

DÉLIBÉRATION n° 2022/089 Bis

(Annule et remplace la délibération n° 2022/089)

L'an deux mille vingt-deux et le 28 juin 2022 à 19 heures 30, le Conseil Municipal de LANNEMEZAN, légalement convoqué le 22 juin 2022, s'est réuni en session ordinaire dans la salle des mariages, sous la présidence de Monsieur Bernard PLANO, Maire.

En vertu de la loi n° 2021-1465 du 10 novembre 2021 portant diverses propositions de vigilance sanitaire, le conseil peut valablement délibérer si le tiers de ses membres en exercice est présent. Un membre de l'assemblée peut être porteur de deux pouvoirs.

Présents : Mesdames et Messieurs Gisèle ROUILLON, Pierre DUMAINE, Carine VIDAL, Robert MONZANI, Jean-Marie DA BENTA, Jean-Pierre CABOS, Patrice ABADIE, Frédéric SIBOUT, Sandrine DURAN, Jacqueline ALFONZO, Stéphanie LAGLEIZE, Nicolas TOURON, Joël MANO, Laurent LAGES et Stéphanie NOGUES.

Procurations : Françoise PIQUE à Jean-Marie DA BENTA, Cindy SIBE à Bernard PLANO, Jean-Claude SUBIAS à Gisèle ROUILLON, Jean-Marc BABOU à Patrice ABADIE, Pascal AUDIC à Robert MONZANI, Marie-France RUFFAT à Jacqueline ALFONZO, Ingrid ROUZEAUD à Stéphanie LAGLEIZE, Philippe LACOSTE à Laurent LAGES, Sylvie ORTEGA à Stéphanie NOGUES et Florence CLARENS à Gisèle ROUILLON.

Absents : Isabelle ORTE, Maurine FOSSAT et Rony BARTHE

Secrétaire de séance : Pierre DUMAINE

OBJET : Développement et cadre de vie - Cession d'un terrain à la société PSI

Monsieur le Maire informe l'Assemblée qu'un projet de production de combustible solide de récupération (CSR) est en cours de développement par la société PSI de Lannemezan (projet OMEGA).

Ce projet s'inscrit dans le cadre de la revalorisation de l'ancien site Péchiney - Rio Tinto que la commune a acheté en partie en décembre 2021.

Le projet vise à alimenter une unité de production de vapeur sur le site d'ARKEMA, laquelle sera exploitée par une société locale filière de DALKIA, en vue de diminuer de manière significative la consommation de gaz.

Il présente un intérêt économique certain pour ARKEMA qui va ainsi pouvoir ancrer sa présence sur le territoire. Ce projet permet de diminuer l'empreinte de nos déchets et de développer un processus durable. En termes de création d'emplois, l'unité thermique développera 35 emplois et la production du CSR 15 emplois. Ces deux activités, totalement liées, représenteront un investissement de l'ordre de 50 millions d'euros.

PSI est déjà propriétaire d'une emprise achetée auprès de Rio Tinto. Pour les besoins de production du CSR et envisager des développements futurs, la société a besoin de surfaces complémentaires conséquentes. Au total, 11 000m² de bâtiments seront construits. Le terrain acheté à la ville serait destiné au stockage des matières premières. La surface serait d'environ 48 200m² à confirmer par document d'arpentage. Sur cette parcelle, 4 000m² de bâtiments seront bâtis à court terme.

La surface a fait l'objet de différentes évaluations par le service des Domaines :

- une évaluation à 88 centimes /m² en 2019 (avis 2019-65258V1631)
- une valeur de référence à 30€ / m² en date du 29 septembre 2021 tenant compte dans l'étude des cessions de parcelles de la zone commerciale La Ramondia et rappelant sur la zone Peyrehitte 3 les cessions à 15€/m².

Considérant le prix moyen de 15€/m² entre ces deux évaluations et le prix de 15€ appliqué aux ventes de terrains du lotissement Peyrehitte 3 (sortie d'autoroute et vitrine sur la route départementale), un nouvel avis est demandé aux domaines pour soumettre le prix négocié tel que détaillé ci-dessous.

Il est à noter que ce terrain ne possède pas d'accès au domaine public et qu'il contient des pollutions résiduelles issues de l'activité de Péchiney (fluor, métaux lourds, PCB sous l'ancienne sous-station etc...). Chacune de ces contraintes peut amener à une détermination du prix de vente (en partant d'une valeur à 15€) :

- 3 € de décote considérant le caractère enclavé de la parcelle ;
- 4 € de décote si toutefois les bâtiments, tels que prévus, étaient construits (équivalent à 1€ de décote par tranche de 1000m² de surface bâtie).

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- le Maire entendu, après en avoir délibéré et à l'unanimité des votants par 21 pour et 5 ne prenant pas part au vote (Joël MANO, Philippe LACOSTE, Sylvie ORTEGA, Laurent LAGES et Stéphanie NOGUES)

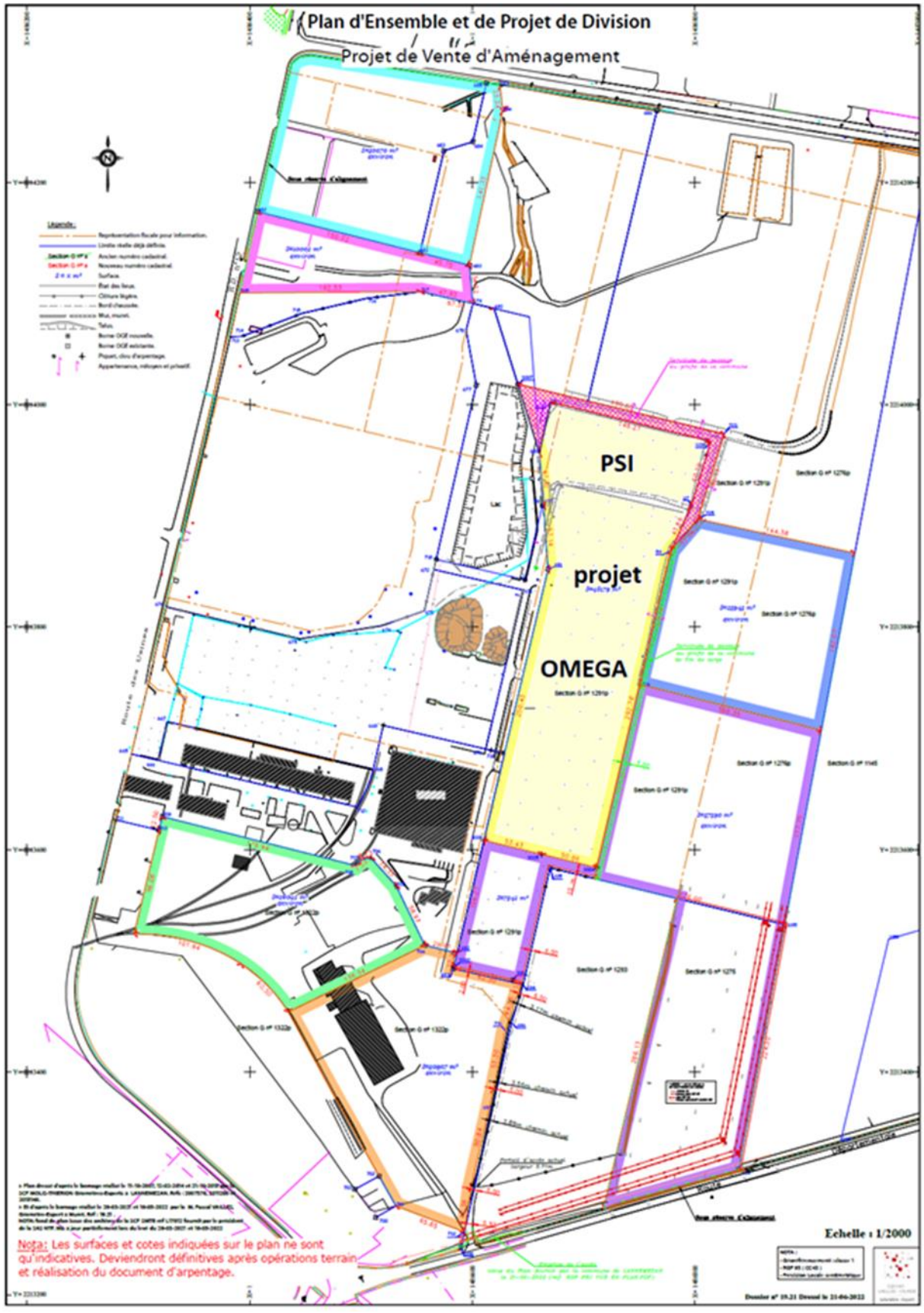
DECIDE

- D'autoriser Monsieur le Maire à engager la cession d'une surface d'environ 48 200 m² prise sur les parcelles cadastrées section G n° 1281p, 1292p, 1291p, 1282, à confirmer par document d'arpentage, au profit de la société PSI avec faculté de substitution au profit de toute personne morale portant le projet ;
- D'appliquer un prix de 8€ par m² tenant compte de l'enclavement de la parcelle et des contraintes liées à la présence des pollutions résiduelles, ce prix étant le prix plancher même si des surfaces au-delà de 4000m² étaient bâties ;
- De prévoir dans l'acte une clause permettant de revoir ce prix si dans un délai de 3 ans à compter de la signature de l'acte la surface de 4000m² n'était pas bâtie (bâtiment livré). La réfaction de 1€ par tranche de 1000m² de surface bâtie serait alors appliquée aux surfaces réellement bâties et la différence sera reversée à la commune, par exemple sous forme de dommages et intérêts, selon le montage juridique adéquat que proposera le notaire ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou en son absence d'autoriser Madame la Première adjointe, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à signer tout document relatif à cette affaire et à créer en accord avec PSI les servitudes utiles tant à la commune qu'à d'autres sociétés présentes sur la zone (passage, réseaux, surplomb...) ;
- De préciser que la cession de cette surface par la commune ne résultant que du seul exercice de la propriété, sans autre motivation que de réemployer au service de ses missions la valeur de son actif et par suite ne constitue donc pas une activité économique, la vente n'est pas soumise à TVA.

Affiché le 05 juillet 2022

Pour copie conforme,
Le Maire,





Accusé de réception en préfecture
 065-216502583-20220705-2022-089Bis-AI
 Date de télétransmission : 05/07/2022
 Date de réception préfecture : 05/07/2022