



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 05/03/2024

Direction départementale des Finances Publiques du Tarn

Pôle d'évaluation domaniale d'Albi

Cité Administrative

18, avenue du maréchal Joffre

81013 ALBI CEDEX 9

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

Le Directeur départemental des Finances  
publiques du Tarn

à

OFFICE PUBLIC DE L HABITAT DU TARN

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marc Constans

Courriel : marc.constans1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 63 49 59 76

Réf DS:16574503

Réf OSE : 2024-81004-16347

## 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 nu

Adresse du bien :

Avenue des Nations Unies 81000 Albi

Valeur :

88 000 € (des précisions sont apportées au paragraphe  
« détermination de la valeur »)

Mis en ligne le 03/06/2024 à 14h12

REÇU EN PREFECTURE  
le 03/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-081-278100011-20240529-04BU05\_2024

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : de Lasbordes Caroline

## 2 - DATES

de consultation :	29/02/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble par l'évaluateur :	
du dossier complet :	29/02/24

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

acquisition à la Commune d'Albi

prix négocié :néant

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le bien se situe dans le secteur Est de la ville d'Albi dans un quartier d'habitations.

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

bonne accessibilité

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

#### 4.3. Références cadastrales

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

commune d'Albi

ancien domaine public

emprise au droit des parcelles HN 527-528-529 d'une superficie de 2 000 m<sup>2</sup>

#### 4.4. Descriptif

La propriété contient un terrain plat de configuration régulière à proximité d'un ensemble immobilier. Le sol est en partie végétalisé.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble :** commune d'Albi

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

### 6 - URBANISME

Zones UM5a du PLU Intercommunal

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

Cette méthode 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.

### 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

**8.1. Études de marché – Termes de comparaison**

*pour mémoire : prix d'un terrain à bâtir dans un rayon d'un kilomètre autour du bien*

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
4//HP/256//	ALBI	LA VISCOSE	31/03/2022	3354	140 868	42
257//AA/281//	SAINT JUERY	LA RENAUDIE	16/06/2023	2212	105 000	47,47
		moyenne				44

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

Compte tenu des ventes ci-dessus et des caractéristiques du terrain à bâtir, il est retenu la valeur de 44 €/m<sup>2</sup>.

Mis en ligne le 03/06/2024 à 14h12

REÇU EN PREFECTURE  
le 03/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-081-278100011-20240529-04BU05\_2024

## 9 - COMPTE À REBOURS

Sans objet

## 10 - 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.

Compte tenu des ventes ci-dessus de biens similaires dans la même zone géographique, la valeur vénale est arbitrée à 88 800 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation. 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.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 97 000 € (arrondie).

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 - 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, 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.

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.

Mis en ligne le 03/06/2024 à 14h12

REÇU EN PREFECTURE  
le 03/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-081-278100011-20240529-04BU05\_2024

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,  
L'évaluateur

  
Marc CONSTANS  
inspecteur des Finances Publiques

Mis en ligne le 03/06/2024 à 14h12

REÇU EN PREFECTURE  
le 03/06/2024

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Mis en ligne le 03/06/2024 à 14h12

**REÇU EN PREFECTURE**  
le 03/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-081-278100011-20240529-04BU05\_2024