEAU à Alain CAMALET, Patrick LAGASSE à Jacques AUDIBERT, Lucette ROUTABOUL à Martine TERRIER,

Titulaires excusés ayant donné pouvoir à un Titulaire : Mesdames et Messieurs, Jean-Claude BOURGEADE à Elisabeth LOYER, Martine CLARAZ-ANGOSTO à Alain GLADE, Serge GARRIGUES à Nicolas GERAUD, Maryse GRIMARD à Max MOULIS, Christelle HARDY à Claire VILLENEUVE,

Absents/Absents excusés : Mesdames et Messieurs, Thierno BAH, Jean-Louis BOULOC, Françoise BOURDET, Bertrand BOUYSSIE, Dominique BOYER, Gabriel CARRAMUSA, Alain CAUDERAN, Sébastien CHARRUYER, Monique CORBIERE-FAUVEL, Laurence CRANSAC VELLARINO, Céu DA COSTA, Christian DULIEU, Bernard EGUILUZ, Pascal HEBRARD, Jean-Paul LALANDE, Guy LEGROS, Bernard MIRAMOND, Marie MONTELS, Fernand ORTEGA, Christel PALIS, Francis PRADIER, Guy SANGIOVANNI, Marie-Paule SOLOFRIZZO SENAT, Laurent SQUASSINA, Jacques TISSERAND, Jacques VIGOUROUX

Secrétaire de séance : Monsieur Paul BOULVRAIS

N°194_2024

ACTES : 7.1.9

OBJET DE LA DELIBERATION : 01- Zones d’activités économiques - Prix de commercialisation des terrains - Abrogation partielle de la délibération n°264_2023 du 11 décembre 2023 - Condition d’application dans le temps

Exposé des motifs

Par délibération n° 264_2023 en date du 11 décembre 2023, rendue exécutoire en date du 21 décembre 2023, des nouveaux tarifs de commercialisation des terrains aménagés des zones d'activités ont été approuvés, à compter du 1^{er} janvier 2024 de la manière suivante :

Zone d'activités	Prix de vente (HT/m ²)
Garrigue Longue (Montans)	40€
Les Massiès (Couffouleux)	40€
Roziès (Cahuzac-sur-Vère)	20 €
L'Aéropôle (Graulhet)	20 €
L'Albarette (Lisle-sur-Tarn)	20 €
La Bressolle (Graulhet)	20 €

Etant précisé qu'un terrain est considéré comme « aménagé » au sens du Code de l'urbanisme dès lors qu'un certificat d'urbanisme opérationnel est délivré positif garantissant ainsi que les réseaux (eau, électricité et assainissement collectif le cas échéant selon le schéma directeur d'assainissement du règlement du P.L.U.) et la voirie sont présents et en suffisance au droit du terrain cédé, ou prévus et pris en charge par l'autorité compétente dans un délai précis.

En outre, les périmètres des Zones d'Activités Economiques en application des critères d'identification approuvés par la délibération n°263_2023 en date 11 décembre 2023 ont été définis par délibération n°21_2024 en date du 25 mars 2024.

Toutefois, cette délibération du 11 décembre 2023 n'a mis en œuvre aucune disposition transitoire ou effet différé dans le temps pour des cessions en cours de négociation ayant conduit des opérateurs économiques à s'engager dans des démarches sur des prix au m² différents de ceux applicables à compter du 1^{er} janvier 2024.

La forte variation du prix de cession entré en vigueur immédiatement a pu conduire à arrêter ou différer certains projets sur lesquels des acquéreurs potentiels s'étaient engagés. Trois projets d'implantation sont plus particulièrement concernés par cette situation. Ils sont localisés sur les ZAE de l'Albarette (Lisle-sur-Tarn), des Massiès (Couffouleux) et de la Bressolle (Graulhet).

Il convient, de déterminer les conditions d'application dans le temps de la nouvelle tarification pour tenir compte du degré d'engagement sur lequel la Communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet entend moduler l'application de la nouvelle tarification pour permettre la finalisation de projets engagés mais stoppés, dans le respect de l'intérêt général lié au développement des zones d'activités économiques concernées génératrices d'emplois, et dans la préservation de l'équilibre financier de la collectivité.

En conséquence de quoi, il est proposé l'abrogation partielle de la délibération n°264_2023 pour la mise en place de la règle suivante :

- Les nouvelles conditions tarifaires fixées par la délibération n° 264_2023 sont applicables aux contrats de réservation signés et retournés après le 1^{er} janvier 2024 pour les terrains aménagés au sens du Code de l'urbanisme (cf. supra),
- L'ancienne tarification sur la base de laquelle les négociations ont été menées et ont abouti sera applicable aux contrats de réservation retournés signés avant le 1^{er} janvier 2024, sous réserve de ne pas s'écarter d'une nouvelle valeur du pôle d'évaluation domaniale, assortie d'une marge d'appréciation de plus de 15% pour les avis devenus caduques.

L'application de cette règle a les conséquences suivantes pour les trois projets concernés :

1/ Vente sur la ZAE de l'Albarette (Lisle-sur-Tarn)

- Parcelle cadastrale : Section numéro 1587
- Surface bornée : 3792 m²
- Avis des Domaines : 45 504 € HT (12 € HT/m²)
- **Historique des négociations (sur la base de 12 €HT/m². cf délibération du 18/12/2017)**
- . 1^{er} courrier d'intérêt : 28/08/2023
- . Envoi option sur réservation (durée maximum de 3 mois) : 14/11/2023
- . **Retour par l'entreprise de l'option sur réservation signée : 18/11/2023**
- . Courrier de confirmation acquisition terrain : 15/02/2024
- . Réception plans projet : 27/02/2024
- . Envoi par GGA offre d'achat : 02/05/2024
- . Retour offre d'achat signée : 15/06/2024

Au vu de la date du retour du contrat de réservation antérieure au 1^{er} janvier 2024, le tarif applicable en vertu de la présente délibération est donc 12€ HT/m², soit 45 504€ HT pour la surface concernée.

2/ Vente sur ZAE de la Bressolle (Graulhet)

- Parcelles cadastrales : section BC numéro 173 et 174
- . Surface totale bornée : 3620 m²
- Avis des Domaines : 39820€ HT (11 € HT/m²)
- **Historique des négociations (sur la base de 10 €HT/m² cf. délibération du 18/12/2017)**
- . 1^{er} courrier d'intérêt : 11/10/2023
- . Envoi option sur réservation (durée maximum de 3 mois) : 25/01/2024
- . **Retour par l'entreprise de l'option sur réservation signée : 05/02/2024**
- . Réception plans projet : 04/07/2024
- . Retour offre d'achat signée par le prospect : 12/08/2024

Au vu de la date du retour du contrat de réservation postérieure au 1^{er} janvier 2024, le tarif applicable est, conformément à la délibération du 11 décembre 2023, de 20€ HT/m², soit 72 400€ HT pour la surface concernée.

3/ Vente sur la ZAE des Massiès (Couffouleux)

- Parcelle cadastrale : section ZV numéro 96
- Surface bornée : 1961 m²
- Avis des Domaines : 22 € HT/m²
- . Servitude : présence d'une canalisation irrigation (ASA de Parisot)
- **Historique des négociations (sur la base de 22 €HT/m² cf. délibération du 18/12/2017)**
- . 1^{er} courrier d'intérêt : 20/01/2023
- . Envoi option sur réservation (durée maximum de 3 mois) : 21/02/2023
- . **Retour par l'entreprise de l'option sur réservation signée : 03/03/2023**
- . Réception plans projet : 27/09/2023
- . Envoi par GGA offre d'achat : 16/10/2023
- . Retour offre d'achat signée : 11/11/2023

Au vu de la date du retour du contrat de réservation antérieure au 1^{er} janvier 2024, le tarif applicable en vertu de la présente délibération est donc 22€ HT m² soit 29 392€ HT pour la surface concernée tenant compte de la servitude.

Il est précisé que les prix de cession des terrains des ZAE communautaires donnant lieu à une nouvelle opération et à une procédure d'aménagement spécifique seront fixés par une décision ultérieure, au regard du bilan financier de l'opération alors établi.

Le Conseil de communauté,

Où cet exposé,

Vu l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2016 approuvant les statuts de la Communauté d'Agglomération et notamment leur article 6.1.1 mentionnant les compétences en matière de développement économique,

Considérant qu'un terrain est considéré comme « aménagé » au sens du Code de l'urbanisme dès lors qu'un certificat d'urbanisme opérationnel est délivré positif garantissant ainsi que les réseaux (eau, électricité et assainissement collectif le cas échéant selon le schéma directeur d'assainissement du règlement du P.L.U.) et la voirie sont présents et en suffisance au droit du terrain cédé, ou prévus et pris en charge par l'autorité compétente dans un délai précis,

Considérant que le président dispose de la délégation afin d'effectuer les aliénations de gré à gré de biens mobiliers et immobiliers n'excédant pas un montant de 50 000 euros et que le bureau dispose de la délégation afin d'effectuer les aliénations de gré à gré de biens mobiliers et immobiliers n'excédant pas un montant de 500 000 euros, ces délégations s'exerçant dans le respect des tarifs fixés par le conseil,

Considérant l'avis de la Commission Attractivité du territoire du 7 novembre 2024,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés :

- **décide d'abroger** partiellement la délibération n°264_2023 en date du 11 décembre 2023, rendue exécutoire en date du 21 décembre 2023, fixant des nouveaux tarifs de commercialisation des terrains aménagés des zones d'activités à compter du 1^{er} janvier 2024, cette abrogation portant sur les cessions en cours de négociation citées ci-dessus ayant fait l'objet d'un retour par l'entreprise d'une option de réservation signée avant le 1^{er} janvier 2024 (date d'entrée en vigueur de la délibération du 11 décembre 2023 fixant les nouveaux tarifs) ;

- **Autorise** le maintien des tarifs pour la réalisation des cessions des deux parcelles ci-dessus situées sur la ZAE de l'Albarette (Lisle-sur-Tarn) et la ZAE des Massiés (Couffouleux) réservées avant le 1^{er} janvier 2024 aux tarifs régis par la délibération du 18 décembre 2017.

Acte rendu exécutoire
- après transmission en Préfecture
Le

- publication - mise en ligne
Le **04 DEC. 2024**

et/ou notification
Le **04 DEC. 2024**

Pour extrait conforme,
Fait les jour, mois, an, susdits,



Le Secrétaire de séance
Paul BOULVRAIS



Le Président,
Paul SALVADOR

Conformément aux articles R421-1 et suivants du Code de justice administrative, la présente décision pourra faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité territoriale dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. La décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif dans les deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi grâce à l'application informatique Télérecours, accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>