



Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances publiques
du Tarn

Le 17/12/2021

Pôle d'évaluation domaniale

18 avenue Charles de Gaulle
 81 013 Albi cedex 9

Téléphone : 05 63 49 58

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

Le Directeur départemental des Finances
 publiques du TARN

à

Monsieur le Maire de la commune de CAJARC

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Eric BRELURUT

téléphone : 05 63 49 28 33

courriel : eric.brelurut@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. OSE : 2021-12119-28429

Réf. DS : 4185786

AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Commune :	CAJARC
Adresse de l'opération:	Rue de l'Hebrardie 46160 Cajarc
Département :	LOT
Dépense prévisionnelle :	79500€

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

commune de CAJARC

affaire suivie par : Monsieur Jean-Pierre GINESTET

2 - DATE

de consultation : 04/11/2021

de réception : 04/11/2021

de visite sommaire du périmètre: 16/12/2021

de dossier en état : 16/12/2021

négocié au :

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

L'îlot de l'Hébrardie est situé dans la ville médiévale. Ces constructions en pierre, d'une grande qualité architecturale et patrimoniale, sont inhabitées depuis plus de 50 ans et laissées en l'état d'abandon par leur propriétaire. Les négociations amiables n'ont pas abouti et l'ensemble de l'îlot reste donc à acquérir. Sur cet îlot très dégradé, le projet de « reconquête » intègre :

- Un projet de création de logements : Réhabilitation patrimoniale du bâti existant à conserver,
- Un projet de requalification urbaine et d'aménagement d'espaces publics, pour créer un lieu de rencontre en centre-bourg et de respiration dans un centre relativement dense.
- Un projet éventuel d'équipements (commerces, services, etc)

Les objectifs étant de :

- Redonner vie à ce morceau de ville endormi, abandonné et très dégradé depuis plusieurs décennies,
- Accueillir de nouveaux habitants au cœur du tissu médiéval,
- Produire du logement adapté aux usages d'aujourd'hui et à une diversité de ménages dans le cadre d'un projet de réhabilitation patrimoniale et de construction de nouveaux édifices,
- Créer une dynamique auprès des propriétaires du centre bourg,
- Donner plus de lisibilité au Palais de l'Hébrardie et à la maison consulaire et les mettre en valeur.
- Ouvrir ce quartier sur la ville et la ville sur ce quartier constituant aujourd'hui une enclave en plein cœur du centre médiéval,
- Composer un quartier attractif et agréable contribuant plus largement à la qualité du cadre de vie des habitants du village et à la valorisation du cœur historique de Cajarc.

Cette requalification apportera une valeur ajoutée en termes d'attractivité touristique dont bénéficie déjà la commune, Conforter le rôle de centralité de Cajarc,

Éléments de moins-value :

- parcelles peu accessibles,
- travaux de réhabilitation coûteux, notamment en raison de l'agencement des parcelles.

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

AK184 : Maison 60 m² - bâti en état de dégradation très avancée : nombreuses fissures visibles, absence de pignon et de toiture - partiellement effondré
AK185 : Terrain nu 55m² - terrain nu à l'état de friche
AK186 : Maison 125m² - maison ancienne sur 3 niveaux en état de dégradation très avancée : nombreuses fissures visibles, couvertures partiellement effondrées, absence de menuiseries ou très dégradées, planchers partiellement effondrés.
AK187 : Maison 28m² - maison ancienne sur 3 niveaux en état de dégradation très avancée : nombreuses fissures visibles, couvertures partiellement effondrées, absence de menuiseries ou très dégradées, planchers partiellement effondrés.
AK188 : Jardin entouré de murs
AK189 : Terrain nu à l'état de friche.
AK193 : Terrain nu 18m² -Terrain nu à l'état de friche
AK194 : Maison 24m² - maison ancienne sur 2 niveaux en état de dégradation très avancée : nombreuses fissures visibles, couvertures partiellement effondrées, absence de menuiseries ou très dégradées, planchers partiellement effondrés.
AK195 : Maison 32m² - maison ancienne sur 2 niveaux en état de dégradation très avancée : nombreuses fissures visibles, couvertures partiellement effondrées, absence de menuiseries ou très dégradées, planchers partiellement effondrés.
AK196 : Maison 21 m² - maison ancienne à l'état de ruine, pas de planchers ni de toiture.
AK197 : Terrain 36 m² - terrain nu à l'état de friche.
AK199 : Dépendance à usage de remise en état d'usage.

5 – URBANISME – RÉSEAUX

5.1 Urbanisme :

Zone UA du PLU : La zone Ua correspond au centre ancien de Cajarc et à ses abords immédiats (boulevard du tour de ville). Il s'agit d'une zone urbaine équipée. Elle est caractérisée par un habitat dense en ordre continu. Elle regroupe des habitations, des services publics, des commerces et activités nécessaires au maintien des fonctions urbaines de centre-ville.

Elle est destinée à recevoir des constructions à usage d'habitat, des établissements hôteliers et de restauration, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, d'équipement collectif, les annexes directement liées aux surfaces de vente ou d'équipements collectifs, le stationnement nécessité par la proximité des activités et logements.

Elle peut comporter des installations nécessaires au fonctionnement des activités, habitations et équipements : les garages de véhicules automobiles ainsi que les dépôts de carburants, la transformation et l'extension des installations classées existantes, les installations de chauffage et de réfrigération...

Cette zone comprend des règles particulières d'aspect extérieur des constructions destinées à préserver l'aspect et les matériaux traditionnels utilisés dans le centre ancien de Cajarc.

5.2 Réseaux :

6 - DATE DE RÉFÉRENCE

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

- Terrains nus : 3800€
- Maisons d'habitation : 43254€
- Maisons à l'état de ruine : 8277€
- dépendance : 8500€

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Les indemnités principales

qui correspondent à la valeur vénale des biens, sont arbitrés à : 63 831€

Les indemnités accessoires et aléas divers

calculés forfaitairement sur la base des indemnités principales :

- indemnités de emploi dues en cas de DUP, arbitrées à : 9290€

→ dégressives de 20 % à 10 % de l'indemnité principale lorsque les

propriétaires à exproprier sont des particuliers (personnes physiques ou morales)

→ 5 % de l'indemnité principale pour les emprises appartenant à l'État ou à des personnes de droit public ou des personnes dont le capital est majoritairement public

– aléas divers, arbitrés à 10 % des indemnités principales soit : 6383€

SOIT UN TOTAL DE 79 504€, ARRONDI À 79500€

Indemnités principales estimées à	63831€
Indemnités accessoires et aléas divers estimés à	15673€

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

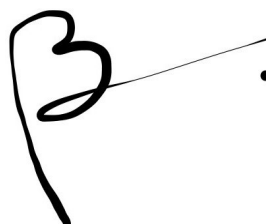
10 - OBSERVATIONS

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.

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

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 ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par
délégation,



Eric BRELURUT
inspecteur des Finances Publiques,

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.

Section	N° parcelle	Adresse	Contenance	SU	Zonage PLU	Commentaires	Nom du Propriétaire	Forme Juridique	Prix m²	Valeur Vénale
AK	184	Rue de la plume	60	100	UA	bâti en état de dégradation très avancée : nombreuses fissures visibles, absence de pignon et de toiture - partiellement effondré	SCI de la rue de la Plume	SCI	66,75	6 675,00 €
AK	185	Le Bourg Ouest	55		UA	Terrain nu à l'état de friche	SCI de la rue de la Plume	SCI	10	550,00 €
AK	186	Rue de la plume	125	90	UA	maison ancienne sur 3 niveaux en état de dégradation très avancée : nombreuses fissures visibles, couvertures partiellement effondrées, absence de menuiseries ou très dégradées, planchers partiellement effondrés	M. Jean MONTEAU – Mme Nadine CONTI		267	24 030,00 €
AK	187	Rue centrale	28	16	UA	maison ancienne sur 3 niveaux en état de dégradation très avancée : nombreuses fissures visibles, couvertures partiellement effondrées, absence de menuiseries ou très dégradées, planchers partiellement effondrés	M. Jean MONTEAU – Mme Nadine CONTI		267	4 272,00 €
AK	188	Le Bourg Ouest	39		UA	Terrain nu à l'état de friche	SCI de la rue de la Plume	SCI	10	390,00 €
AK	189	Le Bourg Ouest	232		UA	Terrain nu à l'état de friche	M. Henri CONTI – Mme Nadine MONTEAU		10	2 320,00 €
AK	193	Le Bourg Ouest	18		UA	Terrain nu à l'état de friche	SCI de la rue de la Plume	SCI	10	180,00 €
AK	194	Le Bourg Ouest	24	24	UA	maison ancienne sur 2 niveaux en état de dégradation très avancée : nombreuses fissures visibles, couvertures partiellement effondrées, absence de menuiseries ou très dégradées, planchers partiellement effondrés	SCI de la rue de la Plume	SCI	267	6 408,00 €
AK	195	Le Bourg Ouest	32	32	UA	maison ancienne sur 2 niveaux en état de dégradation très avancée : nombreuses fissures visibles, couvertures partiellement effondrées, absence de menuiseries ou très dégradées, planchers partiellement effondrés	SCI de la rue de la Plume	SCI	267	8 544,00 €
AK	196	Rue de la plume	21	24	UA	maison ancienne à l'état de ruine, pas de planchers ni de toiture	SCI de la rue de la Plume	SCI	66,75	1 602,00 €
AK	197	Le Bourg Ouest	36		UA	Terrain nu à l'état de friche	SCI de la rue de la Plume	SCI	10	360,00 €
AK	199	Rue centrale	57	22	UA	Dépendance à usage de remise en état d'usage – 22m²	M. Bernard CAJARC DE LA GUARRIGUE		8500	8 500,00 €

Indemnité principale par propriétaire	Indemnité de emploi de 0 à 5000€ : 20 %	Indemnité de emploi de 5001 à 15000€ : 15 %	Indemnité de emploi > 15000€ : 10 %	Total indemnité de emploi	Total indemnité
SCI de la rue de la Plume	24 709,00 €	1 000,00 €	970,90 €	3 470,90 €	28 179,90 €
M. Jean MONTEAU – Mme Nadine CONTI	28 302,00 €	1 000,00 €	1 330,20 €	3 830,20 €	32 132,20 €
M. Henri CONTI – Mme Nadine MONTEAU	2 320,00 €	464,00 €		464,00 €	2 784,00 €
M. Bernard CAJARC DE LA GUARRIGUE	8 500,00 €	1 000,00 €	525,00 €	1 525,00 €	10 025,00 €
TOTAL :	63 831,00 €	3 464,00 €	3 525,00 €	2 301,10 €	73 121,10 €

Valorisation par type de bien :	
terrain nu :	3 800,00 €
immeuble bâti :	43 254,00 €
immeuble bâti dégradé :	8 277,00 €
dépendance :	8 500,00 €