

Direction Générale Des Finances Publiques

ALBI, le 19/11/2021

Direction régionale / départementale des Finances Publiques
 de

Le Directeur départemental des Finances
 publiques Du TARN

Pôle d'évaluation domaniale

Adresse : 18 Avenue Charles de Gaulle 81013 ALBI
 Cedex 9

Téléphone : 05 63 49 58 00

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

à

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU TARN

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Valérie SAUSSOL

Téléphone : 05 63 49 59 73

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

Réf. : OSE n° 2021-81144 78856

DS n° 6449907

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 internet Mfms-locales.gouv.fr](#)



Nature du bien :

Terrains à bâtir (TAB)

Adresse du bien :

Rue bourvil 81380 LESCURE D'ALBIGEOIS

Valeur :

238 500 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
 (des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

REÇU EN PREFECTURE

le 26/01/2022

Application agréée E-legalite.com

99_DE-081-278100011-20220125-08BU01_2022

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : BONNAYS Laurent

2 - DATE

de consultation : 21/10/2021

de délai négocié :

de visite :

de dossier en état : 21/10/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération : Cession amiable

3.2. Nature de la saisine : réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé : lotissement Plaine de NAJAC.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Lescure-d'Albigeois est une commune de l'agglomération d'Albi, à 6 km au nord-est d'Albi en pays Albigeois.

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



REÇU EN PREFECTURE

le 26/01/2022

Application agréée E-legalite.com

99_DE-081-278100011-20220125-08BU01_2022

4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Lescure-d'Albigeois	BI 209	Rue bourvil	678 m ²	TAB LOT 21
Lescure-d'Albigeois	BI 210	Rue bourvil	767 m ²	TAB LOT 22
Lescure-d'Albigeois	BI 223	Rue bourvil	762 m ²	TAB LOT 35
Lescure-d'Albigeois	BI 232	Rue bourvil	812 m ²	TAB LOT 49
TOTAL			3 019 m ²	

4.4. Descriptif

Description du bien : Ces terrains à bâtir forment des lots du lotissement Najac à LESCURE D'ALBIGEOIS autorisé par arrêté municipal du 20/10/2008 PA 081 144 08 B 001. Le lotissement est situé dans la plaine de Najac. Il s'agit d'un secteur de la commune de LESCURE D'ALBIGEOIS séparé du bourg ancien par la RN 88 et proche de la commune d'Albi.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : TARN HABITAT

5.2. Conditions d'occupation : libre

REÇU EN PREFECTURE

le 26/01/2022

Application agréée E-legalite.com

99_DE-081-278100011-20220125-08BU01_2022

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Règlementation d'urbanisme applicable : PLU U2 zone immédiatement constructible de densité moyenne de constructions à dominante pavillonnaire, en prolongement des centres historiques. La vocation principale en est l'habitat individuel en mixité avec des commerces et des activités en accompagnement.

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

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.

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

II - 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.

REÇU EN PREFECTURE

le 26/01/2022

Application agréée E-legalite.com

99_DE-081-278100011-20220125-08BU01_2022

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence



Périmètre géographique : 5 des des autres, 61266, Lescur-de-Albigois - 3000 m autour
 Référence cadastrale : 83 144 / 000 06 0006
 Période de recherche : Du 01/2018 à 01/2022
 Caractéristiques de bien : Non bâti - Terrain à bâtir
 Surface : De 500 à 1000 m²

10 ventes répondent à vos critères

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Maxi	Min	Max
2018	janvier-décembre	85,47	88,71	84,02	87,87
2019	janvier-décembre	92,66	92,85	92,08	93,25
2020	janvier-décembre	92,02	92,32	90,91	93,13
Synthèse		89,34	87,75	84,02	93,13

Ref. cadastrale	Ref. cadastrale	Ref.	Commune	Adresse	Date de vente	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Sous-Genre	Statut initial
0104P01 2019P0304	144/01/01	01	LESCUR-DE-ALBIGEOIS	14 RUE SOURAU	06/09/2019	607	56 300	91,25	Terrain à bâtir	Libre
0104P01 2019P0307	144/01/01	01	LESCUR-DE-ALBIGEOIS	22 RUE SOURAU	01/10/2019	639	58 300	91,28	Terrain à bâtir	Libre
0104P01 2019P0310	144/01/04	01	LESCUR-DE-ALBIGEOIS	18 RUE JACQUES BEE	23/02/2019	640	56 300	87,95	Terrain à bâtir	Libre
0104P01 2019P0314	144/01/05	01	LESCUR-DE-ALBIGEOIS	RUE FERRASSE	20/03/2019	738	62 500	84,62	Terrain à bâtir	Libre
0104P01 2019P0440	144/01/04	01	LESCUR-DE-ALBIGEOIS	RUE FERRASSE	13/07/2019	717	62 300	87,07	Terrain à bâtir	Libre
0104P01 2020P0100	144/01/01	01	LESCUR-DE-ALBIGEOIS	7 RUE LOUIS DE PANGE	18/02/2020	679	62 400	91,91	Terrain à bâtir	Libre
0104P01 2019P0510	144/01/04	01	LESCUR-DE-ALBIGEOIS	5 RUE JACQUELINE MAILLON	06/09/2019	753	65 300	86,72	Terrain à bâtir	Libre
0104P01 2019P0210	144/01/03	01	LESCUR-DE-ALBIGEOIS	4 RUE JACQUELINE MAILLON	27/03/2019	677	59 300	87,45	Terrain à bâtir	Libre
0104P01 2019P0215	144/01/02	01	LESCUR-DE-ALBIGEOIS	5 RUE JACQUELINE MAILLON	16/10/2019	671	75 300	96,11	Terrain à bâtir	Libre
0104P01 2020P0305	144/01/01	01	LESCUR-DE-ALBIGEOIS	6 RUE JACQUELINE MAILLON	16/09/2020	704	64 300	91,31	Terrain à bâtir	Libre

REÇU EN PREFECTURE

le 26/01/2022

Application agréée E-legalite.com

99_DE-081-278100011-20220125-08BU01_2022

tableau HT ;

parcelles	superficie	Prix HT	Prix au m ²
BI 207	607 m ²	49 974,04 €	82,32 €
BI 213	603 m ²	51 247,08 €	81,34 €
BI 244	648 m ²	50 330,33 €	77,67 €
BI 205	736 m ²	55 487,33 €	75,39 €
BI 204	717 m ²	55 816,12 €	77,84 €
BI 215	670 m ²	55 098,75 €	82,23 €
BI 194	753 m ²	57 649,29 €	76,55 €
BI 193	677 m ²	52 297,79 €	77,24 €
BI 192	871 m ²	66 528,37 €	76,38 €
BI 191	704 m ²	56 589,33 €	80,38 €
MOYENNE			78,73 €

Le prix HT / m² est 78,73 € arrondi à 79 €.

Le prix des parcelles est de **238 501 € arrondi à 238 500 €**

BI 209 : 678 m² x 79 € = 53 562 €

BI 210 : 767 m² x 79 € = 60 593 €

BI 223 : 762 m² x 79 € = 60 198 €

BI 232 : 812 m² x 79 € = 64 148 €

REÇU EN PREFECTURE

le 26/01/2022

Application agréée E-legalite.com

99_DE-081-278100011-20220125-08BU01_2022

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

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 238 500 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur

- minimale de vente sans justification particulière à 202 725 € (arrondie).

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

11 - OBSERVATIONS

L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

Pour le Directeur et par délégation,

L'inspectrice des Finances Publiques



Valérie.saussol

REÇU EN PREFECTURE

le 26/01/2022

Application agréée E-legalite.com

99_DE-081-278100011-20220125-08BU01_2022