



Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques du Tarn
Pôle d'évaluation domaniale d'Albi
Adresse : 18 Avenue Charles de Gaulle
81013 ALBI Cedex 9
Courriel : ddfip81.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 12 décembre 2023

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Tarn

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laurence Bouisson
Courriel : laurence.bouisson@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : :05 63 49 27 31 / 06 21 09 34 92

à

Commune de Mazamet

Réf DS: 15062753
Réf OSE : 2023-81163-89871

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 :

Rue Jean Assemat, Mazamet

Valeur :

3 640 € (trois mille six cent quarante euros), soit 26€/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 :	21/11/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/11/2023

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

LP Promotion a un projet de construction de résidence pour séniors sur un terrain situé 8 rue Frédéric Mistral sur l'ancien site EDF/GRDF, cadastré section AK n° 18 et 19. Il apparaît sur la limite Ouest de ces terrains des erreurs de délimitation cadastrales. Une partie de la parcelle AK n°423 appartenant à la Commune principalement constituée par une chaussée, se trouve dans l'enceinte clôturée de l'ancien site EDF GRDF. Cette partie ne relève pas du domaine public et est en surface enherbée. La parcelle 423 accueillait un canal en sous-sol dont l'état d'entretien et de fonctionnement est peu commun. Par ailleurs, une partie de la parcelle cadastrée AK n°19 est située au-delà de la clôture séparative et constitue le trottoir de la rue Jean Assémat. Il est donc nécessaire de céder à LP Promotion la parcelle AK n°423p et d'acquérir la parcelle AK n°19p

Une cession à l'euro symbolique est envisagée

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

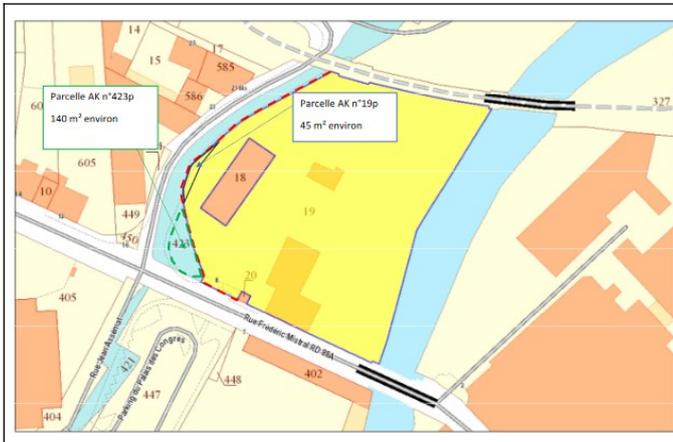
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



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

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



La parcelle est située à l'intersection des rues Frédéric Mistral et Jean Assemat

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Emprise
MAZAMET	AK 423p	Rue Frédéric Mistral	1a 40ca environ
MAZAMET	AK 19p	Rue Jean Assemat	45ca environ

4.4. Descriptif

La parcelle à céder à LP Promotion AK n°423p est de 140 m² environ.

Une servitude de tréfonds ou division en volume sera instituée pour la parcelle 423 à céder.

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 U3b 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 XXème 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

Secteur U3b : Il s'agit d'un secteur de la ville, proche de la gare, et la zone de la Resse. Ce secteur comprend d'anciennes usines et des entrepôts. Il constitue une zone mixte dans lequel sont à la fois autorisés les activités tertiaires, l'habitat et le stockage industriel.

Périmètres de protection : zone bleue du PPRI

Servitudes administratives ou de droit privé :

Réseaux et voiries : /

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 - ÉTUDE DE MARCHÉ

8.1. Méthode comparative

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

- **Recherche PATRIM** des cessions de terrains dans un périmètre de 500m autour de la parcelle au cours des 3 dernières années

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	PLU	Groupe	Nature de bien
163//AL/384//	MAZAMET	25 RUE D AUSTRALIE	17/10/2022	854	22 200	26,00	U3	Non bâti	Un terrain à bâtir avec sol de ruines
163//AM/73//	MAZAMET	RUE PRES AVE DE LA CHEVALIERE	10/12/2021	305	8 000	26,23	U3	Non bâti	Terrain constructible
163//AI/582//	MAZAMET	18 RUE MEJANEL	04/05/2021	327	12 500	38,23	U3	Non bâti	parcelle de terre nue

30,15 prix moyen

26,23 prix médian

- **Recherche PATRIM :** Cessions à l'euro symbolique de périmètre de 1000m autour de la parcelle à évaluer

Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	PLU	Groupe	Sous Groupe
21//AO/341//	81	AUSSILLON	RUE DE BRADFORD	01/06/2022	33	1	UE	Non bâti	Une parcelle de terrain en nature de voirie
21//AO/341//	81	AUSSILLON	RUE DE BRADFORD	04/08/2022	33	1	UE	Non bâti	Une parcelle de terrain en nature de voirie
21//AO/343//	81	AUSSILLON	RUE DE BRADFORD	15/06/2023	114	1	UE	Non bâti	Un terrain à usage de trottoir.
163//AX/431//	81	MAZAMET	AV GENERAL DE GAULLE	25/04/2019	29	1	U3	Non bâti	bande de terre

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Par suite, compte tenu des termes de comparaison en possession du service , il est retenu le prix unitaire de 26€/m², soit pour 140m², une valeur vénale de 3 640 €.

NB : Ce prix tient compte de l'impact de la servitude de tréfonds ou division en volume qui sera instituée pour la parcelle 423 à céder.

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 **3 640 € (trois mille six cent quarante euros) pour un terrain de 140m², soit 26 €/m²**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Eu égard à la nature du bien et aux cessions à l'euro symbolique déjà réalisées sur commune, la cession/acquisition envisagée à l'euro symbolique n'appelle pas d'observations de la part du service du Domaine et peut être acceptée

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 n 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

