

Direction Générale des Finances Publiques

Le 7 mars 2024

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

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

Le Directeur départemental des Finances publiques du Tarn

à

Commune de Mazamet

Réf DS: 16315143

Réf OSE : 2024-81163-12440

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)



Nature du bien :

Voirie et talus

Adresse du bien :

Rue Bel air, Mazamet

Valeur :

4 420 € (quatre mille quatre cent vingt euros) pour un terrain de 170 m², 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 :	16/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	16/02/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation
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

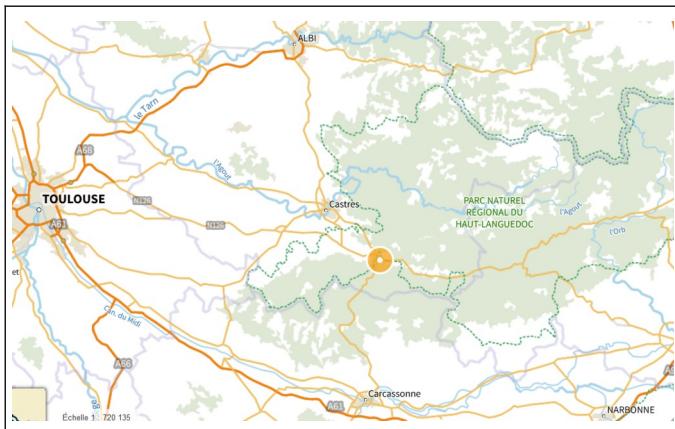
Suite à la sollicitation d'un riverain de la rue Bel Air, la ville souhaiterait lui céder la partie la voirie située au fond de l'impasse qui se trouve au droit de sa parcelle cadastrée section AM n°64, et qui ne dessert que sa propriété, ainsi que le talus qui se trouve dans le prolongement de la voirie jusqu'à la rivière. Le demandeur souhaiterait acquérir la voirie afin de lui faciliter l'accès à sa propriété. Cela lui permettrait d'agrandir le passage en coupant le virage.

Cette opération nécessitera la désaffectation du domaine public et le déclassement de cette partie de la voirie avant la cession

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

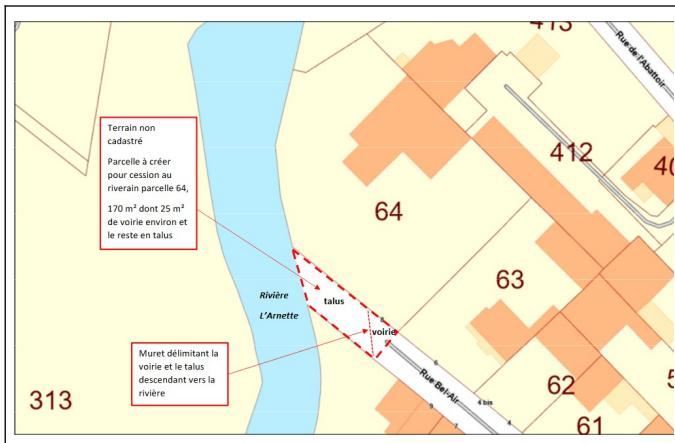
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



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

ID : 081-218101632-20240410-2024_DEL30-DE

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



partie la voirie située au fond de l'impasse qui se trouve au droit de la parcelle cadastrée section AM n°64, et q le talus qui se trouve dans le prolongement de la voirie jusqu'à la rivière.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise n'est pas cadastrée

4.4. Descriptif

Cette partie de voirie et le talus à céder se trouve dans le prolongement de la parcelle appartenant au demandeur (AM n°64). L'emprise à céder serait de 170 m² environ, dont 25 m² de voirie goudronnée sans trottoir, et le reste serait en talus pentu, arboré et en friche végétale. La voirie et le talus sont séparés par un muret. Une parcelle d'environ 170 m² sera créée pour être cédée au riverain demandeur.

La Ville n'aura plus à entretenir cette partie de voirie qui ne sert qu'à un usager, ni de talus. Une conduite d'assainissement pluvial est présente rue Bel Air nécessitant l'établissement d'une servitude. Un poteau ENEDIS pourrait se trouver également sur la partie à céder et devra faire l'objet d'une convention avec ENEDIS. La cession pourrait intervenir pour l'E symbolique. Il est entendu que l'ensemble des frais (géomètre et notaire) est porté à la charge de l'acquéreur.

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 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

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 non bâties en zone U3 autour de la parcelle au cours des 3 dernières années

Ref. Cadastrale	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	PLU	Groupe	Nature de bien
163//AM/73//	MAZAMET	RUE PRES AVE DE LA CHEVALIERE	30/06/2023	305	15 000	49,18	U3	Non bâti	Terre
163//AL/384//	MAZAMET	25 RUE D AUSTRALIE	17/10/2022	854	22 200	26,00	U3	Non bâti	Un terrain à bâti 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
163//AX/425//	MAZAMET	2 RUE BRANLY	14/09/2018	13	100	7,69	U3	Non bâti	petite bande de terre

29,46 prix moyen

26,23 prix médian

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

Ref. cadastrale	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Pr. total	FLU	Groupe	Sous Groupe	ID : 081-218101632-20240410-2024_DEL30-DE
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 170 m², une valeur vénale de 4 420 €.

NB : Ce prix tient compte de l'impact de la servitude de tréfonds ou division en volume qui sera instituée

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 **4 420 € (quatre mille quatre cent vingt euros) pour un terrain de 170 m², 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 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 déclaration 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

