



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SEYSSSES

- Séance du 22 juin 2023-

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-deux juin, le Conseil municipal de la commune de Seysses dûment convoqué conformément au Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), s'est réuni en session ordinaire dans la Salle des Fêtes au 225 Chemin des Boulbennes à Seysses, sous la présidence de Monsieur Jérôme BOUTELOUP, Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux : 29

Membres présents : 21

Procurations : 8

Membres absents : 0

Votants : 29

Date de convocation : 16/06/2023

**Liste des délibérations affichée et mise en ligne le :
23/06/2023**

Présents : Jérôme BOUTELOUP, Marie-Ange KOFFEL, Philippe STREMLER, Malika BENSOUICI, Xavier BERLUTEAU, Magalie GRANDSIMON, Didier ZERBIB, Raphaël RIGACCI, Françoise BARRERE, Fabio VITULLI, Philippe RIGAL, Morgane CARRA, Valentin DE MUER, Nathalie CARLES-SALMON, Elodie ALBA, Vincent SOUBIRON, Vicky VALLIER, Emeline ROLLAND, Cynthia GONZALEZ, Jean-Paul ROBERT, Françoise MALEPLATE.

Procurations : Magali PATINET à Didier ZERBIB, Dominique ALM à Malika BENSOUICI, Sébastien CHAUDERON à Xavier BERLUTEAU, Olivier CHAPRON à Jérôme BOUTELOUP, Orlane LABAT à Marie-Ange KOFFEL, Jérôme PUILLET à Philippe STREMLER, Gilles DURET à Françoise MALEPLATE, Olivier TIQUET à Jean-Paul ROBERT.

Secrétaire : Valentin DE MUER

N° DEL/2023-3-12

OBJET :

Convention pré-opérationnelle d'acquisition foncière avec l'Établissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO)

Rapporteur :
Monsieur Jérôme
BOUTELOUP, Maire

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu les articles L.321-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
Vu le décret n°2008-670 du 2 juillet portant création de l'Établissement public foncier modifié par décret n°2017-836 du 5 mai 2017 ;

Considérant que l'Établissement public foncier d'Occitanie, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial.

Il est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter les opérations d'aménagement. Il contribue à la définition et la mise en œuvre de stratégies foncières pour favoriser le développement durable des territoires et la lutte contre l'étalement urbain.

Par son action foncière, il contribue à la réalisation de programmes :

- de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat ;
- d'activités économiques ;
- de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles.

Ces missions peuvent être réalisées pour le compte des collectivités territoriales, en application de conventions passées avec elles.

Considérant que le marché de logements sur la commune est assez spécialisé et tendu, la diversification de l'offre se développe, mais le rééquilibrage reste à poursuivre. En effet, un modèle péri-urbain se dessine avec des constructions de logements nombreuses et récentes

N° DEL/2023-3-12

en habitat individuel et accession à la propriété (78,5% de maisons en 2019). Toutefois depuis 2010, l'offre s'élargit avec des opérations d'habitat mixtes (petits collectifs et habitat groupé) et une progression de la part du logement locatif social. Cette tendance doit se poursuivre pour faire face aux tendances socio-démographiques (la population est vieillissante mais la commune est attractive) : aujourd'hui la faible offre locative de petits logements et de logements de taille intermédiaire, ne permet pas de répondre à la demande des personnes seules ou vieillissante et des jeunes ménages.

Considérant que la commune de Seysses est soumise aux obligations SRU depuis 2002. Avec 12,76 % de logements sociaux au sein de ses résidences principales pour un objectif de 20 %, la dynamique de rattrapage reste encore à parfaire.

Pour cela, la commune a souhaité mettre en place un partenariat avec l'EPFO sur la veille et l'action foncière, pour la réalisation de projets d'aménagement en matière d'habitat. Certains secteurs ont été ciblés et un travail a déjà été mené sur des secteurs bien définis (voir carte jointe à la présente délibération).

Ainsi, la commune s'intéresse à plusieurs zones, situées à la lisière du noyau ancien, présentant un potentiel important de mutabilité foncière mais également une pression foncière spéculative. Le PLU identifie ces secteurs à enjeux en secteurs d'attente de projet global (en cohérence avec l'article L 151-41-5 du CU), imposant un gel de la constructibilité pendant 5 ans, dans l'attente de l'élaboration d'un projet global par la commune.

Considérant que pour mener à bien cette démarche, les parties ont convenu, dans un premier temps, de la mise en place d'une convention dite pré-opérationnelle afin :

- de réaliser, si besoin, les études foncières nécessaires à l'identification des périmètres à l'intérieur desquels une veille foncière s'avère nécessaire ;
- d'analyser et, le cas échéant, répondre aux premières opportunités foncières se présentant et susceptibles d'intéresser le futur projet ;
- de mener les études nécessaires en vue de préciser les intentions du projet.

Considérant que dans un second temps, et en fonction de l'état d'avancement du projet de la commune, une convention opérationnelle pourra alors lui être proposée par l'EPF :

- pour réaliser, dans un premier temps, une veille foncière active pendant la démarche d'élaboration du projet sur des périmètres opérationnels ;
- pour réaliser, par la suite, la maîtrise foncière de l'ensemble des biens sur lesquels un projet aura été arrêté.

Considérant que la présente convention pré-opérationnelle vise ainsi à :

- définir les engagements et obligations que prennent les parties pour conduire sur le moyen/long terme une politique foncière sur les périmètres défini en annexe, dans le respect des dispositions du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF et de son règlement d'intervention en vigueur à la date de la signature de la présente, dispositions que la collectivité est réputée parfaitement connaître et qui s'appliquent dans leur intégralité à la présente convention ;
- préciser la portée de ces engagements.

Considérant que le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est fixé à 4 000 000 €.

Le principe est que l'EPFO assure un portage financier dans l'attente de la revente du bien à un opérateur, avant l'arrivée à échéance de la convention. Si le bien ne peut être revendu, la commune s'engage à en assurer l'acquisition. Ainsi, avant toute acquisition par l'EPFO, la commune sera consultée pour donner son accord.

Le Conseil Municipal, après en avoir dûment délibéré, décide à l'unanimité des suffrages exprimés :

- D'approuver** le projet de convention pré-opérationnelle et ses annexes, passé entre l'Établissement Public Foncier d'Occitanie, Le Muretain Agglo et la commune de Seysses, pour une durée de 5 ans ;
- D'autoriser** Monsieur le Maire ou son représentant à signer cette convention, dont le projet a été joint à la note de synthèse, et les documents y afférents ;
- De donner** tout pouvoir à Monsieur le Maire pour la mise en œuvre des dispositions relatives à ladite convention.

Ainsi fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an sus dit,
au registre sont les signatures,
pour copie conforme.

Le Maire,
Jérôme BOUTELOUP



Envoyé en préfecture le 29/06/2023

Reçu en préfecture le 29/06/2023

Publié le



ID : 031-213105471-20230622-DEL2023_3_12-DE

