



Direction Générale Des Finances Publiques

ALBI, le 24 mars 2022

Direction régionale / départementale des Finances Publiques
de

Pôle d'évaluation domaniale

Adresse : 18 Avenue Charles de Gaulle 81013 ALBI
Cedex 9

Téléphone : 05 63 49 58 00

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques du TARN.

à

POUR NOUS JOINDRE

La communauté d'agglomération GAILLAC-
GRAULHET.

Affaire suivie par :

Téléphone

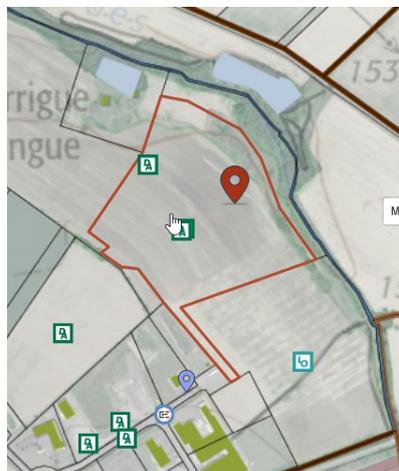
Courriel

Réf. : OSE n° 2022-81171 11976

DS n° 7758975

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 :

Immeuble non bâti

Adresse du bien :

ZA Garrigue Longue MONTANS

Valeur :

289 550 € assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : BOUR Cathy

2 - DATE

de consultation : 15/02/2022

de délai négocié : 31/03/2022

de visite : non

de dossier en état : 31/03/2022

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 : parcelle de terrain non viabilisée à vocation économique

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune est située au sud-ouest de Gillac.

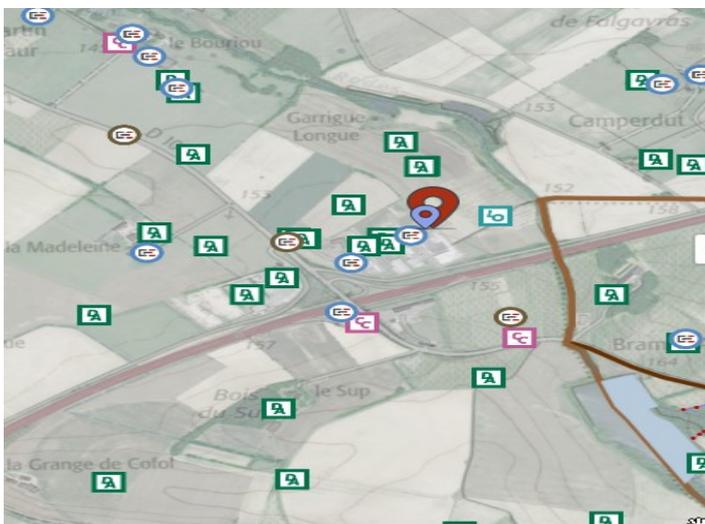
Le village est construit à l'extrémité d'une terrasse dominant le Tarn.

Limitrophes de 7 communes : Gaillac, Brens, Técou, Reyrole, Parisot, Loupiac, Lisle sur Tarn.

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

Accès avec l'autoroute A 68 et la route nationale 88.

La ligne 710 du réseau régional LIO assure la desserte de la commune en reliant Gaillac et à Lavaur.



4.3. Références Cadastreales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|---------|----------|--------------------|-----------------------|---------------|
| MONTANS | ZP 80 | ZA Garrigue Longue | 57 910m ² | TERRE |
| TOTAL | | | 57 910 m ² | |

4.4. Descriptif

Il s'agit d'une grande parcelle nue, plate.



15/02/2022 à 09:34:32

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : La communauté d'agglomération GAILLAC-GRAULHET.

5.2. Conditions d'occupation : libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Réglementation d'urbanisme applicable : PLU AUX

- Périmètres de protection : non communiqué .
- Servitudes administratives ou de droit privé : non communiqué
- Réseaux et voiries : parcelle non viabilisée.
- 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.

Notion de terrain privilégié :

La notion de terrains en situation privilégiée est une construction jurisprudentielle.

Les juridictions de l'expropriation ont été conduites à créer cette notion pour fixer les indemnités relatives à des terrains qui ne peuvent pas recevoir la qualification juridique de terrains à bâtir mais qui, de par leur localisation à proximité de zones déjà urbanisées, présentent des éléments de plus value par rapport à des terrains totalement isolés des (grands) centres urbains. Ces terrains sont ainsi valorisés à un niveau intermédiaire entre le prix des terrains à bâtir et ceux des terrains de culture ou terrains naturels.

Les différentes juridictions de l'expropriation ont ainsi eu l'occasion, à de maintes reprises, d'appliquer cette notion, non seulement aux terrains voués à une urbanisation future, mais également à des terrains situés dans des zones naturelles ou agricoles.

le marché des terrains non constructibles, inclus en zone agricole (zones NC ou A), ou en zone naturelle (zones N) ou même en zone d'urbanisation future (zones NA et AU) et bénéficiant d'une situation privilégiée, est un marché particulier.

C'est donc un marché très atypique où, par définition, sans l'intervention de la puissance publique, il est probable que ces terrains agricoles conserveraient leur usage et seraient éventuellement cédés à un prix en rapport avec cet usage.

Ce qui importe pour apprécier la valeur de ces terrains, c'est moins la localisation elle-même au sein même de l'agglomération que la proximité de zones déjà urbanisées avec l'unité foncière.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

1/ COTE CALLON,

Cote Annuelle des Valeurs Vénale Immobilières et Foncières, aux éditions Callon Mouillé, dernière édition, celle de 2022.

Les cotations portent sur des terrains viabilisés .

Terrains industriels sur Gaillac : 10 € HT du m² ; Terrains en zone UX viabilisés.

Les terrains à usage industriel proches de Montans sont estimés à 10 €/m².

Au cas présent, il sera pratiqué :

- un abattement de 25 % , terrain non viabilisé ;
- un abattement de 20 % pour grande surface ;
- un abattement 5 %, ville de Gaillac plus attractive.

Prix envisagé au m² /5 €.

2/ Recherche sur PATRIM

Vente réalisée sur un PLU UX sur Gaillac / grandes superficies ;

- vente du 17/10/2018 : MH 94 94 075 € **14 473 m²** soit 6,50 €
- vente du 10/08/2018 : MH 67 79 963 € **15 679 m²** soit 5,10 €

3/ Méthode des prix fonciers urbains

Le prix de l'usage antérieur : vaut le prix de la terre agricole.

| Ref. enregistrement | Ref. Cadastres | Dept | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix/m ² | Sous Groupe | Situation locative |
|-----------------------|------------------------------|------|----------------|-------------------|---------------|-----------------------------------|------------|---------------------|-------------|--------------------|
| 8104P01 2018P02689 | 171//ZK/50// | 81 | <u>MONTANS</u> | <u>GILARD</u> | 21/04/2018 | 1930 | 1 500 | 0,78 | Terre | Libre |
| 8104P01 2020P07326 | 171//H/353// | 81 | <u>MONTANS</u> | <u>LE MIECH</u> | 06/10/2020 | 6080 | 2 432 | 0,4 | Terre | Libre |
| 8104P01 2018P03359 | 99//CH/124// 99//CH/123// | 81 | GAILLAC | <u>LE FARDIAL</u> | 10/04/2018 | 11855 | 6 500 | 0,55 | Terre | Libre |
| 8104P01 2020P08187 | 145//G/652// | 81 | LISLE-SUR-TARN | SAINT VINCENT | 07/11/2020 | 4851 | 1 000 | 0,21 | Terre | Libre |

La moyenne des termes retenus est de 0,48 € / m² ;

Les deux termes les plus pertinents sont ceux sur la commune de Montans soit 0,59 € / m² .

Le prix du changement d'usage vaut de 1 à 10 fois le prix de la terre agricole.

Le prix de 0,59 € / m² est retenu, le coefficient de 8 appliqué prend en compte le fait que la parcelle n'est pas viabilisée, qu'il s'agit d'une très grande surface, et qu'elle est située à Montans et non Gaillac, ville plus attractive.

Le prix au m² de la parcelle est de 4,72 € arrondi à 5 € .

Le prix de la parcelle ZP 80 est de **289 550 €**

57 910 m² x 5 €

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

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 **289 550 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur

- minimale de vente sans justification particulière à 246 100 € (arrondie).

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent **vendre à un prix plus élevé**. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour **vendre à un prix plus bas**.

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

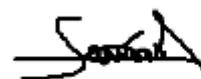
L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

L'Inspectrice des Finances Publiques



Valérie.saussol



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.

Direction Générale des Finances Publiques

Le 31/03/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Tarn

Pôle d'évaluation domaniale d'Albi

18 avenue Charles de Gaulle
81 013 Albi cedex 9

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Tarn

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par :

Courriel :

Téléphone :

à
CA GAILLAC-GRAULHET

Réf DS:11956429

Réf OSE :2023-81171-23803

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 :

ZAE de Garrigue Longue, 81600 MONTANS

Valeur :

5 700 euros HT assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M HERVE CHARNAY

2 - DATES

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|
| de consultation : | 27/03/23 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 27/03/23 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cession : | <input checked="" 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 checked="" 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

cession d'un terrain nu – futur passage d'une canalisation gaz TEREGA (50 ml environ)

prix envisagé : néant

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien se situe au Sud-Ouest du bourg de Montans .

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

La propriété ne dispose pas d'accès direct à la voirie.

¹ 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 | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|---------|----------|------------------------------------------|-----------------------|---------------|
| Montans | ZP0081 | ZAE de Garrigue Longue, 81600 MONTANS | 11 376 m ² | Terrain nu |

4.4. Descriptif

Ladite parcelle est en grande partie en nature de terre agricole.

Il s'agit d'un grand terrain nu allongé et de configuration quasi régulière.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : CA GAILLAC-GRAULHET

5.2. Conditions d'occupation : libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles : zone N (90%) et Aux (10%) du Plu

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 de terrain à usage agricole

| Ref. Cadastres | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix/m ² |
|-------------------------------|---------|--------------|---------------|-----------------------------------|------------|---------------------|
| 171//ZS/26// | MONTANS | LE PRADEL | 30/12/2021 | 13310 | 6 300 | 0,47 |
| 208//ZI/29// 208//ZD/12// | PEYROLE | AURIAC | 01/08/2020 | 90180 | 49 600 | 0,55 |
| 208//ZC/164// 208//ZD/24// | PEYROLE | LA BOURIASSE | 10/04/2021 | 202022 | 121 500 | 0,6 |

moyenne

0,54

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

Compte tenu des ventes ci-dessus , il est retenu une valeur de 0,50 € le m².

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.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **5 700 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 5 100 € (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 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.

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.

14 - 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