

## Quartier Paléficat – Implantation d'un collège – Reprise d'emprises foncières auprès de l'EPFL du Grand Toulouse

Habitat et opérations foncières  
21-0181

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de la constitution de la réserve foncière Paléficat, l'Établissement Public Foncier Local du Grand Toulouse a acquis pour le compte de Toulouse Métropole un ensemble de parcelles situées chemin Virebent et chemin du Furet, sur la commune de Toulouse.

Une unité foncière d'une superficie totale d'environ 2,5 hectares a été identifiée à l'angle du Boulevard Urbain Nord et du chemin de Virebent, en vue de l'implantation d'un collège dans le secteur de Paléficat sur la commune de Toulouse. Ces emprises foncières appartiennent pour partie à Toulouse Métropole et l'EPFL du Grand Toulouse.

L'ouverture de cet équipement public est programmée pour la rentrée 2024-2025.

Afin de permettre au Conseil Départemental de la Haute-Garonne de construire le futur collège de Paléficat, la Mairie de Toulouse doit reprendre à l'Établissement Public Foncier Local du Grand Toulouse les emprises foncières suivantes, situées chemin de Virebent et chemin du Furet, développant une superficie totale d'environ 25 051 m<sup>2</sup> :

- une emprise d'environ 3 026 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée 831 BI 7,
- une emprise d'environ 2 771 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée 831 BI 145,
- une emprise d'environ 17 167 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée 831 BI 148,
- la parcelle cadastrée 831 BI 150 d'une contenance de 74 m<sup>2</sup>,
- une emprise d'environ 954 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée 831 BI 151,
- une emprise d'environ 1059 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée 831 BI 153.

Le règlement d'intervention de l'EPFL a été modifié par une délibération approuvée lors du Conseil d'Administration du 25 juin 2018. Désormais l'EPFL, lorsqu'il vend à une collectivité territoriale, applique une décote correspondant au montant des frais de portage.

La vente des emprises foncières susmentionnées interviendra au prix d'environ 694 074,76€ HT sous réserve d'arpentage, avec l'application d'une décote des frais de portage. Ce prix correspond à une reprise au plus tard le 30 septembre 2021.

Un avenant de clôture sera signé ultérieurement. Il récapitulera et permettra d'arrêter, après la signature de l'acte de cession, les comptes relatifs au portage et à la gestion locative de ce bien.

Il est à noter que le bilan de gestion de ces parcelles a un solde négatif de 48 649,39 € TTC , qu'il conviendra de rembourser à l'EPFL du Grand Toulouse.

Si ces dispositions recueillent votre agrément, je vous invite, Mesdames, Messieurs, à prendre la délibération suivante :

**Article 1** : Le Conseil Municipal décide d'acquérir auprès de l'Établissement Public Foncier Local du Grand Toulouse les biens suivants, sous réserve d'arpentage, situés chemin de Virebent et chemin du Furet à Toulouse :

- une emprise d'environ 3 026 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée 831 BI 7,
- une emprise d'environ 2 771 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée 831 BI 145,
- une emprise d'environ 17 167 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée 831 BI 148,
- la parcelle cadastrée 831 BI 150 d'une superficie de 74 m<sup>2</sup>,
- une emprise d'environ 954 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée 831 BI 151,
- une emprise d'environ 1059 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée 831 BI 153.

**Article 2** : Cette acquisition interviendra au prix d'environ 694 074,76€ HT sous réserve d'arpentage, avec l'application d'une décote des frais de portage, pour une reprise au plus tard le 30 septembre 2021.

**Article 3** : Le Conseil Municipal autorise Monsieur le Maire à signer tous actes et documents en relation avec cette opération.

**Article 4** : Les comptes définitifs relatifs au portage et à la gestion de ces biens seront arrêtés dans le cadre d'un avenant de clôture entre Toulouse Métropole et l'Établissement Public Foncier Local du Grand Toulouse.

**Article 5** : Les crédits nécessaires à cette acquisition, rattachés à l'opération VT 082O001, sont prévus au budget en cours et aux suivants. Cette dépense sera imputée sur le chapitre 21, nature comptable 2111.

Délibération du Conseil Municipal  
publiée par affichage en Mairie le  
reçue à la Préfecture le  
publiée au RAA le

**LES CONCLUSIONS DU RAPPORT SONT ADOPTÉES  
POUR EXTRAIT CONFORME  
LE MAIRE,  
Pour le Maire,  
L'Adjointe Déléguée**

**Annette LAIGNEAU**

## Paleficit

- Acquisition auprès de l'EPFL et devant être reprises par la ville de Toulouse



CP	Prix d'achat du bien					Bilan de portage					Opération décote totale Hors Option décote					
	V. Véhicule	Frais agence	Frais de notaire	Prix d'achat du bien	F. Gestion	F. Financier	Total des frais de portage	Impôts Fonctionnement	TTC débit remboursé	Total TTC restant à déca	Prix de vente du bien HT (pas ouvert de droit de portage)	Marge Brute	Marge brute - dépenses n'ayant pas ouvert de droit de portage	Marge imposable	Prix vente du bien TTC	Régime TVA
1-3450	574.951,49 €	0,00 €	10.045,58 €	485.000 €	564.999,67 €	43.154,86 €	41.827,70 €	0,00 €	84.992,66 €	1.182,43 €	-272,39 €	-410,14 €	-85.391,70 €	0,00 €	564.999,67 €	Régime de TVA à déterminer
1-3084	724.742,13 €	0,00 €	5.621,18 €	730.365,31 €	51.426,49 €	50.550,77 €	0,00 €	101.977,26 €	2.395,10 €	-1.547,33 €	-84.777,77 €	-83.190,34 €	+102.028,03 €	0,00 €	730.365,31 €	TVA / margin
1-5015	110.106,55 €	0,00 €	565,02 €	110.675,57 €	0,60 €	5.830,15 €	8.858,32 €	0,00 €	14.418,47 €	3.961,17 €	-0,00 €	-14.815,64 €	-125.490,21 €	0,00 €	110.675,57 €	Régime de TVA à déterminer
<b>Total du prix d'achat</b>				<b>1.426.040,55 €</b>		<b>100.411,50 €</b>	<b>100.966,79 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>201.378,29 €</b>	<b>3.973,70 €</b>	<b>-2.319,62 €</b>	<b>1.629.08 €</b>	<b>1.629.02,92 €</b>	<b>-203.031,37 €</b>	<b>569,92 €</b>	<b>0,00 €</b>

Bilan du retour sur autofinancement			
1-3:050	TSE utilisée à l'acquisition : 1/3 du prix d'achat du bien	=	194 999,89 €
13-084		=	243 455,10 €
15-015		=	36 999,86 €
	Sous Total TSE	=	475 346,85 €
1-3:050	Emprunt utilisé à l'acquisition : 2/3 du prix achat du bien	=	389 992,78 €
13-084		=	496 210,21 €
15-015		=	73 783,71 €
	Sous Total Emprunt	=	950 592,70 €
	Total :	=	1 426 940,55 €
Calcul du retour sur autofinancement			
1-3:050	Retour brut sur TSE : 1/3 du prix d'achat du bien	=	194 999,89 €
13-084		=	243 455,10 €
15-015		=	36 999,86 €
	Sous Total Retour TSE	=	475 346,85 €
1-3:050	Option 1 de décote - Exonération des frais de portage	=	-65 392,70 €
13-084		=	-102 825,03 €
15-015		=	-14 814,64 €
	Sous Total Option 1	=	-203 032,37 €
1-3:050	Option 2 de décote - Totalité de l'autofinancement initial	=	- €
13-084		=	- €
15-015		=	- €
	Sous Total Option 2	=	- €
	Défaut sur sur autofinancement =		273 344,40 €

Bilan de gestion - Dépenses et Recettes de gestion							
CP	Bilan de gestion non soumis à TVA			Bilan de gestion soumis à TVA			
	Montant TTC	Dépenses	Recettes	Total	Dépenses	Recettes	Total HT
13-050	- €	- €	- €	5 526,24 €	- €	-5 526,24 €	-5 526,24 €
13-084	- €	- €	- €	19 195,55 €	- €	-19 195,55 €	-19 195,55 €
15-015	- €	- €	- €	15 819,37 €	- €	-15 819,37 €	-15 819,37 €



**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](mailto:drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Bruno QUENNESSON

Téléphone : 05 34 44 83 10

Courriel : [bruno.quennesson@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:bruno.quennesson@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. : 2020-31831V1493

**TOULOUSE METROPOLE  
DIRECTION DES AFFAIRES FONCIERES  
6 RUE RENE LEDUC  
BP 35821  
31 500 TOULOUSE CEDEX 5**

Toulouse, le 27 / 10 / 2020

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VENALE**

( CGCT art. L.1311-9 à 12 ; R 1311-3 à R 1311-5 )

**DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN**

**ADRESSE DU BIEN : CHEMIN DE VIREBENT, TOULOUSE**

**VALEUR VENALE : 1 534 980 € HT**

**1 – SERVICE CONSULTANT :** Toulouse Métropole

**AFFAIRE SUIVIE PAR :** Mélodie LABARRIERE

**2 – Date de consultation** : 11/09/2020

**Date de réception** : 14/09/2020

**Date de visite** : sans objet

**Date de constitution du dossier « en état »** : 12/10/2020

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

Cession de terrains à la Ville de Toulouse dans le cadre de la construction du futur collège de Paléficat

#### **4 – DESCRIPTION DU BIEN**

La cession concerne les parcelles 831 BI 7 (22 660 m<sup>2</sup>), 145 (3 275 m<sup>2</sup>), 148 (20 108 m<sup>2</sup>), 150 (74 m<sup>2</sup>), 151 (1 740 m<sup>2</sup>) et 153 (3 309 m<sup>2</sup>) situées chemin de Virebent à Toulouse d'une contenance totale de 51 166 m<sup>2</sup>

#### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

Propriétaire : EPFL Grand Toulouse

Origine de propriété : acte du 22/11/2013, publié le 27/11/2013 vol 2013P14437, pour la parcelle BI 7

Situation d'occupation : estimée libre d'occupation

#### **6 – URBANISME ET RESEAUX**

Les parcelles sont classées en zone AUf destinée à être ouverte à l'urbanisation à moyen ou long terme, suite au PLUIH approuvé le 11 avril 2019 et rendu exécutoire le 18 mai 2019

#### **7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE**

La valeur locative 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.

#### **8 – DURÉE DE VALIDITÉ**

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur locative actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai **de deux ans**.

#### **9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Le prix unitaire au m<sup>2</sup> est de 30 €.

Pour le Directeur régional des Finances publiques d'Occitanie  
et du Département de la Haute-Garonne et par délégation,

Le Responsable du Pôle des Evaluations Domaniales

L'Inspecteur Principal,



Philippe RIBES