

Quartier Lafourguette - Déclassement et cession d'une parcelle située rue Léon Joulin

Immobilier et Bâtiments
23-0438

Mesdames, Messieurs,

Dans une démarche de régularisation foncière avec les riverains de la rue Léon Joulin, la Mairie de Toulouse a sollicité la SCI MAGO pour la cession de la parcelle municipale cadastrée Toulouse - Lafourguette, section CA, n°11 d'une superficie de 776 m², précision faite que cette société occupe déjà cette emprise. La valeur de cette parcelle a été estimée à 122 €/m² HT par France Domaines.

La SCI MAGO a refusé l'estimation faite par France Domaines et fait une contre-proposition à 60 euros HT/m², en argumentant qu'elle occupe et entretient cette parcelle depuis plus de 36 ans, et qu'elle pensait en être propriétaire et l'avoir acquise avec les parcelles attenantes sur lesquelles se trouvent ses bureaux. De plus, sur la parcelle municipale cadastrée 40CA0011, sont installés le support de l'enseigne commerciale de l'occupant du site ainsi que la pompe de relevage permettant l'évacuation des eaux usées des bâtiments du réseau.

La Collectivité a tenu compte des éléments apportés par la SCI MAGO et a accepté cette contre-proposition, soit 60 € HT/m².

Les frais de rédaction d'acte, de géomètre ou tous autres frais liés à cette cession sont à la charge de l'acquéreur.

Selon les termes de l'article L2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, il convient au préalable de constater la désaffectation de cette parcelle et de décider de son déclassement du domaine public communal, précision faite que la cession de ce foncier 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 : En application de l'article L2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, le Conseil Municipal constate la désaffectation et prononce le déclassement du domaine public communal de la parcelle cadastrée Toulouse - Lafourguette, section CA, n° 11, conformément au plan joint.

Article 2 : Le Conseil Municipal accepte de céder à la SCI MAGO, la parcelle cadastrée Toulouse - Lafourguette, section CA, n° 11, d'une superficie de 776 m², conformément au plan joint.

Article 3 : Cette cession interviendra au prix de 60 €/m² HT conformément à l'accord intervenu entre la Collectivité et la SCI MAGO.

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

Article 5 : Le Conseil Municipal autorise Monsieur le Receveur des Finances à faire recette du produit de la présente cession.

Délibération du Conseil Municipal

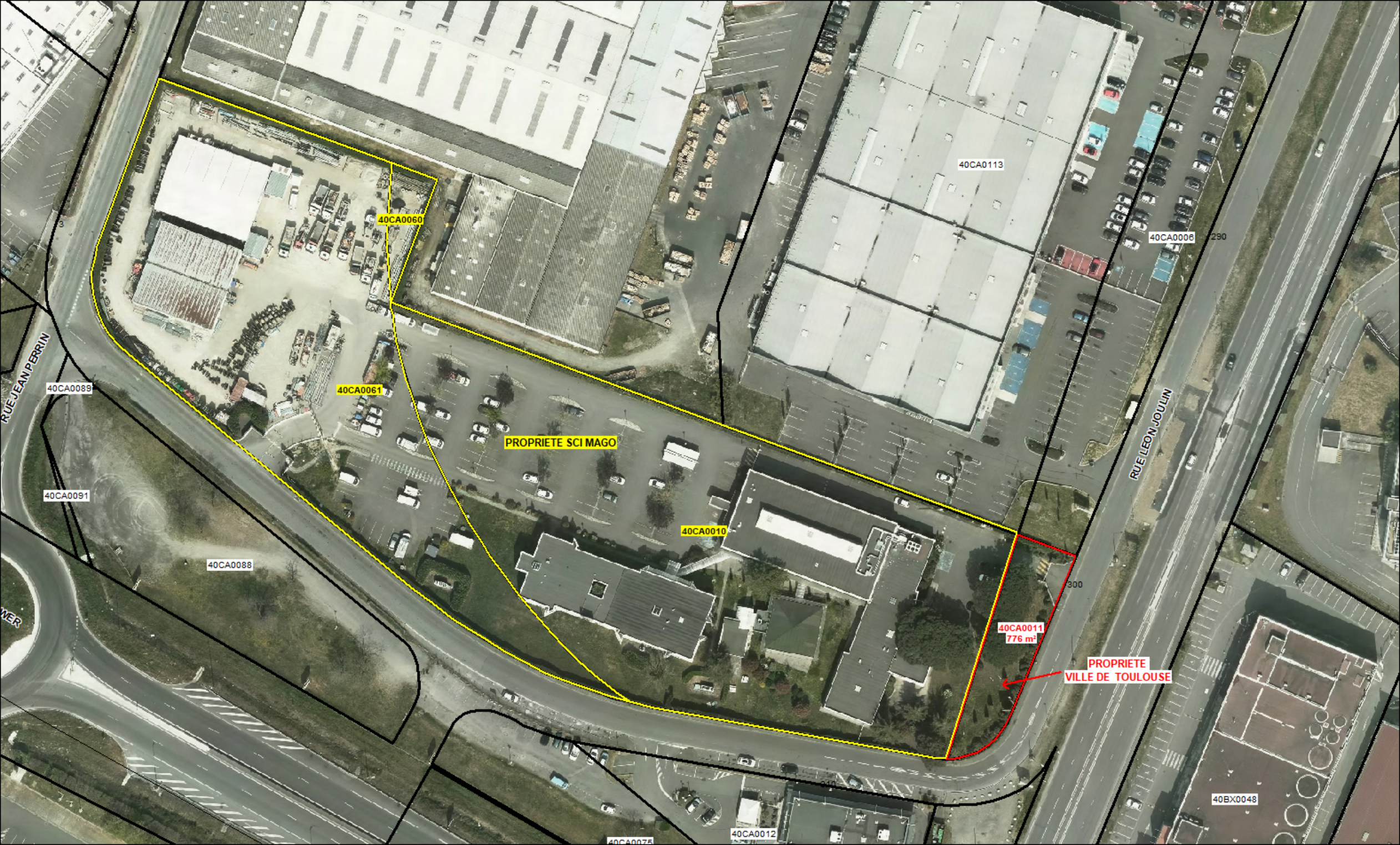
Publiée le :

reçue à la Préfecture le

**LES CONCLUSIONS DU RAPPORT SONT ADOPTÉES
POUR EXTRAIT CONFORME**

LE MAIRE,

Jean-Luc MOUDENC



40CA0113

40CA0006

290

40CA0060

40CA0061

PROPRIETE SCI MAGO

40CA0010

40CA0011
776 m²

PROPRIETE
VILLE DE TOULOUSE

300

40CA0088

40CA0089

40CA0091

RUE JEAN PERRIN

RUE LEON JOULIN

40BX0048

40CA0012

40CA0075

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

Pôle d'évaluation domaniale
Cité administrative - Bâtiment C

17 ter Boulevard Lascrosses
31074 TOULOUSE Cedex 9

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Léontine CALMETTE
Téléphone : 05 34 44 83 24
Courriel : leontine.calmette@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 12018749
Réf OSE : 2023-31555-25390

Le 11/04/2023

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

à

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 :

Parcelles de terrain

Adresse du bien :

Rue Léon Joulin 31100 Toulouse

Valeur :

485 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Toulouse

Affaire suivie par : Esther FERREIRA, Adjoint territorial.

2 - DATE

de consultation 31/03/2023

de réception 31/03/2023

de visite Sans objet

de dossier en état 31/03/2023

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cessions de parcelles

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Toulouse effectue une régularisation foncière sur la rue Léon Joulin à Toulouse. Les parcelles cadastrées 40CA0011, 40CA0005 et 40BZ0018 sont la propriété de la commune de Toulouse et sont occupées par les entreprises mitoyennes à celles-ci. Elles sont actuellement à usage de parking ou espaces verts.

La commune de Toulouse envisage de céder ces parcelles à chaque société propriétaire des parcelles mitoyennes.

Pas de prix négocié.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelles situées à Toulouse.

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

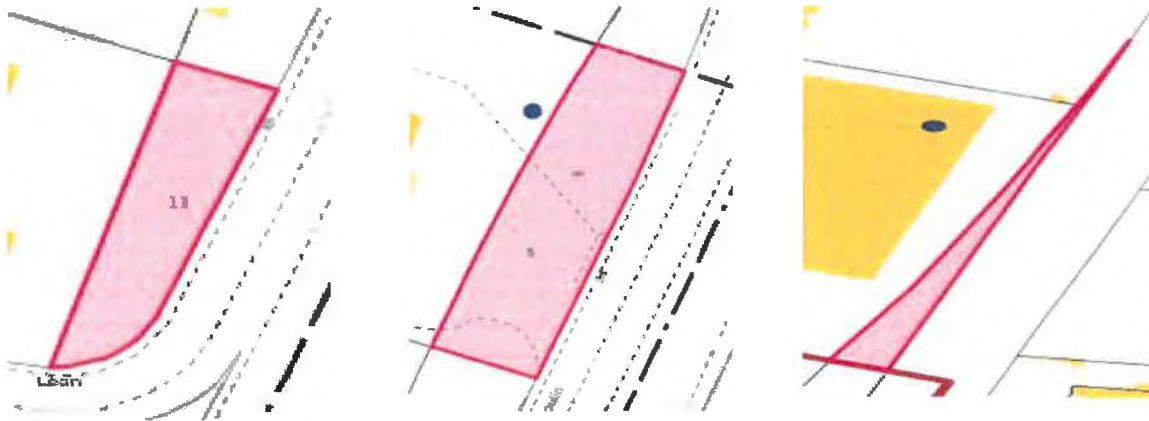
Les parcelles sont situées en zone urbaine économique, à proximité de nombreux commerces.

Elles sont actuellement à usage de parking ou espaces verts.

Elles disposent de l'accès à la voirie et au réseau.

4.3. Références Cadastres

Commune	Parcelles	Adresse	Superficies	Nature réelle
Toulouse	40CA0011 40CA0005 40BZ0018	Rue Léon Joulin	40CA0011 : 776 m ² 40CA0005 : 1740 m ² 40BZ0018 : 1491 m ²	Parcelles



4.4. Descriptif

La commune de Toulouse effectue une régularisation foncière sur la rue Léon Joulin à Toulouse. Les parcelles cadastrées 40CA0011, 40CA0005 et 40BZ0018 sont la propriété de la commune de Toulouse et sont occupées par les entreprises mitoyennes à celles-ci.

Les parcelles sont situées dans une zone urbaine économique à proximité de nombreux commerces.

Elles sont utilisées en parking ou espaces verts.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Les biens appartiennent à la commune de Toulouse.

5.2. Conditions d'occupation

Estimation libre d'occupation

6 - URBANISME

Parcelles couvertes par le plan local d'urbanisme (PLU) de Toulouse dont la dernière procédure a été approuvée le 04/12/2018.

Zone classée UE2, zone urbaine économique, au PLU de la commune.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La méthode d'évaluation mise en œuvre est 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 du bien à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché - Critères de recherche – Termes de comparaison

La recherche de termes de comparaison s'est effectuée dans un rayon de 3 km autour des biens à évaluer. Elle porte sur la période allant de janvier 2020 à janvier 2023 pour des parcelles de surfaces comprises entre 500 m² et 3000 m².

Il en ressort 3 termes de comparaison se rapprochant de la parcelle à évaluer.

Date de la mutation	15/03/2021	27/10/2022	03/07/2020
Adresse (Toulouse)	Avenue de Larrieu	Avenue de Larrieu	134 route d'Espagne
Référence cadastrale	840 AV 425	840 AV 426	840 BM 45
Zonage PLU	UE2, zone urbaine économique	UE2, zone urbaine économique	UE2, zone urbaine économique
Prix de vente HT en €	185 000	171 000	280 000
Surface (en m ²)	1540	1632	1979
Prix en €/m ² HT	120	105	141
Moyenne de prix en €	122		

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

L'étude de marché des parcelles de terrains à bâtir situées en zone UE2 sur la commune de Toulouse révèle des valeurs unitaires comprises entre 105€/m² et 141€/m².

On observe une échelle de valeurs relativement homogène, faisant ressortir une valeur moyenne de 122 €/m².

Dès lors, on retiendra la valeur moyenne comme valeur de référence.

Soit les valeurs retenues suivantes :

Parcelle 40CA0011 de 776 m² : 94 672 € arrondie à 95 000€.

Parcelle 40CA0005 de 1740 m² : 212 280 € arrondie à 210 000€.

Parcelle 40BZ0018 de 1491 m² : 181 902 € arrondie à 180 000€.

Valeur totale pour les 3 parcelles : 485 000€.

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 des biens est arbitrée à **485 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **430 000 €**.

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.

**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.

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

Léontine CALMETTE