



**PRÉFET
DE TARN-ET-GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DIRECTION DE LA COORDINATION INTERMINISTÉRIELLE
ET DE L'APPUI TERRITORIAL
Mission politiques environnementales

AP N° 82-2024- 07-05 - 00004

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL PORTANT
DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET DE CESSIBILITÉ**

selon la procédure dite « loi VIVIEN »

**l'expropriation de l'immeuble cadastré Section D parcelle n°27, sis 152 rue Jules
Ferry 82170 BESSENS**

Le Préfet de Tarn-et-Garonne,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L.511-1 à L.511-9,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.314-1 et suivants,

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment l'article L. 511-11,

Vu la loi n° 70-612 du 10 juillet 1970 modifiée, tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre,

Vu l'ordonnance du juge des référés du tribunal administratif de Toulouse en date du 14 décembre 2023 ordonnant la désignation d'un expert afin de dresser un constat de l'état du bâtiment,

Vu le rapport de l'expert M. André MANGÉARD daté du 23 décembre 2023,

Vu l'arrêté municipal de mise en sécurité en date du 29 avril 2024 concernant l'immeuble cadastré Section D parcelle n°27, sis 152 rue Jules Ferry 82170 BESSENS, appartenant en indivision à Mme Sylvie VALLEE et M. Stème BAUDRON,

Vu la délibération du conseil municipal de BESSENS en date du 3 juin 2024, autorisant le maire à solliciter la mise en œuvre de la procédure d'expropriation simplifiée « loi Vivien » en vue de l'acquisition de l'immeuble précité au bénéfice de la commune de BESSENS,

Vu le plan et l'état parcellaires,

Vu l'estimation des services fiscaux en date du 23 mars 2024,

Vu le devis concernant les travaux de démolition à intervenir,

Considérant que l'immeuble cadastré Section D parcelle n°27, sis 152 rue Jules Ferry 82170 BESSENS, appartenant en indivision à Mme Sylvie VALLEE et M. Stéphane BAUDRON est concerné par l'arrêté municipal de mise en sécurité,

Considérant que l'immeuble visé est libre de tout occupant,

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de Tarn-et-Garonne,

ARRÊTE

Article 1 :

Est déclaré d'utilité publique l'acquisition par la commune de BESSENS de l'immeuble cadastré Section D parcelle n°27, sis 152 rue Jules Ferry 82170 BESSENS, appartenant en indivision à Mme Sylvie VALLEE et M. Stéphane BAUDRON, en vue de procéder à la démolition et prévenir un dommage imminent.

La commune de BESSENS est autorisée à procéder à l'acquisition de cet immeuble, soit à l'amiable, soit à défaut, par voie d'expropriation.

L'expropriation devra être accomplie dans un délai de cinq ans à compter de la date du présent arrêté.

Article 2 :

Est déclaré cessible, au profit de la commune de BESSENS l'immeuble cadastré Section D parcelle n°27, sis 152 rue Jules Ferry 82170 BESSENS, tel qu'il est désigné au plan et état parcellaire ci-annexés.

La présente déclaration de cessibilité est valable six mois à partir de la date de signature du présent arrêté.

Article 3 :

Le montant de l'indemnité provisionnelle allouée au propriétaire est fixée conformément à l'avis des domaines susmentionné et annexé au présent arrêté, déduction faite des frais de démolition selon le devis également annexé.

Article 4 :

La prise de possession des biens figurés au plan parcellaire et visés sur l'état parcellaire aura lieu après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle, à l'expiration d'un délai d'un mois suivant la date de publication du présent arrêté.

Article 5 :

Le présent arrêté sera notifié aux propriétaires par les soins du maire de BESSENS sous pli recommandé avec demande d'avis de réception.

Le maire de BESSENS devra justifier de l'accomplissement de cette formalité par la production des copies des lettres d'envoi recommandées et des accusés de réception.

Le présent arrêté sera publié, pendant un mois, par les soins du maire de BESSENS, sur le panneau habituel d'affichage municipal et porté à la connaissance du public par tous autres procédés en usage dans la commune.

Il devra être justifié de l'accomplissement de cette formalité en produisant un certificat d'affichage.

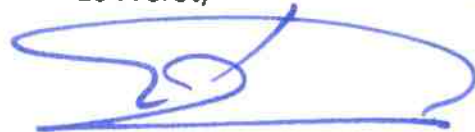
Article 6 :

La secrétaire générale de la Préfecture, le maire de BESSENS sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État en Tarn-et-Garonne.

Montauban, le

Le Préfet,

05 JUL. 2024



Vincent ROBERTI

Pièces annexées:

- plan parcellaire
- état parcellaire
- avis des domaines
- devis travaux de démolition

Délais et voies de recours :

Toute personne intéressée qui désire contester cet arrêté peut saisir le tribunal administratif de Toulouse dans les deux mois suivant sa publication, ce délai courant à compter du 1^{er} jour de son affichage en mairie.

Elle peut également saisir le préfet de Tarn-et-Garonne d'un recours gracieux, ou le ministre compétent d'un recours hiérarchique.

Ces deux dernières démarches prolongent le délai de recours contentieux qui peut alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux ou hiérarchique, et ouvre un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux.

Extrait de plan Cadastral

BESSENS

Edité le : 19/06/2024 à 15:57

source : www.cicmap.fr

Informations

Adresse : 152 RUE JULES FERRY

Parcelles : 0D27

Surfaces : 314 m²



Echelle : 1:2000

Année maj : 2023
 Département : 82 - TARN ET GARONNE
 Commune : 017 - BESSENS

Date d'édition : 19/06/2024
 Numéro communal : B00252

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

Propriétaire(s)

Propriétaire MBMR5B - M BAUDRON STEME 0152 RUE JULES FERRY 82170 BESSENS le 01/08/1970
 Propriétaire MBMR5C - MME VALLEE SYLVIE 0010 RUE DU GENERAL PATTON 06300 RETHIEL le 27/07/1970

Propriété(s) bâtie(s)

DESIGNATION DES PROPRIETES			IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL									
ORT. N° PARCELLE SEC. PLAN, CP	CODE VOIE	NATURE ET NOM DE VOIE OU DE LIEU DIT	BAT. ESC. NIV. N° DE L'IMMEUBLE	N° INVAR	AFFECT EVAL	LOCAL TYPE	NATURE LOCAL	CAT	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	ANNEE RETOUR	Fraction RC EXO	% EXO	COEF. OM	TX OM
D 27	0120	152 RUE JULES FERRY	A 1 0 1001	0170005632C	H C	006	MA	7	364						0,90	P
D 27	0120	152 RUE JULES FERRY	A 1 0 1002	0170194799K	H C	006	DM	7	20						0,90	P
REV IMPOSABLE	384 EUR	REXO COM	R EXO DEP						384 EUR							
		R IMP	R IMP						0 EUR							

Propriété(s) non bâties

DESIGNATION DES PROPRIETES			EVALUATION										Exonération			
ORT. N° PARCELLE SEC. PLAN, CP	CODE VOIE	NATURE ET NOM DE VOIE OU DE LIEU DIT	Parcel Prim	CONTENANCE Ha a Ca	Reference Loi	S TAR	SUF	SS Gr.	Nature Cull. Spé	Classe	Revenu Cadastral	COLL	NAT EXO	% EXO	ANNEE RETOUR	Fraction RC EXO
D 19	B008	BESSENS		4 18		A	J	J	POTAG	02	3,10	C	TA	20		0,62
						A	J	J	POTAG	02	3,10	GC	TA	20		0,62
D 27	0120	RUE JULES FERRY		3 14		A	J	S	POTAG	02	3,10	TS	TA	100		3,10
HA A CA																
7 32	REV IMPOSABLE	3 10 EUR	R EXO	0,62 EUR												
CONT			R IMP	2,48 EUR											MAJ TC	0,00 EUR



*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 22/03/2024

Direction départementale des Finances Publiques du Tarn

Pôle d'évaluation domaniale

18 AVENUE DU MARECHAL JOFFRE

81 013 ALBI CEDEX 9

Téléphone : 05 63 49 58 00

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Tarn

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Bénédicte BELIN

Téléphone : 05 63 49 19 73 – 06 21 09 11 58

Courriel : benedicte.belin@dgifp.finances.gouv.fr

Réf DS : 16325488

Réf OSE : 2024-82017-12342

COMMUNE DE BESSENS

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



Nature du bien : Maison menacant ruine

Adresse du bien : 152 Rue Jules Ferry 82170 Bessens

Valeur : **1 €**, assortie d'une marge d'appréciation de **20 %**
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M Simon TAPIE

2 - DATES

de consultation :	15/02/24
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	//
du dossier complet :	21/03/24

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération :

Acquisition :	par voie d'expropriation <input checked="" type="checkbox"/> Loi Vivien
---------------	---

3.2. Nature de la saisine :

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------	-------------------------------------


3.3. Projet et prix envisagé : Le bien a fait l'objet d'un premier arrêté de mise en sécurité au mois de juillet 2023. A la demande de la commune, un expert a été désigné par ordonnance du juge des référés du TA en date du 14 décembre 2023 aux fins de dresser un constat de l'état du bâtiment. Au vu de ses conclusions, une nouvelle procédure contradictoire est engagée par courrier du 5 février dernier devant aboutir à la prise d'un nouvel arrêté avec interdiction d'habiter et prescrivant la démolition de l'immeuble. En cas de non exécution, la commune procédera à l'expropriation dans le cadre de la loi « Vivien ».

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

	<p>Bessens est un village situé dans le département du Tarn-et-Garonne, dans la vallée de la Garonne, entre Grisolles et Castelsarrasin.</p> <p>Entouré par les communes de Verdun sur Garonne, Monbéqui, Dieupentale, Campsas et Montbartier, Bessens est situé à 23 km au sud-ouest de Montauban, et à 40 km au nord de Toulouse.</p> <p>La commune s'étend sur 9,3 km² et compte près de 1 500 habitants</p> <p>La commune de Bessens est dans l'unité urbaine de Dieupentale et dépend de la Communauté de communes Grand Sud Tarn et Garonne.</p> <p>Elle fait partie de l'aire d'attraction de Toulouse</p>
---	--

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

	<p>Parcelle située dans le centre de Bessens, à proximité de l'école élémentaire.</p> <p>Parcelle desservie et reliée aux réseaux (eau, électricité, tout à l'égout), accessible par la rue Jules Ferry.</p>
---	--

4.3. Références cadastrales :

La parcelle sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BESSENS	D 27	152 Rue Jules Ferry	314 m ²	Bâti

4.4. Descriptif : Maison d'habitation construite en rez de chaussée avec combles visitables.

Immeuble ancien construit en matériaux traditionnels régionaux, briques foraines en terre cuite et en terre crue, enduites initialement d'un mortier de chaux et de ciment.

L'enduit chaud ciment ancien est fissuré et en grande partie effondré sur la totalité des façades à cause de la vétusté, des infiltrations et des mouvements structurels de maçonneries.

Toiture et charpente traditionnelle en bois avec couverture en tuiles canals partiellement effondrées par endroit à cause d'un manque d'entretien.

Couverture partiellement découverte côté rue, contre la mitoyenneté, et laissée en l'état, créant des infiltrations importantes.

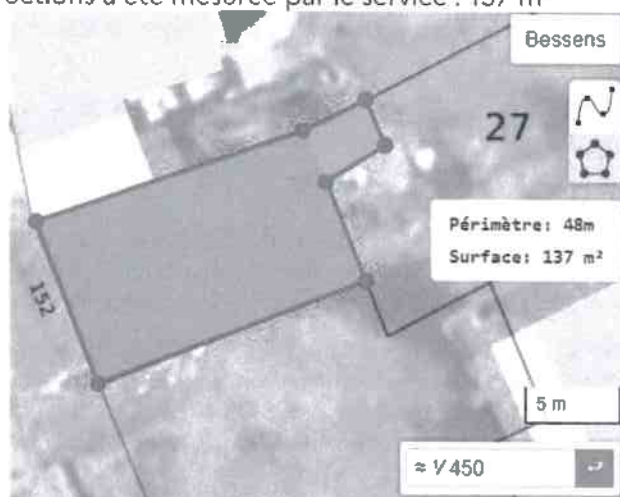
Menuiseries extérieures en bois avec fermetures par volets battants en bois. Certaines ne ferment plus ne permettant pas d'assurer le clos de de l'ouvrage.

L'immeuble est construit en mitoyenneté côté Nord avec la parcelle D26. La maçonnerie mitoyenne est en mauvais état, fissurée avec sonne creux et gonflement de l'enduit extérieur.

Des travaux de démolition et de reconstruction ont été entrepris mais laissés en l'état depuis 2016. Immeuble totalement inhabitable et impropre à sa destination.

4.5. Surfaces du bâti : Selon les données du cadastre, la superficie habitable est de 48 m², la superficie du garage de 9 m².

L'emprise au sol des constructions a été mesurée par le service : 137 m²



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Indivision Steme Baudront et Sylvie Vallée

Acquisition de la maison avec la parcelle D 19 (située à l'arrière de la parcelle D 27, objet de la présente évaluation) le 25/06/2010 au prix de 65 500 €.

Selon le consultant, l'accès à la parcelle D19 est indépendante de la parcelle D27, et est réalisée via un chemin situé sur la parcelle voisine (Parcelle D 1306).

5.2. Conditions d'occupation : Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles : Zone U1 correspondant au centre ancien dense.

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

Selon l'article L 511-6 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, « *Pour le calcul de l'indemnité due aux propriétaires, la valeur des biens est appréciée, compte tenu du caractère impropre à l'habitation des locaux et installations expropriés, à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par leur démolition, sauf lorsque les propriétaires occupaient eux-mêmes les immeubles déclarés insalubres ou frappés d'un arrêté de péril au moins deux ans avant la notification de la décision prévue à l'article L. 511-2 ou lorsque les immeubles ne sont ni insalubres, ni impropres à l'habitation, ni frappés d'un arrêté de péril.* »

Au cas particulier, la maison d'habitation objet de la présente évaluation n'est pas occupée par l'un des propriétaire (ni actuellement, ni auparavant), et la procédure visant à déclarer le bâtiment inhabitable et à prescrire sa démolition est en cours.

En conséquence, il sera utilisé la méthode de la récupération foncière, qui consiste à déterminer la valeur du terrain, considéré comme nu et libre d'occupation, diminuée des frais de démolition des constructions préconisée par l'article du code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique précité.

Le terrain sera évalué 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.

Il s'agit de rechercher normalement la valeur de marché d'un bien, c'est-à-dire le prix auquel on peut raisonnablement espérer le vendre, en disposant d'un délai normal. Cette valeur ne peut généralement s'obtenir que par comparaison avec les prix de vente obtenus sur le marché par des biens de nature et de situation similaire. En pratique, il n'existe généralement peu de référence de vente portant sur un bien véritablement similaire. On part donc des références disponibles, on élimine les cas qui paraissent aberrants (c'est-à-dire les biens vendus à un prix à normalement faible, par exemple entre membres de la même famille, ainsi que ceux vendus au contraire à un prix anormalement élevé, par exemple lorsque qu'un propriétaire achète au prix fort une partie d'un bien voisin dont il a besoin pour une raison particulière).

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

Remarques liminaires :

→ Pour déterminer la valeur vénale « en récupération foncière », on valorise le terrain par comparaison avec des terrains nus, et on déduit les coûts de démolition du bâti (et de remise en état du terrain).

valeur en récupération foncière = valeur du terrain nu – coûts de démolition et de remise en état

→ Aux termes de l'article L. 13-15, II, du code de l'expropriation, une parcelle peut être qualifiée de terrain à bâtir si elle satisfait, à la date de référence à deux conditions cumulatives :

- être effectivement desservi par des réseaux (voie d'accès, eau potable, électricité et, sous certaines conditions, assainissement) situés à proximité immédiate et de dimensions adaptées à la capacité de construction du terrain ;
- être situé dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols rendu public ou par tout autre document d'urbanisme en tenant lieu ; si un tel document n'existe pas, il suffit toutefois que le terrain soit situé dans une partie actuellement urbanisée de la commune.

Répondant à ces critères, la parcelle D 27 est considérée comme un terrain à bâtir et sera évaluée comme tel.

→ Diagnostics effectués en 2010 lors de l'acquisition de la maison par l'indivision Baudront-Vallée et figurant en partie 2, de l'acte d'acquisition :

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4. I du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR a fourni à l'ACQUEREUR, qui le reconnaît, un diagnostic technique comprenant les documents relatés ci-après.

SUR LA LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Conformément aux dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique, un constat des risques d'exposition au plomb établi le 12 novembre 2009 est demeuré annexé aux présentes après mention.

Ce constat ainsi que le relevé sommaire des dégradations du bâti et la notice d'informations qui y sont annexés a été établi par la société AGENDA, 12 rue Augustin Gignoux 82400 VALENCE D'AGEN.

Ce constat faisant apparaître un risque d'exposition au plomb dans LE BIEN, la société AGENDA, 12 rue Augustin Gignoux en informera le préfet.

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de l'ensemble des frais et responsabilités liés au risque d'exposition au plomb mis en évidence par le constat précité, sans aucun recours contre LE VENDEUR.

En sa qualité de propriétaire, L'ACQUEREUR devra alors informer s'il y a lieu les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble.

REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

LE VENDEUR déclare :

- que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique ;

- que les recherches effectuées, conformément à l'article R. 1334-24 de ce code, n'ont pas révélé la présence d'amiante, ainsi qu'il résulte du rapport technique établi par la société AGENDA, susnommée, le 12 novembre 2009 demeuré ci-annexé.

ETAT DE L'IMMEUBLE - TERMITES

L'ACQUEREUR prendra LE BIEN vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état, et tous vices cachés.

LE BIEN objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article 3 de la loi numéro 99-471 du 8 juin 1999, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

En application de l'article 8 de la loi précitée un état parasitaire établi par la société AGENDA, susnommée, le 10 novembre 2009 renouvelé le 25 juin 2010 soit depuis moins de six mois, ne révélant pas la présence de termites dans LE BIEN, est demeuré ci-annexé après mention.

Toutefois ce rapport révèle la présence de traces d'insectes à larves xylophages de type capricornes et vrillette au niveau d'appentis 1 et de la remise n°1.

L'acquéreur déclare en être parfaitement informé par la remise qui lui en a été faite préalablement aux présentes, et en faire son affaire personnelle, sans recours contre le vendeur à ce sujet.

CONTROLE PREALABLE DE L'INSTALLATION FIXE DE GAZ

Le VENDEUR déclare que LE BIEN n'est pas équipé d'une installation de gaz fixe.

En conséquence, la présente vente n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le VENDEUR déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il n'a pas fait établir un diagnostic de performance énergétique, le bien vendu n'étant pas équipé d'une installation de chauffage, ainsi qu'il est indiqué dans le dossier de diagnostic technique établi par la société AGENDA et demeuré annexé aux présentes.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Le VENDEUR déclare que LE BIEN vendu est équipé d'une installation électrique de plus de quinze ans.

En conséquence, la présente vente entrant dans le champ d'application de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation, il a été établi un diagnostic de cette installation par la société AGENDA, susnommée, le 12 novembre 2009, soit depuis moins de trois ans.

Il résulte notamment de ce rapport :

L'installation intérieure comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles représentent, en faisant appel à un installateur électricien qualifié.

Les anomalies constatées concernent :

. la prise de terre et l'installation de mise à la terre

RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare que LE BIEN objet des présentes est desservi par un réseau d'assainissement communal et qu'il est relié à ce réseau.

Ce réseau d'assainissement utilisé a fait l'objet d'un contrôle par la société VEOLIA ainsi qu'il résulte d'un document administratif en date du 8 janvier 2010, dont il résulte que suite à la vérification de la conformité des rejets des installations intérieures d'assainissement effectuée le 7 janvier 2010, le raccordement au réseau public d'assainissement a été agréé.

Il ressort de l'ensemble de ces expertises qu'en 2010, la maison ne disposait pas d'amiante, mais d'éléments possédant du plomb, qu'elle n'est pas reliée au gaz et que son installation électrique est non conforme.

Compte tenu de l'état actuel de la maison, il est peu probable que des travaux de mises aux normes aient été entrepris par les propriétaires et que la maison comporte toujours des éléments contenant du plomb.

8.1. Études de marché :

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison (TC) :

8.1.1.A. Recherche des cessions de terrains à bâtir situés sur la commune de Bessens, intervenues après le 1^{er} janvier 2021 :

N'ont été retenus que les terrains viabilisés situés en zones urbaines.




TC	30/12/99	Adresse	Parcelles	Superficie	Prix HT	Prix/m2	PLU
1	03/12/21	Bessens	D 1281, 1286	452 m ²	52 000 €	115,04 €	U2
2	09/09/21	Bessens	D 1280, 1285	522 m ²	58 000 €	111,11 €	U2
3	18/11/21	149 Route de Toulouse	D 1360, 1364, 1377, 1380	606 m ²	65 000 €	107,26 €	U2

8.1.1.B. Étude de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID) sur les coûts de démolition :

Commune	Montant HT	Surface m ²	Coût au m ²	Observations
Toulouse (31)	180 176 €	1 936	93,07 €	démolition bâtiment de lycée (cloisons, chaufferie, vestiaires, loge, local vélo), dépose (carrelage, faïences, sol souple, plafond), désamiantage (plinthes, faïence, chaudière, canalisations, menuiserie)
Brignoles (83)	53 244 €	1 210	44,00 €	Démolition de la halle des sports située dans un complexe sportif. Neutralisation des réseaux, micro-rabotage du revêtement de sol, purge et remise à plat des fondations, évacuation des gravats
Bassens (33)	79 400 €	916	86,68 €	Démolition de trois bâtiments communaux. Les opérations se situent en milieu urbain ce qui implique d'occasionner le minimum de gêne pour les riverains.
Décines-Charpieu (69)	75 479 €	600	125,80 €	Travaux de désamiantage, déplombage, curage et déconstruction école maternelle
		Prix moyen	87,39 €	
		Prix médian	89,87 €	

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP :

8.1.2.A. Offres immobilières actuelles d'achat de terrain sur la commune de Bassens :

<p>Terrain à Bassens</p> <p>72 000 € <small>109€/m²</small></p> <p> Surface : 656 m²</p> <p>Bassens (82170)</p>	<p>Terrain 656 m² Bassens L'agence L'adresse Molinari Montauban vous propose un terrain à bâtir de 650 mètres carrés viabilisé. Terrain très bien placé proche de Montauban et à 30 minutes de Toulouse. À visiter sans tarder ! Surface : 656 m² Non soumis au DPE Prix du bien : 72000 € Honoraires à la charge du vendeur Consommation énergie primaire : Non communiqué Consommation énergie finale : Non communiqué.</p> <p style="text-align: right;">soit un prix au m² de 109,75 €</p>
<p>Terrain à Bassens</p> <p>53 000 € <small>92€/m²</small></p> <p> Surface : 576 m²</p> <p>Bassens (82170)</p>	<p>Terrain 576 m² BESSENS Sur la commune de bassens, agréable parcelle dans un joli endroit arboré, terrain d'environ 570m², non viabilisé. Pont d'accès ok, les gaines sont positionnées avec trois regards différents sur le chemin. Et les boîtiers à l'entrée du chemin installés. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr Prix de vente : 53 000 € Honoraires charge vendeur Contactez votre conseiller SAFTI : Audrey COSTAMAGNA, Tél : [Coordonnées masquées], E-mail : [Coordonnées masquées] - EI - Agent commercial immatriculé au RSAC de MONTAUBAN sous le numéro 848 522 355 Surface : 576 m² Non soumis au DPE Honoraires à la charge du vendeur Consommation énergie primaire : 15 kWh/m²/an Consommation énergie finale : Non communiqué.</p> <p style="text-align: right;">soit un prix au m² de 92,01 €</p>
<p>Terrain à Bassens</p> <p>72 800 € <small>110€/m²</small></p> <p> Surface : 656 m²</p> <p>Bassens (82170)</p>	<p>Beau terrain plat dans un environnement pavillonnaire aéré. Au calme, bien orienté et proportionné, vous pourrez idéalement y implanter votre projet de maison. A visiter sans tarder Ce terrain libre de constructeur vous est proposé avec une suggestion de notre courtier en maison individuelle, RegardNeuf Illustration non contractuelle. Honoraires à charge acquéreur : 12% Référence annonce : 376-843 Non soumis au DPE Prix hors honoraires : 65 000 €. Demander plus d'informations</p> <p style="text-align: right;">soit un prix au m² de 110,98 €</p>

Point d'attention : Les annonces ci-dessus correspondent à des biens proposés à la vente. Les prix indiqués sont susceptibles de faire l'objet de négociations. Aussi elles ne sont indiquées ici qu'à titre complémentaire et dans le but de conforter le montant de la valeur vénale du bien immobilier calculé à partir du prix des cessions enregistrées

8.1.2.B. Coûts de démolition : selon le site www.travaux-maçonnerie.fr, les prix de démolition actuels sont dans les fourchettes de prix suivantes :

Le tableau suivant donne une idée générale des tarifs :

TRAVAUX	PRIX
Démolition (par m ²)	75 euros à 220 euros
Évacuation de gravats amiantés (par tonne)	170 euros à 290 euros
Traitement des terres polluées	30 euros/m ²
Démolition manuelle	150 euros/m ²
Démolition mécanique	250 euros/m ²

Dans la moyenne, le **coût de démolition d'un bâtiment complet se situe entre 20 000 et 40 000 euros**. Ce prix varie en fonction de la nature des travaux à effectuer. Il faut donc tenir compte des matériaux utilisés lors de la construction, des différents engins nécessaires aux interventions, l'évacuation des gravats et le désamiantage éventuel.

Retrouvez dans le tableau suivant les principaux travaux à faire pour la démolition d'un bâtiment avec leurs prix respectifs :

Nature des travaux	Budget moyen à prévoir
Démolition de fondations en béton armé	Entre 400 et 500 € par m ³
Démolition de fondations en béton non armé	Entre 300 et 400 € par m ³
Démolition d'un mur porteur	Entre 100 et 200 € par m ²
Démolition d'un mur non porteur	Entre 25 et 60 € par m ²
Démolition d'une cloison	Entre 10 et 70 € par m ²
Démolition d'un plancher	Entre 20 et 50 € par m ²
Démolition d'un plafond	Entre 5 et 10 € par m ²
Démolition d'une charpente	Entre 150 et 200 € par m ³
Démolition d'une couverture de toiture	Entre 10 et 20 € par m ²
Démolition d'un sol	Entre 15 et 30 € par m ²
Démolition d'une cheminée	Entre 200 et 500 €
Démolition d'un escalier	Entre 500 et 1000 €
Dépose d'une porte	Entre 30 et 80 €
Dépose d'une fenêtre	Entre 15 et 50 €
Dépose de sanitaires	Entre 20 et 50 €
Démolition d'un bâtiment de moins de 3 étages	Entre 30 000 et 50 000 €
Démolition d'un bâtiment de plus de 3 étages	À partir de 30 000 euros

DÉMOLITION D'UN BÂTIMENT : PRIX DES TRAVAUX ANNEXES

Le diagnostic avant démolition, le désamiantage et l'évacuation ont un coût. Il faut d'ailleurs les prendre en compte lors du calcul du prix de démolition d'un bâtiment :

- Pour le diagnostic du bâtiment avant la démolition, il faudra prévoir entre 300 et 1000 euros environ ;
- Pour le **désamiantage** par un professionnel, il faudra ajouter entre 35 et 50 euros par m² dans le budget de démolition du bâtiment ;
- Pour l'évacuation **des gravats** après la démolition, le budget à prévoir se situe entre 20 et 45 euros par m³ environ.
- Pour l'enlèvement des déchets dangereux sur le chantier, comptez entre 300 et 500 euros par tonne.

Travaux annexes pour la démolition d'un bâtiment	Budget moyen à prévoir
Diagnostic avant démolition	Entre 300 et 1 000 euros
Désamiantage	Entre 35 et 50 euros par m ²
Évacuation des gravats	Entre 20 et 45 euros par m ³
Enlèvement des déchets dangereux	Entre 300 et 500 euros par tonne

En plus de ces coûts, il est aussi conseillé de prévoir les frais relatifs aux démarches administratives à faire pour la démolition d'un bâtiment dans votre budget. Pour ce type de travaux, il faut notamment demander une autorisation ou un permis de démolition.

→ Devis fourni par le consultant : Facture émise par la société FLORES TP pour un montant total TTC de 78 151,64 €, établie à partir de divers postes déterminés au forfait.

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

8.2.1. Terrain à bâtir :

Le prix moyen au m² des cessions répertoriées est de 111,14 € et le prix médian de 111,11 €. On peut donc retenir le prix de 111,00 € / m² comme prix de référence.

Le prix moyen issu des annonces immobilières est de 10,25 €/m² et le prix médian de 109,76 €/m² et sont en adéquation avec les biens vendus.

On constate cependant que l'ensemble des cessions recensées est situé en zone U2 (zone urbaine récente) est plus éloigné du centre-bourg de Bessens, dispose tous d'une superficie plus grande que la parcelle à évaluer.

Aussi, compte tenu du principe immobilier selon lequel plus la superficie d'un bien est petite, plus son prix au m² est élevé, de la situation du terrain dans la commune (facteur de plus-value), de la rareté d'un tel bien (également facteur de plus-value), le prix de référence précédemment déterminé est majoré pour prendre en compte ces caractéristiques. D'où le prix de 125 € /m² retenu.

Par suite, la valeur vénale du terrain nu est estimée à 39 250 € (= 125 € x 314 m²)

8.2.2. Coûts de démolition :

Le bien ne disposant pas d'amiante, étant facile d'accès, la démolition ne soulève pas de problèmes particuliers mais nécessite la sécurisation de la toiture du carport de la propriété voisine, construit en mitoyenneté.

La superficie à démolir est égale à la superficie au sol + la superficie des combles soit une superficie totale de 274 m² (137 m² x 2).

Selon l'étude de la DNID, les coûts de démolition moyens s'élèvent à 87,39 € / m² et médians à 89,87 €/m². Le coût de 88,00 €/m² peut donc être appliqué.

Par suite, selon cette étude, les coûts de démolition d'un bâtiment complet peuvent être estimés à 24 112 €.

Selon les données fournies par le site internet, le coût de démolition moyen se situe entre 20 000 € et 40 000 €.

Le devis fourni prévoit les postes de travaux suivants :

Poste	unité	Prix HT	Prix TTC
Transfert matériel de démolition	Forfait	2 125,00 €	2 550,00 €
Balisage zone de travaux	Forfait	2 972,50 €	3 567,00 €
Curage de l'habitation	Forfait	14 736,73 €	17 684,08 €
Démolition mécanique / Tri des matériaux / Mise en décharge	Forfait	18 376,25 €	22 051,50 €
remise en état des terres	Forfait	2 500,00 €	3 000,00 €
Sous total 1			48 852,58 €
Diagnostic amiante	Forfait	7 375,00 €	8 850,00 €
Sous total 2			8 850,00 €
Sécurisation mur mitoyen ou repose d'un carport	Forfait	12 500,00 €	15 000,00 €
Découpe manuelle auvent entre les 2 habitations	Forfait	4 540,89 €	5 449,07 €
Sous total 3			20 449,07 €
		Total TTC	78 151,64 €

On constate que ce devis comprend

- 48 852,58 € de frais de démolition « standard » (représentant un coût au m² de 130,62 €)
- 20 449,07 € de frais de démolition spécifique à l'immeuble compte tenu de la mitoyenneté (soit un coût supplémentaire au m² de 54,68 €)
- et 8 850 € au titre d'un diagnostic amiante qui semble être sans objet car il n'a pas été recensé de présence d'amiante dans le bâtiment en 2010.

D'après ce devis, le coût au m² des frais de démolition (hors diagnostic amiante) s'élève à 185,30 €, coût qui se situe au-delà des tarifs recensés.

A défaut de présentation d'autres factures relatives aux estimations des travaux de démolition, ce devis ne peut être retenu en l'état.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est estimé que les coûts de construction sont estimés à 39 149 €.

Par suite, la valeur vénale de la parcelle D 27 selon la méthode de récupération foncière est évaluée à 1 € (= 39 250 € - 39 249 €).

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 1 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1,20 € .

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 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 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.

**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.*

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.

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 le Directeur et par délégation,
L'Inspectrice des Finances Publiques



Bénédicte BELIN

DEVIS N° 23-0492 B

BESSENS Démolition habitation 170 rue Jules Ferry

MAIRIE DE BESSENS

 Place de la Fraternité
 82170 BESSENS
 FRANCE

A BESSENS, le 5 février 2024

	Désignation	Unité	Quantité	Prix Unitaire	Montant HT
1	Transfert matériel de démolition	Ft	1.00	2 125.00	2 125.00
2	Balisage de la zone des travaux par barrière Heras compris repli en fin de chantier	Ft	1.00	2 972.50	2 972.50
3	Découpe manuelle du auvent entre les 2 habitations	Ft	1.00	4 540.89	4 540.89
4	Curage de l'habitation avant démolition	Ft	1.00	14 736.73	14 736.73
5	Démolition mécanique compris tri des matériaux et mise en décharge agréée	Ft	1.00	18 376.25	18 376.25
6	Diagnostic amiante réalisé par un organisme agréé	Ft	1.00	7 375.00	7 375.00
7	Remise en état des terres	Ft	1.00	2 500.00	2 500.00
8	Sécurisation du mur mitoyen ou repose d'un carport (voir le modèle) Non compris amiante et neutralisation des réseaux avant démolition	Ft	1.00	12 500.00	12 500.00

Montant H.T.	65 126.37 €
T.V.A. 20 %	13 025.27 €
Montant T.T.C.	78 151.64 €

Nos prix sont établis sur la base des impôts et taxes en vigueur. Toute modification ultérieure de ces impôts ou taxes sera repercutée sur les prix.

Commande : nous retourner un exemplaire de ce devis signé avec mention "bon pour accord"

Règlement : chèque à réception de facture.

Paiement anticipé: néant

Paiement tardif : 1.50% du taux de l'intérêt légal par mois de retard

Assurance RD : SMA COURTAGE 1351000/2-134629 - Couverture France métropolitaine.

