

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
Pôle d'évaluation domaniale
Direction régionale des Finances Publiques d'Occitanie
et du département de la Haute-Garonne
Cité administrative - Bâtiment C
31098 TOULOUSE Cedex 6
Téléphone : 05 34 44 83 05
mél : drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 23/11/2023

Le Directeur régional des Finances Publiques
d'Occitanie et du département de la Haute-
Garonne

à

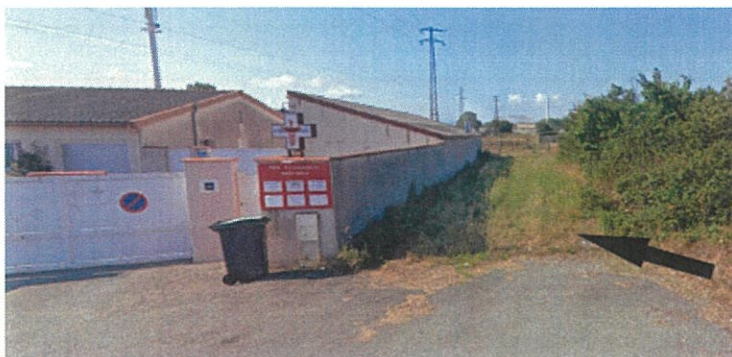
COMMUNE DE PAMIERS

POUR NOUS JOINDRE

Aff. suivie par : Charlotte KHALIL
Téléphone : 06 16 07 73 29
Courriel : charlotte.khalil@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 14739437
Réf. OSE : 2023-09225-82773

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 à bâtir - parcelle AK 283
Adresse du bien : Impasse de Femouras – 09100 PAMIERS
Valeur : 3 800 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Service consultant : Commune de Pamiers

Affaire suivie par : Charline JAILLET, directrice de l'urbanisme et des affaires foncières

2 - DATES

de consultation : 25/10/2023

de réception : 25/10/2023

de visite : N/A

de dossier complet : 25/10/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input 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 type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Pamiers souhaite céder la parcelle AK 283, afin de créer une voirie pour un lotissement.
Calendrier prévisionnel : fin 2023-début 2024

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Pamiers, Ariège

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

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

Parcelle concernée par la présence de lignes électriques à haute tension

4.3. Références cadastrales

La parcelle figure au cadastre de la ville sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
PAMIERS	AK 283	Che de Payre-Plantade	384 m ²	Terrain à bâtir

4.4 Descriptif

La parcelle est située dans une impasse, à proximité immédiate d'une pharmacie.

Elle est de configuration rectangulaire, en partie enherbée et arborée.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de PAMIERS

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Bien estimé libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Au PLU de la commune, la parcelle est située en zone U3Db, zone d'activités économiques mixte du Pïc.

6.2. Date de référence et règles applicables

PLU en date du 19 septembre 2023

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

7.1. Principes

Méthode d'évaluation par comparaison

7.2. Déclinaison

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui 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. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

➤ **Cessions de terrains à bâtir en zone économique / activités à Pamiers et communes proches sur la période 2020-2023 :**

TC	Parcelles cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	prix	Prix/m ²	observations
1	AK 474//475//476	PAMIER	CHE DE PAYRE-PLANTADE	17/06/2022	1 486	8 850	6	sans usage particulier / zone U3Db (zone activité économique mixte)
2	225//A//567//672//674//675	PAMIER	RUE MARIE CURIE	30/04/2019	3 965	48 000	12	U3DB
3	225//YC//24	PAMIER	AV DE GABRIELAT	20/10/2020	15 000	175 000	12	U3DB / cnstruction bureaux et entrepôt
4	225//YB//162	PAMIER	GABRIELAT	12/01/2021	26 443	396 645	15	U3D / TAB pour bâtiment dédié à la production (1000 m ²) et bâtiment dédié à la logistique 2000m ²
5	225//a//70//71//72//73//74	PAMIER	CHEMIN DU PIC	25/06/2019	3 329	66 920	20	terrain non bâti, avec dalle de transfert béton, cabine préfabriquée de 18 m ² pour stockage outillage
6	225//AL//295	PAMIER	CHE DU PIC	02/07/2018	4 595	45 000	10	sans usage particulier / zone U3Db (zone activité économique mixte)

mediane	12
basse	10
haute	14

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

L'étude de marché dégage des valeurs comprises entre 6 €/m² à 20 €/m² avec une médiane à 12 €/m². Au cas particulier, compte tenu de la faible contenance du terrain et sa localisation, il sera retenu la fourchette basse de l'étude soit 10 €/m².

Soit une valeur vénale estimée à 3840 € (384 m² x 10 €) arrondie à 3800 €.

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 3 800 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la valeur minimale de cession à 3 400 €.

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 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.

10 - 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.

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 régional des Finances publiques d'Occitanie
et du Département de la Haute-Garonne et par délégation,
Charlotte KHALIL
Inspectrice des Finances publiques



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.

Accusé de réception en préfecture
009-210902250-20240206-24_17128-DE
Date de télétransmission : 16/02/2024
Date de réception préfecture : 16/02/2024