

**Délibération n°260049**

**DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**Séance du 5 juin 2026**

L'an deux mille vingt-six, le cinq juin à dix-huit heures quinze 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.

**Étaient présents** : Gérard POUJADE, Jean-Pierre DEMNI, Jessica PUECH, Jean-Pierre TORAN, Pascale KHAMNOUTHAY, Jean-Marc NADAL, Alexis BRU, Florence PORTRA, Nadia BOUALAM, Pascal BOUZIGUES, Cyrielle POSADAS, Céline KUNTZMANN, Arnaud ESPIÉ, Jennyfer BONENFANT

**Absent (excusés)** : Stéphanie ALVERNHE (pouvoir donné à Florence PORTRA), Jean-Charles BALARDY (pouvoir donné à Cyrielle POSADAS), Bruno VICTORIA (pouvoir donné à Jean-Pierre TORAN), Laura SAPONARO (pouvoir donné à Jean-Pierre DEMNI), Clément HOLIÉ (pouvoir donné à Pascal BOUZIGUES)

**Secrétaire de séance** : Alexis BRU

Date de la Convocation : le 28 mai 2026 / Date d’Affichage : le 28 mai 2026 / Date de mise en ligne de la délibération : 9 juin 2026

Nombre de Conseillers : 19	Abstentions : 0
Présents : 14	Vote pour : 19
Votants : 19	Vote contre : 0

**Objet de la délibération :**

**ACQUISITION DE TERRAINS SITUÉS DANS LA ZAC DE CAMP COUNTAL EN VUE DE LA RÉALISATION D’UN PROGRAMME IMMOBILIER COMPRENANT AU MINIMUM 25 % DE LOGEMENTS SOCIAUX**

**Le CONSEIL MUNICIPAL,**

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l’urbanisme, et notamment les dispositions relatives aux zones d’aménagement concerté,

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,

VU le Programme Local de l’Habitat (PLH) approuvé par la Communauté d’Agglomération de l’Albigeois, qui fixe notamment des objectifs de diversification de l’offre de logements et de développement de logements locatifs sociaux sur le territoire,

VU l’avis du service des Domaines en date du 3 décembre 2025, relatif à l’estimation de la valeur des terrains concernés,

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 permettra 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 ces 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 que ce programme devra comprendre au minimum 25 % de logements sociaux, en cohérence avec les objectifs de mixité sociale poursuivis par la collectivité,

CONSIDERANT que cette acquisition s'inscrit dans la mise en œuvre de la stratégie foncière de la collectivité et dans la poursuite de l'opération d'aménagement de la ZAC, dont l'équilibre financier repose notamment sur la cession progressive des terrains aménagés,

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 <sup>2</sup>	Terrain à bâtir non viabilisé	459 579 €
	AN 118	Pendariès Ouest	229 m <sup>2</sup>	Chemin d'accès	4 008 €
ML 13	AN 10	Pendariès Ouest	8 890 m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir non viabilisé	311 150 €
	AN 6	Pendariès Ouest	7 100 m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir non viabilisé	248 500 €
<b>TOTAL</b>			<b>31 824 m<sup>2</sup></b>		<b>1 023 237 €</b>

**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 l'avis 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%

**Après en avoir délibéré :**

- **DECIDE** d'acquérir auprès de la Société d'Économie Mixte THEMELIA les terrains situés dans le périmètre de la ZAC de Camp Countal, cadastrés AN 10, AN 6, AN 117 et AN 118, pour une superficie totale de 31 824 m<sup>2</sup>,
- **PRECISE** que cette acquisition a pour objet :
  - de contribuer à la poursuite de l'opération d'aménagement de la ZAC en permettant à l'aménageur de disposer des ressources financières nécessaires à la réalisation des travaux restant à effectuer,
  - de permettre la réalisation sur ces terrains d'un programme immobilier intégrant au minimum 25 % de logements sociaux,
- **DIT** que le prix d'acquisition est fixé à **1 037 952 €** pour les 4 parcelles, conformément à la valeur estimée par le service des Domaines des domaines, et que l'ensemble de frais inhérents à cette opération seront à la charge de la commune,
- **PRECISE** que les crédits nécessaires à cette acquisition sont inscrits au budget communal,
- **AUTORISE** le Maire à signer l'acte de vente ainsi que tout document nécessaire à la réalisation de cette acquisition.

Certifié conforme au registre.

Fait à LE SEQUESTRE, le 5 juin 2026



  
Le Maire,  
Gérard POUJADE

Le secrétaire de séance,  
Alexis BRU



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 :**

