



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 11/07/2023

Reçu en préfecture le 11/07/2023

Publié le 13/07/2023

ID : 081-218101632-20230705-2023_DEL56-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 27/04/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Tarn

Pôle d'évaluation domaniale d'Albi

18 avenue Charles de Gaulle
81 013 Albi cedex 9

Courriel : ddfip81.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Tarn

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Eric BRELURUT

Courriel : eric.brelurut@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 63 49 28 33

06 21 09 11 57

Réf DS: 12268795

Réf OSE : 2023-81163-30902

à
Monsieur le Maire de la commune de Mazamet

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 : Immeuble non bâti

Adresse du bien : Ruelle du Castrum 81200 Mazamet

Valeur : 1 €

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Monsieur Jérémie LEMOINE

2 - DATES

de consultation :	21/04/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/04/23

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 checked="" 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

La Ville possède une grande parcelle au hameau touristique d'HAUTPOUL, espace naturel composée de rochers, falaises, de forêts, dont une toute petite partie est entretenu comme espace vert, située le long de la ruelle principale du hameau (ruelle du Castrum). Cet espace est situé en face du n°10 où résident Mme FUNK et M. GIESE qui souhaiteraient l'acquérir pour l'entretenir dans l'esprit de la mise en valeur du hameau avec quelques plantations et créer un jardinet d'agrément. Cette opération permettra de diminuer les propriétés foncières de la Commune et l'entretien d'un espace urbain en participant à l'agrément des propriétés privées riveraines.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

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

4.1. Situation générale

Terrain situé à Hautpoul, un village appartenant à la commune de Mazamet. Il est planté sur un piton rocheux surplombant la ville et passe pour être le berceau de la ville.

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



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MAZAMET	L 982p	HAUTPOUL	12	LANDE

4.4. Descriptif

Le terrain nu est cadastré section L n°982p, et a une surface d'environ 12 m². Ce terrain se trouve en zone N du PLU, et comme l'ensemble du hameau d'Hautpoul dans le périmètre de la servitude - AC2 - (A) Protection des sites inscrits et classés et dans celui des ZNIEFF de types 1 et 2. Il n'est donc pas possible d'y construire.



Ce terrain, sans usage particulier, sera une charge pour le futur acquéreur (charge d'entretien).

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Mazamet

5.2. Conditions d'occupation

libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone N du PLU

La zone N recouvre plusieurs sites de la commune, équipés ou non, qui sont à préserver en raison :

- De la richesse et de l'intérêt écologique de certains milieux naturels (ZNIEFF, berges des cours d'eau, etc.),
- Des entités paysagères qu'ils constituent :
- Dans les zones boisées de montagne,
- Au sein des prairies de la vallée.

Les dispositions réglementaires prévues pour ces espaces visent ainsi à maintenir le caractère naturel de ces sites, à en préserver la valeur écologique, tout en permettant l'aménagement et l'implantation des équipements nécessaires à leur gestion et évolution dans le temps.

Servitude AC2 - protection des sites inscrits et classés - HAUTPOUL

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

7.1 Principes

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison

7.2 Déclinaison

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

8.1. Études de marché

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

Recherche estimer un bien : parcelle de petite surface

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	(m ²)	total	Prix/m ²	descriptif
209//AE/188//	PONT-DE-L ARN	CHE DE LA FILATURE	26/10/2021	59	1	0,02	Une parcelle à usage de chemin commun
163//AX/431//	MAZAMET	AV GENERAL DE GAULLE	25/04/2019	29	1	0,03	Une bande de terre
21//AX/381//	AUSSILLON	CHE DE BONNE MORT	26/12/2019	7	1	0,14	Une petite parcelle de terre
204//B/3606//	PAYRIN-AUGMONTEL	LES CLAOUSSES	28/12/2020	18	1	0,06	Une parcelle à usage de chemin commun

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

Les termes de comparaison sont des parcelles vendues à l'euro symbolique.

Le terrain à évaluer ne permettra pas à l'acquéreur d'ériger de nouvelles constructions, ni d'aménager un nouvel espace. Sera un espace à entretenir, et donc une charge.

Cet immeuble peut donc être évalué 1€, soit 0,08€/m².

9 - COMPTE À REBOURS

Sans objet

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 1 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

11 - INDEMNITÉS D'ÉVICTION

Sans objet

12 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 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, 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.

13 - 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.

14 - 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 et par délégation,



Eric BRELURUT
inspecteur des Finances Publiques