

Le 08/04/2020

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
Direction Départementale des Finances publiques du Tarn
Service :
Pôle animation du réseau et expertise
Division Domaine
Pôle d'Évaluation Domaniale
Adresse : 18 avenue Charles de Gaulle
81 013 ALBI Cedex 9
Courriel : ddfip81.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 63 49 59 62

Le Directeur départemental
Pôle d'évaluation Domaniale

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Véronique SOUTRENON
Téléphone : 05 63 49 59 62
Courriel : veronique.soutrenon@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : Évaluation n° 2020-82079V0248

À

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU TARN ET
GARONNE
Direction de l'immobilier
M.PERRIN Renaud

AVIS DOMANIAL sur la VALEUR VENALE
CGCT, art. L.1311-9 à 12 et R.1311-3 à R.1311-5.

Désignation du bien : Immeuble bâti et non bâti

Adresse du bien : sis 411 Avenue Jean Moulin 82370 Labastide Saint Pierre

VALEUR VENALE : 123 000€ (Cent-vingt-trois mille euros) après arrondissement.

1 – Service consultant : CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU TARN ET GARONNE

Affaire suivie par : M.Perrin Renaud

2 – Date de consultation : 10/03/2020

Date de réception : reçu le 10/03/2020

Date de visite : /

Date de constitution du dossier « en état » : 10/03/2020

3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé

- Nature et modalités particulières : Éventuelle acquisition de la parcelle avec le bâtiment
- Motif et contexte : Achat de la parcelle diocésaine de Montauban mitoyenne à la parcelle du Collège Jean-Jacques Rousseau à Labastide Saint Pierre en prévision d'une future extension de ce dernier.
- Calendrier prévisionnel : Acquisition en Juin 2020

4 – DESCRIPTION DU BIEN

- Référence cadastrale : A 1479
- Adresse précise : sis 411 Avenue Jean Moulin 82 370 Labastide Saint Pierre
- Description du bien (parcelle, nature des constructions, surfaces par types de biens..) : Terrain enclavé uniquement accessible par la propriété du CD 82. Maison inappropriée pour une habitation, dans un état médiocre (photos jointes) d'une surface intérieure de 123m², bâtiment dégradé à démolir éventuellement.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- Coordonnées des propriétaires (et des occupants éventuels) : Diocèse de Montauban
- Situation locative : sans objet

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Réglementation d'urbanisme applicable : Zone UB La zone UB correspond principalement à des quartiers récents réalisés à la fois à partir d'opérations d'ensemble (lotissements, groupe d'habitation) et de constructions individuelles au gré des divisions foncières successives. Il en résulte un tissu essentiellement pavillonnaire.

Périmètres de protection : non communiqué

Servitudes administratives ou de droit privé : non communiqué

Réseaux et voiries : existants

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison

Par 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 immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Compte tenu des éléments retenus en cours d'enquête, la valeur vénale peut être fixée à 123 000€ (Cent-vingt-trois mille euros) après arrondissement, avec une marge d'appréciation de 10 %.

Cette valeur tient compte d'un coût de démolition de la maison d'habitation fortement dégradée à démolir comme l'indique le consultant.

La valeur vénale du terrain hors coût de démolition serait de 158 000€ après arrondissement, avec une marge d'appréciation de 10 %.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation 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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental et par délégation,

L'Inspectrice des Finances



Véronique SOUTRENON

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