

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Le 05/05/2023

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Aff. suivie par : Claude DROUOT
Téléphone : 05 34 44 83 09 – 06 25 00 64 02
Courriel : claudedrouot@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : **11501908**

Réf. OSE : **2023-31547-12633**

Monsieur le Maire
Commune de SEYSSSES

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



Désignation du bien : Projet de cession d'une bande de terrain à proximité du lac de la Piche

Adresse du bien : Fonds de la Piche

Commune : SEYSSSES

Département : HAUTE-GARONNE

Valeur : **19.600 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 15%**
*(La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée.
De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant)*

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Mme Mary WEBER
vos références : 11501908

2 - DATE

de consultation : 15/02/2023
de réception : 15/02/2023
de visite : Néant
de dossier en état : 15/02/2023

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

3.1. Généralités

Projet de cession d'une bande de terrain, d'une superficie de 982 m² et propriété de la commune, mais déjà utilisée par les administrés qui se sont appropriés cette bande et l'ont clôturée

3.2. Projet et prix envisagé

Néant

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle cadastrée AO 43 est située au Nord du Lac de la Piche de la commune de SEYSSES, d'une superficie de 982 m² elle est de forme allongée (longueur d'environ 190 m sur une largeur d'environ 5 m).



Il est à souligner que l'OAP de la Piche a été approuvée lors de la révision du PLU de la commune de SEYSSES le 26/02/2020 : il s'agit d'une valorisation paysagère avec des objectifs de renaturation du site des anciennes gravières du lac de la Piche.

Projet d'aménagement du lac de la Piche



4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau (joindre les plans)
 Le terrain est situé en zone UEco.

4.3. Références Cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
SEYSSES	AO 43	Fonds de la Piche	982 m ²	Parcelle non bâtie

4.5. Surfaces du bâti (énoncées et retenues après vérification)
 Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble
 Propriété de la commune

5.2. Conditions d'occupation actuelles
 Bien estimé libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Au PLU de la commune de SEYSSES, la parcelle est située en zone UEco qui correspond à une zone destinée aux activités économiques de type artisanale, industriel, de services et de bureaux.

6.2. Date de référence et règles applicables

La date de référence est le 16/12/2020, approbation du dernier PLU en vigueur.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

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 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Étude de marché

1/ Sur la commune de SEYSSES, il existe peu de termes de comparaison récents en zone UEco. Le plus récent est la cession de la parcelle cadastrée AO 50 (en zone UEco) et contiguë à la parcelle objet de la saisine : cession datée du 26/12/2017 de cette parcelle rectangulaire (non bâtie à l'époque) et d'une superficie de 955 m² au prix de 123.000 € HT, soit **128,80 €/m²** terrain.

2/ Sur la commune de MURET : Cessions de terrains en zone destinée à des zones d'activités :

1°) Acte du 09/05/2012, Vol 12P/3898 : parcelles cadastrées EN 15, 16, 39 à 48, 53, 54, 78 – Terrery – 159 079m². Prix : 2 406 872 € soit **15,13 €/m²**

2°) Acte du 09/05/2012, Vol 12P/3163 : parcelle cadastrée EN 4 – Terrery – 520m²
Prix : 9 000 € soit **17,31 €/m²**

3°) Acte du 16/10/2015 : parcelles cadastrées AH 19 et 43 – Terrery Ouest – 1 974m²
Prix : 29 610 € soit **15 €/m²** (Terrains délaissés de l'A64)

4°) Acte du 25/02/2016 : parcelles cadastrées AH 26, 56, 57, 25, 27, 64, 38, 42, 3 – AE 11, 81, 9, 10, 12 à 15 – Terrery Ouest – 123 717m²
2 800 000 € HT soit **22,63 €/m²**

5°) Acte du 19/05/2016 (16P3323) : parcelles cadastrées AH 34 – 5 319m² – Terrery Ouest
106 380 € soit **20 €/m²**

6°) Acte du 13/08/2018 (18P5630) : parcelles cadastrées AH 67 – 1 810m² – Terrery Ouest
36 200 € soit **20 €/m²**

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Le seul terme de référence renseigné sur la commune de SEYSSES n'est pas probant du fait que les terrains ne sont pas similaires : le terrain objet de la saisine est inconstructible du fait de sa faible largeur (environ 5 mètres).

Il est retenu la valeur unitaire de 20 €/m² pour cette parcelle cadastrée AO 43, en adéquation avec les termes de référence renseignés sur la commune voisine, afin de tenir compte des caractéristiques particulières de ce bien.

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

Le projet de cession de la parcelle cadastrée AO 43 non bâtie d'une superficie de 982 m² située à proximité du lac de la Piche à SEYSSES est estimé à hauteur de 19.600 € HT, avec une marge d'appréciation de 15%.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

11 - OBSERVATIONS

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

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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale 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.

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

L'évaluateur du Pôle d'Évaluation Domaniale,
L'Inspecteur des Finances publiques



Claude DROUOT