

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE***Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction Générale des Finances Publiques

Le 20 janvier 2025

Direction départementale des Finances Publiques du Tarn

Pôle d'évaluation domaniale d'Albi

Adresse : 18 Avenue Maréchal Joffre

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: 21810563

Réf OSE : 2025-82112-01937

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

*Nature du bien :*

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

9 Rue Olympe de Gouges, 82200 MOISSAC

*Valeur :***18 900 € (dix huit mille neuf cents euros)**, 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 : Lot Fraysse Bas

2 - DATES

de consultation :	10/01/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	10/01/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

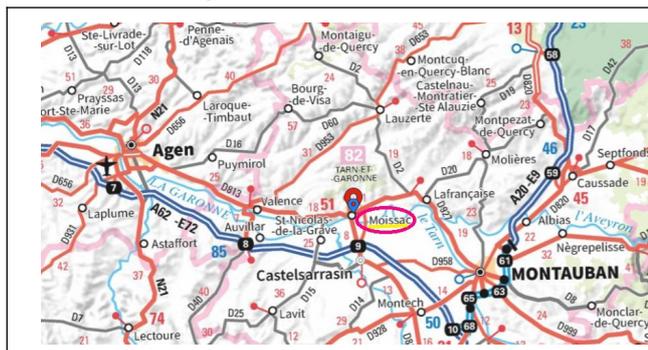
Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

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"/>

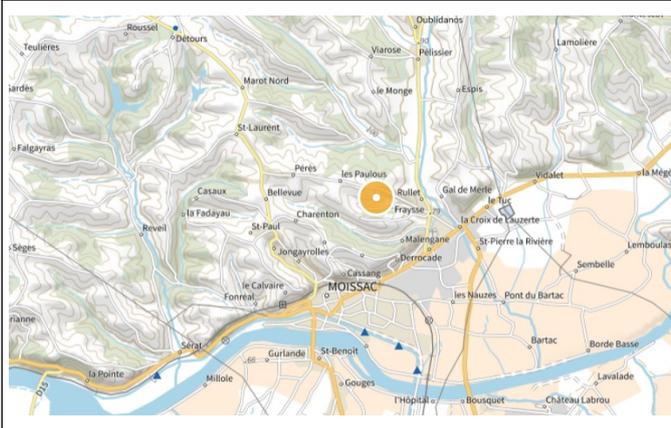
3.3. Projet et prix envisagé

Cession du dernier lot du lotissement Fraysse 2 ; prix négocié 18 000 €

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.

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

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

La parcelle est située dans la partie Est de la première couronne de la commune

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes pour une contenance cadastrale totale de 1 648 m²:

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Contenance cadastrale	Nature
MOISSAC	AX 816	9 rue Olympe de Gougès	2a 23ca	Chemin d'accès
MOISSAC	AX 820	9 rue Olympe de Gougès	14a 17ca	TAB
MOISSAC	AX 823	9 rue Olympe de Gougès	8ca	Chemin d'accès

4.4. Descriptif

Terrain constructible en pente. Le terrain est vendu non viabilisé pour le moment car la station d'épuration actuelle est trop petite, en attendant la construction de la nouvelle station les propriétaires doivent faire un assainissement autonome car les PC sont refusés. Après construction de la nouvelle station d'épuration, le propriétaire devra se raccorder au réseau. Le terrain est envahi par des arbustes et arbres, il devra être nettoyé par le futur acquéreur

4.5. Surfaces du bâti

/

5 – SITUATION JURIDIQUE**5.1. Propriété de l'immeuble**

Commune de MOISSAC

5.2. Conditions d'occupation

évaluation libre d'occupation

6 - URBANISME**6.1. Règles actuelles****Réglementation d'urbanisme applicable :** zone U du PLUi-H approuvé en mars 2024**Périmètres de protection :****Servitudes administratives ou de droit privé :** Mouvement de terrain- Glissement de terrain – et Tassements différentiels

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 à bâtir dans un périmètre de 500 m au cours des 4 dernières années

Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total HT et hors frais	Prix/m ²	Groupe	Sous Groupe	Nature de bien (Nature1)
112//AX/819// 112//AX/822// 112//AX/815//	82	MOISSAC	LE FRAISSE-BAS	31/03/2023	2118	25 000	11,80	Non bâti	parcelle de terre destinée à la construction	U
112//AX/544// 112//AX/543// 112//AX/541//	82	MOISSAC	LE FRAISSE-BAS	05/07/2023	7443	50 000	6,72	Non bâti	terrain est vendu non viabilisé : Accès Voirie : oui Eau : non (desservi mais non raccordé) Electricité : non (desservi mais non raccordé) Assainissement public : non (desservi mais non raccordé) Gaz : non Télécommunication : oui (desservi mais non raccordé)	2000m ² en U et 5443m ² en N
112//AX/970// 112//AX/975// 112//AX/974// 112//AX/972//	82	MOISSAC	LE FRAISSE-BAS	23/03/2022	6788	47 000	6,92	Non bâti	Terrain à bâtir	2004m ² en U et 4784m ² en zone N
112//DM/1097//	82	MOISSAC	MALENGANE-NORD	06/10/2021	1875	25 000	13,33	Non bâti	Terrain à bâtir. Le bien est desservi en : Voirie : oui (voie publique et servitudes à voir ci-après) Eau : oui (coffret présent sur le terrain) Electricité : oui (coffret présent sur le terrain) Assainissement public : non Télécommunication : oui (coffret présent sur le terrain)	U

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 11,80 €/m² pour un terrain constructible non viabilisé dans ce secteur (correspondant à la cession la plus récente et la plus proche) ; Concernant le chemin d'accès, un abattement de 20 % sera appliqué sur ce prix unitaire car cette partie est trop étroite pour être constructible.

soit une estimation de :

Partie constructible : $11,80 \text{ €/m}^2 \times 1\,417 \text{ m}^2 = 16\,720,60 \text{ €}$

Partie chemin d'accès : $(11,80 \text{ €/m}^2 \times 0,80) \times 231 \text{ m}^2 = 2\,180,64 \text{ €}$

Soit une valeur vénale des parcelles pour 18 901,24 € arrondi à 18 900 €

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 **18 900 € (dix huit mille neuf cents euros)**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 16 000 €.

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 céder à un prix plus élevé 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

