

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 15/01/2024

Direction départementale des Finances Publiques du Tarn

Pôle d'évaluation domaniale

18 AVENUE DU MARECHAL JOFFRE

81 013 ALBI CEDEX 9

Téléphone : 05 63 49 58 00

Mél. : ddip81.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
 publiques du Tarn

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Bénédicte BELIN

Téléphone : 05 63 49 19 73 – 06 21 09 11 58

Courriel : benedicte.belin@dgfip.finances.gouv.fr

Communauté de Communes des Deux Rives

Réf DS : 15445707

Réf OSE : 2023-82126-96894

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*



Nature du bien : Terrain viabilisé

Adresse du bien : 6 Boulevard de Torsiac - 82 400

Valeur : **37 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de **15%**
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M Pascal BRAJOUX

2 - DATES

de consultation :	18/12/23
du dossier complet :	09/01/24

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération :

Cession :	☒
-----------	-------------------------------------

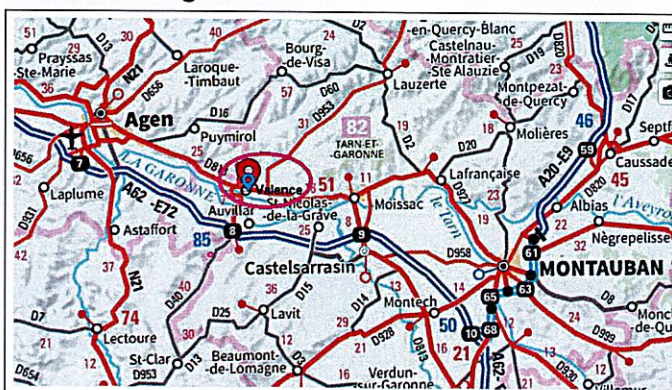
3.2. Nature de la saisine :

Réglementaire :	☒
-----------------	-------------------------------------

3.3. Projet et prix envisagé : Cession de la parcelle en tant que terrain à bâtir viabilisé (démolition du bâti existant pris en charge par la Communauté de Communes) pour construction et installation d'un centre médical.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :



Commune rurale de près de 5 300 habitants, Valence est située dans le département du Tarn et Garonne, à la frontière avec le Lot et Garonne.

Entourée par les communes de Pommevic, Espalais et Goudourville, Valence est située à 17 km au nord-ouest de Castelsarrasin, à 50 km à l'ouest de Montauban et à 28 km au sud-est d'Agen.

La commune de Valence fait partie de la Communauté de communes des Deux Rives.

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



Parcelle raccordée aux différents réseaux urbains.

Parcelle située à proximité immédiate de la maison de santé des 2 Rives.

Accès direct par le boulevard de Torsiac.

4.3. Références cadastrales : La parcelle sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
VALENCE	AK 682	6 Boulevard de Torsiac	920 m ²	Non bâti

4.4. Descriptif : Après démolition du bâti existant, la parcelle constituera un grand terrain à bâtir situé en centre ville de Valence. Le terrain est entièrement clôturé.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : CC des 2 Rives - Acquisition le 11/07/2023 pour 185 000 € (maison d'habitation et son terrain d'agrément autour)

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles : Zone UA correspondant à la zone urbaine mixte du centre historique dans laquelle la fonction résidentielle est prédominante mais qui peut accueillir d'autres occupations du sol.

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

La valeur vénale est déterminée par comparaison. Cette méthode consiste à fixer la valeur vénale 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

Remarques liminaires :

La parcelle AK 682 est considérée comme un terrain à bâtir car elle répond aux conditions de l'article L. 13-15, II du code de l'expropriation à savoir les deux conditions cumulatives suivantes :

- être effectivement desservi par des réseaux (voie d'accès, eau potable, électricité et, sous certaines conditions, assainissement) situés à proximité immédiate et de dimensions adaptées à la capacité de construction du terrain ;
- être situé dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols rendu public ou par tout autre document d'urbanisme en tenant lieu ; si un tel document n'existe pas, il suffit toutefois que le terrain soit situé dans une partie actuellement urbanisée de la commune.

8.1. Études de marché :

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison : recherche des cessions de terrains à bâtir (TAB) situés sur la commune de Valence :

→ en zone UA du PLU :

Date	Adresse	Parcelle	Superficie	Prix	Prix/m ²	PLU	Descriptif
11/03/20	LA RAZERE	AI 30	325	14 000 €	43,08 €	UA	Parcelle de terrain à bâtir destinée à la construction de 2 maisons d'habitation jumelées d'une surface habitable de 70 m ² environ chacune, ayant accès pour l'une côté avenue de Peyroutas et pour l'autre côté avenue Jean Baylet.

→ dans les autres zones urbaines du PLU :

Date	Adresse	Parcelle	Superficie	Prix	Prix/m ²	PLU	Descriptif
14/02/20	3 LOT DOREMI	AL 1630, AL1636	1 208	68 333,00 €	56,57 €	UC	2 lots de TAB dans le lotissement Domaine Doremi
19/05/21	COLOMBIER	AM 1112, 1116	1 356	30 000 €	22,12 €	UC	Parcelle de terre nue, actuellement en nature de jardin, mais ayant vocation de terrain à bâtir. Terrain desservi par les réseaux publics et raccordés. Compteurs en place
01/08/23	DUCROS	AD 485, 490	1 313	41 000 €	31,23 €	UC	TAB
07/07/22	LA BARAILLE	AE 1773	1 553	30 000 €	19,32 €	UC	Parcelle en nature de jardin, située en zone urbaine et constructible => TAB

Date	Adresse	Parcelle	Superficie	Prix	Prix/m ²	PLU	Descriptif
27/05/22	COLOMBIER - Route de Coupet	AM 1115	919	27 000 €	29,38 €	UC	Parcelle de terre nue, actuellement en nature de jardin, mais ayant vocation de terrain à bâtir. Terrain vendu clôturé et viabilisé.
22/09/20	201 avenue du Quercy	AE 1196, 1204, 1716, 1717, 1719, 1720	1 205	46 000 €	38,17 €	UC	Parcelle de terrain sans usage particulier. L'acquéreur déclare vouloir intégrer ce bien dans l'espace naturel constitué du jardin de Pontus et d'un espace boisé (plantation de tilleuls) voir délib municipale de 10 07 20
28/08/20	NAUDOU	AN 176, 270	783	47 763 €	61,00 €	UB	Parcelle de terrain à bâtir , desservie par les réseaux publics

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP : Les sources externes consultées ne permettent pas d'identifier une information utile au présent dossier.

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

→ Zone UA du PLU :

Une seule vente a pu être répertoriée. Cette cession concerne une parcelle beaucoup plus petite que celle à évaluer.

Compte tenu du principe immobilier selon lequel plus la superficie d'un bien est grande, moins son prix au m² est élevé, il y a lieu d'appliquer un abattement sur le prix au m² afférent à cette vente. Par ailleurs , la parcelle à évaluer est entièrement clôturée ce qui constitue un facteur de plus-value.

D'où il est possible de retenir le prix de 40,00 €/m² pour le bien à évaluer.

→ Autres zones urbaines du PLU :

Le prix au m² moyen des ventes recensées est de 32,80 € et le prix médian de 32,00 €.

Aussi, il est possible de retenir le prix de 32,00 €/m² comme prix de référence pour les terrains à bâtir viabilisés situés en zone urbaine de Valence.

Cependant on constate que toutes les cessions sont majoritairement situées en zone UC (zone résidentiel moins dense) du PLU.

Compte tenu de la situation en centre historique (zone UA), de la rareté d'un tel bien et du fait que le terrain soit clôturé (facteurs de plus-value), il y a lieu de majorer le prix de référence précédemment déterminé pour prendre en compte ces caractéristiques. D'où le prix de 40 €/m² retenu.

→ Synthèse : Par suite, il est retenu le prix de 40 €/m² et la valeur vénale de la parcelle est estimée à 36 800 € (= 920 m² x 40 €), arrondie à 37 000 €.

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

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 37 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 31 400 € (arrondie).

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 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.

10 - 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.

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 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.

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 et par délégation,
L'Inspectrice des Finances Publiques

IBB.

Bénédicte BELIN

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.