

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU GERS (OPH32)**

**Décision N° 2023 020 CA**

**SEANCE du 5 juillet 2023**

Présidée par Monsieur **Bernard KSAZ**

L'An deux mille vingt trois

Le cinq juillet à 10h30

Le Conseil d'Administration s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sur convocation régulière de son Président.

Membres convoqués : 23

Présents : 16

Pouvoirs : 5

Absents excusés : 2

Membres présents ayant voix délibérative : Mmes/MM Bernard KSAZ, Président – Charlette BOUE, Conseillère Départementale – Françoise CARRIE, Personnalité Qualifiée élue local – Christine BEYRIA, Personnalité Qualifiée élue local – Michel BURGAN, Personnalité Qualifiée – Marie-Ange PASSARIEU, Personnalité Qualifiée – Colette SABATHE, Personnalité Qualifiée – Régis SANSOT, Représentant d'association œuvrant pour l'insertion – Franck CHARRIE, Représentant la CAF – Jacques JEAN-LOUIS, Représentant l'UDAF – Philippe LAFFORGUE, Représentant Action Logement Services – Pascal RICAUD, Représentant Syndicat CGT – Marie-Laure AMIGUES, Représentante des locataires – Lahcen GHANMOUNI, Représentant des locataires – Martine LAFFONT, Représentante des locataires – Ahmed MOUHOUCHE, Représentant des locataires

Excusés ayant donné pouvoir : M. LARROQUE Francis, Conseiller Départemental à Régis SANSOT, Mme Charline DUMONT, Vice-Présidente, Conseillère Départementale à Charlette BOUE, Mme Nathalie BARROUILLET, Conseillère Départementale à Michel BURGAN, Mme Suzanne MACABIAU, Personnalité Qualifiée à Marie-Ange PASSARIEU, Mme Anne BIEMOURET, Personnalité Qualifiée à Christine BEYRIA

Excusés : Mme Chantal DEJEAN-DUPEBE, Conseillère Départementale, Représentant Syndical UD CFDT.  
M. le représentant de la Préfecture

Assistaient à la séance : Karine BOUSQUAIL, Directrice Générale de l'OPH32, M. Bernard CASTELLS - Directeur des Territoires et Développement Durable au Conseil Départemental du Gers  
Monsieur Michaël BOUTINES, secrétaire du C.S.E  
Christine PUJOS, Secrétaire de séance.

---

**OBJET : CESSION DE L'EX-FJT A AUCH**

L'immeuble de l'ancien foyer des jeunes travailleurs, nommé « le pôle d'activités du Garros », situé au 36 rue des Canaris à Auch, héberge à l'heure actuelle 11 associations dont l'activité est essentielle pour la vie du Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) du Grand Garros. Devenue une véritable maison des associations, le lieu attire aussi une population extérieure au quartier, caractéristique d'une mixité d'usages et participe à la valorisation de l'image du quartier au sein de la ville.

Les champs d'activité des associations sont variés : formation professionnelle de l'éducation et de l'insertion, sport et culture, accompagnement des personnes en situation de handicap ou malades.

Le bâtiment en forme de T, d'une superficie de 4690 m<sup>2</sup> comprenant 4 espaces dédiés. Cet ensemble immobilier est alimenté par un chauffage collectif au gaz, classé en ERP 5ème catégorie.

La pérennité de ces associations dans les lieux est conditionnée par une nécessaire réhabilitation importante et mise aux normes de l'immeuble, lourdes et coûteuses. En effet, le bâti présente, à ce jour, un état de vétusté avancé concernant les toitures, un diagnostic énergétique peu favorable, la présence d'amiante, autant de facteurs qui nécessitent une intervention récurrente d'entreprises mandatées par l'OPH32, à titre conservatoire.

Au regard des enjeux de sécurité soulevés, la question du devenir du bien est devenue indispensable. La définition d'un projet partenarial entre le conseil départemental, la ville d'Auch, la communauté d'Agglomération du Grand Auch Cœur de Gascogne et l'OPH32 s'avère urgente à la poursuite de l'activité desdites associations.

A cet effet, la demande de révision de la convention NPNRU signée le 29 novembre 2019 portée par la communauté d'Agglomération du Grand Auch, en mai 2023, comporte, au-delà de la clause de revoyure de reconstitution de l'offre locative, une proposition de projet de requalification de l'immeuble du pôle d'activité du Garros, non inscrit initialement dans le projet NPNRU.

Un opérateur local s'est positionné sur l'acquisition dudit immeuble pour réaliser sa réhabilitation en trois usages différents. La Mairie d'Auch qui souhaite favoriser la réussite d'un tel projet procèderait à son acquisition dans un premier temps pour ensuite le céder à l'opérateur.

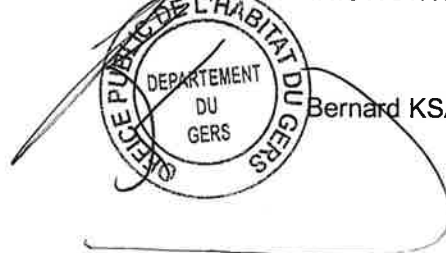
Du fait de sa qualification juridique en bureaux, la cession de l'immeuble est facilitée par les dispositions de l'article L443-14 du CCH, visant la vente d'un élément du patrimoine immobilier autre que les logements HLM. Le texte ne fixe pas de liste de bénéficiaires, la vente pouvant être réalisée au profit de toute personne physique ou morale. La vente au profit de la commune d'Auch est envisageable.

Qui plus est, en vertu, des articles L451-5 du CCH et L451-6 du CCH, il n'a pas lieu de requérir l'avis des domaines pour la fixation du prix, celui-ci étant régi par le principe de libre fixation. Dans l'intérêt du projet partenarial et pour le QPV, l'OPH32 a convenu avec la collectivité que la détermination du prix serait fondée principalement sur sa valeur nette comptable qui s'élève au 30.12.2022 à 104 838,40 €.

**LE CONSEIL, après en avoir délibéré, décide, :**

- **d'émettre un accord de principe sur la cession du pôle d'activité du Garros à la commune d'AUCH, au prix de sa valeur Nette Comptable estimée au jour de la cession et,**
- **d'autoriser la Directrice Générale à signer l'acte à intervenir et engager l'ensemble des démarches nécessaires à la conclusion du projet de cession.**

FAIT ET DELIBERE A AUCH, LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS,  
LE PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION,



Bernard KSAZ

Pour : 21  
Abstention : 0  
Contre :

**Décision N° 2023 020 CA**