

**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE***Liberté  
Égalité  
Fraternité*

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 16/01/2023

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@dgfip.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@dgfip.finances.gouv.fr

COMMUNE DE MOISSAC

Réf DS : 15386968

Réf OSE : 2023-82112-95884

**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 :* Parcelles nues*Adresse du bien :* Rue Colette - Le Tuc Sud 82 200 Moissac*Valeur :* **187 000 €**, 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

**2 - DATES**

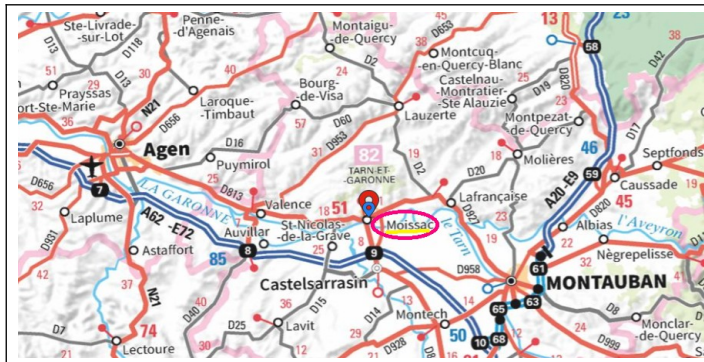
de consultation :	13/12/23
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/12/23

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

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

**3.2. Nature de la saisine :**

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

**3.3. Projet et prix envisagé : mise en vente du terrain****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 de la commune de Moissac, à proximité immédiate de la zone industrielle du Tuc et d'une zone pavillonnaire.

Parcelles non viabilisées et accessibles par la rue Colette.

**4.3. Références cadastrales :**

Les parcelles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Moissac	BK 111	Le Tuc Sud	2 096 m <sup>2</sup>	Non bâti
Moissac	BK 112	Le Tuc Sud	2 725 m <sup>2</sup>	Non bâti
Moissac	BK 113	Le Tuc Sud	1 700 m <sup>2</sup>	Non bâti
Moissac	BK 114	Le Tuc Sud	8 790 m <sup>2</sup>	Non bâti
Moissac	BK 125	Le Tuc Sud	13 340 m <sup>2</sup>	Non bâti
Moissac	BK 126	Le Tuc Sud	24 351 m <sup>2</sup>	Non bâti
Moissac	BK 128	Le Tuc Sud	2 104 m <sup>2</sup>	Non bâti
Moissac	BK 129	Le Tuc Sud	8 632 m <sup>2</sup>	Non bâti
Moissac	BK 378	Le Tuc Sud	130 m <sup>2</sup>	Non bâti
Moissac	BK 705	Le Tuc Sud	1 180 m <sup>2</sup>	Non bâti
<b>TOTAL</b>			<b>65 048 m<sup>2</sup></b>	

**4.4. Descriptif :** le tènement est composé de 10 parcelles essentiellement boisées et pentues. Seuls 2 plateaux existent: sur le sommet (parcelle BK 126) et sur le bas (parcelle BK 125). Un chemin existe au travers de ces parcelles :



Vue depuis la rue Colette



Vue depuis la zone industrielle du Tuc

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble :** commune de Moissac

**5.2. Conditions d'occupation :** Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles :

→ zone AU3 : elle fait partie des zones à urbaniser qui concernent les secteurs destinés à accueillir le développement urbain à court, moyen ou long terme, pour une occupation à destination principale d'habitat ou d'activités. La zone AU3 comprend les terrains naturels destinés à une urbanisation ultérieure et à destination principale d'habitat. Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par procédure de modification ou de révision du PLU et après établissement d'un schéma d'organisation du site concerné.

→ zone U4 : c'est une zone urbaine de plus faible densité et peu équipée à vocation principale d'habitat résidentiel qui concerne les secteurs de coteaux et dont les spécificités ont nécessité la prise en compte de règles différentes telles que l'adaptation au sol des constructions et le positionnement du bâti sur le terrain.

→ zone N2 : cette zone correspond aux espaces d'intérêt paysager et environnemental et aux espaces boisés classés de la commune : le front boisé du premier coteau et la coulée verte correspondant aux vallées de Laujol et de Malengane, constituent des espaces naturels de proximité au sein de la couronne urbaine. Cette zone joue un rôle important dans l'environnement paysager immédiat de l'agglomération.

Parcelles	Superficie totale	PLU :					Prescriptions d'urbanisme	
		Zone N2		Zone U4		Zone AU3		
BK 111	2 096 m <sup>2</sup>	100 %	2 096 m <sup>2</sup>				espace boisé classé	
BK 112	2 725 m <sup>2</sup>	100 %	2 725 m <sup>2</sup>				espace boisé classé	
BK 113	1 700 m <sup>2</sup>	100 %	1 700 m <sup>2</sup>				espace boisé classé	
BK 114	8 790 m <sup>2</sup>	100 %	8 790 m <sup>2</sup>				espace boisé classé	
BK 125	13 340 m <sup>2</sup>	31 %	4 135 m <sup>2</sup>	69 %	9 205 m <sup>2</sup>		espace boisé classé	
BK 126	24 351 m <sup>2</sup>					100 %	24 351 m <sup>2</sup>	espace boisé classé
BK 128	2 104 m <sup>2</sup>					100 %	2 104 m <sup>2</sup>	AOP Gal de Merle + Bande de crête
BK 129	8 632 m <sup>2</sup>	48 %	4 143 m <sup>2</sup>	52 %	4 489 m <sup>2</sup>			AOP Gal de Merle + Bande de crête
BK 378	130 m <sup>2</sup>	100 %	130 m <sup>2</sup>					/
BK 705	1 180 m <sup>2</sup>	100 %	1 180 m <sup>2</sup>					espace boisé classé
total	65 048		24 900 m <sup>2</sup>		13 693 m <sup>2</sup>		26 455 m <sup>2</sup>	

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

La valeur vénale est déterminée par comparaison. Cette méthode 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.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### Remarque liminaires :

→ les parcelles à évaluer ne peuvent être évaluées comme un terrain à bâtir dans la mesure où elles ne répondent pas aux deux conditions cumulatives édictées par le Code de l'Expropriation : « Il - 1<sup>o</sup> La qualification de terrains à bâtir, au sens du présent code, est réservée aux terrains qui, un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L. 11-1 ou, dans le cas visé à l'article L. 11-3, un an avant la déclaration d'utilité publique sont, quelle que soit leur utilisation, tout à la fois :

a) Effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains. Lorsqu'il s'agit de terrains situés dans une zone désignée par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé comme devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, la dimension de ces réseaux est appréciée au regard de l'ensemble de la zone ;

b) Situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, ou bien, en l'absence d'un tel document, situés soit dans une partie actuellement urbanisée d'une commune, soit dans une partie de commune désignée conjointement comme constructible par le conseil municipal et le représentant de l'Etat dans le département en application de l'article L. 111-1-3 du code de l'urbanisme.

Les terrains qui, à l'une des dates indiquées ci-dessus, ne répondent pas à ces conditions sont évalués en fonction de leur seul usage effectif, conformément au paragraphe I du présent article. »

En effet, les parcelles sont situées soit en zone AU (à urbaniser) soit N (naturelle) et ne bénéficient d'aucun réseau.

Quant à celles situées en zone U4 (zone urbanisée), compte tenu de la configuration des parcelles et de leur taille, elles ne sont pas desservies par les réseaux et ceux-ci ne sont pas à proximité immédiate et de capacité suffisante.

**8.1. Études de marché :****8.1.1. Sources internes à la DGFiP et critères de recherche – Termes de comparaison :****→ recherche des cessions de terrains non viabilisés situés en zone AU3 sur la commune de Moissac :**

Date	Adresse à Moissac	Parcelles	Superficie	Prix	Prix/m <sup>2</sup>	Descriptif acte
02/11/22	Le Begue	CD 354	4 295	20 000 €	4,66 €	Parcelle de terre.
09/11/22	Marot-Nord	AS 226, 391	3 226	800 €	0,25 €	Parcelle de terre

**→ recherche des cessions de terrains non viabilisés situés en zone U4 sur la commune de Moissac :**

Date	Adresse à Moissac	Parcelles	Superficie	Prix	Prix/m <sup>2</sup>	Descriptif acte
17/10/20	Le Bresidou	DN 1756	264	3 000 €	11,36 €	Parcelle de terrain
30/06/21	Le Fraisse-Bas	AX 247, 248, 249, 504	5 321	85 000 €	15,97 €	Terrain vendu en l'état, non viabilisé
28/10/22	Cote Saint-Laurent	DW 169	692	9 000 €	13,01 €	Parcelle de terre à usage de terrain d'agrément

**→ recherche des cessions de terrains non viabilisés situés en zone naturelle N2 sur Moissac :**

Date	Adresse à Moissac	Parcelles	Superficie	Prix	Prix/m <sup>2</sup>	Descriptif acte
05/01/21	La Croix de la Femme	DN 225, 226, 229	5 702	100 €	0,02 €	Parcelles de terre contiguës
14/01/22	Pignols Bas	BL 258, 259, 260, 261, 262, 392, 394, 396, 398	15 307	7 300 €	0,48 €	Diverses parcelles en natures de taillis, lande et terre.
07/06/22	Cote de Cassang	DN 1388	912	600 €	0,66 €	Parcelle de terre
27/09/22	Tambourel	BN 241, 242	11 075	4 000 €	0,36 €	2 parcelles en nature de terre
03/01/23	Magnes Sud	BD 8, BK 7, 8, 10, 249, 280, 295, 296, 297, 298, 301, 304, 305	66 409	20 000 €	0,30 €	Diverses parcelles de terres attenantes et non attenantes.

**→ recherche des cessions de terrains non viabilisés situés sur plusieurs zonages du PLU (AU / N / U) de la commune de Moissac :**

Date	Adresse à Moissac	Parcelles	Superficie	Prix	Prix/m <sup>2</sup>	PLU	Descriptif acte
02/09/21	Le Fraisse-Haut	AW 693, 692	1 722	26 000 €	15,10 €	AU3 - U4	Terrain constructible
02/10/21	La Croix de la Femme	DN 1489	2 503	1 000 €	0,40 €	N2 + AU1	Terrain
03/12/21	1108 Cote des Lievres	AX 906, 908, 909	2 946	32 000 €	10,86 €	U4 & N2	Terrain en partie constructible
15/12/21	505 Che de Malengane	DM 1196	1 787	100 €	0,06 €	N2 + U4	Parcelle
28/09/22	Charenton	AW 695, 697, 698, 700	4 080	30 000 €	7,35 €	AU1 + N2	Terrain non viabilisé
23/01/23	Fonreal Le Bas	DO 1065, 1078	5 025	15 000 €	2,99 €	U4 + N2	Terrain en nature de terre non viabilisé
28/03/23	Le Calvaire	DN 1158, 1161, 1162, 1305	13 141	45 000 €	3,42 €	AU2 + N2 + U4	Terrain en partie constructible non viabilisé
31/03/23	Charenton	AW 719, 714, 715, 716	2 912	33 000 €	11,33 €	AU1 + N2	Terrain non viabilisé
17/11/21	Caties Bas	DO 136	2 300	50 000 €	21,74 €	AU1 + N2	Parcelle classée pour partie en zone constructible et pour partie en zone naturelle

**8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP :** Les sources externes consultées ne permettent pas d'identifier une information utile au présent dossier.

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

### → Terrains non viabilisés situés en zone AU3 :

Le prix moyen des ventes recensées est de 2,45 €/m<sup>2</sup>. On constate que ces ventes sont toutes relatives à des parcelles beaucoup plus petite que l'emprise en zone AU3 à évaluer.

Compte tenu du principe immobilier selon lequel plus la superficie d'un bien est grande, moins son prix au m<sup>2</sup> est élevé, il y a lieu de moduler le prix moyen précédemment déterminé pour prendre en compte la différence de superficie entre les termes de comparaison ( 4 295 m<sup>2</sup> et 3 226 m<sup>2</sup>) et l'emprise à évaluer (26 455 m<sup>2</sup>). Par ailleurs, les parcelles sont pentues.

D'où l'application d'un abattement de 20 % pour prendre en compte ces caractéristiques.

Par suite, le prix au m<sup>2</sup> retenu est de 1,96 € (= 0,80 x 2,45 €), et la valeur vénale de l'emprise située en zone AU3 est estimée à 51 900,08 € (= 1,96 € x 26 455 m<sup>2</sup>).

### → Terrains non viabilisés situés en zone U4 :

Le prix moyen au m<sup>2</sup> des ventes répertoriées en zone U4 est de 13,45 € et le prix médian de 14,49 €.

Aussi, il est possible de retenir le prix de 14 €/m<sup>2</sup> comme prix de référence pour les terrains non viabilisés en zone U4 situés à Moissac.

Cependant, ces cessions concernent des terrains bien que non viabilisés qui sont desservis par les différents réseaux. Ce qui n'est pas le cas de l'emprise en zone U4 qui est par ailleurs en partie pentue et d'une superficie plus grande que les termes de comparaison trouvés.

D'où l'abattement de 35 % pratiqués sur le prix de base pour tenir compte de ces spécificités.

Par suite, le prix au m<sup>2</sup> retenu s'établit à 9,10 €/m<sup>2</sup> (= 14,00 € x 0,65) et la valeur vénale de l'emprise en zone U4 est évaluée à 124 606,30 € (= 9,10 € x 13 693 m<sup>2</sup>).

### → Terrains non viabilisés situés en zone naturelle N2 :

Le prix moyen au m<sup>2</sup> des ventes recensées est de 0,36 €, comme le prix médian.

Ce prix peut être retenu sans modulation car la superficie de l'emprise à évaluer est comprise dans la fourchette des termes de comparaison d'une part, et d'autre part, les ventes recensées présentent également un caractère pentu.

Par suite, la valeur vénale de l'emprise en zone N2 est estimée à 8 964,00 € (= 0,36 € x 24 900 m<sup>2</sup>).

### → Terrains non viabilisés situés sur plusieurs zones différentes du PLU (AU / N / U)

Parmi les cessions trouvées, on constate qu'une vente (celle en date du 28/03/2023) concerne des zonages similaires à ceux des parcelles à évaluer. Par ailleurs, la commune de Moissac a vendu ces parcelles.

Ce terme de comparaison est donc jugé comme étant le plus pertinent et le prix issu de sa cession est retenu comme prix de référence soit 3,42 €/m<sup>2</sup>.

Cependant, ce prix doit être pondéré pour prendre en compte la différence de superficie entre cette vente (13 141 m<sup>2</sup>) et la superficie totale des parcelles à évaluer (65 048 m<sup>2</sup>). D'où l'application d'un abattement de 15 % pour très grande superficie. Par suite, le prix reenu est de 2,91 €/m<sup>2</sup> (= 0,85 x 3,42 €).

La valeur vénale de l'ensemble des parcelles évaluer est donc de 189 094,54 € (= 2,91 € x 65 048 m<sup>2</sup>).

→ **Synthèse :**

Emprise située en zone	AU3	U4	N2	Mixte (dans les 3 zones)
Superficie	26 455 m <sup>2</sup>	13 693 m <sup>2</sup>	24 900 m <sup>2</sup>	65 048 m <sup>2</sup>
Prix au m <sup>2</sup> retenu	1,96 €	9,10 €	0,36 €	2,91 €
Valeur Vénale par type	51 851,80 €	124 608,48 €	8 963,91 €	189 289,68 €
<b>Valeur Vénale de l'ensemble des parcelles</b>	185 424,20 €			189 289,68 €
Arrondie à	185 500 €			189 000 €

Par suite, la valeur vénale de l'ensemble des parcelles est estimée à 187 000 €.

## 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 187 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.**

**Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 159 000 € (arrondie).**

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 vendre 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.

## 10 - 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.

## 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