

Commune d'Auzeville-Tolosane

Département
de la Haute-Garonne

03/21

CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 27
Date de convocation du Conseil Municipal : 10 mars 2021

COMPTE RENDU DE LA RÉUNION DU MARDI 17 MARS 2021 – 20H30

Sous la présidence de Monsieur Dominique LAGARDE

- Présents :** Mesdames et Messieurs les Adjoints : Gilbert BONNES, Marie-Pierre MADAULE, Guillaume DEBAURAIN, Bakhta KELAFI, Sylvia RENNES, Jean-Baptiste PUEL et Marie-Caroline CHAUVET
Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux : Nicolas DRUILHE, Isabelle NGUYEN DAI, Farida VINCENT, Claire MAYLIE, Michel BURILLO, Alice MELLAC, Patrick LE DU, Laurent GUERLOU, Christelle KIENY, Alexandre JURADO, Jean-Luc DIEUDONNE, Annie SINAUD, Sandrine GAILLARD, Christelle TURROQUE et Bernard BOUDIERES
- Absents excusés :** Mesdames Sandra BIGNALET-CAZALET et Afaf HADJ ABDERRAHMANE
Messieurs Luca SERENI et Jean-Louis MALLIET
- Pouvoirs :** Madame Sandra BIGNALET-CAZALET à Madame Sylvia RENNES
Monsieur Jean-Louis MALLIET à Monsieur BONNES
- Secrétaire de séance :** Madame Sylvia RENNES

ORDRE DU JOUR

1. Approbation du compte-rendu du Conseil Municipal du mercredi 17 février 2021
2. Convention ENEDIS Allée de la Gerbière
3. Conventions GRDF ZAC ARGENTO II
4. Garantie de prêt CDC Habitat social
5. Convention de Projet urbain partenarial (PUP) Green City (Rectification)
6. Prix de vente Argento (Rectification)
7. Compte-rendu du Conseil de Communauté du Sicoval du lundi 1er mars 2021
8. Questions et Communications diverses

1. APPROBATION DU COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU MERCREDI 17 FÉVRIER 2021

Le compte-rendu du Conseil Municipal du mercredi 17 février 2021 est approuvé à l'unanimité.

2. CONVENTION ENEDIS ALLÉE DE LA GERBIÈRE

Monsieur Guillaume Debeaurain, Conseiller municipal en charge des travaux, informe que, dans le cadre de la viabilisation des terrains de l'allée de la Gerbière, il est nécessaire de sortir de l'emprise les coffrets électriques présents sur le lot numéro 4. Ces coffrets seront déplacés sur la bande d'espaces verts entre le lot numéro 3 et 4. Pour ce faire ENEDIS occupera une bande de terrain prise sur la parcelle AC 330 allée de la Gerbière et propose une convention de servitudes entre ENEDIS et la Commune.

➔ Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal unanime, accepte cette convention et autorise Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches relatives à cette servitude.

3. CONVENTIONS GRDF ZAC ARGENTO II

Monsieur le Maire informe l'assemblée que GRDF a fait une proposition de desserte de gaz pour le quartier Argento tranche 2 dans les conditions suivantes :

- 1) L'extension du réseau sur les voies publiques existantes est réalisée par GRDF.
- 2) Pour l'extension du réseau sur les nouvelles voies d'Argento 2 :
 - l'aménageur réalise le génie civil (tranchées communes)
 - GRDF fournit et pose le réseau gaz (y compris les coffrets en limite parcellaire).
- 3) Aucune participation financière n'est demandée à la commune.

Dans ce cadre, GRDF soumet 3 conventions pour :

- la desserte en gaz naturel,
- la servitude de passage des canalisations,
- l'alimentation en gaz de la zone d'aménagement.

Mme Mellac demande si la desserte en gaz n'est pas incompatible avec la notion d'écoquartier. M. Debeaurain précise qu'il s'agit de gaz naturel et non de gaz fossile, en conséquence il n'apparaît pas d'incompatibilité. En outre, les projets d'une certaine envergure doivent respecter une obligation de possibilité de reconversion énergétique.

Se pose également la question, par M. Bonnes et M. Lagarde, de l'interdiction future du gaz. Aucune réponse définitive n'est apportée sur cette question.

➔ Le Conseil Municipal, entendu cet exposé, accepte à l'unanimité la proposition de GRDF pour la desserte de gaz dans le secteur Argento et charge Monsieur le Maire de signer les conventions de desserte de gaz et de servitude correspondantes.

4. GARANTIE DE PRET CDC HABITAT SOCIAL

Monsieur le Maire informe l'assemblée que :

Vu la délibération du Conseil Municipal en date des 14 février 2002, 26 mai 2010, 20 décembre 2017, 14 juin 2018 et 15 novembre 2018, accordant la garantie de la Commune d'Auzeville-Tolosane à la SA d'HLM CDC Habitat social, ci-après le Cédant, pour le remboursement des emprunts destinés au financement de logements étudiants principalement.

Vu la demande formulée par le Cédant et tendant à transférer les prêts à la SA Habitat Garonne, ci-après le Repreneur.

Vu les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code général des collectivités territoriale

Vu l'article L 443-7 alinéa 3 du Code de la construction et de l'habitation
Vu l'article L 443-13 alinéa 3 du Code de la construction et de l'habitation

Vu l'article 2298 du Code civil

PREAMBULE

La Caisse des dépôts et consignations a consenti :

Numéro du Contrat	Objet de la dette	Date de Réalisation	Date de 1ère échéance	Date de dernière échéance	Montant Initial	Quotité garantie	Montant garanti
1009340	AUZEVILLE RES. ETUDIANTE AUZEVILLE RES. ETUDIANTE	02/09/2002	01/08/2003	01/08/2032	1 827 708,83	30%	548 312,65
1009342	AUZEVILLE RES. ETUDIANTE AUZEVILLE RES. ETUDIANTE	04/11/2002	01/08/2003	01/08/2032	2 003 413,17€	30%	601 023,95
1178775	AUZEVILLE ENFA PLS COMPLEMENTAIRE	28/02/2011	01/11/2012	01/11/2041	2 450 000€	30%	735 000,00
1178765	AUZEVILLE ENFA PLS AUZEVILLE CAMPUS 100 CH CSA	31/05/2011	01/11/2012	01/11/2041	2 550 000€	30%	765 000,00
5181253	AUZEVILLE ENSAT CDC CPLS 33ANS AUZEVILLE ENSAT CDC CPLS 33ANS	30/11/2018	01/12/2019	01/12/2051	2 467 973€	30%	740 391,90
5181254	AUZEVILLE ENSAT CDC PLS 33ANS AUZEVILLE ENSAT CDC PLS 33ANS	30/11/2018	01/12/2019	01/12/2051	2 880 951€	30%	864 285,30
5239291	AUZEVILLE ENSAT CDC PLS 33ANS AUZEVILLE ENSAT CDC PLS 33ANS	31/12/2018	01/07/2019	01/07/2051	273 594€	30%	82 078,20
5239292	AUZEVILLE ENSAT CDC CPLS 33ANS AUZEVILLE ENSAT CDC CPLS 33ANS	31/12/2018	01/07/2019	01/07/2051	262 865€	30%	78 859,50
5251571	AUZEVILLE ENSAT CDC CPLS 33ANS AUZEVILLE ENSAT CPLS 33ANS	30/04/2019	01/09/2019	01/09/2051	65 152€	30%	19 545,60
5251570	AUZEVILLE ENSAT CDC PLS 33ANS AUZEVILLE ENSAT PLS 33ANS	30/04/2019	01/09/2019	01/09/2051	67 811€	30%	20 343,30

En raison de la création de l'ESH Garonne Habitat, le Cédant a sollicité de la Caisse des dépôts et consignations, qui a accepté, le transfert desdits prêts.

Aussi, il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir se prononcer sur le maintien de la garantie relative aux prêts transférés au profit du Repreneur.

La présente garantie est sollicitée dans les conditions fixées ci-dessous.

DELIBERE

Article 1 :

L'assemblée délibérante de la Commune d'Auzeville-Tolosane réitère sa garantie à hauteur de 30 % pour le remboursement desdits prêts consentis par la Caisse des dépôts et consignations au Cédant et transférés au Repreneur, conformément aux dispositions susvisées du Code de la construction et de l'habitation.

Article 2 :

Les caractéristiques financières des prêts transférés sont précisées dans l'annexe ci-après devant impérativement être jointe aux autres pages de la délibération de garantie.

Article 3 :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée résiduelle totale des prêts, jusqu'au complet remboursement de ceux-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par le Repreneur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage à se substituer au Repreneur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 4 :

Le Conseil municipal s'engage pendant toute la durée résiduelle des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de ces prêts.

Article 5 :

Le Conseil municipal autorise le Maire à intervenir à la convention de transfert de prêts qui sera passée entre la Caisse des dépôts et consignations et le Repreneur ou, le cas échéant, à tout acte constatant l'engagement du garant à l'emprunt visé à l'article 1 de la présente délibération.

➔ Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal unanime, accepte cette garantie de prêt et autorise Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches nécessaires.

4.1 GARANTIE DE PRET CREDIT FONCIER

Monsieur le Maire informe l'assemblée que :

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 24/05/2018, accordant la garantie de la Commune d'Auzeville-Tolosane à SA d'HLM CDC Habitat social, ci-après le Cédant, pour le remboursement de l'emprunt destiné au financement de 250 logements Etudiants « Borde Grande ».

Vu la demande formulée par le Cédant et tendant à transférer le prêt à la SA Habitat Garonne, ci-après le Repreneur.

Vu les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code général des collectivités territoriale

Vu l'article L 443-7 alinéa 3 du Code de la construction et de l'habitation
Vu l'article L 443-13 alinéa 3 du Code de la construction et de l'habitation

Vu l'article 2298 du Code civil

PREAMBULE

Le crédit foncier a consenti :

Numéro du Contrat	Objet de la dette	Date de Réalisation	Date de 1ère échéance	Date de dernière échéance	Montant Initial	Quotité garantie	Montant garanti
0 053 385-7 291 385	Réam. 616 AUZEVILLE RES UNIV Réam. 616 AUZEVILLE RES UNIV	12/04/2018	30/06/2018	30/06/2032	1 099 802,66€	30%	329 940,80

En raison de la création de ESH Garonne Habitat, le Cédant a sollicité le Crédit Foncier, qui a accepté, le transfert dudit prêt.

Aussi, il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir se prononcer sur le maintien de la garantie relative aux prêts transférés au profit du Repreneur.

La présente garantie est sollicitée dans les conditions fixées ci-dessous.

DELIBERE

Article 1 :

L'Assemblée délibérante de la Commune d'Auzeville-Tolosane réitère sa garantie à hauteur de 30 % pour le remboursement du prêt d'un montant initial de 1 099 802.66€ consenti par le Crédit foncier au Cédant et transféré au Repreneur, conformément aux dispositions susvisées du Code de la construction et de l'habitation.

Article 2 :

Les caractéristiques financières du prêt transféré sont précisées dans l'annexe ci-après devant impérativement être jointe aux autres pages de la délibération de garantie.

Article 3 :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée résiduelle totale des prêts, jusqu'au complet remboursement de ceux-ci et porte sur l'ensemble des sommes

contractuellement dues par le Repreneur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification par lettre simple du Crédit Foncier, la collectivité s'engage à se substituer au Repreneur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 4 :

Le Conseil s'engage pendant toute la durée résiduelle des prêts à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de ces prêts.

Article 5 :

Le Conseil autorise le Maire à intervenir à la convention de transfert de prêts qui sera passée entre le Crédit Foncier et le Repreneur ou, le cas échéant, à tout acte constatant l'engagement du garant à l'emprunt visé à l'article 1 de la présente délibération.

➔ Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal unanime, accepte cette garantie de prêt et autorise Monsieur le Maire à effectuer toutes les démarches nécessaires.

5. CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) GREEN CITY (RECTIFICATION)

Suite à une erreur matérielle sur la précédente délibération n°202009008 prise en date du 16.09.2020, Monsieur le Maire propose de délibérer, de nouveau, sur le P.U.P de Green City.

Monsieur le Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal que GREEN CITY Immobilier porte un programme de création de 29 logements et 6 villas sur le territoire de la commune d'Auzeville-Tolosane, riverain du chemin de Borde-Rouge.

La présentation de ce projet aux services de la commune d'Auzeville-Tolosane a amené les parties à constater que sa réalisation nécessitait un réaménagement du chemin de Borde-Rouge par la création d'un giratoire, et impliquait la création et l'installation d'équipements propres à assurer la sécurité de la circulation sur cette partie du territoire de la commune.

Par délibérations du 10 octobre 2019 et du 9 juin 2020 une convention de projet urbain partenarial a été mise en place ayant pour objet la participation de la société au financement des équipements, réalisés par la commune du fait de la création d'un lotissement par la société, et de définir les conditions techniques, administratives et financières de cette opération.

L'opération exécutée par la société justifiant la réalisation des équipements décrits ci-dessous, consiste en la construction de 35 logements sur les parcelles AP n°13p 14p situées Chemin du Canal / Chemin de Borde Rouge à Auzeville-Tolosane. Le Permis de construire comporte 29 logements collectifs et 6 villas soit 35 logements pour une surface de plancher de 2806 m².

La commune s'engagerait à réaliser les opérations suivantes :

- Création d'un rond-point, identifiée en rouge sur le plan joint en annexe à la présente,
- Création d'un réseau de collecte et d'évacuation des eaux pluviales
- Signalisation verticale et horizontale

- liste des équipements induits par l'opération d'aménagement ou de construction ;

- Débroussaillage et abattages d'arbres nécessaires à l'opération
- Démolition des ouvrages situés sur le périmètre du nouvel ouvrage
- Terrassements
- Extension du réseau d'électricité

Les équipements objets de la présente convention et décrit ci-dessus seraient réalisés par la commune pour un coût global de : 137 990.09 € TTC (cent trente-sept mille neuf cent quatre-vingt-dix euros et neuf centimes)

La société s'engage à participer au financement total des équipements objets de la présente convention.

Le montant calculé comme sus-indiqué sera augmenté des frais de toutes études préalables à la conclusion de la présente convention, soit 6 097.10 €

En conséquence, le montant de la participation totale à la charge de la Société s'élèverait à : 144 087.19 € (cent quarante-quatre mille quatre-vingt-sept euros et dix-neuf centimes)

La société s'engagerait à procéder au paiement du montant de sa participation définie ci-dessus en un seul versement dès le début des travaux.

En contrepartie, une exonération de la taxe d'aménagement de deux ans sera appliquée sur le périmètre de l'opération.

S'est posée la question de la hauteur des trottoirs et donc de la sécurisation des piétons autour du carrefour giratoire à construire. Il aurait pu être envisagé d'installer des potelés, mais la volonté politique à terme est d'aménager une piste cyclable.

En effet, il est nécessaire de penser un maillage cyclable territorial sur le territoire.

→ Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal accepte à l'unanimité la signature de cette convention de projet urbain partenarial entre la commune et Green City.

6. PRIX DE VENTE ARGENTO (RECTIFICATION)

Monsieur le Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal qu'il est souhaitable d'établir les prix de vente des terrains du permis d'aménager Argento II.

Ces terrains sont composés :

- De 15 lots pour la construction de maisons individuelles ;
- De 4 macrolots pour la construction de logements en collectifs.

Les lots

Pour chaque lot, on vend du m² de terrain à bâtir.

Le prix du m² est de 330 €/m² prix net (TVA sur marge incluse).

Numéro du lot	Surface en m ²	Prix net en €
1	604,59	199 514.70
2	614,77	202 874.10
3	614,89	202 913.70
4	612,25	202 042.50
5	611,10	201 663.00
6	612,05	201 976.50
7	592,88	195 650.40

8	571,77	188 684.10
9	520,83	171.873.90
10	687.43	226 851.90
11	605,00	199 650.00
12	522,32	172 365.60
13	684,49	225 881.70
14	724,13	238 962.90
15	676,89	223 373.70

Les Macrolots

Pour chaque macrolot on vend du m² de plancher.

Les prix minimums sont les suivants :

- Logement locatif social familial (LLS) : 220 € HT
- Prêt Social Locatif Accession (PSLA) : 330 € HT
- Libre (propriétaire résident et défiscalisé) : 560 € HT
- Libre résidence séniors (proportion forte défiscalisé) : 580 € HT

Macrolot	Composition	Prix HT en €	Prix TTC en €
M1	15 LLS : 70 m² x 15 = 1 050 m² 16 libres : 70 m² X 16 = 1 120 m² 220 € x 1 050 m ² = 231 000 € 560 € x 1 120 m ² = 627 200 € Soit au total : 858 200 €	858 200	1 029 840
M3	10 LLS : 70 m² x 10 = 700 m² 40 libres : 70 m² x 40 = 2 800 m² 220 € x 700 m ² = 154 000 € 560 € x 2 800 m ² = 1 568 000 € Soit au total : 1 772 000 €	1 722 000	2 066 400
M4	10 LLS : 70 m² x 10 = 700 m² 15 PSLA : 70 m² x 15 = 1 050 m² 24 libres : 70 m² x 24 = 1 680 m² 220 € x 700 m ² = 154 000 € 330 € x 1 050 m ² = 346 500 € 560 € x 1 680 m ² = 940 000 € Soit au total : 1 441 300 €	1 441 300	1 729 560
M5	60 logements résidence séniors 8 T2 LLS : 50 m² x 8 = 400 m² 7 T3 LLS : 65 m² x 7 = 455 m² Soit total LLS : 855 m² 22 T2 libres : 50 m² x 22 = 1 100 m² 23 T3 libres : 65 m² x 23 = 1 495 m² Soit au total 2 595 m² 220 € x 855 m ² = 188 100 € 580 € x 2 595 m ² = 1 505 100 € Soit au total : 1 693 200 €	1 693 200	2 031 840

↳ **Après en avoir délibéré, les membres du Conseil Municipal à l'unanimité :**

- **acceptent ces propositions de tarifs-planchers pour les macrolots, et 330 €/m² prix net (TVA sur marge incluse) pour les lots individuels.**
- **chargent Monsieur le Maire de mener à terme les transactions.**

7. COMPTE-RENDU DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DU SICOVAL DU LUNDI 1ER MARS 2021

Débat d'orientation budgétaire : les orientations budgétaires de l'année 2021 ont été discutées lors de ce conseil avec une présentation de l'évolution des principaux postes de recettes et de dépenses.

Rafistolerie : des subventions ont été données par le SICOVAL pour lancer le projet qui s'inscrit dans un cadre de réinsertion à l'emploi, en plus du côté environnemental.

8. QUESTIONS ET COMMUNICATIONS DIVERSES

Le Conseil municipal d'avril aura lieu le 14 avril et non le 15 avril afin de voter le budget dans les délais légaux.

Les jurés d'assises sont tirés au sort. Il s'agit de :

- DELGA Anne-Marie
- LAGUERRE Alexine
- ESTRABOL Claude
- ROTA Valentin
- MATHON Marie-Jeanne
- RIOU Pierre
- DANGEVILLE Hervé
- LAURENT Anne-Marie
- MIGUEL KIMPA Gabriel

Mme Rennes propose que lorsque les points du jour des conseils municipaux sont réduits, des sujets puissent être débattus afin de profiter de la présence de l'ensemble des élus.

L'opposition salue cette démarche.

M. Guerlou s'interroge sur les modalités du débat.

Mme Kélafi estime que les débats non prévues à l'ordre du jour doivent avoir lieu en amont lors des réunions plénières et non devant les citoyens. Elle précise également les conseils municipaux se tiennent à huit clos et qu'en temps normal les citoyens présents au conseil dispose de la possibilité de s'exprimer et de participer au débat.

Mme Madaule estime que les thèmes proposés à l'ordre du jour amènent naturellement des réflexions au débat pendant le Conseil Municipal.

Monsieur le Maire propose que l'opposition réfléchisse de son côté à cette proposition, il en sera fait de même en réunion du groupe majoritaire.

La séance est levée à 21h45