



FINANCES PUBLIQUES



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Générale Des Finances Publiques

ALBI, le 22/10/2024

Direction départementale des Finances Publiques du TARN

Pôle d'évaluation domaniale

Adresse : 18 AVENUE MARECHAL JOFFRE

- 81 013 ALBI CEDEX 9

Téléphone : 05 63 49 58 00

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques du TARN

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Valérie SAUSSOL

Téléphone :05 63 49 19 73

Courriel :valerie.saussol@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. :OSE n° 2024-81163 70823

DS n° 20163256

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](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Parcelles non bâties

Adresse du bien :

Passage Ruelle des Montagnés 81200 Mazamet

Valeur :

448 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Jérémie LEMOINE

2 - DATE

de consultation : 27/09/2024

de délai négocié :

de visite : non

de dossier en état : 27/09/2024

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	amiable
-----------	---------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	OUI
-----------------	-----

3.3. Projet : Suite à la sollicitation de riverains, la Ville souhaiterait céder une partie du domaine non cadastré au hameau des Montagnès. Cette opération nécessitera la désaffectation du domaine public et le déclassement de cette partie de voirie avant sa cession, par sécurité juridique.

Cession à l'euro symbolique l'ensemble des frais (géomètre et notaire) étant porté à la charge des acquéreurs.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Mazamet est une [commune française](#), située dans le [département du Tarn](#), en région [Occitanie](#). Sur le plan historique et culturel, la ville de Mazamet se situe au pied de la [Montagne Noire](#) (un massif montagneux constituant le rebord méridional du [Massif central](#)).

Les communes limitrophes sont [Castans](#), [Labastide-Esparbairénque](#), [Les Martys](#), [Mas-Cabardès](#), [Pradelles-Cabardès](#), [Roquefère](#), [Aiguefonde](#), [Aussillon](#), [Bout-du-Pont-de-Larn](#), [Labruguière](#), [Pont-de-Larn](#) et [Saint-Amans-Soult](#).



4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie



4.3. Références Cadastrales

Le terrain sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MAZAMET	NC	passage Ruelle des Montagnès	112 m ²	PARCELLE NUE
TOTAL			112 m²	

4.4. Descriptif

Cet espace enherbé et entretenu par les riverains, se situe entre 2 maisons et jardins, et entre 2 rues du hameau qui s'intersectent 2 fois en l'espace de 70 m environ. Il dessert uniquement les 2 propriétés, qui sont aussi desservies par les 2 rues. Il n'a donc plus aucune utilité publique de nos jours. Les propriétaires pourront clôturer et mieux sécuriser l'accès à leurs propriétés.

Des aménagements tels que les escaliers menant à l'entrée d'une maison ou bien le bout de jardin clôturé sont aussi anciens que les bâtiments et il convient d'en régulariser les emprises.

Cette opération nécessitera la désaffectation du domaine public et le déclassement de cette partie de voirie avant sa cession, par sécurité juridique.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. **Propriété de l'immeuble** : Commune de Mazamet

5.2. **Conditions d'occupation** : libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

- Réglementation d'urbanisme applicable : PLU U4 secteur habitat regroupe autour des hameaux ou dans des sites isolés.

- Périmètres de protection : non communiqué
- Servitudes administratives ou de droit privé :
- Réseaux et voiries : à proximité
- Surface de plancher maximale autorisée :

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode de 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 local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Recherche PATRIM

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien (Nature1)	Situation locative
8104P01 2022P02849	163//K/943//	81	MAZAMET	LES BLANCS	15/02/2022	137	500	3,65	Jardin	Libre
8104P01 2024P01959	163//L/1142//	81	MAZAMET	LABRESPY	25/01/2024	102	204	2	Sol	Libre
8104P01 2021P15987	163//K/935//	81	MAZAMET	68 RTE DE LA GACHAL	22/09/2021	101	1 000	9,9	Sol	Libre

Moyenne 5,18 € arrondi à 5 €.

médian : 3,65 arrondi à 4 €

Ces termes sont tous sur la même commune mais avec des PLU différents du bien à évaluer, ils sont cependant de petites superficies et éloignés de Mazamet.

La parcelle NC, étant située entre deux maisons, elle est donc sur un marché très fermé (facteur de moins-value) mais apporte un avantage aux acquéreurs qui peuvent clôturer et privatiser le chemin (facteur de plus-value).

Il est fait observer que la parcelle a différents niveaux et un escalier ce qui restreint l'usage. De plus, les frais engagés pour l'acquisition sont à la charge des acquéreurs.

Dès lors, le prix retenu est 4 € / m² correspondant au prix médian.

Le prix de la parcelle NC est de **448 €**

112 m² x 4 €

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

Cession

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 **448 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur

- minimale de vente sans justification particulière à 380 € (arrondie).

Considérant les caractéristiques de la parcelle, une cession à l'euro symbolique n'appelle pas d'observation de la part du service.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits.

La marge d'appréciation reflète le degré 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 toutefois 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 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et sur 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 est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la 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.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués 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 moment 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.

12 - 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 du Tarn et par
délégation,

L'Inspectrice des Finances Publiques



Valérie.saussol

Envoyé en préfecture le 17/12/2024

Reçu en préfecture le 17/12/2024

Publié le 20/12/2024



ID : 081-218101632-20241211-2024_DEL105-DE