

Quartier Saint Michel - Cession à la Région Occitanie d'un bâtiment désaffecté situé 46 rue des Saules

Immobilier et Bâtiments
20-0001

Mesdames, Messieurs,

Par délibération en date du 10 avril 2015, notre Assemblée a décidé de désaffecter et déclasser du domaine public communal une emprise d'environ 1 800 m² à détacher de la parcelle cadastrée à Toulouse Saint Michel section AD numéro 153.

Je vous rappelle que ce bâtiment abritait l'ancienne piscine Pradié qui est fermée depuis 2011 en raison de son état structurel qui n'était plus garanti.

Ce bâtiment étant contigu au collège et au lycée Berthelot, la Mairie de Toulouse s'est rapprochée du Conseil Départemental 31 et de la Région Occitanie en vue de sa cession.

La Région Occitanie a fait part à la Mairie de Toulouse de son intention d'acquérir ce bâtiment en l'état afin de le démolir et construire un immeuble de bureaux d'environ 4000 m² de surface de plancher élevé sur 7 niveaux dont 2 en sous sol.

La cession de cette emprise bâtie interviendra au prix de 350 € HT/m² de surface de plancher, hors coût de démolition et désamiantage, conformément à l'estimation des Domaines. Étant précisé que la Mairie de Toulouse accepte de supporter le coût de démolition du bâtiment pour un montant de 200 000 € TTC (soit 175 000 € TTC en fonction du devis fourni par la Région Occitanie + 25 000 € d'honoraires de maître d'œuvre calculés par la Région).

De plus, la Région Occitanie n'ayant pas pris en compte, dans son étude, le coût total de désamiantage, la Mairie de Toulouse accepte de participer financièrement à hauteur maximale de 200 000 € TTC supplémentaires qui seront consignés par la Région Occitanie en attendant la présentation d'une facture acquittée par la Région.

Article 1 : Le Conseil Municipal accepte de céder l'emprise bâtie à détacher de la parcelle cadastrée Toulouse Saint Michel, section AD numéro 153, d'une contenance d'environ 1 800 m² telle que définie au plan ci joint, à la Région Occitanie pour la construction de bureaux nécessaire à ses missions .

Article 2 : La cession interviendra au prix de 350 €/m² HT de surface de plancher étant précisé que les frais liés à cette cession seront supportés par l'acquéreur.

Article 3 : La Mairie de Toulouse vendant le bâtiment en l'état, un montant forfaitaire de 200 000 € TTC sera retranché du prix de vente pour permettre à la Région Occitanie de procéder à la démolition de l'ancienne piscine.

Article 4 : Le coût complémentaire de désamiantage n'ayant pas été estimé par la Région Occitanie, la Maire de Toulouse accepte de participer financièrement pour 200 000 € TTC maximum, en complément.

Article 5 : Le Conseil municipal autorise monsieur le Maire à signer tous actes et documents en relation avec cette opération.

Article 6 : Monsieur le Receveur des Finances de Toulouse Municipale est invité à faire recette du produit de la présence cession.

Délibération du Conseil Municipal
publiée par affichage en Mairie le 04/02/2020
reçue à la Préfecture le 04/02/2020
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 31 janvier 2020

19.5 – Quartier Saint Michel - Cession à la Région Occitanie d'un bâtiment désaffecté situé 46 rue des Saules - 20-0001

Immobilier et Bâtiments - -

67

Le Conseil Municipal, régulièrement convoqué le 24 janvier 2020, 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, 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 WINNENPENNINCKX-KIESER, Roger ATSARIAS, Marie DEQUE, Ghislaine DELMOND, Nicole MIQUEL-BELAUD, Brigitte MICOULEAU, Martine SUSSET, Aviv ZONABEND, Jean-Louis REULAND, Jean-Claude DARDELET, Florie LACROIX, Henri de LAGOUTINE, Jean-Baptiste de SCORRAILLE, Laurent LESGOURGUES, Evelyne NGBANDA OTTO, Samir HAJJE, Romuald PAGNUCCO, Julie ESCUDIER, Dorothée NAON, Emilion ESNAULT, Maxime BOYER, Charlotte BOUDARD, Françoise AMPOULANGE, Jean-Claude PELLEGRINO, Pierre COHEN, Martine CROQUETTE, Gisèle VERNIOL, Claude TOUCHEFEU, Joël CARREIRAS, Michèle BLEUSE, 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 :**

Marie-Jeanne FOUQUE a donné pouvoir à Pierre TRAUTMANN, Catherine BLANC a donné pouvoir à Nicole MIQUEL-BELAUD, Elisabeth TOUTUT-PICARD a donné pouvoir à Sylvie ROUILLON VALDIGUIE, Jean-Luc LAGLEIZE a donné pouvoir à Marthe MARTI, Monique DURRIEU a donné pouvoir à Pierre LACAZE, Vincentella de COMARMOND a donné pouvoir à Isabelle HARDY

- **Absent(s) :**

.

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

Pierre ESPLUGAS-LABATUT du dossier 1.1 jusqu'au dossier 6.12, Djillali LAHIANI du dossier 1.1 jusqu'au dossier 6.9, Jean-Claude DARDELET du dossier 6.1 jusqu'au dossier 6.10, Gisèle VERNIOL du dossier 9.1 jusqu'au dossier 34.1

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

Joël CARREIRAS du dossier 10.1 jusqu'au dossier 34.1

Secrétaire de séance : Charlotte BOUDARD.

Résultat du vote :

Abstention

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

Adopté



Toulouse, le 18/12/2019

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE LA REGION OCCITANIE ET DU
DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE

Pôle d'évaluations domaniales

Cité administrative - Bâtiment C - 5ème étage

2, boulevard Amand Duportal
31074 TOULOUSE CEDEX

Téléphone : 05.34.44.83.05

mail : drfp31.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

MAIRIE DE TOULOUSE
DIRECTION DE L'IMMOBILIER
M GILBERT ROUQUET
1 RUE DES PENITENTS BLANCS
31000 TOULOUSE

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : P. RIBES et P. VALENTIN

Téléphone : 05.34.44.83.11

Courriel : pascal.valentin@dgfp.finances.gouv.fr

Réf. LIDO: 2018-31813V2096

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE

Vos références : mail du 17/12/2019

Dossier suivi par Mme BOISIS Marie-José.

Madame, Monsieur,

Par demande citée en référence, vous avez demandé la prorogation de l'avis 2018-31813V2096, daté du 01 octobre 2018, pour permettre la cession, à la Région Midi-Pyrénées, de la parcelle cadastrée 813 AD 527 (1391 m²) située 46 rue des saules à Toulouse. Il s'agit d'un projet de construction d'un immeuble à usage de bureaux de 4 330 m² de surface de plancher avec parkings en sous-sol.

Cette opération sera réalisée, selon les informations transmises par vos soins, au-delà du délai de validité figurant sur l'avis rappelé ci-dessus, et sans modification des conditions de la dite opération.

En conséquence, la durée de validité de l'avis initial est prorogé pour une durée de 12 mois à dater de ce jour.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

*Pour le Directeur Régional des Finances Publiques d'Occitanie
et du Département de la Haute-Garonne
Le Directeur Adjoint du Pôle Gestion Publique
L'Administrateur des Finances Publiques*



Philippe FERMANEL

Toulouse, le 01/10/2018

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION REGIONALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE LA REGION OCCITANIE ET DU
DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE

Pôle Evaluation domaniale

Cité administrative - Bâtiment C – 5ème étage

2, boulevard Armand Duportal
31074 TOULOUSE CEDEX

Téléphone : 05.34.44.83.11

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

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : P. RIBES et P. VALENTIN

Téléphone : 05.34.44.83.11

Courriel : pascal.valentin@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. LIDO: 2018-31813V2096

MAIRIE DE TOULOUSE
DIRECTION DE L'IMMOBILIER
M GILBERT ROUQUET
1 RUE DELPECH
31000 TOULOUSE

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par les collectivités locales, leurs groupements et leurs établissements publics : CGCT, art. L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et L.5722-3 et articles R correspondants.

DÉSIGNATION DU BIEN : parcelle cadastrée 813 section AD n° 527 d'une contenance de 1 391 m².

ADRESSE DU BIEN : 46 rue des saules à Toulouse.

VALEUR VÉNALE : 1 515 000 € HT (hors coûts de démolition)

1 – SERVICE CONSULTANT :	Commune de Toulouse
AFFAIRE SUIVIE PAR :	M Gilbert ROUQUET
2 – Date de consultation	: 05 juin 2018
Date de réception	: 05 juin 2018
Date de visite	: néant
Date de constitution du dossier « en état »	: 19 septembre 2018

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

La commune de Toulouse envisage la cession d'une parcelle de 1 391 m² à la Région Midi-Pyrénées, afin de permettre la construction d'un immeuble, à usage de bureaux, de 4 330 m² de surface de plancher ainsi que deux niveaux de parkings en sous-sol. La piscine Roger Pradié, située sur la parcelle sera détruite et la prise en charge des coûts de démolition sera négociée entre les parties ultérieurement. Le prix de cession n'a pas été convenu.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Référence cadastrale : parcelle cadastrée 813 section AD n° 527 d'une contenance de 1 391 m².

Description du bien : Il s'agit d'une parcelle située au 46 rue des saules à Toulouse. Elle supporte actuellement la piscine Roger Pradié, désaffectée, qui sera démolie.

De belle forme rectangulaire, en bord de voirie, elle jouxte un terrain de sport ainsi que le Lycée Berthelot. Le bâtiment à construire aura une emprise au sol de 850 m². Il recevra des locaux à usage de bureaux pour une surface de plancher de 4 330 m² (en R+4) ainsi que deux niveaux de parkings en sous-sol. Aucune autre information n'a été donnée par le consultant (architecture, standing...)

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Commune de Toulouse.

- situation d'occupation : cette emprise est libre de toute occupation.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Au PLU de Toulouse, exécutoire depuis le 08/07/2013, la parcelle est située en zone UF1. Il s'agit plus spécifiquement d'une zone urbaine de Faubourg.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à la fixer 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, la valeur vénale, du bien considéré, peut être estimée à **1 515 000 € HT** soit **350 €/m² HT SP**. Il convient de préciser que, conformément à la demande du consultant, cette évaluation ne tient pas compte des frais de démolition de la piscine existante.

Pour tenir compte du contexte d'examen du dossier (absence d'informations précises sur les caractéristiques du projet), une marge de négociation de 10 %, permettant d'admettre des conditions financières s'écartant de la valeur vénale retenue, peut être envisagée.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité du présent avis est fixée à 12 mois.

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.

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, à la présence 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

