

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE GARONS

### SEANCE DU MARDI 10 FEVRIER 2026

L'an deux mille vingt-six et le mardi 10 février à 19 heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur le Maire de GARONS.

Nombre de membres en exercice	Nombre de membres présents	Nombre de membres qui ont pris part à la délibération	Date de la convocation	Date d'affichage
<b>25</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>4 février 2026</b>	<b>4 février 2026</b>

Présents tous les membres sauf : Madame Jessica CHARLEMOINE qui donne procuration à Madame Brigitte MALIGE.

Absents excusés : Mesdames Nathalie PADE, Laurence TRAZIC, Marlène VALENZA et Viviane XAYKAO, Messieurs Laurent CAUGANT, Francis LEJEUNE, Alain LASSERRE et Philippe PAILHES.

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Max MARCOUREL.

<p><b><u>Objet de la délibération DE202602 13 - CESSION D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE COMMUNALE CADASTREE AM322 A LA SOCIETE GRAND DELTA HABITAT : PRECISION SUR LE REGIME DE LA TVA</u></b></p>
--

Monsieur Jean-Pierre BENEDETTI, Adjoint délégué à l'Urbanisme, rapporte :

L'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation fixe à la commune de Garons l'obligation de disposer d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux par rapport à son parc de résidences principales. Les communes de plus de 3500 habitants se situant en-deçà de ce seuil sont soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales, susceptible d'être fortement majoré en cas de carence constatée par le Préfet dans le cadre de bilans triennaux.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, 199 logements sociaux ont été dénombrés sur la commune, pour un objectif de 537 logements, soit un déficit de 338 logements.

Depuis plusieurs années, la commune de Garons s'est engagée dans une démarche de production maîtrisée de logements sociaux, préservant la mixité sociale voulu par le législateur, et permettant de répondre, d'une part, aux objectifs de rattrapage, et d'autre part, au besoin de la population locale.

Dans le cadre du bilan triennal 2020/2022, la commune s'est engagée à mener une réflexion en vue de créer du logement social en faveur de la population dite « senior ». Après plusieurs propositions, une démarche a été engagée auprès du bailleur Grand Delta Habitat afin de construire une résidence de 25 logements seniors sur une partie de la parcelle communale AM322 (environ 3505 m2 cédés). Cette parcelle est située à proximité du parking du stade, derrière l'école Soirat.

Dans le cadre de cette opération, France Domaine a estimé la valeur vénale du terrain à 350 000 € HT, avec une marge d'appréciation de 15%, portant la valeur d'acquisition sans justification à 297 500 € HT, pour une surface de plancher (SDP) de 1 463,33 m<sup>2</sup>. L'offre de Grand Delta Habitat est donc compatible avec l'avis de France Domaine. Par ailleurs, Grand Delta Habitat financera une voie d'accès permettant de desservir le reliquat du terrain restant propriété communale.

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** l'avis de France Domaine en date du 26 septembre 2025 ci-annexé, estimant la valeur vénale du terrain de 3505 m<sup>2</sup> au prix de 350 000 € HT, avec une marge d'appréciation de 15%, portant la valeur d'acquisition sans justification à 297 500 € HT,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal en date du 16 octobre 2025, par laquelle est approuvée la cession d'une partie de la parcelle AM322 à la société Grand Delta Habitat, au prix de 300 000 € (HT),

**Vu** la proposition d'acquisition foncière de la SA Grand Delta Habitat au prix de 300 000 € (HT), en vue de la réalisation d'un programme constitué de 25 logements locatifs sociaux à destination des seniors,

**Considérant** que la présente vente est susceptible d'être assujettie à la TVA à taux réduit de 10%, compte tenu du caractère 100 % social de l'opération envisagée,

**Considérant** la nécessité pour la commune de produire du logement locatif social pour les besoins de sa population et dans le respect des dispositions de la loi SRU,

Le Conseil Municipal, entendu cet exposé et après en avoir délibéré à l'unanimité,

## DECIDE

**ARTICLE 1** : de confirmer la cession d'une partie de la parcelle AM322 à la société Grand Delta Habitat au prix de 300 000 € HT dans les conditions prévues ci-dessus, soit 330 000 € TTC par application d'une TVA réduite à 10 %,

**ARTICLE 2** : d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte de vente, le compromis si nécessaire, ainsi que toutes pièces afférentes à cette vente, l'ensemble des frais de géomètre, d'actes et de notaire étant à la charge de l'acheteur.

**ARTICLE 3** : de constater que cette cession à un bailleur social occasionne une moins-value estimée à 226 800 € HT par rapport à la même vente à un promoteur privé (comparaison du prix SDP), venant en dépenses déductibles sur le prélèvement opéré sur les ressources fiscales, conformément à l'article L302-7 du CCH.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Jean-Max MARCOUREL

Secrétaire de Séance



Yves RODRIGUEZ

Maire de Garons

*Le présent acte peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification.*