



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

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 : Pascal VALENTIN
Courriel : pascal.valentin@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 34 44 83 11 ou 06 25 00 97 81
Réf DS: 16869138 du 02/04/2024
Réf OSE : 2024-31555-25619

Toulouse, le 04/04/2024

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

à

**SOCIETE DE LA MOBILITE DE L AGGLOMERATION
TOULOUSAINNE**
Mme Marie ALBENQUE

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 : Espace naturel.

Adresse du bien : Lieu dit « PORTETENY » à TOULOUSE.

Valeur Vénale : **4 900 € HT**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Reçu de réception en préfecture
031-253100986-20240702-20240627-4-2D-DE
Date de télétransmission : 02/07/2024
Date de mise en ligne : 02/07/2024

1 - CONSULTANT

Service Consultant : SMAT

Affaire suivie par : Mme Marie Albenque, chargée de foncier.

2 - DATES

de consultation :	02/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :(envoi de photos par le consultant)	/
du dossier complet :	02/04/2024

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

Dans le cadre de l'opération du téléphérique TELEO, le consultant envisage l'acquisition de deux emprises occupées par deux des pilônes de la ligne. Le prix est fixé à l'euro symbolique mais un avis de valeur est nécessaire pour l'acte.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20240702-20240627-4-2D-DE
Date de télétransmission : 02/07/2024
Date de réception préfecture : 02/07/2024

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les emprises se situent sur les côteaux de Pech David.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

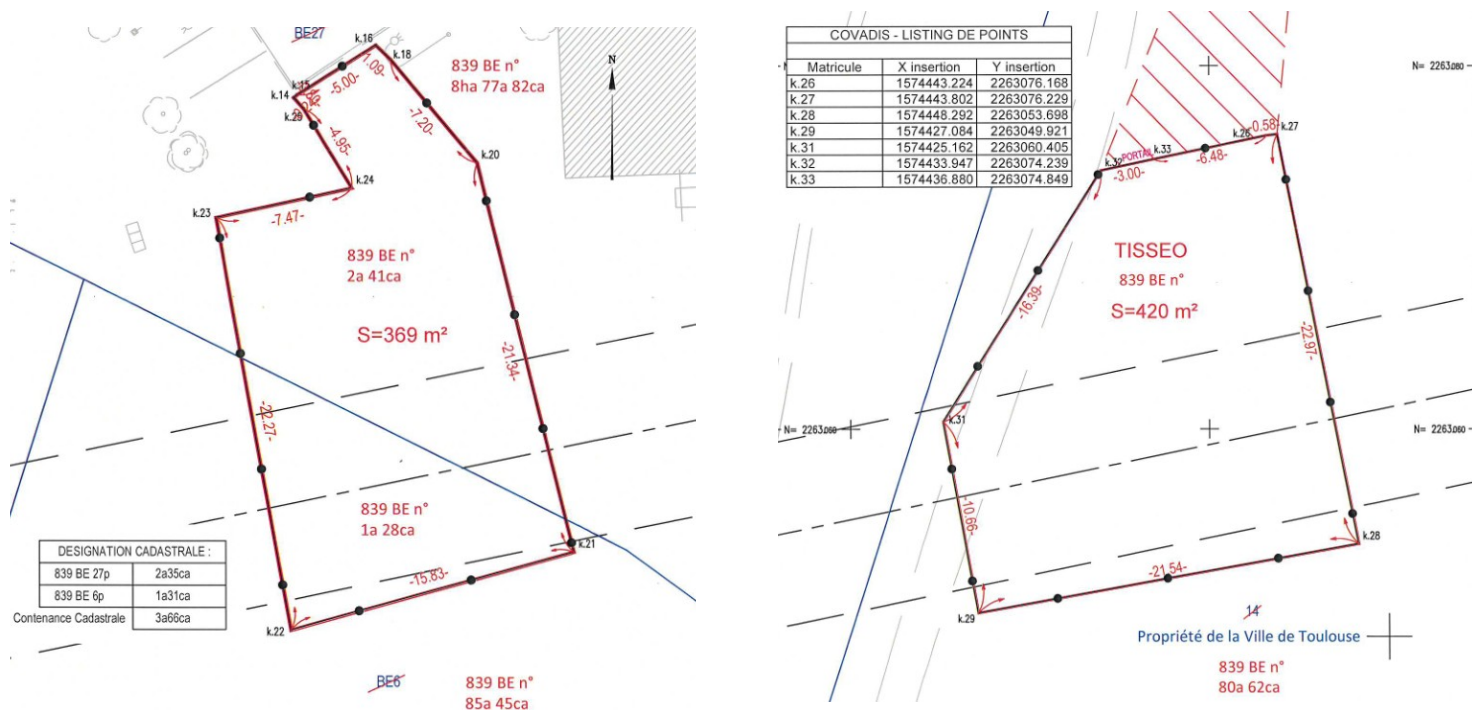
Une première emprise est accessible par le chemin des cotes de Pech David. La seconde se situe dans l’enceinte du CHU de Rangueil.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Toulouse	839 BE 14p	Porteteny	420 m²	Non bâti
Toulouse	839 BE 6p	Porteteny	128 m²	Non bâti

TOTAL : 548 m²



4.4. Descriptif

Il s’agit d’emprises de faibles surfaces et de configurations particulières.

Chacune supporte un pylone qui ne fera pas l’objet d’une évaluation car il s’agit d’une régularisation de la valorisation du terrain d’assiette.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20240702-20240627-4-2D-DE
Date de télétransmission : 02/07/2024
Date de réception préfecture : 02/07/2024

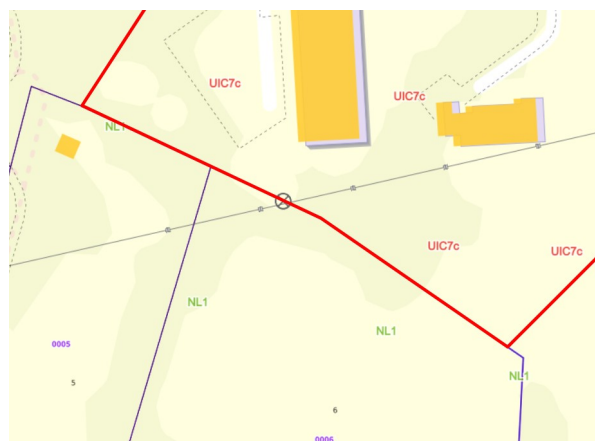
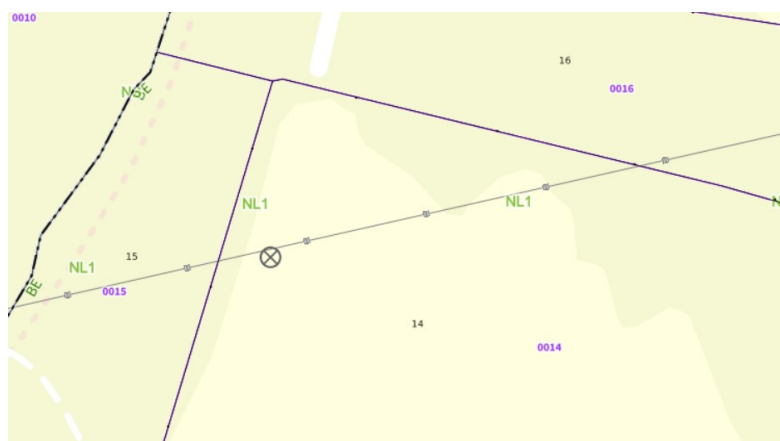
5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de Toulouse

5.2. Conditions d'occupation : La propriété sera estimée libre d'occupation.

6 - URBANISME

Au PLU de la commune de Toulouse, les emprises sont situées en zone NL1.



7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

S'agissant de non bâtis simples, la méthode d'évaluation mise en œuvre est 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 du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché - *Critères de recherche – Termes de comparaison*

La recherche portera sur le marché de cessions de terrains en zone NL du PLU, sur ce secteur géographique ou dans Toulouse Intra-muros.

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20240702-20240627-4-2D-DE
Date de télétransmission : 02/07/2024
Date de réception préfecture : 02/07/2024

Termes de comparaison retenus en zone NL du PLU

Biens non bâtis - valeur vénale								
N°	date mutation	Référence Publicité	commune adresse	cadastre	Cont.. en m ²	Prix de vente en € HT	Prix/m ² en €	Observations
1	21/11/2022	22P46500	Porteteny sud	839 AZ 19	6826	81 912	12	Usage de terrain de sport.
2	20/09/2022	RG21/0054	ZAC Malepère				15	Jugement CTS DELPY/OPPIDEA. Zone NL privilégiée
3	08/10/2020	RG18/0050	Quartier Croix Daurade	831 AC 6			12	Jugement GOBBO/EPFL. 8 €/m ² en zone NS.

Au regard des TC ci-dessus on constate que le tarif au m² généralement appliqué pour des terrains en zone NL est de 12 €/m² HT.

Au cas présent les emprises présentent une très faible surface et une configuration particulière.

Pour l'emprise BE 14p de 420 m², il est proposé de ramener le tarif au m² à 8 € HT.

Pour l'emprise BE 6 p de 128 m², limitrophe de la zone UIC7C du PLU (CHU Rangueil), le tarif au m² de 12 € HT sera maintenu pour tenir compte de sa situation privilégiée.

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

En retenant un tarif au m² de 12 € HT pour l'emprise BE 6p et 8 € HT pour l'emprise BE 14p, on obtient la valeur vénale suivante :

- BE 14p : 8 €/m² HT x 420 m² = 3 360 € HT

- BE 6p : 12 €/m² HT x 128 m² = 1 536 € HT

soit un total de 4 896 € HT arrondi à **4 900 € HT**

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 **4 900 € HT**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **5 390 € HT**.

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.

Accusé de réception en préfecture
031-25550000-2024-07-02-24-0657-PP-PP
Date de télétransmission : 02/07/2024
Date de réception préfecture : 02/07/2024

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.

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
et par délégation,

L' Inspecteur des Finances Publiques,

Pascal VALENTIN

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20240702-20240627-4-2D-DE
Date de télétransmission : 02/07/2024
Date de réception préfecture : 02/07/2024

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
N° 25-0006-2024-0006
Date de télétransmission : 02/07/2024
Date de réception préfecture : 02/07/2024

Commune :
TOULOUSE (555)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 858 W
Document vérifié et numéroté le 22/04/2024
ACDIF TOULOUSE
Par Nolwenn QUERE
Inspectrice des Finances Publiques
Signé

TOULOUSE
33 Rue Jeanne Marvig
BP 64251
31404 TOULOUSE CEDEX 4
Téléphone : 05 34 31 11 11
cdf.toulouse@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

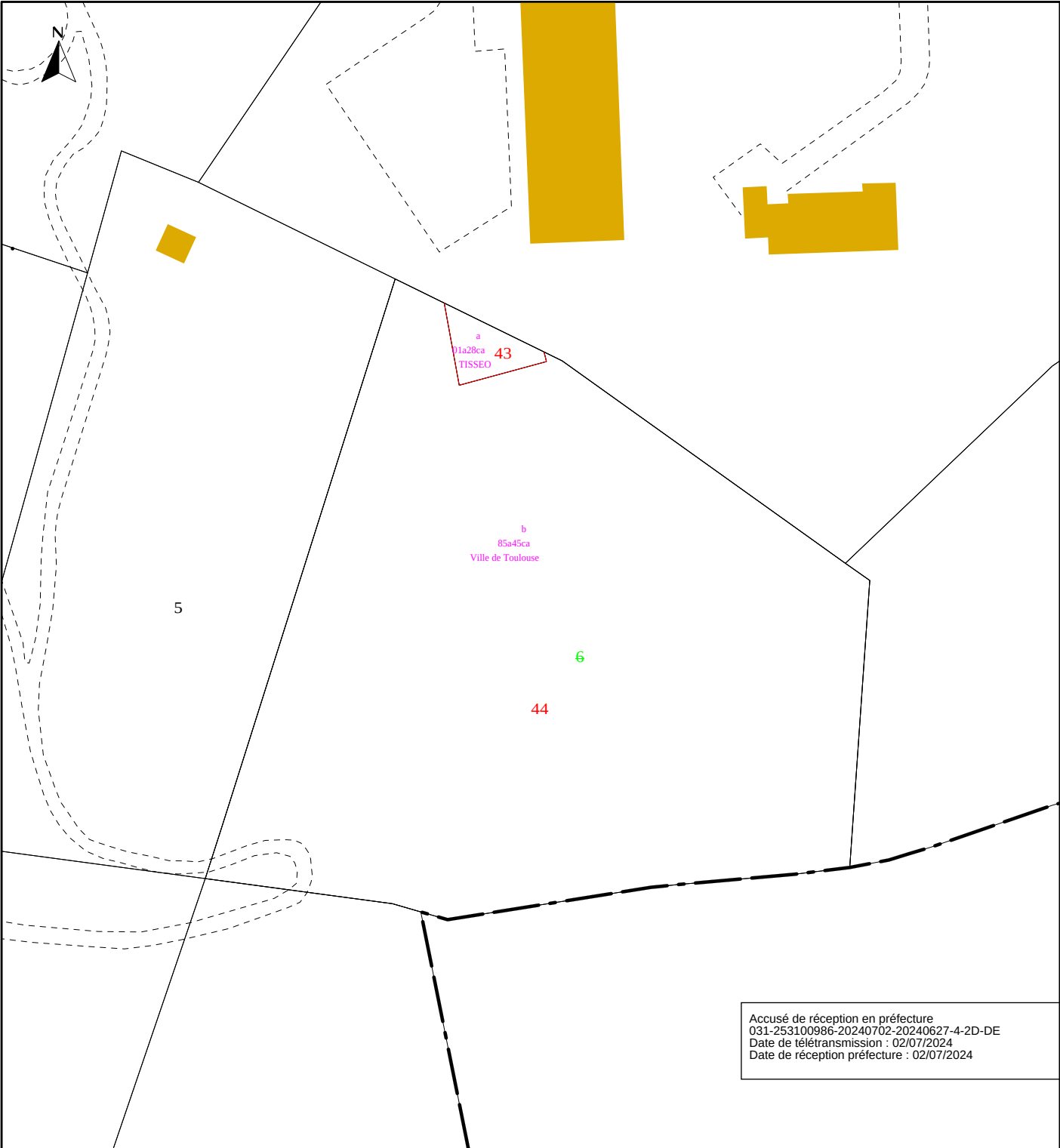
CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : ----- effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le ----- par ----- géomètre à -----
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la présente 6463.
A -----, le -----

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc ...).
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).

Section : 839 BE
Feuille(s) : 839 BE 01
Qualité du plan : P4 ou CP [20 cm]

Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 22/04/2024
Support numérique : -----

D'après le document d'arpentage
dressé
Par AUDREY ALAJOUANINE (2)
Réf. : T22490-01
Le 17/08/2023



Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20240702-20240627-4-2D-DE
Date de télétransmission : 02/07/2024
Date de réception préfecture : 02/07/2024

Commune :
TOULOUSE (555)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 856 E
Document vérifié et numéroté le 17/04/2024
ACDIF TOULOUSE
Par Nolwenn QUERE
Inspectrice des Finances Publiques
Signé

TOULOUSE
33 Rue Jeanne Marvig
BP 64251
31404 TOULOUSE CEDEX 4
Téléphone : 05 34 31 11 11
cdif.toulouse@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

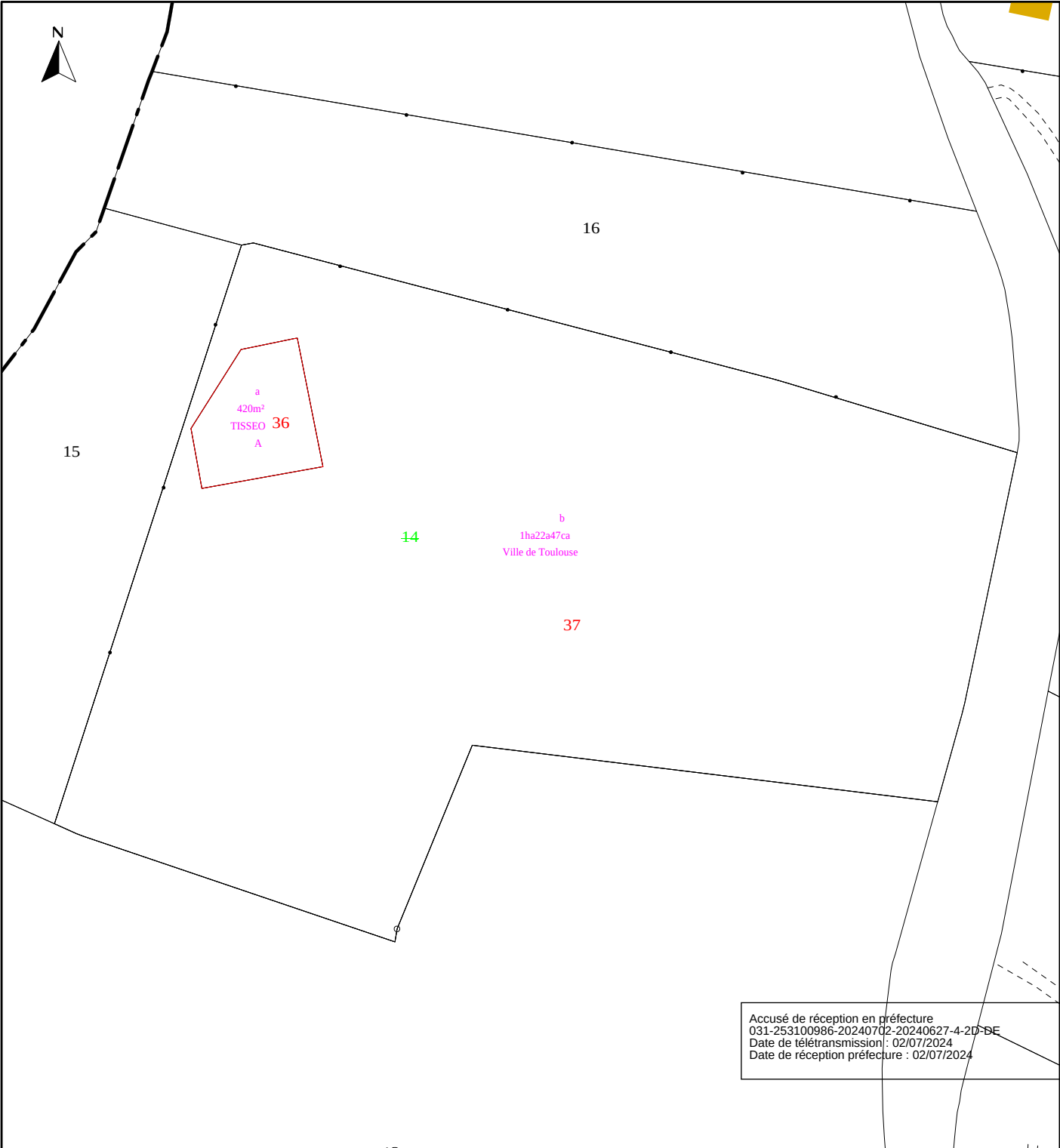
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

CERTIFICATION
(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3)
a été établi (1) :
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : ----- effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le ----- par ----- géomètre à -----
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la feuille n° 6463.
A -----, le -----

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc ...).
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...).

Section : 839 BE
Feuille(s) : 839 BE 01
Qualité du plan : P4 ou CP [20 cm]
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 17/04/2024
Support numérique : -----

D'après le document d'arpentage
dressé
Par AUDREY ALAJOUANINE (2)
Réf. : T22490-01
Le 17/08/2023



Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20240702-20240627-4-20-DE
Date de télétransmission : 02/07/2024
Date de réception préfecture : 02/07/2024



Tisseo Ingénierie,
Société par Actions Simplifiée
Tél. : 05.61.14.38.50

TELEO - STATION HOPITAL RANGUEIL

PLAN DE DIVISION et DE SERVITUDE DE SURVOL

Commune de TOULOUSE
Section 840 BY et BT



35, avenue du Docteur - 31000 TOULOUSE
Tél. : 05.61.14.38.50 - Fax : 05.61.14.11.11
email : contact@ge-infra.com

T2-2490-01-TOPO-120422.DWG				SANS ECHELLE	
INDICE	DATE	LEGELE			
A	29/06/2022	Editeur : pramire			
C	17/06/2022	Publication : calastre			

Légende

- Emprise de la servitude de survol
- Fond servant : 840 BY et BT
- Limites de division nouvelles

