



Direction Générale des Finances Publiques

Le 13 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@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Tarn

POUR NOUS JOINDRE

à

Affaire suivie par : Laurence Bouisson

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

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

Commune de Mazamet

Réf DS: 14161771

Réf OSE : 2023-81163-89872

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 :

Ensemble immobilier

Adresse du bien :

758 route de la Calmilhe, Mazamet

Valeur :

76 500 € (soixante-seize mille cinq 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 :	21/11/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/11/2023

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

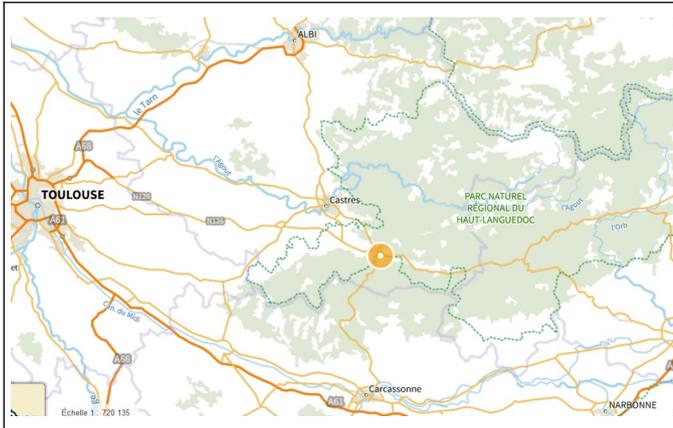
Cession d'un immeuble servant actuellement de gîte d'accueil de groupes (effectif 18) et accessoirement de bureau de vote dans la salle du rez-de-chaussée, ancienne école du hameau des Lombards. Il est actuellement géré par l'association IMMN pour les locations et aménagé et entretenu par la Ville depuis 1997 en tant que gîte. La maintenance et les mises aux normes sont coûteuses pour la Ville. Certains équipements et menuiseries extérieures sont récents. Cependant, il peut à moyens et longs termes engendrer des dépenses plus importantes.

La Commune souhaiterait le céder dans le cadre de la réduction de ses propriétés foncières et de ses dépenses. Cette cession intervient à la demande d'un porteur de projet qui améliorera la qualité du gîte et en assurera l'exploitation.

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

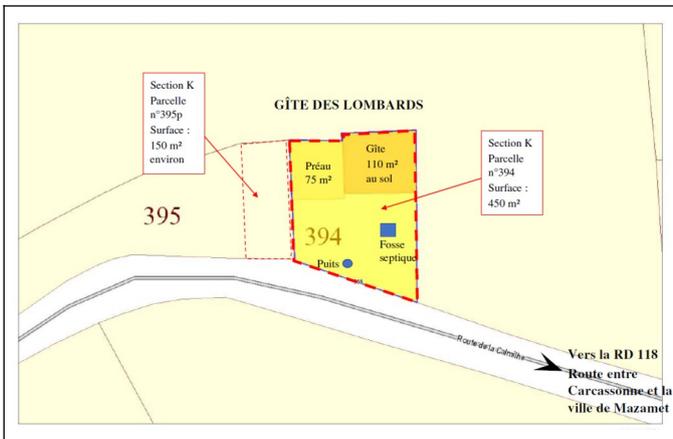
4 - DESCRIPTION DU BIEN

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



Le gîte est situé en bordure de la route de la Calmilhe à proximité du site touristique du LAC DES MONTAGNES et de la RD 118 entre les villes de Mazamet et de Carcassonne.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Emprise
MAZAMET	K 394	Route de la Calmilhe	4a 50 ca
MAZAMET	K 395p	Route de la Calmilhe	150 ca environ

4.4. Descriptif

Le bâtiment à céder est situé sur la parcelle cadastrée section K n°394 d'une superficie de 450 m². La surface au sol totale du bâtiment soit du RDC est de 110 m² environ murs compris et a 2 niveaux. Un préau de 75 m² est situé contre le gîte côté ouest.

Sur l'ensemble du rez-de-chaussée se trouvent un hall d'entrée, une salle commune, une cuisine, un local électrique et des sanitaires et à l'étage : 3 chambres et des sanitaires. La dernière visite de la commission de sécurité de juin 2021 ne fait mention d'aucune prescription à réaliser.

Devant le bâtiment et le préau, il y a un espace arboré de 265 m² où se trouvent une fosse septique et un puits.

L'aménagement en gîte datant de 25 ans, l'état général est correct et ancien car l'entretien est fait, les menuiseries extérieures sont récentes, la toiture est en bon état, l'isolation des murs et des planchers est inexistante, les volets sont vétustes.

Parcelle K n°394 gîte des Lombards à Mazamet :

ID : 081-218101632-20240702-2024_DEL63-DE



Parcelle K n°395p comprise dans l'enceinte du gîte des Lombards à Mazamet :

Un terrain nu attenant au préau côté ouest, est inclus dans l'enceinte du gîte, délimité par une clôture (grillage) depuis plus de vingt ans.



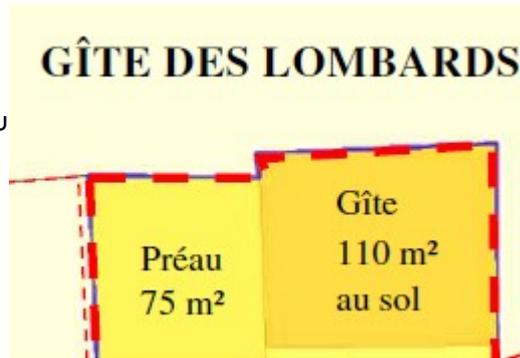
NB : Selon le cadastre, le terrain appartenait à M. Charles ESCAFFIT qui est décédé. Il fait partie de la parcelle K n°395. La Ville fait rechercher les documents qui pourraient définir le prêt de ce terrain à la Ville par M. Charles ESCAFFIT. La succession serait toujours en cours. La Ville pourrait faire la démarche pour devenir réellement propriétaire de ce terrain par voie d'usucapion et le céder avec le gîte.

4.5. Surfaces du bâti

Surfaces transmises par le consultant :

emprise au sol du gîte 110m² + préau 75m².

Le gîte est en R+1, la surface figurant au cadastre de 169 m² apparaît donc correcte.



Commune	: 163	MAZAMET
Adresse	: 758 RTE	DE LA CALMILHE
Réf. cadastrales	: Préfixe	Section K N° plan 394
	Bâtiment A	Escalier 01 Niveau 00 Local 01001
	N° invariant 1630095238 B	

Titulaires de droit et occupant

Titulaires de droits	Occupant du local
PBB6P8 COM COMMUNE DE MAZAMET/Propriétaire BP 545 81209 MAZAMET CEDEX	local vacant

Descriptif du local

Nature du local : Maison	Méthode d'évaluation :
Zone TEOM :	Motif d'exonération :
Catégorie loi 48 :	Coefficient de réduction :
	Loyer de 48 en valeur de l'année :

Descriptif de la partie principale

n° de lot	Quote-part (numérateur)	Quote-part (dénominateur)	Affectation	Nbre de pièces	Surface (m ²)	Catégorie	N° du local type	Coeff. SP	Coeff. SG	Coeff. entretien	Correct. asc.	Equivalence superf. des élts de confort (m ²)	Surface pond. nette (m ²)	VL 70 retenue (€)	VL année (€)
			local à usage d'habitation	10	169	6	028	+ 000	- 010	100	+ 000	63	197	781	4 320

Éléments incorporés

	Surface	Pondération
Garage		
Cave	16	0,2
Grenier		

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 A du PLU, correspondant à des terrains utilisés par les exploitations agricoles de la commune

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 : gîte

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

- **Recherche PATRIM** des cessions de maisons d'habitation d'une superficie de plus de 100 m² avec un terrain de moins de 700 m² et dans un périmètre de 3 km autour du bien à évaluer. Les termes de comparaison retenus disposent de dépendances.

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Nature mutation	Groupe	PLU	Catégorie cadastrale	Surf caves / celliers
163//L/490// 163//L/491//	MAZAMET	34 RUE VENTOSE	05/01/2023	1700	525	130	63 000	484,62	Vente	Maison	U4	6	130
163//I/247//	MAZAMET	14 CHE DES BRUYERES	21/09/2021	1960	182	114	85 000	745,61	Vente	Maison	U4	6	100
163//I/241//	MAZAMET	11 CHE DES BRUYERES	05/10/2020	1900	298	100	45 200	452,00	Vente	Maison	U4	6	80

560,74 prix moyen

484,62 prix médian

- **Recherche PATRIM** : Extension de la recherche aux années antérieures (mêmes critères)

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Nature mutation	Groupe	Régime fiscal	Catégorie cadastrale	Surf caves/celliers
163//I/247//	MAZAMET	14 CHE DES BRUYERES	30/12/2016	1960	182	114	73 000	640,35	Vente	Maison	U4	6	100
163//L/379// 163//L/376// 163//L/473//	MAZAMET	52 RUE VENTOSE	13/12/2016	1880	316	100	37 000	370,00	Vente	Maison	U4	6	50

505,18 prix moyen

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

- **Cote Callon**

Cote annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières au 01/01/2023

LOGEMENTS INDIVIDUELS	Ancien	
	Mini	Maxi
Mazamet	800	1 750

- **Sites immobiliers de référence : valeurs moyennes sur la commune**

Ex : "10 rue du Château", "Paris 15", "69002"...



Prix immobilier > Occitanie > Tarn > Mazamet > Grand Quartier 01 > La Calmilhe

Prix au m² Loyer au m²

La Calmilhe, 81200 Mazamet

Estimations de prix MeilleursAgents au 1 décembre 2023. [Comprendre nos prix](#)

Remarque : les prix indiqués ci-dessous sont ceux du quartier environnant



APPARTEMENT

Prix m² moyen
1056 €
de 792 € à 1584 €

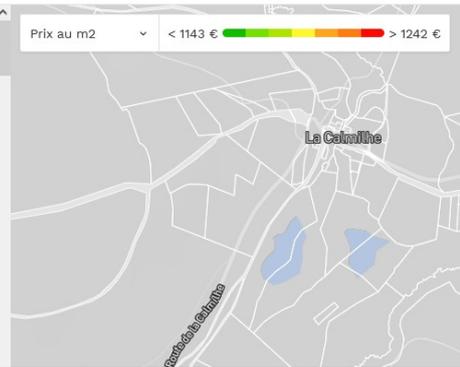


MAISON

Prix m² moyen
1245 €
de 933 € à 1867 €

Indice de confiance ●●●●●

Prix au m² < 1143 € > 1242 €



LA COTE IMMO par LOGIC IMMO

La Calmilhe 81200 Mazamet

Vente

Location

Prix de l'immo

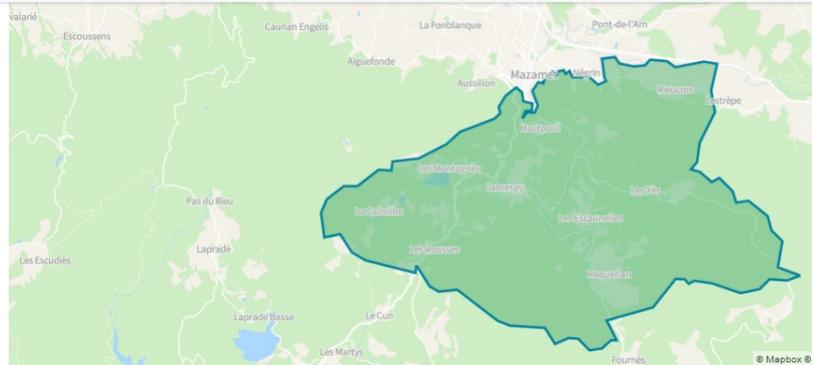
Prix de l'immobilier au m² Mazamet

(Données Logic-Immo juin 2023)

Prix moyen au m² **1 111 €**
Prix bas : 582 € Prix haut : 1 658 €

N'oubliez pas, le prix dépend aussi de son état !

Estimez votre bien



Prix au m² Mazamet (81)

pour les maisons et les appartements anciens

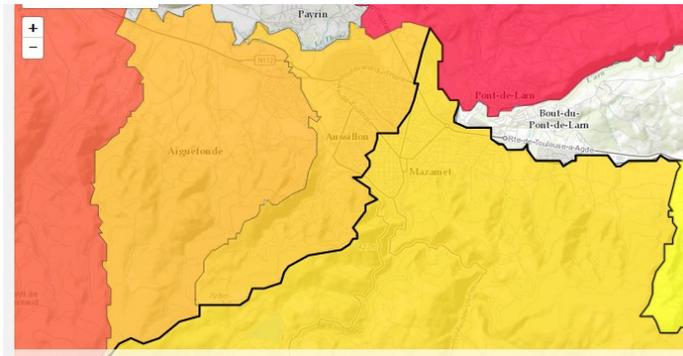


188 ventes

Prix haut 1 380€ / m²
Prix médian **1 020€ / m²**
Prix bas 740€ / m²

Période d'observation : de Juillet 2022 à Juin 2023

Choisir une autre période



• Annonces de biens en vente sur les sites immobiliers

leboncoin

Déposer une annonce

Rechercher sur leboncoin



Immobilier • Véhicules • Locations de vacances • Emploi • Mode • Maison & Jardin

Accueil > Ventes immobilières > Languedoc-Roussillon > Aude > Les Martys 11390 > Maison de village 3 pièces 140 m²



Voir les 4 photos

Maison de village 3 pièces 140 m²

3 Pièces - 140 m² - Les Martys 11390

59 900 € 428 €/m²

Description

Maison de village 3 pièces 140 m²

30 minutes de Carcassonne, dans joli village touristique de la Montagne Noire, Maison de village r+1 AVEC JARDINET CLOS superficie 140m² environ composée au Rdc cuisine/séjour /cellier et au 1er 2 chambres dont une avec accès privé sur extérieur, sde et wc. Prévoir rafraîchissement. FENETRES PVC. Ce bien était loué 550€/mois.

A visiter !

Votre conseiller Domini : Myriam OLIVARES
Agent commercial (Entreprise individuelle)
RSAC 500495015
RCP Carcassonne

Surface : 140 m²
Prix du bien : 59900 €
Prix du bien hors honoraires : 56000 €

soit 400€/m² HC



Eu égard aux termes de comparaison en possession du service, la fixée à 450 €/m² soit pour 169m², une estimation de 76 050 €

8.2. Étude de marché : Terrain en zone A attenant

- Recherche PATRIM**

Recherche des cessions de terrains non bâtis dans un périmètre de 1000m autour de la parcelle à évaluer au cours des 5 dernières années

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	PLU	Groupe
163///165//	MAZAMET	LES LOMBARDS	28/10/2021	1181	1 000	0,85	U4	Non bâti
163///118//	MAZAMET	LE BOIS REDON	26/10/2022	6070	2 000	0,33	N	Non bâti
163///450//	MAZAMET	LA FARGUE	30/06/2021	2325	2 700	1,16	N	Non bâti
163//K/548//	MAZAMET	CAMPSOULEZE	03/02/2022	15383	1 000	0,07	A	Non bâti
163///172//	MAZAMET	LES LOMBARDS	12/12/2018	13260	7 000	0,53	A	Non bâti

0,59 prix moyen

- Recherche DVF**

Date mutation	Adresse	REF.CAD	Sup.Terr	Prix	Prix/m ² Terr
12/11/2021	LES LOMBARDS 81200 MAZAMET	J 130, 136, 137, 171, 174, K 381, 383, 389, 390, 391, 392, 393, 395, 399, 400, 683	140645	23000	0.16
12/12/2018	LES LOMBARDS 81200 MAZAMET	J 172	13260	7000	0.53

- Cote Callon au 01/01/2023 pour les terrains agricoles**

VENTE TERRAINS AGRICOLES LIBRES	Terres Labourables 7230			Prairies naturelles 5090		
	Moyenne	Minima	Maxima	Moyenne	Minima	Maxima
Montagne Noire	7 660	2 360	11 720	5 560	1 770	7 170

Le prix du non bâti peut être estimé à 0,6€/m² dans le secteur (cf PATRIM). Toutefois il convient de considérer le changement d'usage du terrain qui actuellement est à usage de terrain d'agrément.

Aussi en application de la méthode des prix fonciers urbains le prix du changement d'usage vaut 1 à 10 fois le prix de la terre agricole. Compte tenu de la localisation de la parcelle il sera retenu un coefficient moyen de 5

soit une valeur unitaire de 3 €/m² soit pour 150 m², une valeur vénale de 450 €

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

Par suite, l'ensemble immobilier peut être évalué à 76 050 + 450 = 76 500 €

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 **76 500 € (soixante-seize mille cinq cents euros)**. **Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 65 000 € (valeur arrondie).**

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 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. 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 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

