



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 18 janvier 2024

Direction départementale des Finances Publiques du Tarn

ôle d'évaluation domaniale d'Albi

Adresse : 18 Avenue Charles de Gaulle

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Tarn

81013 ALBI Cedex 9

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

à

Affaire suivie par : Laurence Bouisson

Commune de Moissac

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

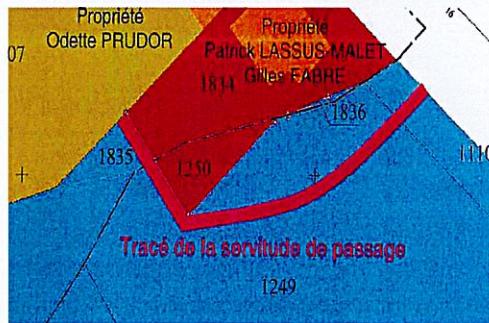
Téléphone : 05 63 49 27 31 / 06 21 09 34 92

Réf DS: 15672841

Réf OSE : 2024-82112-01299

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

15 côte Saint-Laurent, 82200 MOISSAC

Valeur :

20€ HT/m² (vingt 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

2 - DATES

de consultation :	09/01/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	09/01/2024

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

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

3.2. Nature de la saisine

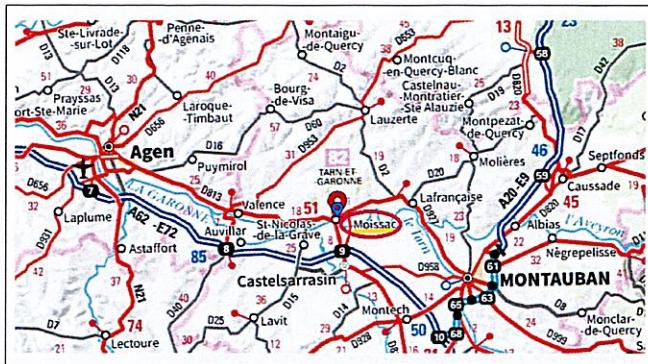
Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une bande de terrain d'environ 2m de large pour déplacer une servitude de passage

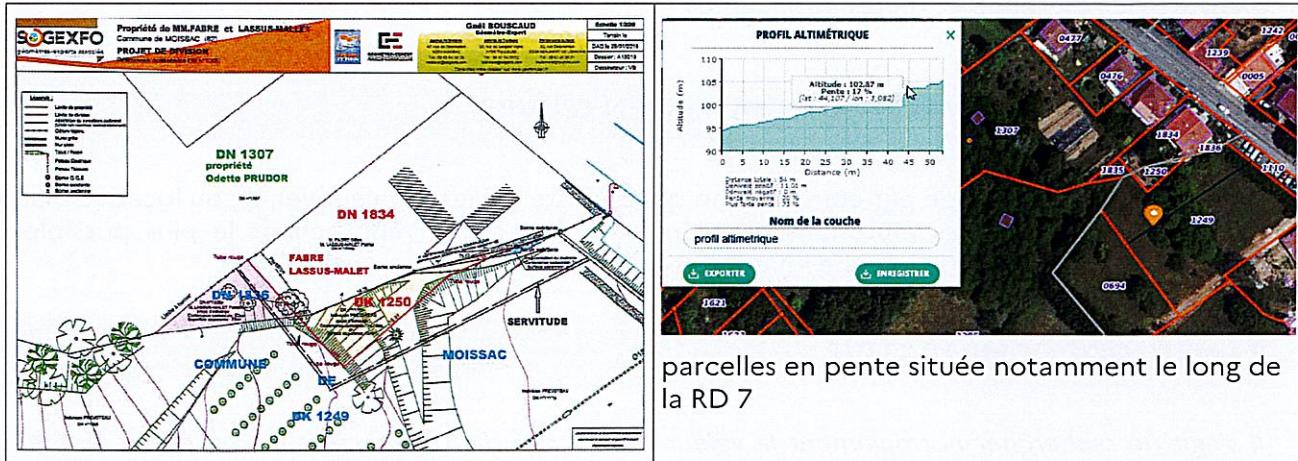
4 - DESCRIPTION DU BIEN**4.1. Situation générale**

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



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



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Contenance cadastrale
MOISSAC	DK 1249	16 côte Saint-Laurent	26a 34ca
MOISSAC	DK 1110	16 côte Saint-Laurent	2a 00ca
MOISSAC	DN 1835	19 côte Saint-Laurent	62ca

NB : l'emprise concernant la cession n'a pas été précisée par le consultant.

4.4. Descriptif

Terrain constructible mais dont la pente est assez prononcée

4.5. Surfaces du bâti

1

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 U2 du PLU : Cette zone abrite un habitat diversifié, des équipements collectifs et des sites archéologiques. Les constructions sont jointives, implantées à l'alignement et de hauteur variable

Périmètres de protection :

Servitudes administratives ou de droit privé :

Emplacement réservé n°34

Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation- Catiès

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 en zone U2

Aucune cession trouvée

- Extension de la recherche aux terrains à bâtir non viabilisés en zone U4 et AU2 (à proximité) au cours des 3 dernières années

Ref. cadastrale	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Groupe	Sous Groupe	PLU
112//DW/169//	MOISSAC	COTE SAINT LAURENT	28/10/2022	692	9 000	13,01	Non bâti	Parcelle de terre à usage de terrain d'agrément	U4
112//DN/1758// 112//DN/1763//	MOISSAC	LE BRESIDOU	10/12/2022	1327	37 000	27,88	Non bâti	TAB DESSE servi MAIS NON raccordé en eau et électricité, téléphone.	AU2
112//AX/247// 112//AX/248// 112//AX/249// 112//AX/250//	MOISSAC	LE FRAISSE BAS	30/06/2021	5321	85 000	15,97	Non bâti	Terrain à bâtir vendu en l'état, non viabilisé	U4

18,95 prix moyen

- Extension de la recherche aux terrains à bâtir non viabilisés en zone U4 et AU2 (à proximité) au cours des années antérieures

Ref. Cadastrale	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Groupe	Sous Groupe	PLU
112//DN/1795//	MOISSAC	LE BRESIDOU	28/04/2016	240	5 000	20,83	Non bâti	Terre	AU2
112//DN/1756//	MOISSAC	LE BRESIDOU	17/10/2020	264	3 000	11,36	Non bâti	Terrain à bâtrir	U4

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 20 €HT /m² pour un terrain constructible non viabilisé dans ce secteur.

9 - COMPTE À REBOURS

/

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE/LOCATIVE/DE L'INDEMNITÉ DE DÉPOSESSION – MARGE D'APPRECIATION

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 **20 € HT/m² (vingt 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 vente sans justification particulière à 17 € HT /m² .

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 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