

L'an deux mille dix-huit et le onze avril à 20 heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur PREVEDELLO Xavier, Maire.

Etaient présents : Mmes MOREL, FALGA, Mrs FIORINA et MIETTE adjoints ; Mmes CLAU, PEYRUSSE, Mrs AVERSENG, BOUDET, Mme GUESDON, conseillers municipaux.

Absents excusés : Mme DEBIAIS, conseillère municipale, a donné procuration à Mr MIETTE.

Absents non excusés : Mrs NOGUES et ROQUES, conseillers municipaux

Mme FALGA assure les fonctions de secrétaire de séance.

Le Procès-Verbal de la dernière séance est lu et adopté à l'unanimité des membres présents.

**CONVENTION D'UNIFICATION ENTRE LA CC TERRES DES CONFLUENCES ET
L'ENSEMBLE DES COMMUNES MEMBRES ADHERANT AU SERVICE COMMUN
INSTRUCTION / AVENANT N°1.
DE2018 017**

Monsieur le Maire donne lecture au conseil municipal de l'avenant n°1 à la convention d'unification entre la Communauté de communes Terres des Confluences et l'ensemble des communes membres adhérant au service instruction ainsi que la modification des modalités de paiement du service instruction par les communes concernées et la détermination du budget prévisionnel pour l'année 2018 des sommes dues par les bénéficiaires au titre de l'année 2018.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents, autorise le Maire à signer la convention.

**COMMUNAUTE DES COMMUNES TERRES DES CONFLUENCES –
TRANSFERT DES ZAE
DE2018 018**

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, et notamment son article 64 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 1321-1 et suivants, L. 5211-17 et L. 5214-16 ;

Entendu l'exposé du Maire,

Entendu que la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi NOTRe, prévoit une extension des compétences obligatoires des Communautés de Communes, avec un transfert des compétences en matière économique aux Communautés de communes au 1^{er} janvier 2017 ;

Entendu que la loi NOTRe supprime également la mention de l'intérêt communautaire concernant la compétence obligatoire « *création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire* » depuis la date du 1^{er} janvier 2017, et prévoit ainsi le transfert des zones d'activité économique communales existantes aux Communautés de Communes ;

Entendu que l'ensemble des ZAE communales existantes sur le territoire de la Communauté a ainsi été transféré à la Communauté de Communes Terres des Confluences au 1^{er} janvier 2017 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Terres des Confluences n°09/2017-4, en date du 26 septembre 2017 définissant les critères de détermination des ZAE et listant les zones communales à transférer tel que présenté ci-dessous.

Les quatre critères pour définir les zones d'activités économiques ont été définis tel que suit :

- Elle est le fruit d'une opération d'aménagement,
- Sa vocation économique est mentionnée dans un document d'urbanisme,
- Elle présente une certaine superficie et une cohérence d'ensemble,
- Elle regroupe habituellement plusieurs établissements/entreprises,

Elle traduit une volonté publique actuelle et future d'un développement économique coordonné.

Selon ces principes, la liste des zones d'activités économiques communales à transférer a été approuvée tel que suit :

Localisation	Dénomination	Surface indicative en ha	Niveau de commercialisation
Castelsarrasin	Terre Blanche	23,11	PROJET
Castelsarrasin	Lavalette	0,83	Aménagée, 1 lot vendu sur 4
Castelsarrasin	Marchès	14,10	Entièrement commercialisée
Castelsarrasin	Artel	26,58	Entièrement commercialisée
Castelsarrasin	Barraouet	16,89	Entièrement commercialisée
La Ville Dieu du Temple	Cap Négro	2,26	Entièrement commercialisée
Moissac	Le Luc	23,58	T1 Entièrement commercialisée T2 (Secteurs est et ouest) non aménagée
Moissac	Le Tuc	4,07	Entièrement commercialisée
Moissac	Saint Michel	37,82	Entièrement commercialisée
Moissac	Saint Pierre	10,91	Entièrement commercialisée
Moissac	Borde Rouge (Partie Ouest)	16,00	Entièrement commercialisée
Saint Nicolas de la Grave	La Biarne	2,33	Entièrement commercialisée

Entendu que dans le cadre des transferts de compétence, le principe est celui de la mise à disposition gratuite et de plein droit de l'ensemble des biens et équipements nécessaires à l'exercice des compétences transférées ;

Entendu toutefois, en ce qui concerne le transfert des ZAE, que la loi permet un transfert en pleine propriété des biens immobiliers communaux ;

Considérant que la cession en pleine propriété est indispensable pour les parcelles des ZAE devant faire l'objet d'une commercialisation par la Communauté ;

Entendu qu'il est donc, à ce titre, nécessaire, de déterminer les « conditions financières et patrimoniales » du transfert de ces ZAE, par délibérations concordantes, d'une part, du Conseil Communautaire et, d'autre part, de la majorité qualifiée des Communes membres, dans les conditions de majorité qualifiée requise pour la création d'un EPCI ;

Vu la délibération n°03/2018-5 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Terres des Confluences approuvant les conditions financières et patrimoniales du transfert des ZAE tel que détaillé ci-dessous ;

1. Parmi les 12 zones transférées dans le cadre de la loi NOTRe, 9 zones sont déjà entièrement commercialisées, et 1 partiellement (tranche 1 de la ZA du Luc) et pourront donc être transférées par l'établissement de PV de mise à disposition entre les Communes concernées et la Communauté de Communes. Ces PV détailleront notamment :
 - La consistance des biens,
 - L'état des biens,

- Les modalités d'administration de ces biens,
 - La responsabilité des biens transférés,
 - Le devenir des contrats en cours,
 - Le caractère gratuit de la mise à disposition,
 - La durée de la mise à disposition
 - Les charges transférer par les Communes, qui ont été évaluées dans le cadre des travaux de la Commission locale d'évaluation des charges transférées (CLECT) et déduites des attributions de compensation de chacune des Communes concernées.
2. Les 3 zones restantes sont concernées par la commercialisation future de parcelles disponibles. Il s'agit des zones suivantes :
- Le LUC (tranche 2 – non aménagée – 6,6ha à commercialiser)
 - TERRE BLANCHE (projet – 17 ha à commercialiser)
 - LAVALETTE (aménagée – 5690 m² à commercialiser)

Pour deux de ces zones (Le Luc, tranche 2 et Terre Blanche), au regard des surfaces importantes restant à commercialiser, un transfert en pleine propriété, par les Communes concernées à la Communauté de Communes, est indispensable pour permettre un exercice plein et entier de la compétence ZAE par la Communauté ;

Il a donc été procédé pour chacune d'entre elle, à un bilan d'opération à la date du transfert.

Ces bilans d'opération se détaillent tels que suit.

ZA DU LUC (Moissac)

L'aménagement de cette zone peut se découper en 2 tranches :

- Tranche 1 : entièrement aménagée et commercialisée ;
- Tranche 2 : partiellement aménagée et non commercialisée.

Bilan de la tranche 1 de la zone, achevée	M²	MONTANT
Dépenses		
Dépenses d'aménagement de la zone (études, réseaux, VRD, ½ giratoire)		761 498,00 €
Acquisitions terrains	55 712	576 536,38 €
Recettes		
Ventes de terrains	40 569	1 104 000,00 €
Bilan 1ère tranche Zone		- 234 034,38 €

Bilan de la tranche 2 de la zone, à aménager	M²	MONTANT
Dépenses déjà réalisées		
Acquisitions terrains	130 706	963 293,62 €
Travaux : Giratoire, à ventiler entre les 2 tranches		192 500,00 €
Bilan provisoire zone à ce jour		- 1 155 793,62 €

Dépenses à venir		
Dépenses restant à réaliser pour aménager COMPLETEMENT la Zone (estimation Moissac)		1.031.000,00 €
Recettes		
Estimation des ventes des surfaces restant à commercialiser au prix de vente actuel (25 €/m ²)	66 540	1 663 500,00 €
Bilan prévisionnel de la 2ème tranche de la Zone		- 523 293,62 €

Prix de revient au m², à ce jour = Dépenses réalisées / surface commercialisable

= 17,37 € / m²

Prix de revient au m² estimé au terme de l'opération = 32,86 €/m²

Il est précisé que la première tranche de l'opération étant achevée, la détermination des modalités de transfert patrimoniales et financières porte seulement sur cette 2^{ème} tranche.

Il est proposé les modalités de transfert suivantes :

- Tranche 1 : mise à disposition à titre gratuit, par l'établissement d'un PV de mise à disposition ;
- Tranche 2 (Le Luc Est et Ouest) : acquisition des terrains à la Commune de Moissac, au prix de revient, à ce jour, à savoir 17,37 € du m², soit pour un montant total de 1 155 793,62 € environ, sous réserve de délimitation exacte réalisé par le géomètre.

ZA DE TERRE BLANCHE (Castelsarrasin)

	Surface m²	Coût
Dépenses		1 125 891,97 €
Acquisitions	227 528	1 017 509,29 €
Honoraires		108 382,68 €
Recettes		
Rétrocession de terrains	15 247	47 820,00 €
Bilan de la zone à ce jour		- 1 078 071,97 €

Prix de revient à ce jour = Dépenses réalisées / surface commercialisable (estimée à 169 477 m²) = 6,36 €

Étant donné que cette zone est encore en niveau « projet » (seul le foncier a été acquis), il ne peut être fait un bilan prévisionnel en fin d'opération réaliste (modalités d'aménagement et de commercialisation non connues à ce jour).

Il est proposé de racheter les terrains, au prix de revient constaté à la date du transfert, soit à hauteur de 6,36 €/m², soit pour un montant total d'environ 1.078.071,97 €, sous réserve de la surface réellement constatée par délimitation du géomètre.

Considérant que, au regard de ces estimations, la Communauté de Communes ne dispose pas, à ce jour, de la capacité financière lui permettant de payer immédiatement lesdites zones au coût de revient tels que déterminés ci-avant.

Il est proposé de retenir les modalités financières et patrimoniales suivantes pour les Zones du Luc (tranche 2) et Terre Blanche :

Afin de concilier le respect des conditions exigées par les textes précités et impliquant, pour certaines zones le transfert en pleine propriété, avec les ressources financières de la Communauté, il est proposé que les acquisitions de terrains soient effectuées par le biais d'un acte à paiement différé.

Le transfert de propriété interviendrait à la date de la signature de l'acte entre la Communauté de Communes et les Communes concernées par des transferts de zones, indépendamment du paiement du prix qui lui interviendra au fur et à mesure des projets de vente envers un acteur économique, au prorata des m² vendus, dans un délai n'excédant pas 15 ans.

Le rachat des terrains se fera au coût de revient des terrains par les communes, au moment du transfert, étant précisé que les sommes fixées comme exposé ci-avant ne seront versées aux Communes que sous réserve du prix de vente définitif conclu entre la Communauté et le tiers acquéreur.

En effet, la Communauté ne pourra reverser, à la Commune, une somme supérieure à ce qu'elle aura perçue lors de la vente au tiers acquéreur.

Le paiement du prix de cession par la Communauté à la Commune sera différé au jour où la Communauté recevra le produit de la vente conclue avec le tiers.

A l'issue du délai de 15 ans à compter de la signature de l'acte de vente des terrains pour ces deux zones, les parcelles de terrain n'ayant pas fait l'objet d'une vente à un tiers acquéreur reviendront gratuitement à la Communauté de Communes.

Par ailleurs, en fin de commercialisation des zones, la Communauté de Communes propose de partager le déficit ou l'excédent constaté dans des proportions équivalentes entre elle et la Commune qui serait concernée.

ZA de LAVALETTE (entièrement aménagée - 3 lots restant à commercialiser) (Castelsarrasin)

Concernant la ZA de Lavalette, le bilan de zone, au moment du transfert se détaille tel que suit :

	surface m ²	Coût
Dépenses		213 638,01 €
Acquisitions	8 313	122 182,09 €
Travaux		91 455,92 €
Recettes		
Vente de terrains (réalisées)	1 569	31 380,00 €
Prévisionnel terrains restant à vendre	5690	113 800 €
Bilan prévisionnel		- 68 458,01 €

Prix de revient au m² : 29 € / m²

À noter, le prix de commercialisation de la zone pratiqué par la Commune était de 20 € / m² soit 9 € en dessous du prix de revient.

Au regard du faible volume de terrains restant à commercialiser (5.690 m²), il est proposé une simple mise à disposition des terrains, dans le cadre du PV de transfert des ZAE communales afin d'autoriser la Communauté de Communes à poursuivre les actions de commercialisation et de gestion de la Zone.

Dès lors qu'un porteur de projet souhaitera acquérir un terrain, un acte de vente tripartite sera alors conclu entre l'acquéreur, la Commune de Castelsarrasin et la Communauté de Communes. Le prix de vente du terrain reviendra intégralement à la Commune de Castelsarrasin :

- En cas de vente en dessous du prix de revient du terrain, la Commune ne pourra en aucun cas solliciter à la Communauté de Communes le paiement de la différence.
- A l'inverse, en cas de vente excédentaire, la Communauté de Communes ne pourra réclamer à la Commune le reversement de tout ou partie du bénéfice de la vente.

Monsieur le Maire propose au conseil municipal de se prononcer sur les conditions financières et patrimoniales de transfert des ZAE, exposée ci-dessus.

DISPOSITIF DE LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver les conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers des Zones d'Activité Économique existantes sur le territoire dans les conditions suivantes :

- **Les zones d'activités économiques achevées**, à savoir 10 zones (y compris le Luc Tranche 1) : la mise à disposition des biens immobiliers concernés, sans transfert de propriété, par l'établissement d'un PV de mise à disposition.

Cette mise à disposition est effectuée à titre gratuit. La Communauté de Communes Terres des Confluences se substitue dans les droits et obligations résultant des engagements des Communes antérieurs à la mise à disposition.

- **Les zones d'activités économiques Le LUC (Tranche 2) et TERRE BLANCHE** : transfert immédiat en pleine propriété des biens immobiliers concernés, par la signature d'un acte de vente, dans les conditions suivantes :
 - Paiement différé du prix de vente au fur et à mesure des projets de vente envers un acteur économique, au prix de revient de la zone, à la date du transfert, tel que fixé dans la présente délibération, à savoir 17,37 € / m² pour le Luc et 6,36 € / m² pour Terre Blanche,
 - Sous réserve du prix de vente définitif conclu avec le tiers acquéreur : la Communauté ne pouvant verser à la Commune concernée une somme supérieure à celle qu'elle aura perçue du tiers acquéreur,
 - Le paiement du prix de cession par la Communauté à la Commune sera différé au jour où la Communauté recevra le produit de la vente conclue avec le tiers.
 - Le partage, en fin de commercialisation des zones, de l'éventuel déficit ou excédent dans les proportions équivalentes entre la Communauté et la Commune concernée.
 - À l'issue d'un délai de 15 ans à compter de la date de signature de l'acte de vente, les parcelles de terrain n'ayant pas fait l'objet d'une vente à un tiers acquéreur reviendront gratuitement à la Communauté de Communes.
- **La ZA de Lavalette** : mise à disposition des terrains restant à commercialiser, à titre gratuit, par voie de PV, précision étant faite que :
 - Dès lors qu'un porteur de projet souhaitera acquérir un terrain, un acte de vente tripartite sera alors conclu entre l'acquéreur, la Commune de Castelsarrasin et la Communauté de Communes.
 - Le prix de vente du terrain reviendra intégralement à la Commune de Castelsarrasin :
 - En cas de vente en dessous du prix de revient du terrain, la Commune ne pourra en aucun cas solliciter à la Communauté de Communes le paiement de la différence.
 - A l'inverse, en cas de vente excédentaire, la CC ne pourra réclamer à la Commune le reversement de tout ou partie du bénéfice de la vente.

VOTE DES TAXES LOCALES - ANNEE 2018
DE2018 019

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents décide de maintenir les taux des trois taxes directes locales pour l'année 2018 comme suit :

- Taxe d'habitation : 16.10 %
- Foncier bâti : 25.60 %
- Foncier non bâti : 131.85 %

BUDGET PRIMITIF COMMUNE 2018
DE2018 020

Le projet du Budget Primitif 2018 de la Commune est soumis chapitre par chapitre à l'Assemblée communale. Le conseil municipal, après en avoir délibéré, arrête à l'unanimité des membres présents, le Budget Primitif 2018 aux chiffres suivants :

Section Investissement :	Dépenses : 1 598 328.00 €
	Recettes : 1 598 328.00 €
Section Fonctionnement :	Dépenses : 1 313 124.31 €
	Recettes : 1 313 124.31 €

Dont 443 158 euros de produits de contributions directes.

LOTISSEMENT VAL DE GARONNE
DE2018 021

Monsieur le Maire informe le conseil municipal des doléances répétées des habitants du lotissement Val de Garonne concernant les réseaux non achevés et défectueux, conséquences du non achèvement par le lotisseur, en liquidation judiciaire.

Monsieur le Maire et son adjoint ont rencontré Maître ENJALBERT, mandataire judiciaire chargé de la liquidation, et ont convenu de la possibilité de cession à la commune du dernier lot, en contrepartie la commune s'engage à l'intégration du réseau de voirie dans le réseau communal et la mise à niveau des travaux de V.R.D., actuellement en souffrance et dommageable aux habitants.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à la majorité des membres présents,

- Accepte l'acquisition du dernier lot au prix de 10 000 € TTC,
- S'engage à intégrer dans le réseau communal la voirie du lotissement pour l'euro symbolique et mettre à niveau les réseaux de V.R.D.
- Sollicite Maître ENJALBERT, mandataire judiciaire, pour faire les démarches nécessaires auprès du Tribunal afin d'aboutir à notre décision.

QUESTIONS DIVERSES

SIRTOMAD – Les communes de Saint-Porquier et La Ville Dieu du Temple ont intégré le périmètre du SIRTOMAD (Syndicat de Traitement des déchets) depuis le 1^{er} janvier 2018.

Ce syndicat propose des actions d'accompagnement à la réduction des déchets dans les communes et des animations scolaires. Karine FALGA se propose pour organiser une rencontre.

Recrudescence vols « roulotte » - La gendarmerie de Montech a envoyé en mairie des flyers dans le cadre d'une campagne de sensibilisation des vols « roulotte », vols avec ou sans effraction commis dans des véhicules en stationnement. Ces flyers sont à la disposition du public.

Devis LOUDA pour nettoyage vitrages des bâtiments communaux – Madame MOREL présente aux élus un devis établi par l'entreprise LOUDA de Valence d'Agen pour le nettoyage des vitrages de tous les bâtiments communaux (Ecole, communs des logements sociaux, mairie et salle polyvalente). Ce devis s'élève à 2 573 € H.T. Le conseil municipal accepte le devis pour les logements sociaux, la mairie et la salle polyvalente soit 1 613 € H.T.

Sono de la Salle polyvalente - Pour le dernier loto, la sono de la salle polyvalente a mal fonctionné, à voir s'il s'agit de réglages, et une location sera faite si nécessaire pour le prochain loto.

Aménagement de la rue des Platanes – Les architectes présenteront le projet aux élus mardi 17 avril, à 16 heures 30 en mairie.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22 heures 45 minutes