



D.2016.07.06.7.1

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN
DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE**

Séance du 6 Juillet 2016

7 - RESSOURCES HUMAINES ET PERFORMANCE DE L'ADMINISTRATION

7.1 - Foncier : Exercice du droit de préemption urbain sur une parcelle située à Borderouge

	PRESENTS	POUVOIR	ABSENTS EXCUSES
TOULOUSE METROPOLE			
ANDRÉ Gérard	X		
AUJOLAT Michel	X		
BRIAND Sacha	X	X (pouvoir M. Trautmann à partir de 10 h00)	
CARNEIRO Grégoire	X		
CHOLLET François		X (M. Lattes)	
DEL BORRELLO Marc	X		
GRASS Francis	X		
KELLER Bernard	X		
LAGLEIZE Jean-Luc	X		
LATTES Jean-Michel	X		
MARTI Marthe	X		
MOUDENC Jean-Luc	X		
TRAUTMANN Pierre	X		
TRAVAIL-MICHELET Karine	X		
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SICOVAL			
AREVALO Henri	X		
LAFON Arnaud		X (M.Arévalo)	
SITPRT			
BACOU Denis	X		
LERY Sébastien	X		
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU MURETAIN			
ROUCHON Adeline	X		
SUAUD Thierry		X (Mme Rouchon)	

Le Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine (SMTC) a été informé par Toulouse Métropole d'une demande d'intention d'aliéner un bien situé 103, rue Edmond Rostand à Toulouse et cadastré 831 AY n° 529,1187 et 1189 pour une superficie de 2 800 m² et sur lesquelles est implantée une maison d'habitation.

L'acquisition de ces parcelles bâties représente une opportunité pour l'extension du parc relais de la station de métro Borderouge.

Le Service des Domaines a évalué ce bien à 600 000 euros hors taxes.

Le SMTC a demandé à Toulouse Métropole d'exercer son droit de préemption urbain pour l'acquisition de cette parcelle bâtie et d'acquérir soit au prix fixé par le Service des Domaines, soit au prix fixé par le juge.

Le rachat de ces parcelles sera réalisé par le SMTC au prix d'acquisition par Toulouse Métropole augmenté des frais notariés afférents à l'acquisition.

Il est proposé au Comité Syndical d'approuver le rachat de ce bien aux conditions d'acquisition de Toulouse Métropole.

* *
*

Le Comité Syndical :

- entendu l'exposé de Monsieur le Président,
- Après en avoir délibéré et à l'unanimité des votants :

ARTICLE 1 : AUTORISE le rachat des parcelles cadastrées 831 AY 529,1187 et 1189 aux conditions d'acquisition de Toulouse Métropole.

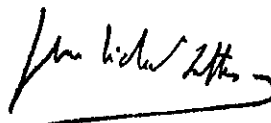
ARTICLE 2 : AUTORISE son Président à signer l'acte correspondant.

ARTICLE 3 : DIT que la dépense en résultant sera inscrite au budget du SMTC à l'article 2111.

ARTICLE 4 : DIT que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet pour contrôle de légalité.

Ainsi fait et délibéré les jour,
Mois et an que dessus,

Pour extrait conforme
Le Président



Jean-Michel LATTES

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE LANGUEDOC-ROUSSILLON- MIDI-PYRENEES
ET DU DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE



POLE GESTION PUBLIQUE
FRANCE DOMAINE
SERVICE DES ÉVALUATIONS

A Toulouse, le 14/06/2016

Cité Administrative – Bât. C – 5^{ème} étage
31074 - TOULOUSE CEDEX
Mél. : drfip31.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : Bruno QUENNESSON
Mél. : bruno.quennesson@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 34 44 83 10

TOULOUSE METROPOLE
6 rue René Leduc
BP 35821
31505 TOULOUSE CEDEX 5

V/Réf. : courriel du 03/06/16
N/Réf. : 2016-831V1194

Objet : DIA du 17/05/16

AVIS DU DOMAINE

(Valeur vénale)

(CG3P art L 1211-1 et R 3221-6 et R 3222-3 ; CGCT art. R 1311-3 à R 1311-5)

1. **Service consultant** : Toulouse Métropole. Dossier suivi par Xavier DARBON
2. **Date de la consultation** : demande du 03/06/16, reçue le 06/06/16, visite le 10/06/16
3. **Opération soumise au contrôle (objet et but)** : acquisition par préemption. Déclaration d'aliéner du 17/05/2016 au prix de 600 000 €.
4. **Propriétaires présumés** : TARDIEU / DEJEAN
5. **Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération:**

Commune de TOULOUSE CROIX-DAURADE

Acquisition d'un ensemble immobilier situé 103 rue Edmond Rostand et cadastré 831 AY 529, 1187 et 1189.

Les terrains, cadastrés 831 AY 529, 1187 et 1189 ont une contenance respective de 31 m², 2 751 m² et 1 023 m² soit au total 2 800 m².

Des renseignements obtenus auprès des propriétaires actuels, lors de la visite le 10/06/16, la vente est réalisée en vue de la construction de bureaux.

L'acquéreur est la SAS Nacarat, promoteur immobilier depuis 38 ans.

Une maison, sur l'emprise, datant de 1971, a une surface habitable de 130 m², selon la DIA.

A noter qu'une précédente évaluation de la maison avait été effectuée en 2012.

Une construction indépendante de 60 m² est aménagée en garage et buanderie.

Jardin arboré avec puits qui ne fonctionne pas

6. Urbanisme - Situation au plan d'aménagement Zone de plan - C.O.S. - Servitudes - Etat du sous-sol - Eléments particuliers de plus-value et de moins-value - Voies et réseaux divers.

Urbanisme :

Les parcelles 831 AY 529, 1187 et 1189 d'une superficie totale de 2 800 m², sont classées en zone UE1 qui est une zone urbaine économique.

Constructibilité :

Des renseignements obtenus par Toulouse Métropole, la constructibilité des parcelles 831 AY 529, 1187 et 1189 est de 1 500 m² pour l'emprise au sol maximale et de 7 500 m² pour la surface de plancher réalisable. La hauteur de l'immeuble ne doit pas dépasser 16 m soit au maximum un immeuble R+5.

Projet de construction de bureaux par la société NACARAT :

Des renseignements obtenus auprès de Maître Philippe GILLODES et de M. Philippe BERTRAND de la société NACARAT investisseur, la vente se réalisera sous la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire de bureaux d'une surface de plancher de 4 200 m² et de la réalisation de 90 places de stationnement.

7. Origine de propriété : inconnue

8. Situation locative : estimation libre d'occupation.

9. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE ACTUELLE :

Le prix de 600 000 € figurant dans la DIA du 17/05/2016 a été établi dans le cadre d'une promesse de vente consentie par M.TARDIEU Raymond et Mme DEJEAN Gisèle, propriétaires de la propriété, à la société NACARAT.

Compte tenu de l'existence de la DIA précitée et de l'identité de l'acquéreur, mentionné dans cette même DIA, la société NACARAT en tant qu'investisseur, le service a mis en œuvre la méthode de la charge foncière pour déterminer la valeur du bien dans le cadre d'un projet de construction de bureaux de 4 200 m²

Cette méthode consiste à déterminer la valeur du terrain, considéré comme nu et libre de toute occupation, diminuée des frais de démolition des constructions et, le cas échéant, des frais d'éviction ou de relogement des occupants. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car le terrain à évaluer supporte un bâti dont la valeur est inférieure à celle du terrain seul et dont les coûts de réhabilitation seraient disproportionnés.

Au regard de ces éléments et compte tenu de la proximité de la station de métro de Borderouge, le prix de la DIA, soit **600 000 € HT** (142,85 €/m²), est situé dans la fourchette basse des prix actuels du marché des charges foncières de bureaux à Toulouse Croix Daurade, et n'appelle pas d'observation particulière de la part du service.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai **d'un an**.

10. Observations particulière :

En cas de désaccord sur le prix entre le titulaire du droit de préemption et le propriétaire de l'immeuble, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation (art. L 213-4 et L 142-5 du code de l'Urbanisme)

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Midi Pyrénées et du département de la Haute-Garonne
et par délégation,
L'Inspecteur Principal,
Adjoint de la Division France Domaines,
Chef de la Brigade d' Evaluations Domaniales

Philippe RIBES

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20160707-20160706-7-1D-
DE
Date de télétransmission : 07/07/2016
Date de réception préfecture : 07/07/2016