



FINANCES PUBLIQUES



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction Générale Des Finances Publiques

ALBI, le 09/02/2022

Direction régionale / départementale des Finances Publiques  
de

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur départemental des Finances  
publiques Du TARN

Adresse :18 Avenue Charles de Gaulle 81013 ALBI  
Cedex 9

Téléphone : 05 63 49 58 00

à

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

La commune d'ALBI

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Valérie SAUSSOL

Téléphone :05 63 49 59 73

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

Réf. :OSE n° 2021-81004- 03230

DS n° 7403299

## 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 :*

Immeubles non bâtis

*Adresse du bien :*

Rue du Capitaine Julia à ALBI 81000.

*Valeur :*

**287 300 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %  
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

## 1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : PAPEIX Marc

## 2 - DATE

de consultation : 14/01/2022

de délai négocié : non

de visite : non

de dossier en état : 14/01/2022

## 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 :** .

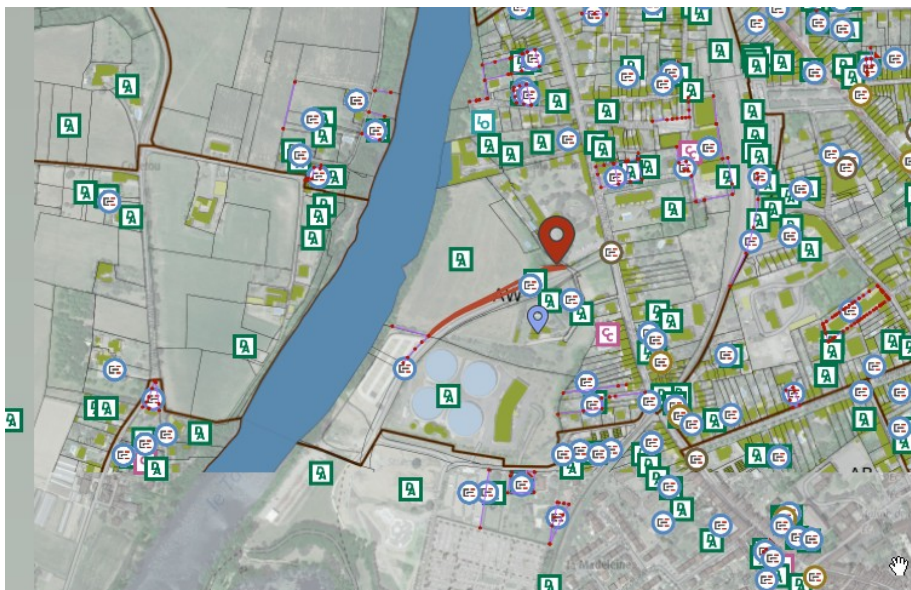
La commune d'ALBI souhaite acquérir les parcelles appartenant aux consorts Thiriot en vue de l'extension de la base de loisirs de Pratgraussals à ALBI. Lors des négociations menées, il a été convenu que la ville procéderait à l'acquisition de l'emplacement réservé ALB32, sur la parcelle AW 374, pour l'aménagement d'un carrefour rue du Capitaine Julia à ALBI.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Albi est une ville qui se situe sur le Tarn non loin des vignobles de Gaillac, du plateau cordais et de la forêt de Grésigne.

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



### 4.3. Références Cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle	PLU
ALBI	AW 387 p	St Amans/ STGély	3 100 m <sup>2</sup>	AL B 88 au bénéfice de la commune/ extension base de loisirs	UIC1
ALBI	AW 387 p	St Amans/ STGély	22 452 m <sup>2</sup>		NL
ALBI	AW 266 p	Rue Capitaine Julia	1 904 m <sup>2</sup>	AL B 88 au bénéfice de la commune/ extension base de loisirs	UIC1
ALBI	AW 374 p	37 Rue Capitaine Julia	550 m <sup>2</sup>	ALB 32 au bénéfice de la commune / création carrefour	UM5a
ALBI	AW 388 p	35 Rue Capitaine Julia	313 m <sup>2</sup>	fossé	AU F
ALBI	AW 385	St Amans/ STGély	319 m <sup>2</sup>		UIC1/ UM5a
ALBI	AW 264 p	St Amans/ STGély	154 m <sup>2</sup>		UM5a
ALBI	AW 265	St Amans/ STGély	22 m <sup>2</sup>		UM5a
<b>TOTAL</b>			<b>28 837 m<sup>2</sup></b>		

De Sandrine MOLINIER <sandrine.molinier@mairie-albi.fr> ☆

Sujet **Pratgraussals - Acquisition Thiriot** 04/02/2022

Pour valerie.saussol@dgfip.finances.gouv.fr ☆

Copie à Christophe COUTET <christophe.coutet@mairie-albi.fr> ☆, Marc PAPEIX <marc.papeix@mairie-albi.fr> ☆, Annick LARDE <annick.larde@mairie-albi.fr> ☆

Courrielleur MCE pense que ce message est frauduleux. En savoir plus Acceptable

Madame Saussol,

Suite à notre conversation de ce jour, je vous prie de trouver ci-joint le plan établi par le géomètre matérialisant les emprises qui seront acquises par la Ville au consorts Thiriot.

Je vous précise également que les emprises (en bleu sur le plan) qui seront également acquises et qui n'étaient pas mentionnées dans la saisine du domaine se situent en zone :

- AW n°385 : UIC1/UM5a
- AW n°264 p : UM5a
- AW n°265 : UM5a.

Je vous communique également un extrait du PLUi portant sur ces parcelles.

#### 4.4. Descriptif

Il s'agit de terrains nus positionnés sur la rue du Capitaine Julia et dans la zone de Patgraussals , l'acquisition de ces différentes parcelles va permettre un accès plus facile et d'agrandir la bse de loisirs.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : consorts THIRIOT

5.2. Conditions d'occupation : libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Réglementation d'urbanisme applicable :

PLU UIC1 : zone urbaine à vocation générale d'intérêt collectif ou de service public ;

PLU NL : zone naturelle à vocation touristique ou de loisirs ;

PLU UM5a : zone urbaine à vocation mixte ;

PLU AUF : zone non équipée réservée à urbanisation future.

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

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### Recherche PATRIM

**Concernant les trois parcelles situées en zone UM5a du PLU :**

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix du m <sup>2</sup> (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2019	janvier-décembre	126,89	136,87	106,51	137,30
2020	janvier-décembre	132,92	137,69	110,48	150,60
Synthèse		129,91	137,09	106,51	150,60

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total			
8104P01 2019P02725	4//CL/597//	81	ALBI	RUE DE LA CURVEILLERE	24/04/2019	518	70 900	136,87	Terrain à bâtir	Libre
8104P01 2019P02852	4//CL/596//	81	ALBI	RUE DE LA CURVEILLERE	26/04/2019	445	61 100	137,3	Terrain à bâtir	Libre
8104P01 2019P06372	4//HI/519//	81	ALBI	10 CHE DU GO	25/09/2019	676	72 000	106,51	Terrain à bâtir	Libre
8104P01 2020P01235	4//HI/520// 4//HI/525//	81	ALBI	10 CHE DU GO	13/02/2020	525	58 000	110,48	Terrain à bâtir	Libre
8104P01 2020P03434	4//HL/374//	81	ALBI	72 RUE DE LA MOULINE	29/05/2020	581	80 000	137,69	Terre	Libre
8104P01 2021P00579	4//HL/374//	81	ALBI	72 RUE DE LA MOULINE	15/12/2020	581	87 500	150,6	Terre	Libre

Les termes sont sur la commune d'ALBI sur un PLU UM5a , la moyenne est de 130 € / m².

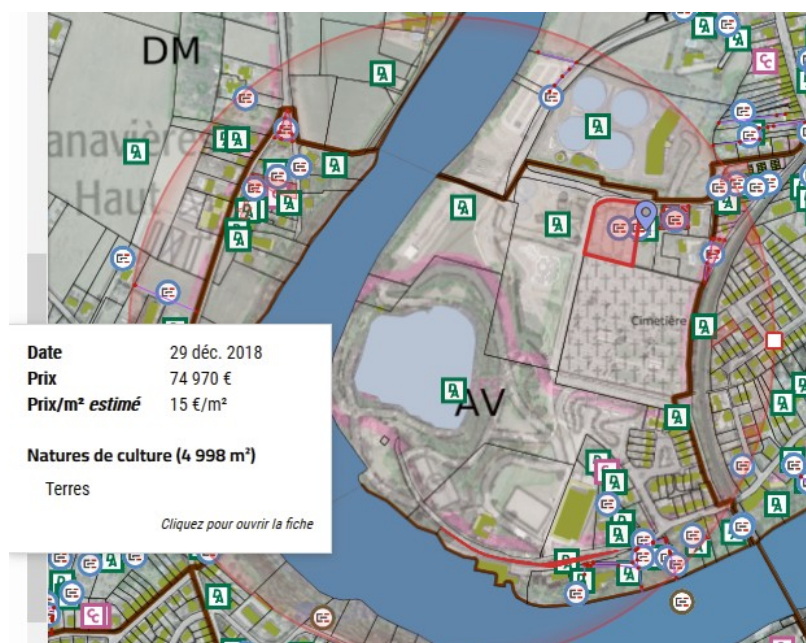
Soit un prix de 71 500 € pour la parcelle AW 374 p superficie 550 m² ;

soit un prix de 20 020 € pour la parcelle AW 264 p superficie 154 m² ;

soit un prix de 2 860 € pour la parcelle AW 265 superficie 22 m².

**Soit un total de 94 380 €**

## Concernant Les parcelles situées sur le PLU UIC1



## **Recherche BNDP**

- Vente du 29/12/2018 de la parcelle AV 78 au CRS 48 R de Patgraussals à ALBI ; PLU UIC1. Le prix de la parcelle est de 74 970€ pour une superficie de 4 998 m<sup>2</sup> soit 15 € / m<sup>2</sup>.

- Vente du 13/01/2020 de la parcelle KZ 223 à Ranteil sur ALBI ; PLU UIC1 (70%) et NS (30%) .Le prix de la parcelle est de 110 000 € pour une superficie de 12 422 m<sup>2</sup> soit après un abattement de 20 % pour grande surface un prix de 15 € pour la partie UIC1.

Le terme le plus pertinent est le premier terme il se situe sur le même PLU, dans la même zone que le terme à évaluer. Le prix au m<sup>2</sup> retenu est de 15 €.

AW 387 p : superficie 3 100 m<sup>2</sup> x 15 € = 46 500 €

AW 266 p : superficie 1 904 m<sup>2</sup> x 15 € = 28 560 €

**soit un total de 75 060 €**

## **Concernant la parcelle située à cheval sur le PLU UM5a et UIC1**

La parcelle AW 385 a une superficie de 319 m<sup>2</sup> soit :

- 55 % en PLU UM5a, soit un prix de 22 750 € pour la parcelle AW 385 superficie 175 m<sup>2</sup> ;

- 45 % au PLU UIC1, soit un prix de 2 160 € pour la parcelle AW 385 superficie 144 m<sup>2</sup>.

**Soit un total de 24 910 €**

## **Concernant la parcelle située sur le PLU NL**

### **Recherche BNDP**

Pas de ventes récentes dans le secteur ni dans les alentours.

Vente du 17/07/2015, parcelles AW 406, AW 407 et AW 408 soit une superficie totale de 12 065 m<sup>2</sup> au prix de 39 211 € soit 3,14 €.

Des termes ont été trouvés sur la commune voisine :

Date acte	Commune	Références cadastrales	Superficie cadastrale en m <sup>2</sup>	Prix	Descriptif	Prix / m <sup>2</sup>	Zone PLU
21/12/07	MONTAUBAN	CM 500-503-505	70 481	562 443,00 €	Chemin de Saint-Pierre – ZAC BAS PAYS	<b>7,98 €</b>	NL
30/01/09	MONTAUBAN	CM 553	5 000	44 000,00 €	Chemin de Saint-Pierre – ZAC BAS PAYS	<b>8,80 €</b>	NL
28/11/11	MONTAUBAN	CD 139/63	597	3 000,00 €	Avenue des Albarèdes, terrain destiné à l'agrandissement de la propriété de l'acquéreur et non constructible	<b>5,03 €</b>	NL
27/10/11	MONTAUBAN	CD 140	634	3 170,00 €	Avenue des Albarèdes, un terrain non constructible	<b>5,00 €</b>	NL
<b>moyenne</b>						<b>6,70 €</b>	
<b>médiane</b>						<b>6,51 €</b>	

La ville de Montauban, de par sa situation proche de Toulouse, est considérée comme plus attractive qu'ALBI, dès lors la moyenne de 6,70 € / m<sup>2</sup> n'est pas retenue.

Le terme trouvé sur ALBI est situé sur la même zone que les bien à évaluer mais il date de 2015, dès lors, on peut retenir un prix au m<sup>2</sup> de 4 €.

Le prix de la parcelle est de **89 808 €**

22 452 m<sup>2</sup> x 4 €

### Concernant la parcelle située sur le PLU AUF

Vente 24/05/2006 : parcelle ES 188 rue Garric Pelissier superficie 85 m<sup>2</sup> prix 1 275 € soit 15 € / m<sup>2</sup>.

Il s'agit d'une petite superficie à usage de fossé située sur une route passante, le prix au m<sup>2</sup> peut être estimé à 10 €.

Le prix de la parcelle AW 338 p est de **3 130 €**.

313 m<sup>2</sup> X 10 €.



## RECAPITULATIF

ALBI	AW 387 p	St Amans/ STGély	3 100 m <sup>2</sup>	46 500 €	UIC1
ALBI	AW 387 p	St Amans/ STGély	22 452 m <sup>2</sup>	89 808 €	NL
ALBI	AW 266 p	Rue Capitaine Julia	1 904 m <sup>2</sup>	28 560 €	UIC1
ALBI	AW 374 p	37 Rue Capitaine Julia	550 m <sup>2</sup>	71 500 €	UM5a
ALBI	AW 388 p	35 Rue Capitaine Julia	313 m <sup>2</sup>	3 130 €	AU F
ALBI	AW 385	St Amans/ STGély	319 m <sup>2</sup>	24 910 €	UIC1/ UM5a
ALBI	AW 264 p	St Amans/ STGély	154 m <sup>2</sup>	20 020 €	UM5a
ALBI	AW 265	St Amans/ STGély	22 m <sup>2</sup>	2 860 €	UM5a
<b>TOTAL</b>			<b>28 814 m<sup>2</sup></b>	<b>287 288 €</b>	

**287 288 € arrondi à 287 300 €.**

### 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 **287 300 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur

- maximale d'acquisition sans justification particulière à 330 395 € (arrondie).

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

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 départemental des Finances  
publiques  
et par délégation,

*L'Inspectrice des Finances Publiques*



Valérie.saussol

Envoyé en préfecture le 23/03/2022

Reçu en préfecture le 23/03/2022

Affiché le 23/03/2022

SLO

ID : 081-218100048-20220321-22\_036-DE

Commune d' ALBI ( 81 )

lieu-dit : " Mas de Rasque "

Propriété des Consorts THIRIOT

Projet de Division

NDE

servitude de passage à constituer

