



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 30 novembre 2021

Direction régionale / départementale des Finances Publiques
du Tarn

Pôle d'évaluation domaniale

Adresse : 18 Avenue Charles de Gaulle 81013 ALBI Cedex
9

Téléphone : 05 63 49 59 56

Mel: ddfip81.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de

à

POUR NOUS JOINDRE

Commune de Mazamet

Affaire suivie par : Laurence BOUISSON

Téléphone : 05 63 49 27 31 / 06 21 09 34 92

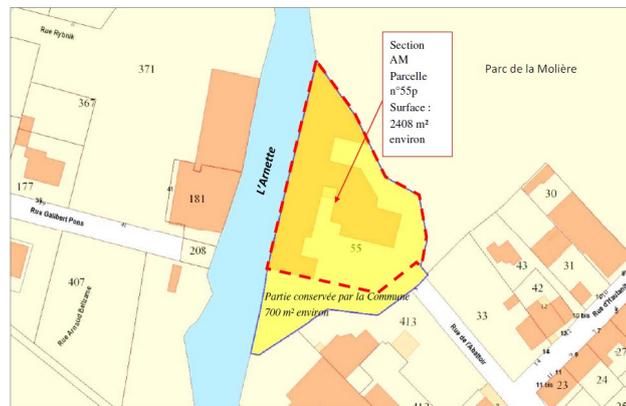
Courriel : laurence.bouisson@dgifp.finances.gouv.fr

Réf. DS 6807542

Réf. OSE n° 2021-81163-86991

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

[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 :

Immeuble bâti

Adresse du bien :

Rue de l'abattoir, 81200 MAZAMET

Valeur :

9 900 € (neuf mille neuf cents euros), assortie d'une marge d'appréciation de 15%
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : M. LEMOINE Jeremie

2 - DATE

de consultation : 23/11/2021

de délai négocié :

de visite :

de dossier en état : 23/11/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession

3.2. Nature de la saisine

évaluation réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Cession de la parcelle cadastrée section Am n°55p appartenant à la commune. Il s'agit des anciens abattoirs dont l'activité a cessé depuis plus de 25 ans. Ce site est encore utilisé par les services municipaux pour le stockage de matériels. Les bâtiments sont en mauvais état. Le site, situé un peu à l'écart, doit être fermé et sécurisé. Les bâtiments se dégradent au fil du temps.

Un porteur de projet s'est manifesté pour acquérir l'ensemble des bâtiments qui seront intégralement démolis en vue d'obtenir un terrain nu à bâtir.

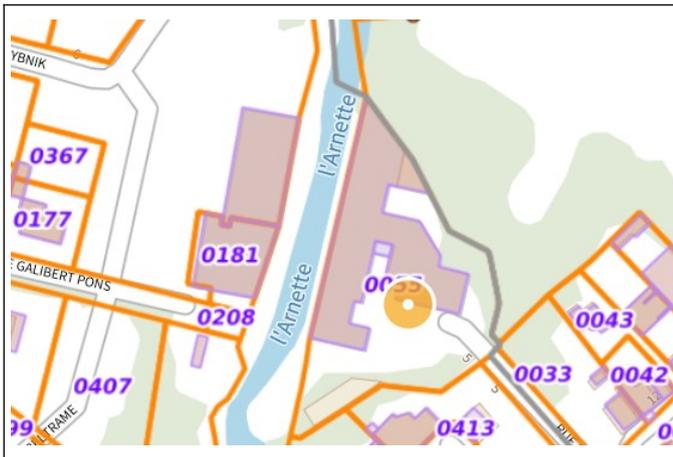
4 - DESCRIPTION DU BIEN

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



La parcelle est accessible depuis la rue de l'abattoir. Elle est longée par l'Arnette.

La parcelle est desservie par les réseaux

4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/ Lieudit	Superficie	Nature réelle
MAZAMET	AM 55p	Rue de l'abattoir	24a 08ca	S

4.4. Descriptif

Partie de la parcelle AM n°55 d'une surface de 2 408 m² environ à céder, supportant un bâtiment principal de 1 340 m² d'emprise au sol, un bâtiment secondaire de 115 m² d'emprise au sol, des dépendances non bâties et une partie de terrain non bâti de 953 m² environ. Une conduite d'assainissement enterrée (réseau unitaire) traverse le terrain d'est en ouest et se trouve partiellement sur la partie à céder. Cependant dans le cadre d'un projet de liaison piétonne entre la rue Galibert Pons et la rue de l'abattoir, la Commune souhaite rester propriétaire de la partie sud de la parcelle d'une superficie d'environ 700 m².

4.5. Surfaces du bâti

bâtiment principal : 1 340 m²

bâtiment secondaire : 115 m²

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 : zone 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 XX^{ème} 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 : PPRI Thoré ; une petite partie (24m²) des bâtiments longeant l'Arnette est en zone rouge du PPRI

Servitudes administratives ou de droit privé : PPRmt Retrait-gonfle
Réseaux et voiries : desservi
Surface de plancher maximale autorisée : /

6.2. Date de référence et règles applicables

/

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Évaluation par la méthode de la récupération foncière qui consiste à déterminer la valeur du terrain, considéré comme nu et libre d'occupation, diminuée des frais de démolition des constructions et, le cas échéant, des frais d'éviction ou de relogement des occupants.

Au cas particulier, cette méthode est utilisée car le terrain à évaluer supporte un bâti très dégradé dont la valeur est inférieure à celle du terrain seul et dont les coûts de réhabilitation seraient disproportionnés.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR :

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Recherche dans l'application PATRIM (Estimer un bien) des cessions de terrains non bâtis en zone U3 au cours des 5 dernières années et dans un **périmètre de 1000 m** autour de la parcelle à évaluer

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien	PLU
163//AT/744// 163//AT/742//	MAZAMET	8 RUE DES CHARPENTIER	24/04/2015	40	500	12,50	bande de terrain	U3
163//AM/419//	MAZAMET	RUE GALIBERT PONS	12/01/2015	133	4 500	33,83	terrain à bâtir	U3
163//AM/415//	MAZAMET	RUE GALIBERT PONS	09/12/2014	337	3 370	10,00	bande de terre	U3
163//AM/186// 163//AM/421//	MAZAMET	RUE DES JARDINS	15/04/2015	414	4 140	10,00	parcelles de terre supportant un petit local technique désaffecté	U3
163//AL/384//	MAZAMET	25 RUE D AUSTRALIE	06/12/2019	854	20 000	23,42	terrain à bâtir avec sol de ruine	U3
163//AT/659// 163//AT/661//	MAZAMET	17 BD JEAN JAURES	26/12/2016	4964	124 100	25	terrain à bâtir	U3

17,96 prix médian

19,13 prix moyen

Le prix retenu pour le terrain, compte tenu de sa situation et de sa configuration, sera de 19,20 €/m², soit pour 2 408 m², une estimation du terrain nu de 43 233,60 €

8.1.2. Autres sources :

Détermination des coûts de démolition à la charge de l'acquéreur : recherche dans la base de donnée de la DNID (Direction Nationale des Interventions Domaniales)

mot clé utilisation avant démolition	dp t	commune	nature bâti	opération	surface m ² ou volume traités	unité	coût par unité	observations
abattoir	37	tours	traditionnelle	démolition	12 000	SHON	9	démolition aux frais de l'acquéreur
entrepôt	31	castelginest	nc	démolition désamiantage	1 300	SHOB	26	démolition hangar avec amiante
abattoir	74	annecy	traditionnelle	démolition	9 091	SHOB	42	abattoir municipal

25,69 prix moyen
 26,15 prix médian

Le prix retenu pour les coûts de démolition sera de 25€/m² soit pour une surface de 1 455 m², une estimation des coûts de démolition de 36 375 €

8.1.3. Sources d'information complémentaires

Le bien a fait l'objet d'une évaluation par le service en 2015 à 10 000€

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Ainsi le terrain nu, cédé avec les bâtiments voués à la démolition, peut être évalué à 46 233,60 € - 36 375 € = 9 858,60 € arrondi à 9900€ se décomposant comme suit

- Terrain nu (après démolition) : 19,2 €/m² x 2 408 m² = 46 233,60 €
- Coûts de démolition : 25 €/m² x 1 455 m² = 36 375 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : COMPTE A REBOURS

/

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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 **9 900 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 8 415 €. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

12 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour le Directeur départemental et par délégation,

Laurence Bouisson,

Inspectrice des Finances Publiques



Photos site des anciens abattoirs – rue de l'Abattoir à MAZAMET – novembre 2021

