



Direction Générale Des Finances Publiques

Direction régionale / départementale des Finances Publiques
de

Pôle d'évaluation domaniale

Adresse : 18 Avenue Charles de Gaulle 81013 ALBI
Cedex 9

Téléphone : 05 63 49 58 00

Mel: ddfip81.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Valérie SAUSSOL

Téléphone : 05 63 49 59 73

Courriel : valerie.saussol@dgifp.finances.gouv.fr

Réf. : OSE n° 2023-81163 32798

DS n° 12365645

ALBI, Le 07/06/2023

Le Directeur départemental des Finances
publiques du TARN

à

LA COMMUNE DE MAZAMET

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](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Immeuble bâti

Adresse du bien :

3 Rue du Théron 81200 Mazamet

Valeur :

78 300 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : LEMOINE Jérémie

2 - DATE

de consultation : 28/04/2023

de délai négocié : non

de visite : 26/05/2023

de dossier en état : 26/05/2023

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération : Cession amiable

3.2. Nature de la saisine : réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé : La Ville qui avait acquis l'immeuble avec un local commercial au rez-de-chaussée laissé à l'abandon, sise 3 rue du Théron à Mazamet, souhaite céder à un investisseur afin qu'il le réhabilite.

L'investisseur possède déjà un restaurant et des chambres d'hôtes situés en face au n°10 et 12 rue du Théron (soit 7 et 9 quai de l'Arnette).

Le prix d'acquisition par la Ville était de 83.000 euros (préemption en date du 31 janvier 2020 – justificatif n°5). Elle souhaite la céder à un investisseur au prix de 72.000 €.

Ce nouveau projet, entre dans une dynamique qui permettra d'améliorer l'attrait de la rue du Théron et l'économie touristique de la Ville.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

Mazamet est une commune française située dans le département du Tarn, en région Occitanie. Sur le plan historique et culturel, la ville de Mazamet se situe au pied de la Montagne Noire (un massif montagneux constituant le rebord méridional du Massif central).



4.2. Situation particulière –



4.3. Références Cadastreales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MAZAMET	AB 131	3 Rue du Théron	128 m ²	immeuble
		TOTAL	128 m ²	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un immeuble, construit en 1900, situé au cœur de ville, dans une rue étroite au 3 rue du Théron à MAZAMET.

Cet immeuble à usage commercial et habitation est mitoyen sur les deux côtés, l'accès aux appartements se fait par une cage d'escalier situé dans l'immeuble voisin à savoir : au n°5.

L'immeuble (R+3+combles) a une surface au sol de 128 m², il est composé :

- d'un local commercial de 80 m², ce dernier ne possède plus sa vitrine des planches ferment l'ouverture ;
- un escalier en bois pour les parties communes de 70 m² ;
- d'un appartement au 1^{er} étage de 78 m² soit une pièce unique servant de cuisine, salon et salle à manger, deux chambres, une salle de bain et wc, et une pièce terrasse fermée par un puits de lumière ; l'appartement est classé catégorie 6 et coefficient d'entretien 100 ;
- d'un appartement au 2^{er} étage de 78 m² soit une pièce unique servant de cuisine, salon et salle à manger, deux chambres, une salle de bain, des wc, et une pièce terrasse fermée par un puits de lumière ; l'appartement est classé catégorie 6 et coefficient d'entretien 100 ;

Il est fait observer que les deux appartements du 1^{er} et 2^{ème} p de lumière : le 1^{er} pour un peu de clarté de la salle de bain et d'une chambre, le deuxième la chambre et la terrasse, il n'y a pas réellement de possibilité de faire circuler l'air.

Humidité sur les murs au niveau des terrasses couvertes.

- d'un appartement au dernier étage de 57 m², ce dernier est en meilleur état avec des sols refaits. Il est composé d'une pièce unique servant de cuisine, salon et salle à manger, deux chambres, une salle de bain, des wc. Ce dernier est lumineux et possède une belle vue sur la montagne.

- des combles aménageables en partie, non isolés, très sales, soit environ 57 m².

Chauffage électrique. ;

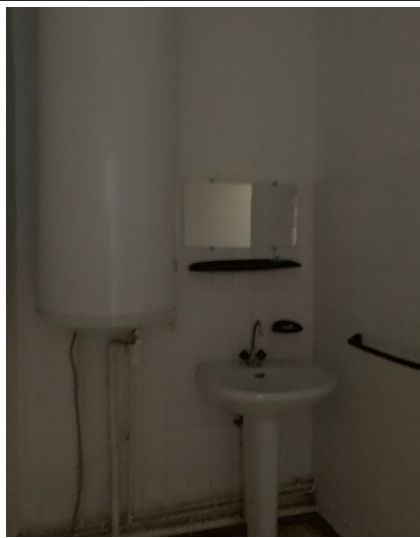


Appartement 1er étage





Appartement 2ème étage



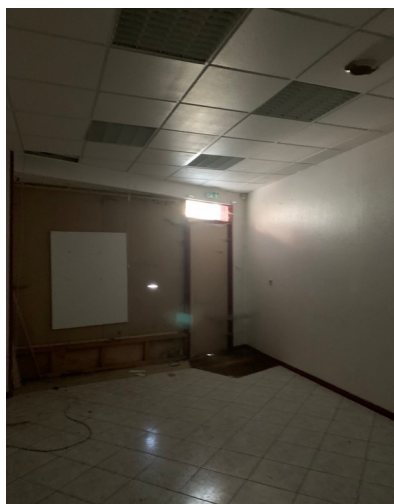
Appartement 3ème étage



photo partie commune au 3ème étage avant de monter dans les combles.



photo du commerce :



L'état général de l'immeuble nécessite l'engagement de travaux de remise en état des logements et de leurs conformités.

L'immeuble est inoccupé depuis plusieurs années.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de Mazamet

5.2. Conditions d'occupation : libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Réglementation d'urbanisme applicable : PLU U1

- Périmètres de protection : non communiqué .
- Servitudes administratives ou de droit privé : Périmètres monuments historiques -
- Réseaux et voiries : oui
- Surface de plancher maximale autorisée : non communiqué

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode de 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 local à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

→ détermination la surface utile pondérée (SUP) de la maison : La surface habitable est définie par les 2^e et 3^e alinéas de l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation : « *La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre* ».

La Surface Utile Pondérée permet la prise en compte de surfaces annexes non comptabilisées dans la surface habitable mais qui sont facteurs de valeur. Elle consiste à appliquer un taux de pondération inférieur à 1 (entre 0,2 et 0,8 en principe) à des surfaces qui, sans faire partie du principal, sont suffisamment consistantes pour influencer sur le prix.

Ce type de mesurage est à appliquer pour tout bien présentant des surfaces annexes plus importantes que l'usage courant en superficie ou en qualité.

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Recherche PATRIM des immeubles mixtes (commerce et appartements) sans occupant.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (utile)	Groupe	Situation locative
8104P02 2020P03575	163//AB/131//	81	MAZAMET	3 RUE DU THERON	16/08/2020	1900	213	63 000	389,67	Immeuble de rapport	Libre
8104P01 2022P12691	163//AL/139//	81	MAZAMET	1 AV MARECHAL FOCH	28/07/2022	1850	513	205 000	399,61	Immeuble de rapport	Libre
8104P02 2017P04597	163//AB/233//3	81	MAZAMET	6 QUAI DE L'ARNETTE	09/12/2016	1850	135	41 000	303,7	Immeuble de rapport	Adjudication Libre

moyenne des termes : 364 € / m²

Tous les termes sont sur la commune de Mazamet, il s'agit de locaux (commerces et habitations).

Les deux premiers termes sont les plus pertinents, le premier correspond au bien à évaluer, la vente est relativement récente et le deuxième correspond à une vente récente puisque 2022.

Le prix au m² retenu est de 394,64 € soit 395 €.

Le 1er terme est classé en catégorie 6, à savoir : ordinaire et le deuxième terme est classé en catégorie 7, à savoir : médiocre.

Le 1er terme a un coefficient d'entretien de 1 correspondant à un état d'entretien passable, il s'agit de construction présentant, malgré l'entretien régulier, des défauts permanents dus à la vétusté, sans que ceux-ci compromettent les conditions élémentaires d'habitabilité.

Le coefficient d'entretien de 0,90 du dernier terme correspond à un état médiocre soit une construction ayant besoin de réparation d'une certaine importance, encore que localisées.

Les termes sont sur deux niveaux comme le bien à évaluer, le 2ème terme possède un jardin.

Concernant l'immeuble à évaluer, ce dernier s'est détérioré depuis son acquisition par la mairie en 2020, les deux premiers étages ont deux fenêtres dans le salon / cuisine et aucune permettant d'accéder à l'air libre dans les chambres et la salle de bain, dès lors, les pièces sont relativement sombres.

Concernant l'intérieur de gros travaux sont à prévoir (isolation, la cuisine est inexistante juste un évier, humidité sur les murs, moisissures, effritement des plâtres dans les communs, périmètres monuments historiques.....).

Les bâtiments sont en mauvais états.

Un abattement de 35 % est appliqué sur le prix au m² soit **257 €/ m²**.

La superficie de l'ensemble situé sur la parcelle AB 131 est de 304,40 m² .

(commerce : 80 m² + appartements : 78 m² + 78 m² + 57 m²) = 293 m² auquel il faut rajouter 11,40 m² de combles (57 m² x 0,2) pour déterminer la superficie utile pondérée.

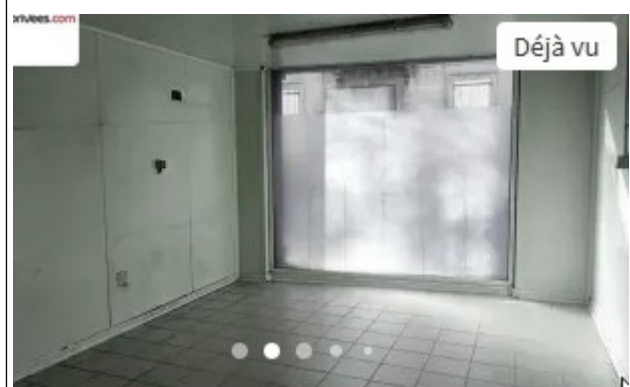
Le prix de la parcelle AB 131 est estimé à 78 230,80 € arrondi à **78 300 €**.

$304,40 \text{ m}^2 \times 257 \text{ €} = 78 230,80 \text{ €}$

Recherche sur internet : agence immobilière des biens mixtes à vendre libre.

Mazamet : immeuble de 2 étages / libre / 300 m²

Prix de vente 145 000 € soit 483 € / m²



<p>locaux techniques de l'ancienne boulangerie- pâtisserie , deux pièces aménageables et au dessus au 1er étage appartement T5 .</p> <p>Il y a également des combles aménageables de près de 100 m2 un jardinet et 2 caves .</p> <p>N'hésitez pas à m'appeler pour plus de renseignements sur cet immeuble avec beaucoup de possibilités.</p> <p>Il est possible de créer au rdc différentes activités commerciales ou professionnelles (commerces, restauration rapide à emporter, bureaux etc..) avec la possibilité de logements .</p> <p>Facilité de parking pour les clients . Dossier complet sur demande. Contacter Christian Couzinié agent commercial , Chargé d'Affaires pour la sas PROPRIETES PRIVEES **, . E-mail : ..</p> <p>.PRIX DE VENTE : 145 000 euros, honoraires à la charge du vendeur.</p>	
<p>Mazamet : immeuble de 2 étages / libre / 149 m²</p> <p>Prix de vente 89 000 € soit 597 € / m²</p> <p>Description du professionnel</p> <p>Immeuble au coeur du centre ville composé au rez de chaussée de deux locaux commerciaux et d'un logement de</p> <p>Description du professionnel</p> <p>MAZAMET CENTRE VILLE IMMEUBLE - Immeuble au coeur du centre ville de Mazamet, composé au rez de chaussée d'un commerce de 50 m², à l'étage une habitation sur 3 niveaux (R+1, R+2 et grenier avec terrasse) d'une superficie habitable de 150 m² à rénover.. Cave, toiture ok.. A visiter sans tarder !! Réf. annonce : 068901E2ADJF</p>	 <p>Déjà vu</p>
<p>Mazamet : immeuble de 3 étages / libre / 200 m²</p> <p>Prix de vente 145 000 € soit 725 € / m²</p>	 <p>Déjà vu</p>
<p>Prix au m² : 601 €</p>	

Ce prix de 601 € / m² correspond à des immeubles présentant de meilleures prestations que le bien à évaluer et les prix sont, par ailleurs, susceptibles d'être négociés lors de la vente.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

Cession

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 **78 300 €**. Cette valeur est une estimation d'appréciation de 10 % portant la valeur

- minimale de vente sans justification particulière à 70 400 € (arrondie).

Ainsi, l'opération du consultant est conforme à la valeur du marché si elle se réalise à un prix compris dans cet intervalle.

Les consultants peuvent, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas.

Sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont toutefois 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.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et sur 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 est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la 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 moment 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 départemental des Finances
publiques
et par délégation,

L'Inspectrice des Finances Publiques



Valérie.saussol