

DÉPARTEMENT DU TARN
ARRONDISSEMENT DE
CASTRES



Parc Georges Spénale
81 370 SAINT-SULPICE-LA-POINTE
Tél : 05.63.40.22.00
Email : mairie@ville-saint-sulpice-81.fr

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 24 septembre 2024

Délibération n° DL-240924-111

Objet :

**Convention Etat / Commune de Saint-Sulpice-la-Pointe /
société 3F Occitanie : conditions de réalisation et de
financement de la construction d'une caserne de
gendarmerie sur la Commune de Saint-Sulpice-la-Pointe**

Date de la convocation :
18 septembre 2024

Conseillers en exercice : 29
Présents : 21
Procurations : 7

Votants : 28
Pour : 28
Vote à l'unanimité

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-quatre septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de Saint-Sulpice-la-Pointe, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. Raphaël BERNARDIN, Maire.

Présents : M. Raphaël BERNARDIN, Maire – Mme Hanane MAALLEM, M. Maxime COUPEY, Mme Laurence BLANC, MM. Stéphane BERGONNIER et Bernard CAPUS, Adjoints – Mme Bernadette MARC, MM. Alain OURLIAC et Christian JOUVE, Mme Marie-Claude DRABEK, M. Jean-Pierre CABARET, Mme Laurence SÉNÉGAS, MM. Nicolas BÉLY et Benoit ALBAGNAC, Mmes Muriel PHILIPPE et Emmanuelle CARBONNE, M. Cédric PALLUEL, Mmes Bekhta BOUZID et Nadia OULD AMER, M. Julien LASSALLE et Mme Isabelle MANTEAU.

Excusés : M. Laurent SAADI (procuration à Mme Muriel PHILIPPE), Mme Nathalie MARCHAND (procuration à Mme Laurence SENEGAS), Mme Andrée GINOUX (procuration à Mme Hanane MAALLEM), M. Jean-Philippe FÉLIGETTI (procuration à Laurence BLANC), M. Stéphane FILLION (procuration à M. Julien LASSALLE), M. Maxime LACOSTE (procuration à Mme Isabelle MANTEAU) et Mme Valérie BEAUD (procuration à Mme Nadia OULD AMER)

Absent : M. Sébastien BROS

Secrétaire de séance : Mme Nadia OULD AMER.

A la demande de M. le Maire, M. Stéphane BERGONNIER, Adjoint au Maire, rappelle à l'assemblée, que par délibération n° DL-210128-0005 du 28 janvier 2021, la Commune a donné un accord de principe à la construction d'une nouvelle caserne de gendarmerie sur les lots cadastrés section E n° 2248 et 2249, situés Rue du Colonel Arnaud Beltrame.

Le projet consiste en la construction d'une caserne dans le lotissement « Les Jardins de la Monge », 4 Rue du Colonel Arnaud Beltrame, qui regroupera les locaux de service et technique ainsi que les logements pour un effectif de 15 sous-officiers et 3 gendarmes adjoints volontaires.

La société 3F Occitanie qui réalisera l'opération, financera ce projet selon le plan de financement suivant :

- Fonds propres à hauteur de 425 266 €
- Emprunt de type Prêt Logement de Fonction (PLF) de la Banque des Territoires (CDC) garanti auprès de la Commune :
 - o Montant du prêt : 5 481 169 €
 - o Durée : 40 ans
 - o Taux d'intérêt : Livret A+1%

L'État s'acquittera auprès de 3F Occitanie d'un loyer annuel initial de 245 100 € ans puis par baux successifs de la même durée.

Pour la poursuite du déroulement de l'opération, il convient de définir ces modalités de réalisation et de financement de cette opération au sein d'une convention entre la Commune de Saint-Sulpice-la-Pointe, la Direction Départementale des Finances Publiques du Tarn, le groupement de gendarmerie départementale du Tarn et la société 3F Occitanie.

Le Conseil ainsi informé et après en avoir délibéré,

- Vu le Code général des collectivités territoriales ;
- Vu le décret n°2016-1884 du 26 décembre 2016 relatif aux conditions de réalisation et de financement d'opérations immobilières par les offices publics de l'habitat et les sociétés d'habitations à loyer modéré financées par des prêts garantis par les collectivités territoriales et leurs groupements, destinées aux unités de gendarmerie nationale, aux forces de police nationale, aux services départementaux d'incendie et de secours et aux services pénitentiaires ;
- Vu la délibération n° DL-210128-0005 du 28 janvier 2021 donnant un accord de principe à la construction d'une nouvelle caserne de gendarmerie ;
- Vu le projet de convention qui lui a été remis ;
- Vu l'avis de la commission municipale « Administration Générale / Prévention Sécurité » du mardi 10 septembre 2024 et ayant entendu l'exposé de son rapporteur ;
- Considérant la volonté de la Commune d'accueillir une gendarmerie sur le territoire communal ;
- Considérant la nécessité pour le bailleur social d'obtenir une garantie pour mener à bien le projet de construction ;

DÉCIDE

- D'accorder sa garantie à hauteur de 100 % pour le remboursement d'un prêt d'un montant de 5 481 169 € souscrit par l'Emprunteur auprès de la Banque des Territoires pour un emprunt de type Prêt Logement de Fonction (PLF).
- D'approuver la convention portant sur les conditions de réalisation et de financement de locaux par un office public de l'habitat ou une société anonyme d'habitations à loyer modéré bénéficiaire d'un prêt garanti par une ou plusieurs collectivités territoriales, ou par un groupement de collectivité, sur la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe, telle qu'annexée à la présente délibération.
- D'autoriser M. le Maire ou son représentant, à signer au nom de la Commune, la présente convention, ainsi que toute pièces et avenants s'y rapportant, nécessaires à l'aboutissement de cette décision.

Fait et délibéré les jour mois et an que dessus
Pour extrait conforme

Le Maire,
Raphaël BERNARDIN

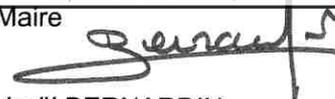


La Secrétaire de séance,
Nadia OULD AMER



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Cette saisine pourra se faire, pour les particuliers et les personnes morales de droit privé non chargés de la gestion d'un service public, par la voie habituelle du courrier ou via l'application informatique Télérecours, accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>



Raphaël BERNARDIN



CONVENTION

portant sur les conditions de réalisation et de financement de locaux par un office public de l'habitat ou une société anonyme d'habitations à loyer modéré bénéficiaire d'un prêt garanti par une ou plusieurs collectivités territoriales, ou par un groupement de collectivités, sur la commune de Saint Sulpice la Pointe

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

L'ÉTAT, représenté par Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques du département du Tarn, dont les bureaux sont situés 18 avenue Maréchal Joffre – 81 013 ALBI Cedex 9, agissant en exécution des articles L.4111-2 et R.4111-8 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P) conformément à la délégation de signature qui lui a été consentie par arrêté préfectoral n° 81-2023-10-10-00013 du 10 octobre 2023,

assisté du Colonel, commandant le groupement de gendarmerie départementale du Tarn, dont les bureaux sont situés 12 place de Verdun – 81000 ALBI, représentant le ministère de l'Intérieur – direction générale de la gendarmerie nationale (DGGN) et intervenant à la présente en qualité de l'administration occupante du bien,

ET

La commune de Saint-Sulpice-la-Pointe, dont le siège est situé Parc Georges-Spénale – 81370 SAINT-SULPICE-LA-POINTE, représentée par Monsieur Raphaël BERNARDIN, maire de Saint-Sulpice-la-Pointe, agissant au nom et pour le compte de la commune en vertu d'une délibération en date du 28 janvier 2021,

ET

La société 3F OCCITANIE (SIREN : 716 820 410), dont les bureaux sont situés 12 rue Jules Ferry – 81200 MAZAMET, représentée par Monsieur Jean-Christophe ETIENNE, Directeur développement et maîtrise d'ouvrage, agissant au nom et pour le compte de ladite société en vertu d'une habilitation de son conseil d'administration du

Ensemble appelées collectivement « les Parties »,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 312-3-1, L. 312-5-2, le 8° de l'article L. 421-3, le 26^{ème} alinéa de l'article L. 422-2 et le 9° de l'article L. 422-3 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment le I de l'article L. 2252-2, l'article L. 3231-4-1 et le I de l'article L. 4253-2 ;

Vu la loi n° 2015- 991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, notamment son article 99 ;

Vu le décret n°2016-1884 du 26 décembre 2016 (NOR : INTB1620715D) ;

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**PRÉAMBULE**

La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement permet aux bailleurs sociaux de réaliser des travaux, d'acquérir, de construire et de gérer des immeubles à usage d'habitation au bénéfice des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, des services départementaux d'incendie et de secours ou des services pénitentiaires, ainsi que les locaux accessoires à ces immeubles et les locaux nécessaires au fonctionnement des gendarmeries. Cette faculté est prévue aux articles L. 421-3, L. 422-2 et L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation.

Conformément au décret n° 2016-1884 du 26 décembre 2016 (NOR : INTB1620715D), les opérations dont tout ou partie des emprunts est garantie par une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités, font l'objet d'une prise à bail par l'État et donnent lieu en contrepartie au versement d'un loyer défini dans les conditions suivantes.

Pour les besoins de la présente convention, sont considérées comme confidentielles toutes les informations communiquées, quel qu'en soit le support (écrit, en ce inclus toute information sur support électronique, ou oral) et quelle qu'en soit la nature (technique, administrative, commerciale, financière, juridique, sociale ou autre), à l'exception des informations qui font partie du domaine public au jour de leur divulgation par l'une des parties ou qui tombent dans le domaine public autrement que du fait de la violation, par l'une des parties, de ses obligations au titre de la convention, qui sont déjà en possession d'une partie avant divulgation par l'État (à condition de démontrer par la production de tout document que cette connaissance est préalable et libre de toute restriction concernant son usage ou sa divulgation), qui sont obtenues de manière licite auprès d'un tiers de la mesure où la partie n'a pas connaissance d'une obligation de confidentialité liant ce tiers relativement à ces informations ou qui ont régulièrement été obtenues par le candidat sans recours à des informations confidentielles.

CHAPITRE I – LA CONVENTION**Article 1er – Objet**

Par la présente, l'organisme déclare réaliser l'opération d'une construction de caserne sur la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe, sur les parcelles E 2248 et E 2249, dans le lotissement « les Jardins de la Monge » 4 rue du Colonel Arnaud Beltrame, qui regroupe les locaux de service et techniques ainsi que les logements pour un effectif de 15 sous-officiers et 3 gendarmes adjoints volontaires, à l'aide d'un emprunt garanti par la collectivité territoriale, et le louer à l'État aux conditions ci-après arrêtées.

Article 2 – Durée

La présente convention prend effet à la date de sa signature, lorsque l'organisme d'habitation à loyer modéré obtient la garantie d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités pour tout ou partie des emprunts qu'elle contracte et avant l'autorisation de

lancement des travaux délivrée par l'autorité administrative. Elle prend fin à la date de début du bail de location initial.

Article 3 – Rupture de la convention

En cas de non-respect de cette convention, chaque Partie pourra y mettre fin, sous réserve d'une mise en demeure préalable de la Partie défaillante à remédier à ses manquements dans un délai fixé par courrier en recommandé avec accusé de réception. En cas de persistance du non-respect de la convention, la Partie ayant effectué la mise en demeure pourra y mettre fin en le notifiant aux autres Parties par courrier en recommandé avec accusé de réception en respectant un préavis de trois mois ⁽¹⁾.

Article 4 – Règlement des litiges

Les Parties s'efforcent de régler à l'amiable et dans les meilleurs délais tout litige né de l'exécution de la présente convention. En cas de différend persistant au-delà d'un délai de trois mois ⁽¹⁾ à compter d'une première notification par courrier en recommandé avec accusé de réception de ce litige, toute Partie pourra saisir le tribunal administratif territorialement compétent.

Article 5 – Transfert de services

La présente convention étant consentie avec l'État, son bénéfice peut être transféré, à tout moment, à l'un de ses services. Un avenant précise les conditions de ce transfert.

CHAPITRE II – L'OPÉRATION IMMOBILIÈRE

Article 6 – Financement de la construction

L'organisme financera la construction de l'ensemble immobilier de la manière suivante :

- fond propre à hauteur de 425 266 €
- emprunt de type Prêt Logement de Fonction (PLF) de la Banque des Territoires (CDC) garanti auprès de la commune :
 - Montant du prêt : 5 481 169 €
 - Durée : 40 ans
 - Taux d'intérêt : Livret A +1%

(1) Ce délai est compté de quantième en quantième. S'il n'existe pas de quantième correspondant dans le mois où se termine le délai, celui-ci expire à la fin du dernier jour de ce mois. Lorsque le dernier jour d'un délai est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'à la fin du premier jour ouvrable qui suit.

Article 7 – Loyer initial versé par l'État

Le loyer annuel initial ne peut dépasser un montant plafond qui résulte de l'application d'un taux de 7 % aux dépenses réelles toutes taxes comprises dûment justifiées (toutes dépenses de construction, d'acquisition de terrain sous la réserve que l'emprise ait été acquise par le maître d'ouvrage depuis moins de cinq ans au jour de l'ouverture du chantier, de mise aux normes et de viabilité, ainsi que les honoraires directement liés à l'opération de construction) dans la limite des coûts de référence, par unité-logement, ci-après :

- 245 100 € dans le cas général

Ces coûts de référence seront actualisés trimestriellement en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE en prenant pour référence l'indice du 2^{ème} trimestre de l'année 2023 (indice 2123 , Journal officiel du 27/09/2023).

Les coûts de référence à retenir pour la fixation des loyers sont ceux en vigueur au jour où la construction est mise à disposition. Une majoration, limitée à 5 % de ces coûts, peut être accordée dans le cas de dépenses supplémentaires résultant de servitudes particulières d'urbanisme ou d'architecture ou de travaux spéciaux nécessités par la nature des sols, sur justifications détaillées dans un rapport de l'architecte.

Article 8 – Forme du contrat de location

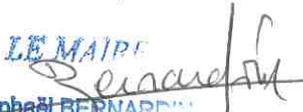
La location sera constatée par un premier bail initial de neuf ans stipulant un loyer non révisable, puis par des baux successifs de la même durée. Le bail de location doit être conforme à un bail ayant reçu approbation conjointe de la direction générale des finances publiques et de l'administration occupante.

La clause « Convention » du bail de location initial devra faire référence à la présente convention qui y sera annexée.

La présente convention est établie en 4 exemplaires originaux dont un remis à la Commune de Saint Sulpice la Pointe, un remis à la société 3F Occitanie, un remis au Colonel, commandant le groupement de gendarmerie départementale du Tarn et un remis à la direction départementale des finances publiques du Tarn,

Fait à ALBI, le

Pour la Commune
de Saint-Sulpice-la-Pointe,

LE MAIRE

Raphaël BERNARD



Pour la société 3F Occitanie,


3F Occitanie
Groupé Action Logement
Agence de Toulouse
97 rue Pierre-Paul Riquet - 31000 TOULOUSE
Tél. 05 63 97 83 04
RCS CASTRES 716 820 410

Pour la Direction départementale
des Finances Publiques du Tarn,

Pour le groupement de gendarmerie
départementale du Tarn

Route de Lavaur
Saint Sulpice La Pointe
Construction d'une brigade de gendarmerie,
comprenant 16 logements et un bâtiment de
Bureaux

3F Occitanie
Groupe ActionLogement

Dossier de conception

1.a Plan de financement Prévisionnel

Rédacteur : Etienne Dagues

Le : 20/10/2023

Prix de revient de l'Opération (€TTC)	
Achat du terrain	101 577 €
Aménagement Foncier	1 378 822 €
Travaux	4 044 618 €
Frais d'Etude	381 418 €
Prix de revient Total	5 906 435 €

Plan de financement (€TTC)	
PLF Foncier	1 480 399 €
PLF	4 000 770 €
Fonds propres	425 266 €
Prix de revient Total	5 906 435 €

Note : Le PLF est un prêt de la Banque des Territoires dont le taux est équivalent au Livret A+1%, d'une durée de 40 ans pour la partie travaux et 50 ans pour la partie foncière.

Envoyé en préfecture le 03/10/2024

Reçu en préfecture le 03/10/2024

Publié le

ID : 081-218102713-20240924-DL240924111-DE