



Direction Générale des Finances Publiques

Le 11 janvier 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: 10655632

Réf OSE : 2022-81163-87045

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 :

Chemin de la Lauze, Mazamet

Valeur :

168 000 € (cent soixante-huit mille euros), soit 60€/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 :	22/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	22/11/2022

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"/>

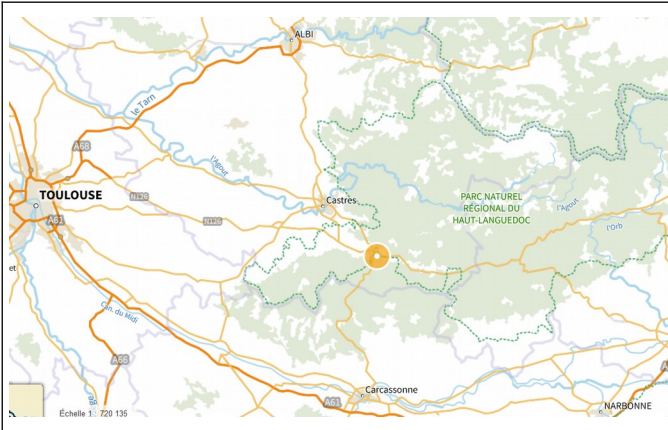
3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une parcelle à un porteur de projet en vue de la construction d'un bâtiment pour une activité commerciale

4 - DESCRIPTION DU BIEN

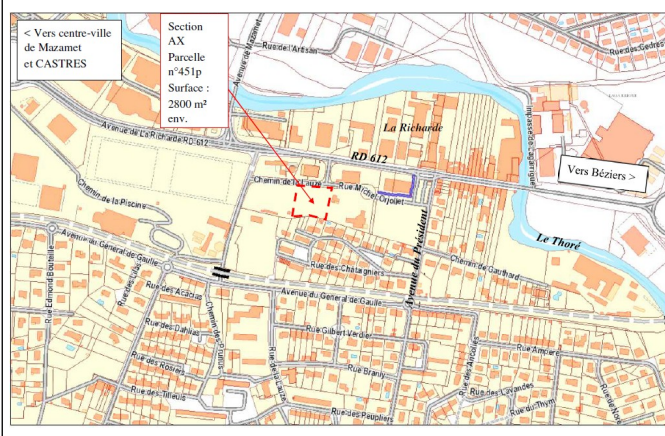
4.1. Situation générale

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



Terrain situé en limite du secteur commercial de la Richarde

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Emprise
MAZAMET	AX 451p	Chemin de la Lauze	28a 00ca environ

4.4. Descriptif

L'ensemble représente une surface totale de 2 800 m² environ de terrain à bâtir que l'acquéreur devra viabiliser.

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 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^e 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 : Plan PPR retrait gonflement des argiles

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.

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 :

Il - 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, 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 la capacité de construction de 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 de comparaison

- **Recherche PATRIM** des cessions de terrains dans un périmètre de 1km autour de la parcelle au cours des 4 dernières années. N'ont été retenus que les terrains en zone U3

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Groupe	Sous Groupe	PLU
163//AT/617//	MAZAMET	RUE DU BATTOIR	27/08/2021	243	18 500	76,13	Non bâti	Terrain à bâtir	U3
163//AM/73//	MAZAMET	RUE PRES AVE DE LA CHEVALIERE	10/12/2021	305	8 000	26,23	Non bâti	Terre	U3
163//AS/30//	MAZAMET	8 CHE DE L ABATTOIR	13/09/2018	540	30 000	55,56	Non bâti	terrain avec une petite construction	U3
						52,64	prix moyen		

NB : les actes ne précisent pas si les terrains sont ou pas viabilisés.

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 800 à 3 000 m²

Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Sous Groupe
163//AY/45//	81	MAZAMET	PLAINE DE NEGRIN	22/09/2021	909	1 000	1,1	Jardin (et terrain affecté à la culture)
163//BI/22//	81	MAZAMET	RIEUCROS	09/06/2020	1402	3 000	2,14	Pré
2//B/818//	81	AIGUEFONDE	CALMON	11/06/2020	804	2 000	2,49	Terre
2//B/819//	81	AIGUEFONDE	CALMON	24/07/2020	924	2 000	2,16	Terre
2//B/818//	81	AIGUEFONDE	CALMON	11/06/2020	804	2 000	2,49	Terre
2//B/621// 2//B/620//	81	AIGUEFONDE	BOMBIES	17/05/2019	846	2 500	2,96	Terre

2,22 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 2,22€/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 2,22 x 20 = 44€/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 60€/m².

Ce prix correspond à la moyenne entre le prix moyen des cessions relevées et le prix issu de la méthode des prix fonciers urbains (soit 48€/m²), majoré de 25 % pour tenir compte du lieu de situation de la parcelle, particulièrement attractif pour une activité commerciale et du fait qu'il s'agit du dernier terrain disponible dans le secteur.

Aussi le prix de cession envisagé par la commune de 80 €/m² semble se situer au-dessus de la valeur du marché des terrains à bâtir non viabilisés.

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 **168 000 € (cent soixante-huit mille euros) soit 60€/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 54€/m².]

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation (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 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 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.

Envoyé en préfecture le 26/03/2024

Reçu en préfecture le 26/03/2024

Publié le 02/04/2024

S²LO

SID: 081-218101632-20240320-2024_DEL13-DEet

Certaines des informations fondant la présente évaluation 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

