

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 07/05/2024

Direction départementale des Finances Publiques du TARN

Pôle d'évaluation domaniale

Adresse : 18 AVENUE MARECHAL JOFFRE

Le Directeur départemental des Finances  
publiques Du TARN

- 81 013 ALBI CEDEX 9

Téléphone : 05 63 49 58 00

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

à

**POUR NOUS JOINDRE**

OFFICE PUBLIC DE L HABITAT DU TARN

Affaire suivie par : Valérie SAUSSOL

Téléphone : 05 63 49 59 73

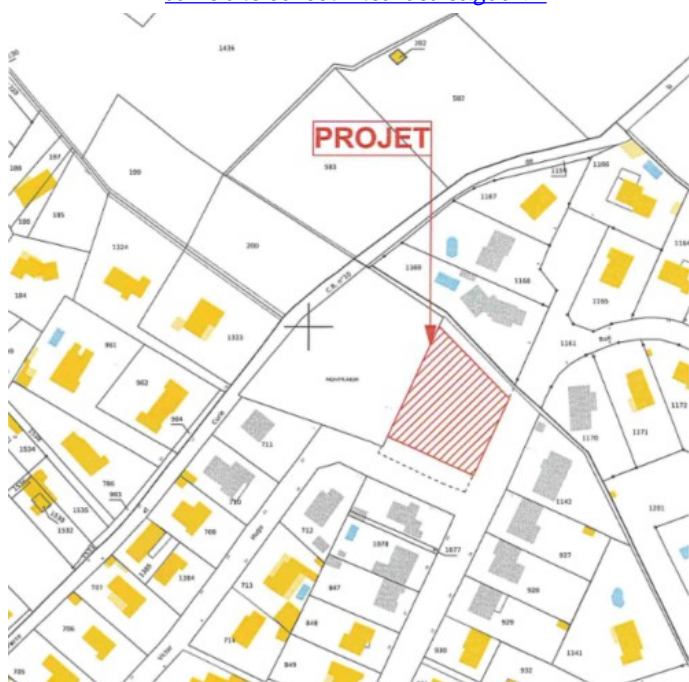
Courriel :valerie.saussol@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. :OSE n° 2024 81116 31992

DS n° 17431535

## AVIS RAPPORT 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://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :*

Immeuble non bâti

*Adresse du bien :*

Terrain non cadastré (DP) à l'angle des rues Victor Hugo et François Mitterrand Labastide-Saint-Georges

*Valeur :*

**80 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 15% le 27/06/2024 à 15h38  
 (des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

**REÇU EN PREFECTURE**  
 le 27/06/2024

Application agréée E-legalite.com

## 1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Caroline de Lasbordes

## 2 - DATE

de consultation : 24/04/2024

de délai négocié :

de visite : NON

de dossier en état : 24/04/2024

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

**3.1. Nature de l'opération :** Acquisition amiable

**3.2. Nature de la saisine :** réglementaire

**3.3. Projet et prix envisagé :** acquisition d'un terrain issu du domaine Public de la Commune de Labastide St Georges

Madame,

Faisant suite à notre communication téléphonique, je vous précise qu'il est prévu de construire 10 logements inclusifs et 1 salle commune.

Je reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Bien cordialement,

 **Caroline de Lasbordes**  
Service Montage d'Opérations  
Tarn Habitat  
2 rue du Général Galliéni  
81 011 ALBI Cédex 9  
tél. 05 63 77 81 58  
[caroline.delasbordes@tarnhabitat.fr](mailto:caroline.delasbordes@tarnhabitat.fr)  
Site Internet : [www.tarnhabitat.fr/](http://www.tarnhabitat.fr/)

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

**Labastide-Saint-Georges** est située dans le [département du Tarn](#), en région [Occitanie](#).

Labastide-Saint-Georges est une commune urbaine qui compte 1 968 habitants en 2021, après avoir connu une forte hausse de la population depuis 1962. Elle est dans l'[agglomération de Lavaur](#) et fait partie de l'[aire d'attraction de Toulouse](#). Ses habitants [sont appelés](#) les Bastidiens ou Bastidiennes.

Commune de l'[aire urbaine de Lavaur](#) située à



Mis en ligne le 27/06/2024 à 15h38

**REÇU EN PREFECTURE**  
le 27/06/2024

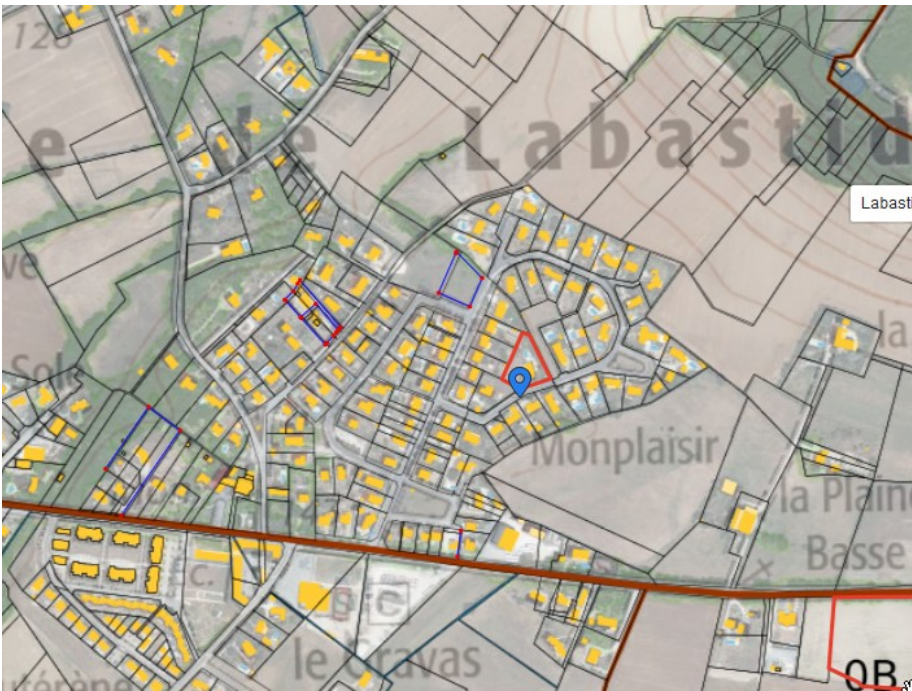
Application agréée E-legalite.com

99\_DE-081-278100011-20240625-09BU06\_2024

l'est de [Lavaur](#) dans son [unité urbaine](#) en [Pays de Cocagne](#).

Labastide-Saint-Georges est limitrophe de trois autres communes. Les communes limitrophes sont [Ambres](#), [Fiac](#) et [Lavaur](#).

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



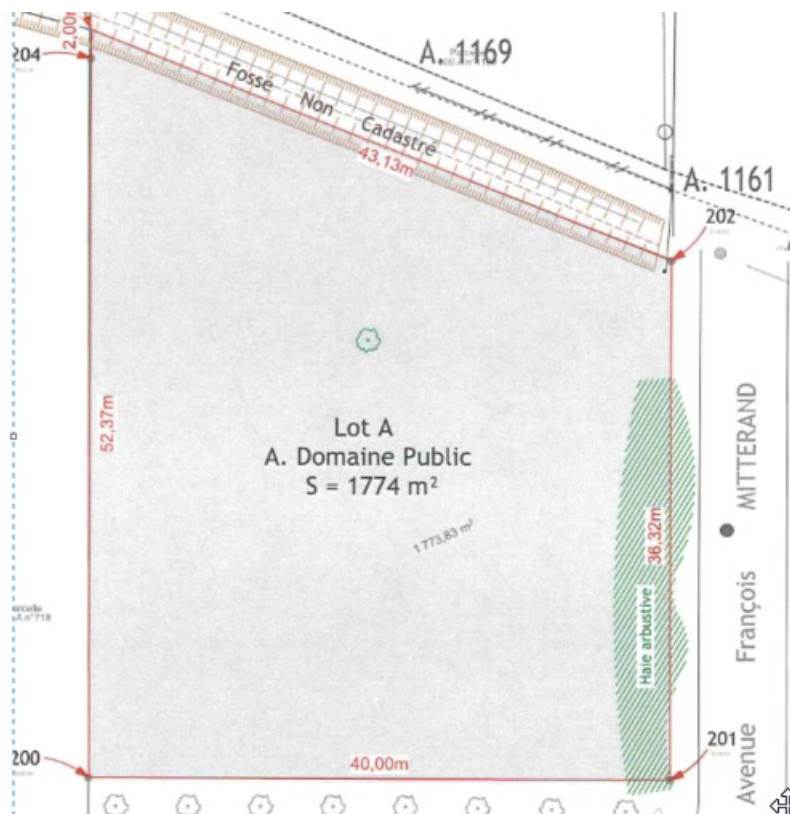
4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Labastide-Saint-Georges	NC	à l'angle des rues Victor Hugo et François Mitterrand	1 774 m <sup>2</sup>	TERRE
TOTAL			1 774 m <sup>2</sup>	

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une partie de parcelle non viabilisée avec les réseaux à proximité cependant il faudra mettre des réseaux qui puissent supporter le projet à savoir : la construction de 10 logements inclusifs et 1 salle commune.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : commune de Labastide St Georges

5.2. Conditions d'occupation : libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Réglementation d'urbanisme applicable : PLU UCA zone d'habitat aérée et réalisée majoritairement sous la forme de lotissement. Elle correspond aux extensions urbaines en continuités des noyaux anciens.

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

Mis en ligne le 27/06/2024 à 15h38

REÇU EN PREFECTURE  
le 27/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-081-278100011-20240625-09BU06\_2024

## 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

Le Code de l'Expropriation énonce la définition des Terrains à bâtir :

Il - 1° La qualification de terrains à bâtir, au sens du présent code, est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 11-1 ou, dans le cas visé à l'article L. 11-3, un an avant la déclaration d'utilité publique sont, quelle que soit leur utilisation, tout à la fois :

a) Effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains. Lorsqu'il s'agit de terrains situés dans une zone désignée par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension de ces réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone ;

b) Situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, ou bien, en l'absence d'un tel document, situés soit dans une partie actuellement urbanisée d'une commune, soit dans une partie de commune désignée conjointement comme constructible par le conseil municipal et le représentant de l'Etat dans le département en application de l'article L. 111-1-3 du code de l'urbanisme.

Les terrains qui, à l'une des dates indiquées ci-dessus, ne répondent pas à ces conditions sont évalués en fonction de leur seul usage effectif, conformément au paragraphe I du présent article.

La parcelle NC n'a pas la qualification de terrain à bâtir mais celui de terrain constructible.



## I/Recherche PATRIM : grandes parcelles

### Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m <sup>2</sup> (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2019	janvier-décembre	60,00	60,00	60,00	60,00
2020	janvier-décembre	64,20	64,20	64,20	64,20
Synthèse		62,10	62,10	60,00	64,20

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Nature de bien (Nature1)	Situation locative
8104P02 2020P03756	116//A/1529//	81	LABASTIDE-SAINT-GEORGES	IMP JEAN MALRIEU	23/06/2020	1000	64 200	64,2	Terrain à bâtir	Libre
8104P02 2019P02028	116//A/1525//	81	LABASTIDE-SAINT-GEORGES	LA NAUZE	27/03/2019	1000	60 000	60	Terrain à bâtir	Libre

### Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m <sup>2</sup> (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	janvier-décembre	113,92	101,47	99,22	141,06
2022	janvier-décembre	70,19	70,19	45,59	94,79
Synthèse		96,43	99,22	45,59	141,06

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Groupe	Situation locative
8104P01 2021P03812	116//B/1775//	81	LABASTIDE-SAINT-GEORGES	PLAINE DE LANAUZE	26/02/2021	645	64 000	99,22	Non bâti	Libre
8104P01 2021P17255	116//B/1776//	81	LABASTIDE-SAINT-GEORGES	PLAINE DE LANAUZE	01/12/2021	397	56 000	141,06	Non bâti	Libre
8104P01 2023P08721	116//B/1806//	81	LABASTIDE-SAINT-GEORGES	PLAINE DE LANAUZE	15/07/2022	422	40 000	94,79	Non bâti	Libre
8104P01 2021P14552	116//A/1471//	81	LABASTIDE-SAINT-GEORGES	LA SELVE	06/10/2021	887	90 000	101,47	Non bâti	Libre
8104P01 2022P09425	116//A/1569//	81	LABASTIDE-SAINT-GEORGES	LA SELVE	16/06/2022	1316	60 000	45,59	Non bâti	Libre

Le dernier terme est le plus pertinent, c'est le plus récent, il est sur la même commune, dans la même zone à savoir : A sur le même PLU UCA et il est non viabilisé.

Le prix au m<sup>2</sup> retenu est de 45 €.

Le prix au m<sup>2</sup> est ajusté en vertu du principe selon lequel le prix est inversement proportionnel à la superficie.

Cependant la parcelle est très bien située dès lors, le prix retenu est de 45 € / m<sup>2</sup>

Le prix de la parcelle est de 79 830 € soit **80 000 €**.

1 774 m<sup>2</sup> x 45 €

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

### *acquisition*

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 **80 000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur

- maximale d'acquisition sans justification particulière à 92 000 € (arrondie).

Ainsi, l'opération du consultant est conforme à la valeur du marché si elle se réalise à un prix compris dans cet intervalle.

Les consultants peuvent, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou **acquérir à un prix plus bas**.

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.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables.

## 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.

Mis en ligne le 27/06/2024 à 15h38

REÇU EN PREFECTURE  
le 27/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-081-278100011-20240625-09BU06\_2024

## 11 - 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 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 PRESENT AVIS A DES TIERS ET RESPECT DES REGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

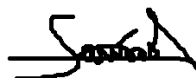
Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

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,

*L'Inspectrice des Finances Publiques*



Valérie.saussol

Mis en ligne le 27/06/2024 à 15h38

REÇU EN PREFECTURE  
le 27/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-081-278100011-20240625-09BU06\_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 27/06/2024 à 15h38

**REÇU EN PREFECTURE**  
le 27/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-081-278100011-20240625-09BU06\_2024