



**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.

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

**Étaient 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 MARTINIÈRE à Ida RUSSO, Lilian TERROU à Bruno BONARDI.

**Étaient absents :** M. Eric MORALES

**AFFAIRE N° 2024-02-14 : Projet immobilier Rue Jules Ferry : adoption de l'offre d'achat du promoteur SEETY**

**EXPOSE :**

Le promoteur SEETY - situé 20 Avenue de l'Europe à RAMONVILLE SAINT AGNE (31520) - a manifesté son intérêt pour l'achat des parcelles de terrain situées Rue Jules Ferry (sous les locaux de l'Ecole Maternelle) – cadastrées Section ZR n° 11 et n° 12, d'une superficie approximative de 8 050 m<sup>2</sup> dont 1 700 m<sup>2</sup> de talus.

Le projet envisagé serait le suivant : réalisation de 9 lots constructibles

La brigade domaniale de France Domaine a été saisie par les soins de la Commune pour un Avis. La valeur vénale estimée était de 550 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession, sans justifications particulières, à 495 000 €. 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 SEETY avec la proposition suivante faite par la Commune, à savoir : cession de l'assiette foncière au prix de 605 000 €.

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 SEETY, il est proposé aux membres du Conseil Municipal de procéder à la vente des parcelles susvisées d'une contenance approximative de 8 050 m<sup>2</sup> au prix de 605 000 € 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 d'aménager permettant la réalisation de 9 lots constructibles et purgé de tout recours,
- ✓ obtention d'un financement bancaire de l'opération à hauteur de 1 200 000 € à taux maximum de 5 %,
- ✓ bien libre de toute occupation, fermage ou métayage.

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

**DECIDE :**

-de céder au promoteur SEETY les parcelles cadastrées Section ZR n° 11 et n° 12, Située en zone UA du Plan Local d'Urbanisme, pour une superficie approximative de 8 050 m<sup>2</sup>, au prix de 605 000 € et ce, afin d'y construire un programme immobilier de 9 lots constructibles,

-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,

-rappelle que les frais d'actes et de géomètre seront à la charge de l'acquéreur.

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

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

Le Maire,  
**Ida RUSSO**

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



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.



Toulouse, le 13/12/2023.

**A l'attention de Mme Le Maire de Drémil-Lafage**

**Objet : Proposition d'achat**

Madame Le Maire,

Je fais suite à notre rendez-vous du 12 décembre en mairie et vous confirme par la présente le grand intérêt que notre société porte à la propriété de la collectivité en contrebas de l'école maternelle.

La présente offre d'achat porte sur les parcelles et contenance suivantes :

- Parcelle N° ZR 11 d'une contenance cadastrale totale de 10 000 m<sup>2</sup> dont environ 5 950 m<sup>2</sup> objet de la présente offre
- Parcelle N° ZR 12 d'une contenance cadastrale totale de 5 230 m<sup>2</sup> dont environ 2 100 m<sup>2</sup> objet de la présente offre

Soit une contenance total objet de la présente offre d'environ 8 050 m<sup>2</sup> dont 1 700 m<sup>2</sup> de talus.

Après analyse du contexte réglementaire et commercial, nous pouvons vous faire la proposition suivante :

**Offre : Paiement en numéraire**

Prix d'acquisition forfaitaire de **605 000 €**.

Votre accord sur cette offre pourra prendre la forme d'une promesse unilatérale de vente rédigée par votre notaire. Cette promesse sera consentie pour une durée maximale de **12 mois** et selon les conditions suspensives habituelles suivantes :

- Que la parcelle soit libre de toute occupation, fermage ou métayage.
- Que notre société obtienne un permis d'aménager de 9 lots purgé de tous recours.
- Que notre société obtienne le financement bancaire de l'opération à hauteur de 1 200 000 € à taux maximum de 5%.

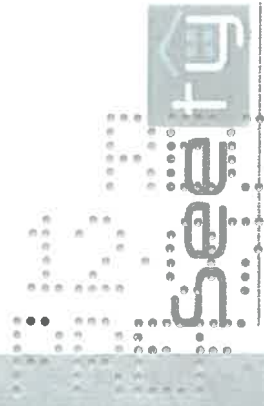
Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information, et vous prions d'agréer, Mesdames, l'expression de nos sincères salutations.

Jean-Baptiste CRAMPES  
*Président*





DIREMIL-LAFAGE (31320) - Création de neuf lots à bâtir



MAITRE D'OUVRAGE

SEETY

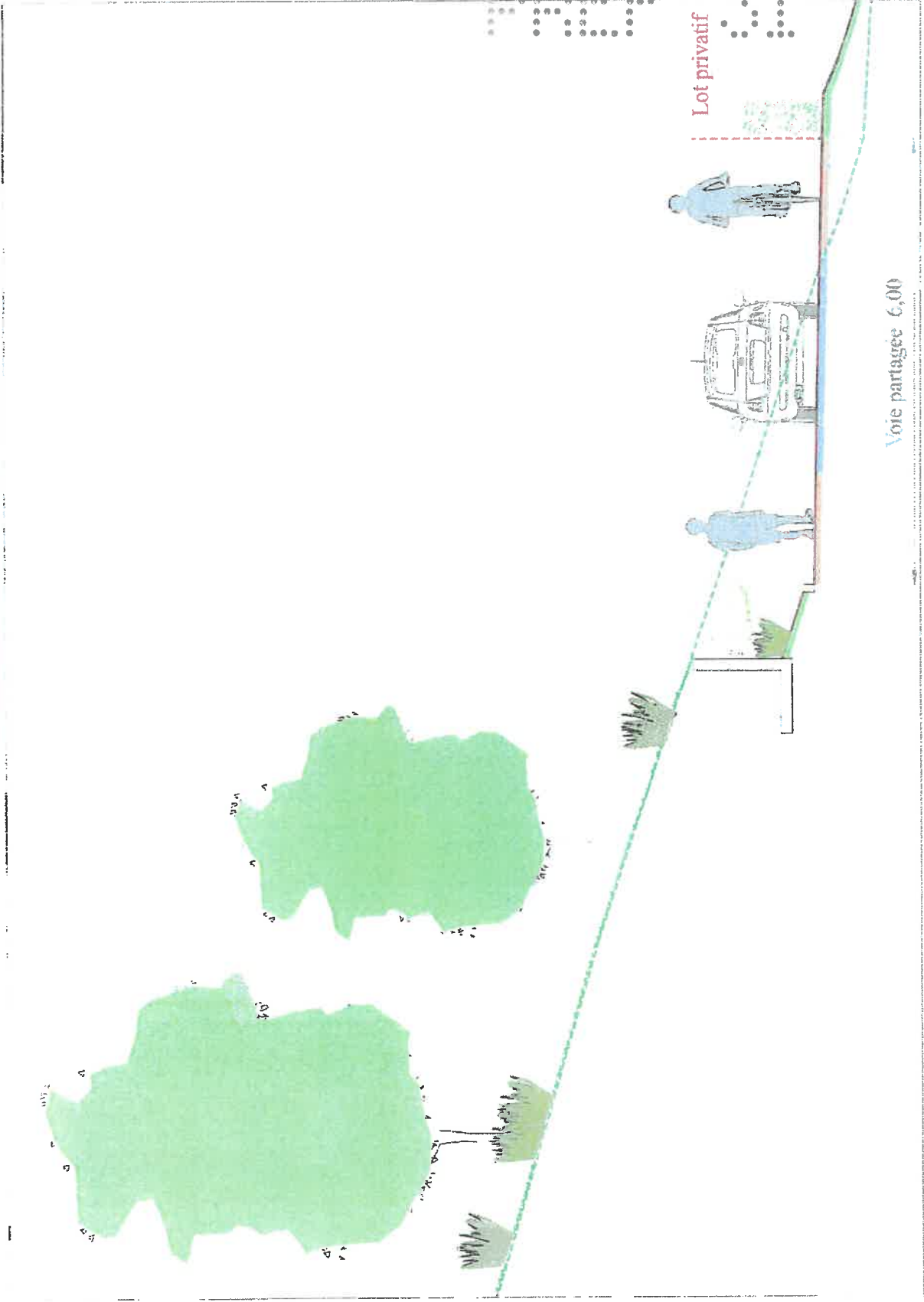
20 avenue de l'Europe  
31520 RAMONVILLE ST AGNE  
Tél : 06 52 79 89 33  
mail : f.wasmer@seety-toulouse.fr



Nov. 2023



DREMIL-LAFAGE (31320) - Création de neuf lots à bâtir



**seeety**

MAITRE D'OUVRAGE

SEEETY

20 Avenue de l'Europe  
31520 RAMONVILLE ST AGNE  
Tel : 05 62 79 89 33  
mail : f.wasmer@seeety-toulouse.fr

**ESQ**  
ESQUISSE

Format A4 - Feuille 1/75

Nov. 2023



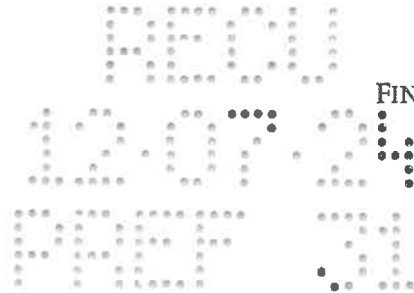


**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES



Le 07/02/2024

**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 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 : **15445671**

Réf. OSE : **2023-31163-96904**

## 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



**Nature du bien :** Terrains à bâtir – parcelles ZR 11p et ZR 12p

**Adresse du bien :** Rue Jules Ferry - 31280 DREMIL -LAFAGE

**Valeur :** 550 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Service consultant : commune de Drémil-Lafage

Affaire suivie par : Didier GALLET, DGS

## 2 - DATES

de consultation : 18/12/2023

de réception : 18/12/2023

de visite : N/A

de dossier en état: 08/02/2024

## 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 souhaite céder à un aménageur un grand terrain à bâtir d'environ 6350 m<sup>2</sup> pour 9 lots.  
La viabilisation du terrain serait à la charge de l'acquéreur.

Prix proposé 605 000 €

Vente prévue courant 2024

Un précédent avis rendu le 29/03/2022 concernant un projet de construction de logements collectifs, pour laquelle un permis de construire a été validé en juin 2023. Le consultant a indiqué que le projet a été modifié pour la création de plusieurs lots à bâtir.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

En deuxième couronne toulousaine, dans l'est toulousain, les emprises sont situées à Drémil-Lafage.

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

Centre-bourg, terrain qui jouxte l'église et l'école maternelle.

### 4.3. Références cadastrales

Les parcelles figurent au registre de la ville sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu-dit	Contenance (m <sup>2</sup> )	Nature réelle
DREMIL-LAFAGE	ZR 11	L'Église	10 000	Terres et sols
DREMIL-LAFAGE	ZR 12	L'Église	5230	Terres

### 4.4 Descriptif



Selon les données applicatives, terrain qui présente un dénivelé, enherbé et entretenu.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Drémil-Lafage

### 5.2. Conditions d'occupation actuelles

Libre d'occupation

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Les parcelles sont situées en zone UA.

### 6.2. Date de référence et règles applicables

PLU Drémil- Lafage : 1ere modification simplifiée approuvée le 29/09/2015.

## 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. Études de marché

➤ Transactions de terrains à bâtir cédés à un aménageur, à Drémil -Lafage et commune proches, période 2021-2023 :

TC	Parcelle cadastrale	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	observations	Zonage
1	445/ZD//51	QUINT	LEVADE	22/12/2022	5316	550 000	103	aménagement à vocation d'habitat	UC
2	053//AD//25	BEAUPUY	COLOMBIERS	17/11/2023	4658	330 000	71	terrain non raccordé aux réseau, réseau électrique en bordure de terrain, retrait 25 m par rapport à la route de Lavaur	RNU
3	D//1357 à 1374 //1403 à 1410	GRAGNAGUE	LE LAUZIS	28/07/2022	8773	640000	73	diverses parcelles de terrains à bâtir non viabilisées et non bâties/ cession aménageur	Aua
4	D//1325 à 1340	GRAGNAGUE	LES MOURACHES	25/01/2023	9690	700000	72	ensemble de terrains à bâtir	AUA
5	I//2887//2879//2880//2881	VERFEIL	337 RTE DE PUYLAURENS	16/03/2023	3021	300 000	99	parcelles terrains à bâtir, pour construction lot de 3 maisons individuelles	UB
6	C//576 à 582	ODARS	L'ESTANQUE	17/01/2023	3 186	345 000	108	parcelles de terre pour aménagement lotissement de 7 lots	UB

médiane	86
basse	72
haute	102

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

L'étude de marché dégage une valeur médiane de 86 € /m<sup>2</sup> avec des termes assez cohérents en termes de contenance du terrain et de localisation. Dès lors, il sera retenu le prix médian de 86 € /m<sup>2</sup> pour déterminer la valeur vénale soit 546 100 € (6350 m<sup>2</sup> x 86 €), arrondie à 550 000 €.

## 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 550 000 €.**

**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 495 000 €.**

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 termitos 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,

La Responsable de la Division de l'évaluation domaniale  
et de la gestion des patrimoines privés,  
L'inspectrice Principale des Finances Publiques,



Sophie REILHAC