

## ZAC Malepère- îlot A21 - Cession d'emprise foncière à Oppidea

Habitat et opérations foncières  
22-0733

Mesdames, Messieurs,

La ZAC Malepère a été créée par délibération du Conseil de la Métropole en date du 20 décembre 2012 et le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération du 13 avril 2017. L'aménagement de cette zone a été confié à Oppidea suivant traité de concession en date du 20 février 2014.

Dans le cadre de la commercialisation des lots cessibles et de la réalisation des futurs espaces publics de la ZAC, la SEM Oppidea a sollicité la cession, par la Mairie de Toulouse, d'une emprise de 7597 m<sup>2</sup> environ sous réserve d'arpentage, cadastrée 837 AP 8 (p), constituant l'assiette foncière du lot A21 ainsi que des futures voiries de la ZAC.

Dans le cadre du bilan prévisionnel de la ZAC et conformément à l'avis des Domaines, cette cession interviendra au prix de 40 €HT par m<sup>2</sup> terrain.

De plus, préalablement à la vente, il convient de prononcer, en tant que de besoin, la désaffectation et le déclassement du domaine public desdites parcelles.

En conséquence, et si tel est votre avis, je vous propose Mesdames, Messieurs, de bien vouloir adopter la délibération suivante :

**Article 1 :** Le Conseil Municipal décide de prononcer, en tant que de besoin, la désaffectation et le déclassement du domaine public de l'emprise foncière cadastrées 837 AP 8(p) située dans le périmètre de la ZAC Malepère, lieu dit Campano Sud, d'une superficie globale de 7597 m<sup>2</sup> selon plan joint.

**Article 2 :** Le Conseil Municipal décide d'approuver la cession à Oppidea, aménageur de la ZAC, de l'emprise cadastrée 837 AP 8 (p) située dans le périmètre de la ZAC Malepère, lieu-dit Campano Sud à Toulouse, d'une superficie globale de 7597 m<sup>2</sup>, sous réserve d'arpentage.

**Article 3 :** Cette cession interviendra au prix de 40 €HT / m<sup>2</sup> de terrain, conformément à l'avis des Domaines.

**Article 4 :** Le Conseil Municipal autorise Monsieur le Maire à signer tous actes et documents en relation avec cette opération,

**Article 5** : Monsieur le Receveur des Finances de Toulouse-Municipale est invité à faire recette du produit de la présente cession.

Délibération du Conseil Municipal

Publiée le :

reçue à la Préfecture le

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

**Jean-Luc MOUDENC**



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

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

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

Le 26/10/2022

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

**POUR NOUS JOINDRE**

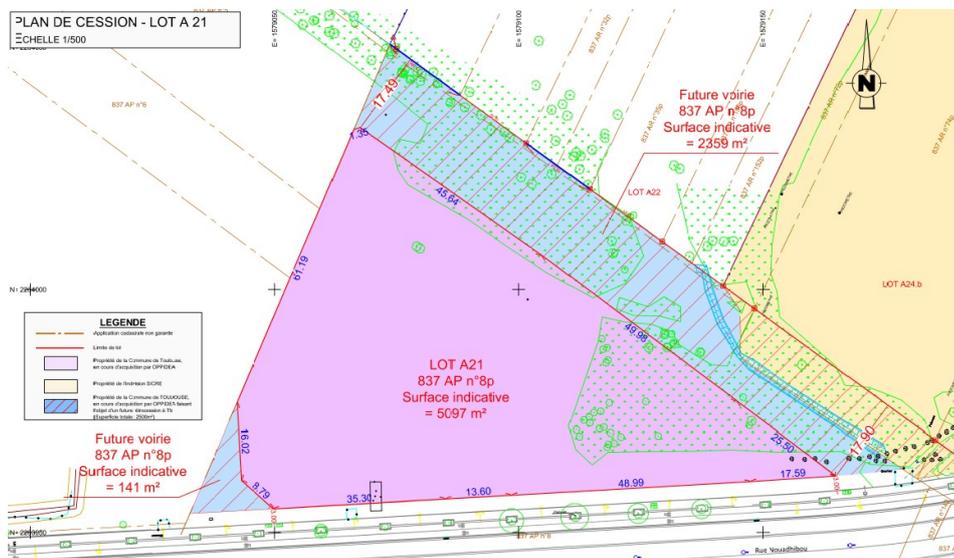
Affaire suivie par : Claude DROUOT  
Téléphone : 05 34 44 83 09 – 06 25 00 64 02  
Courriel : [claudedrouot@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:claudedrouot@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf. OSE : 2022-31555-72088

à

Monsieur le Maire  
Commune de TOULOUSE

## 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



*Nature du bien :*

Projet de cession d'un terrain

*Adresse du bien :*

Lieu dit Campano Sud – ZAC MALEPERE  
31400 TOULOUSE

*Valeur :*

204.000 € HT, soit 40 € HT /m<sup>2</sup> terrain, assortie d'une marge d'appréciation de 10% (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Violaine ARCHAMBEAU

## 2 - DATES

de consultation :	27/09/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	27/09/2022

## 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 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 type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



#### 4.4. Descriptif

Situé le long de la rue Nouadhibou, de la future Allée Centrale (voie piétonne et vélos) et de la future rue L, l'îlot A21 bénéficie d'une position privilégiée au coeur du faubourg Malepère. L'îlot A21 jouxte l'îlot A19 qui aura vocation à accueillir des équipements publics (équipement socio-culturel, groupe scolaire, terrains de sports, ...) et est à proximité directe de la future Place Centrale, espace public majeur du quartier où se concentreront les programmations commerciales, d'activités et les équipements.



Par ailleurs, l'îlot profite d'une bonne desserte en transports en communs grâce à la proximité de la gare LMSE. L'Allée Centrale au nord du lot fera office de promenade plantée et apaisée pour relier la Place Centrale avec la rue Nouadhibou.

Actuellement, l'îlot A21 n'est pas occupé. Il est pour partie en friche ou en prairie fauchée. Une végétation pionnière s'y est développée. Celle-ci pourra être conservée et mise en valeur dans le cadre du projet.

Le Faubourg Malepère est un projet de long terme (concession de ZAC de 22 ans). Ainsi, certains îlots sont déjà en travaux, d'autres seront bientôt amenés à muter autour de l'îlot A21 comme les îlots A19, A17, A22 alors que d'autres espaces muteront dans un temps plus lointain / incertain comme la rive sud de la rue Nouadhibou.



> Maquette de l'îlot A21

La programmation porte exclusivement sur du logement. La constructibilité envisagée aujourd'hui est de 7.600 m<sup>2</sup> de SDP maximum. La programmation est répartie de la manière suivante : 55% de logements libres, 45% de logements aidés dont 30% de logements en locatif social et 15% de logements en accession aidée, soit 70% de collectifs et 30% d'intermédiaires.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriété de la commune

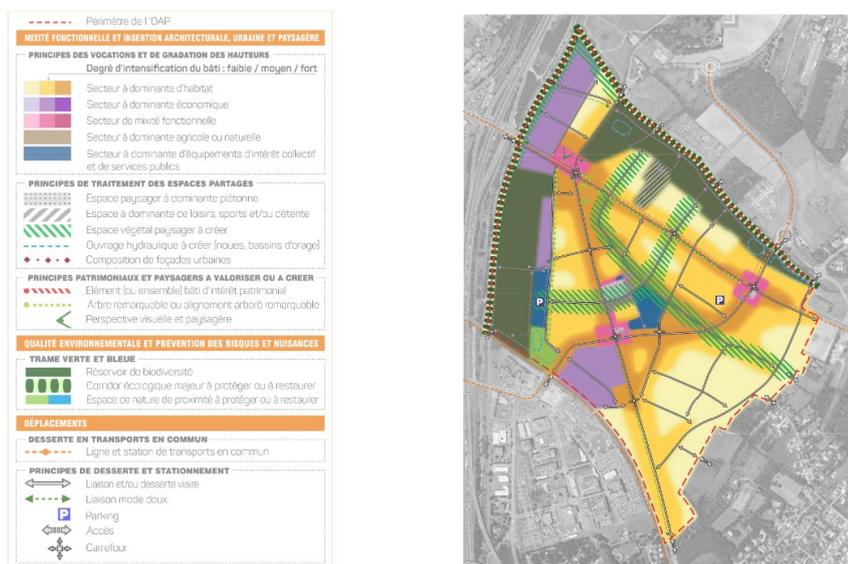
### 5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Les parcelles en cause sont situées en zone AU0 : les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation. L'OAP sur la ZAC de Malepère est schématisée ci-dessous :



### 6.2. Date de référence et règles applicables

La ZAC de Malepère est située dans un périmètre de DPU, la date de référence est ainsi la date à laquelle est devenu opposable le plus récent des actes rendant public, approuvant révisant ou modifiant le PLU délimitant la zone dans laquelle se situe le bien (articles L 213-4 et L 213-6 du Code de l'urbanisme).

Cependant, l'article L 322-2 du Code de l'expropriation, modifié par l'article 9 de la loi ELAN du 23/11/2018, stipule qu'est seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers, lorsque le bien est situé à l'intérieur du périmètre d'une zone d'aménagement concerté, à la date de publication de l'acte créant la zone, si elle antérieure d'au moins un an à la date d'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

Etant donné que la ZAC de Malepère a été créée par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 20/12/2012, et que l'enquête publique s'est déroulée à compter du 04/05/2018, la date de référence est fixée au 20/12/2012. Le document d'urbanisme à prendre en compte pour l'évaluation des biens est celui approuvé par le Conseil de Toulouse Métropole le 29/03/2012.

## 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

#### 8.1.1. Étude de marché relative à des cessions de terrains en zone AU0 sur la ZAC de Malepère :

- > Acte n°2021P17589 : prix de vente du terrain à hauteur de 308.680 €, soit **40 €/m<sup>2</sup>**
- > Acte n°2015P00474 : prix de vente du terrain à hauteur de 229.900 €, soit **26 €/m<sup>2</sup>**
- > Acte n°2013P07179 : prix de vente du terrain à hauteur de 927.952 €, soit **30 €/m<sup>2</sup>**
- > Acte n°2013P06144 : prix de vente du terrain à hauteur de 8.832 €, soit **24 €/m<sup>2</sup>**

#### 8.1.2. Jurisprudence :

> Deux jugements du TGI de Toulouse, ont été rendus le 10/05/2011 et le 14/06/2011, concernant des parcelles sises Route de Revel ou route de Labège, dont une large partie en zone AU0. Ces parcelles sont sur le site de la ZAC. Le juge a retenu **40€/ m<sup>2</sup> pour la zone AU0** (considérant qu'il s'agissait d'un terrain en situation privilégiée).

De plus, considérant ce jugement, tous les avis rendus par le service depuis sa publication, concernant des terrains sis à Toulouse – Lespinet, et inclus en zone AU0, ont fixé le prix unitaire de 40€/ m<sup>2</sup> (pour des terrains non enclavés).

> Arrêt de la Cour d'Appel de Toulouse du 15/12/2021 : suite à une DIA de la parcelle cadastrée BX 97 d'une superficie de 15.582 m<sup>2</sup> située en zone AU fermée sur la commune de CUGNAUX (commune de la 1ère couronne toulousaine) avec l'exercice d'un droit de préemption par l'EPFL, la Cour d'Appel a fixé le prix de la dite parcelle à 475.650 € soit **30,52 €/m<sup>2</sup>**

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

Il est retenu au cas présent une valeur de 40 €/m<sup>2</sup> pour l'évaluation du terrain en cause. Ce montant inscrit au bilan prévisionnel de l'aménageur est confirmé. Soit pour une emprise d'une superficie de 5.097 m<sup>2</sup>, la valeur vénale de cette emprise est calculée à 204.000 € en montant arrondi.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale du bien est arbitrée à **204.000 € HT**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 183.600 €.

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 12 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

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 d'Occitanie  
et du Département de la Haute-Garonne et par délégation,

L'évaluateur du Pôle d'Évaluation Domaniale,  
L' Inspecteur des Finances publiques



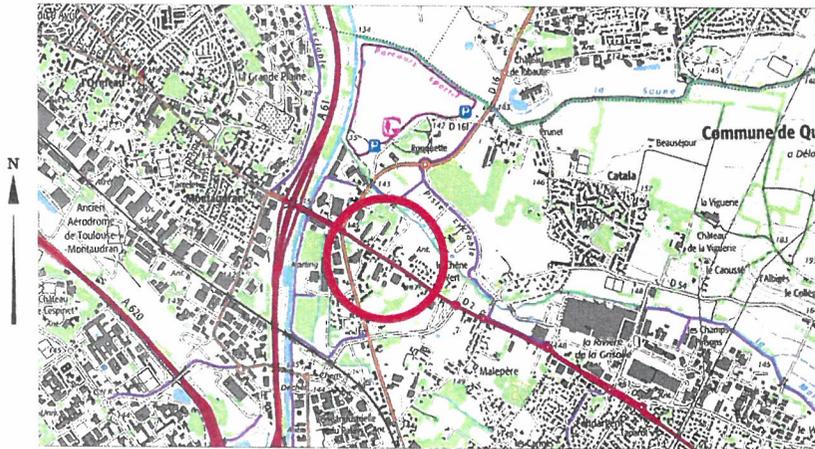
Claude DROUOT

Département de la Haute-Garonne

# COMMUNE DE TOULOUSE-LESPINET

Avenue Nouadhibou

PLAN DE SITUATION



Echelle : 1/25 000

## PLAN DE CESSION - LOT A21

Echelle 1/500

DOSSIER : 18\_221    Fichier : 18\_221\_B\_2.dwg    Report / Contrôle : PB / RE

Ind.	Date :	Modifications
0	25/08/2022	Élaboration du document



**Gexia** Foncier  
GÉOMÈTRE-EXPERT

*Siège social*    **SARL GEXIA FONCIER EXPERT**    *Bureau secondaire*  
209 Rue Jean Bart - Bât. appa 1b - 31670 Labège    34-36 rue de la Courbe - Villa 2 - 33370 Artigues-Près-Bordeaux  
Tél: 05.62.57.96.34 - Fax: 05.61.33.20.39    Tél: 05.62.57.10.01 - Fax: 05.61.33.20.39

Emails: [contact@gexiafoncier.fr](mailto:contact@gexiafoncier.fr)

Désignation Cadastre

Section AP n°8

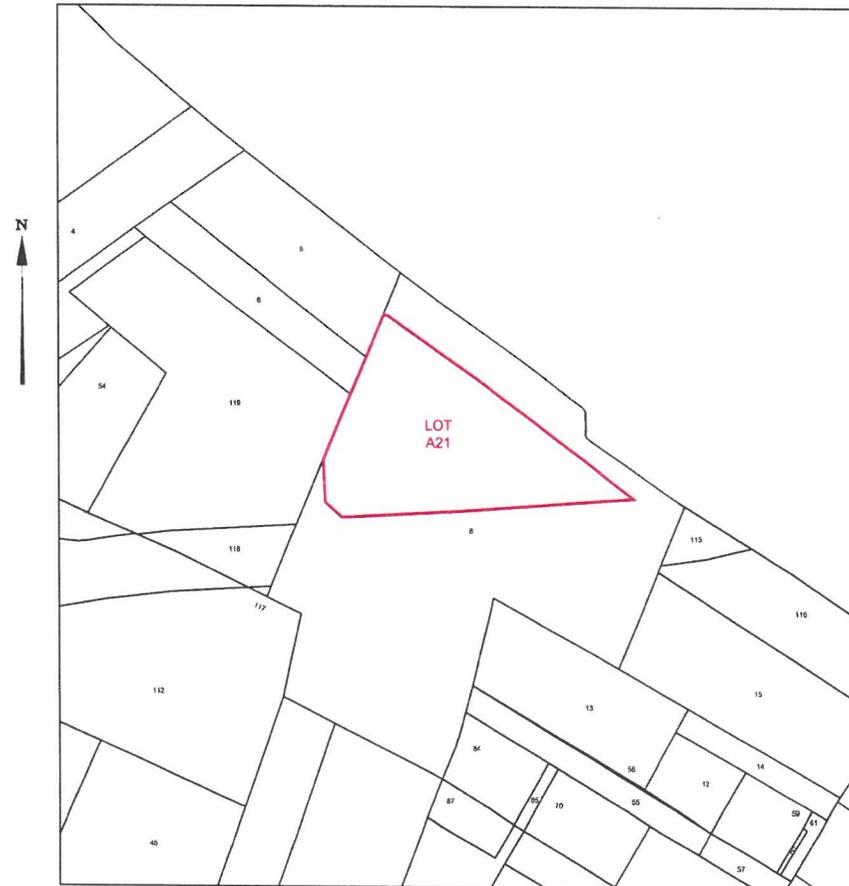
Adresse : route de revel

Contenance Cadastre : 43a 72ca  
(non garantie)

Commune de TOULOUSE

Propriété de la commune de  
TOULOUSE

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



Echelle : 1/ 1000



Emprise du lot

# PLAN DE CESSION - LOT A 21

Echelle 1/500

N= 2264000

E= 1579050

E= 1579100

E= 1579150

N= 2264050

N= 2264000

N= 2263950

E= 1579100

E= 1579150

**LEGENDE**

- Application cadastrale non garantie
- Limite de lot
- Propriété de la Commune de Toulouse, en cours d'acquisition par OPPIDEA
- Propriété de l'indivision SICRE
- Propriété de la Commune de TOULOUSE, en cours d'acquisition par OPPIDEA faisant l'objet d'un future litocession à TM (Superficie totale : 2500m<sup>2</sup>)

Future voirie  
837 AP n°8p  
Surface indicative  
= 141 m<sup>2</sup>

Future voirie  
837 AP n°8p  
Surface indicative  
= 2359 m<sup>2</sup>

LOT A21  
837 AP n°8p  
Surface indicative  
= 5097 m<sup>2</sup>

- NOTA**
- Les limites du LOT A21 représentées sur ce plan sont issues du plan fourni le 31/03/2022 par OPPIDEA (1416\_TZM\_PL\_Ilots AVP\_Place Centrale.dwg)
  - Les limites périmétriques représentées sur ce plan sont figuratives et tracées selon l'application cadastrale et l'état des lieux. Les limites périmétriques, cotes et superficies ne pourront être garanties qu'après bornage contradictoire et/ou étude de mitoyenneté et/ou arrêté d'alignement avec les voies publiques.
  - Ce plan n'a pas pour objet de relater les éventuelles servitudes pouvant grever ou bénéficier à la propriété d'origine.
  - Les coordonnées planimétriques sont rattachées au système RGF-CC43 par mesure GPS (précision absolue classe 1).

