

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 13

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Charlotte KHALIL
 Téléphone : 06 16 07 73 29
 Courriel : charlotte.khalil@dgfip.finances.gouv.fr
 Réf. DS : **27874950**
 Réf. OSE : **2025-31044-86354**

Toulouse, le 15/12/2025

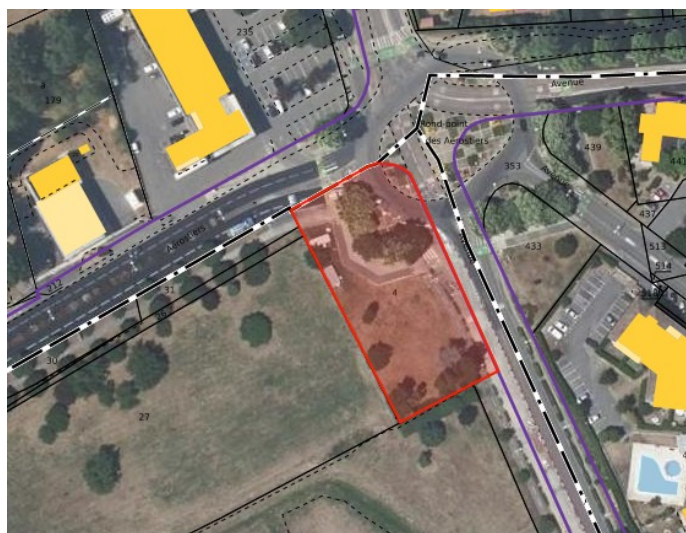
Le Directeur régional des Finances publiques
 d'Occitanie
 et du département de la Haute-Garonne

à

TISSEO COLLECTIVITES

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 : Parcelle non bâtie – parcelle BS 4

Adresse du bien : Avenue Victor Hugo, 31130 BALMA

Valeur vénale : **90 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
 031-253100986-20260212-20260211-7-8D-DE
 Date de télétransmission : 12/02/2026
 Date de réception préfecture : 12/02/2026

1 - CONSULTANT

Service Consultant : Société de la Mobilité de l'Agglomération Toulousaine (Tisséo)
Affaire suivie par : Fabien BARRIVIEIRA, chargé de gestion foncière et immobilière

2 - DATES

de consultation :	24/11/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	N/A
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	N/A
du dossier complet :	24/11/2025

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

Tisséo Collectivités souhaite céder au ministère de l'Intérieur la parcelle BS 4, située Avenue Victor Hugo à Balma.

Cette parcelle est adjacente à un projet de gendarmerie et de logements dédiés.

Prix envisagé de cession : un euro symbolique

Calendrier prévisionnel : délibération de principe en décembre 2025

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20260212-20260211-7-8D-DE
Date de télétransmission : 12/02/2026
Date de réception préfecture : 12/02/2026

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Balma, première couronne toulousaine

Proche centre-ville de Balma, axes routiers à proximité

4.2. Descriptif

La parcelle BS 4 est constituée d'espaces verts et de voiries existantes pour une piste cyclable. Le giratoire Victor Hugo est adjacent à la parcelle.

A l'origine, Tisseo Collectivités avait acquis cette parcelle pour un projet de bus en site propre.

La parcelle est d'une configuration rectangulaire et d'aspect plat.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Superficie	Nature réelle
BALMA	BS 4	2 986 m ²	sol

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

TISSEO COLLECTIVITES SMT CAT

5.2. Conditions d'occupation

Bien estimé libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La parcelle est située en zone UE c, qui correspond à la zone de casernement Balma-Callon.

Ce secteur est couvert par la zone inondable de l'Hers.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20260212-20260211-7-8D-DE
Date de télétransmission : 12/02/2026
Date de réception préfecture : 12/02/2026

Dans le secteur UE c, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf les constructions liées aux activités militaires et les équipements publics ou d'intérêt collectif techniques ou nécessaires au fonctionnement et au développement du secteur.

L'emprise totale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 13,50 mètres. Cet article ne s'applique pas aux autres types de constructions implantées dans ce secteur.

6.2.Date de référence et règles applicables

6^e modification approuvée le 17/12/2015

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 Etude de marché

➤ Transactions de terrains situés dans une zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif :

TC	Date vente	Commune	cadastre	Surface	Prix	Prix/m ²	Observations
1	27/02/19	Léguevin	AM90-AN224à228	25000	300000	12	A future éq publics UD
2	20/04/22	Cugnaux	AO 298	834	20000	24	UD – terrain avec city-stade
3	06/02/2023	TOULOUSE	555//831//BI// 170//172//175//178//180 //184	25053	1	0	vente commune / dpt 31 pour construction collège / évaluation 751 590 € soit 30 €/m ² / 1AUC (intérêt collectif)

➤ Autres transactions de parcelles situées en zone d'activités mais avec restrictions :

TC	Parcelle cadastrale	commune	adresse	date de mutation	Contenance	Prix	Prix /m ²	Observations	Zonage
1	I/2883	VERFEIL	9999 PIOSSANE	03/04/2024	283	8190	29	parcelle de terre en nature délaissée de voirie	UF
2	836//AR//146//148//178//180	TOULOUSE	RTE DE REVEL	04/08/2023	270	9 450	35	Emprises le long de la rte de revel pour aménagement ZAC Malepère – zone UP2c	UP2C
3	BI//85//124	CASTANET TOLOSAN	RIVIER DE L'HERS VIEUX	15/05/2024	188	10000	53	parcelles de terrain à usage d'accès situées Rivière de l'Hers Vieux – pour accès poids lourds	UX

8.2 Analyse et arbitrage du service

Au cas particulier, malgré un zonage dédié aux activités économiques, la parcelle BS 4 ne peut accueillir que des constructions dédiées aux activités militaires ou des équipements d'intérêt collectif. Dès lors, une étude de marché de cessions de terrains « classique » en zone économique n'est pas pertinente.

L'étude de marché relative aux cessions de terrains situés en zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif aboutit à une valeur moyenne de 20 €/m². En parallèle, d'autres transactions de terrains situés en zone d'activités comportant des restrictions dues au zonage ou à la nature / configuration des parcelles, dégagent une valeur moyenne de 40 €/m².

Dès lors, il sera retenu la valeur moyenne des deux études, soit 30 €/m²

La valeur vénale est arbitrée à 89 580 € (30 € x 2 986 m²) arrondie à **90 000 €**.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20260212-20260211-7-8D-DE
Date de télétransmission : 12/02/2026
Date de réception préfecture : 12/02/2026

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 **90 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 80 000 € arrondie.

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

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.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20260212-20260211-7-8D-DE
Date de télétransmission : 12/02/2026
Date de réception préfecture : 12/02/2026

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,

L'Inspectrice des Finances Publiques,
Charlotte KHALIL



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
031-253100986-20260212-20260211-7-8D-DE
Date de télétransmission : 12/02/2026
Date de réception préfecture : 12/02/2026