

**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE***Liberté  
Égalité  
Fraternité*

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 31/01/2025

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 : 21823255

Réf OSE : 2025-82112-03844

**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* : 9 rue Albert Camus 82200 MOISSAC*Valeur* : **13 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 15%  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

**1 - CONSULTANT**

Affaire suivie par : Isabelle MORIERES

**2 - DATES**

de consultation :	16/01/25
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	//
du dossier complet :	16/01/25

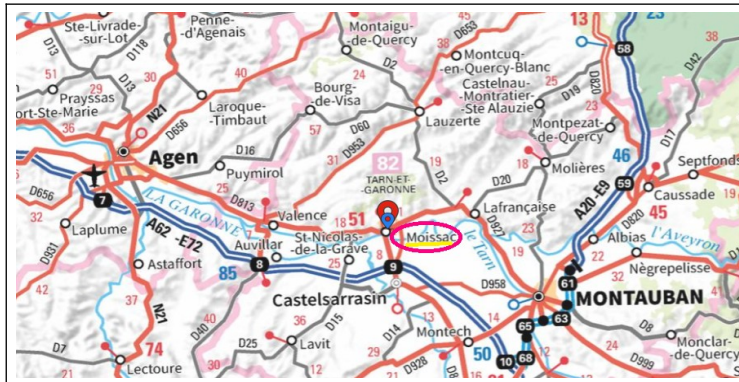
**3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE****3.1. Nature de l'opération :**

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

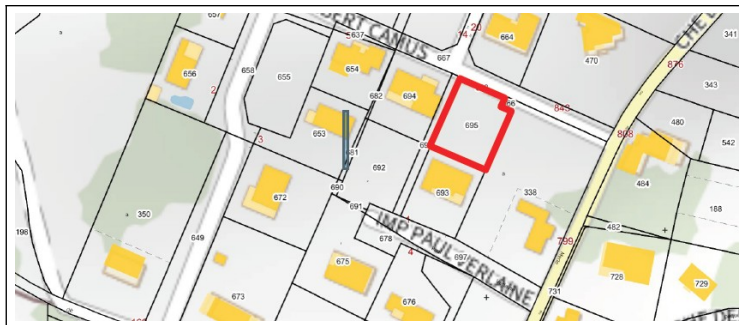
**3.2. Nature de la saisine :**

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

**3.3. Projet et prix envisagé :** Cession du dernier lot du lotissement communal Belle Ile suite à une proposition d'achat au prix de 13 000 €.

**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.

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

Parcelles desservies et reliées aux différents réseaux urbains.  
Parcelles accessibles par la rue Albert Camus.

**4.3. Références cadastrales :**

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MOISSAC	BK 695	9 Rue Albert Camus	10 m <sup>2</sup>	Non bâti
MOISSAC	BK 698	9 Rue Albert Camus	687 m <sup>2</sup>	Non bâti
TOTAL			697 m <sup>2</sup>	

**4.4. Descriptif :** Parcelles constituant le lot 7 du lotissement. Parcelle viabilisée.

Terrain en pente. Présence d'un transformateur en bordure de parcelle.

Le long de la parcelle existe un chemin piétonnier qui permet de rejoindre l'impasse Paul Verlaine.

Dernier lot du lotissement restant à la commercialisation.

**5 – SITUATION JURIDIQUE**

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

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

**6 - URBANISME****6.1. Règles actuelles :**

← 82112 BK 695 – BK 698 – Urbanisme	
<p><b>Zonages</b></p> <p><b>Cette zone est couverte par un PLU.</b></p> <p>U - zone urbaine générale <i>Zone U</i></p> <p><b>Prescriptions</b></p> <p>Au moins 1 façade de la construction principale implantée avec un retrait de 5 et 20m</p> <p>Extensions des centres-ville, coeurs de bourgs &amp; hameaux structurants</p> <p>Implantation à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, sans être inférieure à 3m et, pour au moins une limite, sans être supérieure à 10m.</p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de l'unité foncière</p> <p>Bande de crête</p> <p>La hauteur maximale des constructions est limitée à 7m</p>	<p><b>Informations</b></p> <p>Droit de préemption urbain</p> <p><b>Servitudes d'utilité publique</b></p> <p>Mouvement de terrain - Glissement de terrain - Glissement <i>Enveloppe des zonages réglementaires (PM1)</i></p> <p>Mouvement de terrain - Tassements différentiels <i>Enveloppe des zonages réglementaires (PM1)</i></p>

**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****Remarques liminaires :**

→ Les parcelles formant le lot 7 du lotissement sont considérées comme un terrain à bâtir car elles répondent aux conditions de l'article L. 13-15, II du code de l'expropriation à savoir les deux conditions cumulatives suivantes

- être effectivement desservies par des réseaux (voie d'accès, eau potable, électricité et, sous certaines conditions, assainissement) situés à proximité immédiate et de dimensions adaptées à la capacité de construction du terrain ;
- être situées dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols rendu public ou par tout autre document d'urbanisme en tenant lieu ; si un tel document n'existe pas, il suffit toutefois que le terrain soit situé dans une partie actuellement urbanisée de la commune.

→ Deux évaluations pour ce lot ont déjà été réalisées par le service :

- en 2017 : Valeur vénale = 32 000 € (Évaluation 2007-82112-V 205 à 208)

- en 2021 : Valeur vénale : 17 425 €, soit un prix au m<sup>2</sup> de 25 € (Évaluation 2021-82112-41635)

La commune n'a pas trouvé d'acquéreur à ces prix. Elle a reçu au cours de l'année 2024 une offre d'achat pour ce terrain au prix de 13 000 €, correspondant à un prix au m<sup>2</sup> de 18,65 €/m<sup>2</sup>.

**8.1. Études de marché :****8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison :**

→ recherche des cessions de lots du lotissement Belle-île depuis sa création :

Date	Parcelles	Lot	Superficie	Prix HT	Prix HT au m <sup>2</sup>
23/09/05	BK 642	Lot 3 lotissement Belle Ile	645 m <sup>2</sup>	23 500 €	36,43 €
11/07/07	BK 655	Lot 3 lotissement Belle Ile	959 m <sup>2</sup>	28 000 €	29,20 €
20/09/08	BK 676	Lot 3 lotissement Belle Ile II	768 m <sup>2</sup>	35 000 €	45,57 €
18/10/08	BK 682 + BK 694	Lot 6 lotissement Belle Ile II	718 m <sup>2</sup>	35 000 €	48,75 €
03/12/08	BK 693	Lot 5 lotissement Belle Ile II	716 m <sup>2</sup>	35 000 €	48,88 €
19/03/10	BK 675 + BK 691	Lot 2 lotissement Belle Ile II	1 016 m <sup>2</sup>	37 000 €	36,42 €
02/08/16	BK 725	Lot 1 lotissement Belle Ile II	1 331 m <sup>2</sup>	45 000 €	33,81 €

→ recherches étendues aux cessions récentes de terrains à bâtir situés dans un rayon de 1 km autour du lot à évaluer, compte tenu de l'ancienneté des transactions recensées au sein du lotissement :

Date	Parcelles	Adresse à Moissac	Superficie	Prix HT	Prix HT au m <sup>2</sup>
21/12/18	BK 729	756 chemin des merles	1 013 m <sup>2</sup>	23 000 €	22,70 €
16/05/20	BK 728	756 chemin des merles	1 325 m <sup>2</sup>	34 500 €	26,04 €
16/09/22	AX 833 - AX 836 - AX 838 - AX 839	Rullet	1 949 m <sup>2</sup>	25 000 €	12,83 €
11/10/22	AX 643 - AX 645	Impasse Simone de Beauvoir	1 224 m <sup>2</sup>	36 500 €	29,82 €
31/03/23	AX 815 - AX 819 - AX 822	Le Fraysse-Bas	2 118 m <sup>2</sup>	25 000 €	11,80 €

**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 :**

Le prix moyen des cessions de terrains à bâtir trouvées sur Moissac s'élève à 20,12 € / m<sup>2</sup> et le prix médian à 19,43 €/m<sup>2</sup>. Il est donc possible de retenir le prix de 20,00 €/m<sup>2</sup> comme prix de référence.

Les prix sont établis dans une fourchette allant de 11,80 €/m<sup>2</sup> à 29,82 €/m<sup>2</sup>.

La date de création du lotissement communal, le caractère pentu des parcelles, la présence d'un chemin et d'un transformateur contigus au terrain constituent des facteurs de moins values.

La taille du lot plus petite que celle des transactions répertoriées constitue un facteur de plus-value, compte tenu du principe immobilier selon lequel plus la superficie d'un bien est petite, plus son prix au m<sup>2</sup> est élevé.

Considérant ces caractéristiques, l'offre d'achat proposée au prix de 18,65 €/m<sup>2</sup> est cohérente avec les prix du marché immobilier local, dans la mesure où elle correspond à une décote de moins de 10 % du prix de référence précédemment déterminé. Le prix de 18,65 €/m<sup>2</sup> est donc retenu.

Par suite la valeur vénale du lot 7 est estimée à 13 000 € .

**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 13 000 €. 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 11 000 € (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 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 et par délégation,  
L'Inspectrice des Finances Publiques

Bénédicte BELIN

*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.*