

Quartier Alsace - Vente après soumission cachetée d'un immeuble à réhabiliter situé 24 rue Croix-Baragnon

Immobilier
18-0268

Mesdames, Messieurs,

Par délibérations des 9 décembre 2016 et 10 mars 2017, vous avez approuvé le principe de mise en vente de l'immeuble situé 24 rue Croix-Baragnon dont la conservation aurait nécessité de trop importants travaux de réaménagement et de restructuration afin de mettre l'ensemble des locaux en conformité.

En conséquence, l'ensemble des activités culturelles des salles de spectacles et d'expositions a été maintenu et relocalisé depuis quelques mois.

De même, après concertation avec les représentants des ateliers terre et gravure, cette activité a été transférée dans de nouveaux locaux réhabilités, en hyper centre.

Les services de la culture, dont la relocalisation faisait l'objet d'une étude plus ancienne en raison de l'inconfort et de la configuration des bureaux, seront relogés, très prochainement, dans des locaux également en centre ville.

La consultation pour la vente de l'immeuble s'est déroulée du 3 janvier au 26 mars dernier. Des projets économiques, artistiques, culturels, sociaux ou urbanistiques ont été proposés.

Trois visites guidées ont été organisées et ont permis à plus de 120 personnes (représentant une quarantaine de candidatures) d'avoir accès à l'ensemble des locaux et documents techniques (plans, diagnostics). Ainsi, les personnes intéressées ont pu vérifier la faisabilité technique et la compatibilité de leur projet avec la configuration des lieux.

Dans le cadre de cette cession par soumission cachetée, qui n'entre pas dans le champ de la commande publique, le dossier établi par la Mairie de Toulouse ne pouvait, en aucun cas, fixer de piste de programmation.

A l'issue du délai prévu, 20 dossiers (portés par 18 investisseurs différents) ont été déposés chez un huissier de justice. La quasi-totalité de ces projets était à vocation commerciale, d'hébergement ou de services, accompagnés d'activités culturelles ou de créations artistiques et était portée par des équipes composées par de grands noms ou enseignes de réputation nationale ou internationale, souvent accompagnées par une maîtrise d'œuvre de grande qualité.

L'examen de ces projets, par un collège d'élus proposé à l'ensemble des sensibilités politiques de notre Assemblée, en a unanimement sélectionné trois.

Une réunion d'information à destination des acteurs associatifs et économiques du quartier et une réunion publique à l'attention des riverains ont également été organisées dans le cadre d'une concertation de proximité.

A l'issue de cette démarche, le projet retenu est celui porté par le groupe Carle, qui consiste en la création d'une « Maison de l'Architecture - Toulouse Ville de Patrimoine » en partenariat avec le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Haute-Garonne, la Maison de l'Architecture d'Occitanie Pyrénées, l'Agence A Propos et A Propos Travel et Consulting, l'Association Architectes et Maître d'Ouvrage Midi Pyrénées, l'Ordre des Architectes d'Occitanie et l'Association Ilot Formation.

L'immeuble Croix-Baragnon deviendra ainsi un lieu de médiation, de sensibilisation et de diffusion, notamment de culture urbanistique et architecturale mais aussi un lieu d'exposition permanent de projets urbains, ouvert 7 jours sur 7, disposant de salles d'expositions et de programmations culturelles à destination des publics amateurs et professionnels.

Le grand public pourra bénéficier de conseils gratuits, d'un centre de ressources (librairie), tandis que les professionnels se retrouveront pour travailler ensemble.

Le projet comportera aussi un café-brasserie et les locaux du groupe Carle.

Il est à noter que la concrétisation de ce projet soutiendra l'activité de cette rue, tout en évitant des nuisances urbaines (bruit, problèmes de stationnement, etc.).

Cette cession interviendra au prix de 7 035 000 € conformément à l'avis de France Domaines.

Aussi, convient-il d'autoriser Monsieur le Maire à signer, dès à présent, la promesse de vente qui prévoit, notamment, le séquestre, chez le notaire, d'une partie de la somme afin de préserver les intérêts de la collectivité.

De plus, et conformément au cahier de consultation, pour permettre au groupe Carle de réaliser l'ensemble des études et sondages « non destructifs », cette promesse de vente autorisera la mise à disposition, gratuite, par anticipation, du bâtiment dès libération progressive des lieux.

Le groupe Carle devra en assurer, à ses frais, la prise en charge (sécurité et assurance notamment). Cependant, si les conditions suspensives ne sont pas réalisées, le groupe Carle rendra le bien dans l'état dans lequel il l'a trouvé.

Il convient, également, d'autoriser Monsieur le Maire à réitérer les signatures par acte authentique conditionné à la réalisation d'une condition suspensive d'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du programme projeté et de désaffectation effective de l'immeuble.

En effet, préalablement à cette cession et en application des nouvelles dispositions de l'article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, le déclassement anticipé du domaine public est possible dès avant sa désaffectation effective.

Conformément à ces dispositions, il est proposé de décider que la désaffectation de l'immeuble prendra effet à l'issue du déménagement de l'ensemble des services (dont l'aménagement est en cours), soit le 30 septembre 2018 et de prononcer, en conséquence, le déclassement dudit immeuble.

Enfin, je vous rappelle que, par testament de Monsieur Théodore Ozenne, il y a plus de 120 ans, la Mairie de Toulouse est devenue propriétaire de plusieurs biens immobiliers dont celui de la rue Croix-Baragnon.

Ce legs stipulait que la Mairie de Toulouse était en droit de vendre ces immeubles mais qu'elle devrait employer le montant de cette vente à une opération à caractère social.

Cette charge conditionnant le legs sera respectée par la Mairie de Toulouse qui, en conformité avec les règles actuelles de la comptabilité publique, affectera à cet objet un montant égal au prix de cession, dans les deux ans de son encaissement.

Si ces dispositions recueillent votre agrément, je vous invite, Mesdames, Messieurs à prendre la délibération suivante :

Article 1 : Dans le cadre de la procédure de consultation relative à la cession de l'immeuble situé 24 rue Croix-Baragnon, cadastré Toulouse Alsace section AB n° 107, le Conseil Municipal, en application de l'article L 2141-2 du CG3P décide la désaffectation de cet l'immeuble qui prendra effet à l'issue du déménagement de l'ensemble des services (dont l'aménagement est en cours) soit le 30 septembre 2018 et de prononcer, en conséquence, le déclassement dudit immeuble.

Article 2 : Le Conseil Municipal autorise Monsieur le Maire à signer la promesse de vente ainsi que l'acte authentique de cession avec le groupe Carle ou toute société qu'il constituerait pour cette opération.

Article 3 : Cette cession interviendra au prix de 7 035 000 € conformément à l'avis de France Domaines.

Article 4 : Le Conseil Municipal autorise Monsieur le Maire à signer tous actes et documents en relation avec cette opération.

Article 5 : Monsieur le Receveur de Toulouse Municipale est invité à faire recette du produit de cette opération.

Délibération du Conseil Municipal
publiée par affichage en Mairie le 20/06/2018
reçue à la Préfecture le 20/06/2018
publiée au RAA le

**LES CONCLUSIONS DU RAPPORT SONT ADOPTEES
POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE,
Pour le Maire,
Le Conseiller Délégué**

Roger ATSARIAS

Séance du vendredi 15 juin 2018

22.9 – Quartier Alsace - Vente après soumission cachetée d'un immeuble à réhabiliter situé 24 rue Croix-Baragnon - 18-0268

Immobilier - -

105

Le Conseil Municipal, régulièrement convoqué le 08 juin 2018, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances.

- **Présents :** Jean-Luc MOUDENC Maire, Président

Jean-Michel LATTES, Laurence ARRIBAGE, Daniel ROUGE, Marion LALANE de LAUBADERE, Sacha BRIAND, Annette LAIGNEAU, Francis GRASS, Ollivier ARSAC, Laurence KATZENMAYER, François CHOLLET, Jean-Jacques BOLZAN, Hélène COSTES-DANDURAND, Djillali LAHIANI, Marie-Jeanne FOUQUE, Franck BIASOTTO, Françoise RONCATO, Marthe MARTI, Pierre TRAUTMANN, Sylvie ROUILLON VALDIGUIE, Christophe ALVES, Marie-Pierre CHAUMETTE, Pierre ESPLUGAS-LABATUT, Marie-Hélène MAYEUX-BOUCHARD, Bertrand SERP, Christine ESCOULAN, Jacqueline WINNEPENNINCKX-KIESER, Roger ATSARIAS, Marie DEQUE, Ghislaine DELMOND, Nicole MIQUEL-BELAUD, Brigitte MICOULEAU, Martine SUSSET, Catherine BLANC, Elisabeth TOUTUT-PICARD, Jean-Louis REULAND, Florie LACROIX, Jean-Baptiste de SCORRAILLE, Laurent LESGOURGUES, Evelyne NGBANDA OTTO, Samir HAJJE, Frédéric BRASILES, Romuald PAGNUCCO, Dorothée NAON, 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, Jean-Marc BARES-CRESCENCE

- **Empêchés d'assister à la séance et ont donné pouvoir :**

Aviv ZONABEND a donné pouvoir à Sacha BRIAND, Jean-Luc LAGLEIZE a donné pouvoir à Marthe MARTI, Jean-Claude DARDELET a donné pouvoir à Daniel ROUGE, Henri de LAGOUTINE a donné pouvoir à Jean-Michel LATTES, Julie ESCUDIER a donné pouvoir à Laurence KATZENMAYER, Sophia BELKACEM - GONZALEZ DE CANALES a donné pouvoir à Laurence ARRIBAGE

- **Empêchés d'assister temporairement à la séance et ont donné pouvoir :**

Monique DURRIEU avant le dossier 1.1 et jusqu'au dossier 4.5, Martine CROQUETTE avant le dossier 2.1 et jusqu'au dossier voeu n°5, Jacqueline WINNEPENNINCKX-KIESER avant le dossier 6.1 et jusqu'au dossier 16.2, Elisabeth TOUTUT-PICARD avant le dossier 5.1 et jusqu'au dossier voeu n°5, Djillali LAHIANI avant le dossier 17.1 et jusqu'au dossier 26.6, Vincentella de COMARMOND avant le dossier voeu n°4 et jusqu'au dossier voeu n°5, Marie DEQUE avant le dossier 9.1 et jusqu'au dossier 9.5, Frédéric BRASILES avant le dossier 5.1 et jusqu'au dossier 5.4, Dorothée NAON avant le dossier 6.1 et jusqu'au dossier voeu n°5

- **Empêchés d'assister temporairement à la séance sans donner pouvoir :**

Secrétaire de séance : Maxime BOYER.

Résultat du vote :

Contre

Groupe Socialiste
Groupe Toulouse Vert Demain

Abstention

Groupe Générations, Socialisme et Ecologie
Groupe des Elus Communistes, Républicains et Citoyens de la
mairie de Toulouse

Adopté

**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@dgfip.finances.gouv.fr

Le 08/06/2018

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

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Marie-Christine TOURRAINE

Téléphone : 05 34 43 83 18

Courriel : marie-christine.tourraine@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. LIDO : 2018-31819v1173

à

Toulouse Métropole
6 rue René Leduc
BP 35821
31505 TOULOUSE CEDEX 5

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

CGCT : articles L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37, L.5722-3, R. 2241-2, R. 2313-2, R.4221-2, R. 5211-13-1 et R. 5722-2 ;

CG3P : articles L.3221-1, L.3222-2, R.3221-6 et R.3222-3.

DÉSIGNATION DU BIEN : IMMEUBLE DE BUREAUX

ADRESSE DU BIEN : 24, RUE CROIX BARAGON, TOULOUSE

VALEUR VÉNALE : 7 035 000 € HT

1 - SERVICE CONSULTANT : MAIRIE DE TOULOUSE – DIRECTION PATRIMOINE – DOMAINE OCCUPANTS INSTITUTIONNELS

Affaire suivie par : M. Gilbert ROUQUET

2 - Date de consultation	:17/05/2018
Date de réception	:17/05/2018
Date de visite	: /
Date de constitution du dossier « en état »	: 08/06/2018

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

Projet de cession d'un immeuble à usage principal de bureaux en vue de sa restructuration.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : 819 Section AB n° 107 pour 927 m².

Adresse : 24, rue Croix Baragnon, TOULOUSE

Le projet de cession porte sur un immeuble de construction ancienne, élevé sur cave, édifié autour d'une cour intérieure et comprenant :

→ **Au rez-de-chaussée :**

- Deux locaux de même structure de part et d'autre du porche d'entrée composés d'une vaste pièce principale (grande hauteur sous plafond) d'un étage et d'une cave. L'un des locaux est à usage de commerce (Mac Douglas) et l'autre de salle d'exposition (s'ouvre également sur la cour intérieure).
- Un hall et un bureau d'accueil
- deux blocs sanitaires, quatre locaux techniques, une chaufferie, deux vestiaires, une salle cantine et un vaste atelier poterie.

→ **Au 1er étage :**

Couloir desservant trois bureaux, un atelier gravure suivi d'un large dégagement et de quatre bureaux ; un bloc sanitaires.

→ **Au 2ème étage :**

Couloir desservant onze bureaux, un local informatique, un local de stockage, plusieurs petits espaces de rangement, des sanitaires et la salle de spectacle composée d'un petit hall d'entrée, une régie, une salle d'accueil des spectateurs (178 places), un scène surélevée, une loge et un espace de stockage du matériel.

→ **Au 3ème étage :**

Cet étage compte six bureaux, divers espaces de rangement, une salle d'exposition, une salle de réunion et un bloc sanitaires.

→ **Au 4ème étage :**

Couloir menant à six bureaux, wc, un local de rangement, une salle de repos/réunion, un local informatique. Une partie sous combles non aménagée.

Cet immeuble, avec beaucoup de cachet, dispose de fenêtres à double vitrage sur la façade donnant sur rue et du chauffage central. La toiture ainsi que la façade sur rue ont été refaites il y a 3 ans environ. La cour est entièrement bitumée et comprend trois places de stationnement et un parc à vélos.

Les étages sont accessibles par un escalier principal et un escalier de secours ainsi qu'un ascenseur (jusqu'au 3^{ème} étage).

L'ensemble est en bon état général.

La cession interviendra au profit du groupe CARLE, dont le projet est le suivant :

La réhabilitation envisagée consiste en la création d'un espace consacré à l'urbanisme, à l'architecture et à l'environnement. Ce lieu qui rassemblera notamment le **CAUE** (conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement), l'**ordre des architectes** et la **Maison de l'Architecture d'Occitanie**.

L'immeuble serait alors distribué de la façon suivante :

- rez-de-chaussée : une salle d'exposition, un café culturel, des espaces d'accueil du public (activités de conseils aux particuliers) ;
- 1^{er} étage : salle d'exposition, espaces de conseils ;
- 2^{ème} étage : une salle de conférence, bureaux ;
- 3^{ème} et 4^{ème} étages : bureaux affectés au groupe CARLE

Superficies du projet et prix d'acquisition :

Surface de plancher totale	2443 m²
Dont :	
- Commerce (conservation de la boutique Mac Douglas)	265 m ²
- Bureaux	1112,33 m ²
- Culture et environnement	1065,64 m ²
Prix d'acquisition proposé par le groupe CARLE :	7 035 000,00 €

5 - SITUATION JURIDIQUE

- propriétaires : Toulouse Métropole
- occupation : Estimation effectuée « libre de toute occupation ».

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UC1c du PLU approuvé le 27/06/2013.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 local avec des biens comparables à celui à évaluer.

Compte tenu des caractéristiques des biens en cause ainsi que des éléments d'appréciation connus du service, le prix de cession envisagé, **soit 7 035 000 € HT** n'appelle **aucune observation particulière**.

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 et par délégation,
l'Administratrice Générale des Finances Publiques,
Directrice du Pôle Gestion Publique,



Christine BESSOU-NICAISE