



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction régionale des Finances publiques d'Occitanie
et du département de la Haute-Garonne

Pôle d'évaluation domaniale de Toulouse
15, Place Occitane
31093 TOULOUSE Cedex 9

Téléphone : 05 34 44 83 13

mél : drfip31.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Charlotte KHALIL
Téléphone : 06 16 07 73 29
Courriel : charlotte.khalil@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : **31590821**
Réf. OSE : **2026-31584-35501**

Toulouse, le 16/06/2026

Le Directeur régional des Finances publiques
d'Occitanie
et du département de la Haute-Garonne

à

Communauté de communes
Val'Aïgo

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 – parcelle ZA 197 et ZA 200
Adresse du bien : Rue Pierre Compte – ZA Pechnauquié Sud – 31340 VILLEMUR-SUR-TARN
Valeur vénale : **40 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Service Consultant : CC Val Aïgo

Affaire suivie par : Jean-Christophe COULOM, service urbanisme

2 - DATES

de consultation :	29/05/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	N/A
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	N/A
du dossier complet :	29/05/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La communauté de communes Val'Aïgo souhaite céder des parcelles de terrain à bâtir situés au sein de la ZA Pechnauiqué, au profit de la SCI Norloc.

Prix négocié : 60 €/m² HT

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Villemur-sur-Tarn

4.2 Situation particulière – réseau et accès

ZA Pechnauquié

4.3 Références cadastrales

Les parcelles figurent au cadastre de la ville sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Lieu-dit	Superficie (m ²)
VILLEMUR-SUR-TARN	ZA 197	147 Rue Pierre Compte	687
VILLEMUR-SUR-TARN	ZA 200	Rue Pierre Compte	14



4.4 Descriptif

Les parcelles sont en nature de terrain d'agrément, d'aspect plat et de bonne configuration. L'accès aux réseaux est disponible depuis la parcelle, la viabilisation du terrain ets incertaine.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes Val'Aïgo

5.2. Conditions d'occupation

Estimation libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Au PLU de la commune, les parcelles sont situées en zone UX.

6.2.Date de référence et règles applicables

Modification simplifiée n°1 approuvée le 19/03/2019.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 Etude de marché

➤ Cessions de terrains à bâtir en zone d'activités à proximité du bien - période 2022-2025 :

TC	Parcelles cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	prix	Prix/m²	observations	urbanisme
1	584//ZA//196//199//202	VILLEMUR SUR TARN	PECHNAUQUIE SUD	23/12/22	2000	108 199	54	deux parcelles en nature de TAB constituant le lot B	UX
2	584//ZA//195//191//193	VILLEMUR SUR TARN	PECHNAUQUIE SUD	24/03/22	501	27 277	54	parcelle TAB	UX
3	584//ZA//115	VILLEMUR SUR TARN	PECHNAUQUIE NORD	19/06/23	2287	20 000	9	terrain	UX
4	583//ZR//133	VILLEMATIER	AIROLLES	27/12/24	19823	165 514	8	terrain à bâtir	UX
5	581//B//669	VILLAUDRIC	CAROLLES	10/09/24	2500	37 432	15	terrain à bâtir	UX
6	066//E//838//840//842	BESSIERES	6 AV DE L'AVENIR	08/03/2023	1250	69766	56	TAB non viabilisé – lotissement parc économique du Triangle – pour construction dépôt de stockage	UF
7	E//854//857//859//861//863	BESSIERES	AV DE L'INDUSTRIE	19/10/23	1290	35 000	27	diverses parcelles de terre	UX

médiane	27
basse	12
haute	54

8.2 Analyse et arbitrage du service

L'étude de marché dégage une valeur médiane à 27 €/m². Les termes n°1 et n°2 sont les plus pertinents en terme de localisation puisqu'ils sont situés au sein de la même zone d'activités Pechnauquié.

Dès lors, il sera retenu la valeur de 55 €/m² pour déterminer la valeur vénale soit 38 555 € (701 m² x 55 €) arrondie à 40 000 €.

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 40 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 36 000 € (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 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 ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

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
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 régional des Finances publiques d'Occitanie
et du Département de la Haute-Garonne
et par délégation,
L'inspectrice des finances publiques

Charlotte KHALIL



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.