



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Générale des Finances Publiques

Le 23 juin 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: 12582544

Réf OSE : 2023-81163-42361

AVIS RECTIFICATIF 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 :

patus

Adresse du bien :

Route du Tribby, hameau des Yès, Mazamet

Valeur :

6 €/m² (six euros par m²) pour les terrains en zone U4

0,55 €/m² (cinq mille cinq cents euros par hectare) pour les terrains en zone A

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 :	26/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	26/05/2023

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

Suite à la sollicitation de plusieurs propriétaires fonciers du hameau du Yès, la ville souhaiterait soumettre aux ayants-droit un projet de cession de différentes parties du patus et classer dans le domaine public les parties restantes

4 - DESCRIPTION DU BIEN

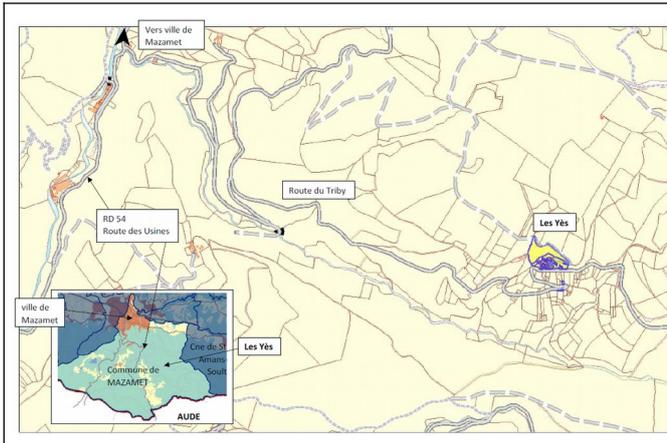
4.1. Situation générale

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



Parcelles situées dans le hameau du Yès,

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Cont. cadastrale	Nature réelle	PLU
MAZAMET	D 282	Les Yès	86a 15ca	bois	A
MAZAMET	D 283p	Les Yès	55a 89ca	Bois et abords des maisons	U4
MAZAMET	D 148p	Les Megeres	77a 50ca	bois	A
MAZAMET	D 258	Champs d'abals	1a 75ca	bois	A

4.4. Descriptif

Parmi les 2 grandes parcelles, l'une est exclusivement boisée, située à l'ouest et au nord, en périphérie du hameau (n°282) et l'autre (283p) est partiellement boisée dans la continuité de la première jusqu'au hameau et comprend en plus les abords entre les bâtis/maisons du hameau dont les voies publiques – partie située au sud et à l'est. La parcelle section D n°282 est boisée (feuillus) et serait divisée en lots entre 700 et 2400 m² environ pour être cédée à 4 propriétaires. La parcelle section D n° 283p serait divisée en une multitude de lots de superficie entre 175 et 500 m² environ, qui seraient cédés à 7 propriétaires différents dont certains bénéficieraient de plusieurs lots. Les parties restantes correspondant aux voies publiques seront classées comme voies communales.

La parcelle n°148p est une propriété communale, d'une superficie de moins de 20m², située dans la continuité de la parcelle n°283 à l'est. Elle serait cédée avec une partie de la parcelle n°283 à un propriétaire.

La parcelle n°258 fait partie du patus. Elle est isolée à 60 m environ au sud de la parcelle n°283, boisée, d'une superficie de 175 m². Elle serait cédée à un propriétaire.

4.5. Surfaces du bâti

/

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 A et U4 du PLU

La zone A recouvre plusieurs sites de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. C'est une zone qui comprend principalement des fermes traditionnelles et des constructions liées aux activités agricoles. Il convient d'assurer le maintien et les conditions de fonctionnement de ces activités

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 et les hameaux en cours de développement.

Périmètres de protection :

Servitudes administratives ou de droit privé : /

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

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison terrains en zone U4

Recherche des cessions de terrains constructibles en zone U4

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Groupe	Sous Groupe	PLU
163//L/1116// 163//L/1118// 163//L/886//	MAZAMET	CANJELIEU	28/04/2016	761	5600	7,4	Non bâti	Terre	U4
163//F/563//	MAZAMET	ROQUERLAN	01/09/2022	42	300	7,1	Non bâti	Terre	U4
163//I/256//	MAZAMET	LA RAGNE	27/10/2021	515	12000	23,3	Non bâti	terrain à bâtir	U4
163//I/880// 163//I/881// 163//I/882//	MAZAMET	LA RAGNE	28/09/2021	5380	65 000	12,1	Non bâti	terrain à bâtir	U4
163//L/1011//	MAZAMET	9001 CHEM CHEMIN VERT	29/07/2021	1861	23000	12,4	Non bâti	terrain	U4
163//L/672//	MAZAMET	CANJELIEU	27/03/2017	1005	15 000	14,9	Non bâti	terrain	U4
163//I/333// 163//I/334// 163//I/336//	MAZAMET	LA HIGUE	29/12/2014	3151	60000	19,0	Non bâti	terrain constructible	U4

13,7 prix moyen
 12,4 prix médian

Le hameau des Yès présente quelques **particularités** sur le territoire de la ville de Mazamet.

- Alimentation en eau potable :

Il s'agit d'un des seuls qui dispose d'une alimentation d'eau potable captée sur une source non mise en conformité. L'ARS a ainsi saisi à de nombreuses reprises le SIVAT pour la mettre en conformité (station de traitement à créer et périmètres de protections). À ce jour, la plupart des résultats d'analyses ne sont pas conformes. Il arrive, en période estivale, que cette source se tarisse, ce qui contraint à alimenter le hameau par camions. Cette précarité contraint la commune à refuser des permis de construire concernant la création de nouveaux logements (par forcément pour des extensions ou des annexes). Cette précarité contraint également le développement de la défense incendie sur le secteur, ce qui contraint également l'accueil de nouveaux bâtiments, surtout d'habitation.

- collecte des eaux usées :

Le hameau ne dispose pas de réseau de collecte des eaux usées ni de station de traitement. De nouvelles constructions seraient ainsi contraintes d'avoir recours à des systèmes d'assainissement non collectif.

- potentiel de constructibilité :

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il apparaît que les terrains, bien que situés en zone constructible, peuvent ne pas l'être dans les faits pour accueillir de nouveaux logements, hormis pour ce qui concernerait une amélioration des logements existants.

Compte tenu des éléments limitant la constructibilité il sera retenu le prix le plus bas des cessions enregistrées en zone U4 soit 7,1€/m², auquel un abattement de 15 % sera appliqué en raison des contraintes particulières de l'alimentation en eau potable et de la collecte des eaux usées.

Ainsi le prix unitaire est ramené à 6€/m²

8.1.2.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de référence de la nature de bois en zone A

Recherche de cessions en zone A

Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Groupe	Sous Groupe	PLU
163//F/762//	81	MAZAMET	LES THEROUNDELS	21/07/2022	2012	400	0,2	Non bâti	Pré	A
163//F/760//	81	MAZAMET	LES THEROUNDELS	06/01/2022	2716	400	0,15	Non bâti	Pré	A
163//L/1100//	81	MAZAMET	LA FIGUIERE	21/03/2014	123	100	0,81	Non bâti	Pré	A
							0,39	prix moyen		

Recherche des cessions de bois

Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Groupe	Sous Groupe	PLU
163//G/4//	81	MAZAMET	MOULIN DE LA RESSE	21/09/2020	5018	400	0,08	Non bâti	Bois	N
163//G/207// 163//G/208// 163//G/204//	81	MAZAMET	MOULIN DE LA RESSE	11/05/2020	5836	400	0,07	Non bâti	Bois	N
163//B/20//	81	MAZAMET	LA BERRIE	02/05/2019	2040	1 000	0,49	Non bâti	Bois	N
163//B/480// 163//B/117//	81	MAZAMET	CASTAUNOUZE	03/06/2019	28127	3 000	0,11	Non bâti	Bois	N
163//G/225//	81	MAZAMET	BINOVIELLE	20/02/2018	15678	4 500	0,29	Non bâti	Bois	N
163//B/320//	81	MAZAMET	REC D AZEMAR	16/11/2018	5246	500	0,1	Non bâti	Bois	N
163//F/275//	81	MAZAMET	LA TRIDOUARIE	22/06/2017	3460	1 500	0,43	Non bâti	Bois	N
163//B/247//	81	MAZAMET	VIGUE DE LA SAGNE	28/07/2017	3490	650	0,19	Non bâti	Bois	N
163//B/14//	81	MAZAMET	LA BERRIE	20/01/2016	1960	1 000	0,51	Non bâti	Bois	N
							0,25	prix moyen		

Les prix sont très variables, tant pour les cessions en zone A que pour les cessions de bois.

8.1.3.Autres sources externes à la DGFIP

Cote Callon : cote annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières au 01/01/2023

TERRAIN AGRICOLE						
VENTE TERRAINS AGRICOLES LIBRES	Terres Labourables			Prairies naturelles		
	Moyenne	Minima	Maxima	Moyenne	Minima	Maxima
Montagne Noire	7 660	2 360	11 720	5 560	1 770	7 170

Pour les terrains boisés en zone A il sera retenu le prix de 0,55€/m² correspondant au prix moyen des prairies naturelles en zone A

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

Compte tenu des termes de comparaison en possession du service les valeurs vénales fixées sont les suivantes :

- 6€/m² pour les terrains en zone U4,
- 0,55€/m² pour les terrains en zone A

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 est arbitrée à **6 €/m² (six euros par m²) pour les terrains en zone U4 et 0,55€/m² (cinq mille cinq cents euros par hectare) pour les terrains en zone A.**

En l'absence des superficies exactes relevant de chaque zone, il n'a pas été possible de déterminer une valeur vénale globale.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15%

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 à céder à un prix plus élevé 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 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 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.

La visite des locaux n'ayant pas été réalisée, une discordance entre les surfaces ou l'état supposé des bâtiments serait de nature à impacter la présente évaluation.

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

