

Conseillers municipaux	Présence / Absence
PINEL Jean-Claude	Présent
HERAILH Pierre	Présent
PICOUET Eliane	Présente
ESPADA Cyril	Présent
HEBRARD André	Présent
NOURET Jean-Claude	Pouvoir à HEBRARD André
PAGES Maryse	Présente
BRUNO Elisabeth	Présente
GAY Sylvie	Absente
PENCHENAT Loïc	Pouvoir à BRUNO Elisabeth
GALANTI Laurie	Présente
JACQUIER Philippe	Présent
TABOUELLE Alain	Présent
CARSALADE Isabelle	Présente
JANSON Didier	Présent

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CUQ-TOULZA

Date de la Convocation : 16/10/2026

Date du Conseil Municipal : 21/10/2026

Nombre de membres :

- Afférents au Conseil Municipal : 15
- En Exercice : 15
- Présents : 12
- Pouvoirs : 2

Secrétaire de séance : Elisabeth BRUNO

Le 21 octobre 2026 à 20h30, le Conseil Municipal de la commune de CUQ-TOULZA, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de M. Jean-Claude PINEL, Maire.

Délibération 2026/55 : Achat des parcelles situées aux 5 et 7, avenue de Toulouse à l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie ;

Exposé :

Monsieur le Maire rappelle que la commune de Cuq-Toulza a conclu une convention opérationnelle avec l'EPF d'Occitanie en date du 18 décembre 2020 ayant pour objet de lui confier une mission d'acquisitions foncières sur le secteur « Ancienne scierie » en vue de réaliser une opération d'aménagement comprenant des logements dont au moins 25% de logements sociaux.

Les objectifs initiaux de l'acquisition étaient la requalification d'une friche industrielle (ancienne scierie) et la création de logements, puis l'aménagement d'un lot à destination de commerce. S'est également intégrée la rénovation de logements et la réhabilitation d'un bureau en logement sur le site dit « de l'ancienne perception ».

Dans le cadre de cette convention, l'EPF d'Occitanie a acquis l'ensemble immobilier cadastré E 07-814-1291-1293 situé 5 et 7, avenue de Toulouse le 9 mai 2022 et le 3 octobre 2024.

Afin de mettre en œuvre un projet ayant vocation mixte, à savoir la réhabilitation de 3 logements locatifs sociaux, la création d'une épicerie et de 4 logements en construction neuve, il est proposé de désigner la commune de Cuq-Toulza comme acquéreur de cet ensemble immobilier conformément à l'article n° 6.4 de la convention opérationnelle susvisée.

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la convention opérationnelle n° 0609TA2020 signée entre la commune de Cuq-Toulza, la Communauté de communes du Sor et de l'Agout et l'Etablissement public foncier d'Occitanie (EPFO), approuvée par ladite commune par délibération du conseil municipal en date du 26 novembre 2020 ;

Vu l'avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 0609TA2020 signé entre la commune de Cuq-Toulza, la Communauté de communes du Sor et de l'Agout et l'Etablissement public foncier d'Occitanie (EPFO), approuvé par ladite commune par délibération du conseil municipal en date du 18 septembre 2023 ;

Vu l'avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 0609TA2020 signé entre la commune de Cuq-Toulza, la Communauté de communes du Sor et de l'Agout et l'Etablissement public foncier d'Occitanie (EPFO), approuvé par ladite commune par délibération n°2026/54 du conseil municipal en date du 17 septembre 2026 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Sor & Agout en vigueur, approuvé le 3 décembre 2019 ;

Vu la mise en place d'un fonds de minoration foncière voté par le Conseil d'administration de l'EPF d'Occitanie et repris dans le programme pluriannuel d'intervention de l'EPF d'Occitanie 2024-2028 ;

Considérant que la convention opérationnelle susvisée en son article 6.4 précise que la cession des biens acquis par l'EPF d'Occitanie a lieu au profit de l'opérateur désigné par le partenaire garantie du rachat suivant les règles concurrentielles en vigueur ou d'une autre collectivité désignée ou de la collectivité elle-même dans le cadre d'une opération en régie.

Considérant que la commune de Cuq-Toulza a manifesté son intérêt pour l'acquisition de ces parcelles en vue de la réalisation du projet qu'il a déterminé et qui prévoit la réhabilitation de 3 logements locatifs sociaux, la création d'une épicerie et de 4 logements en construction neuve d'une emprise au sol maximale de 1590 m² ;

Considérant que le bilan financier de l'opération fait état d'un coût global de réalisation d'environ 2 079 601,80 € TTC ;

- 391 528,20 €TTC pour la création et rénovation de 3 logements au 7, avenue de Toulouse ;
- 1 688 073,60 €TTC pour la création d'un local commercial, la création de 4 logements, la voirie et les espaces verts au 5, avenue de Toulouse.

Considérant que l'article 6.5 de cette convention prévoit que : « Dans le cas de cession à l'EPCI ou l'opérateur qu'elle aura désigné à cet effet, le prix de cession des biens correspond à un prix de revient prévisionnel comprenant :

- le prix d'achat des terrains ;
- les dépenses liées aux acquisitions :
 - les frais accessoires : frais de notaire, de géomètre, d'avocat, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions... ;
 - les indemnités d'éviction, de transfert et de relogement ;
 - les frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur ;
 - les frais d'études engagés par l'EPF, hors cofinancement ;
 - les frais accessoires engagés par l'EPF, suite à un recours contentieux, même en cas d'échec de la procédure d'acquisition ;
- les frais de portage : impôts fonciers, assurances... ;
- les dépenses de gestion (frais de sécurisation, de conservation,...) réalisées à l'initiative de l'EPF ou sur demande de la collectivité ;
- les dépenses de travaux réalisées à la demande expresse du représentant de la collectivité cocontractante, comprenant les travaux préalables à l'aménagement (démolition,

désamiantage, curage, pré-verdissement, renaturation, remise en état des sols selon le principe « pollueur-payeur en lien avec le projet futur, etc.), de clos et couvert pour les bâtiments conservés, ainsi que l'ensemble des prestations intellectuelles et études techniques s'y rattachant ;

- *les éventuelles annuités d'actualisation en fonction de la durée de portage ;*
- *les frais financiers liés au remboursement éventuel de l'emprunt adossé à l'opération.*

Considérant qu'au regard des caractéristiques de l'opération projetée par l'acquéreur, le prix de cession est éligible au dispositif de minoration foncière, aussi le prix de revient susvisé a fait l'objet d'une minoration foncière en lien avec la production de logements locatifs sociaux sur cette opération, conformément à la décision du bureau de l'EPF Occitanie en date du 8 octobre 2026. Le montant de cette minoration est de 90 000 euros. Cette minoration sera appliquée au prix de vente ;

Considérant que la même convention indique que le prix de cession correspondra au prix de revient prévisionnel, pour le cas où certains éléments de dépenses ne seraient pas connus de manière définitive au moment de la cession. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépenses dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession ;

Considérant que le prix de revient prévisionnel qui sera prochainement arrêté sur l'ensemble de l'opération et qui sera actualisé au jour de la cession s'établit à la somme prévisionnelle de 366 731,92 € HT, détaillé comme suit :

	Montant HT	Montant TVA	Montant TTC
Parcelle E7 (7, avenue de Toulouse)			
Prix d'acquisition	225 000,00 €	0,00 €	225 000,00 €
Frais de portage	8 742,53 €	0,00 €	8 742,53 €
Minoration	-90 000,00 €	0,00 €	-90 000,00 €
Total	143 742,53 €	0,00 €	143 742,53 €

Parcelles E814, E1291, E1293 (5, avenue de Toulouse)			
Prix d'acquisition actualisé	131 430,00 €	26 286,00 €	157 716,00 €
Frais de portage	8 735,71 €	1 747,14 €	10 482,85 €
Dépenses de travaux	82 823,68 €	16 564,74 €	99 388,42 €
Total	222 989,39 €	44 597,88 €	267 587,27 €

TOTAL Achat 5 et 7, avenue de Toulouse	366 731,92 €	44 597,88 €	411 329,80 €
---	---------------------	--------------------	---------------------

Considérant en outre et conformément aux dispositions de la convention opérationnelle précitée que, en complément du prix de revient, et afin d'apurer les comptes de ladite convention relative au portage foncier opéré par l'EPF d'Occitanie, l'acquéreur acquittera à l'EPF le solde des dépenses réelles imputables à l'opération de portage du bien, qui s'avèreraient être dues après la signature de l'acte de vente et au plus tard à l'échéance de la convention ;

Considérant que l'opération envisagée et définie par la commune répond aux critères d'intervention de l'EPF d'Occitanie que la commune s'est engagée à respecter dans la convention opérationnelle susvisée à savoir la création de logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux ;

Il est proposé que l'EPF d'Occitanie cède l'ensemble immobilier cadastré E 07-814-1291-1293 situé 5 et 7, avenue de Toulouse à la commune de Cuq-Toulza.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à 14 voix pour :

- APPROUVE l'acquisition de l'ensemble immobilier cadastré E 07-814-1291-1293 situé 5 et 7, avenue de Toulouse en vue de la réalisation de l'opération consistant à la réhabilitation de 3 logements locatifs sociaux, la création d'une épicerie et de 4 logements en construction neuve ;
- SOLLICITE de l'EPF d'Occitanie la cession anticipée dudit ensemble immobilier pour un prix estimé de 366 731,92 euros HT montant soit un montant de 411 329,80 € TTC ;
- PRECISE que le paiement sera échelonné selon les modalités suivantes :
 - o 1^{ère} échéance à la signature de l'acte équivalent à 34% du montant total, soit 139 852,13 € selon le prix estimé ;
 - o 2^{ème} échéance prévisionnellement au mois de juin 2027 équivalent à 33% du montant total ;
 - o 3^{ème} échéance en juin 2028, et au plus tard à l'échéance de la convention, le solde.
- PRECISE que cette dépense avait été imputée au budget primitif de l'exercice en cours et sera imputée selon l'échelonnement sur les exercices 2027 et 2028 ;
- AUTORISE Monsieur le maire à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;
- DIT que la présente délibération sera transmise au représentant de l'Etat dans le Département ainsi qu'au Trésorier ;
- DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Le Maire, M. Jean-Claude PINEL.

Le Secrétaire de séance, Mme Elisabeth BRUNO.

