

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

Pôle d'évaluation domaniale de Toulouse
 Cité administrative - Bâtiment C
 31098 TOULOUSE Cedex 6

Téléphone : 05 34 44 83 05

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Odile DEVILLE
 Courriel : odile.deville@dgfip.finances.gouv.fr
 Réf DS : 22871500
 Réf OSE : 2025-31555-18220

Toulouse, le 01/04/2025

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

à

M. Le Président de la Société de la Mobilité de
 l'Agglomération Toulousaine

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 : Emprises sur des parcelles de l'État

Adresse du bien : Route de Narbonne 31400 Toulouse

Valeur : **135 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
 031-253100986-20250620-20250617-4-2D-DE
 Date de télétransmission : 20/06/2025
 Date de réception préfecture : 20/06/2025

1 - CONSULTANT

Service Consultant : Sté de la Mobilité de l'Agglomération Toulousaine

Affaire suivie par : ALBENQUE Marie

2 - DATES

de consultation :	07/03/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	07/03/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Suite à la réalisation du téléphérique sur Toulouse, La Société de la Mobilité de l'Agglomération Toulousaine, souhaite régulariser l'occupation d'emprises de l'État pour les infrastructures, les locaux de maintenance et les stations sur le CHU de Rangueil et sur le site de l'Université Paul Sabatier à Rangueil.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20250620-20250617-4-2D-DE
Date de télétransmission : 20/06/2025
Date de réception préfecture : 20/06/2025

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le CHU et l'Université Paul Sabatier sont situés au sud de Toulouse.
En même temps que le campus de la faculté des sciences, se constitue ce que l'on nomme le complexe scientifique de Rangueil- Lespinet, dans lequel s'installent des écoles comme SupAéro ou l'ENAC, mais aussi des laboratoires de recherche.
Plus tardivement puisque le nouvel hôpital qui a le statut de centre hospitalier universitaire (CHU) prend le nom de Rangueil, bien que situé sur le sommet de la colline de Pech-David.

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

Les parcelles sont situées dans une zone dédiée à la recherche scientifique et dans une zone urbaine d'intérêt collectif.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise est cadastré sous les numéros suivants :

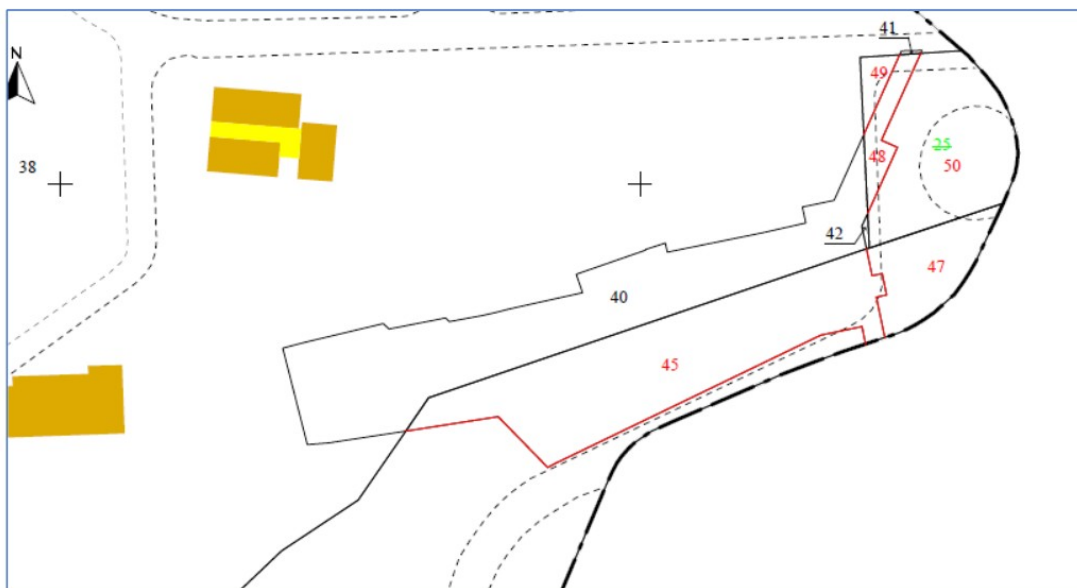
Parcelles mères	Superficie	Nature	Parcelles Filles	Superficie
839 BE 25 715 m² Espace vert CHU			BE 48	90 m²
			BE 49	46 m²
			BE 50	579 m²
839 BE 20 7 200 m² Espace vert CHU			BE 45	1 061 m²
			BE 46	5 881 m²
			BE 47	261 m²
839 AH 47 112 900 m² Espace Vert CHU			AH 49	112 688 m²
			AH 50	206 m²
			AH 51	6 m²
838 BD 48 181 307 m² Espace Vert UPS			BD 50	174 978 m²
			BD 51	7 175 m²
			BD 52	1 M²

SITE UPS -839BD51



Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20250620-20250617-4-2D-DE
Date de télétransmission : 20/06/2025
Date de réception préfecture : 20/06/2025

Station : 839 BE45- 839 BE48- 839 AH51



Soit des emprises d'une surface globale de 1 363 m² sur le site du CHU, constituées des futures parcelles BE 45 et 48 ainsi que les parcelles AH 50 et 51 .

Soit une emprise de 7 175 m² (future parcelle cadastrée BD 51) sur le site de l'Université Paul Sabatier.

La surface globale d'acquisition sur des emprises étatiques est **de 8 538 m²**.

4.4. Descriptif

Toutes les emprises sont en nature de terrain nu (espaces verts) et sur un zonage d'intérêt collectif.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

État

5.2. Conditions d'occupation

Estimation en terrain libre.

6 - URBANISME

Sur le PLU de Toulouse du 12/12/2024 , toutes les parcelles sont situées en zone UIC7c - Zone Urbaine d'Intérêt Collectif.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison.

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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Tableau de ventes de terrain à bâtir autour des sites CHU et Université Rangueil.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Zonage
3104P03 2023P40325	555/840/CA/11//	300 RTE D'ESPAGNE	13/12/2023	776	46 560	60	UE2
3104P03 2024P22138	555/838/AH/475//	10 RUE DES FRENES	25/07/2024	12	200	16,67	UL
3104P03 2025P06807	555/840/BY/66// 555/840/BY/36//	8 AV HUBERT CURIEN	06/02/2025	3320	170 640	51,4	UE2
3104P03 2024P24457	555/812/AB/122// 555/812/AB/143//	28 AV JEAN MOULIN	22/07/2024	2833	101 988	36	UI14c
3104P03 2023P16657	555/837/AH/285//	AV DE LESPINET	09/05/2023	313	12 833	41	UE2
3104P03 2023P38096	555/812/AL/25// 555/812/AL/24//	11 ALL PROF CAMILLE SOULA	29/11/2023	28134	458 584	16,3	UIC5
3104P03 2024P27831	446//AR/430// 446//AR/432//	7 AV DE SUISSE	10/09/2024	2009	96 626	48,1	1AU
3104P03 2022P33153	555/840/BZ/46//	153 RTE D'ESPAGNE	23/08/2022	112	7 392	66	UE2c
3104P03 2024P20856	555/840/BY/28// 555/840/BZ/48//	RTE D'ESPAGNE	03/07/2024	19411	1 281 126	66	UE2

Pas de vente trouvée sur les sites du CHU ou de Paul Sabatier.

Sur un zonage équivalent d'intérêt collectif – 1 vente a été trouvée (terme de comparaison surligné en jaune). Il s'agit de la cession par l'Université Faucher à Toulouse Métropole pour l'aménagement des berges de Garonne.

Cette valeur vénale au m² arrondie est donc retenue soit **16 €/m²**.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20250620-20250617-4-2D-DE
Date de télétransmission : 20/06/2025
Date de réception préfecture : 20/06/2025

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

La globalité des emprises de l'État à céder, sur cette étude, est de 8 538 m² – ces emprises étant dans un zonage spécifique en UIC – très restrictif sur la nature des biens à construire – la valeur de 16 €/m² est retenue.

Soit une valeur vénale de :

8 538 m² x 16 €/m² = 136 608 € arrondi à **135 000 € HT.**

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 du bien est arbitrée à **135 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur sans justification particulière à 121 500 € .

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.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20250620-20250617-4-2D-DE
Date de télétransmission : 20/06/2025
Date de réception préfecture : 20/06/2025

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.

Accusé de réception en préfecture
002250096-202406190406120000
Date de télétransmission : 20/06/2025
Date de réception préfecture : 20/06/2025



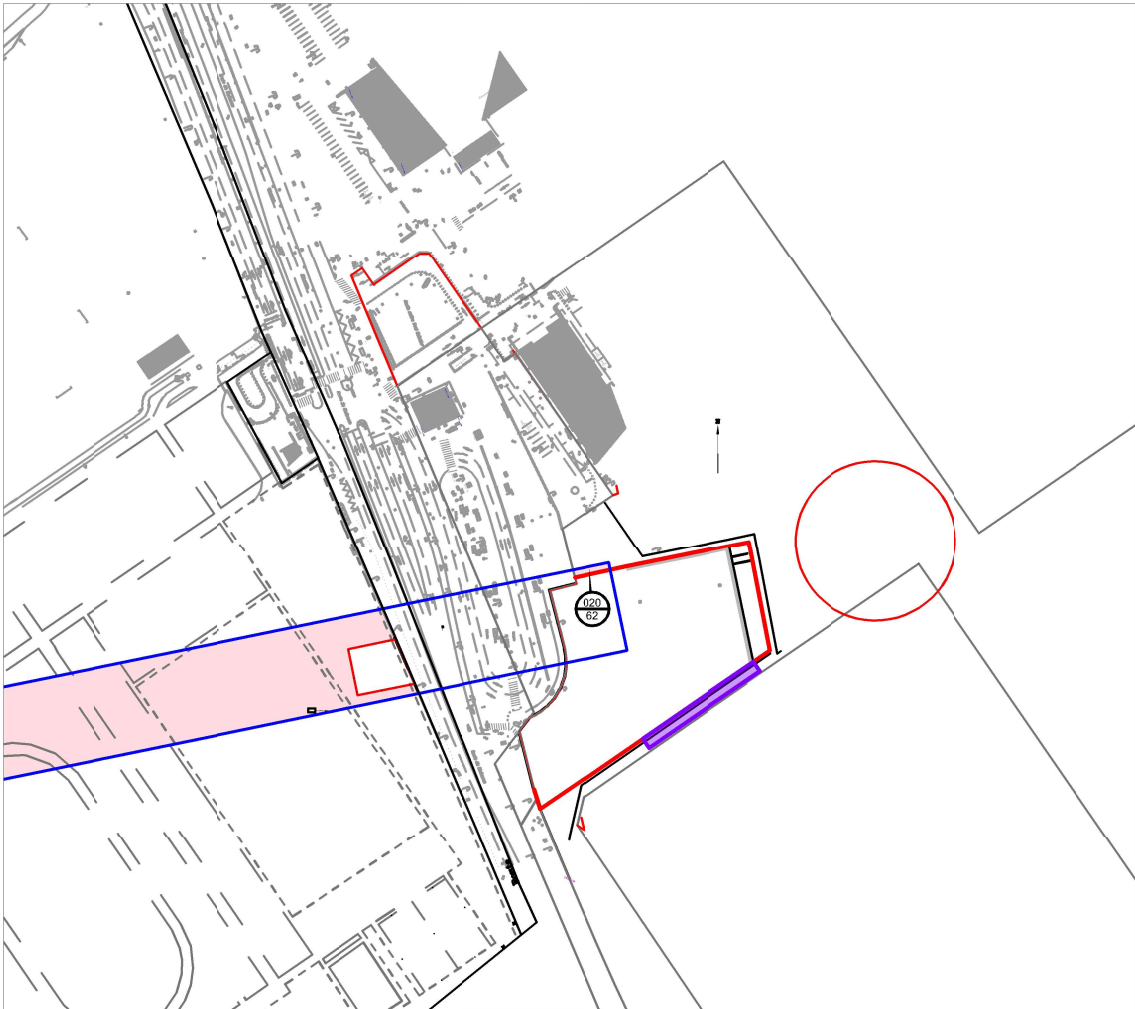
Tisséo-Ingénierie,
21 bd de la Marquette - 31004 TOULOUSE
Tél. : 05.61.14.48.50

TELEO - STATION U.P.S

PLAN DE SERVITUDES

Commune de TOULOUSE
Section 838 BD

PLAN DE SITUATION



ECHELLE 1/500

T24490-01-SERVITUDE.DWG

INDICE	DATE	LIBELLE
A	23/10/2024	Édition première
B	29/1A/2024	MàJ suite Num cadastre

Accusé de réception en préfecture
031-253100988-20250620-20250617-4-2D-DE
Date de télétransmission : 20/06/2025
Date de réception préfecture : 20/06/2025



55, avenue Louis Breguet - Bât.6 - 31400 TOULOUSE
Tél : 05.62.475.675 - Fax : 05.61.54.13.71
email : contact@ge-infra-geometres.com



~~BD 48~~

838 BD n°50

17ha 49a 78ca

Propriété de l'Etat (Direction de l'Immobilier)

TISSEO

838 BD n°51

Superficie totale réelle : 7175 m²

Servitudes: surplomb et accès

838 BD n°50

Surface: 300 m²

es Transports en Commun
Toulousaine

D 9
GRILLE METRO

838 BD n°51

3ca

restant Propriété de l'Etat

BD 49

Propriété de l'Etat (Direction de l'Immobilier)

BD 10

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20250620-20250617-4-2D-DE
Mise des transports en commun
Date de réception préfecture : 20/06/2025
Propriété de Syndiat M
de l'Agglomération Toulousaine