



Direction Générale des Finances Publiques

Le 2 février 2023

Direction départementale des Finances Publiques du Tarn

ôle d'évaluation domaniale d'Albi

Adresse : 18 Avenue Charles de Gaulle

81013 ALBI Cedex 9

Courriel : ddfip81.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

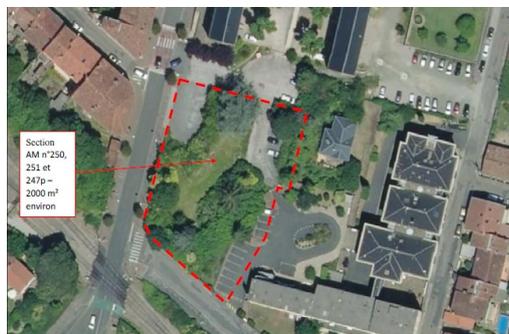
Commune de Mazamet

Réf DS: 11070651

Réf OSE : 2023-81163-03143

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 :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

2 avenue Maréchal Foch, Mazamet

Valeur :

100 000 € (cent mille euros), soit 50 €/m² assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. LEMOINE Jeremy

2 - DATES

de consultation :	13/01/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/01/2023

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

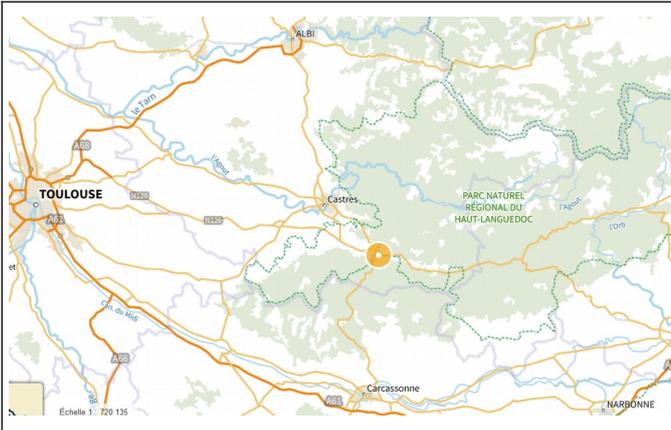
Cession des parcelles à un porteur de projet afin de construire un bâtiment pour une activité commerciale et de service lié à la santé

La ville souhaiterait céder le terrain au prix de 55 €/m²

4 - DESCRIPTION DU BIEN

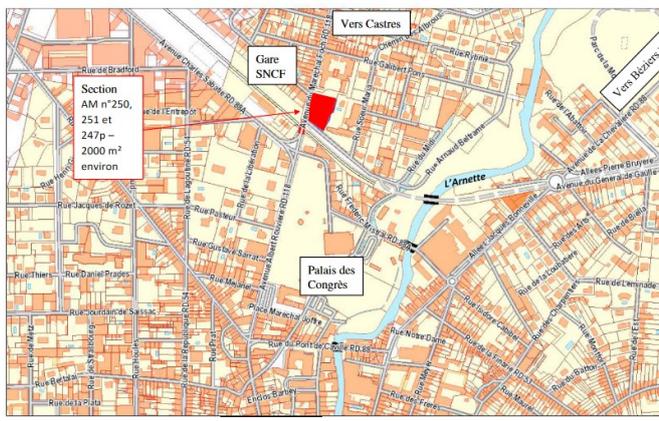
4.1. Situation générale

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



Mazamet est une commune 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 sur une avenue passante de la commune

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Emprise
MAZAMET	AM 250	Avenue Maréchal Foch	20a 00ca environ
MAZAMET	AM 251	Avenue Maréchal Foch	
MAZAMET	AM 347p	Avenue Maréchal Foch	

4.4. Descriptif

L'ensemble représente une surface totale de 2 000 m² environ de terrain à bâtir que l'acquéreur devra nettoyer et viabiliser.

4.5. Surfaces du bâti

SDP projet non transmise.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Mazamet

5.2. Conditions d'occupation

évaluation libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Réglementation d'urbanisme applicable : zones U3 du PLU

Dans le prolongement de la zone urbaine dense du centre de la ville se trouve une zone beaucoup plus aérée au tissu urbain plus ouvert, composée essentiellement de constructions datant du X^eme siècle, certaines en bordure de voies, d'autres isolées en milieu de parcelles. On y trouve aussi la plupart des lotissements d'habitat individuel. Cette zone a une vocation d'habitat, avec quelques commerces, bureaux ou services de proximité

Périmètres de protection :

Servitudes administratives ou de droit privé : PPRI rouge (pour une petite 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.

Recoupée par la méthode des prix fonciers urbains qui consiste à évaluer un terrain en fonction du prix de la terre agricole

8 - ÉTUDE DE MARCHÉ

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. Méthode comparative

Le Code de l'Expropriation énonce la définition des Terrains à bâtir :

II - 1° La qualification de terrains à bâtir, au sens du présent code, est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 11-1 ou, dans le cas visé à l'article L. 11-3, un an avant la déclaration d'utilité publique sont, quelle que soit leur utilisation, tout à la fois :

a) Effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité

immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à ces terrains. Lorsqu'il s'agit de terrains situés dans une zone désignée par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension de ces réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone ;

b) Situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, ou bien, en l'absence d'un tel document, situés soit dans une partie actuellement urbanisée d'une commune, soit dans une partie de commune désignée conjointement comme constructible par le conseil municipal et le représentant de l'Etat dans le département en application de l'article L. 111-1-3 du code de l'urbanisme.

Les terrains qui, à l'une des dates indiquées ci-dessus, ne répondent pas à ces conditions sont évalués en fonction de leur seul usage effectif, conformément au paragraphe I du présent article.

Affectés prioritairement à un usage industriel, ces terrains peuvent cependant comprendre des bureaux ou des locaux commerciaux. Les prix HT cités ci-dessous concernent des terrains viabilisés.



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

- **Recherche PATRIM** des cessions de terrains de plus de 1 000m² dans un périmètre de 5km autour de la parcelle au cours des 3 dernières années. N'ont été retenus que les terrains en zone U (hors zone UX)

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Sous Groupe	zone PLU
204//B/3536// 204//B/3548// 204//B/3543//	PAYRIN- AUGMONTEL	LA NAOUTANE	04/07/2019	1604	68 000	42,39	Terrain à bâtir	U2
204//B/3020//	PAYRIN- AUGMONTEL	LA NAURE	30/04/2021	1402	30 000	21,4	Terrain à bâtir	U2
209//AI/346// 209//AI/345//	PONT-DE-L ARN	HAUTERIVE LE BAS	29/12/2020	1353	88 000	65,04	Terrain à bâtir	U
2//A/2377//	AIGUEFONDE	LIEU DIT LA FONBLANQUE	24/09/2019	1970	65 000	32,99	Terrain à bâtir	UB
21//AD/12//	AUSSILLON	LA ROUGEARIE	01/04/2019	1500	55 500	37	Terrain à bâtir	UC
209//AN/406//	PONT-DE-L ARN	AV DE CASTRES	31/07/2019	1073	38 000	35,41	Terrain à bâtir	UA

39,04 prix moyen

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

/

8.2. Méthode des prix fonciers urbains

La valeur vénale obtenue selon la méthode par comparaison est recoupée par la méthode des prix fonciers urbains qui consiste à évaluer un terrain en fonction du prix de la terre agricole.

Les terrains sont appelés à changer d'usage, mais sous réserve d'une opération d'aménagement. Leur prix est un compromis entre la valeur d'usage actuelle et celle de l'usage futur pressenti. Les terrains constructibles non équipés sont estimés entre 10 à 20 fois le prix de la terre agricole

Les parcelles ne sont pas équipées mais les réseaux existent et sont à proximité. Aussi c'est le coefficient multiplicateur maximum qui sera retenu.

8.2.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Recherche PATRIM des cessions de terrains agricoles de plus de 1000m²

Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Sous Groupe
2//C/3// 2//C/2//	81	AIGUEFONDE	LE VILLAGE	19/12/2017	2466	3 000	1,22	Jardin (et terrain affecté à la culture)
209//D/536// 209// D/537// 209//D/539//	81	PONT-DE-L ARN	MAS DEL PECH	15/03/2018	6780	12 335	1,82	Bois
163//L/513//	81	MAZAMET	LABRESPY	06/07/2021	6030	10 652	1,77	Bois
209//D/997//	81	PONT-DE-L ARN	CABIROL	12/02/2021	16644	42 000	2,52	Pré
163//BI/22//	81	MAZAMET	RIEUCROS	09/06/2020	1402	3 000	2,14	Pré

1,89 prix moyen

8.2.2.Autres sources externes à la DGFIP

Cote Callon : cote annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières au 01/01/2022

TERRAIN AGRICOLE

VENTE TERRAINS AGRICOLES LIBRES	Terres Labourables			Prairies naturelles		
	Moyenne	Minima	Maxima	Moyenne	Minima	Maxima
Montagne Noire	8 420	2 810	13 170	6 150	2 120	8 110

Le prix unitaire retenu sera celui des cessions trouvées via PATRIM soit 1,89€/m² comme prix de base des terres agricoles sur la commune de Mazamet

Par suite, selon la méthode des prix fonciers urbains, le prix au m² du terrain constructible est de 1,89 x 20 = 37€/m²

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

Par suite, compte tenu des prix obtenus selon les 2 méthodes, il est retenu le prix de 40€/m².

Il convient cependant de noter la superficie du terrain et sa situation privilégiée : effet vitrine important pour une activité commerciale, proximité du centre-ville, qui lui confère une plus value par rapport aux termes de comparaison retenus (environ 25%), portant le prix unitaire du terrain à 50€/m²

Aussi le prix de cession envisagé par la commune de 55€/m² n'appelle pas d'observation de la part du service et peut être accepté, car il se situe dans la marge d'appréciation de 10 % à 15 % généralement appliquée par le service.

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 **100 000 € (cent mille euros) pour un terrain de 2 000 m², soit 50€/m²**

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 45€/m².]

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 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.

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

