



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 11/07/2023

Reçu en préfecture le 11/07/2023

Publié le 13/07/2023

ID : 081-218101632-20230705-2023\_DEL57-DE

S<sup>2</sup>LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 27/04/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Tarn

Pôle d'évaluation domaniale d'Albi

18 avenue Charles de Gaulle  
81 013 Albi cedex 9

Courriel : ddfip81.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Tarn

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Eric BRELURUT

Courriel : eric.brelurut@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 63 49 28 33

06 21 09 11 57

Réf DS: 12271058

Réf OSE : 2023-81163-30904

à  
Monsieur la Maire de 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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



*Nature du bien :*

Immeuble non bâti

*Adresse du bien :*

Castaunouze 81200 Mazamet

*Valeur :*

200 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Monsieur Jérémie LEMOINE

## 2 - DATES

|  |          |
|--|----------|
| de consultation :  | 21/04/23 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: |          |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble :                                |          |
| du dossier complet :   | 21/04/23 |

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

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

### 3.2. Nature de la saisine

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

La Ville possède un terrain bâti à Castanouze dont l'enceinte n'est pas fermée. L'arrière du Bâtiment est constitué d'une bande de terrain entre 2,5 et 3 m de large environ dont la Commune n'a pas l'utilité. Les propriétaires de la parcelle limitrophe souhaiteraient l'acquérir pour le clôturer. Cette opération permettra de diminuer les propriétés foncières de la Commune et les dépenses liées à l'entretien du terrain.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Parcelle située à Mazamet, dans le département du Tarn, en région

Mazamet est une commune urbaine qui compte 9 953 habitants en 2020. Elle est la ville principale de l'aire d'attraction de Mazamet qui compte près de 13 000 habitants, et de l'aire urbaine de Mazamet qui compte quasiment 25 000 habitants. Elle est membre de la Communauté d'Agglomération Castres-Mazamet qui compte 80 000 habitants environ (sachant qu'en réalité le Bassin-de-vie de Castres-Mazamet compte un peu plus de 100 000 habitants).

Proche de l'Aude et de l'Hérault, Mazamet est située dans le sud du Tarn, et au cœur du Parc naturel régional du Haut-Languedoc, la ville se situe à mi-chemin entre Toulouse et Béziers. Elle est la "capitale" du majestueux massif de la Montagne Noire (étant située au pied de la Montagne Noire).

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



#### 4.3. Références cadastrales

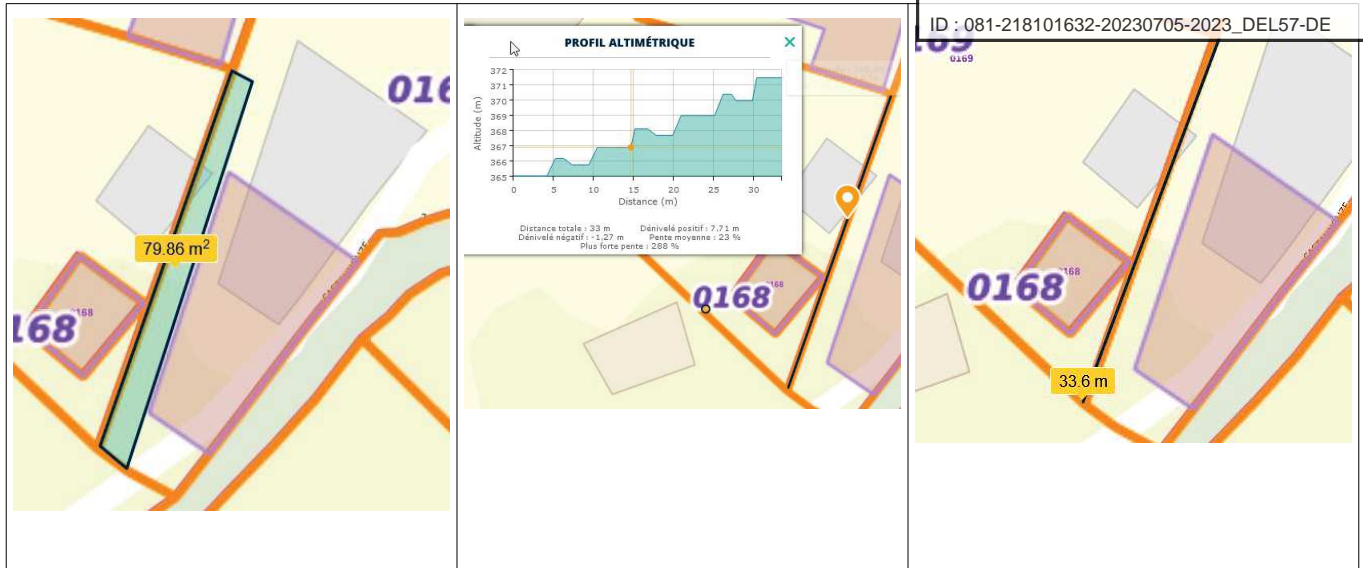
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|---------|----------|-----------------|------------|---------------|
| MAZAMET | L 167P   | LE REGAS        | SOL        | 80            |

#### 4.4. Descriptif

Le terrain nu à céder est cadastré section L n°167p, et a une surface d'environ 80 m<sup>2</sup>. Ce terrain se trouve en zone U4 du PLU, entre deux bâtiments.

Il ne permet donc pas d'accroître les droits à construire du futur acquéreur.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Mazamet

### 5.2. Conditions d'occupation

libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Zone U4 du PLU

La zone U4 recouvre plusieurs sites dont le caractère urbain n'est pas fortement marqué. Elle concerne en particulier les hameaux ou les petites unités urbaines isolées au sein de l'espace rural de la commune.

C'est une zone à vocation résidentielle qui comprend :

- Des espaces péri-urbain peu structurés et peu étendus,
- Les hameaux en cours de développement.

Secteur à risques :

Cette zone comprend des secteurs à risques figurant dans les documents graphiques, relatifs aux inondations de l'Arnette et, dans la vallée, au Thoré et aux ruisseaux descendant les premiers monts de la Montagne Noire. Toute occupation ou utilisation du sol de ces derniers est réglemantée par les prescriptions de du P.P.R.I du bassin du Thoré (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) approuvées le 24 décembre 2002.

Servitude AC2 - protection des sites inscrits et classés - HAUTPOUL -

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

### 7.1 Principes

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

### 7.2 Déclinaison

Consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude 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

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

recherche estimer un bien :

#### Rappel des critères de recherche

##### Périmètre de recherche

Adresse Adresse inconnue correspondant à la référence cadastrale : 81 163 / 000 0L 0167

Périmètre géographique : 3000 m autour

##### Période de recherche

De 03/2020 a 03/2023

##### Caractéristiques du bien

Non bâti

Surface du terrain : de 0 à 250 m<sup>2</sup>

| Ref. Cadastres | urbanisme | Commune | Adresse                  | Date mutation | Surface terrain (m <sup>2</sup> ) | Prix total | Prix/m <sup>2</sup> | Nature de bien |
|----------------|-----------|---------|--------------------------|---------------|-----------------------------------|------------|---------------------|----------------|
| 163//AT/804//  | U3        | MAZAMET | 23 RUE DES CHARPENTIERIS | 25/04/2022    | 77                                | 100        | 1,3                 | Sol            |
| 163//K/941//   | A         | MAZAMET | LES BLANCS               | 15/02/2022    | 137                               | 500        | 3,65                | Jardin         |
| 163//K/943//   | A         | MAZAMET | LES BLANCS               | 15/02/2022    | 137                               | 500        | 3,65                | Jardin         |
| 163//L/407//   | U4        | MAZAMET | LABRESPY                 | 06/12/2022    | 167                               | 200        | 1,2                 | Jardin         |

#### Synthèse des prix de la sélection

| Année | Période          | Prix au m <sup>2</sup> (€) * |        |         |         |
|-------|------------------|------------------------------|--------|---------|---------|
|       |                  | Moyen                        | Médian | Minimum | Maximum |
| 2022  | janvier-décembre | 2,45                         | 2,48   | 1,20    | 3,65    |

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

La moyenne des termes de comparaison est de 2,45€/m<sup>2</sup>. La médiane est de 2,48€.

Le prix moyen est retenu, permettant de valoriser le terrain à 196€, soit 200€ après arrondissement.

## 9 - COMPTE À REBOURS

Sans objet

## 10 - 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 **200 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur [minimale de vente sans justification particulière à 170 € .

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.

## 11 - INDEMNITÉS D'ÉVICTION

Sans objet

## 12 - 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.

## 13 - 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 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.

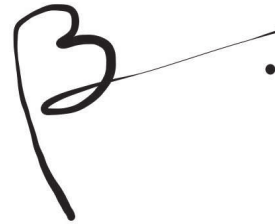
## 14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 et par délégation,



Eric BRELURUT  
inspecteur des Finances Publiques