

—
**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE**

4^{ème} REUNION DE 2007

Séance du 16 novembre 2007

CG 07/4^{ème}/I-14

**TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE
IMMOBILIER BATI**

—
La session plénière consacrée au vote de la Décision Modificative N°2 est le moment privilégié pour faire le point sur nos projets immobiliers :

CITE ADMINISTRATIVE MONTAURIOL

• **Relogement des Services :**

Lors de l'examen du Budget Primitif 2007, je vous ai présenté le déroulement prévisionnel ainsi que la programmation technique et financière du relogement de nos services.

Je vous rappelle que cette opération consiste à regrouper l'ensemble de notre administration sur le site Montauriol, à l'exclusion de la DSD.

Le déroulement effectif se présente actuellement ainsi :

- les marchés de travaux ont été attribués le 28 mars 2007, après appel d'offres, à 15 entreprises locales et régionales et l'ordre de service leur a été délivré le 2 avril 2007.

- après la période de préparation technique, les travaux de la 1ère phase ont débuté et concernent :

- l'extension niveau C
- l'extension A1 - A2 côté Tesco
- l'extension niveau D et E côté Ouest
- l'aménagement niveau E-D-C côté Ouest
- l'aménagement de la Salle du Conseil, de la Commission Permanente, du bar et du hall.

Malgré la complexité de l'opération en site occupé, les travaux de la Salle du Conseil, de la Commission Permanente, bar et hall seront terminés pour fin novembre. La mise au point du fonctionnement des équipements spécifiques de ces locaux nous permet de penser que pour les Orientations budgétaires nous pourrions en disposer.

Le mobilier correspondant a été choisi et, après appel d'offres, c'est l'entreprise SEC SILVERA qui a été déclarée adjudicataire pour un montant de 275 380,56 € TTC.

Les constructions neuves, la rénovation et le réaménagement des autres locaux de cette première phase devraient être terminés en Août 2008.

Un délai d'un mois et demi (septembre 2008) sera nécessaire pour prendre possession de ces bureaux créés et rénovés avec mise en place du mobilier adéquat.

A l'issue de cette opération tiroir sera engagée la seconde phase de travaux. Elle devrait débuter en octobre 2008 et portera sur la rénovation des niveaux E-B-A côté Est, D côté Nord, et Hall C.

A l'issue de huit mois de travaux, c'est en juin et juillet 2009 que les services prendront possession des espaces restaurés de cette seconde phase de travaux.

Enfin, la troisième et dernière phase débutera en août 2009 pour s'achever en décembre 2009 par la mise à disposition des salles de réunion au niveau D et des bureaux niveaux A et B.

En ce qui concerne le bâtiment social, les équipes de maîtrise d'oeuvre ont été retenues et déposeront une esquisse en janvier 2008. Ce Jury de maîtrise d'oeuvre a retenu les équipes suivantes :

- Sarl Mathieu GELIN – David LAFON - Paris
- Agence Roger TAILLIBERT – Paris
- Agence Bernard SALOMON ATELIER R & C - Montauban
- Cabinet Philippe LABORIE – Toulouse
- Cabinet Adrien DE SANTI – Jean ZOPPIS – Stéphane LAFON – Montauban
- Bureau TOMASONE ASSOCIATI – AVELLINO - Italie
- Agence Michel SERAN – Beaumont de Lomagne

En ce qui concerne le parking Tescou, la demande d'autorisation a été déposée en mairie.

POLES DE DEVELOPPEMENT SOCIAUX

● Nègrepelisse :

Le projet d'extension que nous avons approuvé lors du vote du Budget Primitif 2007 est en phase de consultation des entreprises pour un démarrage des travaux d'ici la fin de l'année. La SEMATEG est mandataire de cette opération qui durera entre 8 et 10 mois.

Nos services sont déjà relogés, provisoirement, dans le bâtiment qui était antérieurement réservé au logement des gendarmes.

● Grisolles :

Comme prévu, pour un loyer de 4 053 € mensuels, Tarn-et-Garonne Habitat mettra à notre disposition un outil neuf et performant. En effet, nos divers services se sont mis d'accord sur le projet (cf annexe 1) dont l'appel d'offres a été lancé le 9 octobre dernier, les travaux devant commencer en début d'année prochaine. Par ailleurs, les locaux actuels inappropriés devront faire l'objet d'une cession. Les services des Domaines ont estimé à 150 000 € ce bien en octobre 2006, j'en demanderai l'actualisation avant que nous le libérions de toute occupation.

● Montauban Villebourbon :

Nous avons eu beaucoup de difficultés pour trouver des locaux adaptés à nos besoins en basse ville. Les dernières investigations menées conjointement par nos services et Tarn-et-Garonne Habitat nous orientent sur la location de deux niveaux, rez-de-chaussée et 1er étage, de l'immeuble anciennement occupé par les services de la Poste. Tarn et Garonne Habitat va acquérir cet immeuble et faire les travaux nécessaires. Pour un loyer de l'ordre de 6 000 € mensuels, nous disposerions de 769 m².

● Montauban les Chênes :

Dans ce quartier à forte densité de population, nos services occupent depuis longtemps un module de plain-pied loué à Tarn et Garonne Habitat ; jouxtant celui-ci un local identique servait de salle à usage multiple pour la cité des Chênes. Constatant sa sous occupation, Tarn et Garonne Habitat l'a réhabilité pour nos besoins, nous disposons désormais d'une surface doublée pour un loyer mensuel de 1 553 €.

● Centre médico-social de Verdun sur Garonne :

Tout comme pour le pôle des Chênes, Tarn et Garonne Habitat a procédé à une extension des locaux que nous occupons, doublant ainsi la surface offerte. Le plan de cette extension figure en annexe 2 et nous acquittons désormais un loyer de 1 383 €.

- **Moissac** :

Le siège de ce pôle social est situé en coeur de ville, place des Récollets.

La disposition particulière des locaux et la situation en périmètre protégé complique quelque peu tout projet de réaménagement. Il convenait cependant de réorganiser, à minima, les espaces occupés en rez de chaussée et, surtout, de viabiliser le deuxième niveau tout en installant un ascenseur dans la réservation existante.

Un programme, support d'une consultation à lancer, a été élaboré par les services et figure en annexe 3. Le coût estimé de ces aménagements ressort à 200 000 € HT, auxquels s'ajouteront les honoraires du maître d'oeuvre, la rémunération du bureau de contrôle, les frais des missions SPS (Sécurité et Protection de la Santé).

Si ce projet recueille votre assentiment, nous pourrions lancer une consultation visant à désigner un architecte assurant la maîtrise d'oeuvre. Il conviendra d'inscrire l'autorisation de programme de 200 000 € et les premiers crédits de paiement au Budget primitif 2008.

GENDARMERIES

- **Beaumont de Lomagne** :

La gendarmerie de Beaumont de Lomagne est un ensemble immobilier situé au 30 boulevard Charles de Gaulle, composée de trois bâtiments implantés sur les parcelles AC 198 et 199 (d'une surface totale de 3 687 m²), un à usage technique, deux dédiés au logement. L'un d'entre eux, sur la parcelle A 199, reconnu vétuste et n'offrant que des surfaces trop petites, a été déclassé et n'est plus occupé.

J'ai donc été saisi, par la gendarmerie, d'une demande de reconstruction de cette unité afin que les gendarmes, actuellement locataires sur la commune de Beaumont, retrouvent un fonctionnement centré sur la caserne.

Il nous est possible de répondre favorablement à cette sollicitation qui, je vous le rappelle, ne concerne que l'aspect logement, en désignant un tiers qui mènera à bien ce projet. En effet, l'article L 1311-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) comporte une disposition, en vigueur jusqu'au 31 décembre 2007, permettant le recours au bail emphytéotique prévu à l'article L 451-1 du code rural pour, notamment, « la réalisation d'opérations d'intérêt général liées aux besoins de la gendarmerie nationale ».

C'est ainsi que nous pourrions confier à Tarn et Garonne Habitat l'exécution de ce programme, en lui transférant, par bail emphytéotique, la surface de terrain nécessaire à détacher principalement de la parcelle AC 199. Au-delà de la durée de ce contrat, le Conseil Général récupérera le terrain et le bâtiment construit. Les services des Domaines, saisis d'une demande d'estimation, nous font connaître leur avis le 23 octobre dernier, le m2 de parcelle supportant un bâtiment à démolir est à 70€.

Les besoins des gendarmes ont été exprimés comme suit :

- 1 T5 de 106 m2
- 1 T4 de 88 m2
- 1 T3 de 70 m2
- 2 studios de 24 m2 chacun,
- les garages attachés à ces logements.

Au regard d'autres données communiquées par les services fiscaux, et sous réserve de leur examen final du bâtiment livré, la valeur locative moyenne au m2 est de 7,48 €.

Il s'avère que la durée assignée à ce bail emphytéotique, des volontés convergentes de la gendarmerie et de l'emphytéote, sera de 40 ans.

Dès lors que l'opérateur aura chiffré le programme, il connaîtra le montant de l'emprunt qu'il pourra rapporter au loyer que la gendarmerie versera.

Si l'opération n'est pas totalement équilibrée, le Conseil Général sera sollicité, comme pour la gendarmerie de Moissac, afin d'assurer cet équilibre au titre du maintien des équipements publics en milieu rural.

En l'état du dossier, je ne puis vous proposer aujourd'hui la rédaction achevée du bail emphytéotique à conclure avec Tarn et Garonne Habitat. Ce document vous sera présenté lors du Budget Primitif 2008.

ARCHIVES DEPARTEMENTALES

Lors de notre réunion du 29 juin 2007, nous avons examiné l'étude de faisabilité de l'extension des Archives départementales et, dans ce cadre, nous nous sommes prononcés pour l'extension sur place. A cet effet, vous m'avez autorisé à acquérir une propriété mitoyenne, la succession Razali, pour 180 000 €.

L'avis de France Domaine nous est parvenu le 12 septembre 2007 et donne une valeur de 150 000 €. Ayant pris rang à hauteur de 180 000 €, je vous demanderais de bien vouloir confirmer cette position. L'intérêt manifeste d'acquérir ce bien justifie cela et, en outre, pour pallier toute difficulté dans cette transaction, je souhaite que le principe d'une acquisition par voie d'expropriation soit adopté.

A l'examen de ces éléments, je vous demanderais de bien vouloir délibérer et vous prononcer sur :

- la désignation d'un maître d'oeuvre pour la réhabilitation du pôle de Moissac,
- la réalisation du projet immobilier pour la gendarmerie de Beaumont de Lomagne,
- la réitération de notre volonté d'acquérir la propriété Razali pour le montant de 180 000 € et le recours, le cas échéant, à l'acquisition par voie d'expropriation.



Vu le rapport de Monsieur le Président,

Vu l'avis de la commission des finances,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL GENERAL

- Prend acte de l'état d'avancement des travaux sur le patrimoine immobilier bâti ;
- Décide de lancer l'opération de réhabilitation du pôle social de Moissac sur la base du programme fonctionnel et spatial présenté, d'un coût estimatif de 200 000 € HT hors honoraires du maître d'oeuvre, rémunération du bureau de contrôle et frais des missions SPS (sécurité et protection de la santé) ; un rapport sera présenté au BP 2008 sur la base duquel l'Assemblée votera l'autorisation de programme et inscrira les premiers crédits de paiement ;
- Décide à cet effet de lancer une consultation visant à désigner l'architecte qui assurera la maîtrise d'oeuvre ;
- Décide la reconstruction de l'immeuble dédié au logement des gendarmes de la caserne de Beaumont-de-Lomagne ;
- Décide de confier la réalisation de cette opération à Tarn-et-Garonne Habitat, conformément à l'article L 1311-2 du code général des collectivités territoriales qui autorise, jusqu'au 31 décembre 2007, le recours au bail emphytéotique prévu à l'article L 451 -1 du code rural pour notamment « *la réalisation d'opérations d'intérêt général liées aux besoins de la gendarmerie nationale* » ;

- Précise que le bail emphytéotique, d'une durée de 40 ans convenue avec la Gendarmerie, sera présentée à l'Assemblée lors du vote du budget primitif 2008 ;
- Réitère la volonté du Conseil Général d'acquérir la propriété Razali pour le montant de 180 000 € et le recours, le cas échéant, à l'acquisition par voie d'expropriation dans le cadre de l'extension des Archives départementales.

Pour l'adoption : 29 voix

Avis contraire : néant

Abstention : 1

Adopté.

Le Président,