

2024/530

NB

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES



ville de
Toulouges.
pour le Tréva

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
N° 2024/11/05

SEANCE DU 18 NOVEMBRE 2024

L'an deux mille vingt quatre et le dix-huit novembre à dix-huit heures trente, le conseil municipal de la Commune de Toulouges, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, salle du conseil municipal située Parc de Clairfont, sous la présidence de Monsieur Nicolas BARTHE, Maire.

Date de la convocation : 12/11/2024	<p>Présents : Nicolas BARTHE, Laurent LOPEZ, Aurélie PASTOR-BARNEOUD, Eric GARAVINI, Christine MALET, Thierry SEGARRA, Stéphanie GOMEZ, Eric BOSQUE, Pascale MICHEL, Serge CIVIL, Béatrice BAILLEUL, Sandra FERRER, Audrey CALVET, Vanessa BLAY, Sandrine RABASSE, Martial MIR, Franck DE LA LLAVE, Bernard PAGES, Michel PLAZA, Isabelle OSTERSTOCK, Patrick LANNES, Fabrice SCHORDING</p> <p>Absents excusés ayant donné procuration : Patrice PASTOU absent excusé procuration Christine MALET, Rudy KLEIN absent excusé procuration Thierry SEGARRA, Florian GUZDEK absent excusé procuration Patrick LANNES.</p> <p>Absents : Jean-Charles FESQUET, Fabien BATLLE</p> <p>Secrétaire de séance : Laurent LOPEZ</p>
Nombre de conseillers :	
En exercice : 27	
Présents : 22	
Votants : 25	

PROJET Z5

**Approbation d'une promesse de Bail Emphytéotique
et cession d'une parcelle communale**

Éric GARAVINI rappelle aux élus que par délibération du 17 juin 2024, le conseil municipal a approuvé les principes d'une promesse de bail emphytéotique et la cession d'une parcelle communale, concernant le projet de création de la Z5.

A ce jour, la société SAS Electrum porteur du projet informe la commune de la création de sociétés spécifiques à chaque projet et pour lesquelles les permis ont été déposés et désormais accordés sous la SAS Electrum.

Il est précisé que ces sociétés conserveront la même majorité dans le capital et les dirigeants.

Aussi Éric GARAVINI demande au conseil municipal d'autoriser la possibilité de transférer les droits et permis de construire à des sociétés avec les mêmes associés et dirigeants que la société Electrum (notamment le Président actuel) directement ou indirectement et qui contrôlent, directement ou indirectement la ou les sociétés qui se substituent, donc d'insérer une faculté de substitution dans les avant-contrats et contrats.

En conséquence, la délibération du 17 juin 2024 est modifiée comme suit :

Éric GARAVINI expose aux membres du conseil que la commune a été contactée il y a quelques temps par la famille de Monsieur Zinédine ZIDANE, notamment Monsieur PELLET, gérant et associé de la société ELECTRUM, en vue de réaliser dans le département et plus particulièrement sur le territoire de la commune de TOULOUGES, un nouveau projet de type Z5.

2024/531

NB

Deux projets similaires ont déjà été réalisés sur le territoire national, à Aix-en-Provence, à Istres et un à l'étranger, à Turin (Italie).

Celui de Toulouges est porté par la famille proche de Zinédine ZIDANE, sa soeur Lila Zidane, son conjoint Yannick PELLET et d'autres associés.

Le projet se décompose en deux parties, il concerne tout d'abord la réalisation d'un complexe sportif Z5 football à 5 et terrains de Padel sur le modèle des trois existants et d'un bâtiment à usage d'activités, commerces et bureaux portant le nom des Terrasses du Parc.

La commune de TOULOUGES dispose des emprises foncières permettant la réalisation de ces deux projets. Après discussions et diverses réunions, le projet a mûri et a permis d'aboutir aux projets proposés en juin 2024 à l'approbation de l'assemblée délibérante.

En substance, il s'agit de réaliser pour la ville une division foncière avec sur une partie de la division une cession vente (prévisionnel de 2 800m²) en vue d'implanter un immeuble de bureaux et de commerces les Terrasses du Parc. Sur l'autre partie, la ville reste propriétaire et contracte un bail emphytéotique administratif pour le projet Z5 Padel football à 5.

Ces deux projets d'aménagements supposent l'obtention de plusieurs autorisations d'urbanisme :

En l'occurrence sur la partie foncière bail emphytéotique, un permis de construire relatif à l'édification d'un club house (bâtiment sportif) et un permis de construire, pour la réalisation des aménagements sportifs, terrains de foot, terrains de Padel, leurs installations et équipements accessoires, le tout après divisions foncières et déclassement des emprises faisant partie du domaine public communal.

Il avait été convenu de conclure, dans l'attente de la délivrance desdites autorisations, une promesse de bail emphytéotique, scellant les obligations respectives des parties, ainsi qu'un compromis de vente du terrain communal, après déclassement.

Dans le cadre de ce montage contractuel, la commune aurait alors l'obligation :

- de réaliser les travaux accessoires à l'aménagement de sports et loisirs ouvert au public et plus précisément, sous maîtrise d'ouvrage publique, de réaliser un nouveau terrain de sport dédié à la pratique du football et du rugby, au sein même de l'actuel bassin de rétention, pour un coût estimé à 30 000 € HT, soit 36 000 € TTC ;
- de réaliser des travaux de noues paysagères le long et autour du bassin de rétention, en fonction des contraintes administratives et urbanistiques, le tout pour un coût de 15 000 € HT, soit 18 000 € TTC.

De son côté, la société ELECTRUM aura pour obligation, dans le cadre de l'exécution du bail et sur toute sa durée, de mettre à la disposition de la collectivité des créneaux offerts, durant les heures creuses et en-dehors des vacances scolaires), sous réserve des disponibilités, à raison de 8 heures par mois au maximum et non cumulables sur son espace de foot à 5.

Un projet de promesse de bail emphytéotique, susceptible, si les conditions suspensives sont levées, de déboucher sur la conclusion d'un bail emphytéotique, a été soumis à l'analyse du futur cocontractant de la commune, lequel l'a validé après avoir pris l'attache de ses notaires.

2024/532

NB

Éric GARAVINI avait donné lecture des clauses substantielles de ce projet de bail et, en tant que de besoin, rappelle qu'en note de synthèse, ces principes ont été exposés à l'ensemble des conseillers municipaux, en même temps que les convocations, de sorte qu'ils ont tous pu en prendre librement connaissance avant la séance.

Il précise que l'objet du bail emphytéotique sera strictement encadré et limité aux seules activités sportives et à l'événementiel.

Il ajoute que depuis le mois de juin, les deux permis de construire ont été obtenus.

Il a aussi été convenu avec le porteur du projet de ne plus lier les deux opérations, chacune d'elles faisant l'objet d'un avant-contrat spécifique (promesse de bail et compromis de vente).

En préalable, il est nécessaire de procéder au déclassement de tous les terrains, dès lors qu'ils font partie du domaine public, même si dans le cadre d'une cession, l'article L. 3112-4 du CG3P autorise d'ores et déjà la conclusion d'une promesse de vente.

Après échanges des points de vue et discussions, Éric GARAVINI propose de passer au vote.

Où l'exposé de son rapporteur et après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

DECIDE

- **De déclasser** toutes les emprises nécessaires à la conclusion du bail emphytéotique et à la cession du terrain, et d'être autorisé à lancer les procédures légales et réglementaires afin de les intégrer dans le domaine privé de la commune ;

- **d'autoriser** par voie de conséquence Monsieur le Maire à déposer sur la parcelle communale section AV n°90 une demande de déclaration préalable en vue de procéder à la division parcellaire, préalablement à la conclusion du futur bail emphytéotique, afin d'en définir précisément le périmètre. Une enquête publique de désaffectation et de déclassement de la parcelle AV90, est organisée du vendredi 15 novembre 2024 au vendredi 29 novembre 2024 inclus en mairie annexe Ferry de Toulouges sis 1 avenue Jules Ferry - 66350 ;

- **de signer** un compromis de vente des emprises nécessaires à la réalisation d'un immeuble à vocation d'activités, de bureaux et de commerces, pour une contenance au sol de 2 800 m² (prévisionnel), à prendre sur une parcelle en cours de délimitation au prix de vente de 112.95 €/m², pour un prix de cession total de 316 260 € TTC, les frais d'acte notarié et de géomètre étant intégralement supportés par l'acquéreur, en application de l'article L.3112-4 du CG3P, cession qui interviendra après la levée des conditions suspensives particulières ci-dessous, outre les conditions suspensives ordinaires en la matière et énoncées dans le projet de compromis de vente :

1. Purge de l'ensemble des délais de recours gracieux et/ou contentieux contre la délibération du conseil municipal autorisant la cession du terrain communal et la conclusion d'une promesse de bail emphytéotique de juin 2024, celle(s) emportant déclassement des emprises du domaine public ainsi que toutes les autorisations d'urbanisme et administratives nécessaires à la réalisation du projet pris dans son ensemble et notamment les deux permis de construire et la déclaration préalable de division ;

2. Obtention d'un financement bancaire ;

L'estimation de France Domaine du mois d'août 2022, sur cette parcelle AV 90 est de 165 000 € pour les 39 201 m² ;

2024/533

NB

- **d'autoriser** la société ELECTRUM à déposer une demande de permis de construire, accordé à ce jour le 26/09/2024. et portant le numéro PC 066 213 24 P0012 , sur l'emprise correspondant au futur projet de bâtiment à vocation d'activités, bureaux et commerces et toute autre autorisation administrative nécessaire (ERP, permission de voirie...), mais également une seconde demande correspondant au projet de complexe sportif qui sera l'objet du bail emphytéotique, permis de construire accordé le 04/10/2024 portant le numéro PC 066 213 24 P0011 ;
- **d'autoriser** Monsieur le Maire à signer une promesse de bail emphytéotique avec la société ELECTRUM et pour un loyer mensuel de 3 000 € TTC ou 3000 € nets à la commune et pour une durée globale de 70 ans, au plus tard à compter du 1^{er} janvier 2025, sous réserve de la purge des conditions suspensives particulières ci-dessous, outre les conditions suspensives ordinaires en la matière et énoncées dans le projet de promesse de bail :
 1. *Purge de l'ensemble des délais de recours gracieux et/ou contentieux contre la délibération du conseil municipal autorisant la cession du terrain communal et la conclusion d'une promesse de bail emphytéotique de juin 2024, celle(s) emportant déclassement des emprises du domaine public ainsi que toutes les autorisations d'urbanisme et administratives nécessaires à la réalisation du projet pris dans son ensemble et notamment les deux permis de construire et la déclaration préalable de division ;*
 2. *Obtention d'un financement bancaire ;*
- **décide et impose** la conclusion de la promesse de bail emphytéotique et du compromis de vente au plus tard le 1^{er} janvier 2025 devant notaire et les frais d'acte et de publication seront à la charge de l'emphytéote et de l'acquéreur et réitérés après la levée des conditions suspensives courant 2025 ;
- **d'autoriser** le transfert des droits et obligations découlant de la promesse et du compromis, dans le cadre de l'exercice d'une faculté de substitution, à des sociétés avec les mêmes associés et dirigeants que la société Electrum (notamment le Président actuel) directement ou indirectement et qui contrôlent, directement ou indirectement la ou les sociétés qui se substituent, donc d'insérer une faculté de substitution dans les avant-contrats et contrats ;
- **d'autoriser** Monsieur le maire à signer tous documents afférents à ce dossier.

Fait et délibéré les jour, mois en an que dessus,

Pour extrait certifié conforme

Délibération rendue exécutoire par publication ou notification à compter du 29/11/2024.....

Fait à Toulouges, le 19 novembre 2024

Le Maire,



Nicolas BARTHE

Le Maire,

CERTIFIE sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte consécutivement à sa transmission en préfecture.

INFORME que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

INFORME de la possibilité de saisir Monsieur le Président dans un délai également de deux mois d'un recours administratif préalable susceptible de prolonger le délai de recours contentieux susmentionné.

INFORME que le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <http://www.telerecours.fr>

DELIBERATION PUBLIEE et MISE EN LIGNE le : 29/11/2024.....