

Direction Générale Des Finances Publiques  
Direction régionale des Finances publiques d'Occitanie  
et du département de la Haute-Garonne

Le 01 / 07 / 2022

Pôle d'évaluation domaniale  
Cité administrative - Bâtiment C  
31098 TOULOUSE Cedex 6

Téléphone : 05 34 44 83 05

mél : [drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

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

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Fabienne ROSE

Téléphone : 06 46 56 55 63

Courriel : [fabienne.rose1@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:fabienne.rose1@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf DS : 9178926

Réf OSE : 2022-09225-50713

Communauté de communes  
des Portes d'Ariège Pyrénées

**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 à bâtir

*Adresse du bien :*

Chemin de Pic, 09100 Pamiers

*Valeur :*

**55 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

## 1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Nicolas Coquillas

## 2 - DATE

de consultation                    27 juin 2022. Complément le 28 juin 2022  
de délai négocié                /  
de visite                            /  
de dossier en état                28 juin 2022

## 3 - OPÉRATION 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 d'un terrain nu au profit d'EMMAUS.

La présente demande concerne l'actualisation de l'évaluation datée du 24 mars 2021. En suivant cette évaluation, la CCPAP a délibéré en faveur de la vente de ce terrain au profit de TOYOTA. TOYOTA vient de faire savoir à la CCPAP que son projet est abandonné. EMMAUS, propriétaire des propriétés mitoyennes souhaite se porter acquéreur dudit terrain.

Délibération du conseil communautaire en septembre 2022.

Prix envisagé 55 000 €

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Pamiers, commune dynamique au nord de Foix

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

Zone d'activité de Pic, zone aménagée, terrains desservis par les réseaux

### 4.3. Références Cadastres

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Pamiers	AL295	Chemin de Pic	4 595 m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir nu

### 4.4. Descriptif

Quadrilatère de terrain à bâtir plat et nu avec environ 80 m de façade sur le chemin de Pic, en bordure de la zone d'activité.

Le terrain avait été prêté à une société, et il a servi d'entrepôt.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées

Acquisition le 15/06/2018, vendeur commune de Pamiers, 45 000 €

### 5.2. Conditions d'occupation

Estimation libre d'occupation

## 6 - URBANISME

Au PLU de Pamiers opposable le 17 janvier 2014, secteur Uib correspondant à la zone d'activité de Pic.

Zone urbaine destinée à recevoir des constructions à usage d'activités.

Terrain en zone PPR bleue inondation du Crieu, contrainte de surélévation de 1m par rapport au niveau du sol des futures constructions.

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

Par comparaison avec les ventes dans la ZA de Pic

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

ventes sur le secteur de terrains à bâtir (à proximité, zonage PLU similaire)

Date	parcelles	surface	nature	adresse	prix	prix HT/m <sup>2</sup>	PLU	obs
08/02/17	AL2	701			14 020	20,00	Uib	commune/
30/01/18	AI574-575	505	TAB lotissement Les abattoirs		10 073	19,95	Uib	SCI/Commune

25/01/19	AL317-319-321	2 003	Tab		41 729	20,83	Uib	entre SCI
30/04/19	AI672-674-675-567	3 965	TAB servitude accès ch de Pic	3 rue marie curie	48 000	12,11	Uib	particulier/SCI
25/06/19	AL70à74	3 329	loué		66 920	20,10	Uib	/société
24/10/19	AL328-329-330	1 263	engagement de construire urgent		10 996	8,71	Uib	entre sociétés
13/01/21	AL253 1/2AL230	1 505	Terrain	16 av de la Rijole	42 000	27,91	Uib	SCI/
						Moyenne	18,51	
						Médiane	20	

### Autres cessions sur le secteur pour mémoire (bandes, échanges, terrains aménagés...)

Date	parcelles	surface	nature	adresse	prix	prix HT/m <sup>2</sup>	PLU	obs
08/02/17	AI658-661-662-663	69	bande		316	4,57	Uib	SCI/Commune
13/04/18	AI673	263	échange bande		1 056	4,02	Uib	/commune
13/04/18	AI674-675	528	échange bande		1 056	2,00	Uib	commune/
<b>15/06/18</b>	<b>AL295</b>	<b>4 595</b>	<b>PARCELLE ICI CONCERNEE</b>	<b>Chemin de Pic</b>	<b>45 000</b>	<b>9,79</b>	<b>Uib</b>	<b>Commune/CC</b>
22/06/18	AI624-690	362	pk avec auvent partiel		5 000	13,81	Uib	/SCI
24/07/18	AI691	123	parking et support auvent	3 rue marie curie	5 000	40,65	Uib	entre particuliers
17/09/19	AL322	423	échange		15 000	35,46	Uib	entre SCI
17/09/19	AL86	565	échange		15 000	26,55	Uib	entre SCI
04/02/20	AK27	20	bande		100	5,00	Uib	RTE/SNCF
07/03/22	AI718	28	Terrain	Langlade	280	10,00	Uib	Commune /
07/03/22	AI719	49	Terrain	Langlade	490	10,00	Uib	Commune /

#### 8.1.2. Autres sources

Avis 2021-09225-20529 du 24/03/2021 : évaluation à 55 000 € sur la base de 12 €/m<sup>2</sup>

#### 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les prix zone de Pic vont de 9 à 21 €/m<sup>2</sup>. Ici il s'agit d'un grand terrain, traversé par une ligne haute tension, en zone bleue PPRI, avec contrainte surélévation nouveau bâti de 1 m, et en contrebas de la route.

À noter aussi la vente en 2014 du terrain voisin AL294 de 3000 m<sup>2</sup> à Emmaus par la commune à 10 €/m<sup>2</sup> et la vente du terrain ici considéré à 10 €/m<sup>2</sup> (vendeur commune).

On retiendra en fonction de tous ces éléments un prix « normal » de 20 €/m<sup>2</sup> moins 40 % soit **12 €/m<sup>2</sup>**, avec une marge de 10 % compte tenu des contraintes du terrain (ligne haute tension, surélévation bâti à prévoir...)

Soit 12\*4595 = 55 140 € arrondi à 55 000 €

## 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 **55 000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 50 000 €.

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 12 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.

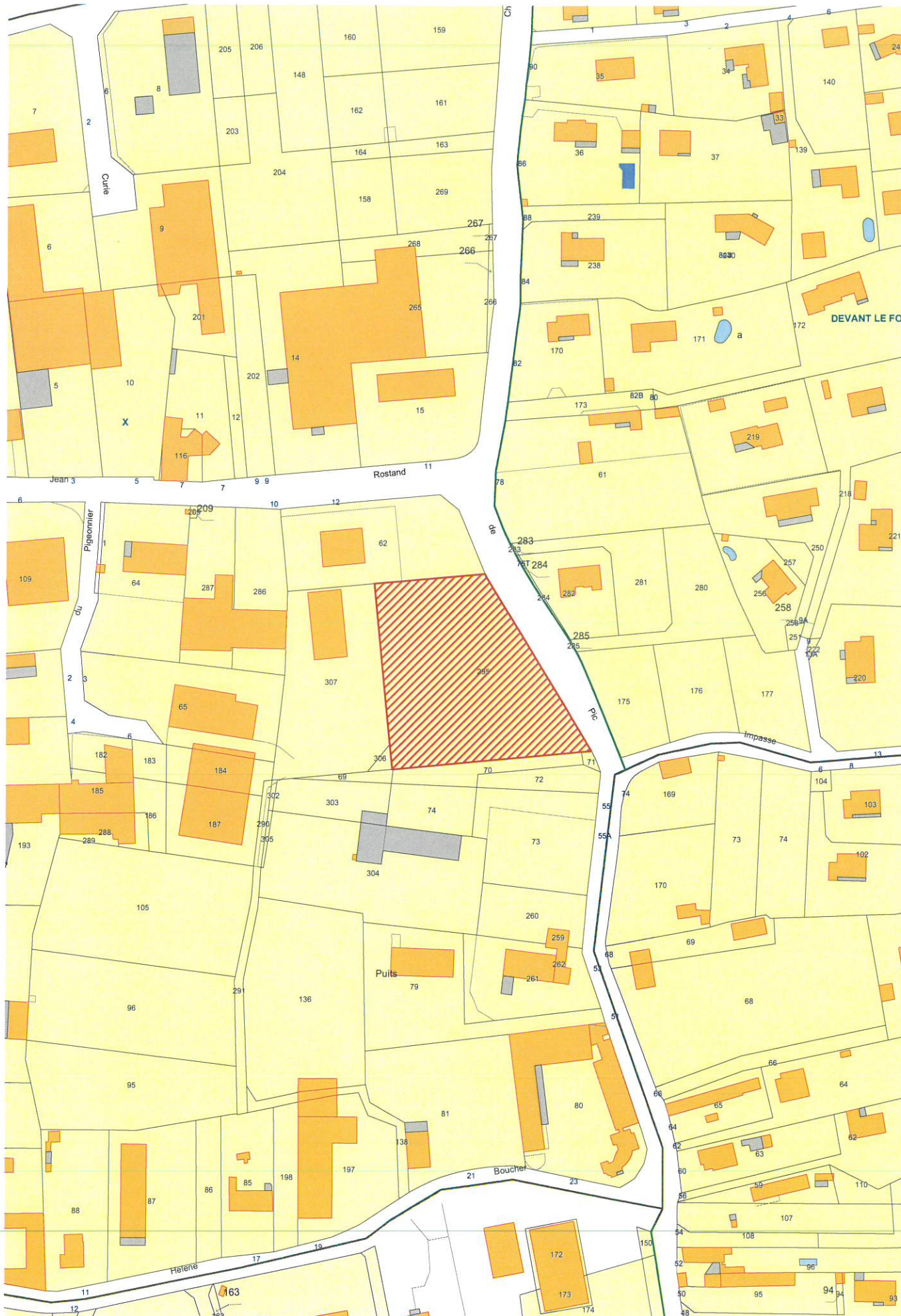
Pour le Directeur régional des Finances publiques d'Occitanie  
et du Département de la Haute-Garonne  
et par délégation,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Fabienne ROSE', written in a cursive style.

L'inspectrice, Fabienne ROSE

# Mairie de Pamiers

Section : AL Parcelle : 0295 Propriétaire : COMMUNE DE PAMIERS Surface (m<sup>2</sup>) : 4595



Echelle : 1/2000