



FINANCES PUBLIQUES



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques du Tarn
ôle d'évaluation domaniale d'Albi
Adresse :18 Avenue Charles de Gaulle
81013 ALBI Cedex 9
Courriel : ddvip81.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 21 novembre 2022

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Tarn

à

Commune de Mazamet

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

Réf DS: 10539436
Réf OSE : 2022-81163-83597

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 : Friche industrielle

Adresse du bien : 3 rue ventose, Mazamet

Valeur : 39 600 € (trente-neuf mille six cents euros), 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 :	9/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	9/11/2022

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

Les parcelles I n°693, L n°977p, I n°916p, L n°1084p situées rue Ventôse à Labrespy dépendent de la liquidation judiciaire de LA MOLE INDUSTRIE dont l'activité industrielle était le délainage, lavage et peignage de peaux de moutons.

Par délibération du 29 Juin 2022 le conseil municipal a autorisé l'acquisition de ces parcelles dépendant de liquidation judiciaire LA MOLE INDUSTRIE dont l'acte notarié est en cours d'établissement par le notaire.

Sur ces parcelles sont édifiées des hangars et une maison d'habitation à l'état d'abandon représentant un danger pour les riverains. Un porteur de projet souhaite les acquérir en vue d'y créer une activité industrielle (classement de laines brutes).

La cession est envisagée au prix de 6€/m² de foncier soit 39 600 € (hangar nord sur parcelle de 4 336 m² pour 26 016 € et hangar sud sur une parcelle de 2 264 m² pour 13 584 €).

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

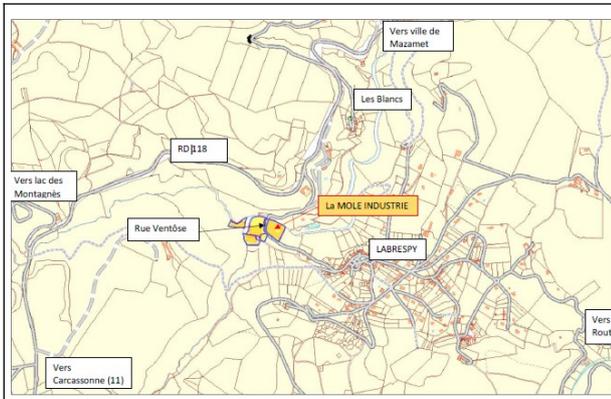
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



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

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



Les parcelles sont situées à l'extérieur de la commune de Mazamet à proximité du hameau de Labrespy

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Emprise
MAZAMET	I 916p	La coste	22a 14ca
MAZAMET	I 693	Les Estrabols	20a 94ca
MAZAMET	L 977p	3 rue Ventose	22a 42ca
MAZAMET	L 1084p	Labrespy	50ca

4.4. Descriptif

L'ensemble représente une surface totale de 6 600 m², comprenant 4 parcelles cadastrées en partie bâties

Sur les parcelles, se trouvent une maison d'habitation et d'anciens hangars en ruines. L'ancienne habitation sera démolie avant cession.

4.5. Surfaces du bâti

Surface du bâti estimée à partir de l'emprise au sol figurant au cadastre,

soit 1 290 m² pour le hangar situé sur la parcelle I n°693 représentant environ 928 m² SU

soit 915 m² pour le hangar situé sur la parcelle L n°977p représentant environ 658 m² SU

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

liquidateur judiciaire Mtre Monique EVERAERE (en cours d'acquisition par la Commune de Mazamet

5.2. Conditions d'occupation

évaluation libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Réglementation d'urbanisme applicable : zones Ua2 du PLU

La zone recouvre des sites dont la vocation principale est affectée aux activités artisanales et industrielles. Le P.L.U. prévoit de conforter ces sites, de favoriser leur évolution, de permettre leur aménagement, afin de répondre dans les meilleures conditions aux exigences du développement économique de l'agglomération et de participer également à l'amélioration globale de l'environnement. Cette zone comprend deux secteurs dont le secteur Ua2 : à vocation artisanal, industriel et commercial.

Périmètres de protection :

Servitudes administratives ou de droit privé : PPRI rouge (pour partie)

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 : Immeubles de rapport

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

- Recherche PATRIM des cessions de locaux comparables**

Seules 2 cessions ont été trouvées

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Groupe	Sous-Groupe	Situation locative
21//AH/57// 21//AH/38// 21//AH/235//	AUSSILLON	11 RUE DE LA METALLURGIE	26/04/2021	11038	230 000	20,84	Bâti professionnel	Stockage et stationnement : grande superficie et située dans la zone de la Rougearié	
209//AN/117//	PONT-DE-LARN	6 AV DE CASTRES	06/12/2016	712	15 000	21,07	Bâti professionnel	immeuble à usage commercial ou artisanal	

ces cessions concernent des bâtiments en meilleur état et surtout situés dans des zones moins à l'écart.

- Recherche DVF (demande de valeur foncière) sur les sections cadastrales I et L**

3 sessions ont été trouvée concernant d'anciens bâtiments industriels.

Date mutation	Valeur foncière	Adresse nom voie	id_parcelle	type_local	descriptif acte	Photo/visuel	surface réelle bâti	Surface terrain	PLU	€/m ² bâti	€/m ² foncier
2021-02-22	48 500,00	MOULIN MAUREL	811630000L1044 811630000L1043	Maison et local indus	maison d'habitation de catégorie 6 / 5 avec garage, ancien bâtiment industriel avec terrain		78 et 400	1358	U4 et N PPRI rouge Thoré	101,46	35,71
2017-06-07	79 477,50	HAUTPOUL	811630000L0003 811630000L0004	Maison et loc indus	2 bâtiments anciennement à usage industriel et actuellement à l'état de friches et diverses parcelles en nature de terre : maison catégorie 8		70 et 1195	52985	N	62,83	1,5
2019-06-26	12 000,00	LAQUIERE	811630000B0233 811630000B0557 811630000B0563	Local industriel, commercial ou assimilé	bâtiment à usage de garage avec terrain attenant		442	1062	N	320	2,37

NB : Les biens sont situés dans la même zone géographique. Mais les bâtiments à évaluer sont des structures plus sommaires (de type hangars) et de plus grande superficie ;

Le premier terme de comparaison comprend une maison d'habitation qui constitue le principal de la valeur de la vente. Les 2 autres termes de comparaison sont situés en zone N.

Cela étant, le prix des cessions dans ce secteur apparaît relativement faible par rapport à l'importance des bâtis.

• **Recherche PATRIM des cessions de terrains**

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Sous Groupe	descriptif acte	géoportail	PLU
163//L/349//	MAZAMET	LABRESPY	20/07/2017	5187	38 000	7,33	Terre	terrain à bâtir		U4
163//L/524//	MAZAMET	LABRESPY	03/01/2018	482	1 000	2,07	Terre	Parcelle de terrain		U4

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

• **Estimations réalisées par les SAFER dans le cadre d'acquisitions amiables ou par préemption de bâtiments comparables**

type de bien	surface	estimation / prix	prix au m ²	Descriptif	photos
hangar	864 m ²	15 035 €	17 €	hangar stockage, état moyen, sans mur	
hangar	375 m ²	7 500 €	20 €	hangar de 1980, 3 murs aggro & bardage bois, charp. métal, toit éverite amiantée	
hangar	500 m ²	10 000 €	20 €	hangar, 3 murs tôle, charp. métal, toit éverite	
hangar	1 100 m ²	25 000 €	23 €	bergerie + hangar, 4 murs aggro, charp. métal, toit fibrociment	
hangar	250 m ²	5 000 €	20 €	hangar murs parpaings, structure métal, toit plaque métal ondulé	

20 € prix moyen

NB : les bâtiments à évaluer sont de bien plus grande superficie.

• **Cote callon :**

Cote annuelle des valeurs vénables immobilières et foncières au 01/01/2022 pour les terrains industriels

	TERRAIN A USAGE INDUSTRIEL
Mazamet	13

- **DIA transmise au service (déclaration d'intention d'aliéner bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme - formulaire cerfa 10072*02)**

DIA reçue à la mairie de Payrin Augmontel en juin 2020 concernant des bâtiments anciennement à usage de délainage et aujourd'hui sans usage particulier :

Parcelles situées sur la commune de Payrin Augmontel cadastrées B 1364, B1362, B1363, B1307, B129 et B131 pour une surface foncière totale de 6045m²

Cession envisagée pour 55 000 € soit 9,09 €/m² pour des parcelles en zone UA du PLU de la commune et accessibles directement depuis la RD 612 reliant Castres et Mazamet.

NB : A la date du jour, aucune cession n'a été enregistrée.

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

Eu égard aux termes de comparaison trouvés, au prix moyen pour les hangars comparables (après abattement pour grande superficie) ainsi qu'au prix moyen des terrains dans le hameau de Labrespy, **le prix de cession envisagé de 6€/m² de foncier n'appelle pas d'observations de la part du service des Domaines** car il est conforme aux prix du marché pour ce type de biens.

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 **39 600 € (trente-neuf mille six cents euros) se décomposant en 26 016 € pour le hangar nord et 13 584 € pour le hangar sud**

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 35 640 €.]

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 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

