

Délibération n°260016

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 20 mars 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt mars, à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de LE SEQUESTRE étant assemblé en session ordinaire, à la mairie du Séquestre, après convocation légale, sous la présidence de M. POUJADE Gérard, Maire.

Etaient présents : Gérard POUJADE, Stéphanie ALVERNHE, Jean-Charles BALARDY, Jennyfer BONENFANT, Pascal BOUZIGUES, Nadia BOUALAM, Alexis BRU, Pascale KHAMNOUTHAY, Jean-Pierre DEMNI Céline KUNTZMANN, Arnaud ESPIÉ, Florence PORTRA, Cyrielle POSADAS, Jean-Marc NADAL, Jessica PUECH, Jean-Pierre TORAN, Laura SAPONARO, Bruno VICTORIA

Absent (excusés) : Clément HOLIÉ (pouvoir donné à Bruno VICTORIA)

Secrétaire de séance : Laura SAPONARO

Date de la Convocation : le 17 mars 2026 / **Date d’Affichage** : le 17 mars 2026 / **Date de mise en ligne de la délibération** : 22/03/2026

Nombre de Conseillers : 19	Abstentions : 0
Présents : 18	Vote pour : 19
Votants : 19	Vote contre : 0

Objet de la délibération :

PROJET D'ACQUISITION DE TERRAINS ET DE SOLlicitation D'UN FINANCEMENT AUPRES DE LA CAISSE DES DEPOTS (PRET GAIA)

VU le Code général des collectivités territoriales et le code de l'urbanisme,

VU la concession d'aménagement confiée par délibération du 19 avril 2004 à la Société d'Économie Mixte THEMELIA (ex SEM 81), agissant en qualité d'aménageur et de maître d'ouvrage délégué de la collectivité pour la réalisation de la ZAC,

VU la délibération en date du 27 juin 2005 approuvant le dossier de création de la ZAC de Camp Countal,

CONSIDERANT que, dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC de Camp Countal, la SEM THEMELIA est propriétaire de plusieurs terrains situés dans le périmètre de la zone,

CONSIDERANT que la cession d'une partie de ces terrains à la commune permettrait à l'aménageur de mobiliser des liquidités nécessaires à la poursuite des travaux d'aménagement et à la réalisation des équipements prévus dans le cadre de la ZAC, contribuant ainsi à l'équilibre financier global de l'opération,

CONSIDERANT que la commune souhaite acquérir des terrains afin de commercialiser des lots pour la réalisation de logements autonomes, des logements en locatifs sociaux ou privés dans des délais moins contraints que ceux fixés par la convention publique d'aménagement

CONSIDERANT les terrains concernés suivants et l'estimation associée du Service des Domaines :

Macro-Lot	Parcelle cadastrale	Adresse	Superficie	Nature	Estimation des Domaines (en HT)
ML 12	AN 117	Pendariès Ouest	15 605 m ²	Terrain à bâtir non viabilisé	459 579 €
	AN 118	Pendariès Ouest	229 m ²	Chemin d'accès	4 008 €
					463 587 €
ML 13	AN 10	Pendariès Ouest	8 890 m ²	Terrain à bâtir non viabilisé	311 150 €
	AN 6	Pendariès Ouest	7 100 m ²	Terrain à bâtir non viabilisé	248 500 €
					559 650 €
TOTAL			31 824 m²		1 023 237 €

CONSIDERANT la proposition de la SEM THEMELIA de nous céder ces terrains au prix de 503 360 € H.T. pour le macro-lot 12 et 534 592 € H.T. pour le macro-lot 13, soit un total de 1 037 952 € pour les 5 parcelles.

CONSIDERANT que dans son avis du 3 décembre 2025, le service des Domaines précise « Le prix négocié est dans la fourchette de prix pour l'acquisition des parcelles et n'appelle pas d'observation » car « L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix. La valeur vénale du bien est assortie d'une marge d'appréciation de 15%. »

CONSIDERANT que le prix négocié entre la SEM THEMELIA et la mairie ne dépasse que de 1.4% la valeur vénale estimé par les Domaines, soit bien en dessous de la marge d'appréciation de 15%

CONSIDERANT que ces parcelles sont susceptibles d'accueillir une opération d'aménagement d'environ 80 logements, comprenant environ 25 logements locatifs sociaux.

CONSIDERANT la possibilité de mobiliser un financement auprès de la Caisse des Dépôts dans le cadre d'un prêt GAIA destiné au portage foncier,

Après en avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL,

- **APPROUVE** le principe de l'acquisition, auprès de la Société d'Économie Mixte THEMELIA, des terrains situés dans le périmètre de la ZAC de Camp Countal cadastrés AN 10, AN 6, AN 117 et AN 118 pour un montant estimatif de 1 037 952 €, hors frais de notaire.
- **PRECISE** que cette acquisition s'inscrit dans un projet d'aménagement destiné à accueillir une opération d'environ 80 logements dont environ 25 logements locatifs sociaux.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à solliciter un financement auprès de la Caisse des Dépôts, notamment dans le cadre d'un prêt GAIA, pour le portage foncier de cette opération.
- **AUTORISE** le Maire à engager toutes les démarches nécessaires à l'instruction du dossier de financement et à signer tout document relatif à cette demande.
- **AUTORISE** le Maire à signer une promesse d'achat ou tout acte préparatoire, étant précisé que la réalisation définitive de l'acquisition sera conditionnée à l'obtention du financement, notamment du prêt GAIA auprès de la Caisse des Dépôts.
- **DIT** que les crédits nécessaires à la réalisation de l'acquisition seront inscrits au budget primitif 2026 de la commune

Certifié conforme au registre.

Fait à LE SEQUESTRE, le 20 mars 2026

Le Maire,
Gérard POUJADE



La secrétaire de séance,
Laura SAPONARO

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de TOULOUSE dans un délai de deux mois à compter :
de sa transmission en Préfecture le :
de sa publication/de sa notification le :