



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 09/07/2024

Reçu en préfecture le 09/07/2024

Publié le 11/07/2024

ID : 081-218101632-20240702-2024_DEL62-DE

S²LO - SD



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 15 décembre 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@dgifp.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Tarn

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Laurence Bouisson

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

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

Commune de Mazamet

Réf DS: 15256874

Réf OSE : 2023-81163-93505

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

Adresse du bien :

Rue Ventose, Mazamet

Valeur :

400 € (quatre cents euros), 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 :	05/12/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	05/12/2023

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'un terrain communal situé à l'arrière de l'école maternelle de Labrespy sise 46 rue Ventose, au voisin sis 48 rue Ventose. Ce terrain ne sert pas au fonctionnement de l'école, il n'est pas accessible ni aux élèves, ni aux professeurs des écoles. Le voisin souhaiterait l'acquérir afin de l'entretenir plus régulièrement et agrandir son jardin. La Ville n'a pas l'utilité de conserver ce terrain et son entretien est coûteux.

Prix proposé par l'acquéreur : 400€

4 - DESCRIPTION DU BIEN

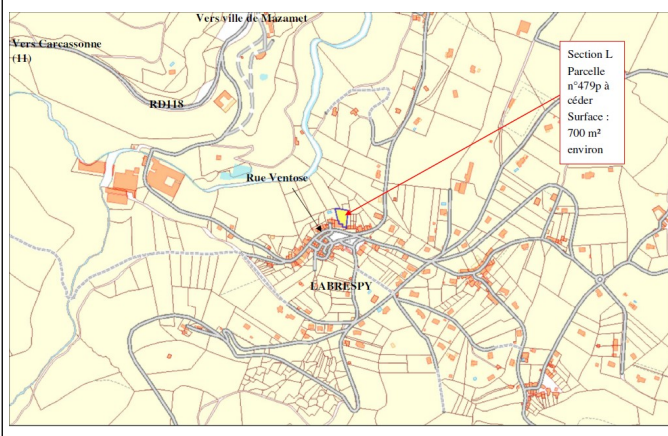
4.1. Situation générale

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



Parcelle située dans le hameau de Labrespy

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Emprise
MAZAMET	L 479p	Rue Ventose	7a 00 ca

4.4. Descriptif

Le terrain à céder de 700 m² environ, est situé sur la parcelle cadastrée section L n°479p d'une superficie de 895 m².

Il est végétalisé et arboré, relativement pentu, descendant vers le nord de la parcelle.

Il est accessible depuis la rue Ventose par un passage dont le foncier est divisé en deux dans la largeur entre la propriété communale (la même parcelle que le terrain à céder) et celle du voisin souhaitant acquérir le terrain. Le passage deviendrait alors entièrement propriété du voisin.

La Ville souhaite conserver un bout de terrain de cette parcelle à l'arrière du préau, car des équipements de chauffage y sont installés. Il existe un accès à l'arrière du préau par le bâtiment de l'école, toutefois, il sera utile de créer une servitude passage par le chemin à céder pour accéder aux équipements et faciliter les opérations d'entretien sur le bâtiment. Une conduite d'assainissement traverse quasiment au milieu la parcelle d'Est en Ouest et fera l'objet d'une servitude

4.5. Surfaces du bâti

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Mazamet

5.2. Conditions d'occupation

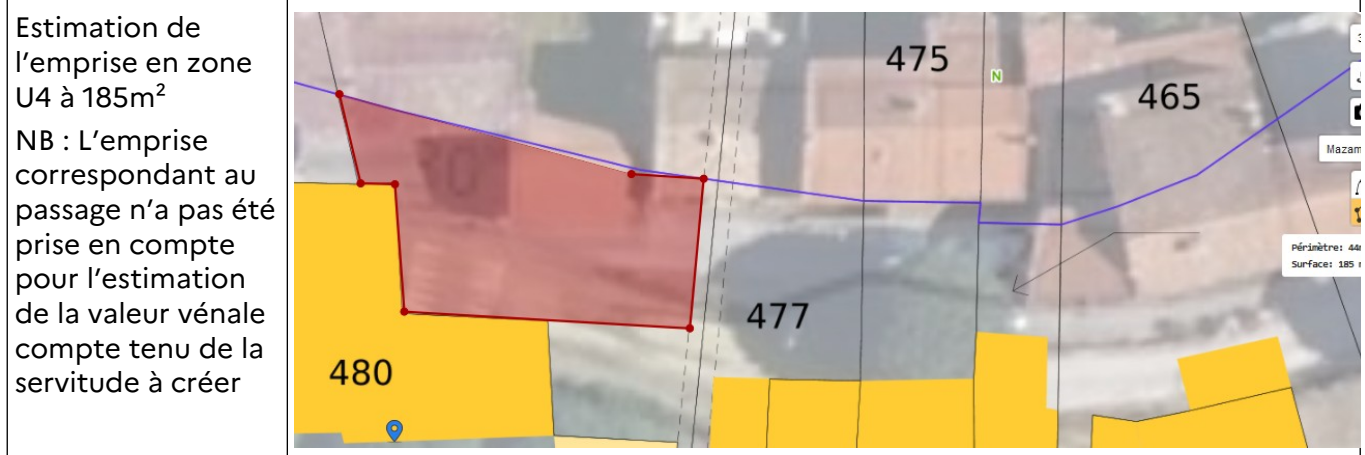
évaluation libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Réglementation d'urbanisme applicable : zones N et U4 du PLU

La zone U4, qui correspond à des secteurs d'habitat regroupés autour des hameaux ou dans des sites isolés. Les zones N (naturelles) correspondent à des terrains dont le caractère naturel doit être protégé, ainsi que ceux que recouvrent les activités forestières



Périmètres de protection :

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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché :

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

- **Recherche PATRIM** des cessions de terrains à bâtir dans un périmètre de 300m autour de la parcelle à évaluer au cours des 5 dernières années

Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	PLU	Groupe	Sous Groupe
163//L/350//	81	MAZAMET	LABRESPY	06/04/2022	1986	20 000	10,07	U4	Non bâti	parcelle de TAB
163//L/407//	81	MAZAMET	LABRESPY	06/12/2022	167	200	1,20	U4	Non bâti	Parcelle de terre à usage de jardin
163//L/813// 163//L/814//	81	MAZAMET	LABRESPY	03/07/2023	3605	300	0,08	N	Non bâti	parcelle de terre
163//L/526//	81	MAZAMET	LABRESPY	03/07/2023	3375	1 000	0,30	N	Non bâti	Parcelle de terre
163//L/354//	81	MAZAMET	LABRESPY	24/07/2023	1710	18 000	10,53	U4	Non bâti	parcelle de TAB
163//L/524//	81	MAZAMET	LABRESPY	03/01/2018	482	1 000	2,07	U4	Non bâti	Parcelle de terrain constructible

1,64 Moyenne U4 hors TAB

0,19 Moyenne N

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

Par suite, l'estimation peut être la suivante

185 m² en zone U4 (mais non destiné à la construction) : 185 m² x 1,64 €/m² = 303,4 €

515 m² en zone N : 515 m² x 0,19 €/m² = 97,85 €

soit une estimation de 401,25 € arrondi à 400 €

le prix négocié est conforme aux prix du marché et n'appelle pas d'observation de la part du service du Domaine

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 **400 € (quatre cents euros)**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **360 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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 décommunautaire 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. La visite n'a pas été réalisée par le service des Domaines. Aussi toute discordance concernant les surfaces ou l'état supposé du bien est de nature à modifier cette évaluation.

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

