



FINANCES PUBLIQUES



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Générale des Finances Publiques

Le 16 septembre 2022

Direction départementale des Finances Publiques du Tarn

ôle d'évaluation domaniale d'Albi

Adresse :18 Avenue Charles de Gaulle

81013 ALBI Cedex 9

Courriel : ddvip81.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Tarn

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Laurence Bouisson

Courriel : laurence.bouisson@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : :05 63 49 27 31 / 06 21 09 34 92

Commune de Mazamet

Réf DS: 9876996

Réf OSE : 2022-81163-68651

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

[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 :

Friche industrielle

Adresse du bien :

3 rue ventose, Mazamet

Valeur :

21 000 € (vingt et un mille euros), assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. LEMOINE Jeremy

2 - DATES

| | |
|--|------------|
| de consultation : | 14/09/2022 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 14/09/2022 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|--|
| Cession : | <input type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--|--------------------------|
| Réglementaire : | <input type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

Les parcelles L n°977p, n°1084, I n°916p situées rue Ventôse à Labrespy dépendent de la liquidation judiciaire de LA MOLE INDUSTRIE dont l'activité industrielle était le délainage, lavage et peignage de peaux de moutons.

Par délibération du 29 Juin 2022 le conseil municipal a autorisé l'acquisition de ces parcelles dépendant de liquidation judiciaire LA MOLE INDUSTRIE dont l'acte notarié est en cours d'établissement par le notaire.

Sur ces parcelles sont édifiées des hangars et une maison d'habitation à l'état d'abandon représentant un danger pour les riverains. Un porteur de projet souhaite les acquérir en vue d'y créer une activité industrielle (classement de laines brutes).

La cession est envisagée au prix de 6€/m² de foncier soit 21 000 €

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

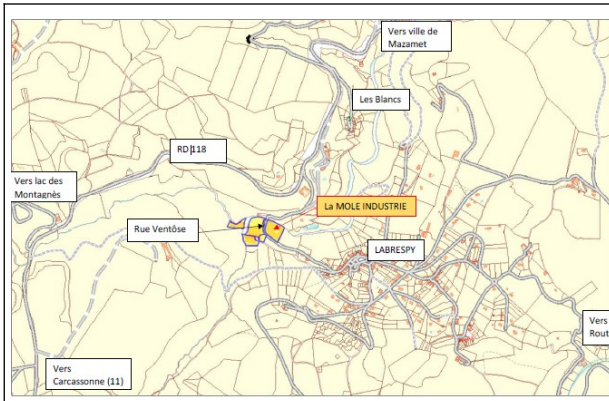
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



Mazamet est une commune urbaine de 10033 habitants située dans le sud du département du Tarn et limitrophe du département de l'Aude

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



Les parcelles sont situées à l'extérieur de la commune de Mazamet à proximité du hameau de Labrespy

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie totale | Emprise |
|---------|----------|-----------------|-------------------|----------|
| MAZAMET | L 916p | La coste | 28a 49ca | 6a 35ca |
| MAZAMET | L 977p | 3 rue Ventose | 61a 80ca | 28a 25ca |
| MAZAMET | L 1084p | Labrespy | 8a 33ca | 40ca |

4.4. Descriptif

L'ensemble représente une surface totale de 3500 m², comprenant 3 parcelles cadastrées en partie bâties section L n°977p d'une surface au sol de 2825 m² L n°1084p d'une surface au sol de 40 m² I n°916p d'une surface au sol de 635 m².

Sur les parcelles, se trouvent une maison d'habitation et d'anciens hangars en ruines. L'ancienne habitation sera démolie avant cession.

4.5. Surfaces du bâti

Surface du bâti estimée à partir de l'emprise au sol figurant au cadastre, soit 2 800 m² soit pour un bâtiment professionnel 2016m² SU

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

liquidateur judiciaire Mtre Monique EVERAERE (en cours d'acquisition par la Commune de Mazamet

5.2. Conditions d'occupation

évaluation libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Réglementation d'urbanisme applicable : zones Ua2 du PLU

La zone recouvre des sites dont la vocation principale est affectée aux activités artisanales et industrielles. Le P.L.U. prévoit de conforter ces sites, de favoriser leur évolution, de permettre leur aménagement, afin de répondre dans les meilleures conditions aux exigences du développement économique de l'agglomération et de participer également à l'amélioration globale de l'environnement. Cette zone comprend deux secteurs dont le secteur Ua2 : à vocation artisanal, industriel et commercial.

Périmètres de protection :

Servitudes administratives ou de droit privé : PPRI rouge (pour partie)

Réseaux et voiries : desservi

Surface de plancher maximale autorisée : /

6.2. Date de référence et règles applicables

/

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Évaluation par la méthode par comparaison, qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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

Il s'agit de rechercher normalement la valeur de marché d'un bien, c'est à dire le prix auquel on peut raisonnablement espérer le vendre, en disposant d'un délai normal. Cette valeur ne peut généralement s'obtenir que par comparaison avec les prix de vente obtenus sur le marché par des biens de nature et de situation similaire. En pratique, il n'existe généralement peu de référence de vente portant sur un bien véritablement similaire. On part donc des références disponibles, on élimine les cas qui paraissent aberrant (c'est-à-dire les biens vendus à un prix anormalement faible, par exemple entre membres de la même famille, ainsi que ceux vendus au contraire à un prix anormalement élevé, par exemple lorsque qu'un propriétaire achète au prix fort une partie d'un bien voisin dont il a besoin pour une raison particulière).

Source : Guide de l'évaluateur des Domaines

8.1. Études de marché : Immeubles de rapport

8.1.1. Sources internes à la DGFiP et critères de recherche – Termes de comparaison

- Recherche PATRIM des cessions de locaux comparables**

Seules 2 cessions ont été trouvées

| Ref. Cadastres | Commune | Adresse | Date mutation | Surf. utile totale | Prix total | Prix/m ² (surf. utile) | Groupe | Sous-Groupe | Situation locative |
|--|--------------|--------------------------|---------------|--------------------|------------|-----------------------------------|--------------------|--|--------------------|
| 21//AH/57// 21//AH/38// 21//AH/235// | AUSSILLON | 11 RUE DE LA METALLURGIE | 26/04/2021 | 11038 | 230 000 | 20,84 | Bâti professionnel | Stockage et stationnement : grande superficie et située dans la zone de la Rougearié | |
| 209//AN/117// | PONT-DE-LARN | 6 AV DE CASTRES | 06/12/2016 | 712 | 15 000 | 21,07 | Bâti professionnel | immeuble à usage commercial ou artisanal | |

ces cessions concernent des bâtiments en meilleur état et surtout situés dans des zones moins à l'écart .

- Recherche DVF (demande de valeur foncière) sur les sections cadastrales I et L**

3 sessions ont été trouvée concernant d'anciens bâtiments industriels.



| Date mutation | Valeur foncière | Adresse nom voie | id_parcelle | type_local | descriptif acte | Photo/visuel | surface réelle bâti | Surface terrain | PLU | €/m ² bâti | €/m ² foncier |
|---------------|-----------------|------------------|--|--|---|--------------|---------------------|-----------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 2021-02-22 | 48 500,00 | MOULIN MAUREL | 811630000L1044 811630000L1043 | Maison et local indus | maison d'habitation de catégorie 6 / 5 avec garage, ancien bâtiment industriel avec terrain | | 78 et 400 | 1358 | U4 et N PPRI rouge Thoré | 101,46 | 35,71 |
| 2017-06-07 | 79 477,50 | HAUTPOUL | 811630000L0003 811630000L0004 | Maison et loc indus | 2 bâtiments anciennement à usage industriel et actuellement à l'état de friches et diverses parcelles en nature de terre : maison catégorie 8 | | 70 et 1195 | 52985 | N | 62,83 | 1,5 |
| 2019-06-26 | 12 000,00 | LAQUIERE | 811630000B0233 811630000B0557 811630000B0563 | Local industriel, commercial ou assimilé | bâtiment à usage de garage avec terrain attenant | | 442 | 1062 | N | 320 | 2,37 |

NB : Les biens sont situés dans la même zone géographique. Mais les bâtiments à évaluer sont des structures plus sommaires (de type hangars) et de plus grande superficie ;

Le premier terme de comparaison comprend une maison d'habitation qui constitue le principal de la valeur de la vente. Les 2 autres termes de comparaison sont situés en zone N.






Cela étant, le prix des cessions dans ce secteur apparaît relativement faible par rapport à l'importance des bâtis.

• **Recherche PATRIM des cessions de terrains**

| Ref. Cadastres | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix/m ² | Sous Groupe | descriptif acte | géoportail | PLU |
|----------------|---------|----------|---------------|-----------------------------------|------------|---------------------|-------------|---------------------|---|-----|
| 163//L/349// | MAZAMET | LABRESPY | 20/07/2017 | 5187 | 38 000 | 7,33 | Terre | terrain à bâtir |  | U4 |
| 163//L/524// | MAZAMET | LABRESPY | 03/01/2018 | 482 | 1 000 | 2,07 | Terre | Parcelle de terrain |  | U4 |

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

• **Estimations réalisées par les SAFER dans le cadre d'acquisitions amiables ou par préemption de bâtiments comparables**

| type de bien | surface | estimation / prix | prix au m ² | Descriptif | photos |
|--------------|----------------------|-------------------|------------------------|--|---|
| hangar | 864 m ² | 15 035 € | 17 € | hangar stockage, état moyen, sans mur |  |
| hangar | 375 m ² | 7 500 € | 20 € | hangar de 1980, 3 murs aggro & bardage bois, charp. métal, toit éverite amiantée |  |
| hangar | 500 m ² | 10 000 € | 20 € | hangar, 3 murs tôle, charp. métal, toit éverite |  |
| hangar | 1 100 m ² | 25 000 € | 23 € | bergerie + hangar, 4 murs aggro, charp. métal, toit fibrociment |  |
| hangar | 250 m ² | 5 000 € | 20 € | hangar murs parpaings, structure métal, toit plaque métal ondulé |  |

20 € prix moyen

NB : les bâtiments à évaluer sont de bien plus grande superficie.

• **Cote callon :**

Cote annuelle des valeurs vénables immobilières et foncières au 01/01/2022 pour les terrains industriels

| | |
|---------|----------------------------|
| | TERRAIN A USAGE INDUSTRIEL |
| Mazamet | 13 |

- **DIA transmise au service (déclaration d'intention d'aliéner bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme - formulaire cerfa 10072*02)**

DIA reçue à la mairie de Payrin Augmontel en juin 2020 concernant des bâtiments anciennement à usage de délainage et aujourd'hui sans usage particulier :

Parcelles situées sur la commune de Payrin Augmontel cadastrées B 1364, B1362, B1363, B1307, B129 et B131 pour une surface foncière totale de 6045m²

Cession envisagée pour 55 000 € soit 9,09 €/m² pour des parcelles en zone UA du PLU de la commune et accessibles directement depuis la RD 612 reliant Castres et Mazamet.

NB : A la date du jour, aucune cession n'a été enregistrée.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Eu égard aux termes de comparaison trouvés, au prix moyen pour les hangars comparables (après abattement pour grande superficie) ainsi qu'au prix moyen des terrains dans le hameau de Labrespy, **le prix de cession envisagé de 6€/m² soit une cession de l'ensemble immobilier pour 21 000 € n'appelle pas d'observations de la part du service des Domaines** car il est conforme aux prix du marché pour ce type de biens.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 **21 000 € (vingt et un mille euros)**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 18 900 €.]

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.

10 - INDEMNITÉS D'ÉVICTION

/

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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 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.

12 - 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.

13 - 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 départemental et par
délégation,

Laurence Bouisson,

Inspectrice des Finances Publiques

