

Secteur Fondeyre – Acquisition d'une unité foncière (lot) située 105 avenue des Etats-Unis pour la réalisation d'un groupe scolaire

Habitat et opérations foncières

24-0645

Mesdames, Messieurs,

Par courriers des 5 juin 2024 et le 30 octobre 2024, Kaufman & Broad – SCCV Toulouse 142 avenue des Etats-Unis a proposé la cession à la Mairie de Toulouse d'une unité foncière de 5 569 m² environ, cadastrée section 829 AI n°212 (d'environ 4 336 m²) et 829 AI n°217 (d'environ 1 233 m²) au prix de 2 950 000 €, après remise en état du site pour une destination de groupe scolaire.

Par avis du 23 octobre 2024, le service des Domaines a évalué la valeur vénale de cette unité foncière à la somme hors taxes, hors frais de démolition et hors frais de remise en état, de 1 950 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 20 %.

Le vendeur s'engage à prendre en charge l'ensemble des frais de remise en état des parcelles concernées pour les rendre conformes à la destination souhaitée par la Collectivité, d'établissement accueillant des populations sensibles.

Au vu des justificatifs des frais de remise en état fournis par le vendeur, il est proposé d'approuver l'acquisition des parcelles cadastrées section 829 n°AI n°212 et 217 au prix net de 2 950 000 € assorti de la condition de compatibilité des terrains cédés avec la destination de groupe scolaire.

Si l'autorité compétente de l'État, en application de la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles, ne délivrait pas un avis favorable pour l'affectation des parcelles 829 AI n°212 et 217 à l'usage de groupe scolaire, la vente serait alors annulée à la demande de la Mairie de Toulouse.

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 d'acquérir l'unité foncière cadastrée 829 AI n°212 et 829 AI n°217 située 105, avenue des Etats-Unis à Toulouse, pour une surface d'environ 5 569 m², appartenant à la SCCV Toulouse 142 avenue des Etats-Unis.

Article 2 : Au vu des engagements du vendeur pour la remise en état du site en vue d'un usage de groupe scolaire, l'acquisition est approuvée au prix de 2 950 000 € TTC.

Article 3 : Les dépenses liées à cette acquisition seront imputées sur les crédits prévus à cet effet, au chapitre 21, dans le budget de l'exercice en cours ou suivants

Article 4 : Si l'autorité compétente de l'État, en application de la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles, ne délivrait pas un avis favorable pour l'affectation des parcelles 829 AI n°212 et 829 AI n°217 à l'usage de groupe scolaire, la vente serait alors annulée à la demande de la Mairie de Toulouse.

Article 5 : Le Conseil Municipal décide d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les actes y afférent.

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
 Pôle d'évaluation domaniale
 Cité administrative - Bâtiment C
 31098 TOULOUSE Cedex 6
 Téléphone : 05 34 44 83 05
 mél : drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

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

à

Monsieur le Maire de la
COMMUNE DE TOULOUSE

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean-Paul CAYROL
 Téléphone : 06 12 34 30 68
 Courriel : jean-paul.cayrol@dgfip.finances.gouv.fr
 Réf DS : 20180818
 Réf OSE : 2024-31555-70769

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 à bâtir

Adresse du bien : 105 avenue des États-Unis 31200 TOULOUSE

Valeur : **1 950 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %**
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



1 - SERVICE CONSULTANT

Consultant : COMMUNE DE TOULOUSE

Affaire suivie par : Mme Mathilde ODETTI – Instructeur foncier

2 - DATE

| | |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|
| de consultation : | 27/09/2024 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis : | / |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | / |
| du dossier complet : | 15/10/2024 |

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession : | <input type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input checked="" 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 d'acquisition amiable auprès de KAUFMAN & BROAD d'un terrain à bâtrir après démolition des bâtiments existants sur l'emprise concernée. Acquisition en vue de la réalisation d'un groupe scolaire.

Prix négocié : 2 950 000 € TTC.

Calendrier prévisionnel : 1^{er} trimestre 2025.

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

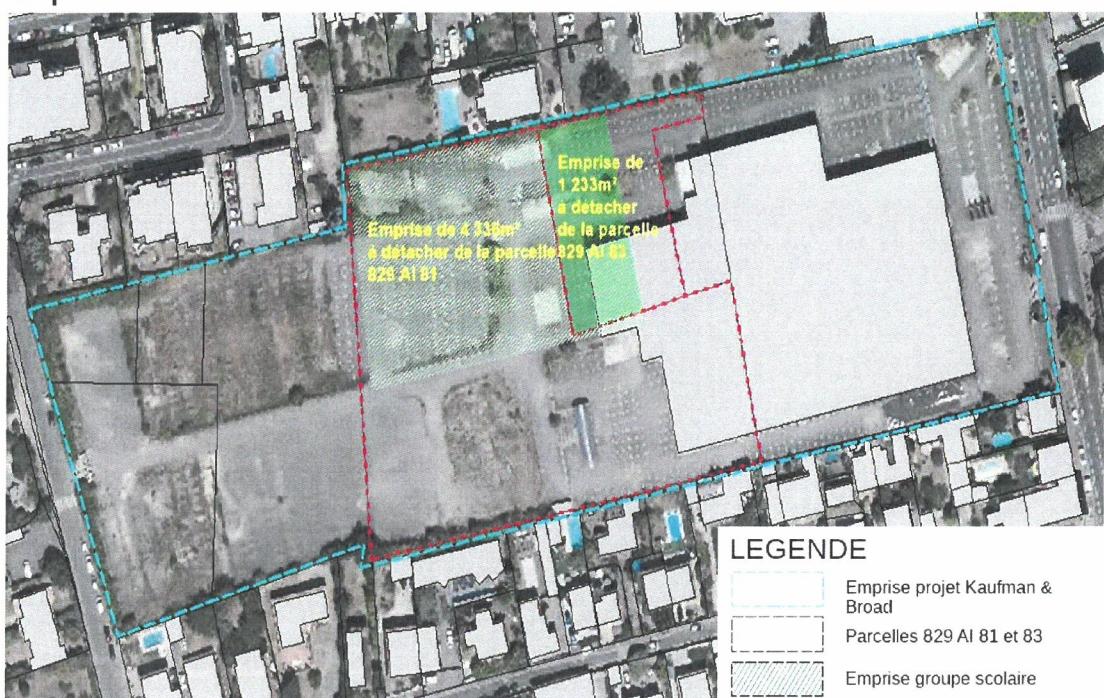
Le terrain est proche de l'avenue des États-Unis, axe structurant du nord de Toulouse, et à proximité immédiate d'une future station de métro de la ligne C en cours de construction.

4.3. Références Cadastrales

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieu-dit | Superficie | Nature réelle |
|----------|------------|---------------------------|----------------------------|---------------|
| Toulouse | 829 AI 212 | Foundeyre sud | 4 336 m ² | TAB |
| Toulouse | 829 AI 217 | 105 avenue des États-Unis | 1 233 m ² | TAB |
| | | TOTAL | 5 569 m² | |



4.4. Descriptif



Le terrain est actuellement occupé en partie par un bâtiment correspondant à une ancienne concession automobile ainsi que par des espaces extérieurs à usage de stationnement.

L'ensemble à vocation à être démolie pour la réalisation d'un programme immobilier comprenant des logements, des locaux d'activités, des bureaux, des commerces, un groupe scolaire, pour une surface de planchers totale et maximale d'environ 38 000 m².

La VILLE DE TOULOUSE souhaite se porter acquéreur d'une emprise foncière d'environ 5 569m² détachées des parcelles 829 AI 81 et 83, désormais cadastrées 829 AI 212 et 217, pour la réalisation d'un groupe scolaire d'une surface de plancher d'environ 4 400m².

Par ailleurs, le vendeur s'est engagé à dépolluer le site en vue d'un usage de groupe scolaire. Le terrain sera à proximité immédiate de la future station de métro Fondeyre.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SCCV TOULOUSE 142 AVENUE DES ÉTATS-UNIS (gérant : KAUFMAN & BROAD MIDI PYRENEES).

5.2. Conditions d'occupation

Le bien sera considéré libre d'occupation.

6 - URBANISME

Zone UP10 (zone urbaine de projet) du PLU de la commune de Toulouse en date du 27/06/2013 dont la dernière procédure a été approuvée le 07/12/2023.



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

8.1.1. ventes de terrains sur Toulouse pour la réalisation de collèges ou groupes scolaires

| Date acte | Vendeur | Acquéreur | Adresse | Réf cad | Surface parcelles m ² | Surf de planchers m ² | Prix € HT ou estimation VV | Prix €/m ² terrain | Prix €/m ² SDP | Observ | Zone PLU |
|-----------|------------------|-----------------|-------------------------|--------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------|
| 24/10/19 | Vinci Immobilier | CD 31 | Av du Gal Eisenhower | 841AH136 | 20462 | 10000 | 8000000 | 391 | 800 | | UE2 |
| 31/01/20 | EPFL | Cne de Toulouse | Imp Jean Alphonse | 830AD509 | 8220 | | 670626 | 82 | | Autofinan initial de 326 461€, VV corrigée à 121 €/m ² terrain | UL1 |
| 09/12/22 | EPFL | Cne de Toulouse | Che Dorts et che Moulis | 830AB752-754 | 8704 | | 1468857 | 169 | | Autofinan initial de 669 434€, VV corrigée à 246 €/m ² terrain | UL1 |

8.1.2. ventes de terrains dans un secteur proche pour la réalisation de locaux d'activités

| Date | Adresse | Parcelle(s) | Surface terrain m ² | Surface De Plancher m ² | Prix vente € HT | Prix €/m ² terrain | Prix €/m ² SDP | Zonage | Commentaires |
|----------|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------|-------------------------------|---------------------------|--------|------------------------------------|
| 22/06/21 | 129 route de Blagnac | 829AP41 | 650 | | 350 000 | 538 | | UL1 | pour bureau (labo vétérinaire) |
| 28/01/20 | 95 RUE EDMOND ROSTAND | 831AX821-823 | 1 231 | | 434 900 | 353 | | UE2 | immeuble de bureaux |
| 15/04/21 | rue du Général Giraud | 831AI 479-480-481 | 4 195 | 1 402 | 1 100 000 | 262 | 785 | UI1 | centre commercial (11 commerces) |
| 29/09/22 | Les Vignes | 831BH234 à 240-245-248-250-255 | 12 451 | 16 500 | 4 620 000 | 371 | 280 | UE2 | bureaux avec parc de stationnement |
| 04/10/22 | 15 rue Edmond rostand | 831 BC 115-340 | 3 124 | 5 688 | 1 260 200 | 403 | 222 | UE2 | Bureaux |
| | | | | | Moyenne | 385 | 429 | | |

8.1.3. vente récente du bien objet de la consultation avec d'autres parcelles

Acquisition le 02/08/2024 par la SCCV Toulouse 142 av des États-Unis des parcelles 829 AI 212 à 226, 829 AK 447-448 et 829 AK 446 lot Vol 2 (sursol), surface totale de terrains 28 332 m², surfaces de planchers à construire d'environ 38 000 m². Prix de 19 101 635 € HT + complément de prix prévisionnel de 2 525 500 € (soit environ 763 €/m² terrain, et environ 569 €/m² SDP).

- À noter que dans cet acte l'acquéreur indique s'être engagé à vendre à la Ville de TOULOUSE les parcelles 829 AI 212 et 217 (objet de la présente demande), superficie totale de ces deux parcelles de 5 569 m², surface de planchers prévue d'environ 4 500 m².
Prix indiqué de 2 950 000 € TTC, soit 2 458 333 € HT, équivalent à un prix unitaire d'environ 441 €HT/m² terrain, ou 546 €HT/m² SDP.

Extraits de l'acte d'acquisition du 02/08/2024 :

En outre l'Acquéreur déclare s'être engagé auprès de la Ville de TOULOUSE à lui céder le lot numéro 5 du permis d'aménager sus-énoncé en vu de la construction d'une école publique ; le lot numéro 5 bénéficiant d'une surface de plancher de d'environ 4.500 m².

***Souscrire au régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code Général des impôts, pour les parcelles ci-dessous listées :**

| Préfixe | Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|---------|-----|-----------------------|------------------|
| 829 | AI | 212 | Foundeyre Sud | 00 ha 43 a 36 ca |
| 829 | AI | 217 | 105 av Des Etats Unis | 00 ha 12 a 33 ca |

Le prix de vente affecté à ces parcelles est de DEUX MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE MILLE (2.950.000,00) euros TTC.

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

Peu de termes de comparaison recensés au § 8.1.1 concernant des ventes de terrains pour la construction d'établissements scolaires. Les 3 TC présentent une fourchette très large de 121 à 391 €/m² terrain. Les surfaces de planchers n'étant pas forcément connues et ne s'agissant pas d'une SDP à commercialiser, une étude selon le prix par m² de SDP n'est pas opportune.

Les ventes de terrains pour construction de locaux d'activités recensées au § 8.1.2 présentent une moyenne de 385 €/m² terrain, ce qui pourrait s'analyser comme un prix plafond pour le bien à évaluer.

Il est forcément à retenir que les parcelles 829 AI 212 et 217 ont fait l'objet d'une acquisition très récente (le 02/08/2024), cette dernière pouvant être par conséquent considérée comme un terme de comparaison privilégié.

Sur cette vaste emprise il est prévu, outre la construction d'un groupe scolaire, la réalisation de nombreux logements et locaux commerciaux et d'activités (près de 34 000 m² SDP).

Étant donné la très bonne situation, proche de l'avenue des États-Unis et de la future station de métro Fondeyre, dans un quartier en renouvellement, avec de nombreux locaux d'habitation et d'activités à réaliser et commercialiser dans le futur, le prix d'acquisition élevé par KAUFMAN & BROAD de 763 €/m² terrain (ramené à 569 €/m² SDP) pour la globalité des parcelles pourrait effectivement voir à se justifier.

Malgré tout, concernant le terrain sur lequel doit être construit un groupe scolaire, équipement public, donc non commercial et non lucratif pour le futur propriétaire, il semble pouvoir être retenu un prix unitaire bien inférieur (ce qui est confirmé par la mention dans l'acte du 02/08/2024 d'un prix déjà prévu inférieur, par rapport à l'acquisition, pour la revente du terrain d'assise du futur groupe scolaire à la Ville de Toulouse).

Il est par conséquent retenu un prix unitaire de 350 €/m², situé en fourchette haute des TC au § 8.1.1 pour l'acquisition de TAB pour construction d'établissement scolaire, mais aussi proche de la moyenne des TC au § 8.1.2 pour la réalisation de locaux d'activités.

Soit une valeur vénale de : 5 569 m² x 350 €/m² = 1 949 150 €, arrondie à 1 950 000 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

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 1 950 000 € HT.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 %.

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.

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,

La Responsable de la Division de l'évaluation domaniale
et de la gestion des patrimoines privés,
L'inspectrice Principale des Finances Publiques,



Sophie REILHAC

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.

COMMUNE DE TOULOUSE

105 avenue des Etats Unis

