

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE MAZERES (ARIÈGE)

Nombre de Conseillers en exercice : 27
Présents : 16
Procurations : 1
Votants : 17

N° 2026 2 18

L'an DEUX MILLE VINGT SIX le QUATRE MARS à 18 H 00, le Conseil municipal, légalement convoqué en séance ordinaire, s'est réuni salle « André TRIGANO, sous la présidence de son Maire, Louis MARETTE.

Date convocation du Conseil Municipal : jeudi 26 février 2026

Etaient présents :

Mrs BOUSQUET, CAPY, COTTAVE-CLAUDET, DARDIER, ESTRADE, GOURMANDIN, LABEUR, MARETTE, PORTES, TOURAILLES et ZAMBONI.

Mmes BELMAS, DAGNAC, DESAINT, GUILLEMAT et PONS.

A donné pouvoir :

Mme SALOMÉ à Mme PONS

Absents excusés :

Mrs, DEJEAN, DELGENES, FONTA.

Mmes, BRIQUET-BOISSIÈRE, DARBAS, PITORRE, RIGAL, ROOU, SANEGRE et THIOUX.

Secrétaire de séance : Louis DARDIER

OBJET : VOLET URBANISME : RHI-THIRORI :
projet d'acquisition de la parcelle cadastrée E 427

Monsieur le Maire rappelle aux membres présents que la commune et la Communauté de communes des Portes d'Ariège portent une étude de calibrage 'RHI THIRORI', dispositifs de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), sur le centre ancien de Mazères.

Il précise qu'un îlot composé quatre immeubles stratégiques en cœur de Bastide a été identifié comme prioritaire lors de la phase de faisabilité (parcelles E 426, 428, 429, 430). Deux immeubles (parcelle E 428 et parcelle E 426) ont été acquis via l'EPF Occitanie et les deux parcelles E 429 et E 430 sont en cours d'acquisition par l'EPF Occitanie.

Le diagnostic structure réalisé en avril 2025 sur les deux immeubles aujourd'hui maîtrisés via l'EPF Occitanie démontrent une très forte dégradation qui a nécessité la réalisation d'importants et coûteux travaux conservatoires sur le second trimestre 2025 considérant le risque avéré sur l'espace public et les immeubles mitoyens.

L'étude structure a également mis en exergue un lien présumé entre la parcelle E 427 (immeuble privé n'ayant pas fait l'objet de visite) et les parcelles mitoyennes dont la E 428. En effet, la conception générale observée nous laisse présumer qu'une portion de la parcelle 427 a pu faire partie du même ouvrage initial que les parcelles E 428/429/430. Celle-ci partage des porteurs verticaux (poteaux bois du pan de bois) avec la parcelle 428. L'épaisseur des murs séparatifs (quelques centimètres en façade rue) et le matériau utilisé, différents de celui des autres zones nous laissent penser que les deux ouvrages pouvaient avoir été ouvert entre l'un et l'autre à une époque. De plus, les alignements des planchers et fenêtres concordent. Enfin, la situation stratégique de cet immeuble en tant que tête d'îlot, et sur le linéaire commercial principal de la ville, confirme l'intérêt de l'intégrer dans un projet d'ensemble.

Vu l'intérêt que pourrait représenter l'acquisition de cet immeuble dans une logique de projet global de renouvellement urbain intégrant d'autres parcelles et immeubles contigus, la maîtrise foncière de l'immeuble situé sur la parcelle E427 semble indispensable sur les plans techniques, opérationnels, juridiques et aussi dans une réalité de faisabilité économique.

Vu l'avis des Domaines sur la valeur vénale des biens E 426, E427 et E428 référencé 2025-09185-61314 en date du 16 septembre 2025, fixant la valeur de la parcelle E 427 à 120 000 € assorti d'une marge de 20% soit 144 000 €. Il est rappelé qu'en l'espèce la consultation des Domaines, pour un bien dont la valeur vénale est inférieure à 180 000 €, n'était ici que facultative.

Vu le prix d'acquisition amiable fixé par les propriétaires à 175 000 €.

Vu l'intérêt d'une acquisition amiable tant du point de vue administratif, que judiciaire et temporel.

Vu l'inscription des crédits au budget via la délibération 2026 2 7.

Après avis favorable du bureau municipal ;

Il est proposé de se porter acquéreur de l'immeuble cadastré E 427, sur la base d'un prix de cession fixé à 175 000 € auquel s'ajoutent les frais de notaire.

La proposition d'acquisition sera assortie des conditions suspensives suivantes :

La proposition s'entend pour un bien non grevé d'une hypothèque, par l'intervention directe d'un acte authentique, après vérification des titres de propriété, validation des conditions de droit commun, vérification des diagnostics techniques avant-vente et vérification de l'absence de toutes servitudes particulières qui rendraient les biens impropres à la destination visée.

La proposition est également conditionnée à l'autorisation par le propriétaire de la parcelle E 427 d'une expertise préalable d'un homme de l'art - mandaté par la collectivité- afin de connaître l'état de la structure du bien ; à la prise de connaissance via ce rapport des éventuelles interventions que la collectivité aurait à réaliser après acquisition et à la fourniture par les soins du propriétaire des éléments relatifs à l'occupation du bien (bail commercial notamment).

Dans la mesure où le rapport obtenu identifierait des problématiques notamment structurelles, l'offre d'achat sera considérée comme sans objet quel que soit le niveau de gravité de ces problématiques, sauf à ce que la collectivité décide explicitement de faire perdurer son offre d'achat malgré les informations dudit rapport.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité

- **Approuve** le projet d'acquisition de l'ensemble immobilier aux conditions financières sus annoncées, pour lequel des crédits budgétaires viennent d'être ouverts par délibération 2026 2 7.
- **Autorise** le Maire à faire une offre d'achat auprès des propriétaires afin d'acquérir la parcelle bâtie E 427, au prix de 175 000 € augmenté des frais de notaire.
- **Désigne** Maître Jacquet, comme Notaire pour l'accomplissement des formalités nécessaire à l'acquisition
- **et Mandate** Monsieur le Maire, ou en son absence l'un de ses adjoints, **pour signer** toutes pièces nécessaires à l'aboutissement de ce dossier et **l'autorise** à accomplir toutes formalités utiles.

**FAIT ET DELIBERE les JOURS MOIS ET AN QUE SUSDIT
Pour copie conforme - au registre sont les signatures
MAZERES, le 10 mars 2026**

**Le Maire,
Louis MARETTE**

**Le secrétaire de séance,
Louis DARDIER**

