



**MINISTÈRE
DE L'ACTION
ET DES COMPTES
PUBLICS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction générale
des Finances publiques**

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

Direction régionale des Finances publiques
d'Occitanie
et du département de la Haute-Garonne
Pôle d'évaluation domaniale
Cité administrative - Bâtiment C
31098 TOULOUSE Cedex 6
Téléphone : 05 34 44 83 05
mél : drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : jean-françois DELHOM
Téléphone : 05 34 44 83 08
Courriel : jean-francois.delhom@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : 2021-31022-40177

L'inspecteur,
Pôle d'Évaluation Domaniale
à
COMMUNE D'AUCAMVILLE

Toulouse, le 21 / 07 / 2021

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

*Acquisitions d'immeubles par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : CGCT,
art. L.1311-9 à 12 et R.1311-3 à R.1311-5.*

DÉSIGNATION DU BIEN : Bâti sur parcelles cadastrées AM 123 et AM 126

ADRESSE DU BIEN : 10 ET 10 BIS CHEMIN AUGUSTE GRATIAN 31140 AUCAMVILLE

VALEUR VENALE: 380 000 € HT (2 700 €/m²) +- 10 %

1 – SERVICE CONSULTANT : Commune d'Aucamville
AFFAIRE SUIVIE PAR : Mme CHAUMAS Caroline
RÉFÉRENCE : 2021-31022-40177

2 – Date de consultation : 26 mai 2021
Date de réception : 08 juillet 2021
Date de visite : SO
Date de constitution du dossier « en état » : 08 juillet 2021

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition amiable pour les besoins d'un futur groupe scolaire secteur Gratian.
Livraison prévisionnelle du groupe scolaire : septembre 2024.

Prix négocié : demandé par le propriétaire du terrain 400 000 € suivant expertise du cabinet Nicodeme.

A noter : la commune souhaitait acquérir initialement uniquement une partie du foncier - 91m² de la parcelle AM 123p.

Le propriétaire conditionne la cession à la vente de la totalité de son terrain.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

L'unité foncière représente une superficie totale de 716 m², il s'agit de deux parcelles contiguës constituant un tout de forme allongée et triangulaire présentant une large façade d'environ 71 m sur le chemin Auguste Gratian, des latéraux d'environ 17 m et 2,60 m.

- Parcelle AM n°126 (54 m²) : Cette parcelle est aménagée en trottoir dédié à la circulation publique piétonne (travaux réalisés dans les années 2000). Par délibération n°99.2006 du 04/07/2006, le conseil municipal avait acté l'acquisition à l'euro symbolique de cette parcelle en vue de la classer dans le domaine public communal (la procédure administrative semble non aboutie).

- Parcelle AM n°123 (662 m²) : Cette parcelle supporte 2 maisons accolées en bon état.

Il s'agit de deux maisons mitoyennes élevées d'un simple rdc avec combles isolés et présentant des façades crépies peintes, la toiture est recouverte de tuiles demi-rondes à chevauchement.

Villa n°10 : Louée, bail conclu en 2019 , loyer mensuel 760 € HC.

- entrée +séjour+cuisine = 37 m²

- 2 chambres pour 20 m²

- sdb et wc = 6 m²

+ sas et placard

soit une SU(H) d'environ 73 m² avec 16 m² de terrasse et 16 m² de garage

Villa n°10 bis : occupé par le propriétaire

- entrée +séjour+cuisine = 37 m²

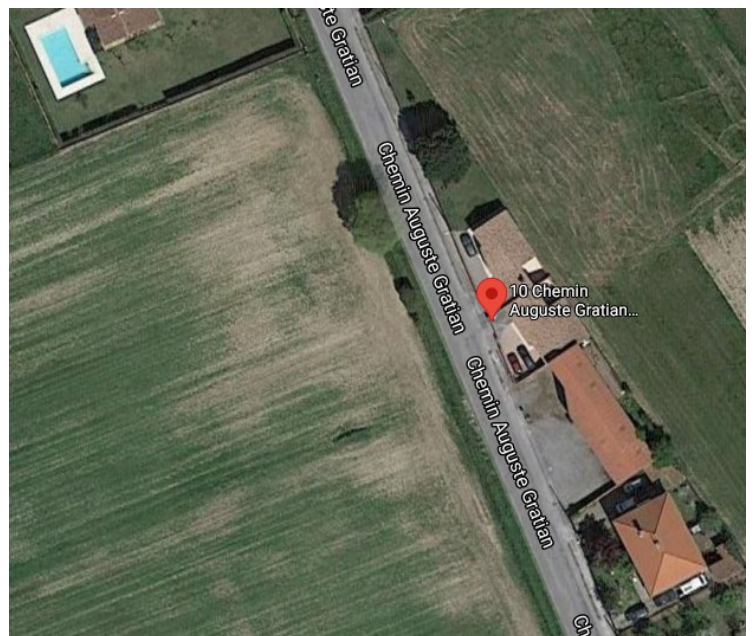
- 2 chambres pour 20 m²

- sdb et wc = 6 m²

+ sas et placard

soit une SU(H) d'environ 69 m² avec 16 m² de terrasse et 14 m² de garage

La surface utile totale est de 142 m² + 2 garages (30 m²) + 2 terrasses (32m²).



5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom des propriétaires : SCI OLIFREMER (interlocuteur M.Mertens)

- situation d'occupation : Villa n° 10bis occupée par le propriétaire, Villa n°10 louée (estimation libre d'occupation).

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zonage UC du Plan Local d'Urbanisme d'Aucamville, approuvé en 2011, modifié en 2013 et 2016 (suite à annulation du PLUiH de Toulouse Métropole depuis le 20/05/2021).

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à la fixer 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 à évaluer.

Compte tenu des caractéristiques du bien en cause ainsi que des éléments d'appréciation connus du service, la valeur vénale de ce bien peut être estimée à **380 000 € HT**.

Une marge d'appréciation de 10 %, permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue, peut être envisagée.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est fixée à 12 mois.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Régional des Finances publiques et par délégation,
L'inspecteur des finances Publiques

DELHOM Jean-François

