

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 m² :

- une emprise d'environ 3 026 m² à détacher de la parcelle cadastrée 831 BI 7,
- une emprise d'environ 2 771 m² à détacher de la parcelle cadastrée 831 BI 145,
- une emprise d'environ 17 167 m² à détacher de la parcelle cadastrée 831 BI 148,
- la parcelle cadastrée 831 BI 150 d'une contenance de 74 m²,
- une emprise d'environ 954 m² à détacher de la parcelle cadastrée 831 BI 151,
- une emprise d'environ 1059 m² 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 m² à détacher de la parcelle cadastrée 831 BI 7,
- une emprise d'environ 2 771 m² à détacher de la parcelle cadastrée 831 BI 145,
- une emprise d'environ 17 167 m² à détacher de la parcelle cadastrée 831 BI 148,
- la parcelle cadastrée 831 BI 150 d'une superficie de 74 m²,
- une emprise d'environ 954 m² à détacher de la parcelle cadastrée 831 BI 151,
- une emprise d'environ 1059 m² 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.

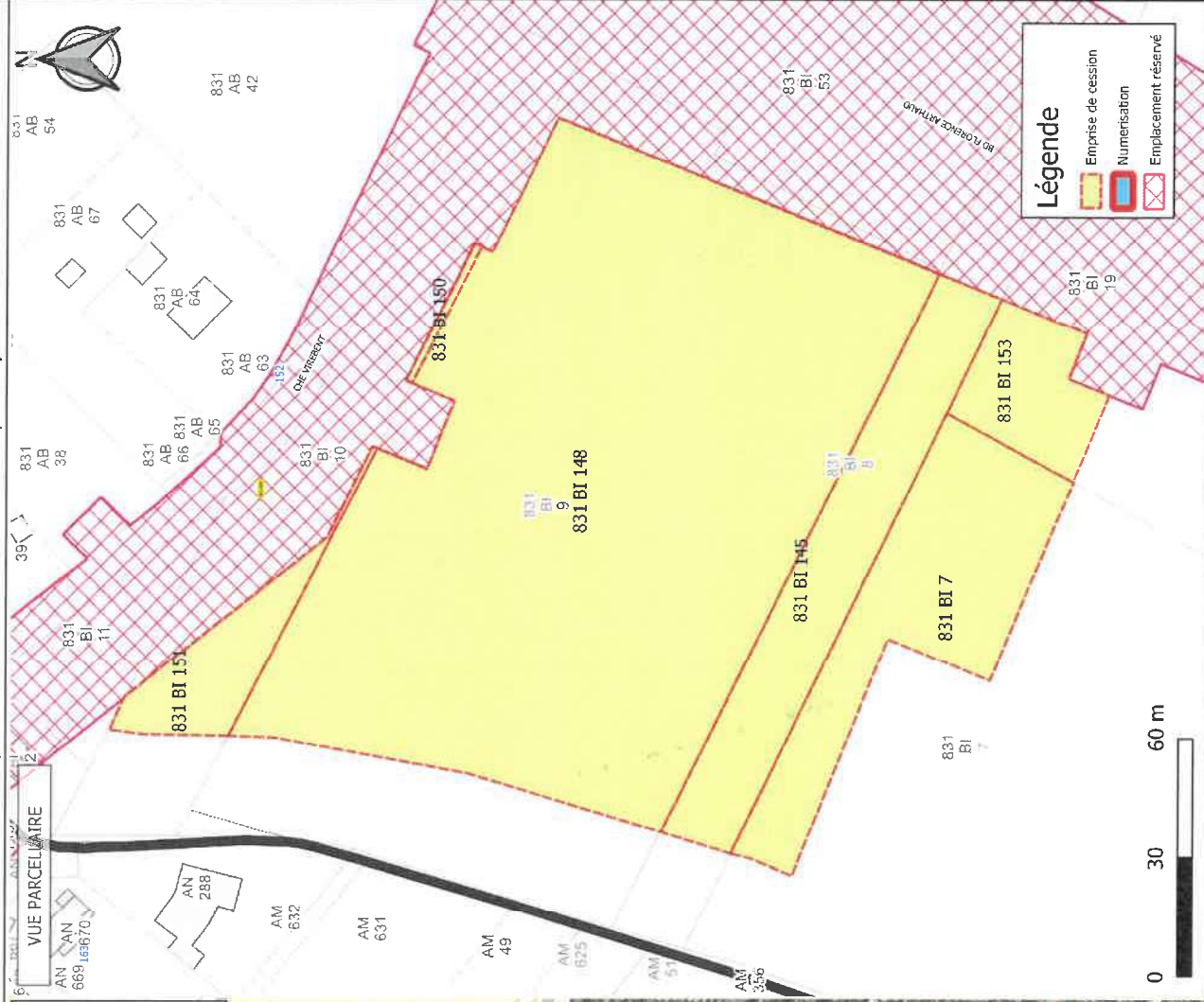
Article 5 : Les crédits nécessaires à cette acquisition, rattachés à l'opération VT 082O001, sont prévus au budget en cours et aux suivants. Cette dépense sera imputée sur le chapitre 21, nature comptable 2111.

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

**LES CONCLUSIONS DU RAPPORT SONT ADOPTEES
POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE,**

**Pour le Maire,
L'Adjointe Déléguée**

Annette LAIGNEAU



Synthèse : 13-050 partiel, 13-084 partiel et 15-015 partiel - Acte 09-2021 -																					
Date de mise à jour : 29/03/2021																					
Bilan de partage										Option décote totale Hors Option décote											
F. financier + F. gestion + IF - factures déjà établies																					
CP	Prix d'achat du bien				Bilan de partage						Option décote totale						Hors Option décote				
	V. Vénale	Frais agence	Frais de notaire	Autres frais d'acquisition	Prix d'achat du bien	F. Financier	F. Gestion	F. déjà remboursés	Total des frais de partage	Impôts Foncier	TF déjà remboursée	Total TF restant dû	Prix de vente du bien HT (prix d'achat + bilan de partage)	Intégration Décote	Marge Brute (prix de vente HT - pas ouvert de droit de déduction de TVA)	Dépenses n'ayant pas ouvert de droit à déduction de TVA	Marge Imposable (Marge brute - dépenses hors TVA)	TVA sur marge Imposable	Prix vente du bien TTC	Régime TVA	
13-050	574 951,09 €	0,00 €	10 048,58 €	0,00 €	584 999,67 €	43 154,86 €	41 827,70 €	0,00 €	84 982,56 €	1 182,43 €	-772,29 €	410,14 €	670 392,37 €	-85 392,70 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	584 999,67 €	Régime de TVA à déduire	
13-084	724 742,13 €	0,00 €	5 623,18 €	0,00 €	730 365,31 €	51 426,49 €	50 550,77 €	0,00 €	101 977,26 €	2 995,10 €	-1 547,33 €	847,77 €	833 190,34 €	-102 825,03 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	730 365,31 €	TVA / marge	
15-015	110 106,55 €	0,00 €	569,02 €	0,00 €	110 675,57 €	5 830,15 €	8 586,32 €	0,00 €	14 418,47 €	396,17 €	0,00 €	396,17 €	125 490,21 €	-14 814,64 €	569,02 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	110 675,57 €	Régime de TVA à déduire	
Total du prix d'achat					1 426 040,55 €	100 411,50 €	100 966,79 €	0,00 €	201 378,29 €	3 973,70 €	-2 319,62 €	1 654,08 €	1 629 072,92 €	-203 032,37 €	569,02 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1 426 040,55 €		
Bilan du retour sur autofinancement																					
13-050	= 194 999,89 €																				
13-084	= 243 455,10 €																				
15-015	= 36 891,86 €																				
Sous Total TSE					= 475 346,85 €																
13-050	= 389 999,78 €																				
13-084	= 486 910,21 €																				
15-015	= 73 783,71 €																				
Sous Total Emprunt					= 950 693,70 €																
Total :					= 1 426 040,55 €																
Calcul du retour sur autofinancement																					
13-050	= 194 999,89 €																				
13-084	= 243 455,10 €																				
15-015	= 36 891,86 €																				
Sous Total Retour TSE					= 475 346,85 €																
13-050	= -85 392,70 €																				
13-084	= -102 825,03 €																				
15-015	= -14 814,64 €																				
Sous Total Option 1					= -203 032,37 €																
13-050	= - €																				
13-084	= - €																				
15-015	= - €																				
Sous Total Option 2					= - €																
Retour net sur autofinancement =					272 314,48 €																

Bilan de gestion - Dépenses et Recettes de gestion										
CP	Bilan de gestion non soumis à TVA			Bilan de gestion soumis à TVA			Solde du bilan de gestion			
	Dépenses	Recettes	Total	Dépenses	Recettes	Total	HT		TVA	Solde TTC
13-050	- €	- €	- €	5 526,24 €	- €	-5 526,24 €	non soumis à TVA		soumis à TVA	-6 631,49 €
13-084	- €	- €	- €	19 195,55 €	- €	-19 195,55 €	-		-5 526,24 €	-23 034,66 €
15-015	- €	- €	- €	15 819,37 €	- €	-15 819,37 €	-		-19 195,55 €	-18 983,24 €
	Total du bilan de gestion :			Total du bilan de gestion :			-		-15 819,37 €	-48 649,39 €



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

*Liberté
Égalité
Fraternité*

N° 7300-SD

**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 : Bruno QUENNESSON
Téléphone : 05 34 44 83 10
Courriel : 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 m²), 145 (3 275 m²), 148 (20 108 m²), 150 (74 m²), 151 (1 740 m²) et 153 (3 309 m²) situées chemin de Virebent à Toulouse d'une contenance totale de 51 166 m²

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 m² 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