



N°2024/16

Objet

**Acquisition locaux techniques
chemin des Garrosses**

en exercice : 18
présents : 17
votants : 18
exprimés
pour : 18
contre : 0
abstentions : 0

Certifiée exécutoire par le Maire de
SAUBENS compte tenu de la
transmission
à la Sous-préfecture le
et de la publication le

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mille vingt-quatre, le 28 mars, le Conseil Municipal de la Commune de SAUBENS dûment convoqué, s'est réuni à la salle du conseil municipal, sous la Présidence de Monsieur le Maire, Jean-Marc BERGIA.

Date de la convocation du Conseil Municipal : 15 mars 2024

Présents : MMES CARISTAN Carole, GARY Isabelle, MASSIA Kristel, NADEAU MASSON Tiphaine, PENNEROUX Béatrice, RENAUD Sandrine, ZIOUANI Mahjouba
MM BERGIA Jean-Marc, BONNET Benoît, GUILLEMET Olivier, HETREUX Denis, LAMBERT David, MALAVAL Claude, MANGION Denis, MARSAC Alain, MERCI Bernard, PEYRIERES David

Procurations :

Mme LAHANA Agnès à M. GUILLEMET Olivier

Secrétaire de séance : M. MANGION Denis

M. Le Maire rappelle à l'assemblée délibérante la volonté municipale de faire l'acquisition des locaux techniques situés au 8A chemin des Garrosses sur la section cadastrée AN86, afin d'y implanter les ateliers municipaux.

Ces locaux appartiennent actuellement au SIVOM SAGe et ont été estimés à 110 000 € par le service des domaines. L'avis des domaines et le plan de bornage sont annexés à la présente délibération.

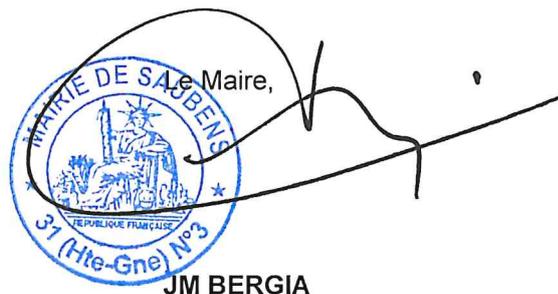
Les frais de géomètre et de notaire seront pris en charge par la commune.

Si la commune approuve cette acquisition, la rétrocession sera soumise au conseil syndical du SAGe du mois d'avril.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal :

- **APPROUVE** l'acquisition des locaux techniques situés au 8A chemin des Garrosses, au prix proposé par les domaines et conformément au plan de bornage annexé.
- **AUTORISE** le Maire à signer tous documents et actes afférent à cette acquisition
- **DIT** que les crédits nécessaires seront inscrits au budget 2024

Les signatures sont au registre.
Fait à Saubens, le 2 avril 2024

Le Maire,

JM BERGIA



Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le



ID : 031-213105331-20240328-202416-DE

Envoyé en préfecture le 03/04/2024

Reçu en préfecture le 03/04/2024

Publié le



ID : 031-213105331-20240328-202416-DE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle d'évaluation domaniale
Direction régionale des Finances Publiques d'Occitanie
et du département de la Haute-Garonne

Cité administrative - Bâtiment C
31098 TOULOUSE Cedex 6
Téléphone : 05 34 44 83 05

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

Le 29/01/2024

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Claude DROUOT
Téléphone : 05 34 44 83 09 – 06 25 00 64 02
Courriel : claudedrouot@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. OSE : 2024-31533-05955

Monsieur le Maire
Commune de SAUBENS

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 :

Locaux professionnels à usage d'ateliers

Adresse du bien :

8A Chemin des Garrosses - 31600 SAUBENS

Valeur vénale :

110.000 € HT HC, assortie d'une marge d'appréciation de 10% (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur locative »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Mildred GROSS, DGS commune de SAUBENS

2 - DATES

de consultation :	25/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	25/01/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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"/>

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

3.3. Projet et prix envisagé

Ce projet d'acquisition fait l'objet d'une seconde saisine de la part du consultant. Lors de la première saisine, ce même bien devait faire l'objet d'une prise à bail d'ateliers municipaux dans les locaux techniques annexes à l'usine de traitement d'eau potable du SIVOM SAGE

4 - DESCRIPTION DU BIEN

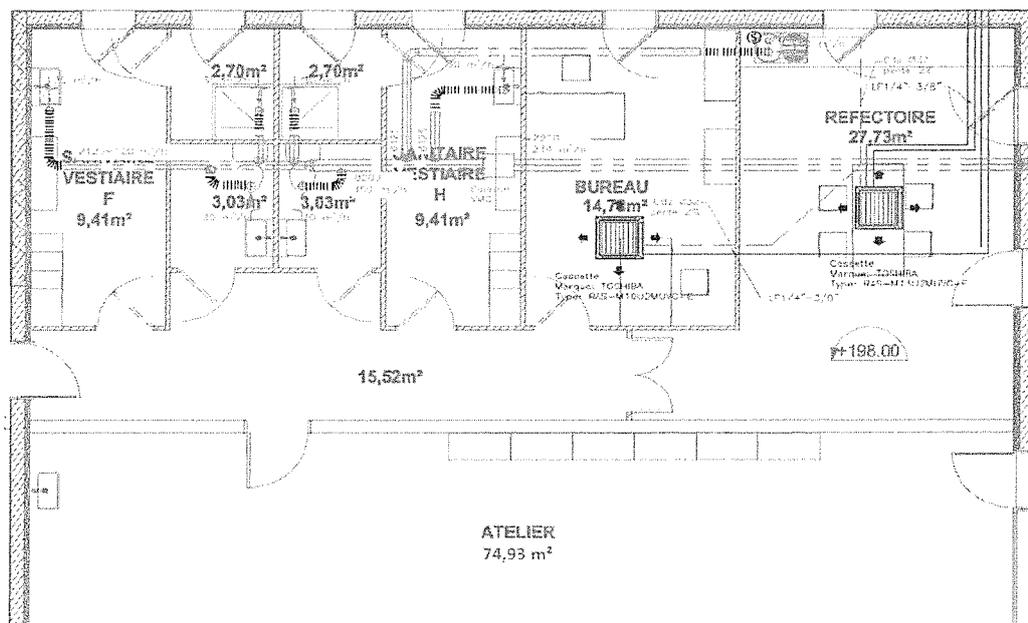
4.1. Situation générale

La parcelle cadastrée AN 86 est située en périphérie, au Sud-Ouest sur la commune de SAUBENS, hors de la zone urbanisée. Elle est le terrain d'assise de locaux d'activités, propriété du SIVOM Sage, sur lequel la commune souhaite installer les ateliers municipaux.

Sur un terrain d'une superficie de 879 m² dont 732 m² seraient dédiés à la commune de SAUBENS est édifié un bâti, objet d'un projet de contrat de location. D'une SU de 192 m², il est composé de :

- un local à usage d'atelier de 74,93 m²
- un local de stockage de produits chimiques
- un réfectoire de 27,73 m²
- un bureau d'une superficie de 14,73 m²
- un vestiaire homme et femme de 9,41 m² chacun avec un coin douche, ainsi que deux sanitaires

Un parking couvert d'une superficie de 166 m² complète les prestations proposées



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

Le bien est situé dans une zone d'activité.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu-dit	Nature réelle
SAUBENS	AN 68	8A Chemin des Garrosses	Parcelle bâtie

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriété du SIVOM SAGe

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Bien situé dans une zone d'activité / zone agricole

6.2. Date de référence et règles applicables

La date de référence est le 19/06/2020 date de l'approbation du dernier PLU en cours.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

7.1. Principes

Méthode d'évaluation par comparaison.

7.2. Déclinaison

La valeur vénale est déterminée par 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 avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché

Étude de marché relative à des cessions depuis 2021 de locaux d'activités à usage d'ateliers situés à moins de 10 km du bien en cause (pas de mutation trouvée pour ce type de bien sur la commune de SAUBENS) :

TR	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	SU (m ²)	Prix total	Prix/m ² SU	Groupe	Sous-Groupe	Nb niveaux
1	420//AV/127//	PINSAGUEL	3 RUE DU CAGIRE	12/02/2021	491	370 000 €	753,56 €	Bâti professionnel	Atelier et assimilé	RDC
2	547//AT/169//	SEYSSES	282 RTE D OX	06/04/2021	200	150 000 €	750,00 €	Bâti professionnel	Atelier et assimilé	RDC
3	157//AR/546//	CUGNAUX	18 RUE ARISTIDE BERGES	19/08/2021	738	420 000 €	569,10 €	Bâti professionnel	Atelier et assimilé	RDC
4	395//CY/611//	MURET	12 RUE DU LANGUEDOC	18/01/2021	250	130 000 €	520,00 €	Bâti professionnel	Atelier et assimilé	RDC
5	433//BI/165//	PORTET SUR GARONNE	20 AV DE PRADIE	04/02/2021	860	259 091 €	301,27 €	Bâti professionnel	Atelier et assimilé	RDC
							Moyenne :	578,79 €		
							Médiane :	569,10 €		

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Au regard des caractéristiques du bien en cause, il est ainsi retenu une valeur unitaire de 570 €/m² SU (moyenne / médiane de l'étude).

La valeur vénale du bien est ainsi estimée à 110.000 € HT

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale du bien est arbitrée à **110.000 € HT**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 121.000 €.

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 d'Occitanie
et du Département de la Haute-Garonne et par délégation,

L'évaluateur du Pôle d'Évaluation Domaniale,
L'Inspecteur des Finances publiques



Claude DROUOT

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.