

Délibération n°DEL-18-0106

**Opérations foncières - Commune de Toulouse - Quartier
Ginestous : acquisition de locaux situés 10/12 rue Ferdinand
Lassalle à la SCI Ferdinand Lassalle**

L'an deux mille dix-huit le jeudi quinze février à neuf heures, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Conseil s'est réuni à Hall Comminges - Colomiers.

Participants

Afférents au Conseil :	134
Présents :	110
Procurations :	24
Date de convocation :	09 février 2018

Présents

Aucamville	M. Gérard ANDRE, Mme Roseline ARMENGAUD
Aussonne	M. Francis SANCHEZ
Balma	Mme Sophie LAMANT, M. Vincent TERRAIL-NOVES
Beaupuy	M. Maurice GRENIER
Beauzelle	M. Patrice RODRIGUES
Blagnac	M. Joseph CARLES, Mme Monique COMBES, M. Bernard KELLER, Mme Danielle PEREZ
Castelginest	M. Grégoire CARNEIRO, Mme Béatrice URSULE
Colomiers	M. Michel ALVINERIE, M. Patrick JIMENA, M. Damien LABORDE, M. Guy LAURENT, Mme Elisabeth MAALEM, Mme Josiane MOURGUE, M. Arnaud SIMION, Mme Karine TRAVAIL-MICHELET
Cornébarrieu	Mme Dominique BOISSON, M. Daniel DEL COL
Cugnaux	M. Michel AUJOULAT, M. Philippe GUERIN, Mme Pascale LABORDE
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Fenouillet	M. Gilles BROQUERE
Fonbeauzard	M. Robert GRIMAUD
Gratentour	M. Patrick DELPECH
Launaguet	Mme Aline FOLTRAN, M. Michel ROUGE
Lepinasse	M. Bernard SANCE
L'Union	Mme Nadine MAURIN, M. Marc PERE, Mme Nathalie SIMON-LABRIC
Mondonville	M. Edmond DESCLAUX
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Pibrac	Mme Anne BORRIELLO, M. Bruno COSTES
Pin-Balma	M. Jacques DIFFIS
Quint-Fonsegrives	M. Bernard SOLERA
Saint-Alban	M. Raymond-Roger STRAMARE
Saint-Jean	M. Michel FRANCES
Saint-Jory	M. Thierry FOURCASSIER
Saint-Orens	M. Marc DEL BORRELLO, Mme Dominique FAURE
Seilh	M. Guy LOZANO
Toulouse	M. Christophe ALVES, Mme Laurence ARRIBAGE, M. Olivier ARSAC, M. Jean-Marc BARES-CRESCENCE, Mme Sophia BELKACEM GONZALEZ DE CANALES, M. Franck BIASOTTO, Mme Catherine BLANC, Mme Michèle BLEUSE, M. Jean-Jacques BOLZAN, M. Maxime BOYER,

	M. Frédéric BRASILES, M. François BRIANCON, M. Sacha BRIAND, Mme Marie-Pierre CHAUMETTE, M. François CHOLLET, M. Pierre COHEN, Mme Martine CROQUETTE, M. Romain CUJIVES, M. Jean-Claude DARDELET, M. Henri DE LAGOUTINE, M. Jean-Baptiste DE SCORRAILLE, Mme Ghislaine DELMOND, Mme Marie DEQUE, Mme Monique DURRIEU, Mme Christine ESCOULAN, Mme Julie ESCUDIER, M. Emilion ESNAULT, M. Pierre ESPLUGAS-LABATUT, Mme Marie-Jeanne FOUQUE, M. Régis GODEC, M. Francis GRASS, M. Samir HAJJE, Mme Laurence KATZENMAYER, M. Pierre LACAZE, Mme Florie LACROIX, M. Djillali LAHIANI, Mme Annette LAIGNEAU, M. Jean-Michel LATTES, Mme Marthe MARTI, M. Antoine MAURICE, Mme Nicole MIQUEL-BELAUD, M. Jean-Luc MOUDENC, Mme Dorothée NAON, Mme Evelyn NGBANDA OTTO, M. Romuald PAGNUCCO, Mme Cécile RAMOS, M. Jean-Louis REULAND, Mme Françoise RONCATO, Mme Sylvie ROUILLON VALDIGUIE, M. Bertrand SERP, Mme Martine SUSSET, Mme Claude TOUCHEFEU, M. Pierre TRAUTMANN, Mme Gisèle VERNIOL, Mme Jacqueline WINNEPENNINCKX-KIESER
Tournefeuille	Mme Mireille ABBAL, M. Patrick BEISSEL, Mme Danielle BUYS, M. Daniel FOURMY, M. Claude RAYNAL, M. Jacques TOMASI
Villeneuve-Tolosane	M. Dominique COQUART

Conseillers ayant donné pouvoir

	Pouvoir à
Mme Brigitte CALVET	Patrice RODRIGUES
Mme Lysiane MAUREL	Jacques TOMASI
M. Laurent MERIC	Gérard ANDRE
M. Bernard LOUMAGNE	Maurice GRENIER
M. François LEPINEUX	Nathalie SIMON-LABRIC
M. Philippe PLANTADE	Bertrand SERP
Mme Claudette FAGET	Robert MEDINA
M. Michel SIMON	Guy LOZANO
Mme Véronique DOITTAU	Jacques DIFFIS
M. Jacques SEBI	Patrick DELPECH
Mme Marie-Dominique VEZIAN	Michel FRANCES
Mme Charlotte BOUDARD PIERRON	Dorothée NAON
M. Joël CARREIRAS	Claude RAYNAL
Mme Hélène COSTES-DANDURAND	Françoise RONCATO
Mme Vincentella DE COMARMOND	Gisèle VERNIOL
Mme Isabelle HARDY	Claude TOUCHEFEU
M. Jean-Luc LAGLEIZE	Jacqueline WINNEPENNINCKX-KIESER
M. Laurent LESGOURGUES	Julie ESCUDIER
Mme Marie-Hélène MAYEUX-BOUCHARD	Marie-Jeanne FOUQUE
Mme Brigitte MICOULEAU	Laurence KATZENMAYER
M. Daniel ROUGE	Frédéric BRASILES
Mme Elisabeth TOUTUT-PICARD	Florie LACROIX
M. Aviv ZONABEND	Michel AUJOLAT
Mme Martine BERGES	Dominique COQUART

Délibération n° DEL-18-0106

Opérations foncières - Commune de Toulouse - Quartier Ginestous : acquisition de locaux situés 10/12 rue Ferdinand Lassalle à la SCI Ferdinand Lassalle

Exposé

Aux termes d'un bail conclu le 18 avril 2005, renouvelé le 1^{er} avril 2014, Toulouse Métropole est locataire, moyennant le paiement d'un loyer annuel de 206 336,92 € TCC, d'un bâtiment, situé 10/12 rue Ferdinand Lassalle, mis à disposition de l'Association Mix'art Myrys.

Un diagnostic de 2015 a révélé qu'il était nécessaire de mener des travaux de remise aux normes de ce bâtiment, notamment pour assurer l'accueil du public en toute sécurité.

Aussi, afin de s'engager sur le long terme avec l'occupant et effectuer l'ensemble des travaux nécessaires, Toulouse Métropole a proposé au propriétaire d'acquiescer ces locaux.

Un accord est intervenu avec la SCI Ferdinand Lassalle, sur un montant de 2 100 000 € HT, validé par le service des domaines, pour l'acquisition de ce bâtiment d'une superficie de 4630m² répartis en 4 200m² d'entrepôts et 430m² de bureaux.

A l'issue du programme de travaux précité, une convention de mise à disposition du présent ensemble immobilier sera conclue avec Mix'Art Myrys, à titre onéreux. Celle-ci précisera les conditions d'occupation et obligations de chaque partie, incluant notamment les dispositions suivantes : abonnements et consommations de fluides de même que maintenances et contrôles techniques pris en charge par l'association ; grosses réparations et renouvellement des bâtiments/équipements sous la responsabilité de Toulouse Métropole.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement et Politique foncière du lundi 15 janvier 2018,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1

D'acquiescer auprès de la SCI Ferdinand Lassalle des locaux situés 10/12, rue Ferdinand Lassalle, actuellement loués par la Métropole et mis à disposition de Mix'art Myrys, dont l'assiette foncière, d'une superficie approximative de 9 750 m², est à détacher des parcelles cadastrées Toulouse Ginestous section AM n°188 et 237, conformément au plan joint.

Article 2

D'acquiescer ces locaux au prix de 2 100 000 € HT, conformément à l'accord intervenu avec le propriétaire, et à l'estimation du service des domaines.

Article 3

D'autoriser Monsieur le Président à signer tous actes et documents en relation avec cette opération.

Article 4

De prélever les dépenses liées à cette opération sur les crédits inscrits à cet effet, au budget de l'exercice en cours ou des exercices suivants.

Résultat du vote :

Pour	134
Contre	0
Abstentions	0
Non participation au vote	0

Publiée par affichage le 21/02/2018

Reçue à la Préfecture le 21/02/2018

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour extrait conforme,
Le Président,

Jean-Luc MOUDENC

TERRAIN 10-12 RUE FERDINAND LASSALLE

DEL-18-0106



Légende

 assiette foncière
Mix'Art Mirys



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Direction Régionale des Finances Publiques d'Occitanie
et du département de la Haute-Garonne

Pôle d'évaluation domaniale

Cité administrative - Bâtiment C
31098 TOULOUSE Cedex 6

drfip31.pole-evaluation@dgif.finances.gouv.fr

Le 20/11/2017

Le Directeur Régional des Finances Publiques de
La Région Occitanie et du Département de la Haute
Garonne

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : JL BOUDOU
Mél. : jean-louis.boudou@dgif.finances.gouv.fr
Tel : 05 34 44 83 08
LIDO : 2017-31829v0826

à

MAIRIE DE TOULOUSE
MR LOUBEAU
PLACE DU CAPITOLE
BP999
31040 TOULOUSE CEDEX 6

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

- CG3P : article L.1211-1 et articles R.3221-6 et R.3222-3 ;
- CGCT : articles R.1311-3 à R. 1311-5 .

DÉSIGNATION DU BIEN : ACQUISITION ENSEMBLE IMMOBILIER MIX'ART

ADRESSE DU BIEN : 8 rue Ferdinand LASSALLE, TOULOUSE

VALEUR VÉNALE : 2 100 000 € HT

1 - SERVICE CONSULTANT : COMMUNE DE TOULOUSE – DIRECTION DE L'IMMOBILIER

Affaire suivie par : M. Bertrand LOUBEAU

2 - Date de consultation	14/11/2017
Date de réception	14/11/2017
Date de visite	: 09/03/2016
Date de constitution du dossier « en état »	:

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

Projet d'acquisition d'une emprise de 9337 m² environ sur la parcelle AM 188 , de 11012 m², sur laquelle se situent des bâtiments : entrepôts, halle fermée et bâtiment de bureau accolé. Ces locaux sont mis à la disposition du collectif MIX'ART MYRIS qui y exerce des activités associatives, artistiques et culturelles.

Le propriétaire souhaitait obtenir la somme de 2 500 000 € pour la cession de cet ensemble immobilier.

Après négociation, la Métropole et le vendeur ont convenu d'un prix d'acquisition de 2 100 000 € HT.

Le loyer actuel annuel est de 171 166,48€.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

A Toulouse, 12 rue Ferdinand Lassalle, sur une parcelle de 11 012 m², cadastrée 829AM188, un bâtiment construit en 1967, d'une superficie totale de 4 630 m² répartis en 4 200 m² d'entrepôts dans une halle et 430 m² de bureaux.

Le bâti entrepôt est en briques recouvertes d'un crépi à l'extérieur, le toit est en fibrociment, le sol est en ciment. Les accès se font par des portails métalliques coulissants.

La partie bureaux est accolée à l'entrepôt à deux niveaux, avec un toit terrasse. Au rez de chaussée il y a trois bureaux individuels, une salle commune, un local à usage de cuisine et des sanitaires. A l'étage se trouvent des bureaux et des sanitaires. Ces locaux sont dans leur état d'origine. Le chauffage de la partie bureaux est un chauffage central au gaz.

L'isolation est d'origine.

Il y a également une cave avec la chaudière.

L'état général du bâtiment est moyen ; le propriétaire a fait faire des travaux d'étanchéité sur la toiture mais des infiltrations subsistent. Des travaux importants de mise aux normes sont à réaliser (sécurité incendie, électricité, évacuation des personnes, ...) pour un montant de plus de 408 000€, évalué par le consultant (sans compter les travaux sur la structure métallique).

5 - SITUATION JURIDIQUE

— Propriétaire : SCI FERDINAND LASSALLE.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Au PLU de la commune de Toulouse, exécutoire depuis le 27/06/2013, la parcelle est située en zone UE.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Selon la méthode par capitalisation, le prix convenu de 2 100 000€ HT entre Toulouse Métropole et le vendeur correspond à un taux de capitalisation de 8,15 %, sur une base de loyer de 171 166€ /an.

Les taux habituels de capitalisation appliqués aux locaux d'activités sont entre 8,50 % et 10,50 %, ce qui situe la valeur vénale du bien entre : 1 630 157 € HT et 2 013 723 € HT.

Le service des domaines prend note du prix de 2 100 000€ HT convenu entre le vendeur et l'acquéreur, qui se situe dans les valeurs hautes des biens de même nature.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine 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.

Pour le Directeur Régional des Finances Publiques
d'Occitanie et du Département de la Haute-Garonne,
L'Administratrice Générale des Finances Publiques,
Directrice du Pôle Gestion Publique,



Christine BESSOU-NICAISE