

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

Pôle d'évaluation domaniale de Toulouse-PED
15, Place Occitane
31039 TOULOUSE Cedex 09

Téléphone : 05 61 26 55 53

mél : drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Philippe BRANA
Téléphone : 06 70 48 80 92
Courriel : philippe.brana@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 22662431
Réf OSE : 2025-09157-72066

Toulouse, le 09/10/2025

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

à

Madame la Présidente du CONSEIL DÉPARTEMENTAL
DE L'ARIEGE

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



<i>Nature du bien :</i>	Terres agricoles
<i>Adresse du bien :</i>	Lieu-dit « Moulin d'enfour » et « Lamarge » 09600 LAROQUE-D'OLMES Lieu-dit « Pécaraud » et « La forêt de Ler » 09600 LÉRAN
<i>Valeur :</i>	22 830 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
<i>Indemnité de emploi</i>	4 094 €
<i>Indemnité de dépossession</i>	26 924 €
	(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Service Consultant : Conseil Départemental de l'Ariège
Affaire suivie par : Sabine Carriere

2 - DATES

de consultation :	03/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	03/10/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Projet : Acquisition de parcelles en nature de terres agricoles par voie d'expropriation (DUP) dans le cadre du projet d'implantation d'un adducteur

Calendrier prévisionnel : 2025

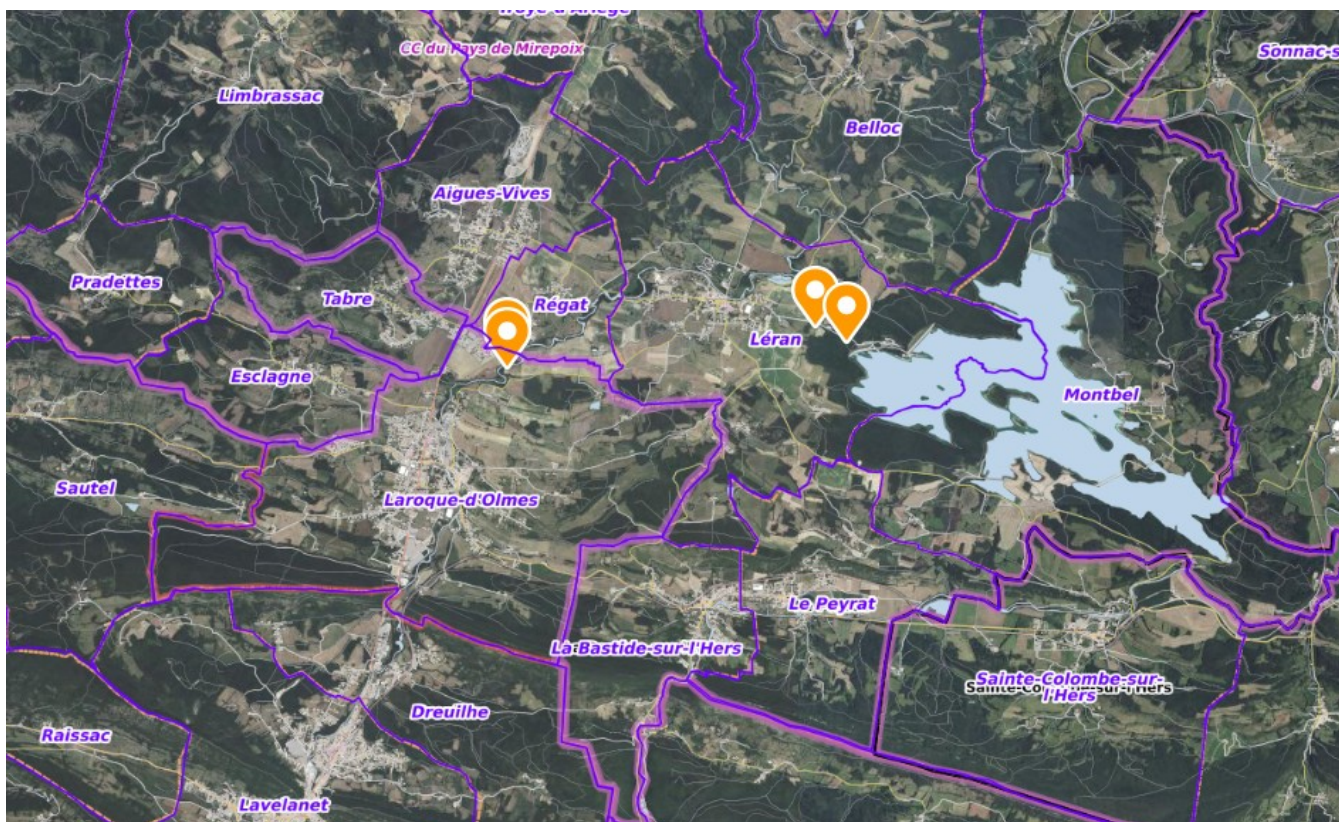
Prix envisagé : 0,50 €/m²

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Communes de Laroque-d'Olmes et Lérans, dans l'est du département de l'Ariège, à 22 kms de Foix et 27 kms de Pamiers (vol d'oiseau)

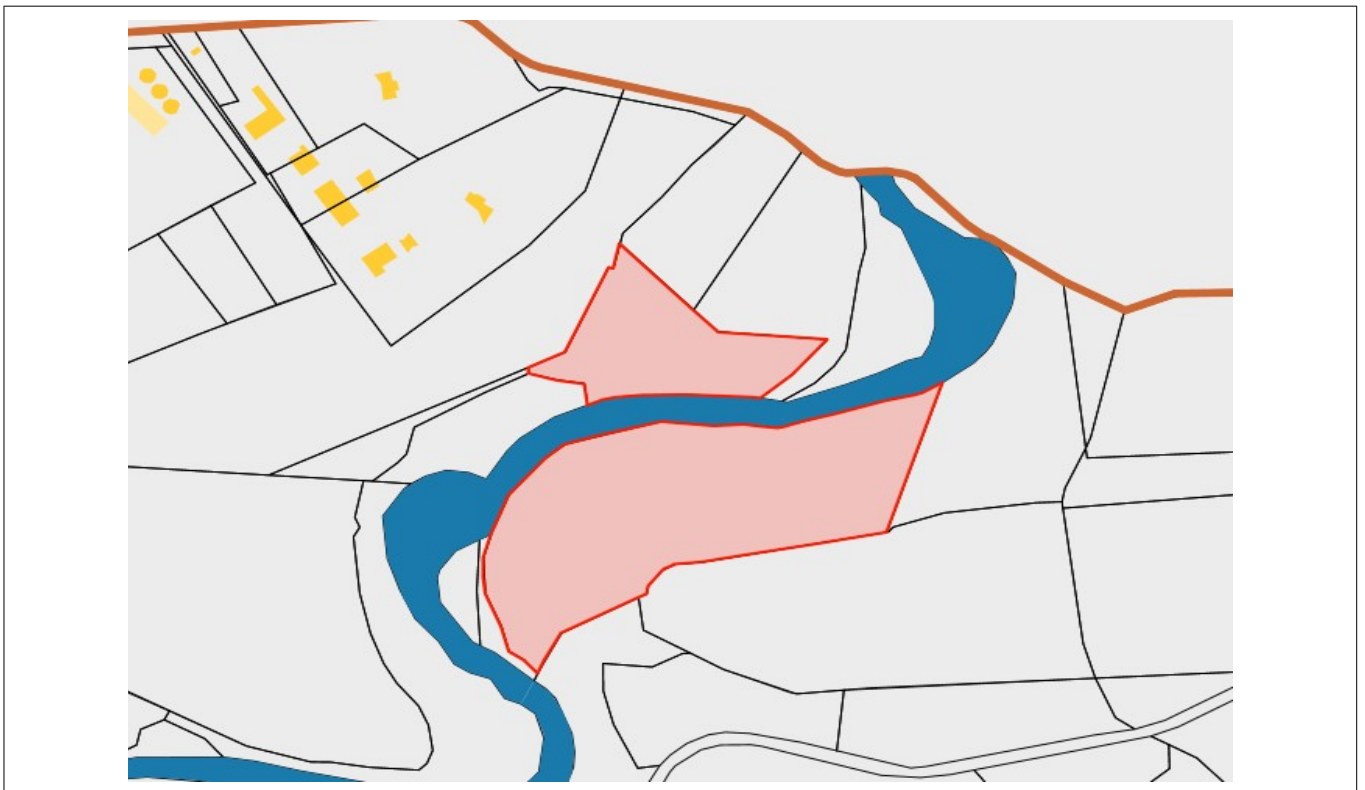


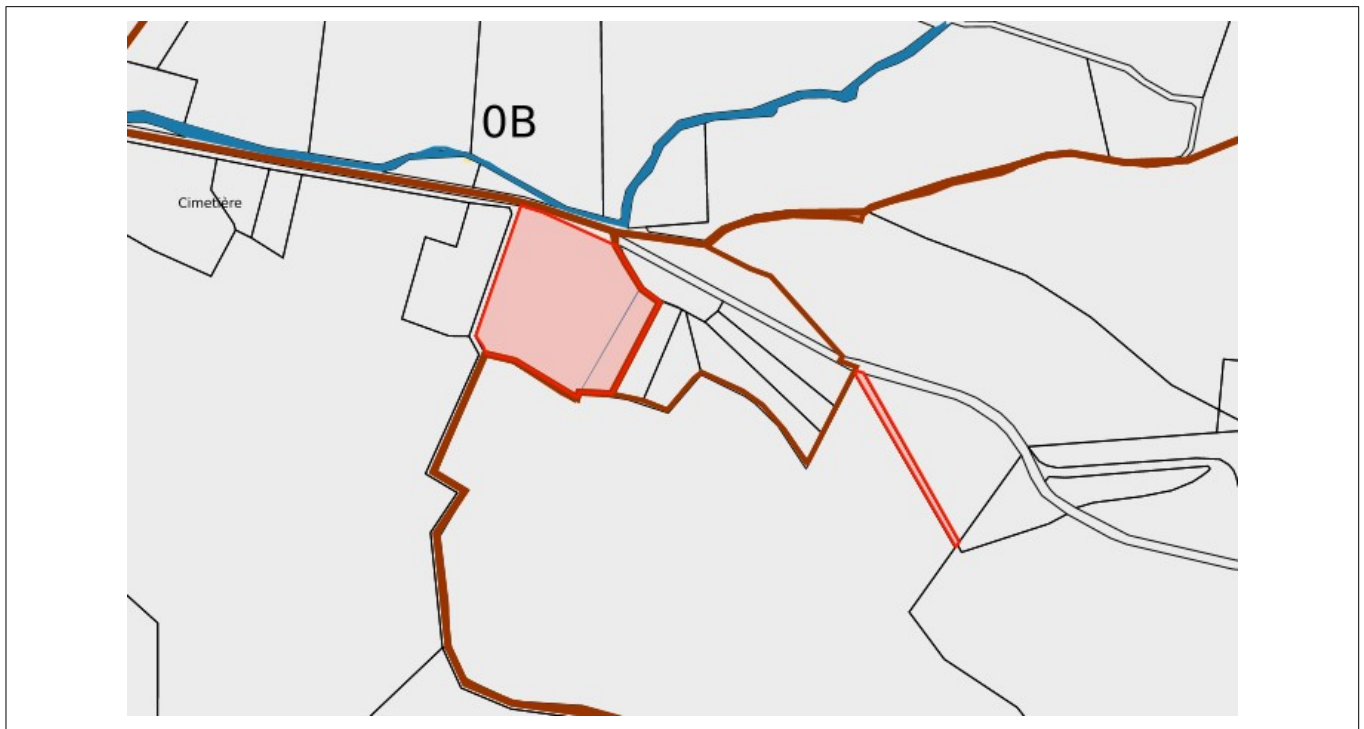


4.2. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise est cadastré sous les numéros suivants :

Commune	Adresse	Parcelle	Superficie	Nature réelle
Laroque-d'Olmes	Moulin d'Enfour	A 64	5 530 m ²	Terre
Laroque-d'Olmes	Lamarge	A 68	15 797 m ²	Terre
Léran	Pécaraud	ZC 22	23 079 m ²	Pré
Léran	Partie sud La forêt de Ler	B 887	1 251 m ²	Landes





4.3. Descriptif

Les parcelles A 64 et A 68 se situent sur la commune de Laroque-d'Olmes, au nord du territoire communal, à proximité de la ZI du Moulin d'Enfour et de la station d'épuration, de part et d'autre du ruisseau « Le Touyre ». Les parcelles sont de formes irrégulières, de relief relativement plat, en nature de terres agricoles en zones A et NP du PLUi. Elles semblent être entretenues et cultivées, avec une partie en nature de bois/taillis. Elles disposent d'une superficie de 5 530 m² (parcelle A 64) et de 15 797 m² (parcelle A 68), soit au total 21 327 m².

Les parcelles ZC 22 et B 887 se situent sur la commune de Lérans, en périphérie du centre du village, à proximité du lac de Montbel, accessible par la route du Lac. Elles sont de formes irrégulières, de relief relativement plat, en nature de terres agricoles. La parcelle B 887 est disposée en longueur, de type chemin rural. La parcelle ZC 22 semble être entretenue et cultivée. Elles disposent d'une superficie de 23 079 m² (parcelle ZC 22) et de 1 251 m² (parcelle B 887), soit au total 24 330 m².

La surface totale des parcelles, en nature de terres agricoles et objets de l'évaluation, s'élève à 45 657 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Valéry De Bruyne pour la parcelle A 64 (acte de vente n°2017P05366 du 28/07/2017), Indivision De Bruyne/Cazier pour la parcelle A 68 (donation n°2012P04937 du 25/06/2012), Cts Mathe/Vidal pour la parcelle ZC 22, Isabelle Cachot pour la parcelle B 887 (acte de vente n°2023P08923 du 06/11/2023).

5.2. Conditions d'occupation

Estimation libre d'occupation.
Biens loués.

6 - URBANISME

Commune de Laroque-d'Olmes :

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Communauté de Communes du Pays d'Olmes dont la dernière procédure a été approuvée le 29/01/2025.

Zones classées A agricole et NP naturelle à préserver

Commune de Lérans :

Les documents d'urbanisme concernant la commune ne sont pas encore mis en ligne.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison.

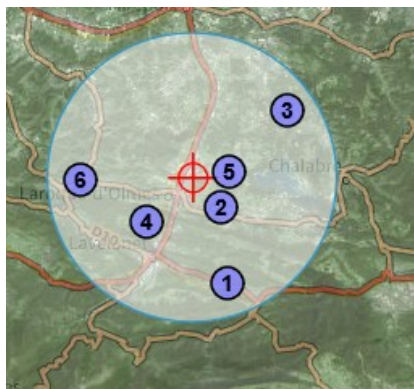
8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Recherche des ventes récentes de terres agricoles dans le secteur des communes de Laroque-d'Olmes (09) et de Lérans (09) :

Source : estimer un bien



Périmètre géographique : Adresse inconnue (x:42.981267010271466; y:1.8796619306726972) - 10000 m autour
Référence cadastrale : 09 157 /000 0A 0068
Période de recherche : De 09/2022 à 09/2025
Caractéristiques du bien : Non bâti
Surface : De 5000 à 25000 m²

Ref. Cadastreales	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total (€)	Prix/m ² (€)	Groupe	Sous Groupe
3//A/1947-1949//	09	L AIGUILLON	LA PLAINE	02/06/2023	7712	3 000	0,39	Non bâti	Terre
43//A/133//	09	LA BASTIDE-SUR-LHERS	PRADOUILLES	07/08/2023	13150	2 500	0,19	Non bâti	Pré
74//B/147-148-149//	09	CAMON	BAREDE	06/11/2023	10010	4 998	0,5	Non bâti	Terre
106//B/27-91//	09	DREUILHE	BIGARRAT	07/06/2024	6220	1 000	0,16	Non bâti	Pré
161//ZC/5//	09	LERAN	ROUYRE	25/01/2023	6089	1 500	0,25	Non bâti	Pré
168//A/292-2693//	09	LIEURAC	LE POUNTET	12/03/2025	7960	3 000	0,38	Non bâti	Terre

Synthèse des prix de la sélection					
Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2023	janvier-décembre	0,33	0,32	0,19	0,50
2024	janvier-décembre	0,16	0,16	0,16	0,16
2025	janvier-septembre	0,38	0,38	0,38	0,38
Synthèse		0,31	0,32	0,16	0,50

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Avis de valeur Safer sur la commune de Laroque-d'Olmes :

Laroque-d'Olmes
La Safer vous fournit un avis de valeur
(impôt, donation, succession)

Prix moyen statistique des terres et prés de la région agricole **Coteaux de l'Ariège en 2023**

Libres non bâtis

5 050 €/ha

-2% par rapport à 2022



Loués non bâtis
Non significatif

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

L'étude de marché concernant des ventes récentes de terres agricoles, présentant des caractéristiques similaires aux biens objets de l'évaluation, sur une période de 3 ans et dans le secteur des communes de Laroque-d'Olmes et de de Lérans (rayon de 10 kms), fait ressortir des prix moyen et médian proches de 0,30 €/m², minimum de 0,16 €/m² et maximum de 0,50 €/m².

Compte tenu de la situation géographique des biens sur les communes de Laroque-d'Olmes et de Lérans, en périphérie des centres des villages, en zones A et N pour certaines parcelles, Compte tenu des caractéristiques des biens en nature de terres agricoles de grandes superficies,

Il sera retenu une valeur unitaire de 0,50 €/m², du fait de la bonne situation géographique des biens et de la nature des terres agricoles, correspondant au prix maximum observé dans l'étude de marché, soit une valeur vénale totale de :

$$0,50 \text{ €/m}^2 * 45\,657 \text{ m}^2 = 22\,828,50 \text{ €}, \text{ arrondie à } \mathbf{22\,830 \text{ €}} \text{ avec une marge d'appréciation de } \mathbf{10 \%}.$$

Indemnité de emploi :

La valeur vénale se décompose ainsi pour chaque parcelle, avec l'indemnité de emploi :

Parcelle	Propriétaire	Superficie (m ²)	Prix/m ² (€)	Valeur vénale (€)	Indemnité de remploi
A 64	De Bruyne	5 530	0,50	2 765	553
A 68	Cts De Bruyne/Cazier	15 797	0,50	7 899	1 435
ZC 22	Cts Mathe/Vidal	23 079	0,50	11 540	1 981
B 887	Cachot	1 251	0,50	626	125

L'indemnité de remploi est calculée selon les taux usuels indiqués ci-dessous.

De 0 € à 5 000 €	Taux de 20 %
De 5 001 € à 15 000 €	Taux de 15 %
Plus de 15 000 €	Taux de 10 %

L'indemnité de dépossession dans le cadre de l'acquisition par expropriation (DUP) se décompose ainsi :

Parcelle	Propriétaire	Superficie (m ²)	Indemnité de dépossession (€)
A 64	De Bruyne	5 530	3 318
A 68	Cts De Bruyne/Cazier	15 797	9 334
ZC 22	Cts Mathe/Vidal	23 079	13 521
B 887	Cachot	1 251	751

Valeur vénale des biens : 22 830 €

Total de l'indemnité de remploi : 4 094 €

Total de l'indemnité de dépossession : 26 924 €

9 - DÉTERMINATION DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION – MARGE D'APPRÉCIATION

Le montant de l'indemnité principale est arrêté à : 22 830 €.

Elle est accompagnée d'une indemnité de remploi de 4 094 € calculée selon les taux usuels.

Soit un montant global d'indemnisation de : **26 924 €**.

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

L'inspecteur des Finances Publiques



Philippe BRANA

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.

1 - CONSULTANT

Service Consultant : DEPARTEMENT DE L'ARIEGE

Affaire suivie par : Sabine CARRIERE, Rédacteur chargée des affaires foncières

2 - DATES

de consultation :	17/12/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	17/12/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input checked="" type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition par expropriation

DUP pour l'achat de parcelles agricoles pour le projet d'implantation d'un adducteur

Complément de demande d'estimation pour des parcelles voisines aux parcelles déjà estimées dans l'estimation du 9.10.2025 référence 22662431

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les parcelles sont situées sur la commune de LÉRAN, dans le canton de MIREPOIX, au sein de la Petite Région Agricole des COTEAUX DE L'ARIÈGE. Le secteur où se trouvent les parcelles se caractérise par un petit nombre d'exploitations en polyculture élevage, qui rencontrent des difficultés à se restructurer du fait d'un morcellement important et de la faible taille des parcelles disponibles.

4.2. Descriptif

Foncier non bâti pour une emprise totale de 44 846 m²

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise est cadastré sous les numéros suivants :

Commune	Parcelle	Superficie	Nature réelle
LERAN	C 792	19 535 m ²	Terre
LERAN	ZC 2	5 495 m ²	Terre
LERAN	B 153	3 825 m ²	Terre
LERAN	B 154	2 900 m ²	Terre
LERAN	B 885	11 840 m ²	Terre
LERAN	B 887	1 251 m ²	Terre
TOTAL		44 846 m²	

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

BIARD pour C 792

Association foncière aménagement pour ZC 23

Mme CACHOT pour B 153 et B 154 et B 885 et B 887

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone Agricole

6.2. Date de référence et règles applicables

RNU

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Etude de marché ventes de terres agricoles secteur LERAN-Période 2023-2025

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Groupe	Situation locale
0904P01 2023P04131	2//B/857//	AIGUES-VIVES	PRATS D AMOUNT	16/05/2023	1495	1 000	0,67	Non bâti	Libre
0904P01 2023P02016	161//ZE/35//	LERAN	LA QUIERE	22/02/2023	2539	1 000	0,39	Non bâti	Libre
0904P01 2023P01240	161//ZC/5//	LERAN	ROUYRE	25/01/2023	6089	1 500	0,25	Non bâti	Libre
0904P01 2024P04188	229//B/335//	LE PEYRAT	LES BOUSQUETS	13/05/2024	12330	2 000	0,16	Non bâti	Libre
0904P01 2025P00726	229//B/467//	LE PEYRAT	LE COULOUIMIE	20/01/2025	4162	500	0,12	Non bâti	Libre
0904P01 2023P07745	229//A/1018//	LE PEYRAT	LE MOULIN	04/10/2023	3345	4 500	1,35	Non bâti	Libre

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2023	janvier-décembre	0,67	0,53	0,25	1,35
2024	janvier-décembre	0,16	0,16	0,16	0,16
2025	janvier-janvier	0,12	0,12	0,12	0,12
Synthèse		0,49	0,32	0,12	1,35

L'étude de marché permet de relever un prix moyen arrondi de **0,50€/m²**

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Estimation SAFER

Prix moyen statistique des terres et prés de la région agricole Coteaux de l'Ariège en 2023

Libres non bâtis
5 050 €/ha
-2% par rapport à 2022



Loués non bâtis
Non significatif

Pour rappel, ces indicateurs de prix de vente correspondent à des moyennes statistiques établies en collaboration étroite avec le Service de la statistique et de la prospective (SSP) du Ministère de l'agriculture et de l'alimentation et l'Insee, et publiées au Journal officiel dans le barème de la valeur vénale des terres agricoles.

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

Il sera retenu un prix moyen de 0,5€/m²

Ci-joint détail du calcul des indemnités

Parcelle	Surface m ²	Prix€ /m ²	Indemnité principale	Indemnité emploi	Total Indemnisation
C 792	19 535	0,5	9 768 €	1 715 €	11 483 €
ZC 23	5 495	0,5	2 748 €	550 €	3 298 €
B 153	3 825	0,5	1 913 €	383 €	2 296 €
B 154	2 900	0,5	1 450 €	290 €	1 740 €
B 885	11 840	0,5	5 920 €	1 138 €	7 058 €
B 887	1 251	0,5	626 €	125 €	751 €
Total	44 846		22 423 €	4 201 €	26 624 €

Précision :

L'indemnité de remploi est calculée selon les taux usuels indiqués ci-dessous.

De 0 € à 5 000 €	Taux de 20 %
De 5 001 € à 15 000 €	Taux de 15 %
Plus de 15 000 €	Taux de 10 %

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

Le montant total de l'indemnité de dépossession est arrêté à : **22 423€**.

Elle est accompagnée d'une indemnité totale de remploi de **4 201€**

Soit un montant global d'indemnisation de : **26 624€**.

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 Régional des Finances Publiques d'Occitanie
et du département de la Haute-Garonne et par délégation,
L'Inspectrice des Finances Publiques
Laurence Charrin-Pince



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.

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

Pôle d'évaluation domaniale de Toulouse
15, Place Occitane
31039 TOULOUSE Cedex 9

mél : drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laurence CHARRIN-PINCE
Téléphone : 06 25 00 90 26
Courriel : laurence.charrin-pince@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 29956544
Réf OSE : 2026-09161-17388

Toulouse, le 23/03/2026

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

à

DEPARTEMENT DE L'ARIEGE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

ANNULE ET REMPLACE DU 19/03/2026

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Terres agricoles
Adresse du bien : Partie Sud la Foret de Ler 09600 Lérans
Indemnisation totale **5203€**

1 - CONSULTANT

Service Consultant : DEPARTEMENT DE L'ARIEGE

Affaire suivie par : Sabine CARRIERE, Rédacteur chargée des affaires foncières

2 - DATES

de consultation :	13/03/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	/
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	/
du dossier complet :	13/03/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input checked="" type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition par expropriation

DUP pour l'acquisition de parcelles agricoles dans le cadre d'un projet d'implantation d'un adducteur sur la commune de LERAN

Dossiers liés :

AR N°2025-09161-92541 du 19/12/2025

AR N°2025-09157-72066 du 09/10/2025

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les parcelles sont situées sur la commune de LÉRAN, dans la partie sud de la Forêt de Ler et abord du lac de Montbel.

4.2. Descriptif

Foncier non bâti en nature de terres agricoles pour une surface totale à préempter de **8 670 m²**.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise est cadastré sous les numéros suivants :

Acquisition	Commune	Référence cadastrale			Propriétaire		Contenance fiscale	Surface d'emprise	Surface hors emprise
		section	parcelle	Nature	Nom	Prénom(s)			
Acquisition	LERAN	C	792	Sol	BIARD	Clémence, Marie	01ha95a35ca	07a95ca	01ha87a40ca
Acquisition	LERAN	ZC	22	Sol	MATHE VIDAL	Christine, Laurence Jean-Paul	23079 m ²	657 m ²	22422 m ²
Acquisition	LERAN	B	154	Sol	CACHOT	Isabelle, Claude, Michèle	29a00ca	05a80ca	23a20ca
			153				38a25ca	07a66ca	30a59ca
			889				24ha74a28ca	19ca	24ha74a09ca
			887				12a51ca	60ca	11a91ca
			885			01ha18a40ca	09a04ca	01ha09a36ca	
ACQUISITION	LERAN	ZC	23	SOL	AFAFAFE		5495 M ²	2030 M ²	3465 M ²
ACQUISITION	LERAN	B	1020	SOL	INSTITUTION		45 966 M ²	2859 M ²	43 107 M ²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Tableau Références cadastrales

5.2. Conditions d'occupation

Terres agricoles exploitées

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone Agricole

6.2. Date de référence et règles applicables

RNU

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Etude de marché ventes de terres agricoles secteur LERAN-Période 2023-2025

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Groupe	Situation locative
0904P01 2023P04131	2//B/857//	AIGUES-VIVES	PRATS D AMOUNT	16/05/2023	1495	1 000	0,67	Non bâti	Libre
0904P01 2023P02016	161//ZE/35//	LERAN	LA QUIERE	22/02/2023	2539	1 000	0,39	Non bâti	Libre
0904P01 2023P01240	161//ZC/5//	LERAN	ROUYRE	25/01/2023	6089	1 500	0,25	Non bâti	Libre
0904P01 2024P04188	229//B/335//	LE PEYRAT	LES BOUSQUETS	13/05/2024	12330	2 000	0,16	Non bâti	Libre
0904P01 2025P00726	229//B/467//	LE PEYRAT	LE COULOUIMIE	20/01/2025	4162	500	0,12	Non bâti	Libre
0904P01 2023P07745	229//A/1018//	LE PEYRAT	LE MOULIN	04/10/2023	3345	4 500	1,35	Non bâti	Libre

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2023	janvier-décembre	0,67	0,53	0,25	1,35
2024	janvier-décembre	0,16	0,16	0,16	0,16
2025	janvier-janvier	0,12	0,12	0,12	0,12
Synthèse		0,49	0,32	0,12	1,35

L'étude de marché permet de relever un prix moyen arrondi de **0,50€/m²**

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Estimation SAFER

2. AVIS DE VALEUR

- Foncier non bâti
-

Compte tenu des éléments ci-dessus, nous pouvons déterminer la valeur vénale suivante :

Commune : Lérans (161)												
Lot	Section	N°	Sub	Div	Lieu-dit	N.C	Cl.	N.R	Zonage	Surface	Prix/Ha	Prix
2	C	1627			LA MOUILLERE	P	02	P		93 a 82 ca	3 517,37	3 300,00
1	C	1871			LA MOUILLERE	T	02	T		97 a 04 ca	4 808,38	4 666,05
1	C	1873			LA MOUILLERE	T	02	T		33 a 75 ca	4 808,38	1 622,83
1	C	1875			LA MOUILLERE	T	02	T		54 a 38 ca	4 808,38	2 614,80
1	ZC	0012			LA MOUILLERE	T	02	T		2 ha 59 a 53 ca	4 808,38	12 479,19
1	ZC	0013	J		LA MOUILLERE	T	02	T		6 ha 00 a 00 ca	4 808,38	28 850,28
1	ZC	0013	K		LA MOUILLERE	T	03	T		72 a 10 ca	4 808,38	3 466,85

TOTAL COMMUNE	12 ha 10 a 62 ca	4 708,33 €	57 000,00 €
----------------------	-------------------------	-------------------	--------------------

Total général non bâtis

Total	Surface	Prix/ha	Prix
	12 ha 10 a 62 ca	4 708,33 € / ha	57 000,00 €

Fourchette comprise entre 55 000,00 € et 60 000,00 €.

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

Il sera retenu un prix moyen de 0,5€/m² avec un abattement de 15 % pour occupation.
Soit un prix unitaire retenu de **0,42€/m²**

Ci-joint détail du calcul des indemnités

Parcelle	Emprise m ²	Prix€ /m ²	Indemnité principale	Indemnité emploi	Total Indemnisation
C 792	795	0,5	398 €	80 €	478 €
ZC 22	657	0,5	329 €	66 €	395 €
ZC 23	580	0,5	290 €	58 €	348 €
C 153	766	0,5	383 €	77 €	460 €
C 154	19	0,5	10 €	2 €	12 €
B 885	60	0,5	30 €	6 €	36 €
B 887	904	0,5	452 €	90	542 €
B 889	2030	0,5	1 015 €	203	1 218 €
B 1020	2859	0,5	1 430 €	286	1 716 €
Total	8 670		4 335 €	868 €	5 203 €

Précision :

L'indemnité de emploi est calculée selon les taux usuels indiqués ci-dessous.

De 0 € à 5 000 €	Taux de 20 %
De 5 001 € à 15 000 €	Taux de 15 %
Plus de 15 000 €	Taux de 10 %

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

Le montant total de l'indemnité de dépossession est arrêté à : **4335€**.

Elle est accompagnée d'une indemnité totale de emploi de : **868€**

Soit un montant global d'indemnisation de : **5203 €**.

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 Régional des Finances Publiques d'Occitanie
et du département de la Haute-Garonne et par délégation,
L'Inspectrice des Finances Publiques
Laurence Charrin-Pince



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.

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances publiques d'Occitanie

et du département de la Haute-Garonne
 Pôle d'évaluation domaniale de Toulouse
 15, place Occitane
 31039 TOULOUSE CEDEX 09

Téléphone : 05 34 44 83 13

mél : drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marie-Christine TOURRAINE
 Téléphone : 05 34 44 83 16 / 06 25 00 93 68
 Courriel : marie-christine.tourraine@dgfip.finances.gouv.fr
 Réf. DS : 30060372
 Réf. OSE: 2026-09157-18421

Toulouse, le 23/03/2026

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

à

Monsieur le Président du Département
 de l' Ariège

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 : Emprises foncières non bâties
Adresse du bien : Lieu-dit Moulin d'Enfour 09600 Laroque-d'Olmes
Valeur : **1600 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Service Consultant : Département de l' Ariège

Affaire suivie par : sabine CARRIERE – Vos réf. : 1146 sc

2 - DATES

de consultation :	18/03/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	18/03/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

DUP pour l'acquisition de parcelles agricoles dans le cadre d'un projet d'implantation d'un adducteur seueur LAROQUE d'OLMES

Dossiers liés :

AR n° 2025-09161-92541

AR n° 2025-09157-72066

AR n° 2026-09161-17388

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Communes de Laroque-d'Olmes, dans l'est du département de l'Ariège, à 22 kms de Foix et 27 kms de Pamiers (vol d'oiseau)

4.2. Descriptif

Les parcelles A 63 à A 68 se situent sur la commune de Laroque-d'Olmes, au nord du territoire communal, à proximité de la ZI du Moulin d'Enfour et de la station d'épuration, de part et d'autre du ruisseau « Le Touyre ». Les parcelles sont de formes irrégulières, de relief relativement plat, en nature de terres agricoles en zones A et NP du PLUi. Elles semblent être entretenues et cultivées, avec une partie en nature de bois/taillis. Elles disposent d'une superficie totale de 29 877 m². Les emprises à exproprier disposent quant à elles d'une superficie totale de 899 m² (cf. tableau ci-dessous).

4.3. Références cadastrales

Les immeubles sous expertise sont cadastrés sous les numéros suivants :

n° d'emprise	Commune	Référence cadastrale			Propriétaire		Contenance fiscale	Surface d'emprise	Surface hors emprise Totale
		section	parcelle	Nature	Nom	Prénom(s)			
/	LAROQUE D'OLMES	A	64 63 65	Sol	DE BRUYNE	Valery, Benedict, Edouard	55a30ca 56a10ca 29a40ca	01a06ca 01a55ca 38ca	01ha37a81ca
	LAROQUE D'OLMES	A	68	Sol	CAZIER DE BRUYNE DE BRUYNE DE BRUYNE	Marc, Cyril, Amédée, Gustave Anne-Sophie, Mélanie, Suzanne Benedict, Jean David, Charles, Marc Valery, Benedict, Edouard	01ha57a97ca	06a00ca	01ha51a97ca
							2ha98a77ca	08a99ca	2ha89a78ca



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

M. DE BRUYNE / Ind. CAZIER-DE BRUYNE

5.2. Conditions d'occupation

Parcelles agricoles exploitées.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Communauté de Communes du Pays d'Olmes dont la dernière procédure a été approuvée le 29/01/2025, les emprises sont classées A agricole et NP naturelle à préserver.

6.2. Date de référence et règles applicables

/

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison.

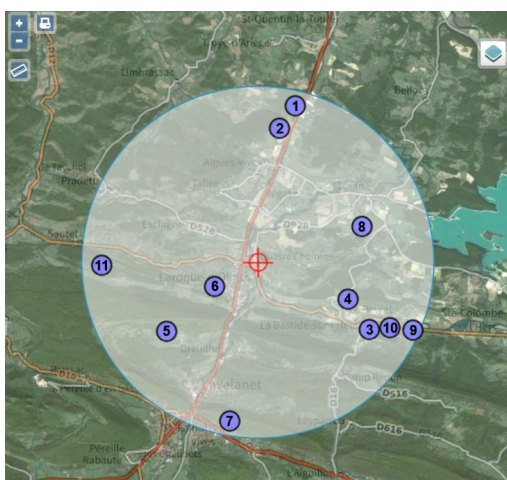
8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Recherche des ventes récentes de terres agricoles ou d'espaces naturels dans le secteur de la commune de Laroque d'Olmes :

(Source : estimer un bien)



Périmètre géographique : Laroque-d'Olmes, 09600 Laroque-d'Olmes - 5000 m autour

Période de recherche : De 02/2023 à 02/2026

Caractéristiques du bien : Non bâti

Surface : De 2000 à 20000 m²

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
0904P01 2023P08273	2//B/34//	AIGUES-VIVES	BELEROS	25/10/2023	9300	792	0,09
0904P01 2024P05034	2//B/124//	AIGUES-VIVES	LA PLANO	25/06/2024	5355	6 000	1,12
0904P01 2025P01900	43//A/1777//	LA BASTIDE-SUR-L HERS	LOBIOS	24/02/2025	4189	2 094	0,5
0904P01 2023P06391	43//A/133//	LA BASTIDE-SUR-L HERS	PRADOUILLES	07/08/2023	13150	2 500	0,19
0904P01 2024P04577	106//B/27//	DREUILHE	BIGARRAT	07/06/2024	6220	1 000	0,16
0904P01 2023P03959	157//C/2486//	LAROQUE-D OLMES	LABIDALBO	24/04/2023	4853	2 000	0,41
0904P01 2025P06743	160//A/231//	LAVELANET	LE SOULA	22/08/2025	7710	1 000	0,13
0904P01 2023P02016	161//ZE/35//	LERAN	LA QUIERE	22/02/2023	2539	1 000	0,39
0904P01 2025P00726	229//B/467//	LE PEYRAT	LE COULOUMIE	20/01/2025	4162	500	0,12
0904P01 2023P07745	229//A/1018//	LE PEYRAT	LE MOULIN	04/10/2023	3345	4 500	1,35
0904P01 2023P07952	281//A/1240//	LE SAUTEL	PRADET	09/10/2023	2670	496	0,19

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2023	février-décembre	0,44	0,29	0,09	1,35
2024	janvier-décembre	0,64	0,64	0,16	1,12
2025	janvier-décembre	0,25	0,13	0,12	0,50
Synthèse		0,42	0,19	0,09	1,35

* Les prix au m² sont calculés sur les ventes retenues

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Avis de valeur Safer sur la commune de Laroque-d'Olmes :

Laroque-d'Olmes
La Safer vous fournit un avis de valeur
(impôt, donation, succession)

Prix moyen statistique des terres et prés de la région agricole **Coteaux de l'Ariège en 2023**

Libres non bâtis

5 050 €/ha

-2% par rapport à 2022



Loués non bâtis
Non significatif

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

Les prix de cession des terrains agricoles ou naturels s'échelonnent de 0,09 € à 1,35 € le m², avec un prix moyen s'établissant à 0,42 € le m².

Au cas particulier, compte tenu des petites superficies des emprises à acquérir, une valeur située entre le prix moyen déterminé ci-dessus et le prix maximum peut être retenue, soit 0,60 € le m².

Toutefois, les terrains étant exploités, un abattement de 15 % doit être appliqués, soit :
 $0,60 \text{ €} - 15 \% = 0,51 \text{ €}$, arrondi à 0,50 € le m².

Récapitulatif :

1 – Indemnité principale :

Commune	Référence cadastrale		Surface d'emprise (m ²)	valeur unitaire (€)	Valeur vénale totale (€)
	section	parcelle			
LAROQUE D'OLMES	A	64	106	0,5	53
	A	63	155	0,5	77,5
	A	65	38	0,5	19
	A	68	600	0,5	300
			899	/	449,5

2 – Indemnité de emploi :

Indemnité principale	Mode de calcul	Indemnité de emploi
449,50	20 % pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000 €	90 €
	15 % pour la fraction comprise entre 5 001 € et 15 000 €	
	10 % pour le surplus	

Indemnité totale de dépossession : $449,50 + 90 = 539,50 \text{ €}$

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

Le montant total de l'indemnité principale est arrêté à : **449,50 €**.

Elle est accompagnée d'une indemnité totale de emploi de : **90 €**.

Soit un montant global d'indemnisation de : **539,50 €**.

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.

Le Directeur régional des Finances Publiques d'Occitanie
et du département de la Haute-Garonne,
L'inspectrice des finances publiques,
Évaluatrice Domaniale,



Marie-Christine TOURRAINE