



Habitat Opérations Foncières -

Toulouse - ZAC Guillaumet - régularisations foncières : acquisition d'emprises foncières à l'euro appartenant au Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine.

Vu les délibérations du Conseil de la Métropole portant élection du Président, des Vice-présidents et des membres du Bureau ;

Vu la délibération du Conseil de la Métropole portant délégation d'attributions du Conseil au Bureau et au Président ;

Vu l'arrêté du 2 février 2022 par lequel il est donné délégation à Monsieur Dominique FOUCHIER, Vice-Président, en vertu des délibérations précédentes ;

Vu le code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L 3112-1 ;

Vu la délibération du Conseil Métropolitain n° 19-0458 du 27 juin 2019 approuvant le dossier de création de la ZAC Guillaumet ;

Vu la délibération du Conseil Métropolitain n° 19-0460 du 27 juin 2019 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Guillaumet ;

Vu la délibération du comité syndical du Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine (Tisséo Collectivités) approuvant les modalités de cession de plusieurs emprises foncières

Considérant l'intérêt pour Toulouse Métropole d'acquérir les emprises foncières suivantes, d'une superficie globale de 1676 m² environ sous réserve d'arpentage, appartenant au Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine (Tisséo Collectivités) :

- parcelle cadastrée 834 AD 124, d'une superficie de 832 m²,
- parcelle cadastrée 834 AD130, d'une superficie de 580 m²,
- parcelle cadastrée 834 AD 98, d'une superficie de 4 m²,
- une emprise d'environ 198 m² à détacher de la parcelle cadastrée 834 AD 68,
- une emprise d'environ 62 m² à détacher de la parcelle cadastrée 834 AD 105,

Considérant que les biens des personnes publiques qui relèvent de leur domaine public, peuvent être cédés à l'amiable, sans déclassement préalable, entre ces personnes publiques, lorsqu'ils sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et relèveront de son domaine public.

Considérant que ces emprises foncières cédées par le Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine relèvent du domaine public ;

Considérant qu'elles sont destinées à l'exercice de ses compétences par la Métropole : l'aménagement des espaces publics de la ZAC Guillaumet et régularisations d'emprises à usage de voiries publiques ;

Considérant qu'en conséquence, la cession de ces emprises foncières par le Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine peut intervenir sans déclassement préalable.

Monsieur le Président :

Décide

Article 1 :

D'acquérir et de transférer du domaine public du Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine au domaine public de la Métropole, les parcelles à usage de voirie cadastrées 834 AD 124, 130, 98, 68p et 105p, situées à TOULOUSE dans la ZAC Guillaumet, avenue Yves Brunaud et passage Plana, d'une superficie globale de 1676 m² environ sous réserve d'arpentage, telles que délimitées dans le plan joint.

Article 2 :

Que cette acquisition interviendra au prix d'un euro (1€) HT.

Article 3 :

De signer tous actes et documents en relation avec cette opération.

Décision du Président : "Conformément à l'article L5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, il sera rendu compte au Conseil de la Métropole de la présente décision."

Publiée le :

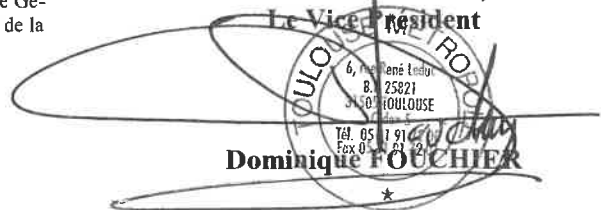
- 2 OCT. 2023

Reçue à la Préfecture le

29 SEP. 2023

Fait à Toulouse, le
Pour Le Président,
Le Vice-Président

29 SEP. 2023


TOULOUSE Métropole
6, rue René Leduc
83 25821
31500 TOULOUSE
Tél. 05 61 91 12 12
Fax 05 61 91 12 12
Dominique FOUCHIER
★



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 27/02/2023

**Direction régionale des Finances Publiques d'Occitanie
et du département de Haute-Garonne**

Pôle d'évaluation domaniale

Cité administrative - Bâtiment C
17 ter Boulevard Lascrosses

31074 Toulouse cedex 9

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Léontine CALMETTE

Courriel : leontine.calmette@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 34 44 83 24

Réf DS: 10663798

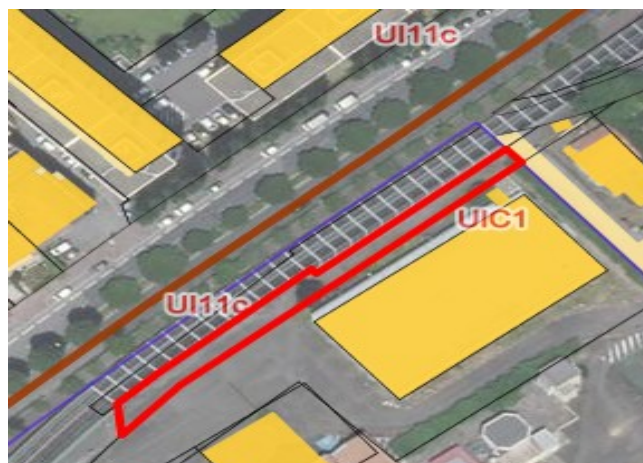
Réf OSE : 2022-31555-87381

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

à

Syndicat mixte des transports en commun
de l'agglomération toulousaine

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



Désignation du bien :

Parcelles et emprises à usage de voirie et
d'espace vert.

Adresse du bien :

- Avenue Yves Brunaud 31500 Toulouse
- Passage Louis Plana 31500 Toulouse

Valeur vénale :

1 € HT

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-7-3D-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

1 - SERVICE CONSULTANT

Syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération toulousaine (SMTC Tisséo).
Affaire suivie par : Fabrice DURAND, chargé d'affaires immobilières et foncières.

2 - DATE

de consultation : 23/11/2022

de réception : 02/02/2023

de visite : néant

de dossier complet : 02/02/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

- Cession de 2 parcelles de SMTC Tisséo au profit de Toulouse Métropole cadastrées 834 AD 124 et 834 AD 130 pour les besoins de la ZAC Guillaumet. Ces deux parcelles, de superficies respectives de 832 m² et 580 m² sont destinées à un usage de voirie ou d'espaces verts selon le plan masse de la ZAC et ont vocation à être intégrées de façon pérenne dans le domaine public de Toulouse Métropole. Elles seront incorporées à l'aménagement d'une place et de la bordure de la trémie de l'éco-quartier Guillaumet.

- Cession au profit de Toulouse Métropole d'emprises à usage de voirie situées passage Louis Plana, à titre de régularisation foncière, à détacher des parcelles cadastrées 834 AD 68, 98, 105 et 119.

Prix de vente envisagé à l'euro symbolique.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Parcelles et emprises à usage de voirie et d'espace vert.

La parcelle AD 124 est située sous le viaduc du métro et présente un fort dénivelé.

La bande constituant la parcelle AD 130 est en bordure de trémie du métro.

Les parcelles 834 AD 105, 68, 98 et 119 sont des emprises à usage de voirie.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Les parcelles appartiennent au syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération toulousaine (SMTC Tisséo).

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-7-3D-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation.

6 - URBANISME

Parcelles couvertes par le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Toulouse dont la dernière procédure a été approuvée le 04/12/2018.

Parcelles classées en zone UI11c et UIC1.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison.

8 - ÉTUDE DE MARCHÉ

Doctrine France-Domaine

Selon la réponse de la CAD en date du 12 mars 2003, l'évaluateur doit donner un avis sur la seule valeur vénale des immeubles objets d'une acquisition(...) et doit retenir une valeur nulle pour les voiries et espaces verts sans tenir compte de leur valeur d'inscription au bilan de l'aménageur ou de leur coût de revient.

Jurisprudence

« S'agissant de sols de voies privées dont l'usage en épuise toute la valeur au bénéfice des propriétés qu'ils desservent, et d'un transfert de charges vers la Commune, celle-ci peut être fixée à un euro » (CA Versailles expro 26/02/1985).

En outre, la jurisprudence estime qu'un terrain de cette nature n'a aucune valeur en soi, dès lors que cette voie apporte une plus-value aux terrains qu'elle dessert.

Ainsi, au cas présent, les deux terrains, de superficies respectives de 832 m² et 580 m² sont destinés à un usage de voirie ou d'espaces verts selon le plan masse de la ZAC et ont vocation à être intégrés de façon pérenne dans le domaine public de Toulouse Métropole. Elles seront incorporées à l'aménagement d'une place et de la bordure de la trémie de l'éco-quartier Guillaumet.

Cet aménagement poursuit un intérêt général.

De même, les emprises à titre de régularisation foncière, situées passage Louis Plana, à détacher des parcelles cadastrées 834 AD 68, 98, 105 et 119 sont à usage de voirie.

Une valeur symbolique de 1 euro peut-être retenue.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

En conclusion, au regard de l'examen réalisé ci-dessus et compte tenu des caractéristiques des biens en cause ainsi que des éléments d'appréciation connus du service, ces biens peuvent être estimés à **1 € HT**.

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.

Pour le Directeur régional des Finances publiques d'Occitanie
et du Département de la Haute-Garonne
et par délégation,
L'Inspectrice des finances Publiques



Léontine CALMETTE

Accusé de réception en préfecture
031-253100986-20251010-20251008-7-3D-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025