



PROCES-VERBAL CONSEIL MUNICIPAL

**Séance du 20 novembre 2025 à 19 heures 30 minutes
Salle du conseil municipal**

Membres en exercice et convoqués : 26

Présents : 14

M. ADGIE Eric, Mme ANNE Michèle, M. AUFRERE Bruno, Mme CABOT Marie-Christine, Mme CORNETTE Marie-Catherine, M. GASC Jean-Luc, Mme MARTY Anne-Marie, M. MASSIP Eric, Mme NERET Huguette, Mme PEYRIERES Laetitia, M. PISANI Pierre, M. RAUJOL Eric, Mme THIBAUT Delphine, Mme ZAPATERO Carole

Procurations : 5

M. CARTAGENA Michel donne pouvoir à M. MASSIP Eric,
Mme MIQUEL Laurence donne pouvoir à Mme MARTY Anne-Marie,
Mme PAVAN Aurélie donne pouvoir à Mme ZAPATERO Carole,
M. RIQUELME Nicolas donne pouvoir à Mme ANNE Michèle,
M. RUEDA Christophe donne pouvoir à M. PISANI Pierre

Absents : 5

M. BORG Vincent, Mme CONDY Colette, M. LAVITRY Laurent, M. LONJOU Jean-Louis, M. SANCHES Antoine

Excusés : 7

M. CARTAGENA Michel, M. CHEVILLEY Louis, Mme MIQUEL Laurence, Mme PAVAN Aurélie, Mme RAYNAL Fatiha, M. RIQUELME Nicolas, M. RUEDA Christophe

Secrétaire de séance : Mme PEYRIERES Laetitia

Président de séance : M. MASSIP Eric

Monsieur le Président procède à l'appel nominal. Le quorum étant atteint, la séance est ouverte. Il fait procéder à la signature de la feuille d'émargement.

Ordre du jour :

- 1 - Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 25 septembre 2025
- 2 - FINANCES - Décision Modificative 3 - Opérations réelles d'investissement
- 3 - FINANCES - Décision Modificative 4 - Amortissement
- 4 - FINANCES - souscription emprunt
- 5 - PERSONNEL - Modalités d'exercice du travail à temps partiel sur autorisation
- 6 - Désignation du référent signalement des actes de violence, de discrimination, de harcèlement, et d'agissements sexistes (AVDHAS) et adhésion à la mission facultative proposée par le Centre de Gestion de Tarn-et-Garonne
- 7 - CENTRE DE GESTION - Avenant n°3 à la convention d'adhésion générale au Pôle Informatique - Révision des tarifs de la messagerie et ajout de nouvelles prestations
- 8 - Bilan et approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU communal portant sur la modification du règlement dans le secteur de la Zone d'Activité des Bruges
- 9 - Demandes d'échange de terrains entre la commune de Saint-Etienne-de-Tulmont et des particuliers
- 10 - Opération d'aménagement de la rue de la Brive (" terrain Cambon ") - désignation du Groupe GAMBETTA pour tiers acquéreur
- 11 - Informations

1 - Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 25 septembre 2025

VOTE : Adoptée à l'unanimité

2 - Délibération n°58/2025 - FINANCES - Décision Modificative 3 - Opérations réelles d'investissement

Rapporteur : Monsieur le Maire

Exposé :

Les décisions modificatives sont destinées à procéder, en cours d'année après le vote du Budget Primitif, à des ajustements comptables.

Elles prévoient et autorisent les nouvelles dépenses et recettes qui modifient les prévisions budgétaires initiales, tout en respectant l'équilibre du Budget.

La présente décision modificative au budget de l'exercice 2025 propose d'opérer des virements de crédits en dépenses réelles d'investissement comme suit :

Section investissement – Opérations réelles :

DEPENSES :

DEPENSES	
Article (chap.) fonction	Montant
202 (20) – 020 : Frais études élab PLU	31
	500
21318(21) – 020 : Autres bâtiments publics	15 000
21578(21) – 845 : Autre matériel technique	1 530
21841(21) – 211 : Matériel bureau, mob. scolaire	490
21841(21) – 212 : Autres bâtiments publics	310
2188(21) – 281 : Autres immobilisations	– 21 000
2151 (21) – 845 : Réseaux de voirie	– 24 620
21321(21) – 555 : Immeuble de rapport	– 1 370
215738(21) – 845 : Autre Matériel et outillage	– 1 530
21831 (21) – 212 : Matériel informatique scolaire	– 310
TOTAL	0

RECETTES :

RECETTES	
Article (chap.) fonction	Montant
1345(13) – 845 : Amendes de police	16 449
1323(13) – 845 : Département	– 83 155
13461 (21) – 845 : DETR	66 706
TOTAL	0

Le Conseil Municipal est invité à délibérer.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

3 - Délibération n°59/2025 FINANCES - Décision Modificative 4 - Amortissement

Rapporteur : Monsieur le Maire

Exposé :

Les décisions modificatives sont destinées à procéder, en cours d'année après le vote du Budget Primitif, à des ajustements comptables.

Elles prévoient et autorisent les nouvelles dépenses et recettes qui modifient les prévisions budgétaires initiales, tout en respectant l'équilibre du Budget.

La présente décision modificative au budget de l'exercice 2025 propose d'opérer des virements de crédits en opération d'ordre afin de finaliser les écritures d'amortissements des biens acquis au cours de l'année 2025, comme suit :

Opérations d'ordre :**RECETTES D'INVESTISSEMENT :**

RECETTES	
Article (chap.) fonction	Montant
021 (021) – 01 : Virement de la section de fonctionnement	– 3 500
2802 (040) – 01 : Frais liés aux documents d'urba	31
281568 (040) – 01 : matériels incendie	50
281838 (040) – 01 : autre mat informatique	1 600
28188 (040) – 01 : Autres	1 819
TOTAL	0

DEPENSES DE FONCTIONNEMENT :

DEPENSES	
Article (chap.) fonction	Montant
023 (023) – 01 : Virement à la section d'investissement	– 3 500
6811 (042) – 01 : Dotations aux amortissements des immobilisations	3 500
TOTAL	0

Le Conseil Municipal est invité à délibérer.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

4 - Délibération n°60/2025 - FINANCES - souscription emprunt

VU les investissements prévus au budget primitif 2025,

VU les travaux de voirie engagées,

VU l'emprunt prévu au budget primitif 2025,

VU l'offre présenté par la Caisse d'Epargne de Midi-Pyrénées,

Monsieur le Maire explique qu'il convient de recourir à un emprunt d'un montant de 400 000 € pour le financement des travaux de voirie inscrits au budget 2025 : Aménagement de la rue de la Tauge et de la Brive ; programme 2025 de rénovation et d'aménagement de la voirie communale.

Le Conseil Municipal est invité à délibérer pour :

- **DECIDER** de souscrire un emprunt à taux fixe d'un montant de 400 000 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

Montant	400 000 €
Durée	12 ans
Durée totale (en nombre d'échéances)	48
Taux d'intérêt	3,67%
Périodicité des échéances	Trimestrielle
Base de calcul des intérêts	30/360

Mode d'amortissement	Progressif à échéances constantes
Départ d'amortissement	Jour du versement intégral des fonds
Frais de dossier	400 €
Remboursement anticipé total du capital	Possible à chaque échéance, moyennant un préavis et le paiement d'une indemnité actuarielle (non plafonnée)
Versement des fonds	En une fois, au plus tard le 31/01/2026

- **AUTORISER** Monsieur le Maire, à signer seuls le contrat réglant les conditions de ce prêt et les demandes de réalisation de fonds.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

5 - Délibération n°61/2025 - PERSONNEL - Modalités d'exercice du travail à temps partiel sur autorisation

MODALITES D'EXERCICE DU TRAVAIL A TEMPS PARTIEL SUR AUTORISATION

LE MAIRE

VU le code général de la fonction publique ;

VU le décret n°2004-777 du 29 juillet 2004 ;

VU l'avis du Comité social territorial en date du 21 Octobre 2025

Monsieur le Maire expose aux membres du conseil municipal, qu'il convient de délibérer sur les modalités d'exercice du service à temps partiel. Il en résume les différents aspects proposés.

Bénéficiaires :

- fonctionnaires titulaires et stagiaires à temps complet ou à temps non-complet, en activité ou en détachement ;
- agents contractuels de droit publics à temps complet ou à temps non complet sans condition d'ancienneté ;
- travailleurs handicapés recrutés en qualité d'agent contractuel sur la base de l'article L. 352-4 du code général de la fonction publique, sans condition d'ancienneté de service.

Procédure :

L'agent doit formuler une demande écrite auprès de l'autorité territoriale deux mois avant la date souhaitée ;

L'autorité territoriale délivre une autorisation en fonction des nécessités de service, du fonctionnement du service et compte tenu des possibilités d'aménagement de l'organisation du travail dans un délai de deux mois

- *l'octroi peut être différé pour une durée maximale de 6 mois à compter de la réception de la demande ;*
- *En cas de refus par l'employeur, pour des nécessités du service, un entretien devra préalablement avoir lieu avec l'agent demandeur ;*

Conditions :

- l'autorisation est accordée pour une période comprise entre 6 mois et un an ;
- la durée du service assuré ne peut être inférieure au mi-temps ;
- à l'issue d'une période de service à temps partiel, l'agent sera admis à réintégrer à temps plein l'emploi ou, à défaut, un emploi correspondant à son grade.

S'il n'existe aucune possibilité d'emploi à temps plein, l'agent contractuel est maintenu à titre exceptionnel à temps partiel, en raison des nécessités de fonctionnement du service.

Modifications :

- L'agent bénéficiaire d'un temps partiel peut demander, sur demande écrite présentée au moins 2 mois avant la date souhaitée, la modification de la quotité accordée ou la modification des conditions d'exercice du temps partiel ;
- La réintégration à temps plein peut intervenir en cours de période, sur demande de l'agent présentée au moins 2 mois avant la date souhaitée.

Le refus ne constitue pas une décision devant être motivée et précédée d'un entretien.

Exception : la réintégration à temps plein peut intervenir sans délai en cas de motif grave (*tel qu'une diminution importante de revenus ou un changement de situation familiale*).

Les membres du conseil municipal sont invités à délibéré sur les propositions ci-dessus

VOTE : Adoptée à l'unanimité

6 - Délibération n°62/2025 - Désignation du référent signalement des actes de violence, de discrimination, de harcèlement, et d'agissements sexistes(AVDHAS) et adhésion à la mission facultative proposée par le Centre de Gestion de Tarn-et-Garonne

PROJET DE DELIBERATION

Le Conseil Municipal,

Objet : Procédure de signalement et de traitement d'actes de violence, de discrimination, de harcèlement et d'agissements sexistes (AVDHAS)

VU le code général de la fonction publique et notamment les articles L 135-6 et L 452-43 ;

VU le code pénal et notamment ses articles 222-22 à 222-22-2 (agressions sexuelles), 222-23 (viol), 222-32 (exhibition sexuelle), 222-23 (harcèlement sexuel), 222-33-2 (harcèlement moral), 225-1 et suivants (discrimination) ;

VU la loi n°2019-828 du 6 août 2019 de transformation de la fonction publique ;

VU le décret n°2020-256 du 13 mars 2020 relatif au dispositif de signalement des actes de violence, de discrimination, de harcèlement et d'agissements sexistes dans la fonction publique ;

VU la circulaire n° SE1 2014-1 du 4 mars 2014 relative à la lutte contre le harcèlement dans la fonction publique ;

VU la circulaire du 9 mars 2018 relative à la lutte contre les violences sexuelles et sexistes dans la fonction publique.

VU la délibération n°2024-12 du 15 avril 2024 du Conseil d'Administration du CDG82 ;

VU le projet de convention d'adhésion à la mission Référent signalement proposée par le CDG82 ;

VU l'avis favorable du Comité Social Territorial en date du 21 octobre 2025

L'article L 135-6 du Code Général de la Fonction Publique instaure « un dispositif de signalement qui a pour objet de recueillir les signalements des agents qui s'estiment victimes d'un acte de violence, de discrimination, de harcèlement moral ou sexuel ou d'agissements sexistes de menaces ou de tout autre acte d'intimidation et de les orienter vers les autorités compétences en matière d'accompagnement, de soutien et de protection des victimes et de traitement des faits signalés. Ce dispositif permet également de recueillir les signalements des témoins de tels agissements ».

Il concerne les administrations, les collectivités territoriales et les établissements publics. Le décret n°2020-256 du 13 mars 2020 relatif au dispositif de signalement et de traitement des actes de violence, de discrimination, de harcèlement et d'agissements sexistes dans la Fonction Publique en fixe le cadre réglementaire.

Ce nouveau dispositif est en lien direct avec l'accord interprofessionnel sur l'égalité homme/femme et fonctionne, comme d'autres dispositifs, sur le même modèle que le Référent déontologue, laïcité, lanceurs d'alerte et peut être confié aux centres de gestion.

Afin de permettre aux collectivités territoriales et établissements publics concernées de remplir cette nouvelle obligation, le CDG82 propose de confier cette mission à **Monsieur Claude BEAUFILS** déjà désigné comme Référent déontologue, laïcité, lanceurs d'alerte par le Président du CDG82.

Pour la collectivité affiliée adhérente, cette mission sera assurée dans le cadre du « support RH », financée par la cotisation additionnelle déjà versée au CDG82, sans modification de son taux conformément aux modalités prévues par la délibération n°2024-12 du 15 avril 2014.

La saisine par les agents de ce Référent sur ce nouveau volet sera opérationnelle à compter du 01/01/2026 pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction.

Le dispositif comporterait trois procédures :

- le recueil des signalements effectués par les agents s'estimant victimes ou témoins des actes ou agissements en question via un système de signalement en ligne sur le site Internet du Centre de gestion.
- l'orientation de ces agents vers les services et professionnels en charge de leur accompagnement et de leur soutien ;
- l'orientation vers les autorités compétentes pour prendre les mesures de protection appropriées et traiter les faits signalés, notamment par une enquête administrative.

Plus globalement, chaque autorité adhérente à ce dispositif devra informer l'ensemble de ses agents de son existence et des modalités pour y avoir accès.

Considérant l'intérêt que représente l'adhésion à cette mission,

Monsieur le Maire invite les membres du conseil municipal à délibérer pour :

- **AUTORISER M. LE MAIRE** à signer la convention d'adhésion au service Référent signalement et traitement des actes de violences, de discrimination, de harcèlement et d'agissements sexistes que propose le Centre de Gestion de Tarn-et-Garonne.

- **DECIDER** de désigner en qualité de Référent signalement, **Monsieur Claude BEAUFILS**, fonctionnaire retraité, Administrateur Général, ancien Magistrat de la Chambre Régionale des Comptes d'Occitanie ;

- **FIXER** à un an renouvelable par tacite reconduction, la durée d'exercice de ses fonctions à compter du 01/01/2026 ;

- **FIXER** les modalités de sa saisine et de l'examen de celle-ci, les conditions dans lesquelles les avis sont rendus, les moyens matériels mis à leur disposition et les modalités de rémunération conformément à la convention d'adhésion jointe en annexe ;

VOTE : Adoptée à l'unanimité

Expression des élus :

Madame Delphine THIBAUT souhaite savoir si le service est payant. Monsieur le Maire indique que le service est payant.

Monsieur AUFRERE s'étonne de cette délibération qui a déjà reçu une décision. Monsieur le Maire lui indique qu'il faut la revoter.

7 - Délibération n°63/2025 - CENTRE DE GESTION - Avenant n°3 à la convention d'adhésion générale au Pôle Informatique - Révision des tarifs de la messagerie et ajout de nouvelles prestations

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que la collectivité est adhérente au Pôle Informatique du CDG82 et qu'elle bénéficie dans ce cadre d'un ensemble de prestations destinées à favoriser le déploiement de l'e-administration sur le département en mutualisant les frais d'installation et de fonctionnement d'outils et de plateformes, et en assurant la formation et une assistance personnalisée et de proximité aux utilisateurs de ces technologies.

Monsieur le Maire informe l'assemblée qu'afin de s'adapter aux évolutions techniques, réglementaires et économiques, le CDG82 met à jour son offre de services à compter du **1er janvier 2026**. Cette mise à jour inclut :

- Une révision des tarifs du service de messagerie, rendue nécessaire par une augmentation sensible pratiquée par notre fournisseur, l'ALPI40.
- L'ajout de nouvelles prestations techniques.

Monsieur le Maire propose à l'assemblée l'adhésion à cette nouvelle prestation et donne lecture de l'avenant n°3 à la convention d'adhésion générale au Pôle Informatique du CDG82.

Le Conseil Municipal, est appelé à :

- Valider la proposition de Monsieur le Maire,
- Autoriser le Maire à signer l'avenant n°3 à la convention d'adhésion générale au Pôle Informatique du CDG82,
- Autoriser le Maire à signer tous les documents et pièces relatifs à ce dossier.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

8 - Délibération n°64/2025 - Bilan et approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU communal portant sur la modification du règlement dans le secteur de la Zone d'Activité des Bruges

Conformément à l'article L.153-45 du code de l'Urbanisme, le maire de Saint-Etienne-de-Tulmont a décidé de prescrire par l'arrêté municipal n°125 du 17 juillet 2025, la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal en vue de corriger un oubli dans la rédaction du règlement de la Zone 1AU et de supprimer un Emplacement Réservé.

Cette deuxième modification simplifiée intervient après l'approbation du PLU communal du 22 novembre 2012 et une première modification simplifiée approuvée en 2014.

Huit jours avant le début de la mise à disposition du dossier au public et pendant toute la durée de la consultation, un affichage a été posé à plusieurs endroits du site concerné, une information a été régulièrement publiée sur les panneaux lumineux d'informations communales et un avis a été affiché en mairie. Le 25 juillet 2025, un avis au public a été publié dans la presse locale (La Dépêche du Midi).

L'ensemble des 25 Personnes Publiques Associées et des communes voisines a été consultée dans le cadre de cette procédure conformément à l'article L.132-7 du code de l'Urbanisme. Sept d'entre elles ont répondu dans les délais impartis sans faire de remarques particulières :

- Communauté des Communes Quercy Vert Aveyron
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Tarn-et-Garonne
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Conseil Départemental de Tarn-et-Garonne
- Agence Régionale de Santé
- Direction départementale de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations
- Conseil Régional d'Occitanie

Selon l'article L.153-47 du code de l'Urbanisme, le dossier du projet a été mis à la disposition du public en mairie durant un mois entre le 18 août et le 18 septembre 2025. 10 personnes sont venues consulter le dossier mais aucune observation n'a été consignée sur le registre mis à disposition. Une information au public sur le site internet de la commune a été publiée durant toute la période de consultation et aucune remarque n'a été formulée par internet.

VU le code de l'Urbanisme et plus particulièrement ses articles L.132-7, L.153-36 à L.153-48 et R.153-20 à R.153-22

VU la délibération du Conseil Municipal de Saint-Etienne-de-Tulmont n°44/2025 du 10 juillet 2025 précisant les modalités de la procédure de la modification simplifiée n°2 du PLU communal en lien avec la modification du règlement de la zone 1AU et avec la suppression d'un emplacement réservé ;

VU l'Arrêté du Maire n° 2025-125 du 17 juillet 2025 prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU

communal ;

VU les avis des Personnes Publiques Associées ;

CONSIDÉRANT que le Plan Local d'Urbanisme modifié tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé ;

CONSIDÉRANT qu'aucunes observations n'ont été transcrites sur le registre mis à disposition du public ou sur le site internet de la commune ;

Le Conseil Municipal est appelé à se prononcer pour :

- Approuver la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle apparaît au dossier annexé à la présente délibération et qui porte notamment sur les points suivants :
- Corriger un oubli dans la rédaction du règlement de la Zone 1AU ;
- Supprimer un Emplacement Réservé.
- Autoriser Monsieur le Maire à engager toutes les formalités d'usage (publicité, diffusion du dossier, caractère exécutoire du PLU, publication).

VOTE : Adoptée à l'unanimité

9 - Délibération n°65/2025 - Demandes d'échange de terrains entre la commune de Saint-Etienne-de-Tulmont et des particuliers

La commune de Saint-Etienne-de-Tulmont a récemment reçu deux demandes formelles émanant de particuliers souhaitant échanger une portion de chemins ruraux avec une partie de leur terrain. Les deux demandes sont motivées par le fait que la partie des chemins ruraux concernés sépare les parcelles dont ils sont propriétaires. La déviation de ces deux portions de chemins ruraux permettrait d'établir une continuité parcellaire des deux propriétés.

Ces demandes concernent :

- = Item 1 : le chemin rural dit « chemin de Rastel » au lieu-dit « Les Cinq Chemins » sur une longueur d'environ 100 mètres à échanger contre une portion de la parcelle cadastrée AV 27 appartenant à Monsieur Jean-Luc PADIE ;
- = Item 2 : le chemin rural dit « chemin vieux de Léojac » au lieu-dit « Les Barthes » sur une longueur d'environ 131 mètres contre une portion de parcelle AR 84 de Madame Roseline PISANI.

=
Les deux échanges de parcelles visant à modifier l'emprise d'une partie du tracé des deux chemins ruraux, tout en garantissant la continuité et les caractéristiques de ceux-ci, serait pour eux une solution, comme le permet la loi dite « loi 3DS » n°2022-217 du 21 février 2022 autorisant les échanges de terrains d'emprise d'un chemin rural qui sont codifiés à l'article L.161-10-2 du code Rural et de la Pêche Maritime.

Item 1 : le propriétaire propose à la Commune un projet d'échange d'une partie dudit chemin rural de Rastel par la cession par la commune d'une superficie de 845 m² environ et la cession en échange par le propriétaire d'une partie de sa parcelle cadastrée d'une surface de 850 m² environ. Pour ce projet d'échange, le propriétaire s'engage à ce que le chemin déplacé conserve les dimensions nécessaires au passage des engins agricoles et s'engage à prendre à sa charge les frais financiers d'arpentage liés à son projet d'échange et de cession.

Item 2 : la propriétaire propose à la Commune un projet d'échange d'une partie dudit chemin vieux rural de Léojac par la cession par la Commune d'une superficie de 554 m² et la cession en échange par la propriétaire d'une partie de sa parcelle cadastrée d'une surface de 680 m² environ. Pour ce projet d'échange, le propriétaire s'engage à ce que le chemin déplacé conserve les dimensions nécessaires au passage des engins agricoles et s'engage à prendre à sa charge les frais financiers d'arpentage liés à son projet d'échange et de cession.

Dans le cas de l'éventuel échange du chemin vieux de Léojac, l'avis de Monsieur le Président du Conseil Départemental de Tarn-et-Garonne est requis du fait que cet axe appelé « chemin de randonnée de la Vierge » est inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

Le Conseil Municipal est sollicité afin de se prononcer sur le principe de ces deux échanges sachant que le projet définitif ne pourra être mis à l'approbation de l'organe délibérant qu'après une évaluation financière fournie par les Domaines et une information au public. Celle-ci se fera à la Mairie de Saint-Etienne-de-Tulmont par un avis devant être affiché et par la mise à disposition des plans du dossier et d'un registre pendant une durée d'un mois tel que défini par l'article L. 161-10-2 du code Rural et de la Pêche Maritime. A l'issue de cette phase, les remarques et observations éventuelles du public déposées sur le registre et le dossier de projet feront l'objet d'une demande d'avis préalable au Préfet et au Président du Conseil Départemental de Tarn-et-Garonne. Lorsque les avis de ces deux instances seront reçus, l'examen en Conseil Municipal statuera sur l'autorisation des échanges.

VU le courrier de proposition d'échange de la part de Monsieur Jean-Luc PADIE en date du 29 août 2025 ;

VU le courrier de proposition d'échange de la part de Madame Roseline PISANI en date du 29 juillet 2025 ;

VU l'article L.2241-1 du code général des Collectivités Territoriales ;

VU le code Rural et de la Pêche Maritime et plus particulièrement ses articles R. 161-25 à R. 161-27 relatifs à l'aliénation des chemins ruraux et L. 161-10-2 de la loi 2022-217 du 21 février 2022 relative à la Différenciation, la Décentralisation, la Déconcentration et portant simplification de l'action publique locale dite Loi 3DS ;

VU les deux plans annexés à la présente délibération expliquant les deux projets d'échanges de terrains ;

CONSIDERANT que les deux projets d'échange ne pénalisent pas les usages agricoles actuels sur les chemins ruraux concernés

Le Conseil Municipal est appelé à se prononcer pour :

- approuver le principe des deux échanges des parties des chemins ruraux et de la cession à la Commune d'une partie de la parcelle correspondante ;
- autoriser Monsieur le Maire à mettre en œuvre une procédure d'information au public par la mise à disposition en Mairie des plans du dossier et d'un registre pendant un mois tel que défini par la Loi

VOTE : Adoptée à la majorité (Pour : 0, Contre : 1, Abstention : 0)

Contre : M. RAUJOL Eric

N'a pas pris part au vote : M. PISANI Pierre

Expression des élus :

Madame Delphine THIBAUT souhaiterait savoir s'il s'agit d'une délibération de principe et s'il faudra revoter.

Monsieur le Maire indique que dès que l'arpentage sera réalisé, une délibération devra être prise.

A la demande de Madame Delphine THIBAUT sur le fait que l'échange soit avec ou sans soulte, Monsieur le Maire lui indique que seuls les frais d'arpentage seront à prendre à la charge des deux demandeurs.

10 - Délibération n°66/2025 - Opération d'aménagement de la rue de la Brive (" terrain Cambon ") - désignation du Groupe GAMBETTA pour tiers acquéreur

Par délibération en date du 15 mai 2019, la commune de Saint-Etienne-de-Tulmont a approuvé le projet de convention opérationnelle « Rue de la Brive 2 » entre l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO) et la Commune de Saint-Etienne-de-Tulmont ayant pour objet la réalisation d'une opération d'aménagement à dominante de logements, et notamment de logements locatifs sociaux. Dans ce cadre, l'EPF d'Occitanie a procédé à l'achat des parcelles de terrain à bâtir cadastrées section BC numéros 130, 131, 132 d'une surface totale de 11 730 m², par acte du 27 novembre 2019 au prix hors taxe de 180 000 €.

L'étude lancée et menée à son terme par le Groupe GAMBETTA visant à étudier la faisabilité d'une opération d'aménagement sur le secteur « Rue de la Brive 2 », prévoit la réalisation d'une opération d'aménagement comprenant environ 54 logements sociaux qui se répartissent entre 24 appartements rassemblés dans deux immeubles collectifs en R+1 et 30 villas (24 T4 et 6 T3) avec jardin.

La convention opérationnelle sur laquelle les biens ont été acquis indique que lesdits biens ont vocation à être cédés à l'opérateur désigné par la Collectivité au prix de revient prévisionnel de l'EPF d'Occitanie et sur la base d'un cahier des charges approuvé par la commune précisant les droits et obligations du preneur et d'un bilan financier de l'opération approuvé dans les mêmes conditions.

A la suite de son étude, le Groupe GAMBETTA a manifesté auprès de la Commune son intérêt pour la réalisation d'une opération d'aménagement comportant environ 54 logements sociaux. Le bilan de cette opération a été présenté à la commune ; il fait état d'un coût global de réalisation de l'ordre de 6,7 millions d'euros.

Le prix de revient de l'EPF Occitanie se compose du prix d'achat des terrains, des dépenses liées aux acquisitions (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 ; 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 et les éventuelles annuités d'actualisation en fonction de la durée de portage.

La convention opérationnelle « Rue de la Brive 2 » entre l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO) et la Commune de Saint-Etienne-de-Tulmont 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* ».

Ce prix de revient prévisionnel sur l'ensemble de l'opération qui sera actualisé au jour de la cession s'établit à la somme de 195 000 euros HT ; Conformément aux dispositions de la convention opérationnelle précitée, 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, le Groupe GAMBETTA 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 dans la limite des 12 mois.

VU la délibération communale en date du 15 mai 2019 approuvant le projet de convention opérationnelle « Rue de la Brive 2 » entre l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO) et la Commune de Saint-Etienne-de-Tulmont ayant pour objet la réalisation d'une opération d'aménagement à dominante de logements, et notamment de logements locatifs sociaux ;

VU le projet de faisabilité présenté par le groupe GAMBETTA ;

VU le bilan de portage présenté par l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie (EPFO) ;

CONSIDERANT qu'il est de l'intérêt de la Commune de réaliser le programme proposé par le Groupe GAMBETTA et de désigner cet opérateur comme tiers acquéreur ;

Le Conseil Municipal est appelé à se prononcer pour :

- Désigner le Groupe GAMBETTA comme tiers acquéreur des parcelles cadastrées section BC numéros 130, 131, 132 d'une surface totale de 11 730 m² environ en vue de la réalisation de l'opération précitée ;
- Solliciter auprès de l'EPF Occitanie la cession anticipée des biens précités au Groupe GAMBETTA,

conformément aux dispositions des conventions opérationnelles susvisées, à un prix qui sera calculé sur la base du prix de revient actualisé ainsi déterminé selon le mode de calcul précité ;

- Autoriser Monsieur le Maire ou, en cas d'empêchement de celui-ci, son représentant, à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;
- Dire que la présente délibération sera transmise au représentant de l'Etat dans le Département ainsi qu'au Trésorier.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

11 - Informations

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le président lève la séance.

La Secrétaire de séance,
Laetitia PEYRIERES

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a horizontal stroke at the top.

Fait à SAINT ETIENNE DE TULMONT
Le Maire,
Eric MASSIP

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'M' and a long horizontal stroke.