

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 30 avril 2024

Direction départementale des Finances Publiques du Tarn

Pôle d'évaluation domaniale d'Albi

Adresse : 18 Avenue Charles de Gaulle

81013 ALBI Cedex 9

Courriel : ddfip81.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Laurence Bouisson

Courriel : laurence.bouisson@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : :05 63 49 27 31 / 06 21 09 34 92

Réf DS: 17130554

Réf OSE : 2024-82112-26741

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Tarn

à

Commune de Moissac

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](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)

*Nature du bien :*

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

71 avenue du Chasselas, 82200 MOISSAC

*Valeur :*139 720 € (cent trente-neuf mille sept cent vingt euros) soit 28€ HT/m², assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Mme Isabelle MORIERES

Réf interne du consultant : 2024-3

2 - DATES

de consultation :	05/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	05/04/2024

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

Acquisition d'un terrain pour l'extension du cimetière du centre-ville.

Négociation engagées avec le propriétaire sur la base d'un terrain communal situé à proximité et estimé à 32€/m² par le service en 2021 (Section DM, numéros 138, 896, 898 et 964 représentant une contenance cadastrale totale de 17 854 m², évaluation n°2021-82112V0164. NB : la cession envisagée n'a pas été réalisée)

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

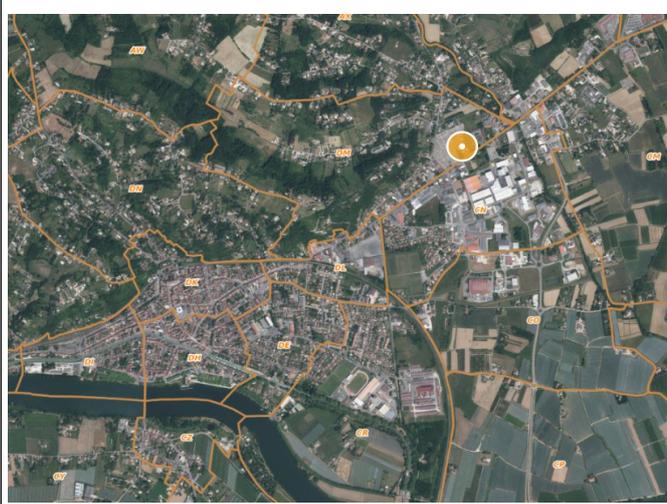
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



Moissac, commune du département du Tarn et Garonne de près de 14 000 habitants, est située près de la confluence de la Garonne et du Tarn, et de la sous-préfecture de Castelsarrasin, sur l'axe Montauban-Agen.

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



Parcelles situées au Nord Est de la commune entre le cimetière et la gendarmerie, sur l'axe Moissac - Lafrançaise

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes pour une contenance cadastrale totale de 4 990 m²:

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Contenance cadastrale
MOISSAC	DM 1202	avenue du Chasselas	18a 99ca
MOISSAC	DM 897	avenue du Chasselas	9a 30ca
MOISSAC	DM 1199	avenue du Chasselas	21a 61ca

4.4. Descriptif

Terrain constructible

4.5. Surfaces du bâti

/

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

M. MORIERES Michel

5.2. Conditions d'occupation

évaluation libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Réglementation d'urbanisme applicable : zone U3 du PLU : Les zones U3 et U4 sont des zones d'extensions récentes de l'habitat de la commune accueillant également des commerces, services et activités complémentaires à l'habitat ou compatibles avec celui-ci. En plaine, les zones U3 concernent les quartiers de Delbessous, Poumel, Capellane, Cadossang Ricard, Croix de Lauzerte, Sainte-Livrade et La Mégère.

Ces zones se caractérisent par des formes urbaines plus ou moins agglomérées, comprenant le tissu ancien en plaine et sur le plateau, ainsi que les lotissements de quartier.

Elles présentent une occupation bâtie de moyenne densité, avec des constructions le plus souvent édifiées en ordre discontinu et implantées en recul par rapport aux voies.

La zone U3 est une zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel et collectif et d'équipements et services ayant fait l'objet d'une urbanisation organisée

Périmètres de protection :

Servitudes administratives ou de droit privé :

PM1 : zone d'exposition forte au plan de prévention des risques naturels prévisibles du retrait gonflement des argiles

PT2 : zone de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles

T5 : zone de dégagement aéronautique

AC4 : secteur 2 des sites patrimoniaux remarquables

Réseaux et voiries : /

Surface de plancher maximale autorisée : /

6.2. Date de référence et règles applicables

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

Évaluation par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

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 aberrant (c'est-à-dire les biens vendus à un prix anormalement 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).

Source : Guide de l'évaluateur des Domaines

8.1. Études de marché

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

- **Recherche PATRIM** des cessions de terrains en zone U3 dans un périmètre de 1km au cours des 3 dernières années

Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	PLU	Groupe	Sous Groupe
112//DM/1206//	82	MOISSAC	29 AV DU CHASSELAS	28/04/2021	409	22 000	53,79	U3 Zone dégagement aéronautique Zone nuisance sonores	Non bâti	un terrain à bâtir non viabilisé .
112//CO/480// 112//CO/494// 112//CO/216//	82	MOISSAC	BORDE-ROUGE	30/03/2022	249	8 500	34,14	U3	Non bâti	Terre
112//AX/833// 112//AX/839// 112//AX/838// 112//AX/836//	82	MOISSAC	RULLET	16/09/2022	1949	25 000	12,83	U3/U4	Non bâti	Terrain à bâtir

33,58 prix moyen

- **Recherche DVF**

Date mutation	Adresse	REF.CAD	Sup. Terr	Prix	Prix/m ² Terr	PLU	Descriptif acte
28/04/2021	29 AV DU CHASSELAS 82200 MOISSAC	DM 1206	409	22000	53,79	U3	TAB non viabilisé
09/03/2021	A CADOSSANG-NORD 82200 MOISSAC	CN 1189	824	16000	19,42	U3	terrain à usage commercial et/ou industriel pour l'agrandissement des locaux de la station fruitière
16/05/2020	CHE DE MERLE 82200 MOISSAC	BK 728	1325	34500	26,04	U3	terrain à bâtir
30/10/2019	SAINT PIERRE LA RIVIERE ES 82200 MOISSAC	CM 759 CM 762	1471	39500	26,85	U3	Terrain à bâtir
21/12/2018	CHE DE MERLE 82200 MOISSAC	BK 729	1013	23000	22,70	U3	Terrain à bâtir
17/01/2014	CROIX DE LAUZERTE 82200 MOISSAC	DM 1148 DM 1150	6963	210000	30,16	U3	parcelles de terre sur lesquelles sont édifiés un bâtiment de 10 garages et sous sol, ainsi qu'une ancienne serre
07/02/2015	ROQUES 82200 MOISSAC	AX 933 AX 935 AX 966	2114	41000	19,39	U3	parcelle en nature de terrain à bâtir (SDP 800m ²)
06/09/2014	ROQUES 82200 MOISSAC	AX 931 AX 934	1294	39000	30,14	U3	TAB (SDP 582,30m ²)
02/08/2016	BELLE ILE 82200 MOISSAC	BK 725	1331	45000	33,81	U3	Terrain à bâtir
13/05/2014	SAINT PIERRE LA RIVIERE ES 82200 MOISSAC	CM 709	906	48000	52,98	U3	parcelle de terrain
27/02/2014	SAINT PIERRE LA RIVIERE ES 82200 MOISSAC	CM 698	893	43000	48,15	U3	parcelle de terrain
					33,04		Prix moyen
					30,14		Prix médian

- Cessions anciennes mais très proches géographiquement

N° enregist. hypothèque	Date acte	Refs cadastrales	contenance cadastrale	Adresse	prix	Prix / m ²
2014P00496	17/01/2014	DM 1152 DM 1148	6 963 m ²	Côte des Lièvres	210 000,00	30,16
2007P05226	02/08/2007	DM 1025 DM 1029	1 723 m ²	Croix de Lauzerte – route de Lujol	80 000,00	46,43
2007P04872	04/08/2007	DM 1022	1 006 m ²	63 avenue du Chasselas	60 360,00	60,00

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Considérant les termes de comparaison en possession du service, la valeur vénale du bien est fixée à 28 €HT/m² pour un terrain constructible non viabilisé dans ce secteur, correspondant au prix moyen des cessions trouvées de 33€/m² auquel est appliqué un abattement pour grande superficie (par rapport aux termes de comparaison retenus), soit une estimation de la valeur vénale des parcelles de 139 720 €

9 - COMPTE À REBOURS

/

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/LOCATIVE/DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSSESSION – 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 **139 720€ (cent trente neuf mille sept cent vingt) soit 28 € HT/m² (vingt huit euros).**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 160 000 € .

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 vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

11 - INDEMNITÉS D'ÉVICTION

/

12 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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.

13 - 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.

14 - 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 départemental et par
délégation,

Laurence Bouisson,

Inspectrice des Finances Publiques

