Conseil Municipal N° 1 du 18 mars 2016

Délibération n° 22.5

MAIRIE DE TOULOUSE
www.toulouse.fr

VALORISATION DU PATRIMOINE - RELOCALISATION DE SERVICES MUNICIPAUX - ECHANGE, AVEC LA SOCIETE ICADE, DU SITE COMPANS CONTRE UN IMMEUBLE NEUF A BORDEROUGE
16-0176

IMMOBILIER -
-

Mesdames, Messieurs,

La configuration de l'immeuble Compans, situé 1 rue Sébastopol ainsi que son état structurel vieillissant ne permettaient plus, depuis plusieurs années, d'accueillir dans de bonnes conditions, l'ensemble des services logés sur ce site, la structure de cet immeuble nécessitant des travaux lourds de confortation, notamment des planchers. De même une reconfiguration des locaux serait devenue nécessaire afin d'obtenir des bureaux plus fonctionnels et mettre aux normes l'accueil du public.

Dans ce cadre, et afin de remédier à l'absence de locaux spécifiquement dédiés à l'accueil, des structures modulaires ont été installées place de l'Europe, il y a plus de 5 ans pour créer un espace provisoire inscriptions enfance.

Depuis plusieurs années, diverses études ont été menées afin de rénover cet immeuble. Une première tranche des travaux s'élèverait à plus de 2,2 M € dont 1,48 M € pour la seule consolidation d'une partie des planchers du 3° étage et la création d'un accueil au RDC de cet immeuble. Afin de reloger, temporairement, une partie des agents sur un autre site, 400 000 € serait nécessaire. Ces agents seraient donc contraints de déménager deux fois pendant la durée des travaux estimée à plus de 24 mois.

En conséquence, un nouveau scenario plus ambitieux a été étudié, au second semestre 2015, dont le principal objectif est d'améliorer les conditions de travail des agents, de créer d'une part un véritable espace dédié à l'accueil des familles toulousaines et d'autre part de redonner une nouvelle vie à cet ilot situé entre le jardin public, le Centre des Congrès Pierre Baudis, l'école de commerce et le futur quartier Brouardel.

Cette opération consiste à acquérir un immeuble neuf de bureaux, situé sur un autre site, et pouvant accueillir, a minima, l'ensemble des effectifs de Compans représentant plus de 200 agents et le financement de cette acquisition serait quasiment compensé par la vente du site Compans qui, après démolition, pourrait accueillir un projet de qualité pour ce quartier.

Les diverses recherches menées sur le territoire toulousain ont permis d'identifier trois projets qui correspondent, chacun, à un bâtiment de bureaux à construire et dont les caractéristiques répondent globalement aux besoins de la Ville.

Dans un second temps, il a été mené une analyse plus complète :

- des caractéristiques de chacun des programmes et de leur adaptabilité aux spécificités d'une utilisation par un service public,

- des conditions économiques proposées, dans le cadre d'une mise en concurrence des trois projets,

- des projets envisagés par les mêmes constructeurs, pour le site Compans.

A l'issue de ces études, la société Icade, filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations, a été retenue.

Concernant l'immeuble de Borderouge, Icade commercialise depuis fin 2013, boulevard Netwiller, un programme de 7 200 m² de surface de plancher de bureaux et de commerces en Rdc, composé de deux immeubles dont le permis de construire n° 031 555 13 C 0547 a été accordé le 21/01/2014. Cet immeuble est idéalement localisé à proximité d'infrastructures conséquentes, à la sortie du futur échangeur du Boulevard Urbain Nord et très bien desservi par les transports en commun (à proximité immédiate des terminus de la ligne B du Métro ainsi que de 7 lignes de bus).

Je vous propose donc de décider l'acquisition, dans le programme Sky Line, commercialisé par Icade, cadastré 831 AY 783, 784, 828, 830 et 1082 le lot volume 1 soit 4 692 m² de surface utile et le lot volume 4 représentant 41 places de parking.

Cet immeuble est certifié NF HQE tertiaire et respectant la RT 2012, il permettra d'accueillir la totalité des agents présents sur le site Compans dans des conditions de travail et d'accueil moderne et de qualité. En plus des surfaces de bureaux et des locaux techniques, cet immeuble comprend un espace spécialement dédié à l'accueil du public d'une superficie d'environ 500 m², situé au RDC mais aussi, plusieurs salles de réunion qui pourraient aussi servir de salles de formation, des espaces de convivialité sur chaque niveau, ainsi qu'un local vélos.

Au travers de la création de ce nouveau pole administratif municipal, la Ville de Toulouse souhaite participer à l'animation et au développement de ce nouveau cœur de ville, qui est particulièrement intéressant du fait de sa situation géographique, de sa capacité d'accueil et de son « immédiateté », en effet, l'objectif d'installation des services est le second semestre 2017.

Ce bien sera acquis par la Ville de Toulouse en l'état futur d'achèvement, au prix de 11,01 M € HT (soit 13 212 000 € TTC), soit un coût de 2 346 € HT /m² de surface utile pour un bâtiment de bureaux équipé et cloisonné.

Concernant le site de Compans, d'une emprise foncière d'environ 4 500 m², à prélever des parcelles cadastrées 826 AB 55, 61 et 121, la société Icade s'est associée avec le groupe Ynov, lors de la mise en concurrence, et a proposé à la Ville de Toulouse d'y réaliser un Campus Numérique.

Ce bâtiment d'enseignement et de recherche comprendra :

- des locaux d'enseignement dédiés aux nouvelles technologies intégrées à la démarche Smart City de Toulouse Métropole, d'une surface de plancher de 5 100 m², permettant d'accueillir 1 200 étudiants et qui créera 31 emplois ETP;

- un espace de co-working de 2 000 m² de surface de plancher, encourageant l'échange et l'ouverture dans un espace propice à la concentration et au travail qui s'adressera aux acteurs de l'écosystème numérique toulousain (start-up, étudiants…) grâce à un pôle d'équipements numériques partagés (imprimante 3D, studio audiovisuel…) destiné à héberger prés de 300 personnes.

- une Résidence Etudiante de 8 500 m² de surface de plancher destinée à héberger les étudiants du campus.

La société Icade a proposé une valeur de 10,61 M € HT pour l'acquisition du site Compans.

Il convient donc d'autoriser Monsieur le Maire à signer un acte authentique contenant promesse d'échange sous conditions suspensives, puis l'acte authentique d'échange qui constatera l'acquisition de l'immeuble de bureau et la cession du bâtiment de Compans.

La promesse d'échange, entre autres dispositions :

- permettra à la société Icade ou à son représentant de pénétrer sur le site afin de procéder aux divers audits. Les conditions d'accès et de mise en œuvre des études techniques feront l'objet d'un protocole d'accord complémentaire afin de ne pas gêner l'occupation du bien par la Ville ou d'altérer le service public.

- prévoira que la Ville de Toulouse gardera la jouissance de son bâtiment de Compans jusqu'au déménagement à Borderouge.

Les valeurs des deux biens immobiliers ayant été validées par France Domaines, l'échange donnera lieu au versement, par la Ville de Toulouse à la société Icade, d'une soulte d'un montant de 400 000 € HT dont les modalités de paiement du prix seront les suivantes :

- 96 % à la livraison du bâtiment de bureaux situé à Borderouge
- 2 % à la levée des réserves
- 2 % lors de la remise du dossier administratif complet

Article 1 :Le Conseil Municipal décide de procéder à une opération d'échange en acquérant, dans le programme immobilier Sky line, de la société Icade, le lot volume 1, représentant 4 692 m² de surface utile de locaux aménagés en bureaux, ainsi que 41 places de parking (lot volume 4), dont le permis a été accordé le 21/01/2014 sur les parcelles cadastrées 831 AY 783, 784, 828, 830 et 1082, situé boulevard Netwiller .
Le prix de cet immeuble, conforme à l'avis de France Domaine, est de 11, 01 M € HT.

Article 2 : Le Conseil Municipal décide de céder, dans le cadre de cet échange foncier, à la société Icade, ou toute personne morale se substituant à elle, les emprises à prélever des parcelles cadastrées 826 AB 55, 61 et 121, d'une superficie totale d'environ 4 500 m², situées 1 rue de Sébastopol sur lesquelles est implanté un ensemble immobilier de bureaux destiné à la démolition en vue de la construction d'un Campus Numérique.

Conformément à l'accord intervenu avec la société Icade et confirmé par l'estimation de France Domaines, le prix du site Compans est de 10, 61 M € HT.

Article 3 : La soulte de cet échange immobilier est donc de 400 000 € HT dont le paiement interviendra de façon échelonnée, selon les modalités prévues dans l'exposé ci-dessus.

Article 4 : Monsieur le Maire est autorisé à signer l'acte authentique de promesse synallagmatique d'échange sous conditions suspensives puis l'acte authentique d'échange formalisant tant l'achat, en l'Etat Futur d'Achèvement du bâtiment de bureaux situé à Borderouge, que la vente du bâtiment du site de Compans, et tous actes et documents en relation avec cette opération.

Article 5 :Le Conseil Municipal autorise la Société Icade ou toutes sociétés qu'elle mandaterait à pénétrer sur le terrain et dans le bâtiment Compans, après accord de la Ville de Toulouse sur les jours et heures convenus, pour y réaliser les sondages et études indispensables, ainsi qu'à déposer toute demande d'autorisations d'urbanisme nécessaire à la réalisation du programme projeté.

Article 6 :La dépense correspondante sera prélevée sur les crédits inscrits, à cet effet, au budget de l'exercice en cours ou des exercices suivants.

Délibération du Conseil Municipal
publiée par affichage en Mairie le 22/03/2016
reçue à la Préfecture le 23/03/2016
publiée au RAA le Mars 2016

LES CONCLUSIONS DU RAPPORT SONT ADOPTEES
POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE,

Pour le Maire,

Le Conseiller Délégué

Roger ATSARIAS

MAIRIE DE TOULOUSE
www.toulouse.fr

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

Séance du vendredi 18 mars 2016

22.5 – VALORISATION DU PATRIMOINE - RELOCALISATION DE SERVICES MUNICIPAUX - ECHANGE, AVEC LA SOCIETE ICADE, DU SITE COMPANS CONTRE UN IMMEUBLE NEUF A BORDEROUGE - *16-0176*

Immobilier - -

109

Le Conseil Municipal, régulièrement convoqué le 11 mars 2016, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances.

- **Présents :** Jean-Luc MOUDENC Maire, Président
Jean-Michel LATTES, Daniel ROUGE, Marion LALANE de LAUBADERE, Sacha BRIAND, Annette LAIGNEAU, Francis GRASS, Elisabeth TOUTUT-PICARD, Ollivier ARSAC, Laurence KATZENMAYER, François CHOLLET, Brigitte MICOULEAU, Jean-Jacques BOLZAN, Hélène COSTES-DANDURAND, Djillali LAHIANI, Marie-Jeanne FOUQUE, Franck BIASOTTO, Françoise RONCATO, Jean-Luc LAGLEIZE, Marthe MARTI, Pierre TRAUTMANN, Christophe ALVES, Marie-Pierre CHAUMETTE, Pierre ESPLUGAS-LABATUT, Marie-Hélène MAYEUX-BOUCHARD, Roger ATSARIAS, Marie DEQUE, Ghislaine DELMOND, Aviv ZONABEND, Martine SUSSET, Jacqueline WINNEPENNINCKX-KIESER, Catherine BLANC, Jean-Louis REULAND, Christine ESCOULAN, Jean-Claude DARDELET, Florie LACROIX, Henri de LAGOUTINE, Jean-Baptiste de SCORRAILLE, Bertrand SERP, Laurent LESGOURGUES, Evelyne NGBANDA OTTO, Samir HAJIJE, Frédéric BRASILES, Romuald PAGNUCCO, Julie ESCUDIER, Sophia BELKACEM - GONZALEZ DE CANALES, Emilion ESNAULT, Maxime BOYER, Charlotte BOUDARD, Pierre COHEN, Martine CROQUETTE, Gisèle VERNIOL, Monique DURRIEU, Claude TOUCHEFEU, Joël CARREIRAS, Michèle BLEUSE, Vincentella de COMARMOND, Pierre LACAZE, François BRIANÇON, Isabelle HARDY, Régis GODEC, Cécile RAMOS, Antoine MAURICE, Romain CUJIVES

- **Empêchés d'assister à la séance et ont donné pouvoir :**
Laurence ARRIBAGE a donné pourvoir à Brigitte MICOULEAU, Sylvie ROUILLON VALDIGUIE a donné pourvoir à François CHOLLET, Nicole MIQUEL-BELAUD a donné pourvoir à Daniel ROUGE, Dorothée NAON a donné pourvoir à Sacha BRIAND, Jean-Jacques ROUCH a donné pourvoir à Cécile RAMOS

- **Empêchés d'assister temporairement à la séance et ont donné pouvoir :**
Jean-Jacques BOLZAN après le dossier 35.1 et jusqu'au dossier 6.16, Djillali LAHIANI après le dossier 21.8, Marie DEQUE après le dossier 4.6, Christine ESCOULAN après le dossier 4.6 et jusqu'au dossier 35.1, Jean-Claude DARDELET après le dossier 36.2, Henri de LAGOUTINE après le dossier 33.2, Laurent LESGOURGUES jusqu'au dossier 6.16, Samir HAJIJE après le dossier 6.16 et jusqu'au dossier 13.1, Frédéric BRASILES après le dossier 13.1 et jusqu'au dossier 20.6, Sophia BELKACEM - GONZALEZ DE CANALES après le dossier 35.1 et jusqu'au dossier 13.1, Régis GODEC après le dossier 36.2, Sacha BRIAND après le voeu 3

- **Empêchés d'assister temporairement à la séance sans donner pouvoir :**
Jean-Luc MOUDENC pour le dossier 8.1, Sacha BRIAND après le voeu 3, Ollivier ARSAC pour le voeu 1, Pierre TRAUTMANN après le voeu 4, Cécile RAMOS après le voeu 3

Secrétaire de séance : Charlotte BOUDARD.

Résultat du vote :

Contre

Groupe Socialiste
Groupe Radical de Gauche, Républicain et Humaniste
Groupe des Elus Communistes, Républicains et Citoyens de la mairie de Toulouse
Groupe Toulouse Vert Demain

Adopté

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

Cité Administrative – Bât. C – 5ème 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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

A Toulouse, le 22/02/2016

MAIRIE DE TOULOUSE
Direction de l'Immobilier
1 rue Delpech
31000 TOULOUSE

V/Réf. : Courrier du 16/02/16 L160202
N/Réf. : **2016-831V0398**

Objet : échange

AVIS DU DOMAINE

(Valeur vénale)

(CGCT art. R1311-1 à R1311-3 ; CG3P art R4111-7 et R1311-2
ou CG3P art R1211-1 à R1211-8 ou CCH art R451-10 ; CG3P art R1211-10)

1. **Service consultant :** Mairie de TOULOUSE. Service Domaine occupants institutionnels. Dossier suivi par Gilbert ROUQUET

2. **Date de la consultation :** demande du 16/0/2016

3. **Opération soumise au contrôle (objet et but) :** échange d'un ensemble immobilier de Compans-Caffarelli et d'un immeuble de bureaux en VEFA de la ZAC de Borderouge

4. **Propriétaires présumés :** divers propriétaires

5. **Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération:**

Commune de TOULOUSE CROIX-DAURADE

La Commune de TOULOUSE envisage d'échanger un ensemble immobilier situé Compans-Cafarelli et cadasté 826 AB 55, 61 et 121, contre un immeuble de bureaux en l'Etat futur d'acquisition avec parkings, situé boulevard Netwiller au quartier de La Maourine, et cadastré 831 AY 783, 784, 828, 830 et 1082 dont la contenance totale est de 3 183 m²

L'immeuble Sky Line II, lot 10-2 de la ZAC Borderouge, objet de l'échange, est en cours de construction

La superficie utile des bureaux est de 4 692 m² et les 41 places de parking sont en sous-sol.

Un accord est intervenu avec le vendeur, la société ICADE, pour un prix de vente de 11 010 000 € HT.

6. **Eléments particuliers de plus-value et de moins-value.**

En zone UCQ 4c, zone urbaine de quartier, dont la hauteur de toute construction ne peut excéder 15,50 m.
Qualité des équipements.
Accès facile au transport en commun, notamment la station de métro Borderouge, et aux principaux axes routiers.

7. Origine de propriété : aucune publication au service de la Publicité foncière

8. Situation locative : estimation libre d'occupation

9. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE ACTUELLE :

Le prix de vente de 11 010 000 € HT pour une surface utile de 4 692 m² conclu entre la Commune de Toulouse et la société ICADE, correspond à un prix unitaire de 2 347 € HT/m² qui se situe dans la fourchette haute des prix actuels du marché de bureaux neufs vendus en VEFA sur Toulouse.

Compte tenu des caractéristiques du bien en cause comme des éléments de plus-value connus du service, **le prix de 11 010 000 € HT sur la base de 2 347 € HT/m²** n'appelle pas d'observation particulière de la part du service des domaines.

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**.

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

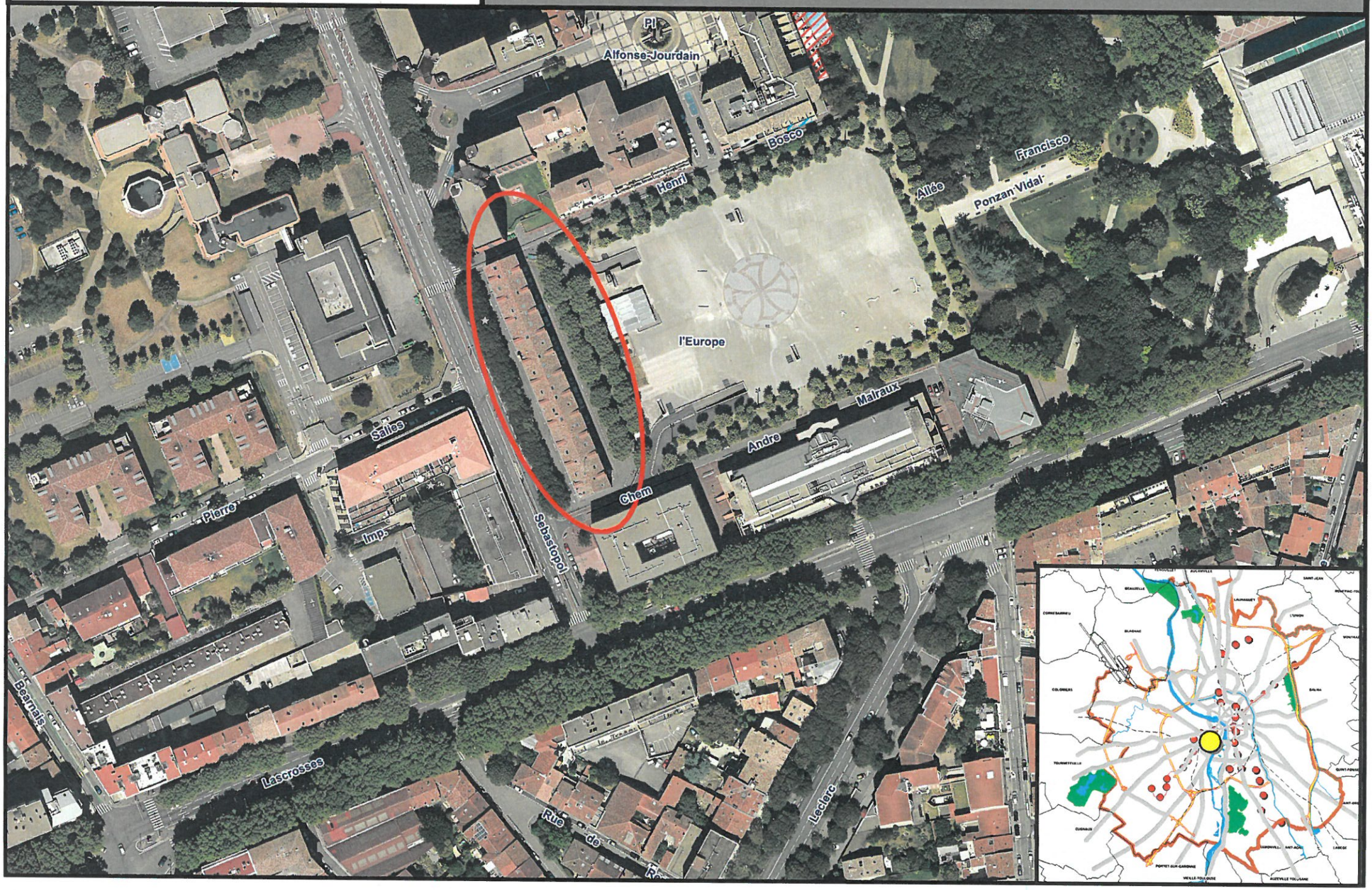
Philippe RIBES

MAIRIE DE TOULOUSE

toulouse métropole

DIRECTION DE L'IMMOBILIER
Cellule Valorisation
2016

Immeuble COMPANS

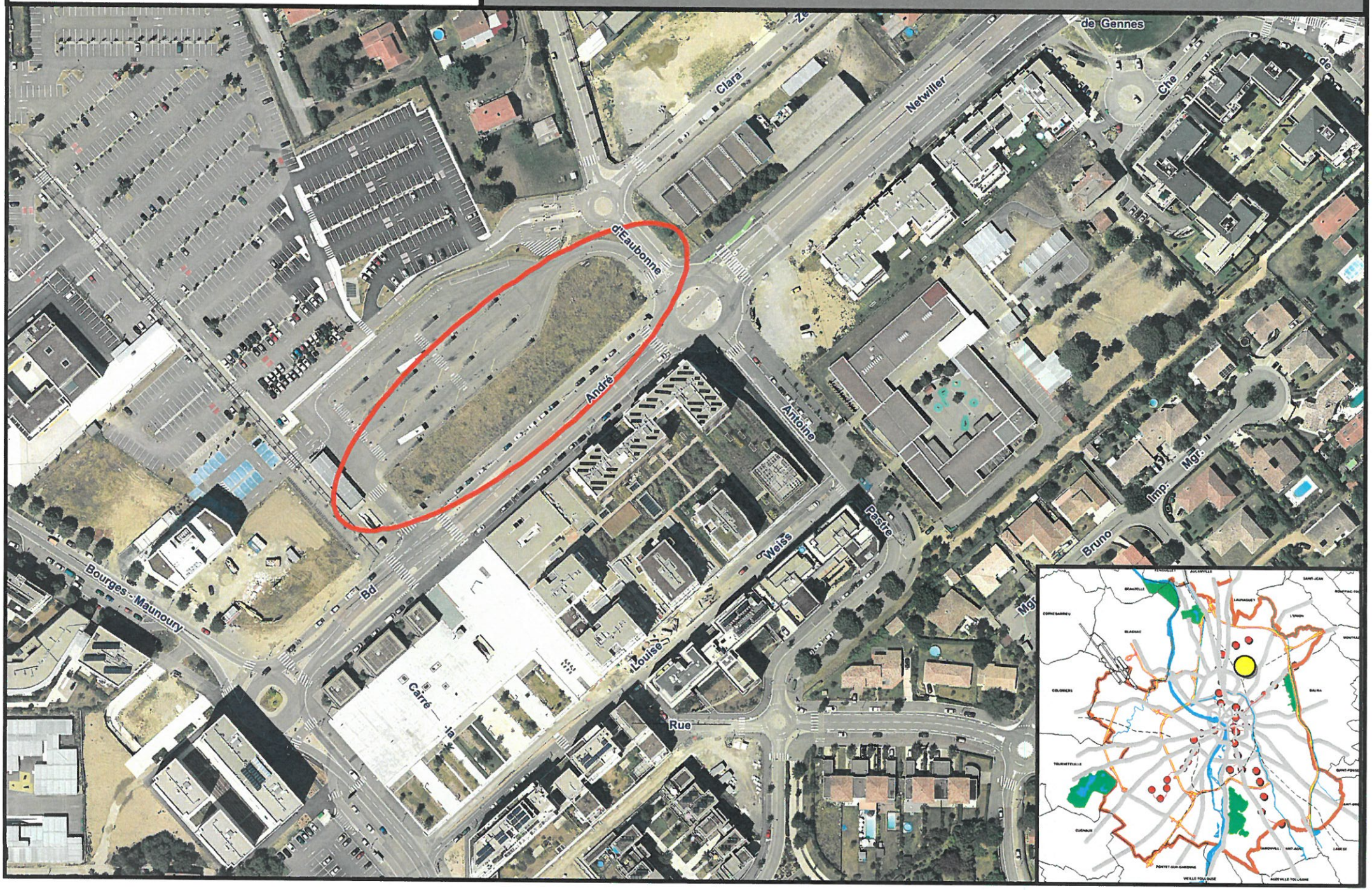


MAIRIE DE TOULOUSE

toulouse métropole

DIRECTION DE L'IMMOBILIER
Cellule Valorisation
2016

Borderouge / Projet ICADE



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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
Place Occitane
31039 TOULOUSE CEDEX 9
TÉLÉPHONE : 05 61 26 55 98/99
Mél. : drfip31.gestionpublique@dgfip.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : C. GOMEZ et Philippe RIBES
Mél. : catherine.gomez-fougere@dgfip.finances.gouv.fr
Mél. : philippe.ribes@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 34 44 83 07

A Toulouse, le 23 février 2016

Monsieur le Maire
Mairie de TOULOUSE
Direction de l'Immobilier
Affaire suivie par Gilbert ROUQUET
1 rue Delpech
31000 TOULOUSE

Nos réf.: **VV 2016 – 826V 0397**

Objet : projet de cession à la société ICADE d'un immeuble sur le site de « Compans Caffarelli ».

AVIS DU DOMAINE

Cession d'immeuble
ou de droit réel immobilier

(articles R.2241-2, R.2313-2, R.4221-2, R.5211-13-1 et R.5722-2 du Code Général des Collectivités Territoriales auxquels se réfèrent les article R.3221-6 et R.3222-3 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques)

1. **Service consultant :** Mairie de TOULOUSE
   Direction de l'Immobilier : affaire suivie par Gilbert ROUQUET

2. **Date de la consultation** : demande du 16/02/2016.

3. **Opération soumise au contrôle (objet et but)** : projet de cession d'un immeuble sur le site de « Compans Caffarelli », dans le cadre d'un échange avec la Société ICADE.

4. **Propriétaires présumés** : Commune de TOULOUSE.

5. **Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération** :

Commune de TOULOUSE - Lascrosses

Projet de cession, par la Commune de Toulouse au promoteur ICADE, d'un terrain d'environ 4 500m² situé rue de Sébastopol, à détacher des parcelles cadastrées section 826 AB n° 55, 61 et 121.

Cette cession s'inscrit dans le cadre d'un échange avec la Société ICADE, qui va construire, pour les besoins de la collectivité, un immeuble de bureaux « Sky Line II » dans la ZAC de Borderouge.

Sur le terrain situé dans le secteur de « Compans Caffarelli » est actuellement implanté un bâtiment ancien (seule construction restant de l'ancienne caserne « Caffarelli ») qui abrite des services de la Mairie de Toulouse.

La société ICADE a été sélectionnée pour édifier sur cette emprise, après démolition de la construction existante, un bâtiment d'enseignement et de recherche à usage de « Campus Numérique ».

Ce bâtiment, d'une surface de plancher (SP) de 15 600 m², comprendra :

- un campus de 5 100m² de SP ;
- un centre de co-working de 2 000m² de SP ;
- une résidence étudiante de 8 500m² de SP.

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 :

Au PLU de Toulouse, le terrain en cause est classé en zone UC9c, zone urbaine centre dans laquelle la hauteur absolue des constructions ne peut excéder 21 m.

7. **Origine de propriété** : ancienne.

8. **Situation locative** : évaluation de l'ensemble immobilier considéré comme libre de toute occupation.

9. DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE ACTUELLE :

Le prix global de cession négocié par la ville de Toulouse avec la Société ICADE, dans le cadre de l'échange projeté avec cette dernière, est de **10 610 000 € HT.**

Ce prix a été négocié entre les parties en prenant en compte le projet de Campus numérique sur le site de Compans Cafarelli à concurrence de 15 600 m² de Surface de Plancher (SDP) selon les modalités suivantes :

- construction d'un campus de **5 100 m² SDP** sur la base de **352,75 € H.T/m² SDP** ;
- construction d'un centre co-working de **2 000 m² SDP** sur la base de **352,75 € H.T/m² SDP** ;
- construction d'une résidence étudiante de **8 500 m² SDP** sur la base de **953,64 € H.T/m² SDP**.

Selon les éléments en possession du service, le prix global de 10 610 000 € HT n'inclut pas le coût de démolition du bâtiment actuellement existant sur la parcelle AB 55, lequel sera pris en charge par ICADE, acquéreur présumé du bien, selon l'usage sur le marché des charges foncières des terrains bâtis.

Ce coût de démolition n'est pas connu du service.

Le prix unitaire de 352,75 € H.T/m² SDP, correspondant à l'accord entre les parties pour le campus et le centre co-working, conforme aux prix actuels du marché des charges foncières dans le centre de Toulouse pour des projets de ce type, n'appelle pas d'observations particulières de la part du service.

Le prix unitaire de 953,64 € H.T/m² SDP, négocié entre la ville de Toulouse et la société ICADE pour la résidence étudiante, est nettement plus élevé.

Ce prix est en rapport avec le prix unitaire qui ressort d'un projet similaire en cours, porté par un promoteur privé, au centre de Toulouse entre les quartiers Jeanne d'Arc et Bayard-Matabiau (vente correspondant à ce projet toujours pas publiée au service de Publicité foncière).

Ce prix de 953,64 € H.T/m² SDP est en revanche nettement plus élevé que les prix qui ressortent d'autres programmes, achevés, de résidences étudiantes à Toulouse.

Ces derniers mettent en exergue en effet des prix de charges foncières situés autour de **500/600 € H.T/m² SDP.**

Ce niveau de charge foncière prend en compte l'hypothèse de la cession de droits à construire pour la réalisation d'une résidence étudiante dans le cadre du dispositif LMP/LMNP (Loueur Meublé Professionnel ou Non Professionnel) et des avantages fiscaux de la loi Censi-Bouvard.

En tout état de cause, le prix négocié par la ville de Toulouse avec ICADE pour la charge foncière relative à la construction de la résidence étudiante se situe dans la fourchette très haute des prix du marché actuel du marché des droits à construire à Toulouse.

Ce prix est d'autant plus élevé qu'il porte sur un projet relativement important, à savoir 8 500 m² SDP correspondant à environ 300/350 logements étudiants et que ICADE devra de surcroît supporter le coût de démolition du bâti existant.

Compte tenu de tous ces éléments d'analyse, le prix global de 10 610 000 € H.T négocié entre les parties pour le projet de Campus numérique à Compans Cafarelli apparaît comme avantageux pour la ville de Toulouse propriétaire cédant.

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**.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
de Languedoc-Roussillon-Midi Pyrénées
et du département de la Haute-Garonne
L'Administrateur Général des Finances Publiques
Directeur du Pôle Gestion Publique

Michel GAUTIER