

DE_058_2026

FONTANES - COMMUNE

Séance du 07 septembre 2026

Date de la convocation: 01
septembre 2026

Date d'affichage :

01 septembre 2026

Membres en exercice : 15

Le sept septembre deux mille vingt-six à 20 heures 30 l'assemblée régulièrement convoquée dans le lieu habituel des séances, s'est réunie sous la présidence de Roselyne VALETTE

Présents : 13

Présents : Roselyne VALETTE, Corinne FONT, Jean-Michel CANUT, Amandine DOMBROWSKI, Jean-Pierre BROUQUIL, Michel WAGENER, Jean-François PLANAVERGNE, Nathalie ISSALY, Sébastien AMIEL, Cédrine SOUYRIS, Julien LEVIGNE, Jean Claude ALAUX, Estelle MONTEILLET

Votants: 15

Pour: 15

Représentés: Élodie BESSE représentée par Roselyne VALETTE, Christophe DU PIN DE SAINT ANDRE représenté par Jean Claude ALAUX

Contre: 0

Excusés:

Abstentions: 0

Présents non votant:Absents:Secrétaire de séance: Cédrine SOUYRIS

Objet : RACHAT À L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'OCCITANIE EPFO DE LA PARCELLE SECTION E N°1281 DU SECTEUR CASTELAS CENTRE-BOURG -

Madame Cédrine SOUYRIS a été nommée secrétaire de séance en application des dispositions de l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Exposé :

Dans le cadre de la convention opérationnelle « Secteur du Castelas-Centre-bourg » conclue le 12 novembre 2018, modifiée par avenant en date du 7 février 2020 et prenant fin le 12 novembre 2026, l'Etablissement public foncier d'Occitanie s'est porté acquéreur, pour le compte de la commune d'un ensemble de parcelles, cadastrées section E n° 673 et C n°84 et n°85, d'une surface totale de 26 550 m² au prix de 160 500 € auprès de Monsieur LEFRANC, dans l'objectif de travailler sur un projet d'aménagement urbain du secteur dit Le Castelas-Centre-bourg ». Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagements et de programmation de logements établie dans le cadre du PLUi du Grand Cahors exécutoire depuis le 22 mars 2024.

La commune de Fontanes a procédé en décembre 2022 au rachat auprès de l'EPF Occitanie de la parcelle cadastrée section E numéro 1 174, issue de la réunion des parcelles cadastrées section E numéro 84 et 85 comprenant la bâtisse traditionnelle et a réalisé une opération de réhabilitation de la bâtisse traditionnelles et crée 6 logements. Cette acquisition s'est effectuée au prix de 75 976 € TTC.

A la demande du conseil municipal, l'EPF Occitanie a également procédé à la revente d'une parcelle inscrite en zone naturelle au PLUi, cadastrée section E numéro 1 280, issue d'un découpage de la parcelle initialement cadastrée section E numéro 673. Cette cession s'est effectuée au prix 6 500 € TTC au profit des consorts THOUROUDE pour une superficie totale de 5 982 m² ;

A ce jour l'EPF Occitanie reste propriétaire de la parcelle cadastrée section E n°1281 d'une

Acte rendu exécutoire après dépôt et publication à la date figurant sur l'accusé de réception AR Préfecture du Lot

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou notification.

superficie totale de 16 340 m² destinée à la réalisation d'une opération d'aménagement et de construction de logements (entre 14 et 18, selon indications sur l'OAP FON2), d'équipements et de services. Un opérateur a confirmé son intérêt à accompagner la commune pour la réalisation de l'opération d'aménagement et de construction de logements notamment sur cette parcelle.

La convention foncière opérationnelle « Secteur du Castelas Centre-bourg » prend fin le 12 novembre 2026 ;

Les dispositions de la convention opérationnelle susvisée, précisent en son article 5.4 que « Les biens acquis par l'EPF ont vocation à être cédés, au plus tard à l'échéance de la présente convention à l'opérateur désigné par la collectivité pour réaliser son opération. A défaut d'une telle désignation, la commune s'engage d'une part à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF dans le cadre de la présente convention et d'autre part, à prévoir les fonds nécessaires à son budget afin de procéder à l'acquisition au moment de la cession. ». Ainsi, il y a lieu de délibérer en vue de demander la cession de la parcelle E1281 par l'EPF Occitanie et d'autoriser la commune à le racheter.

Également, il est rappelé que l'article 5.5 de cette convention prévoit que : *« Dans le cas de cession à la commune, à un bailleur social, ou le cas échéant au titulaire de la concession d'aménagement (aménageur), le prix de cession des biens correspond à un prix de revient actualisé comprenant :*

- Le prix d'achat des immeubles auxquels s'ajoutent les frais accessoires (frais de notaire, frais de géomètre, frais de publicité et autres frais liés aux acquisitions, frais d'avocats...), les indemnités d'éviction et de transfert, l'impôt foncier, éventuellement les frais de conservation du patrimoine et les éventuels frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur, les frais d'études et diagnostics techniques engagés par l'EPF liés aux acquisitions et aux travaux ;*
- Les frais de gestion, dans le cas exceptionnel où l'EPF aurait assumé la gestion des biens durant leur portage ;*
- Les dépenses de remise en état du foncier comprenant des travaux de démolition de bâtiments, de remise en état des sols selon le principe « pollueur-payeur » et de purge des sous-sols en lien avec le futur projet, des travaux de clos et couvert pour les bâtiments conservés, de préparation de plates-formes pour accueillir les futures occupations, de pré verdissement ainsi que les études techniques s'y rattachant ;*
- Les frais financiers éventuels liés au remboursement d'un emprunt adossé à l'opération ;*

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.

Lorsqu'il y a actualisation, le prix de revient est actualisé en tenant compte de l'érosion monétaire, c'est-à-dire au taux des moyennes annuelles des variations des indices des prix à la consommation publié par l'INSEE (application du dernier indice publié à la date de l'actualisation).

Acte rendu exécutoire après dépôt et publication à la date figurant sur l'accusé de réception AR Préfecture du Lot

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou notification.

La première actualisation est appliquée le 1er janvier de la quatrième année qui suit la date du paiement des dépenses par l'EPF. Le prix de revient ne fait l'objet d'aucune actualisation dès lors que les biens cédés constituent l'assiette foncière d'une opération faisant l'objet d'une minoration foncière.

Le prix de revient sera éventuellement diminué des recettes de gestion, dans le cas où l'EPF assure en direct la gestion des biens acquis, et des minorations appliquées selon des dispositifs en vigueur ».

Enfin, l'EPF pourra procéder à un apurement des comptes par émission d'un titre de recettes unique à échéance de la convention.

Conformément à ces dispositions, le prix de revient de la parcelle cadastrée section E numéro 1281 est évalué à la date du 24 avril 2026 à 90 481.79 € TTC (Quatre-vingt-dix mille quatre cent quatre-vingt-un euros et soixante-dix-neuf centimes).

Ce prix de revient pourra être porté à un maximum de 91 000€ TTC

Afin de régulariser cette acquisition par la commune, il est envisagé de conclure un acte notarié. L'acte sera conclu sous les conditions suivantes :

« Cas de plus-value spéculative

Conformément à la convention visée en objet, en cas de mutation des biens dans les six (6) années de la cession, dans le même état physique et juridique qu'au moment de la cession par l'EPF pour un prix supérieur de plus de 5% au prix d'acquisition à l'EPF, l'acquéreur reversera à l'EPF a minima 50% du montant de la plus-value réalisée. Ce montant pourra être porté à 95% du montant de la plus-value réalisée en cas de prix de vente très anormalement supérieur au prix d'acquisition.

En outre, en cas de constat par l'EPF de plus-value manifestement fortement disproportionnée par rapport au montant des travaux réalisés ayant conduit à une modification de l'état physique ou juridique des biens cédés dans les 6 ans, la pénalité trouvera également à s'appliquer.

Sur décision de l'EPF, cette pénalité ne trouvera pas à s'appliquer si l'acquéreur justifie de coûts annexes engagés et induits par tout ou partie du projet.

Dévolement de l'objet de la convention

En cas de dévolement de l'objet de la convention sur simple constat de l'EPF dans un délai de 24 mois, il pourra être appliqué une pénalité de 10 % du prix de revient HT, et l'acquéreur défaillant sera tenu au remboursement de la minoration attribuée, le cas échéant.

Il est donc proposé au conseil municipal :

- de demander à l'EPF d'Occitanie de procéder à la revente par l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie à la commune de Fontanes de la parcelle cadastrée section E numéro 1281 ;
- d'autoriser Madame le maire à acquérir de l'EPF d'Occitanie ladite parcelle au montant estimé de 90 481,79 € (Quatre-vingt-dix mille quatre cent quatre-vingt-un euros et soixante-dix-neuf centimes), qui pourra être porté au maximum de 91 000€ TTC ;
- d'accepter de payer, en plus, toute dépense, charge ou impôt que l'EPF d'Occitanie aurait acquitter sur ledit bien sur la base d'un titre de recettes émis par ce dernier ;

Acte rendu exécutoire après dépôt et publication à la date figurant sur l'accusé de réception AR Préfecture du Lot

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou notification.

- de dire que les frais d'actes d'acquisition seront à la charge de la commune ;
- de donner pouvoir au Maire pour signer tous actes et documents, accomplir toutes formalités administratives et financières pour mener à bien l'exécution de la présente délibération.

Vu les articles L1212-1, L3211-14, L3221-1, L3221-6 du Code général de la Propriété des personnes publiques.

Vu les articles L.2122-21, L.2241-1, R. 2241-1 et R. 2241-2, du Code général des collectivités territoriales.

Vu les délibérations en date du 25 septembre 2018 et du 7 octobre 2019 approuvant la convention opérationnelle et son avenant sur le « Secteur du Castelas Centre-bourg » entre la Commune de Fontanes, la Communauté d'agglomération du Grand Cahors et l'Etablissement public foncier d'Occitanie.

Considérant qu'une rétrocession au profit de la commune est nécessaire compte tenu de la fin de convention opérationnelle intervenant le 12 novembre 2026 ;

Considérant que la commune entend mener sur ce bien une opération d'aménagement construction de logements (entre 14 et 18 selon indication sur l'OAP FON2), des équipements et services, conformément à l'OAP « centre-bourg » en vigueur ;

Considérant que le prix de revient s'établit conformément à l'article 5.5 de la convention opérationnelle susvisée arrêté à la date du 24 avril 2026 à la somme de 90 481.79 € TTC (Quatre-vingt-dix mille quatre cent quatre-vingt-un euros et soixante-dix-neuf centimes TTC) ; ce prix de revient pourra être porté au maximum de 91 000€ TTC (quatre-vingt-onze mille euros TTC)

Considérant que si des dépenses imputables à l'opération sont engagées par l'EPF d'Occitanie, un titre de recettes complémentaires sera émis par ce dernier, le montant de ces dépenses devant être réglé par la commune ;

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré à l'unanimité :

- **Demande** à l'EPF d'Occitanie de procéder à la revente par l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie à la commune de Fontanes de la parcelle cadastrée section E numéro 1 281 ;
- **Autorise** Madame le maire à acquérir de l'EPF d'Occitanie ladite parcelle au prix de 90 481.79 € TTC (Quatre-vingt-dix mille quatre cent quatre-vingt-un euros et soixante-dix-neuf centimes TTC) et qui pourra être porté au maximum de 91 000€ TTC (quatre-vingt-onze mille euros TTC) ;
- **Accepte de payer**, en plus, toute dépense, charge ou impôt que l'EPF d'Occitanie aurait acquitter sur lesdits biens sur la base d'un titre de recettes émis par ce dernier ;
- **Dit** que les frais d'actes d'acquisition seront à la charge de la commune ;
- **Donne pouvoir** au Maire pour signer tous actes et documents, accomplir toutes formalités administratives et financières pour mener à bien l'exécution de la

Acte rendu exécutoire après dépôt et publication à la date figurant sur l'accusé de réception AR Préfecture du Lot

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou notification.

présente délibération.

Date de transmission de l'acte: 08/09/2026

Date de réception de l'AR: 08/09/2026

046-214601098-DE_058_2026-DE

A G E D I

Fait et délibéré à FONTANES, les jours, mois et an que dessus.

Pour copie certifiée conforme au registre,

A Fontanes le 07 septembre 2026

La Secrétaire de Séance

Cédrine SOUYRIS



La Maire

Roselyne VALETTE



Acte rendu exécutoire après dépôt et publication à la date figurant sur l'accusé de réception AR Préfecture du Lot

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou notification.