

***A l'attention des membres
du Conseil Municipal de BALMA***

Réf. : VTN/ST-2023-005

Balma, le 30 juin 2023

Mes Chères Collègues, Mes Chers Collègues,

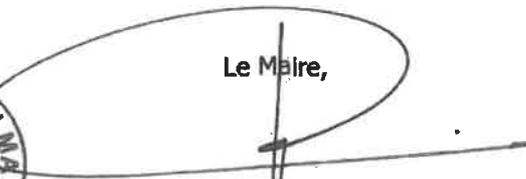
Je vous invite à participer à la prochaine réunion du Conseil Municipal qui aura lieu le :

**Jeudi 6 Juillet 2023 à 20 h 30
A l'Hôtel de ville, en salle du Conseil Municipal**

Vous trouverez, ci-joint, l'ordre du jour, la note de synthèse, les projets de délibérations et l'état des compétences déléguées.

Je vous prie d'agréer, Mes Chères Collègues, Mes Chers Collègues, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Maire,



Vincent TERRAIL-NOVÈS



Conseil Municipal du 6 juillet 2023

Ordre du jour

CADRE ET QUALITÉ DE VIE, TRAVAUX, URBANISME

1. Acquisition du 30 avenue de Toulouse –parcelle cadastrée section BX n°151

QUESTIONS DIVERSES

REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre	de
conseillers :	
• En Exercice :	33
• Présents :	26
• Votants :	33

L'an deux mille vingt-trois, le 6 juillet à 20 heures 30,
*le Conseil Municipal de la Commune de BALMA, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à l'Hôtel de Ville, en salle du conseil municipal sous la présidence de Monsieur **Vincent TERRAIL-NOVÈS, Maire.***

Date de la convocation du Conseil Municipal : le 30 Juin 2023

Monsieur Alexandre FIEUZAL a été élu secrétaire.

Étaient présents : Vincent TERRAIL-NOVÈS, Sophie LAMANT, Bernard SAURAT, Fabienne DARBIN-LANGE, Olivier GOURICHON, Véronique VANTIN, Marc VERNEY, Frédéric LEMAGNER, Céline ARGENTIN, Thomas RODSPHON, Serge NOEL, François GINESTE, Nicole VAYROU, Jean AIPAR, Emmanuel LABRID, Ghislaine DOUMERC, Anne MASSOL, Alexandre FIEUZAL, Jean-Pierre SALUDAS, Marie Alcine MONTAUT, Annick Hélène DARDENNE, Carole REY, Yannick BOURLÈS, Patrick AUSSARESSE, Brigitte RUFIE, Sandrine FRANCHOMME.

Étaient excusés :

Géraldine MENEGHETTI a donné procuration à Céline ARGENTIN
Julie LOUSTALOT a donné procuration à Thomas RODSPHON
Gilles SENTENAC a donné procuration à Emmanuel LABRID
Emilie BADIN a donné procuration à Marc VERNEY
Armelle DA ROCHA a donné procuration à Frédéric LEMAGNER
Laurent MERIC a donné procuration à Brigitte RUFIE
Jean-François ROBIC a donné procuration à Sandrine FRANCHOMME

POINT 1

Objet : Acquisition du 30 avenue de Toulouse –parcelle cadastrée section BX n°151

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal :

- L'offre d'acquisition au comptant au prix de 500.000€ assortie de la taxe foncière au prorata temporis, présentée par l'office notarial Chwartz & Associés, chargé par les conjoints CARNEVALI, d'établir la vente du bien sis 30 avenue de Toulouse à Balma, cadastré section BX n° 151, d'une superficie de 825m² dans le cadre du règlement d'une succession.
- La description du dit bien composé : d'une maison d'habitation de type T4 d'une surface habitable de 132m² sur deux niveaux et d'un jardin attenant essentiellement constitué d'un emplacement réservé de 323 m² ainsi que d'un garage d'environ 20m².
- La saisine de France domaine en date du 27 mars 2023 et l'avis formulé en date du 5 juin 2023 évaluant la valeur vénale du bien à 480.000€ HT et hors droits, assortie d'une marge d'appréciation de 10%.

Considérant que la parcelle cadastrée section BX n° 151, classée en zone UA au PLU, est grevée par l'emplacement réservé n° 47 au bénéfice de la Commune pour création et liaison piétonnière entre l'avenue de Toulouse et l'avenue des mimosas,

N° 2023-072

Considérant l'intérêt public local que représente cette acquisition pour la Commune de Balma, une offre au prix fixé par France Domaines, soit à 480.000€ HT et hors droits (quatre cent quatre-vingt mille euros) a été présentée aux vendeurs,

Considérant l'acceptation de la famille CARNEVALI de vendre au prix de 480.000€, **notifiée à la Commune à la date du 30 juin 2023,**

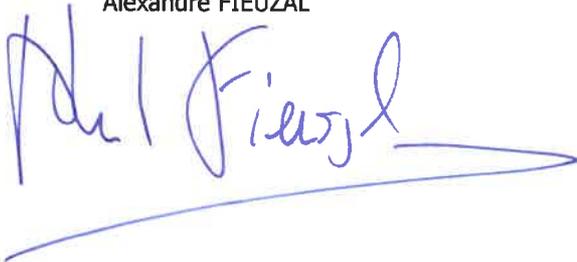
Entendu l'exposé du Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- Approuve le projet d'acquisition amiable du bien sis 30 avenue de Toulouse à Balma, cadastré section BX n° 151, d'une superficie de 825m² appartenant en indivision à Christian CARNEVALI né le 1er aout 1950, Jean-Louis CARNEVALI né le 5 novembre 1948 et Marie Pierrette CARNEVALI épouse SENLECQUE née le 14 février 1947, au prix de 480.000€ HT et hors droits (quatre cent quatre-vingt mille euros) et autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents y afférent.

N° 2023-072

Le Conseil Municipal est clos à 20h55.

Le Secrétaire,
Alexandre FIEUZAL



Le Maire,
Vincent TERRAIL-NOVÈS

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Le 05/06/2023

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

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

mél : drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

COMMUNE DE BALMA

Aff. suivie par : Charlotte KHALIL

Téléphone : 06 16 07 73 29

Courriel : charlotte.khalil@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 124390609

Réf. OSE : 2023-31044-34275

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 : Maison d'habitation – parcelle BX 151

Adresse du bien : 30 Avenue de Toulouse – 31130 BALMA

Valeur : 480 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Laure MARBOT, responsable urbanisme, Commune de BALMA

2 - DATES

de consultation : 27/03/2023

de réception : 27/03/2023

de visite : 26/04/2023

de dossier complet : 26/04/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input checked="" 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

DIA n°31044230040 du 05/04/2023 (DIA sans acquéreur)

La commune de Balma est saisie d'une demande d'acquisition de la maison d'habitation située au 30 Avenue de Toulouse à Balma, parcelle sise BX 151.

La parcelle est grevée d'un emplacement réservé pour la création d'une liaison piétonne entre l'Avenue de Toulouse et l'Avenue des Mimosas.

Une première estimation avait été effectuée le 26/11/2021 (avis n°2021-31044-76356). Le présent avis actualise l'avis initial.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

En première couronne toulousaine, dans l'est toulousain, la parcelle BX 151 est située 30 Avenue de Toulouse à Balma.

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

Centre-ville de Balma, toutes les commodités à proximité.

Parcelle grevée d'un ER pour la création d'une liaison piétonne entre l'avenue de Toulouse et l'avenue des Mimosas (323 m²).

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
BALMA	BX 151	30 Avenue de Toulouse	825 m ²	sol

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

La DIA mentionne une surface habitable de 132 m² au lieu de 120 m² mentionné sur l'avis initial.

Il sera retenu une surface de 132 m² pour les besoins de l'évaluation.

4.5. Descriptif

Il s'agit d'une maison d'habitation de type 4 construite dans les années 1950.

Elle est composée au RDC, d'un SAS d'entrée, cuisine séparée, salon-séjour d'environ 25 m², salle de douche avec un sanitaire, chambre.

A l'étage, deux pièces sont aménagées en chambres d'environ 14 m², un cagibi, une cuisine séparée ainsi qu'une salle de bains avec sanitaire. Une terrasse d'environ 20 m² est accessible depuis la cuisine.

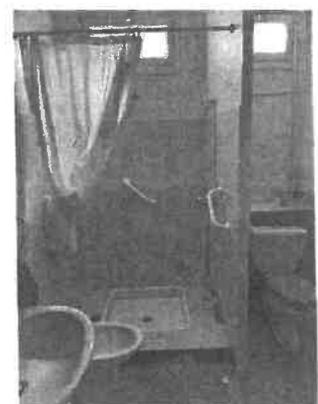
A l'extérieur, le jardin est arboré et essentiellement constitué de l'emplacement réservé (323 m²) ainsi que d'un garage d'environ 20 m² avec porte manuelle, abri de jardin et ancien poulailler.

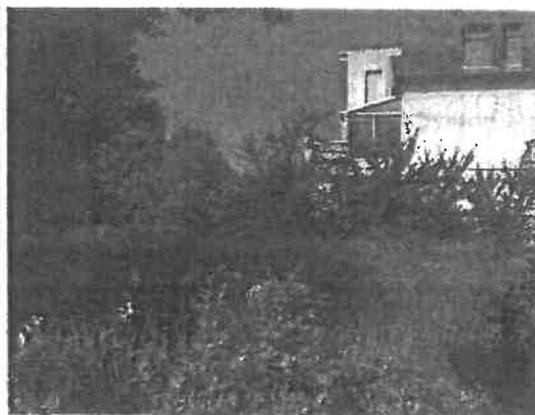
Le propriétaire signale un dégât des eaux survenu sur la toiture il y a 4 ans, qu'il aurait réparé lui-même. Cependant, des infiltrations demeurent apparentes au plafond. Les huisseries sont de type PVC double vitrage avec volets battants, la chaudière est au gaz.

L'ensemble n'a pas fait l'objet de travaux de rénovation, la maison demeure cependant dans un état sain.

Equipements :

- chaudière gaz
- huisserie double vitrage
- sol carrelage dans la cuisine et salles d'eau, parquet dans les pièces de vie
- murs papier peint





Emplacement réservé n°47

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Indivision Carnevali/ Senlecque

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Bien estimé libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Au PLU de la commune de BALMA, la parcelle est située en zone UA.

L'emprise au sol totale des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière, porté à 70 % pour les constructions existantes dans le cas d'aménagement ou de travaux d'amélioration de l'habitat, ou si une partie ou la totalité du rez-de-chaussée du bâtiment est affectée à des activités commerciales et de services.

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

6.2.Date de référence et règles applicables

PLU en vigueur du 17/12/2015

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

➤ **Ventes de maisons de maisons d'habitation de 100 m² minimum, parcelle de 500 m² minimum, dans un rayon d'un km pour la période 2021-2022 :**

N	Commune	Adresse	Date mutation	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Observations
1	BALMA	4 RUE DU CLOS ST MARTIN	21/03/2022	7	602	130	533 134	4101	Maison 1983, garage 57 m ²
2	BALMA	5 RUE DES CEDRES	28/07/2022	5	556	122	561 000	4598	Maison 1971 avec deux garages
4	BALMA	19 RUE DE LA BOURDETTE	30/05/2022	5	600	114	451 000	4599	Maison 1982 dans un lotissement, avec terrain attenant, garage, cave, terrasse
5	BALMA	18 RUE SAINT JEAN	05/10/2022	6	566	105	435 800	4150	Maison 1962 en R+1 avec jardin attenant, garage, cave et terrasse
6	BALMA	21 RUE RAYMOND BERTRAND	05/07/2022	4	678	106	364 998	3443	Maison 1972 avec sous-sol, type 4, terrain attenant
7	BALMA	8 RUE DU MARECHAL MURAT	26/11/2021	5	1075	164	575 000	3506	Maison 1978 type 5, garage, piscine

moyenne	4066
basse	3655
haute	4486

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

L'étude de marché dégage une valeur moyenne de 4066 €/m² avec des valeurs comprises entre 3443 €/m² à 4600 €/m². Au cas particulier, la maison est située sur l'un des axes principaux de la commune de Balma. Cependant, la maison nécessite des travaux de remise aux normes.

Dès lors, il sera retenu la valeur dite basse de 3 655 €/m² pour déterminer la valeur vénale du bien, soit 482 460 € arrondie à 480 000 €.

Le prix de la DIA n'appelle aucune observation de la part du service.

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

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 480 000 €

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.

12 - 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.

13 - 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.

14 - 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

Charlotte KHALIL
Inspectrice des Finances publiques



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.

