

Acquisition à la SAS NEXIMMO 108 du lot volume 6 dépendant de l'ensemble immobilier situé 9 rue Roger Camboulives cadastré à Toulouse-Mirail (842), section BR n° 70, 74 et 76

Habitat et opérations foncières
24-0487

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de l'aménagement des futurs locaux de la Police Nationale sur le territoire toulousain, la Mairie de Toulouse doit procéder à l'acquisition, auprès de la Société par Actions Simplifiées NEXIMMO 108 du lot volume 6 dépendant de l'ensemble immobilier situé 9, rue Roger Camboulives et cadastré à Toulouse-Mirail (842), section BR n°s 70, 74 et 76.

Il s'agit d'un terrain nu ayant fait l'objet d'un terrassement et assorti des accès nécessaires, décrit comme « volume immobilier dans lequel doit s'incorporer un immeuble de bureaux dénommé « Bâtiment 3 » et un ouvrage de parkings en infrastructure ». Ledit volume est constitué de sous-volumes intitulés 6a et 6b, à savoir :

- 6a : des tréfonds au sous-sol : parkings au sous-sol du bâtiment 3, d'une superficie de 6 932 m²,
- 6b : du rez-de-chaussée au zénith : bâtiment 3 et espaces extérieurs dédiés, d'une superficie de 5 536 m².

Ce bien sera ultérieurement cédé à l'État. L'acquisition auprès de la SAS NEXIMMO 108 interviendra au prix de 2 300 000 € HT comme convenu entre les parties et conformément à l'avis des Domaines. Il est ici précisé que ce prix inclut le montant des travaux mentionnés en annexe.

Si tel est votre avis, je vous invite, Mesdames, Messieurs, à prendre la délibération suivante :

Article 1 : Le Conseil Municipal approuve l'acquisition auprès de la SAS NEXIMMO 108, du lot volume 6 dépendant de l'ensemble immobilier situé 9, rue Roger Camboulives à Toulouse et cadastré à Toulouse-Mirail (842), section BR n°s 70, 74 et 76, pour l'installation des futurs locaux de la Police Nationale.

Article 2 : Le Conseil Municipal décide que cette acquisition interviendra au prix de 2 300 000 € HT comme convenu entre les parties et conformément à l'avis des Domaines.

Il est ici précisé que ce prix inclus le montant des travaux mentionnés en annexe, à réaliser par l'actuel propriétaire avant la signature de l'acte de transfert de propriété. Les frais de notaire se rajouteront au montant de la vente.

Article 3 : Le Conseil Municipal autorise Monsieur le Maire à signer tous actes et documents en relation avec cette opération.

Article 4 : Le Conseil Municipal indique que les crédits nécessaires à cette acquisition sont prévus au budget en cours et suivants. Cette dépense sera imputée sur le chapitre 21.

Délibération du Conseil Municipal

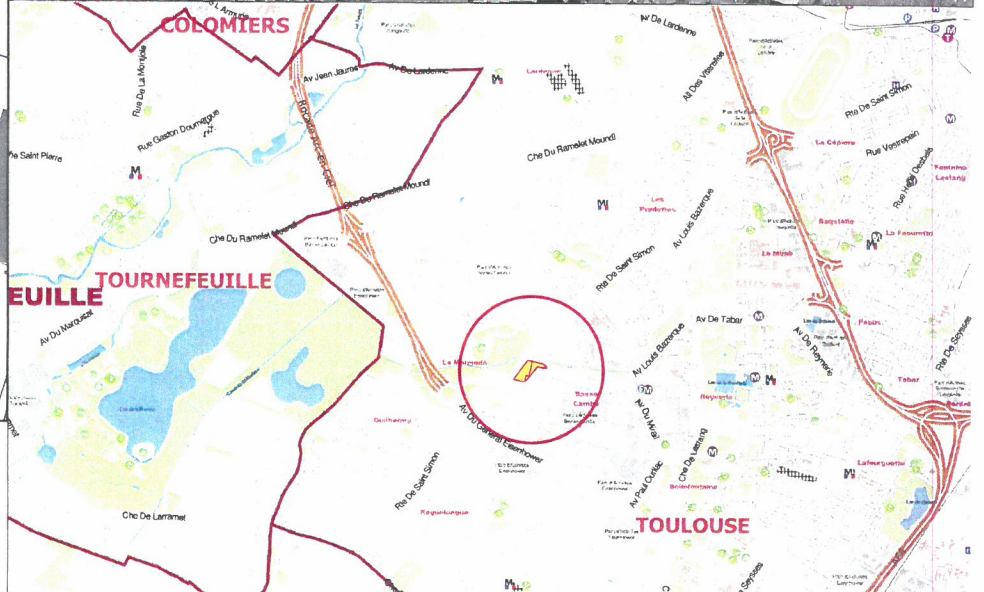
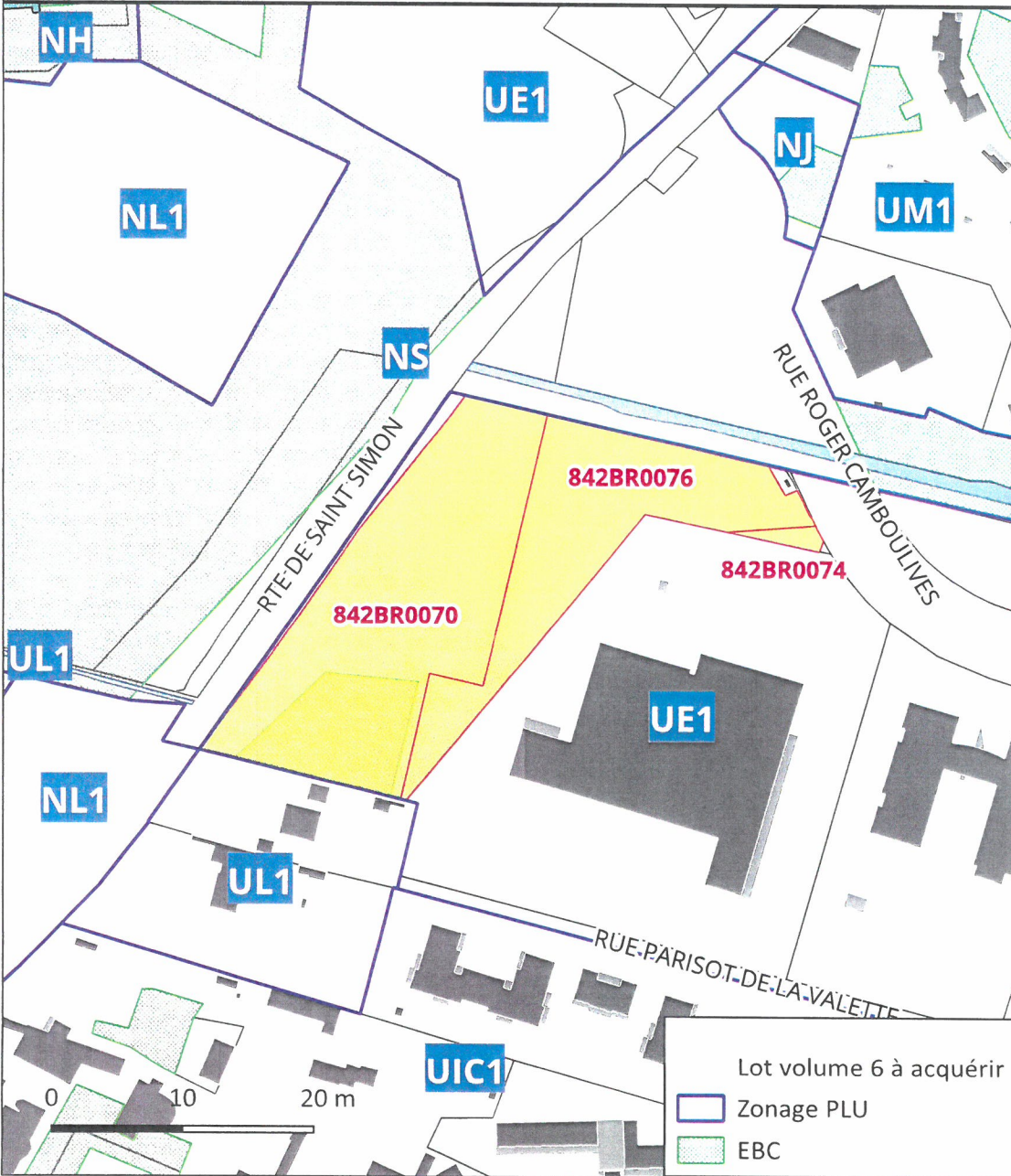
Publiée le :

reçue à la Préfecture le

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

Jean-Luc MOUDENC

TOULOUSE – SITE WOODEN PARK
9, rue Roger Camboulives



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
17T boulevard Lascrosses
31098 TOULOUSE Cedex 6

Téléphone : 05 34 44 83 05

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Fabienne ROSE
Téléphone : 06 46 56 55 63
Courriel : fabienne.rose1@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 16348908
Réf OSE : 2024-31555-29014

Toulouse, le 22/05/2024

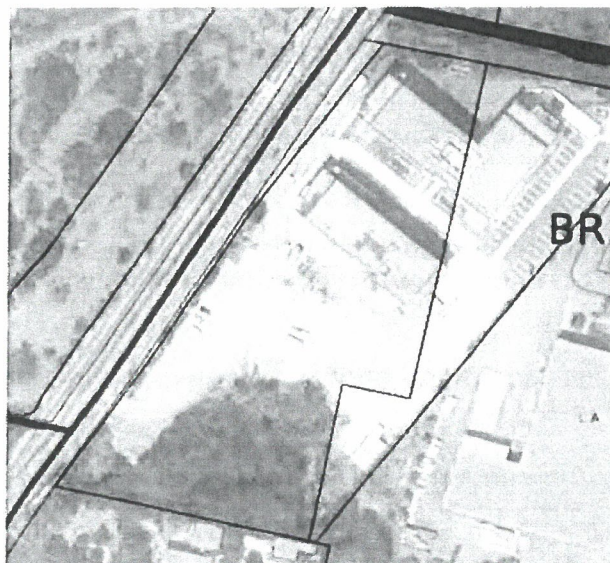
Le Directeur régional des Finances publiques
d'Occitanie
et du département de la Haute-Garonne

à

Monsieur le Maire de la
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



Nature du bien : Terrain pour construction bureaux (commissariat police nationale)

Adresse du bien : 11 rue Roger Camboulives/Route de St Simon 31 100 Toulouse

Valeur : 2 150 000€ (1 685 000€ en valeur vénale de terrain + 465 000€ de travaux de VRD à réaliser par l'actuel propriétaire), assortie d'une marge d'appréciation de 20 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Remarque :

Le consultant (commune de Toulouse) renvoie au dossier connexe 2023-31555-41685 déposé le 24 mai 2023 par le SGAMI Sud (Secrétariat Général pour l'Administration du Ministère de l'Intérieur Sud).

De cette consultation, et des renseignements complémentaires fournis, les surfaces concernant les bureaux à construire sont détaillées comme suit :

- Par réponse du 3 juillet 2023, le SGAMI indiquait que l'inclusion du lot dans la ZAC Basso Cambo, imposait une surface plancher maximale autorisée de 3 657 m².
- Dans la même réponse, le SGAMI précise que les besoins en surface de plancher dans le cadre de cette opération se situent entre 4 526 m² (scénario bas pour 350 agents) et 5 630 m² (scénario haut et privilégié pour 430 agents).
- La commune de Toulouse indique que la ZAC Basso Cambo est supprimée depuis le 20/02/2024.

Au cas particulier, l'hypothèse de 5 630 m² de surface de plancher à construire, scénario privilégié par le SGAMI, sera retenue dans le cadre de la présente étude.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

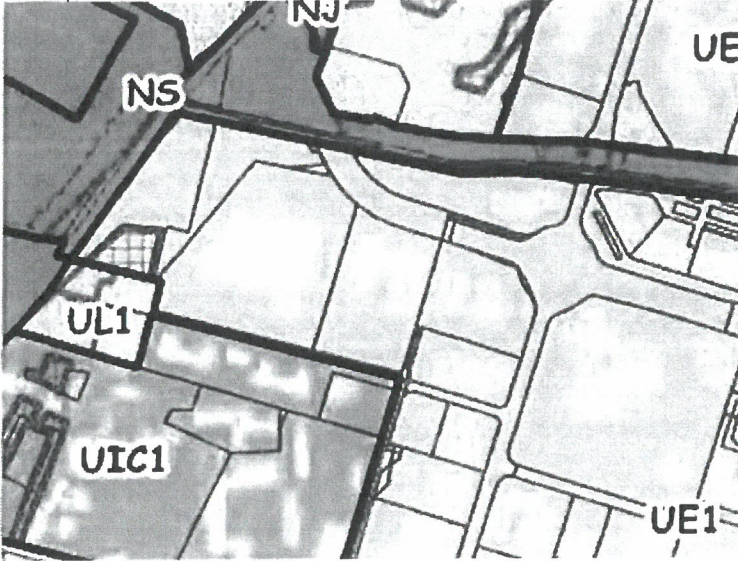
4.1. Situation générale

Toulouse, chef-lieu du département de la Haute-Garonne, 504 078 habitants en 2021, secteur ouest, quartier du Mirail



6 - URBANISME

Au PLU de Toulouse approuvé le 7/12/2023, zone urbaine économique UE1, zone d'activité.
Hauteur des constructions limitée à 16 m
Une partie sud de l'emprise de 2 553 m² est en espace boisé classé (EBC) non constructible.



7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

L'évaluation sera réalisée selon la méthode de la charge foncière en fonction du potentiel de construction.

Comme indiqué supra, la surface de plancher à construire retenue est de 5 630 m², conformément à l'hypothèse privilégiée par le SGAMI.

Au cas particulier, il convient de prendre en compte en complément les 465 000 € de travaux sur le volume 6 à réaliser par le propriétaire (clôtures, VRD, espaces verts paysagers)

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Charges foncières bureau dans les ZAC :

| Date | Commune | Lot | Parcelles | Surface terrain | SDP | Prix | Prix m ² terrain | Charge foncière | CF Bureau | Cos | Observ | ZAC |
|----------|--------------|-----------|-----------------------------------|-----------------|--------|-----------|-----------------------------|-----------------|-----------|------|--|------------------------|
| 24/03/21 | L'Union | lot 25 | BN155 | 2 996 | 2 445 | 599 200 | 200 | 245 | 245 | 0,82 | activités et bureau | ZAC Balma Gramor |
| 06/07/21 | Toulouse 844 | | 844AC206-AC205 vol 2 | 7 744 | 9 567 | 2 658 933 | 343 | 278 | 230 | 1,24 | Réhab halle 121 (halle gourmande conciergerie librairie salle danse coworking sport pôle petite enfance) – bureaux 230 €/m ² sdp et loc com activité 210 €/m ² sdp | ZAC Cartoucherie |
| 02/06/22 | Toulouse 845 | lot A4 | 845AX192 | 7 300 | 6 200 | 1 534 246 | 210 | 247 | 265 | 0,85 | 4200 m ² bureaux à 250 €/m ² sdp et 2000 m ² ateliers et stockage à 190 révisé +6 % | ZAC St Martin du Touch |
| 24/06/22 | Toulouse 844 | ilot 3.6A | 844AC220 | 3 301 | 9 051 | 4 218 192 | 1 278 | 466 | 276 | 2,74 | 3271 m ² sdp libre 550 €/m ² SDP – 2960 m ² sdp PLUS PLAI à 200 €/m ² - 1220 m ² PSIA à 300 €/m ² - 900 m ² SDP prix maîtrisés à 335 €/m ² - 700 m ² bureaux à 265 €/m ² sdp + 11000 €/place parking silo 73 places + révision prix +171141,5 € soit +4,23 % | ZAC Cartoucherie |
| 29/09/22 | Toulouse 831 | Lot 22 | 831BH234 à 240-245-248-250-255 | 12 451 | 16 500 | 4 620 000 | 371 | 280 | 280 | 1,33 | bureaux avec parc de stationnement- 280 €/m ² sdp | ZAC Borderouge |
| 12/12/22 | Toulouse 834 | I1 | 834AD181-172 | 880 | 3218 | 624 160 | 709 | 194 | 200 | 3,66 | 2975 m ² Bureaux 200 et 243 m ² commerces 120 | ZAC Guillaumet |
| 18/12/22 | Toulouse 834 | M | 834AD173-176 | 2075 | 5525 | 1 105 000 | 533 | 200 | 200 | 2,66 | Bureaux | ZAC Guillaumet |
| 05/10/23 | Toulouse 845 | lot R1 | AL354-356-359-361-363-365-368-370 | 2 562 | 5 900 | 1 554 920 | 607 | 264 | 270 | 2,30 | 3996 m ² bureaux à 270 €/m ² sdp et 1904 m ² sdp à 250 €/m ² sdp Maison pluridisciplinaire | ZAC St Martin du Touch |
| | | | | | | | Min | 194 | 200 | 0,82 | | |
| | | | | | | | Max | 466 | 280 | 3,66 | | |
| | | | | | | | Moyenne | 272 | 246 | 1,95 | | |
| | | | | | | | Médiane | 256 | 255 | 1,81 | | |

Attention : Sur la ZAC Cartoucherie, les parkings silos viennent en sus (11000 €/pk)

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.

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.

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


Hugues PERRIN

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

"Terrain 3" du projet "Wooden Park" BASSO CAMBO

| | MISSIONS | COUTS k€ HT |
|--------------------------|--|-------------|
| ETUDES | Sondage géotechnique : Hydro, G2 AVP, G2 PRO | 40 |
| | Sondage géotechnique : Hydro, G2 AVP, G2 PRO | 10 |
| | Défrichage terrain | 25 |
| | Quote-part compensation liée au défrichage | 5 |
| sous-total ETUDES | | 80 |

| | | | |
|----------------|---|------|------------|
| TRAVAUX | <p>Terrassement Le nettoyage du terrain a consisté en un décapage des chaussées existantes et des zones d'espaces verts sur la totalité de l'emprise du projet.</p> <p>A la suite du décapage, les travaux de terrassement consistent essentiellement à la mise de déblais en remblais, soigneusement compactés par couches successives pour la constitution des plates-formes, supports des bâtiments y compris volume du sous-sol, des talutages nécessaires et des voiries.</p> <p>Les couches de réglage ont été réalisées à partir de matériaux concassés ou traités, avant réalisation des dallages et des chaussées.</p> <p>La terre végétale préalablement décapée est réemployée dans l'aménagement des espaces verts.</p> <p>Les terres excédentaires ont été évacuées à la décharge.</p> <p>L'implantation des ouvrages a été réalisée par un géomètre.</p> | 72,5 | |
| | <p>Canalisations – Assainissements Terrassement par fouilles en tranchées pour canalisations avec restitution après travaux de la plate-forme à son état d'origine.</p> <p>Réseau Eaux pluviales Réalisation des travaux de viabilisation de la parcelle avec prolongation du réseau depuis l'espace public et création de regards de branchement pour raccordement futur du bâtiment 3.</p> <p>Réseau Eaux Usées De même que pour le réseau EP, réalisation des travaux de viabilisation de la parcelle avec prolongation du réseau depuis l'espace public et création de regards de branchement pour raccordement futur du bâtiment 3.</p> | 58 | |
| | <p>Travaux annexes au VRD – Réseaux divers</p> <p>Eau Viabilisation de l'ensemble de la parcelle avec création d'un branchement AEP au réseau public pour les trois bâtiments, implanté dans un regard béton. Chaque bâtiment sera alimenté depuis ce branchement.</p> <p>Electricité courants forts Réalisation des travaux de VRD jusqu'au bâtiment 3 avec création de chambres de tirage pour passage futur des réseaux de courants forts et mise en place d'un poste de transformation pour les 3 bâtiments.</p> <p>Electricité courants faibles Réalisation des travaux de VRD jusqu'au bâtiment 3 avec création de chambres de tirage pour passage futur des réseaux de courants faibles.</p> | 43,5 | |
| | <p>Clôture – Portail Réalisation d'une clôture périphérique comprenant : Des panneaux rigides soudés thermolaqués, maille 200 x 50, sur la périphérie du site. Une barrière levante motorisée. Commande en entrée par horloge annuelle et digicode, sortie libre par boucle de détection.</p> | 22 | |
| | <p>Chaussées Réalisation de voiries lourdes et légères suivant l'affectation des chaussées. Bordures de type T1, coulées en place, en délimitation de voiries. Marquage au sol à la peinture routière. Les cheminements piétonniers d'accès seront traités en béton balayé et / ou désactivé. La voie pompier est traitée en stabilisé Réalisation d'une bande de propreté, en graviers en pied des façades des bâtiments dans les espaces verts délimitée par une planche en bois traitée classe 4.</p> | 145 | |
| | <p>Espaces verts Les essences choisies sont parfaitement adaptées au climat et ne nécessiteront que peu d'entretien pour garantir une pérennité du jardin. La réalisation des espaces verts, suivant projet du paysagiste, comprend : Préparation et mise en place de la terre végétale, Création de fosses pour les arbres à haute tige Engazonnement, plantations et traitement paysager suivant le projet du paysagiste.</p> | 44 | |
| | sous-total TRAVAUX | | 385 |
| | Total ETUDES + TRAVAUX | | 465 |