

Date de la convocation	25 avril 2024
Membres en exercice	18
Présents	14
Représentés	21

BUREAU SYNDICAL – Extrait du procès-verbal de la séance du 2 mai 2024

n°20240502 – 05e

Objet : Cession d'une partie de la parcelle cadastrée section ZC n°200 à MAUREVILLE à la COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES DU LAURAGAIS (CCTDL) pour l'implantation d'une entreprise

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les statuts du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de Haute-Garonne dénommé Réseau31 ;

Vu la délibération du Conseil syndical de Réseau31 portant délégations de compétences au Président et au Bureau syndical en date du 11 décembre 2023 ;

Vu le point B3-5 des délégations de compétences consenties au Bureau de Réseau31 ;

Vu l'article L. 3112-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques qui exonère les personnes publiques de l'obligation de déclassement, dès lors que les biens cédés sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et relèvent de son domaine public ;

Vu la délibération du Bureau Syndical prise en date du 14 septembre 2023 portant le n° D20230914-08g autorisant la cession d'une partie de la parcelle cadastrée section ZC n°189, nouvellement numérotée ZC n°201, au Conseil Départemental de la Haute-Garonne (CD31) à un prix de 2,20 € le m² ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) rendu en date du 13 mars 2024 et fixant la valeur vénale à 13,50 €/m² soit la somme de 89 329,00 € arrondie à 90 000,00 € assortie d'une marge d'appréciation de +/- 10 % ;

Considérant la superficie initiale de la parcelle précédemment cadastrée section ZC n°189 à MAUREVILLE à 25 764 m² ;

Considérant le découpage réalisé par géomètre expert ;

Considérant le prix initial d'achat de la parcelle par le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Montagne Noire de la Haute-Garonne (SIEMN31) en date du 28 septembre 2004 à 2,20 € le m² ;

Considérant que ce projet suit la cession de la parcelle cadastrée section ZC 201 au CD31, dans le cadre de la création d'une aire de co-voiturage, consentie moyennant le prix de 2,20 €/m² ;

Considérant la délibération de la Communauté de Communes TERRES DU LAURAGAIS en date du 30 janvier 2024, approuvant l'acquisition d'une partie de la parcelle portant référence section ZC n°200p partie 1 d'une superficie de 6 617 m² pour un montant de 14 557,40 € (soit 2,20 €/m²) ;

Considérant que le centre de la Montagne Noire n'ayant pas vocation à être étendu, que la superficie de la parcelle nécessite un entretien régulier, qu'elle est traversée par une ligne haute tension, impactant fortement la constructibilité de ladite parcelle ;

Considérant qu'il n'est pas de l'intérêt de Réseau31, ni de ses abonnés, de conserver un terrain d'une telle surface ;

Considérant que cette cession permettra l'implantation d'une entreprise par la Communauté de Communes TERRES DU LAURAGAIS et par conséquent de créer des emplois sur la zone d'activité de Lourman ;

Considérant les objectifs ci-dessus énoncés et afin de tenir compte des contraintes exposées (la présence d'une ligne haute tension et l'entretien régulier nécessaire de la parcelle) ;

Vu le rapport et sur la proposition du Rapporteur ;

Décide

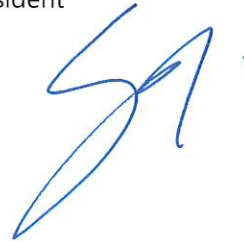
Article 1 : d'approuver la cession de la parcelle section ZC n°200p partie 1 sur la commune de MAUREVILLE, d'une surface globale de 6 617 m², appartenant à Réseau31 au profit de la Communauté de Communes TERRES DU LAURAGAIS, moyennant le prix de 2,20 €/m², soit la somme de 14 557,40 €, les frais de notaire venant en sus à la charge de l'acquéreur ;

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président de Réseau31 à signer tous documents relatifs à ce dossier.

Résultat du vote	Pour	16	Abstention	0
	Contre	0	Ne prend pas part au vote	0

Sébastien VINCINI

Président



Annexes : délibération du 30/01/2024 de la CCTDL, plan de division, avis de la DIE

Délibération N° DL2024_010

Objet - Acquisition parcellaire ZC200 - Réseau 31 - ZAE LOURMAN

L'an deux mille vingt-quatre, le trente janvier à 17 heures 30, le Conseil Communautaire des Terres du Lauragais, légalement convoqué en date du vingt-trois janvier, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à Villefranche de Lauragais, sous la présidence de M. Christian PORTET

Membres titulaires présents

ADROIT	Sophie	FEDOU	Nicolas	RAMADE	Jean-Jacques
BENETTI	Mireille	FERLICOT	Laurent	RANC	Florence
BIGNON	Christine	GUERRA	Olivier	REUSSER	Isabelle
BODIN	Pierre	HEBRARD	Gilbert	ROBERT	Anne-Marie
BOMBAIL	Jean-Pierre	KONDZYZYN	Serge	ROUGÉ	Cédric
BOURGAREL	Roger	LABATUT	David	RUFFAT	Daniel
BRESSOLLES	Pierre	LATCHÉ	Catherine	SAFFON	Sébastien
CAMINADE	Christian	LASMAN	Daniel	SIORAT	Florence
CANAL	Blandine	MALMAISON	Patricia	STEIMER	John
CASES	Françoise	MAHCER	Abdelrani	TOUJA	Michel
CASSAN	Jean-Clément	MILHES	Marius	VIVIES	Sylvie
CAZELLES	Jean Pierre	MIR	Virginie	ZANATTA	Rémy
CAZENEUVE	Serge	MOUYSET	Maryse		
CESSE	Evelyne	NAUTRE	Eva		
COLOMBIES	Christophe	NAVARRO	Karine		
CROUX	Christian	OBIS	Eliane		
DARNAUD	Guy	PERA	Annie		
De La PANOUSE	Geoffroy	PORTET	Christian		
De LAPLAGNOLLE	Axel	POUILLES	Emmanuel		
FAURE-GIRARDIN	Christel	POUS	Thierry		

Membres suppléants représentants un titulaire

HEDIN	Philippe	Représente Mme ESCRICH-FONS Esther
JUSTAUT	Sylvain	Représente M. MIQUEL Laurent
MARCHANT	Marcel	Représente M. CLARET Jean-Jacques
MARTORELL	Didier	Représente Mme VERCRUYSE Sandrine
PERCHERON	Michel	Représente M. BARTHES Serge

Membres titulaires absent(e)s ou excusé(e)s

ALBERTON	Jean	GLEYES	Lison	PEIRO	Marielle
ARPAILLANGE	Michel	GRAFEUILLE-ROUDET	Valérie	RAMOND	Pierre
AVERSENG	Pierre	GUAGNO	Antoine	RIAL	Guilhem
BARRAU	Valery	IZARD	Christian	ROS-NONO	Francette
BARTHES	Serge	LEBRUN	Guillaume	ROUQUAYROL	Pierre-Alain
BREIL	Christophe	MAZAS-CANDEIL	Alexandra	ROUVILLAIN	Thierry
CALMETTES	Francis	METIFEU	Marc	VERCRUYSE	Sandrine
CASTAGNE	Didier	MIQUEL	Laurent		
CLARET	Jean-Jacques	MOULIS-DAYMIER	Marie-Gabrielle		
DUMAS-PILHOU	Bertrand	MOUYON	Bruno		
ESCRICH-FONS	Esther	PALLEJA	Patrick		
FIGNES	Jean-Claude	PEDRERO	Roger		

Pouvoirs

DUMAS-PILHOU	Bertrand	Procuration à Mme CASES Françoise
GLEYES	Lison	Procuration à Mme OBIS Eliane
IZARD	Christian	Procuration à Mme CESSSES Evelyne
PEDRERO	Roger	Procuration à Mme CANAL Blandine
PEIRO	Marielle	Procuration à M. KONDZYZYN Serge
ROS-NONO	Francette	Procuration à M. ZANATTA Rémy
ROUQUAYROL	Pierre-Alain	Procuration à M. LABATUT David

Nombre de membre nécessaire pour le quorum : 42
 Nombre de membres titulaires présents : 52
 Nombre de membres suppléants prenant part au vote : 5
 Nombre de membres ayant une procuration : 7
 Secrétaire de Séance : Monsieur ROUGÉ Cédric

Nombre de votants : 64

Monsieur le Président, informe le conseil communautaire de capital de 7 622 € créée en 1992. Elle est spécialisée dans la construction de charpente métallique de bâtiments agricoles et industriels. La société implantée sur Lanta (actuellement sur zone agricole) souhaiterait déménager pour implanter son siège social sur la zone d'activités Lourman à Maureville. La société comprend actuellement 20 emplois.

Le terrain en question, une partie de la parcelle ZC 189, est propriété de Réseau 31 (division parcellaire en cours). Par courrier du 5 janvier 2023, Réseau 31 a émis un avis favorable à un détachement parcellaire et à la cession de cette partie de sa parcelle. Néanmoins n'ayant pas la compétence en matière d'économie, il appartient à la Communauté de Communes d'acheter ce foncier dans un premier temps, pour ensuite le revendre à l'entreprise Probatel, une fois la viabilisation faite et les Domaines sollicités.

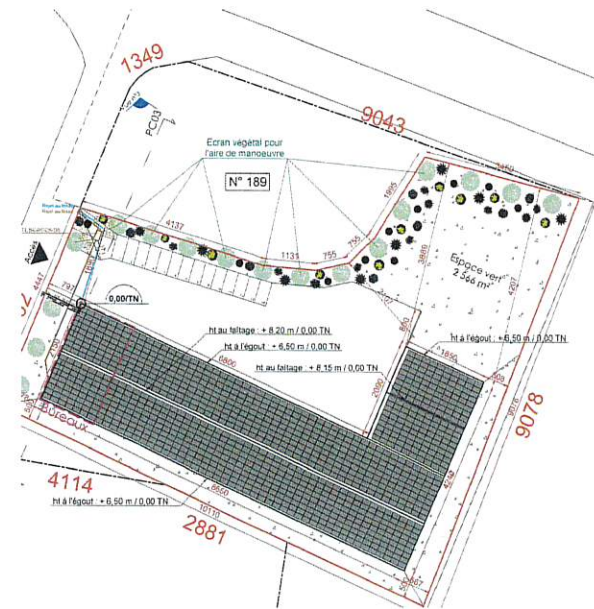
Concernant le prix de cession par Réseau 31 à la Communauté de Communes, il a été convenu d'appliquer un tarif identique à celui mis en œuvre pour la cession du foncier du bâtiment d'exploitation de la DVI (parcelle 190) avec un achat par la communauté de commune pour revente au prix d'acquisition initial par l'ex-SIEMN31, à savoir, 2,2 € le m².

Le bornage pour la division de la parcelle a été effectué le 17 octobre 2023, la contenance de la nouvelle parcelle divisée (ZC200), objet de la cession, est de 6 617m². La DP division a été déposée fin novembre et signée le 8 janvier 2024.

Le prix d'acquisition à Réseau 31 de la parcelle ZC200 de 6 617m² (issue de la division parcellaire de la ZC189) sur la ZAE de Lourman à Maureville est de 14 557.40€.

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment métallique industriel qui servira de stockage du matériel et des machines de l'entreprise ainsi que ses bureaux. Celui-ci disposera de couverture photovoltaïque afin d'en faire un bâtiment à énergie positive.

Le plan projet de l'entreprise :



Le Conseil de Communauté,
Oùï l'exposé de Monsieur le Président,
Après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- D'APPROUVER l'acquisition de la parcelle ZC200 sur la ZAE LOURMAN à Maureville de 6 617m², pour un montant de 14 557.40€, en vue de la revendre à l'entreprise PROBATEL une fois les travaux de viabilisation effectués et l'avis des domaines sollicité.
- D'AUTORISER Monsieur le Président à signer toutes les pièces afférentes à cette affaire.
- D'ADRESSER une ampliation de la présente à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne pour le contrôle de sa légalité.

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus.

Le secrétaire de séance
ROUGÉ Cédric



Le Président,
PORTET Christian

Envoyé en préfecture le 06/05/2024

Reçu en préfecture le 06/05/2024

Publié le 06/05/2024

ID : 031-200023596-20240502-BS_20240502_05E-DE



Clauses générales

Ce plan ne peut être reproduit sans l'accord du Géomètre-Expert. Seule la signature du Géomètre-Expert certifie la conformité de ce plan à l'original.

L'application cadastrale est la superposition et l'adaptation du plan cadastral sur le relevé de terrain. En aucun cas elle ne peut être considérée comme une limite de propriété.

La limite avec le domaine public ne sera définitive qu'après obtention d'un arrêté d'alignement.

Les distances indiquées sur ce plan sont des distances à l'horizontale.

Les coordonnées planimétriques (X,Y) sont calculées dans le système de référence RGF93.

Le projet de division sera définitif après avoir été annexé à un acte authentique.

Il est rappelé que les nouvelles propriétés issues de la division supporteront les servitudes créées par destination du père de famille. Ce document n'a pas pour objet de les relater.

Ce plan ne fait pas apparaître les réseaux ou canalisations souterraines qui n'auraient pas été portés à la connaissance du géomètre.

Les superficies indiquées en m² sont arpentées. Elles sont garanties sous réserve de bornage et d'alignement le cas échéant. Les

contenances cadastrales à but fiscal indiquées en ha, a et ca ne sont pas garanties.

Clauses particulières

Une déclaration préalable de division sera déposée à la mairie de Maureville.

Bornage et division Propriété du SMEA31

230817 | 17/10/2023

Votre contact

Bureau de Revel

05.62.18.71.30

revel@valoris.expert



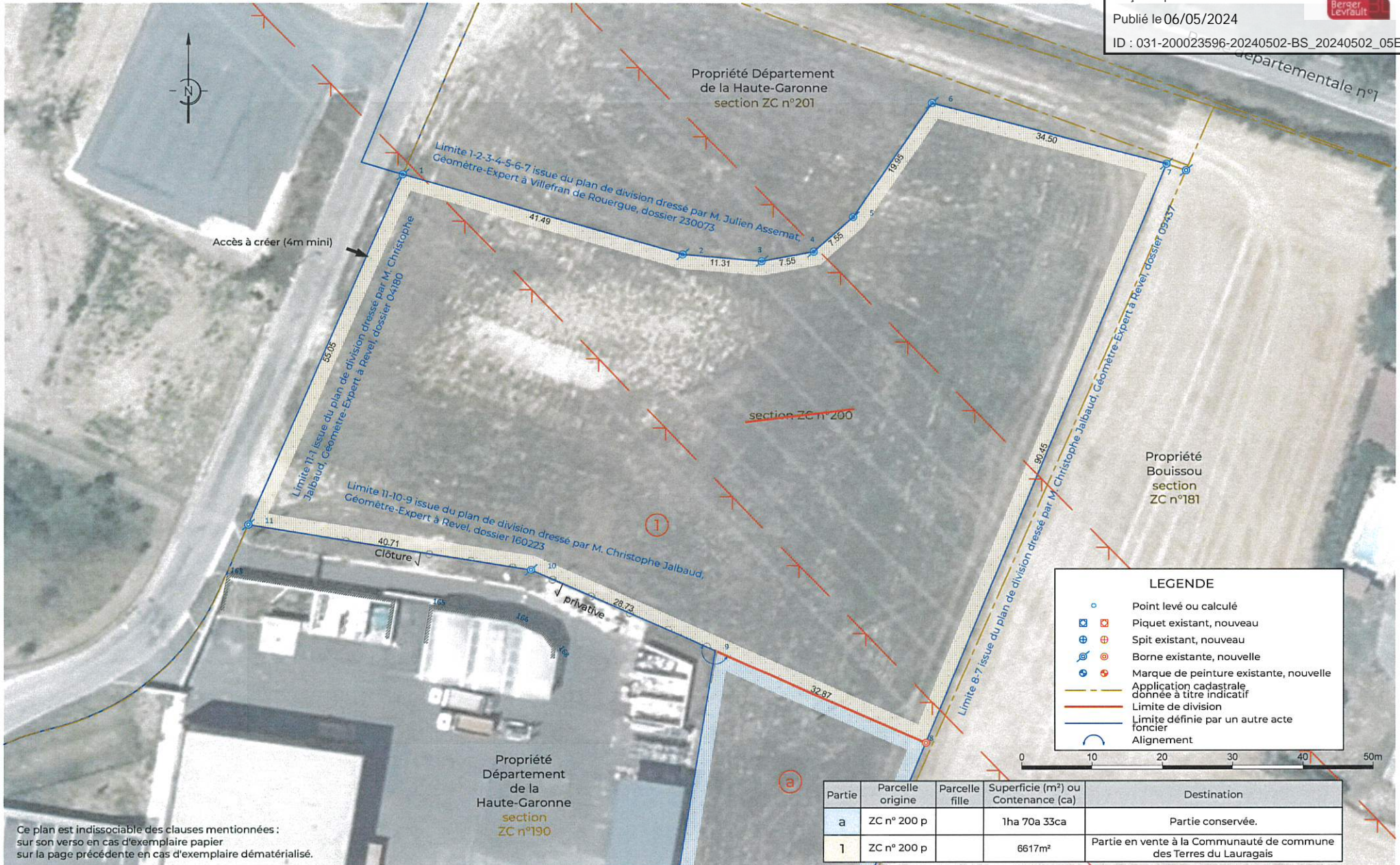
www.valoris.expert

18 rue de Tivoli
31000 TOULOUSE
05 61 52 16 72

61 route de Toulouse
31190 AUTERIVE
05 61 50 56 53

3 av. des Frères Arnaud
31250 REVEL
05 61 18 71 30





Ce plan est indissociable des clauses mentionnées : sur son verso en cas d'exemplaire papier sur la page précédente en cas d'exemplaire dématérialisé.



GE : Christophe JALBAUD/ Cabinet : 2010C200002

Numéro de dossier : 230817

SIGNATURES ELECTRONIQUES.

Les signatures sur cette page sont la représentation visible des certificats de signature intégrés à ce document.


Signé par Christian Portet
Le 08/01/24




Christian Portet



Signé par Nicolas Roudet
Le 09/01/24



Nicolas Roudet



Signé par Christophe JALBAUD
Le 09/01/24



Christophe JALBAUD



Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances publiques d'Occitanie
et du département de la Haute-Garonne

Pôle d'évaluation domaniale de Toulouse
Cité administrative - Bâtiment C
31098 TOULOUSE Cedex 6

Téléphone : 05 34 44 83 13

mél : drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Pascal VALENTIN
Courriel : pascal.valentin@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 34 44 83 11 ou 06 25 00 97 81
Réf DS: 16573757 du 29/02/2024
Réf OSE : 2024-31331-16331

Toulouse, le 13/03/2024

Le Directeur régional des Finances publiques
d'Occitanie
et du département de la Haute-Garonne

à

*Syndicat Mixte de l'Eau et de
l'Assainissement de Haute-Garonne.
Mme Agnès QUILICHINI PAUVERT*

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : Terrain nu.

Adresse du bien : ZA de LOURMAN 31460 MAUREVILLE.

Valeur Vénale : **90 000 € HT**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Service Consultant : SMEA

Affaire suivie par : Mme QUILICHINI PAUVERT Agnès, gestionnaire Patrimoine.

2 - DATES

de consultation :	29/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	11/03/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet

Le consultant souhaite céder à la communauté de communes Terres du Lauragais, une emprise de 6 617 m² à prélever sur une parcelle cadastrée ZC 189, afin de permettre l'installation d'une entreprise de stockage de matériels.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

L'emprise est située dans la ZA de LOURMAN.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Proximité de la route. Réseaux présents.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise est cadastré sous les numéros suivants :

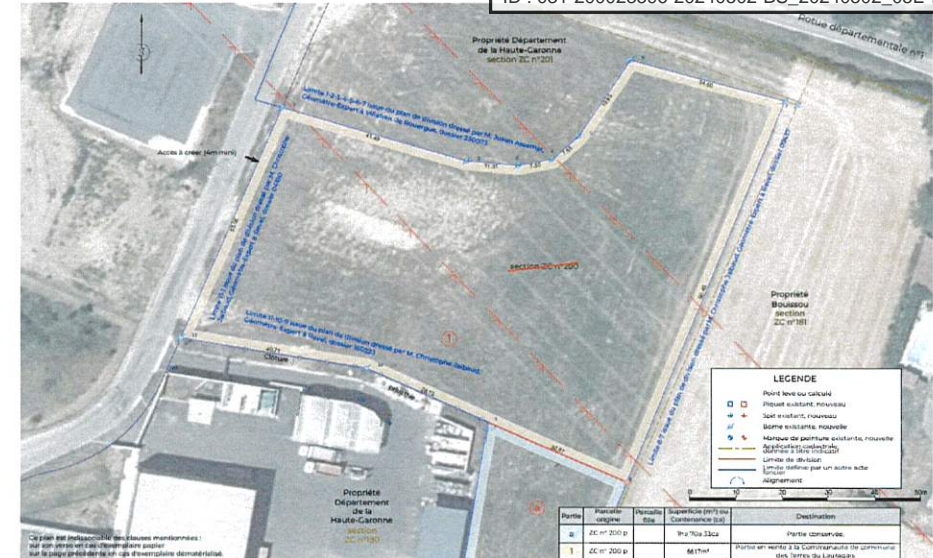
Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MAUREVILLE	ZC 189p	ZA de LOURMAN	6 617 m ²	Non bâti



4.4. Descriptif

Il s'agit d'une emprise à usage de pré d'aspect plat et dégagé.

Cette emprise est traversée par une ligne à Haute Tension d'Est en Ouest avec la présence d'une servitude de lignes et canalisations électriques.



5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : SMEA.

5.2. Conditions d'occupation : La propriété sera estimée libre d'occupation.

6 - URBANISME

Au PLU de la commune de Maureville, approuvé le 20/02/2020, l'emprise se situe en zone UX à usage d'activités



7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

S'agissant de non bâtis simples, la méthode d'évaluation mise en œuvre est la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché - Critères de recherche - Termes de comparaison

La recherche portera sur le marché des cessions de terrains en zone UX ou comparable.

Termes de comparaison retenus

Biens non bâtis - valeur vénale								
N°	date mutation	Référence Publicité	commune adresse	cadastre	CONT. en m ²	Prix de vente en € HT	Prix/m ² en €	Observations
1	27/12/2021	22P310	ZA de LOURMAN	ZC 159/ZC 163	2 500	67000	26,80	Lot 4 non impacté par ligne HT
2	20/10/2022	22P47279	ZA la Pomme li REVEL	ZX 636	3 063	36 768	12	
3	26/04/2023	23P16058	ZA Monges DEYME	B 241	2 333	81 655	35	Avec zone non aedificandi
4	09/02/2021	21P1408	ZA Monges DEYME	B 250	1 802	68 476	38	Zone inondable aléa faible
5	16/07/2020	20P3618	ZA la Camave III VILLEFRANCHE LAURAGAIS DE	B1080/B1081	1 492	65 648	44	

On constate que le seul prix indentifié sur la ZA de LOURMAN se situe entre ceux relevés en ZA avec accès proche autoroute et celui de la ZA la pomme à Revel; ce qui confirme la cohérence de ce tarif au m² pour une situation comprise entre ces deux zones géographiques.

On peut ainsi retenir ce tarif au m² de 27 € HT en lui appliquant un abattement de 50 % pour tenir compte de la présence sur une grande partie de l'emprise d'une ligne Haute tension qui passe juste au-dessus et ainsi en limite les possibilités de construction.

8.2. Analyse et arbitrage du service - valeur retenue

Le tarif de 13,50 €/m² HT sera retenu.

On obtient ainsi la valeur vénale suivante pour cette emprise :

6 617 m² x 13,50 €/m² HT = 89 329 € HT arrondi à **90 000 € HT**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **90 000 € HT**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **81 000 € HT**.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques

et par délégation,

L'Inspecteur des Finances Publiques,


Pascal VALENTIN

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.