



## **CONSEIL MUNICIPAL DU 11 DECEMBRE 2019**

### **EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

\*\*\*\*\*

N° 124.2019

#### **Nombre de membres :**

Afférents au Conseil municipal : 29  
 En exercice : 27  
 Qui ont pris part à la délibération : 23          Pour : 23          Contre : 0

*Date de la convocation :* 3 décembre 2019

L'an deux mille dix neuf et le onze décembre à dix huit heures trente minutes, le Conseil municipal de la Commune d'AUCAMVILLE s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sur convocation régulière, sous la présidence de Monsieur ANDRE, Maire.

**Présents** : MM. ANDRE. MONTAGNER. IGOUNET. MANERO. Mmes BALAGUE. DETUYAT. VIGNE DREUILHE. SOULIER. MM. DUBLIN. MUSARD. VICENS. Mmes ARMENGAUD. FABREGAS. PONS. MM. GADEN. THOMAS. VALMY. Mmes ALEXANDRE. DENES. FOISSAC. VERNIER.

**Pouvoirs** : M. FERRARI à Mme VIGNE DREUILHE. Mme LABORDE à M. MANERO.

**Absents excusés** : M. FERRARI. Mme LABORDE. MM. POUVILLON. PEGOURIE. Mmes ESTAUN. OVADIA.

**Secrétaire de séance** : M. MANERO.

#### **Objet de la délibération : PROJET CŒUR DE VILLE : DIVISION FONCIERE ET CESSION D'UN IMMEUBLE ABRITANT LA DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES, DE L'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT (DSTUE) - 14 ROUTE DE FRONTON**

#### **Exposé :**

La commune est propriétaire depuis 2004 d'un ensemble immobilier cadastré section AH 57 et 58, sis 14 route de Fronton, qui se compose d'un équipement public, la Direction des Services Techniques, de l'Urbanisme et de l'Environnement (DSTUE), et du parking public « Aimé Césaire ».

Ce foncier est situé dans le périmètre de l'opération « Cœur de ville » sur lequel la commune a engagé depuis 2016 une réflexion sur différents axes tels que l'aménagement des espaces publics, les fonctions et formes urbaines, l'habitat, l'activité commerciale et le stationnement. L'objectif attendu de cette réflexion est de doter la commune d'une véritable centralité vivante et attractive.

Ainsi, la commune a confié à 3 équipes pluridisciplinaires la réalisation d'une étude globale visant à redessiner le centre-ville à horizon 2025. Sur la base des différentes propositions, la commune a arrêté un certain nombre d'orientations qui ont été traduites, d'une part, dans le cadre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), inscrite dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Habitat (PLUi-H), et d'autre part, dans un plan guide « centre-ville d'Aucamville » et sa charte associée, permettant à la commune de rentrer dans une phase opérationnelle. Ce plan guide a en effet pour objectif de servir de cadre de référence pour l'élaboration d'un programme d'aménagement des équipements publics et la conception de projets immobiliers. Il s'articule autour d'axes forts qui sont les suivants :

- Création d'une continuité piétonne entre les différents équipements reliant les principaux espaces publics majeurs entre eux,
- Aménagement de la traversée de la route de Fronton, et, à plus long terme, la requalification de la place Nougéin,
- Implantation d'une activité Bar-Brasserie,
- Démolition et reconstruction du foyer communal derrière le presbytère, ce dernier devant être requalifié pour une destination culturelle et associative,
- Re-ventilation de l'offre en stationnement public,
- Et construction d'une centaine de logements conformément à l'OAP « centre-ville ».

Dans ce contexte, la commune envisage de mettre en œuvre le premier projet d'habitat identifié dans le plan guide sous l'appellation secteur « Fronton EST ». Ce secteur correspond à un foncier remanié de 2100m<sup>2</sup> composé pour partie des parcelles communales AH 57 et 58 et pour partie de la parcelle voisine AH 506 appartenant actuellement à l'EPFL du Grand Toulouse.

Dans son ensemble, le programme prévoit la réalisation, d'une part, de locaux d'activités et de commerces en rez-de-chaussée pour une Surface de Plancher de 845m<sup>2</sup>, et d'autre part, de locaux d'habitations pour une surface de plancher de 2100m<sup>2</sup> correspondant à 32 logements environ. Pour les logements, le programme global devra comporter 35% de logements locatifs sociaux conformément aux règles du PLUi-H, et 65% en accession sociale à la propriété sous la forme d'un Bail Réel Solidaire (BRS), permettant une accession à prix abordable pérenne.

La part du programme à réaliser sur les parcelles communales AH 57 et 58 sera de 600m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux d'activités et de commerces ainsi que de 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher de locaux d'habitations.

Ainsi, la commune souhaite procéder à la désaffectation et à la vente de l'ensemble immobilier, comportant à ce jour le bâtiment de la DSTUE destiné à être démoli et le parking public « Aimé Césaire », pour une superficie remaniée de 1500m<sup>2</sup> à détacher des parcelles cadastrées AH 57 et 58 ; la vente devant intervenir après déclassement et désaffectation effective dudit bien. A noter que la désaffectation est repoussée à une date ultérieure et ce, suite à des nécessités du service public ou de l'usage du public.

Une offre d'acquisition dudit ensemble immobilier a été faite au prix de 650 000 € par la Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré (SA HLM) DES CHALETS sur la

base de la réalisation d'une surface de plancher totale de 2100m<sup>2</sup> (1500m<sup>2</sup> pour les logements et 600m<sup>2</sup> pour les commerces et services).

### **Décision :**

Le Conseil municipal,

Vu l'article L.2241-1 du Code général des collectivités territoriales,

Vu l'article L.3221-1 du Code général de la propriété des personnes publiques,

Vu l'article L.3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques,

Considérant l'avis des domaines en date du 12 juillet 2019, estimant la valeur vénale à 1 015 000 € d'un terrain à bâtir en vue de la réalisation d'un programme de construction global sur un foncier remanié d'environ 2100m<sup>2</sup> issu des parcelles AH 57, 58 et 506 développant une surface de plancher de 2945 m<sup>2</sup> ; soit une valeur vénale de 723 769 € rapportée aux 1500m<sup>2</sup> de foncier à détacher des parcelles AH 57 et 58 pour une surface de plancher développée de 2100m<sup>2</sup>,

Considérant le caractère social de l'opération attendue sur cet ensemble immobilier, dont le programme de construction doit comporter 35% de logements locatifs sociaux et 65% en accession sociale à la propriété sous la forme d'un Bail Réel Solidaire (BRS), justifiant ainsi l'effort financier de la commune,

Entendu l'exposé de Mme ARMENGAUD, Conseillère municipale déléguée, et après en avoir délibéré,

### **Décide**

**Article 1 :** la cession, après division parcellaire, d'une parcelle de 1500m<sup>2</sup> environ, sise 14 route de Fronton, au prix de base de 650 000 € à la Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré DES CHALETS, représentée par M. Pierre Marchal, ou toute autre personne morale qui s'y substituerait dont la SA HLM DES CHALETS serait actionnaire ou associée, notamment au profit de l'Organisme Foncier Solidaire OCCITALYS FONCIER. La surface exacte qui sera cédée sera déterminée au vu du document d'arpentage actuellement en cours de réalisation. Le prix de vente sera susceptible d'être réajusté à la hausse comme à la baisse dans le cas où l'autorisation d'urbanisme délivrée autoriserait une surface de plancher supérieure ou inférieure aux 2100m<sup>2</sup> définis sur l'ensemble immobilier à céder.

**Article 2 :** la cession ne pourra intervenir qu'après déclassement des biens du domaine public (bâtiment de la Direction des Services Techniques, de l'Urbanisme et de l'Environnement et parking public Aimé Césaire) et leur désaffectation effective, pour les intégrer à l'issue de la procédure dans le domaine privé communal permettant ainsi leur aliénation.

**Article 3 :** d'autoriser Monsieur le Maire à signer la promesse de vente dans les conditions prévues à l'article L 3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques et l'acte authentique après désaffectation et déclassement desdits biens dépendant du domaine public, ainsi que toutes pièces afférentes à ce dossier.

La promesse de vente à intervenir prévoit notamment :

- L'acquisition de manière concomitante par la SA HLM DES CHALETS de la parcelle limitrophe cadastrée AH 506 d'une superficie de 1 236 m<sup>2</sup> appartenant à l'EPFL du Grand Toulouse, au plus tard le 30 juin 2020.
- La rétrocession à la commune par la SA HLM DES CHALETS d'une partie de la parcelle AH 506 (600m<sup>2</sup> environ) pour l'agrandissement du parc municipal au prix correspondant au coût de la démolition de la maison (30 000 euros maximum)
- Le dépôt d'un permis de construire par la SA HLM DES CHALETS au plus tard le 30 décembre 2020 sur les parcelles AH 57 et 58 et AH 506,
- L'intégration dans son étude de l'évolution des constructions situées sur les parcelles voisines cadastrées AH 65 et 517 en lien avec les objectifs de l'OAP Centre-ville.

Le Maire,  
Gérard ANDRE

***Document signé électroniquement***

Accusé de réception en préfecture  
031-213100225-20191211-11122019\_124-DE  
Reçu le 12/12/2019  
Signé par serialNumber=0001,CN=Gérard  
d'ANDRE,T=Maire,OU=élu,OU=  
0002 21310022500019,OU=MAI  
RIE D'AUCAMVILLE,2.5.4.97=  
#0C144E545246522D323133313  
0303232353030303139,O=MAIR  
IE D'AUCAMVILLE,L=SAINT AL  
BAN CEDEX,C=FR  
12/12/2019 Commune d'Aucamville – 31140



AUCAMVILLE