



Direction Générale Des Finances Publiques  
Direction départementale des Finances Publiques du Tarn  
Pôle d'évaluation domaniale

ALBI, le 30/07/2025

Adresse : 18 AVENUE MARECHAL JOFFRE  
81 013 ALBI CEDEX 9

La Directrice départementale des Finances  
publiques du TARN

Téléphone : 05 63 49 58 00

Mel:ddfip81.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à la

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Véronique FARJAS  
Téléphone : 05 63 49 28 34  
Courriel : veronique.farjas@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf OSE n° 2025-82112-56200  
DS n° 25567764

COMMUNE DE MOISSAC

Dossier connexe Réf DS: 25546984 Réf OSE:2025-82112-56009

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**



*Nature du bien :*

Terrain nu à usage de parking

*Adresse du bien :*

12 et 14 Rue des Mazels 82200 MOISSAC

*Valeur :*

58 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %  
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

## 1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Isabelle MORIERES

catégorie du consultant : Collectivités territoriales groupement EPL

N° de téléphone : 05 63 04 63 89

Courriel : i.morieres@moissac.fr

## 2 - DATE

de consultation :	29/07/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Non visité
du dossier complet :	29/07/25

## 3 - OPÉRATION 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 :	Acquisition en vue d'un échange entre la commune et Promologis.

**3.3. Projet et prix envisagé :** Acquisition par voie d'échange entre la commune et Promologis. la commune cède le terrain d'assiette de l'immeuble construit par **Promologis qui cède à la commune un parking ouvert pour les agents municipaux.**

**Opération d'ensemble :** non

**Calendrier prévisionnel :** dans l'année

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

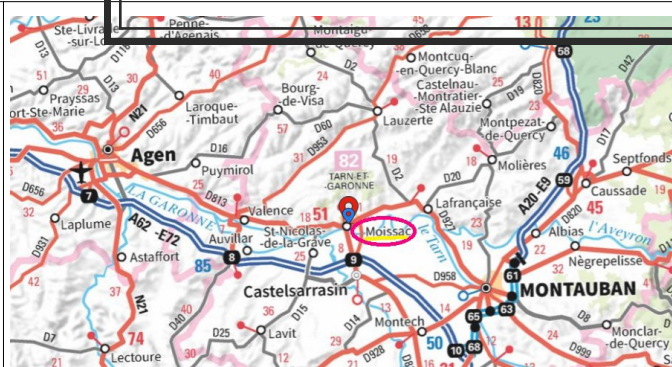
Moissac, commune du département du Tarn et Garonne de près de 14 000 habitants, est située près de la confluence de la Garonne et du Tarn, et de la sous-préfecture de Castelsarrasin, sur l'axe Montauban-Agen.

La ville s'est développée de manière dense et concentrée au pied du coteau, et au bord du Tarn. Cette forte présence de l'eau est un atout pour l'agriculture et le tourisme mais génère un risque d'inondations.

La commune bénéficie des labels Grands Sites d'Occitanie et Ville d'Art et d'Histoire décernés respectivement par le conseil régional et le ministère de la Culture.

La ville abrite 8 écoles publiques, une école privée, 2 collèges, un lycée et 3 établissements d'enseignements professionnels agricoles.

Elle a 28 associations sportives de pratiques diverses de compétition ainsi que de loisir.



Vue Satellite - Ville de Moissac

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

Voirie et réseaux présents sur site

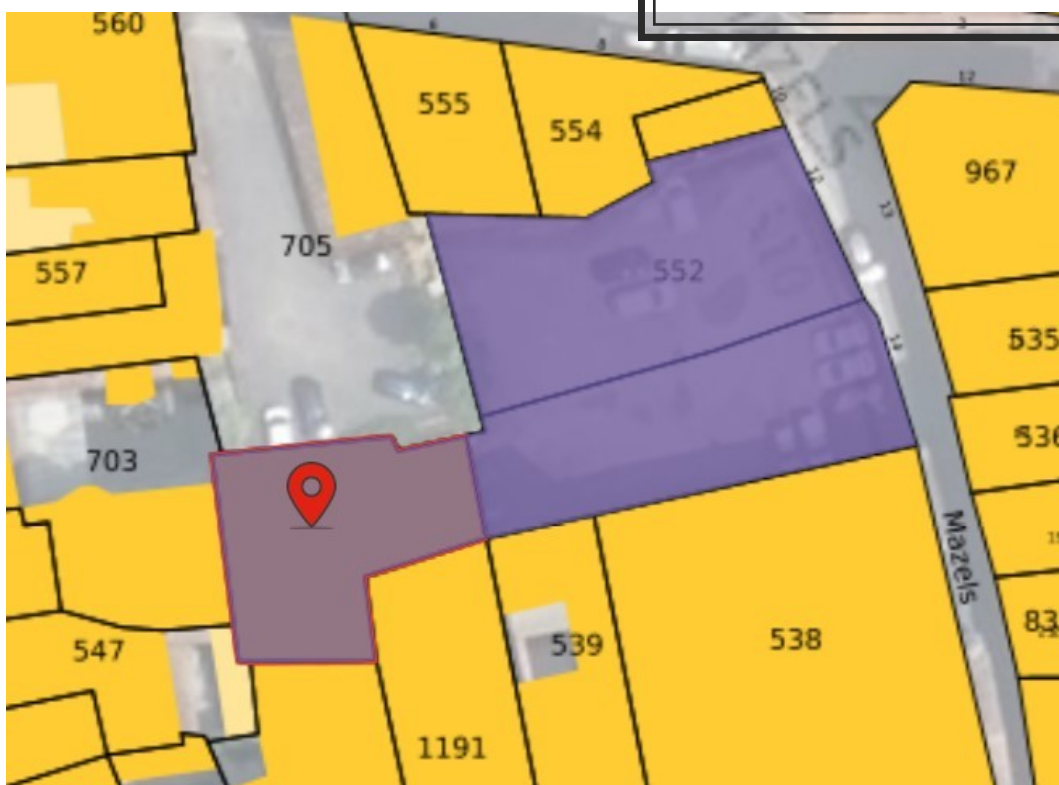
#### 4.3. Références Cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelles	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Moissac	DK 552	12 et 14 Rue des Mazels	360m²	terrain nu à usage de parking
	DK 551		301m²	
	DK 1192		216m²	
TOTAL			877m²	

#### 4.4. Descriptif

Terrain nu à usage de parking. la parcelle DK 1192 a été démolie.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble :

PROMOLOGIS - SA d'Habitation à Loyer Modéré, 2 rue du Doc Sanières à TOULOUSE

### 5.2. Conditions d'occupation : loué

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Réglementation d'urbanisme applicable : Zone U zone du PLU zone urbaine générale

Servitudes administratives :

AC4: le terrain est situé dans le secteur 1 des sites patrimoniaux remarquables. AC1: le terrain est situé dans le périmètre délimité des abords (PDA) de monuments historiques (AP du 24 février 2021). Toutes modifications sur le bâtiment existant seront soumises pour accord à Monsieur l'Architecte des bâtiments de France. T5: le terrain est situé dans la zone de dégagement aéronautique. Les surfaces de dégagement figurant sur le plan de servitude aéronautique de dégagement (PSA) devront être respectées. PM1: le terrain est situé dans une zone d'exposition moyen du plan de prévention des risques naturels prévisibles du retrait gonflement des argiles (AP n°05 664 du 25 avril 2005).

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations 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.

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 que peu de références de ventes portant sur un bien véritablement similaire. On part donc des références disponibles, on élimine les cas qui paraissent aberrants (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).

Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

##### 8.1.1 RECHERCHES PATRIM

Recherches de cession de terrains à bâtir sur la commune de Moissac

Biens non bâtis – valeur vénale							
N	date mutation	commune adresse	cadastre	Superficie en m <sup>2</sup>	Prix (€) HT	Prix/m <sup>2</sup> (€)	Observations
1	03/01/2023	31 av V HUGO Moissac	DK 875	183m <sup>2</sup>	12 000€	65,57	Terrain sur la même section
2	10/12/2022	35B Av Jean Jaurès Moissac	DL 363	423m <sup>2</sup>	14 480€	34,23	Terrain situé à l'est de la parcelle objet de la demande
3	15/04/2022	14 rue du 11 nov Moissac	DE 416	439m <sup>2</sup>	25 600€	58,31	Terrain situé au sud-est de la parcelle objet de la demande
					moyenne	52,70	
					dominante	58,31	

**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 :

a valeur retenue sera la valeur du terme de comparaison n°1 situé sur la même section soit 66€/m<sup>2</sup>

La valeur sera de :  $877\text{m}^2 \times 66\text{€/m}^2 = 57\,882\text{€}$  arrondi à 58 000€ HT

## 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 58 000 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15% portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 66 700€ (arrondi).

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 ou 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.**

## 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 la Directrice départementale des Finances  
publiques et par délégation,

L'inspectrice des Finances Publiques

VF

Véronique FARJAS