

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Yolaine RIVET

Catégorie du consultant : Collectivités territoriales groupement EPL

Téléphone : 05 63 75 00 18

Courriel : yolaine.rivet@puylaurens.fr

2 - DATES

de consultation :	26/06/2026
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	26/06/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
-----------	-------------------------------------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
-----------------	-------------------------------------

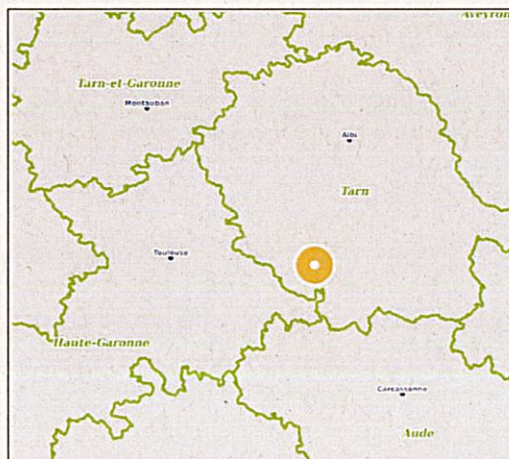
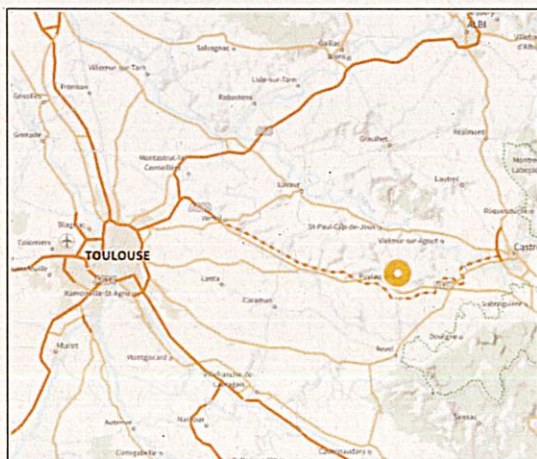
3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une portion d'un chemin rural desservant une maison d'habitation à la propriétaire du bien qui souhaite l'acquérir.

Calendrier prévisionnel : été 2026

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



Puylaurens est une commune française de 3 357 habitants située dans le sud du département du Tarn, en région Occitanie. La commune profite d'une position de carrefour sur l'axe Toulouse-Castres (située à 41 km à l'est de Toulouse et à 25 km à l'ouest de Castres).

Puylaurens fait partie de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout.

Communes limitrophes : Guitalens-L'Albarède, Saint-Paul-Cap-de-Joux, Prades, Vielmur-sur-Agout, Bertre, Appelle, Lacroisille, Cuq-Toulza, Péchaudier, Saint-Sernin-lès-Lavaur, Péchaudier, Aguts, Montgey, Poudis, Blan et Lempaut.

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



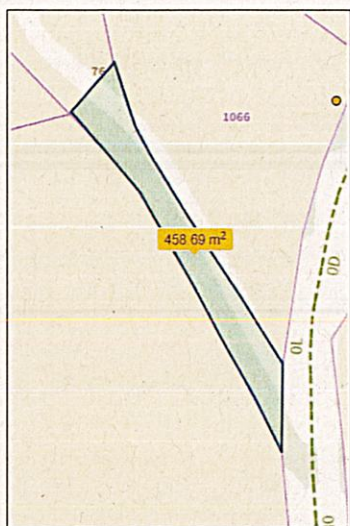
Bien à évaluer situé au nord de la commune de Puylaurens au sein d'un environnement rural.
Chemin reliant la Route de Guitalens et la maison d'habitation bâtie sur la parcelle L 1067

4.3. Références cadastrales

Emprise non cadastrée appartenant au domaine public. Le chemin est en voisinage direct avec les parcelles figurant au cadastre sous les références L 1067, L 1066 et L 2544.

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
PUYLAURENS	NC	Chemin de la Caussarié	Environ 459 m ²	Terre
TOTAL surface à céder			Environ 459 m ²	

4.4. Descriptif



Portion d'un chemin rural desservant la parcelle bâtie aux références cadastrales L 106.

Chemin en nature de terre et gravier.

4.5. Surfaces du bâti

Absence de bâti.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété du bien :

COMMUNE DE PUYLAURENS

5.2. Conditions d'occupation

Libre, selon indication du consultant.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles :

PLUi du SOR ET DE L'AGOUT approuvé le 10/11/2025

Zone A, correspondant à la zone agricole

6.2. Date de référence du PLU : 5 janvier 2023

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse : Chemin de la Caussarié, 81700 Puy-laurens

Périmètre géographique : 3000 m autour

Période de recherche

De 05/2022 à 05/2026

Caractéristiques du bien

Non bâti

TC	Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien	Zonage	Description
1	219/20/10//	81	PUYLAURENS	GIROU HAUT ET BAS	18/07/2023	2343	1 500	0,64	Terre	A	parcelle de terre
2	219/M/146//	81	PUYLAURENS	MONGAGNES	22/09/2023	1449	869	0,6	Terre	A	parcelle de terre
3	219/L/3029//	81	PUYLAURENS	MONDURAND	10/07/2023	487	500	1,03	Terre	A	parcelle de terre
4	219/M/717, 718//	81	PUYLAURENS	COTE D EN FEDO	03/05/2022	5494	5 000	0,91	Terre	A	parcelles de terres agricoles
5	219/D/747, 748, 749, 755, 756//	81	PUYLAURENS	LE GOUTY	29/06/2022	8954	6 300	0,7	Terre	A	parcelles de terres
Moyenne :						3745,4	2 833,80 €	0,78 €			
Médiane :						2343	1 500,00 €	0,70 €			

TC 1	TC 2	TC 3
		
TC 4	TC 5	
		

La valeur médiane au m² ressortant de l'analyse des 5 termes de comparaison retenus est de 0,70 €. La valeur moyenne quant à elle est de 0,78 €/m². Compte tenu de l'hétérogénéité des termes de comparaison, la valeur médiane est retenue pour la présente évaluation, soit 0,70 €/m².

La valeur au m² retenue est cohérente avec la délibération du 21 février 2023 du conseil municipal de Puylaurens, transmise dans la demande d'évaluation et fixant le tarif de vente des chemins ruraux à 0,70 €/m². Cette délibération était basée sur une évaluation domaniale portant sur des chemins ruraux de même nature.

8.1.2. Autres sources : /

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

La valeur retenue du prix au m² est de 0,70 €

Pour la surface estimée à 459 m², l'évaluation ressort à :

$0,70 \text{ €} / \text{m}^2 \times 459 \text{ m}^2 = 321,3 \text{ €}$, arrondie à 300 €

Le terrain est évalué donc à **300 €**.

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 **300 €**. Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **250 €** (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 ou acquérir à un prix plus bas 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.

10 - 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.

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.

**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.*

11 - 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.

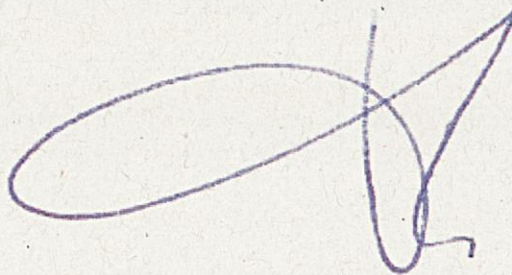
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 la Directrice et par délégation,
L'Inspectrice Divisionnaire des Finances Publiques



Florence GALEOTTI

