



Parc Georges Spénale
81 370 SAINT-SULPICE-LA-POINTE
Tél : 05.63.40.22.00
Email : mairie@ville-saint-sulpice-81.fr

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 25 avril 2024

Délibération n° DL-240425-040

Objet :

**Aliénation de parcelles cadastrées section A
n° 2474 et n° 2475 lieu-dit Engrassieu et section B
n° 3833 et n° 3834 lieu-dit Embrouysset
Vente Commune / SNCF**

Date de la convocation :
19 avril 2024

Conseillers en exercice : 29
Présents : 22
Procurations : 4

Votants : 26
*M. Julien LASSALLE ne participe
pas au vote*
Pour : 26

Vote à l'unanimité

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-cinq avril, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de Saint-Sulpice-la-Pointe, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. Raphaël BERNARDIN, Maire.

Présents : M. Raphaël BERNARDIN, Maire – Mme Hanane MAALLEM, MM. Laurent SAADI et Maxime COUPEY, Mme Laurence BLANC, MM. Stéphane BERGONNIER et Bernard CAPUS, Adjointes – Mmes Bernadette MARC et Andrée GINOUX, MM. Alain OURLIAC et Christian JOUVE, Mme Marie-Claude DRABEK, MM. Jean-Philippe FÉLIGETTI, Jean-Pierre CABARET et Nicolas BÉLY, Mme Emmanuelle CARBONNE, M. Cédric PALLUEL, Mmes Muriel PHILIPPE, Bekhta BOUZID et Nadia OULD AMER, M. Stéphane FILLION et Mme Valérie BEAUD.

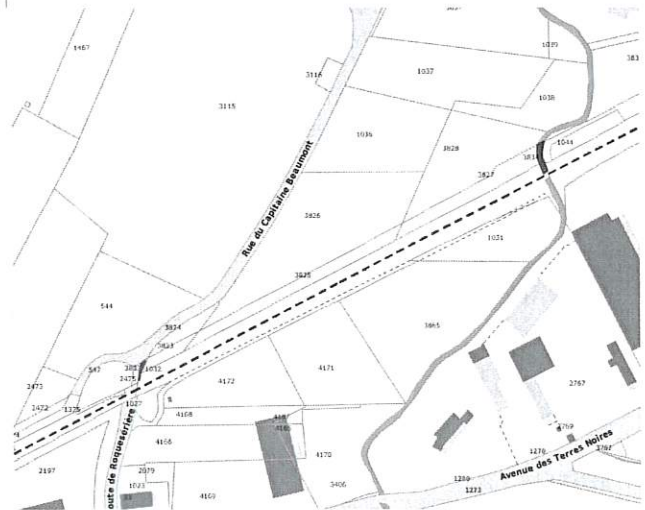
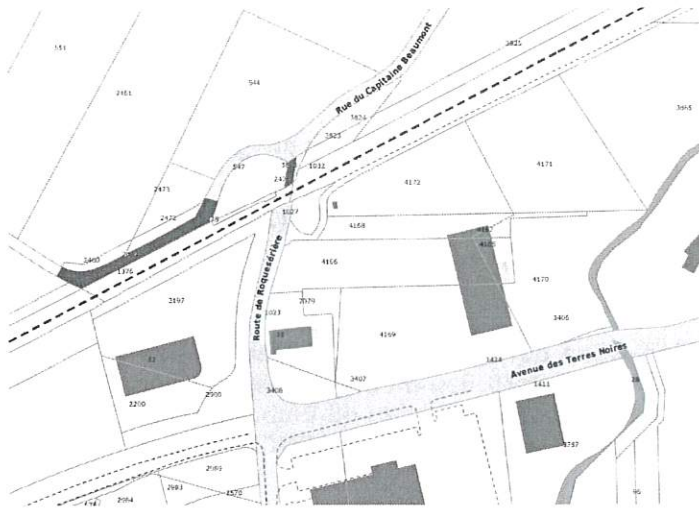
Excusés : Mme Nathalie MARCHAND (procuration à Mme Muriel PHILIPPE), Mme Laurence SÉNÉGAS (procuration à Mme Hanane MAALLEM), M. Benoît ALBAGNAC (procuration à M. Laurent SAADI), Mme Isabelle MANTEAU (procuration à M. Julien LASSALLE), M. Maxime LACOSTE (procuration à M. Stéphane FILLION).

Absent : M. Sébastien BROS.

Secrétaire de séance : Mme Muriel PHILIPPE.

À la demande de M. le Maire, M. Nicolas BÉLY, Conseiller municipal, informe l'Assemblée que le 9 février 2024 la Société SYSTRA, mandatée par la Société Nationale des Chemins de Fer (SNCF) réseau a sollicité la Commune pour l'acquisition de quatre parcelles énumérées ci-dessous :

- Parcelle cadastrée section A n° 2474, d'une contenance de 503 m² sise au lieu-dit Engrassieu
- Parcelle cadastrée section A n° 2475 d'une contenance de 47 m² sise au lieu-dit Engrassieu
- Parcelle cadastrée section B n° 3833 d'une contenance de 31 m² sise au lieu-dit Embrouysset
- Parcelle cadastrée section B n° 3834 d'une contenance de 57 m² sise au lieu-dit Embrouysset



Cette demande est réalisée dans le cadre d'une régularisation foncière pour la mise en place du projet de doublement des voies entre Saint-Sulpice-la-Pointe et Toulouse.

Conformément aux dispositions de l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales, il y a lieu de proposer au Conseil Municipal les conditions et le prix d'achat des parcelles.

Le service des domaines a estimé les biens à 5 104 € (*Cinq mille cent quatre euros*) assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

Le Conseil municipal ainsi informé et après en avoir délibéré,

- Vu le Code général des collectivités territoriales ;
- Vu le projet de convention et le plan qui lui ont été remis ;
- Vu l'avis de la commission municipale « Urbanisme/ Cadre de vie / Transition énergétique / Commerces / Artisanat » du 10 avril 2024 et ayant entendu les explications de son rapporteur ;
- Considérant que ce projet s'inscrit dans le cadre de l'aménagement du territoire de la Commune.

DÉCIDE,

- D'approuver l'aliénation des parcelles cadastrées section A n° 2474, d'une contenance de 503 m² et n° 2475 d'une contenance de 47 m² sises au lieu-dit Engrassieu et section B n° 3833 d'une contenance de 31 m² et n° 3834 d'une contenance de 57 m² sises au lieu-dit Embrouysset.
- D'autoriser la cession desdites parcelles au profit de la Société Nationale des Chemins de Fer (SNCF) réseau pour la somme de 5 104 € (*Cinq mille cent quatre euros*) assortie d'une marge d'appréciation de 15 %, les frais de notaire seront à sa charge.
- D'habiliter M. le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces s'y rapportant et à faire toutes les démarches.

Fait et délibéré les jour mois et an que dessus

Pour extrait conforme

Le Maire,
Raphaël BERNARDIN




La Secrétaire de séance,
Muriel PHILIPPE

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Cette saisine pourra se faire, pour les particuliers et les personnes morales de droit privé non chargés de la gestion d'un service public, par la voie habituelle du courrier ou via l'application informatique Télérecours, accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>.



Raphaël BERNARDIN

SYSTRA

COURRIER ARRIVÉE
MAIRIE ST-SULPICE - 81 -

16 FEV. 2024

Pôle Aménagement
Cadre de Vie



Affaire suivie par :
Marion LARMARAUD
mlarmaraud@systra.com
06 99 28 05 52

Mairie de SAINT-SULPICE-LA-POINTE
A l'attention de Monsieur le Maire
Parc Georges Spénale
81370 SAINT-SULPICE-LA-POINTE

Toulouse, le 9 février 2024

Objet : QNE - Régularisations foncières doublement voies Toulouse-Saint Sulpice sur Tarn

Monsieur le Maire,

SCNF RESEAU a mandaté notre société afin de procéder aux régularisations foncières restant à effectuer dans le cadre du projet de doublement des voies entre les communes de Toulouse et Saint Sulpice Sur Tarn.

La commune est propriétaire des parcelles identifiées dans le tableau ci-dessous et qui sont concernées par ces régularisations foncières :

COMMUNE DE SAINT SULPICE LA POINTE

| Référence cadastrale | | | | |
|----------------------|------|------|-----------------|---------------------|
| Sect. | N° | Nat. | Lieu-dit ou Rue | Surf m ² |
| A | 2474 | S | Engrassieu | 503 |
| A | 2475 | S | Engrassieu | 47 |
| B | 3833 | S | Embrouysset | 31 |
| B | 3834 | S | Embrouysset | 57 |
| | | | | 638 |



16 FEV. 2024

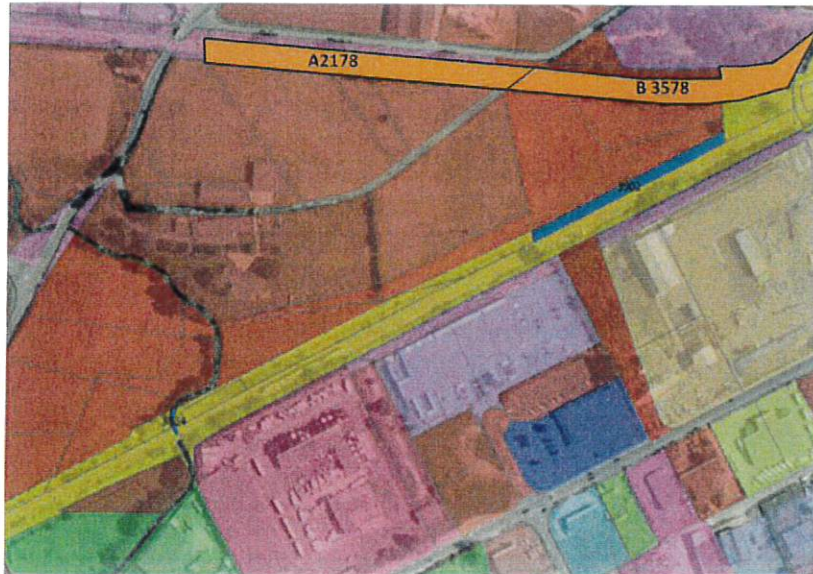
Pôle Aménagement
Cadre de Vie



16 FEV. 2024

Pôle Aménagement

Aussi, SNCF RESEAU est propriétaire des parcelles A 2178 et B 3578 situées 695 chemin d'Embrouysset sur la Commune de Saint-Sulpice-La-Pointe et identifiées en orange sur le plan ci-dessous :



Ces emprises n'ayant aucun lien avec la voie ferrée, SNCF RESEAU souhaiterait vous proposer de céder à la Commune de Saint-Sulpice-La-Pointe ces deux parcelles.

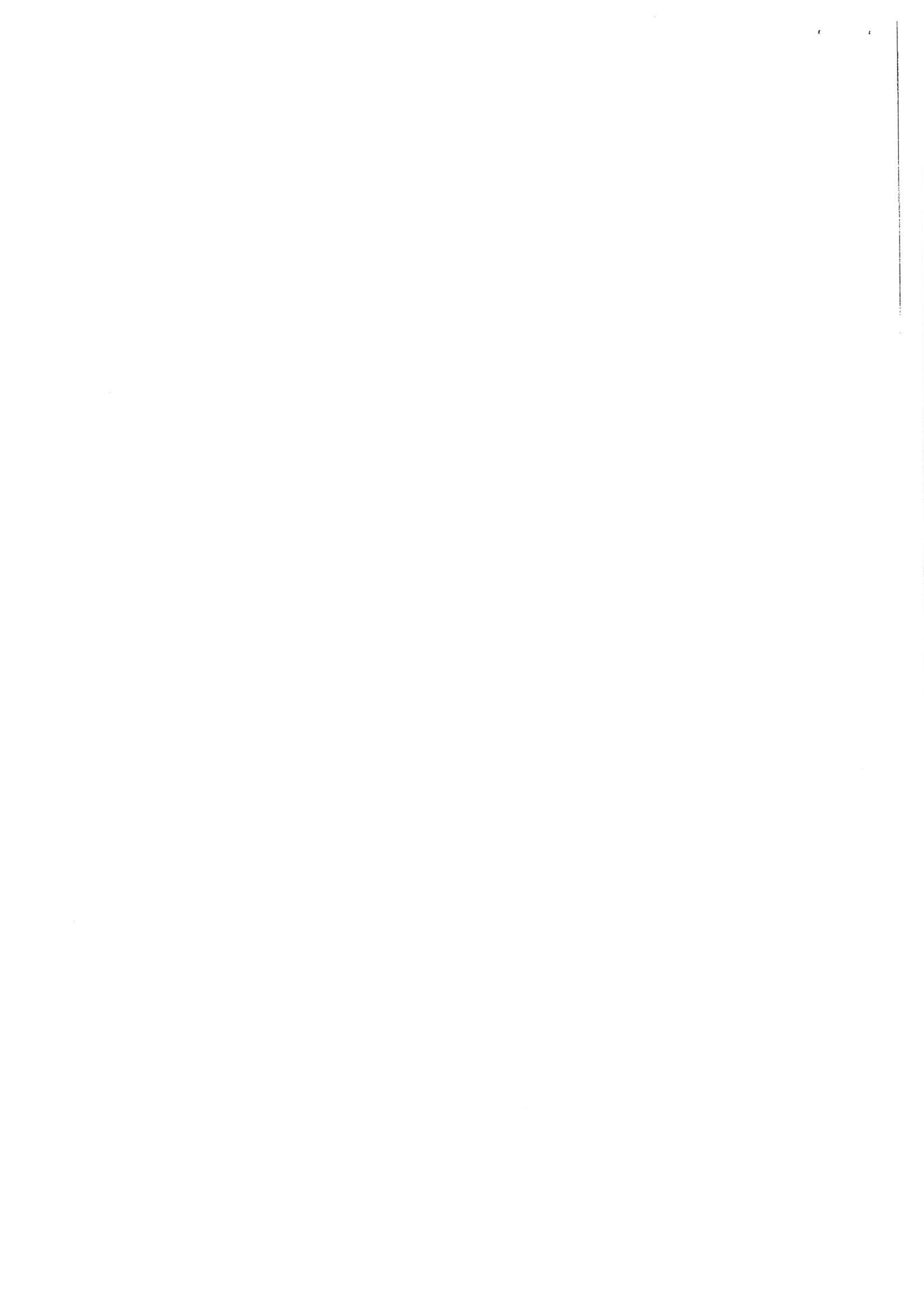
Par ce courrier, SNCF RESEAU vous saisit officiellement d'une demande d'échange foncier avec une soulte de 104 € au profit de la Commune de Saint-Sulpice-La-Pointe selon l'estimation des valeurs vénales des parcelles estimées par la Direction de l'Immobilier de l'Etat dont une copie de chacun des avis rendus est annexée au présent courrier.

Pourriez-vous nous confirmer que vous êtes favorable à cette proposition et que vous inscrivez à votre prochain Conseil Municipal ce dossier pour approbation ?

Vous souhaitant une bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, à l'expression de nos salutations distinguées.

SNCF RESEAU
Emilie BEYRIA - RMOA

Pièces-jointes : Avis DIE



16 FEV. 2024

Pôle Aménagement
Cadre de Vie

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 10/01/2024

Direction régionale / départementale des Finances Publiques
de

Pôle d'évaluation domaniale

Adresse : 18 AVENUE MARECHAL JOFFRE

- 013 ALBI CEDEX 9

Téléphone : 05 63 49 58 00

Mel:ddfip81.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du TARN

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Valérie SAUSSOL

Téléphone :05 63 49 59 73

Courriel :valerie.saussol@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. :OSE n° 2023-81271 92242

DS n° 15195900

SYSTRA

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 :

Immeubles non bâtis

Adresse du bien :

Engrassieu 81370 Saint-Sulpice-la-Pointe.

Valeur :

5 104 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

16 FEV. 2024

Pôle Aménagement
Cadre de Vie

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Marion LARMARAUD

2 - DATE

de consultation : 29/11/2023

de délai négocié : oui

de visite : NON

de dossier en état : 23/01/2024

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération : Acquisition amiable

3.2. Nature de la saisine : réglementaire

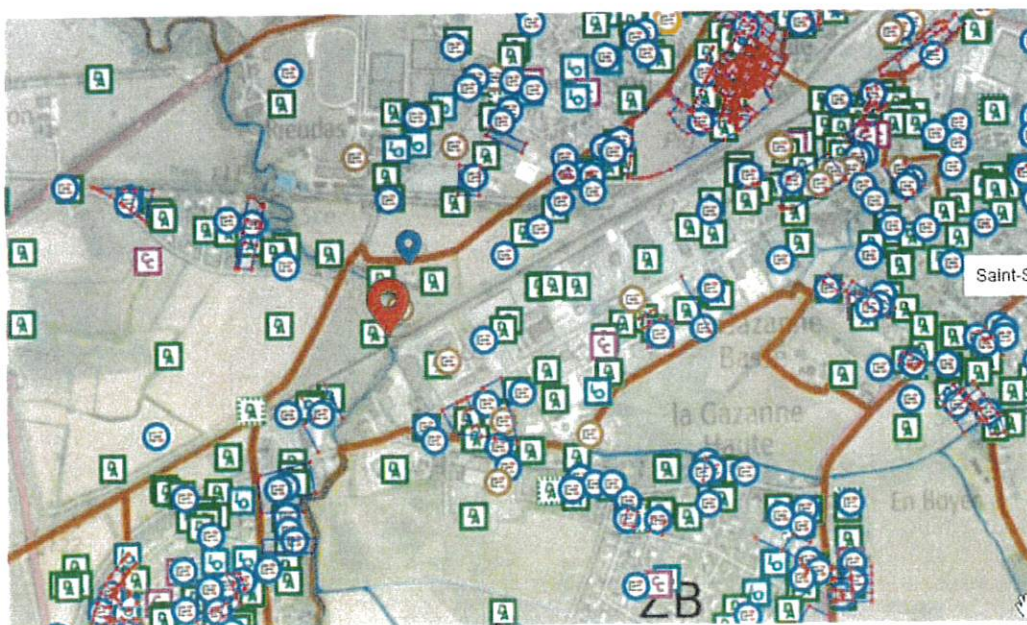
3.3. Projet et prix envisagé : Projet « Quart Nord Est » - Toulouse Saint Sulpice sur Tarn - Régularisations foncières

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Commune de l'aire urbaine de Toulouse située sur le Tarn au confluent avec l'Agout, la commune se trouve au nord-est de Toulouse à 32 km, au sud-ouest d'Albi à 46 km et au sud-est de Montauban à 48 km. C'est une commune limitrophe avec le département de la Haute-Garonne.

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



16 FEV. 2024

4.3. Références Cadastrales

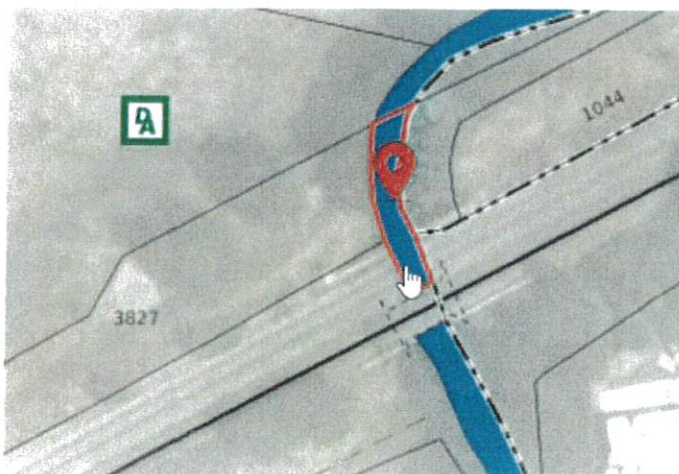
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|---------------------------|----------|-----------------|--------------------|---------------|
| Saint-Sulpice-la- Pointe. | A 2474 | Engrassieu | 503 m ² | TERRAIN |
| Saint-Sulpice-la- Pointe. | A 2475 | Engrassieu | 47 m ² | TERRAIN |
| Saint-Sulpice-la- Pointe. | B 3833 | Engrassieu | 31 m ² | TERRAIN |
| Saint-Sulpice-la- Pointe. | B 3834 | Engrassieu | 57 m ² | TERRAIN |
| TOTAL | | | 638 m ² | |

4.4. Descriptif

Il s'agit de plusieurs bandes de terre assez étroites situées en bordure de la route de Toulouse.

Les parcelles A 2474 - A 2475 - B 3833 - B 3834 font partie des emprises concernées par le projet de doublement des voies entre les communes de Toulouse et Saint Sulpice Sur Tarn. Ces parcelles doivent être intégrées dans le patrimoine de SNCF RESEAU.



16 FEV. 2024

Pôle Aménagement
Cadre de Vie

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : COMMUNE DE SAINT SULPICE LA POINTE

5.2. Conditions d'occupation : libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Réglementation d'urbanisme applicable : PLU Uxpz : zone liée aux activités industrielles tertiaires et commerciales de la ZAC des portes du Tarn.

PLU UXPas1 P pour la parcelle B 3834

- Périmètres de protection : non renseigné
- Servitudes administratives ou de droit privé : non renseigné
- Réseaux et voiries : non renseigné

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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 local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Recherche sur PATRIM



4 ventes répondent à vos critères

Synthèse des prix de la sélection

| Année | Période | Prix du m ² (€) - Surface utile | | | |
|-------|------------------|--------------------------------------------|--------|---------|---------|
| | | Moyen | Médian | Minimum | Maximum |
| 2021 | janvier-décembre | 33.04 | 33.04 | 29.37 | 36.70 |
| 2022 | janvier-décembre | 19.54 | 19.54 | 19.54 | 19.54 |
| 2023 | janvier-décembre | 24.00 | 24.00 | 24.00 | 24.00 |
| | Synthèse | 27.40 | 26.69 | 19.54 | 36.70 |

16 FEV. 2024

| Ref. enregistrement | Ref. Cadastres | Dept | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix/m ² | Groupes | Situation locative |
|-----------------------|----------------|------|-----------------------------|----------------------|---------------|-----------------------------------|------------|---------------------|----------|--------------------|
| 8104P01 2021P14751 | 271/ZE/164/I | 81 | SAINT-SULPICE-LA- POINTE | LES CADAUX | 28/09/2021 | 17441 | 640 000 | 36,7 | Non bâti | Libre |
| 8104P01 2023P00131 | 271/ZE/159/I | 81 | SAINT-SULPICE-LA- POINTE | LES CADAUX | 14/12/2022 | 7283 | 142 309 | 19,54 | Non bâti | Libre |
| 8104P01 2023P06676 | 271/ZE/143/I | 81 | SAINT-SULPICE-LA- POINTE | PLAINE DE LAVIGUERIE | 18/04/2023 | 7000 | 168 000 | 24 | Non bâti | Libre |
| 8104P01 2021P17148 | 271/ZA/284/I | 81 | SAINT-SULPICE-LA- POINTE | LA PLAINE HAUTE | 15/11/2021 | 4417 | 129 731 | 29,37 | Non bâti | Libre |

moyenne retenu 27 € / m²

Tous les termes sont situés sur la commune de Saint-Sulpice-La-Pointe, il s'agit de terrains permettant la construction d'un bâtiment contrairement à la parcelle B 3902.

Tous les termes sont sur un PLU UX (c, pz).

Un abattement de 70 % est appliqué à la parcelle B 3902 prenant en compte sa forme, son emplacement, et le PLU Uxpz très restrictif.

Le prix au m² retenu est de 8 € / m².

Le prix de la parcelle A 2474 est de **4 024 €**

503 m² x 8 €

Le prix de la parcelle A 2475 est de **376 €**

47 m² x 8 €

Le prix de la parcelle B 3833 est de **248 €**

31 m² x 8 €

Le prix de la parcelle B 3834 est de **456 €**

57 m² x 8 €

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

acquisition

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 **5 104 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur

- maximale d'acquisition sans justification particulière à 5 900 € (arrondie).

Ainsi, l'opération du consultant est conforme à la valeur du marché si elle se réalise à un prix compris dans cet intervalle.

Les consultants peuvent, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas.

Sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont toutefois la possibilité de s'affranchir de

16 FEV. 2024

Pôle Aménagement
Cadre de Vie

cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et sur 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 est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la 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 moment 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.

16 FEV. 2024

Pôle Aménagement
Cadre de Vie

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 département des Finances
Publiques du Tarn et par délégation,

L'Inspectrice des Finances Publiques



Valérie.saussol



