

## Quartier La Cépière - Retrait de la délibération 22-0473 en date du 09 novembre 2022 - Cession à Belin Promotion d'une emprise située avenue de Lombez

Immobilier et Bâtiments  
23-0182

Mesdames, Messieurs,

Par délibération 22-0473 en date du 9 novembre 2022, la Mairie de Toulouse a autorisé la cession, à la société BELIN, d'une emprise de 50m<sup>2</sup> environ, située 132 avenue de Lombez.

Suite au contrôle de légalité, et conformément à la demande de la Préfecture de la Haute-Garonne, il convient que le Conseil Municipal valide, dans un premier temps, le retrait de la délibération 22-0473 au motif que l'avis des domaines n'était pas annexé à cet acte.

Pour rappel, par délibération en date du 18 octobre 2019, la Mairie de Toulouse a approuvé la cession des parcelles cadastrées Toulouse La Cépière section AN n°127p et 128, situées 132 Avenue de Lombez, à la société Belin Immobilier ou à toute personne morale qui se substituerait à elle.

Dans un souci de cohérence et de régularisation de la maîtrise foncière, il s'avère aujourd'hui, nécessaire que cette cession intègre la parcelle cadastrée Toulouse La Cépière section AN n°143, d'une superficie de 55m<sup>2</sup>, matérialisée en vert sur le plan joint, afin d'éviter que la collectivité ne reste propriétaire d'un délaissé non aménagé. Il est précisé que l'estimation domaniale a évalué cette emprise au prix de 7 150 € HT.

Il convient donc que le Conseil Municipal valide, dans un second temps, la cession à la société Belin Promotion de cette emprise située avenue de Lombez.

Préalablement à la formalisation de cette cession, il y a lieu de préciser que Toulouse Métropole, au titre de sa compétence voirie, a constaté la désaffectation de cette emprise foncière. A présent, il convient que la Mairie de Toulouse constate son déclassement du domaine public communal, sans enquête préalable, précision faite qu'elle n'est pas intégrée physiquement à la voirie et que sa cession n'impacte pas la circulation générale.

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

**Article 1 :** La présente délibération procède au retrait de la délibération 22-0473 en date du 9 novembre 2022.

**Article 2 :** La Mairie de Toulouse prononce le déclassement du domaine public communal de la parcelle cadastrée Toulouse La Cépière section AN n°143, matérialisée en vert sur le plan annexé. Cette emprise constitue en effet un délaissé de voirie non aménagé, non intégré à la voirie et dont la cession n'impacte pas la circulation générale.

**Article 3 :** La Mairie de Toulouse autorise la cession de la parcelle cadastrée Toulouse La Cépière section AN n°143, matérialisée en vert, sur le plan annexé, d'une superficie de 55m<sup>2</sup>, à la Société Belin ou à toute personne morale qui se substituerait à elle.

**Article 4 :** Cette cession interviendra au prix de 7150 € HT conformément à l'avis de France Domaine.

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

**Article 6 :** Monsieur Le Maire est autorisé à signer tous les actes et documents en lien avec cette opération.

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**

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

Le 12/01/2023

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

Le Directeur régional des Finances publiques  
d'Occitanie

Téléphone : 05 34 44 83 05

et du département de la Haute-Garonne

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

à

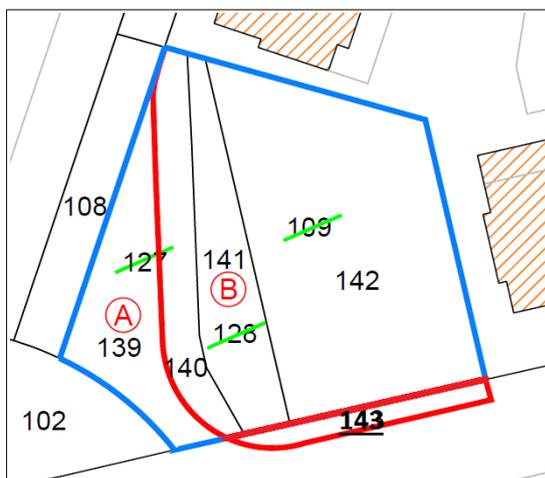
**POUR NOUS JOINDRE**

**COMMUNE DE TOULOUSE**

Affaire suivie par : Marie-Christine TOURRAINE  
Téléphone : 05 34 44 83 16 / 06 25 00 93 68  
Courriel : [marie-christine.tourraine@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:marie-christine.tourraine@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf. DS : 11053 32 62  
Réf. OSE: 2023-31555-01046

## 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 :* Parcelle non bâtie

*Adresse du bien :* Avenue de Lombez, 31300 TOULOUSE

*Valeur :* **7 150 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10%  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Virginie FEDOU

## 2 - DATES

de consultation :	05/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	05/01/2023

## 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 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"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession d'une parcelle non bâtie.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Commune de Toulouse.

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

Quartier « La Cépière », au sud-ouest de la commune. Tous réseaux à proximité.

### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie cédée	Nature réelle
Toulouse	844 AN 143	Avenue de Lombez	55 m <sup>2</sup>	Sol

### 4.4. Descriptif

Le projet de cession porte sur une parcelle de 55m<sup>2</sup> constituant un délaissé de voirie non aménagé, non intégré à la voirie et dont la cession n'impacte pas la circulation générale.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Mairie de Toulouse

### 5.2. Conditions d'occupation

Estimation libre d'occupation

## 6 - URBANISME

Le terrain est classé en zone UI1c du PLU en vigueur.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Evaluation par comparaison.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### *8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison*

Mutations récentes de terrains de petite superficie intervenues dans un rayon de 3 km :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
3104P03 2021P05243	846 AM 243	AV DE CASSELARDIT	15/04/2021	92	11 725	127,44
3104P03 2021P27098	844 AR 98	27 AV DE LARDENNE	07/10/2021	18	3 000	166,67
3104P03 2022P17103	846 AK 432	71 BD RICHARD WAGNER	21/04/2022	10	3 500	350
3104P02 2021P04390	844 AE 561 – 560 – 557 ....	NEGO GOUSSES	22/03/2021	86	24 000	279,07
3104P02 2019P03717	843 AW 232	20 CHE DE BORDEBLANCHE	07/02/2019	29	5 800	200
3104P02 2019P03738	828 AH 726	19 RUE HENRI LAVIGNE	16/02/2019	35	12 000	342,86
3104P02 2020P06644	843 AV 291	2 PL INTERIEURE JEAN DOUJAT	29/05/2020	23	3 000	130,43
3104P02 2018P16256	843 BC 156	8 B RUE JEAN D'ALEMBERT	15/11/2018	53	10 000	188,68
3104P02 2020P06644	843 AV 289	2 RUE JEAN DOUJAT	29/05/2020	23	3 000	130,43
3104P02 2019P08893	843 AY 437	66 CHE DE RAMELET MOUNDI	19/06/2019	11	2 200	200
					PRIX MOYEN :	211,55

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

Au regard des éléments ci-dessus et compte tenu de la nature de la parcelle, une valeur de 130 € le m<sup>2</sup> peut être retenue, soit un total de 7150 €.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – 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 **7150 €**.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % .

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.

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.

*\*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.*

## 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'inspectrice des finances publiques  
Evaluatrice domaniale



Marie-Christine TOURRAINE

**PLAN DE L'EMPRISE FONCIERE**  
**AVENUE DE LOMBEZ**

