



Nombre de conseillers
En exercice : 23 Présents : 12 Absents : 1 Procurations : 10

**Date de la convocation :**  
02/07/2024

**Secrétaire de séance :**  
Mme de BOLLARDIERE Florence

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE DREMIL-LAFAGE**

**Séance du 08 Juillet 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le huit juillet à dix-neuf heures, les membres du Conseil Municipal de la Commune de DREMIL-LAFAGE se sont réunis en séance sous la présidence de Madame Ida RUSSO, Maire.

**Etaient présents :** MM. Ida RUSSO, Bruno BONARDI, Jean-Paul COUSI, Florence de BOLLARDIERE, Stéphane DELAGE, Sandrine ESTEBE, Christian HULOT, Isabelle NOIRAULT, Mischa REGGIANI, Jean-Marc ROCACHER, Yves SOMBRIS, Bruno VERMERSCH.

**Ont donné procuration :** MM. Michel AZENS à Mischa REGGIANI, Fabienne CAPOMAZZA à Bruno VERMERSCH, Brigitte CLARENS à Sandrine ESTEBE, Nathalie COSTANZO à Florence de BOLLARDIERE, Philippe JAUREGUIBER à Jean-Marc ROCACHER, François LEMAITRE à Christian HULOT, Christine LE PAGE à Yves SOMBRIS, Danielle LORRE à Isabelle NOIRAULT, Jean-François MARTINIERE à Ida RUSSO, Lilian TERROU à Bruno BONARDI.

**Etaient absents :** M. Eric MORALES

**AFFAIRE N° 2024-02-13 : Projet immobilier au centre village : adoption de l'offre d'achat du promoteur SOLYVANCE**

**EXPOSE :**

Le promoteur SOLYVANCE - situé 4 Impasse du Pech à ESCALQUENS (31750) - a manifesté son intérêt pour l'achat de la parcelle de terrain située en centre village – cadastrée Section AB n° 135, d'une superficie approximative de 1 250 m<sup>2</sup>. Le projet envisagé serait le suivant :

- ✓ en rez-de-chaussée :
  - a) - réalisation de locaux professionnels d'une surface plancher de 347 m<sup>2</sup> minimum,
  - b) - réalisation de garages et locaux techniques d'une surface plancher de 200 m<sup>2</sup> minimum,
- ✓ au 1<sup>er</sup> étage : réalisation de plusieurs appartements (environ 6 logements) d'une surface plancher de 400 m<sup>2</sup> minimum

D'autre part, le promoteur s'engage à prendre à sa charge :

- Le coût du bornage
- Le coût de la démolition du bâtiment existant (salle polyvalente)
- La réalisation de l'aménagement de l'allée centrale (sur la partie située sur l'emprise de la parcelle AB n° 135, conformément au projet d'ensemble définie par la Commune dans le cadre de son projet immobilier mitoyen (future Salle Polyvalente multi-activités).

La brigade domaniale de France Domaine a été saisie par les soins de la Commune pour un Avis. La valeur vénale estimée était de 260 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur minimale de cession, sans justifications particulières, à 210 000 €. Il est à noter que le pôle d'évaluation domaniale précise que les Collectivités Territoriales ont la possibilité de s'affranchir de

cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas et ce, sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Une négociation a été engagée avec la société SOLYVANCE avec la proposition suivante faite par la Commune, à savoir : cession de l'assiette foncière au prix de 200 000 € étant précisé que les coûts liés à la division parcellaire ainsi qu'à la démolition de la Salle Polyvalente existante seront à la charge du promoteur SOLYVANCE.

Les frais de géomètre ainsi que les frais d'actes notariés seront également à la charge de l'acquéreur.

Cette offre ayant été acceptée par la société SOLYVANCE, il est proposé aux membres du Conseil Municipal de procéder à la vente de la parcelle sus-visée d'une contenance approximative de 1 250 m<sup>2</sup> au prix de 200 000 € avec en sus, à la charge de l'acquéreur, les frais d'acte et de géomètre. L'acte notarié sera rédigé par l'office notarial RIVIERE-AMOUROUX de QUINT-FONSEGRIVES assorti des prescriptions suspensives suivantes :

✓ obtention du permis de construire (valant permis de démolition) permettant la réalisation d'un projet tel que décrit ci-dessus, développant une surface globale de plancher de 947 m<sup>2</sup> environ et purgé de tout recours,

**Le Conseil Municipal, après avoir entendu le présent exposé et en avoir délibéré,  
DECIDE :**

-de céder au promoteur SOLYVANCE la parcelle cadastrée Section AB n° 135, située en zone UA du Plan Local d'Urbanisme, pour une superficie approximative de 1 250 m<sup>2</sup>, au prix de 200 000 € et ce, afin d'y construire un programme immobilier d'une surface de plancher globale de 947 m<sup>2</sup> environ comprenant des logements, des locaux professionnels et commerciaux, des garages et locaux techniques,

-d'accepter la prise en charge des frais de démolition de la Salle Polyvalente existante par les soins du promoteur SOLYVANCE,

-précise que la désaffectation et le déclassement de la Salle Polyvalente du domaine public ont été actés précédemment par délibération N° 2022-06-17 en date du 07/12/2022.,

-d'acter que les frais d'actes notariés et de géomètre seront à la charge de l'acquéreur,

-de solliciter les services de l'office notarial RIVIERE-AMOUROUX, notaires à QUINT-FONSEGRIVES, pour la rédaction des actes (compromis de vente, acte authentique, autres actes notariés ...) qui devront inclure les conditions suspensives et prescriptions susvisées,

-d'autoriser Madame le Maire à signer au nom et pour le compte de la Commune la promesse unilatérale de vente ainsi que tous autres documents administratifs ou notariés se rapportant à ces cessions de parcelles,

La délibération est adoptée  à l'unanimité OU  à la majorité :

- POUR : 20 voix
- ABSTENTION : 2 voix (Mme CAPOMAZZA Fabienne, M. VERMERSCH Bruno)
- CONTRE : 0 voix

Le Secrétaire de séance,  
**Florence de BOLLARDIERE**



Le Maire,  
**Ida RUSSO**





*Certifié exécutoire  
Pour extrait conforme  
Au registre sont les signatures*

*Transmis en Préfecture le :  
Publié ou Notifié le :*



*La présente délibération recevra application des dispositions de l'Art. L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.*

*Délais et voies de recours (application de l'article R421-5 du Code de Justice Administrative) : Dans un délai de deux mois à compter de la publication ou de la notification d'une décision administrative, les recours suivants peuvent être introduits en recommandé avec accusé de réception :*

- *Soit un recours gracieux adressé à la collectivité à l'attention de Madame le Maire (1 Allée de l'église 31280 DREMIL LAFAGE)*
- *Soit un recours adressé à Monsieur le Préfet de la Haute Garonne (Place Saint Etienne 31038 TOULOUSE Cedex) afin de solliciter de ce dernier la mise en œuvre du déferé préfectoral*
- *Soit un recours contentieux, en saisissant le Tribunal Administratif (68 Rue Raymond IV – BP 7007 – 31068 TOULOUSE Cedex 7)*

*Après un recours gracieux, le délai de recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite. Un rejet est considéré comme implicite au terme d'un silence de l'administration pendant deux mois. En cas d'urgence, le recours contentieux peut également s'accompagner de la mise en œuvre de procédures de référés.*

Le 12 avril 2024  
Madame LE MAIRE  
1 Allée de L'église  
31280 DREMIL LAFAGE

Objet : **Offre d'achat d'un bien immobilier – Allée de L'église, 31280 DREMIL LAFAGE**  
[Réf. Cadastre 000 AB 135 – Détachement d'une parcelle de 1250 m<sup>2</sup> environ avec bâtiment existant]

Madame,

Suite à notre dernière réunion, je vous confirme mon intérêt pour l'achat du bien immobilier dont les caractéristiques sont mentionnées en objet.

Ma proposition est de Deux Cent Mille Euros (200.000 €)

La vente sera conditionnée à diverses clauses, notamment celles qui concernent la réalisation du projet envisagé, à savoir :

- **Obtention d'un Permis de Construire** (valant Permis de démolition), **purgé de tout recours**, autorisant la réalisation de :
  - locaux professionnels & commerciaux en RDC d'une Surface Plancher de 347 m<sup>2</sup> minimum,
  - Garages (et locaux techniques) en RDC d'une Surface de 200 m<sup>2</sup> minimum,
  - Plusieurs appartements au 1<sup>er</sup> étage d'une Surface Plancher de 400 m<sup>2</sup> minimum.

Voir en Annexe un exemple d'implantation et de typologie d'appartements.

- **Obtention du financement permettant la réalisation du projet.**

Par ailleurs, je m'engage à prendre en charge :

- Le coût du bornage,
- Le coût de la démolition du bâtiment existant,
- La réalisation de l'aménagement de l'allée centrale (sur la partie située sur l'emprise de notre parcelle) conformément au projet d'ensemble défini par la mairie (projet mitoyen)

Si cette offre retient votre attention, une promesse unilatérale de vente, sans dépôt de garantie, précisant les engagements des deux parties (en particulier, les clauses & jalons) sera actée devant notaire avant le 31 mai 2024.

Il est bien entendu que les frais inhérents à la constitution des dossiers d'urbanisme (architecte, géomètre, étude de sol, étude thermique, ...) seront à ma charge.

Ma proposition est valable jusqu'au 15 mai 2024.

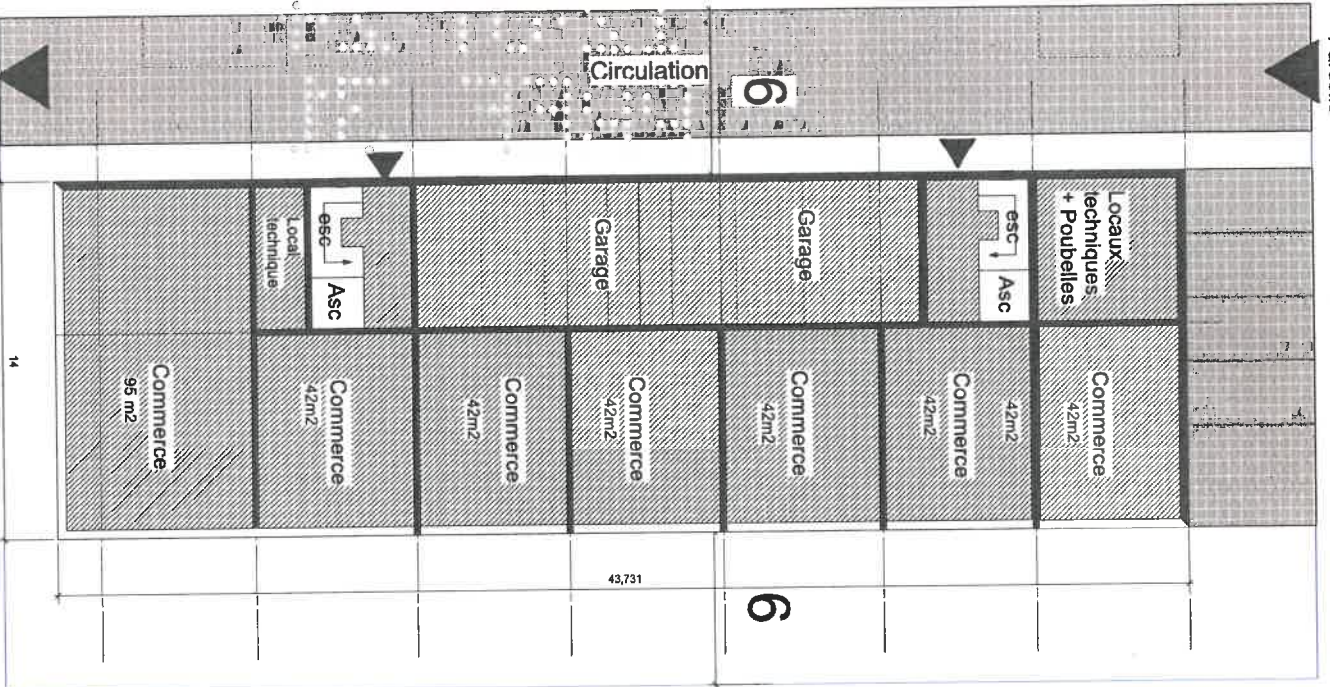
Je vous prie d'agréer, Madame Le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



Y. SOLVIGNON

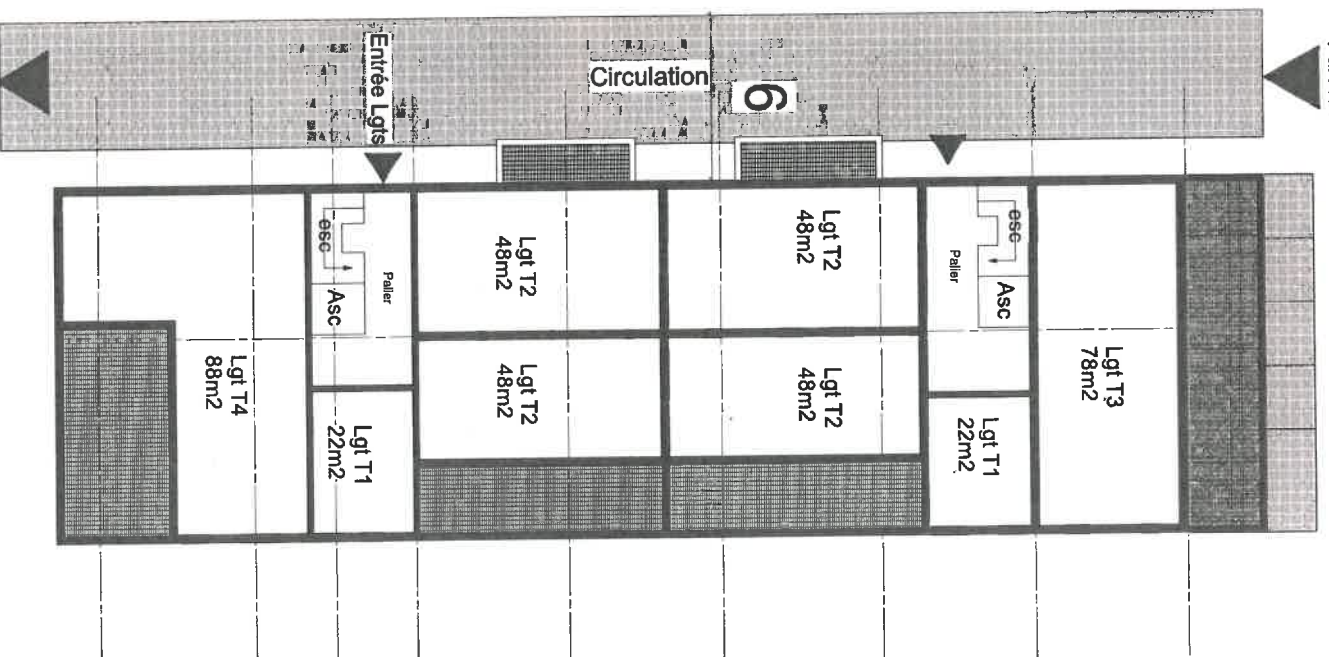


Accès  
Parcelle



Garage +  
entrée Lgt

Accès  
Parcelle





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](mailto:drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le 21/05/2024

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

à

Monsieur le Maire de la commune  
de DREMIL-LAFAGE

**POUR NOUS JOINDRE**

Aff. suivie par : Charlotte KHALIL

Téléphone : 06 16 07 73 29

Courriel : [charlotte.khalil@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:charlotte.khalil@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. DS : 17543757

Réf. OSE : 2024-31163-31353

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE**

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)*



- Nature du bien :** Terrain à bâtir à détacher de la parcelle AB 135 – emprise de 1 250 m<sup>2</sup> environ
- Adresse du bien :** Allée de l'Eglise – 31280 DREMIL-LAFAGE
- Valeur :** 260 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Service consultant : commune de DREMIL-LAFAGE

affaire suivie par : M. Didier GAJLET, DGS

## 2 - DATES

de consultation : 22/04/2024

de réception : 22/04/2024

de visite : N/A

de dossier en état : 22/04/2024

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Drémil-Lafage souhaite céder une emprise de 1250 m<sup>2</sup> environ à détacher de la parcelle AB 135 en vue de la réalisation de 8 logements T1 à T4 et création de 7 commerces en RDC, avec garages et locaux techniques.

Surface de plancher prévue :  
– 347 m<sup>2</sup> SDP pour les commerces  
– 400 m<sup>2</sup> SDP pour les logements  
Soit 747 m<sup>2</sup> SDP au total

Calendrier prévisionnel : début d'exécution des travaux 2025-2026

Prix proposé par l'acquéreur : 200 000 €

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

En seconde couronne toulousaine, dans l'est toulousain, la parcelle AB 135 est située Allée de l'Eglise à Drémil-Lafage.

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

Parcelle viabilisée, au coeur du centre-ville de Drémil-Lafage.

### 4.3. Références cadastrales

La parcelle figure au cadastre de la ville sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
DREMIL-LAFAGE	AB 135	Le Castelet	6 923 m <sup>2</sup>	sol

### 4.4. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

N/A

### 4.5. Descriptif

Actuellement, l'emprise est constituée d'une salle polyvalente, qui sera détruite pour la réalisation du projet.

Selon les éléments Google, le terrain est d'un bel aspect et plat.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriété de la commune

### 5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Au PLU de la commune de DREMIL-LAFAGE la parcelle est située en zone UA.

La zone UA recouvre en totalité une surface d'environ 5,745 hectares.

Elle correspond au territoire de la centralité de la commune à caractère mixte d'accueil d'habitat, d'équipements, de services et de commerces.

Le règlement établi pour la zone UA a pour objectifs :

- . de renforcer la diversité urbaine et la mixité d'habitat, d'intensifier le centre-ville
- . de maintenir le caractère groupé et dense de cette zone
- . de préserver la typologie du bâti ancien et la structure villageoise, tout en permettant une évolution harmonieuse avec l'existant

## 6.2. Date de référence et règles applicables

PLU en vigueur du 29/05/2015

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

Méthode d'évaluation par la charge foncière.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

➤ **Ventes de terrains / bâti à démolir, destinés à la construction de commerces / bureaux / , sur la période 2020-2022 :**

TC	Date	code commune	Adresse	Superficie	SP	Prix vente	Prix / m <sup>2</sup> Terrain	Charge Foncière	Observations
1	01/02/2022	T30	130 Route de Launaguet	3800	7880	2 211 570	582	281	140 logements 6226 m <sup>2</sup> SDP : 4221 m <sup>2</sup> logements seniors et 2005 m <sup>2</sup> libres (300 €/m <sup>2</sup> SDP) / 734m <sup>2</sup> logements accession sociale (155 €/m <sup>2</sup> SDP), activités (250 €/m <sup>2</sup> SDP)
2	21/04/2023	417	îlot D8	4168	1798	481 404	116	268	atelier et bureaux fabrication et la pose de menuiseries aluminium
3	07/09/2021	417	îlot I	16 389	5 701	1 538 569	94	270	sdp activité 4 bâtis bureaux et activités
4	12/03/2020	424	2 et 4 rue Maubec	2911	4 420	1 030 750	354	233	macro lot 3 – pour immeuble R+2 avec environ 1000 m <sup>2</sup> commerce et 3 000 m <sup>2</sup> hab locatif PLUS PLAI et 1/3 pls
5	30/11/2023	150	îlot L	6864	2 476	533 678	78	216	35 logts – 190 €/m <sup>2</sup> 2043,90 m <sup>2</sup> PLS PLAI et 295 €/m <sup>2</sup> 432,10 m <sup>2</sup> PSLA
6	20/07/2022	T37	îlot 13B2	2 841	4 031	836 028	294	207	3452 m <sup>2</sup> PLUS PLAI à 200 €/m <sup>2</sup> SDP 232 m <sup>2</sup> local pour public 179 €/m <sup>2</sup> SDP et 347 m <sup>2</sup> PSLA à 300 €/m <sup>2</sup> SDP

<b>mediane</b>	<b>250</b>
<b>1<sup>er</sup> quartile</b>	<b>220</b>
<b>3<sup>e</sup> quartile</b>	<b>269</b>

➤ **Vente de terrains / bâti à démolir pour construction immeuble de logements en 1<sup>ere</sup> / 2<sup>e</sup> couronne toulousaine, période 2021-2023 :**

TC	Date	code commune	Adresse	Superficie	SP	Prix vente	Prix / m <sup>2</sup> Terrain	Charge Foncière	Observations
1	20/06/2023	541	Laubis	922	240	182 917	198	764	3 logts – PC541 21C0009
2	28/04/2023	561	Gramont	5000	3 034	1 500 000	300	494	42 logements libres
3	08/11/2022	44	Avenue de la Plaine	1 510 m <sup>2</sup>	1 501 m <sup>2</sup>	1 000 000 €	662 €/m <sup>2</sup>	666	selon PC et site programme, 20 logements du studio au T4, jardin paysager, larges espaces extérieurs
4	17/10/2022	254	2 chemin des Romains	2 344 m <sup>2</sup>	1 988 m <sup>2</sup>	1 200 000 €	512 €/m <sup>2</sup>	604	selon PC, 37 logements du studio au T4 (lancement commercial en octobre 2022)
5	29/09/2022	157	44 rue de la vieille eglise	1 836 m <sup>2</sup>	1 839 m <sup>2</sup>	740 000 €	403	402	selon PC, 26 logements dont 10 sociaux pour un total de 1746 m <sup>2</sup> SDP et 93 m <sup>2</sup> SDP commerces

<b>mediane</b>	<b>604</b>
<b>1<sup>er</sup> quartile</b>	<b>494</b>
<b>3<sup>e</sup> quartile</b>	<b>666</b>

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

S'agissant d'un immeuble à usage mixte (habitat/ commerce) et en l'absence d'éléments sur la nature des financements pour la partie habitation, les valeurs sélectionnées seront la fourchette basse des études de marché.

Ainsi, il sera retenu la valeur de 220 € / m<sup>2</sup> SDP pour la partie commerces et 500 € / m<sup>2</sup> SDP pour la partie habitation.

Soit une valeur vénale estimée à 261 500 € (220 € x 400 m<sup>2</sup> SDP + 500 € x 347 m<sup>2</sup> SDP) arrondie à **260 000 €**.

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

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 **260 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 210 000 € (arrondie).

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

*L'inspectrice des finances publiques*

Charlotte KHALIL



*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.*