

Quartier Ginestous - Vente d'un terrain situé rue Marie Laurencin

Immobilier et Bâtiments
23-0044

Mesdames, Messieurs,

Par délibération en date du 12 octobre 2017, vous avez approuvé le principe de mise en vente d'un terrain cadastré Toulouse Ginestous section BO n°11, situé rue Marie Laurencin. Au cours de la consultation qui s'est déroulée du 10 novembre 2021 au 10 février 2022, onze offres ont été reçues proposant des activités économiques. Un second tour a été organisé au cours duquel il a été demandé à quatre candidats d'étoffer et de mutualiser leurs offres. A l'issue de ce second tour, aucune des propositions soumises par ces candidats n'a été retenue par le comité de sélection qui a déclaré cette vente infructueuse en juillet 2022.

Toutefois, la vente de ce terrain s'est poursuivie afin d'obtenir le meilleur projet possible. Il a ainsi été demandé aux quatre derniers candidats en lice de retravailler leur proposition et notamment la mutualisation et la densification, la qualité architecturale et l'aspect financier de leurs projets.

Ces candidats ont rendu une nouvelle proposition le 15 décembre 2022 et le projet porté par le partenariat entre les Sociétés SARRAZAIN et COMPTOIRS du MONDE a été retenu. Ces entreprises développeront sur ce terrain une surface plancher globale de 7452 m² regroupant des activités de stockage et de livraison.

Cette cession interviendra au prix de 2 237 760 € HT conformément à l'avis des domaines qui évalue ce foncier au prix de 2 250 000 €, assorti d'une marge de négociation de 10 %.

Il est à noter qu'il y a lieu de conserver une emprise foncière sur la parcelle à céder conformément aux préconisations du pôle territorial pour permettre un maillage piéton/cycle et piéton, conformément au plan annexé :

- une bande de 7 mètres le long de la Rue Marie Laurencin depuis le fil d'eau,
- une bande de 4 mètres le long de la Rue Chantelle depuis le fil d'eau.

Aussi, il convient d'autoriser Monsieur le Maire à signer la promesse de vente ainsi que l'acte authentique de cession correspondant.

Je vous précise que la promesse de vente prévoit le séquestre d'une partie de la somme afin de préserver les intérêts de la collectivité. La réitération des signatures par acte authentique sera conditionnée à la réalisation des conditions suspensives dont, notamment, l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme projeté.

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

Article 1 : Le Conseil Municipal constate que la parcelle cadastrée Toulouse Ginestous section BO n°11 dépend du domaine privé de la Mairie de Toulouse.

Article 2 : Le Conseil Municipal décide de céder la parcelle cadastrée Toulouse Ginestous section BO n°11, d'une superficie approximative de 21 312 m², aux Sociétés SARRAZAIN et COMPTOIRS du MONDE ou à toute personne morale qui se substituera à elles sous la condition suspensive de respecter le projet porté par les sociétés SARRAZAIN et COMPTOIRS du MONDE.

Il est à noter qu'il y a lieu de conserver une emprise foncière sur la parcelle à céder conformément aux préconisations du pôle territorial pour permettre un maillage piéton/cycle et piéton et conformément au plan annexé :

- une bande de 7 mètres le long de la Rue Marie Laurencin depuis le fil d'eau,
- une bande de 4 mètres le long de la Rue Chantelle depuis le fil d'eau.

Dans ce cadre, le Conseil Municipal autorise Monsieur le Maire à signer la promesse de vente ainsi que l'acte authentique de cession avec les Sociétés SARRAZAIN et COMPTOIRS du MONDE, ou avec toute autre personne morale qui se substituerait à elles sous la condition suspensive de respecter le projet porté par ces sociétés.

Article 3 : Cette cession interviendra au prix de 2 237 760 € HT, conformément à la proposition formulée par les Sociétés SARRAZAIN et COMPTOIRS DU MONDE, et à l'avis des domaines qui évalue ce foncier au prix de 2 250 000 €, assorti d'une marge de négociation de 10 %.

Article 4 : Le Conseil Municipal autorise les Sociétés SARRAZAIN et COMPTOIRS du MONDE à pénétrer, dès à présent, sur le terrain objet de la vente afin de procéder aux diagnostics et études de sol nécessaires.

Article 5 : Le Conseil Municipal autorise Monsieur le Maire à signer tous actes et documents en relation avec cette opération.

Article 6 : 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



Rond-point
Adolphe Jauréguy

Mandille

Impasse
Marie

Marie

Terrain à céder 829 BO 11

Chantelle

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

Le 16/02/2023

Pôle d'évaluation domaniale
Cité administrative - Bâtiment C
31098 TOULOUSE Cedex 6

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

Téléphone : 05 34 44 83 05

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

à

POUR NOUS JOINDRE

COMMUNE DE TOULOUSE

Affaire suivie par : Jean-Paul CAYROL
Téléphone : 06 12 34 30 68
Courriel : jean-paul.cayrol@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 11194836
Réf OSE : 2023-31555-04697

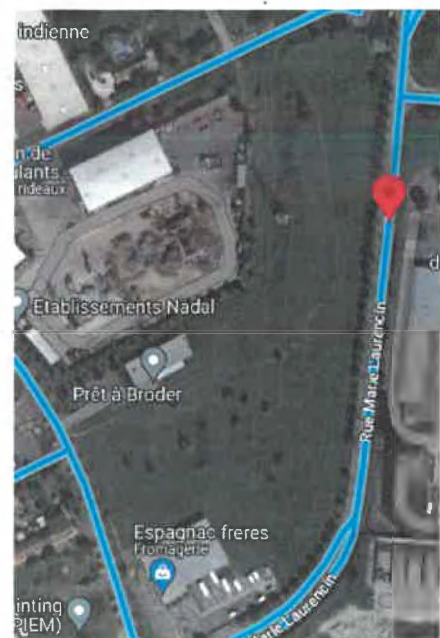
AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[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 : Terrain à bâtir

Adresse du bien : Rue Marie Laurencin 31200 TOULOUSE

Indemnités : 2 250 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Virginie FEDOU – Service gestion des propriétés – Domaine Politique Immobilière – Direction de l’Immobilier et des Bâtiments

2 - DATE

de consultation :	18/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l’avis :	/
le cas échéant, de visite de l’immeuble :	/
du dossier complet :	18/01/2023

3 - OPÉRATION 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 de cession dans le cadre d’une vente sous plis cachetés d’un terrain à bâtir de 21 312 m². L’acquéreur envisage la construction de 6372 m² d’entrepôts et 1080 m² de bureaux pour une activité de dépôt/stockage.

Prix envisagé : 2 237 760 €

Calendrier prévisionnel : février 2023

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien se situe sur la commune de TOULOUSE.

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

Le terrain se situe dans une zone à vocation économique située entre la rocade toulousaine et la Garonne. La parcelle est en façade principalement sur la rue Marie Laurencin mais aussi en partie sur le chemin de Chantelle. Présence des réseaux à proximité.

4.3. Références Cadastres

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Toulouse	829 BO 11	Rue Marie Laurencin	21 312 m ²	TAB

4.4. Descriptif



Parcelle de terrain libre, plate et enherbée.

Des bandes de terrain étroites en bordure seraient à conserver dans le cadre d'un maillage piéton/cycle.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

COMMUNE DE TOULOUSE

5.2. Conditions d'occupation

La parcelle est libre d'occupation.

6 - URBANISME

Zone urbaine UE2 du PLU de la commune de Toulouse en date du 27/06/2013 avec 2ème modification simplifiée du 10/03/2022. Terrain situé en zone PPRI, présence d'une ligne aérienne RTE haute tension et câbles BT Enedis.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

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 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Sources et critères de recherche – Termes de référence

1/ Termes de comparaison de ventes de terrains à bâtir dans un secteur proche du bien à évaluer en zone UE2 :

Date acte	Cne	Adresse	Section	Superficie m ²	Zonage	Prix en €	Prix/m ² terrain
25/01/18	Toulouse	Chemin de Ginestous	829BM140-145	2486	UE2	166 562 €	67,00 €
21/03/18	Toulouse	19 rue louis Bonin	829BX220	6294	UE2	400 000 €	63,55 €
29/10/18	Toulouse	Chemin de Chantelle	829BX246-248-250-251-255-256	3353	UE2	348 306 €	103,87 €
25/04/19	Toulouse	Chemin de Chantelle	829BX242-244-245-247-249-252à254	4936	UE2	495 301 €	100,34 €
26/04/19	Toulouse	Chemin de Chantelle	829BX111-191-195-197-198-212	6449	UE2	658 366 €	102,08 €

2/ Termes de comparaison de ventes de terrains en charge foncière pour la réalisation de locaux d'activités :

Date	Commune	Adresse	Parcelles	Superficie	Surface De Planchers	Prix vente	Prix/m ² terrain	Prix/m ² SDP	Commentaires
29/09/17	Toulouse	ZAC St Martin du Touch	AX 418-151	5 441 m ²	4066 m ²	1 423 100 €	262 €/m ²	350 €/m ²	Stockage + bureaux
24/07/18	Toulouse	9 rue Camboulives	BR 70-74-76	14 664 m ²	10000 m ²	2 581 184 €	176 €/m ²	258 €/m ²	bureaux vte Oppidea
18/09/18	Toulouse	rue Edmond Rostand	AX 797-799-801-803-805-806-808	5 521 m ²	5 094 m ²	1 273 500	231 €/m ²	250 €/m ²	bât bur sdp max 5094m ²
16/09/20	Saint Jean	11 bd de Ratalens	AN 13	4 025 m ²	3 000 m ²	600 000	149 €/m ²	200 €/m ²	bureaux 3000m ²
18/12/20	Escalquens	Liéu-dit La Masquère	ZK 370 à 373	15 484 m ²	5 616 m ²	929 100	60 €/m ²	165 €/m ²	deux bâtiments a usage de bureaux et entrées

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

1/ Les ventes les plus récentes de terrains à bâtir font apparaître un prix d'environ 100 €/m². La parcelle objet de la consultation présente une surface plus importante de nature à réduire le prix unitaire, toutefois les termes de comparaison datent de 2018 et 2019 et ce qui permettrait par contre d'avoir à compenser à la hausse les prix constatés. En conséquence le prix unitaire pour la présente évaluation est conservé à 100 €/m².

La parcelle BO 11 présente une surface de 21 312 m².

La valeur vénale s'établirait donc à : $21\,312\text{ m}^2 \times 100\text{ €/m}^2 = 2\,131\,200\text{ € HT}$

2/ Ventes de terrain en charge foncière pour la réalisation de locaux d'activités. Les 3 termes de comparaison situés sur Toulouse présentent une moyenne de 319€/m² de SDP.

Le projet développe une surface de planchers de 7452 m².

La valeur vénale s'établirait donc à : $7452\text{ m}^2 \times 319\text{ €/m}^2\text{SDP} = 2\,377\,188\text{ € HT}$

La moyenne des valeurs vénales des 2 études est de 2 254 000 €, proche du prix proposé par plis cachetés à 2 237 760 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – 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 du bien est arbitrée à 2 250 000 €.

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 2 025 000 €.

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.

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.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,
L'Administrateur Général des Finances publiques, Directeur adjoint du pôle Etat
Expertise



Thierry LOUTON