



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Le 18/07/2023

Pôle d'évaluation domaniale
Direction régionale des Finances Publiques d'Occitanie
et du département de la Haute-Garonne

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

POUR NOUS JOINDRE

Aff. suivie par : Charlotte KHALIL

Téléphone : 06 16 07 73 29

Courriel : charlotte.khalil@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : **13314539**

Réf. OSE : **2023-31555-53917**

à
SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN
COMMUN DE L'AGGLOMERATION
TOULOUSAINE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



Désignation du bien : Ensemble immobilier

Adresse du bien : 29 Boulevard Gabriel Koenigs

Commune : TOULOUSE

Valeur annuelle: **20 000 € HT HC**

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

Accusé de réception en préfecture
031253100986-20230206-20230205-6-6D-DE
Date de télétransmission : 06/02/2025
Date de réception préfecture : 06/02/2025

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Mathieu GARCIA, directeur, SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE

2 - DATE

de consultation : 10/07/2023

de réception : 10/07/2023

de visite : 09/06/2023

de dossier en état : 10/07/2023

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

3.1. Généralités

Le SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE (SMTC) souhaite céder des volumes au profit de la SA HLM DES CHALETs, dans le cadre d'un projet de réhabilitation d'un ensemble immobilier situé dans le secteur des Arènes.

3.2. Projet et prix envisagé

Le projet porté par la SA HLM DES CHALETs consiste à la réhabilitation de logements familiaux (Résidence Brindis, 42 logements), la réhabilitation et l'extension d'une résidence étudiante (Résidence Apollinaire – 200 logements), l'aménagement d'un local tertiaire de 350 m² (station vélos électriques), la sécurisation d'un parking et la création de bornes de recharge électriques, ainsi que la restructuration du siège social du bailleur social (environ 3 000 m²).



Un premier avis n°2022-31555-66450 avait été rendu le 10/10/2022 mais de nouveaux éléments ont été communiqués par le consultant lors d'une visite organisée le 9 juin dernier.

Dès lors, le présent avis annule et remplace l'avis initial du 10/10/2022.

Accusé de réception en préfecture
2024-253100986-20250206-20250205-6-6D-DE
Date de télétransmission : 06/02/2025
Date de réception préfecture : 06/02/2025

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle 844 AO 43 lot 18 ferait l'objet d'une division volumétrique :

- lot 19 de 260 m² dédié à la création de 32 logements étudiants type T1 pour une SDP de 684 m² ;
- lot 20 de 231 m² dédié à l'aménagement d'un espace végétalisé.
- lot 21 resterait sous propriété du SMTC.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau (joindre les plans)

L'ensemble immobilier est à proximité immédiate de l'interconnexion tramway /métro / train Arènes.

4.3. Références Cadastres

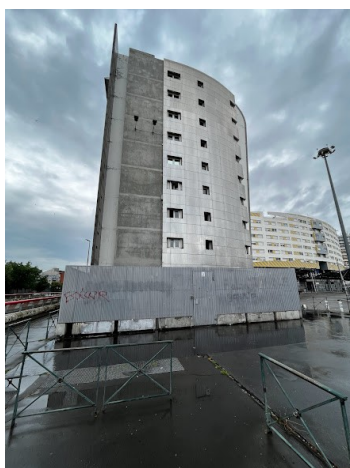
L'immeuble sous expertise figure au cadastre de la ville sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
TOULOUSE	844 – AO 43	17 b Bd Bonrepos	18 111 m ²	Parcelle bâtie

4.4. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)

N/A

4.5. Descriptif



Lot volume n° 19



Lot volume n°20

Pour le lot-volume n°19 d'une contenance de 260 m² environ, le projet consiste à l'extension du pignon nord du bâtiment, avec la création de 32 logements étudiants comprenant au RDC un SAS hall d'accueil, local poubelle et local à vélos pour une SDP de 684 m². Il n'est pas prévu de modification de l'emprise dédiée à la voirie et à la circulation des bus, avec maintien d'un accès piéton.

Le lot-volume n°20, d'une contenance de 231 m², consiste à l'aménagement d'un espace végétalisé côté boulevard Koenig. La parcelle est une bande longiligne, attenante à la résidence universitaire.

Pour les deux volumes, le consultant nous indique la nécessité d'occuper l'espace et de sécuriser les lieux via une réhabilitation totale du foncier. Cette opération s'inscrit par ailleurs dans un contexte de renouvellement urbain du quartier Arènes.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriété du SMTC

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Bien estimé libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Au PLU de la commune de TOULOUSE, la parcelle est située en zone UF6 zone urbaine faubourg où la hauteur absolue de toute construction ne peut excéder 29 m et pour les constructions à destination de résidence universitaire, 0,3 place par logement.

6.2. Date de référence et règles applicables

La date de référence est le 12/04/2018, approbation du dernier PLU en vigueur.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

7.1. Principes

Méthode d'évaluation par comparaison

7.2. Déclinaison

La valeur vénale est déterminée par 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 de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché

Cessions de terrains non bâtis sans usage particulier / annexe de voirie/ usage jardin agrément à Toulouse et communes première couronne toulousaine entre 2020 et 2023 :

TC	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	observations
1	CUGNAUX	LASBORIOS	04/05/2022	517	6 000	12	Zone UC – chemin d'accès cédée entre particuliers
2	SAINT ORENS DE GAMEVILLE	LA QUERQUEILLE	19/07/2022	79	4 500	57	Zone Uab- bande de terrain en pente et de faible largeur
3	SAINT ORENS DE GAMEVILLE	LANOUL	17/02/2022	458	35 000	76	bande de terre cédée pour aménagement voirie / servitude passage et réseaux/ zone UB
4	PECHBUSQUE	BOUNOT	16/12/2022	313	8 500	27	bande de terre longiligne non bâtie pour aménagement ensemble immobilier / Ucb
5	TOULOUSE	RUE JEAN RODIER	07/11/2019	616	31492	51	Zone UE 1- terrain usage d'espace vert et stationnement
6	TOULOUSE	RTE DE BLAGNAC	21/09/2021	233	16310	70	Zone UM8 -usage annexe de voirie
7	TOULOUSE	CHE CAROSSE	13/01/2021	243	25057	103	Zone UP2c - parcelles non bâties sans usage particulier
8	CUGNAUX	41 RUE DU STADE	12/08/2022	28	1000	36	UC- jardin d'agrément
9	VILLENEUVE TOLOSANE	CHE DES ROSSIGNOLS	23/11/2020	194	8 000	41	UD- usage jardin agrément

8.2 Analyse de cette étude de marché

L'étude de marché aboutit logiquement à des valeurs hétérogènes, au vu de la nature et de l'usage des parcelles. Tous les termes sont en revanche comparables car les parcelles se situent dans des zones constructibles mais du fait de leur configuration ou de leur faible contenance, elles sont de facto inconstructibles.

S'agissant du lot volume n°20, compte tenu des caractéristiques de l'emprise, il sera retenu la valeur du TC n°4 pour déterminer la valeur vénale, soit 6 327 € (27 € x 231 m²).

S'agissant du lot volume n°19, compte tenu des caractéristiques de l'emprise, il sera retenu la valeur moyenne de l'étude de marché pour déterminer la valeur vénale, soit 13 000 € (50 € x 260 m²).

Soit une valeur vénale globale estimée à 19 327 € arrondie à 20 000 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – 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 20 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20250206-20250205-6-6D-DE
Date de télétransmission : 06/02/2025
Date de réception préfecture : 06/02/2025

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

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

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

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.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20250206-20250205-6-6D-DE
Date de télétransmission : 06/02/2025
Date de réception préfecture : 06/02/2025

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,

Charlotte KHALIL
Inspectrice des Finances publiques



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.

031-253100986-20250206-20250205-6-6D-DE
Date de télétransmission : 06/02/2025
Date de réception préfecture : 06/02/2025

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE TOULOUSE (45 boulevard Gabriel Koenigs)

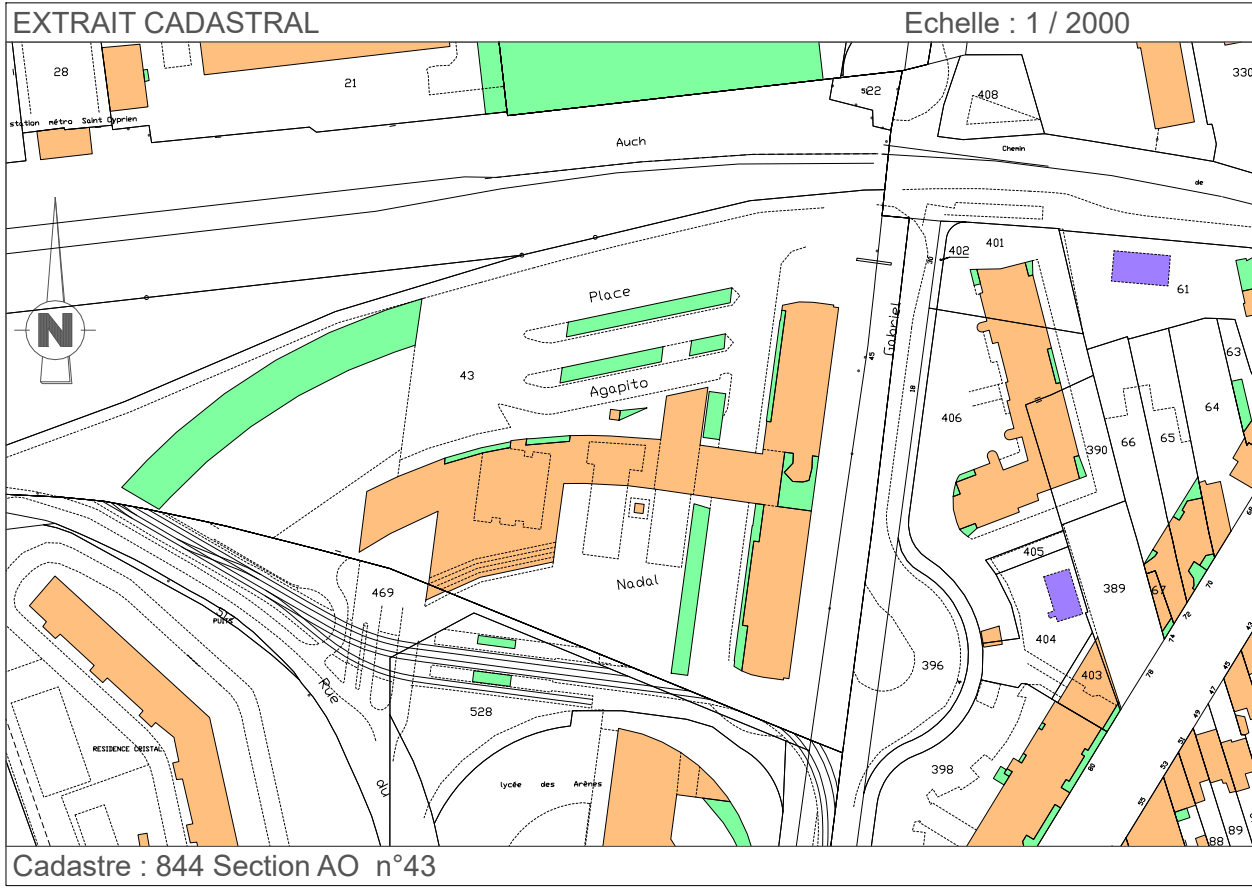
DIVISION EN VOLUMES "LE FORUM DES ARENES"

1er MODIFICATIF

PLAN D'IDENTIFICATION DES VOLUMES

Niveau cote moyenne 140.50 NGF

ECHELLE : 1/200



Légende					
	Application figurative du plan cadastral non garantie.			Mur bahut	 Volume 2
	Réseau gaz			Regard non défini	 Volume 3
	Réseau eaux pluviales			<u>V19</u> Numéro de volume créé	 Volume 9
	Réseau eau potable			<u>V9</u> Numéro de volume existant	 Volume 19
	Eclairage public			<u>V18</u> Numéro de lot supprimé	 Volume 20
	Chambre télécom				 Volume 21 (ex volume 18)
	Caténaire de Tramway				
	Bâtiment				

Ind	Date	Dessinateur	Vérificateur	Modification
C	29.09.22	BC	CB	

géoxitane
GÉOMÈTRE EXPERT

BUREAU PRINCIPAL: 34 Rue Cornélie 31100 TOULOUSE
BUREAU SECONDAIRE: 1 Place de la liberté 65000 TARBES
PERMANENCE: 122quartier Avenue des Pyrénées 31600 MURET

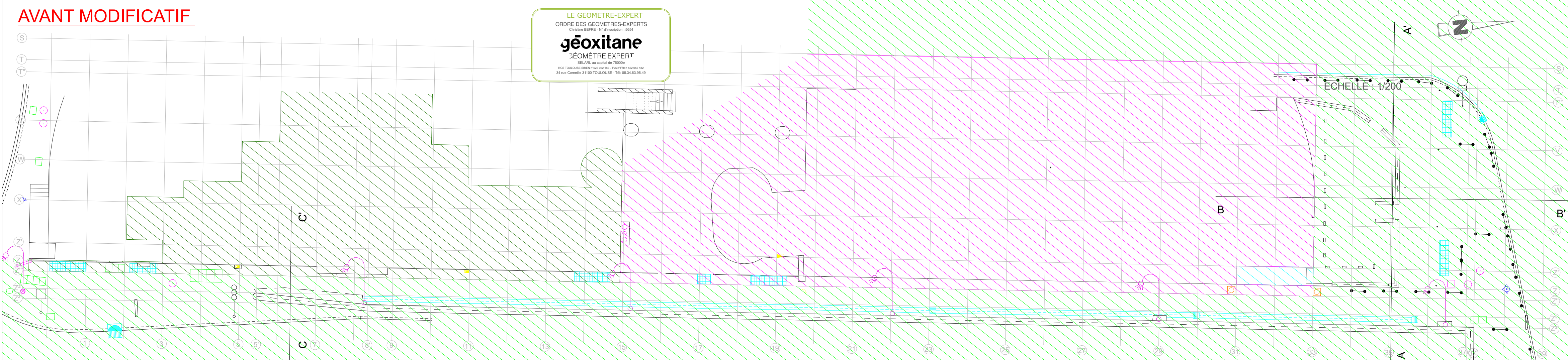
N° de dossier TLS22.03.04

Tél : 05.62.93.01.20
tarbes@geoxitane.fr

GEOMETRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Ce document est la propriété de Geoxitane et ne peut être reproduit sans son autorisation

AVANT MODIFICATIF



APRES MODIFICATIF

