



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE

Nombre d'administrateurs	L'an deux mille vingt-trois, le trois avril,
En exercice : 17	Le Conseil d'Administration du Centre Communal d'Action Sociale de la Commune de CASTELGINEST dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Grégoire CARNEIRO, Président du C.C.A.S
Présents : 13	
Votants : 16	
Procurations : 3	
Convocation du Conseil d'Administration en date du :	Conformément à l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, la majorité des membres du Conseil d'Administration en exercice est présente.
3/04/2023	
Affichage en date du :	Présents : Mme LANDES, Mme VARLIETTE, Mme DELCASSE, Mme MACHADO, Mr DESSEAUX, Mr ABEILHOU, Mme CHERT-RAMES, Mr DIZIER, Mr DARDENNE, Mme CHRISTOL, Mr DALMONTI, Mme AZAM, Mme CHAMFEUIL
3/04/2023	Absents : Mme BOSQ
	Membres du conseil d'administration excusés ayant donné Procurations : Monsieur le Président du CCAS donne pouvoir à Mme Landes, Mr LE BRIS pouvoir à Mme MACHADO, Mr DUMAS pouvoir à Mme LANDES
	Secrétaire de Séance : Sana LAGARRIGUE, Directrice du CCAS

Objet : Echange de parcelles entre le CCAS et MME BEGUE

Le CCAS est propriétaire d'une parcelle cadastrée section BK 2 d'une superficie de 46 41 m². Mme BEGUE est propriétaire d'une parcelle cadastrée section BK 33 d'une superficie de 38 372 m².

IL est demandé au Conseil d'administration d'autoriser la cession de 3594 m² issus de la parcelle BK 33 au profit du CCAS et de 3590 m² de la parcelle BK 2 au profit de Mme BEGUE.

Cet échange de parcelles aura lieu sans soulte, la valeur vénale pour chacune des emprises objet de l'échange pouvant être estimée à un montant identique de 10 800 €.

Dans le cadre de cet échange, Monsieur le Président ou son représentant sera autorisé à mener les négociations relatives à l'indemnisation du fermier en place.

L'ensemble des frais notariés relatifs à cet échange sera pris en charge par le CCAS.

Le Conseil d'Administration,

Vu l'avis des domaines n° 2023-31116-07587 en date du 08 février 2023

où l'exposé de Monsieur le Président et après en avoir délibéré :

- **AUTORISE** la cession de 3594 m² issus de la parcelle BK 33 au profit du CCAS et de 3590 m² de la parcelle BK 2 au profit de Mme BEGUE sans soulte ;
- **AUTORISE** les négociations devant intervenir avec le fermier en place ainsi que le paiement des éventuelles indemnités;
- **PRECISE** que les frais d'acte seront pris en charge par le CCAS ;
- **AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Pour extrait conforme,
Castelginest, le 3/04/2023



Grégoire CARNEIRO,

Pour le Maire
Jacqueline LANDES
Vice-Présidente

Maire de Castelginest
Président du CCAS

Résultats du vote

Pour : UNANIMITE

Contre :

Abstentions :

MAIRIE
DE CASTELGINEST

7302 - SD



20 FEV. 2023
Courrier n° 23/868



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

Le 08/02/2023

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

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

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Jean-Paul CAYROL
Téléphone : 06 12 34 30 68
Courriel : jean-paul.cayrol@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 11297315
Réf OSE : 2023-31116-07587

CCAS DE CASTELGINEST

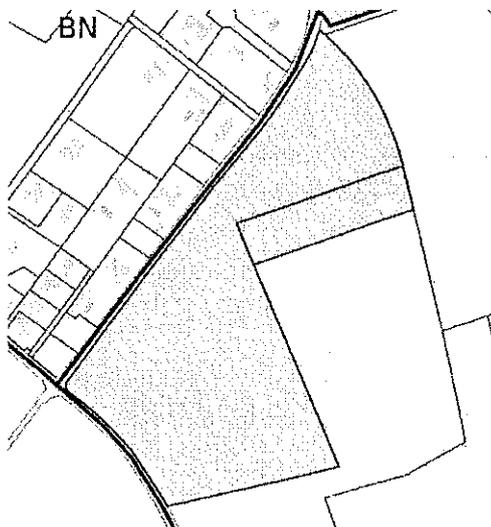
AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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 : Terres agricoles

Adresse du bien : La Gleysette 31780 Castelginest

Valeur : 10 800 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



Accusé de réception en préfecture
031-263102436-20230403-2023012-DE
Reçu le 06/04/2023

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Sandrine CONSTANTIN

2 - DATES

de consultation :	27/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	27/01/2023

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

3.3. Projet et prix envisagé

Projet d'échange sans soulte d'emprises de terrain de surfaces similaires entre le CCAS et Mme CARNEIRO pour un projet d'équipements publics.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

Accusé de réception en préfecture
031-263102436-20230403-2023012-DE
Reçu le 06/04/2023

4.1. Situation générale

Commune de CASTELGINEST en 2ème couronne Toulousaine

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

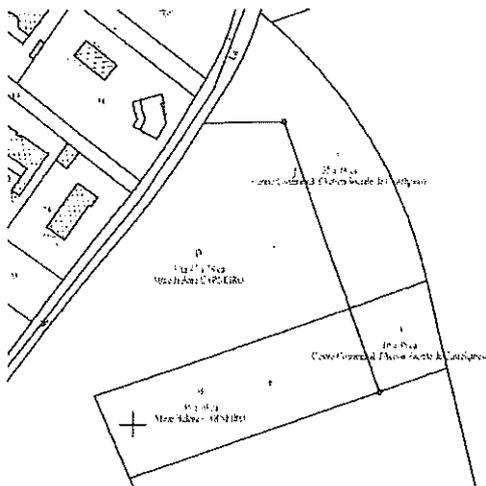
Parcelles situées en zone rurale en bordure du chemin de la Barthole à proximité de zones urbanisées récemment à l'écart du centre de la commune.

4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Castelginest	BK 2	La Gleysette	4 641 m ²	Terres
Castelginest	BK 33	La Gleysette	38 372 m ²	Terres

Il est prévu une division des 2 parcelles en vue d'une cession de 3594 m² de la parcelle BK 33 au profit du CCAS et 3590m² de la parcelle BK 2 au profit de Mme CARNEIRO.

4.4. Descriptif



Les 2 terrains objets de l'échange sont situés sur une zone agricole de la commune et sont cultivés ou en friche.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Parcelle BK 2 : CCAS DE CASTELGINEST

Parcelle BK 33 : Mme CARNEIRO Hélène

5.2. Conditions d'occupation

Les parcelles sont libres d'occupation

Accusé de réception en préfecture
031-263102436-20230403-2023012-DE
Reçu le 06/04/2023

6 - URBANISME

L'immeuble se situe en zone urbaine NC du POS de la commune de CASTELGINEST dont la dernière modification a été approuvée par délibération du 25/06/2015.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison, consistant 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.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Recherche de ventes récentes de terres agricoles de surfaces comparables dans un secteur de 3 km autour du bien à évaluer.

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature du bien	Zonage	Situation locative
116//BO/45//	CASTELGINEST	9010 RTE DE BRUGUIERES	29/09/2022	3500	35 000	10	Terre	3NA	Libre
91//AI/ 138/141/135	BRUGUIERES	BELBOSC	14/10/2020	5837	23 348	4	Terre	A	Libre
116//BI/134//	CASTELGINEST	PETITE RIVIERE	06/12/2019	1264	3 792	3	Terre	NC	Libre
116//BI/131//	CASTELGINEST	PETITE RIVIERE	06/12/2019	1010	3 030	3	Terre	NC	Libre
230//AE/112//	GRATENTOUR	15 RUE DE BRUGUIERES	09/07/2021	1145	5 000	4,37	Terre	A	Libre
293//AN/7//	LESPINASSE	REGAGNE	02/10/2021	1019	2 803	2,75	Terre	NC	Libre
293//AN/6/5	LESPINASSE	REGAGNE	24/11/2021	2034	3 333	1,64	Terre	NS	Libre

Prix au m ² (€) *			
Moyen	Médian	Minimum	Maximum
4,11	3,00	1,64	10,00

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

Etant donné les caractéristiques du bien à évaluer, il est proposé de retenir le prix de 3 €/m² des 2 termes de comparaison situés au lieu dit « Petite Rivière » qui se situent sur la même commune et le même zonage que le bien objet de la consultation.

Pour les 3594 m² à extraire de la parcelle BK 33, la valeur vénale s'établit donc à 10 782 €.

Pour les 3590 m² à extraire de la parcelle BK 2, la valeur vénale s'établit donc à 10 770 €.

Accusé de réception en préfecture
031-263102436-20230403-2023012-DE
Reçu le 06/04/2023

La valeur vénale pour chacune des emprises objet de l'échange peut être estimée à un montant identique de 10 800 €.

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 de chacun des biens échangés est arbitrée à **10 800 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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

Accusé de réception en préfecture
031-263102436-20230403-2023012-DE
Reçu le 06/04/2023

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

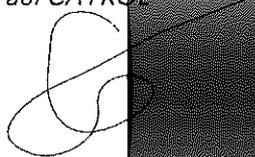
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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 et par délégation,
L'inspecteur des finances Publiques

Jean-Paul CAYROL



Accusé de réception en préfecture
031-263102436-20230403-2023012-DE
Reçu le 06/04/2023