



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
 Cité administrative - Bâtiment C
 31098 TOULOUSE Cedex 6

Téléphone : 05 34 44 83 13

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marie-Christine TOURRAINE
 Téléphone : 05 34 44 83 16 / 06 25 00 93 68
 Courriel : marie-christine.tourraine@dgfip.finances.gouv.fr
 Réf. DS : 26851052
 Réf. OSE: 2025-32462-71591

Toulouse, le 07/11/2025

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

à

Madame le Maire de VIC-FEZENSAC

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



Nature du bien : Maison à usage d'habitation et terrains à bâtir
Adresse du bien : 8, avenue d'Elusa – 32190 VIC-FEZENSAC
Valeur : **128 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Dossier 2025-32462-71591

1 - CONSULTANT

Service Consultant : Commune de VIC-FEZENSAC

Affaire suivie par : Régine BOUSQUET – Assistante de Direction

2 - DATES

de consultation :	02/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	23/10/2025
du dossier complet :	23/10/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" 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 :	

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

Projet de cession d'une maison et de parcelles non bâties à la communauté de communes dans le cadre de la réalisation d'un centre de loisirs.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine
Dossier 2025-32462-71591

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

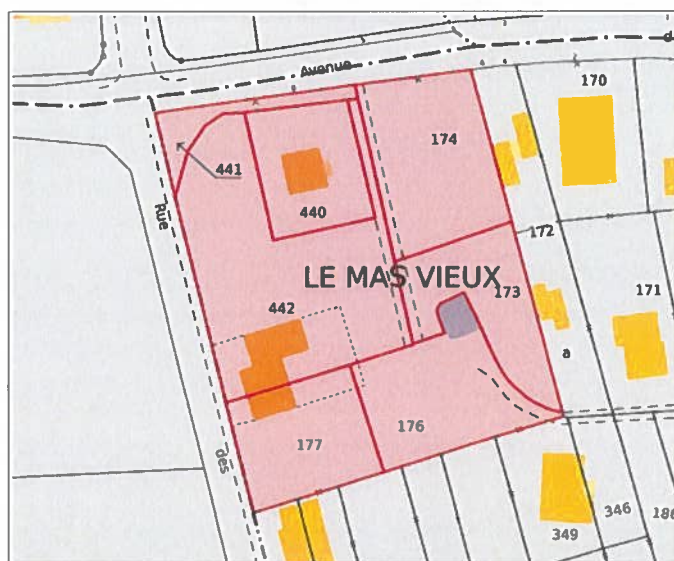
Commune de VIC-FEZENSAC – en toute proximité du centre bourg



4.2. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise est cadastré sous les numéros suivants :

Commune	Adresse / lieu-dit	Section	N°	Contenance (m ²)
Vic Fezensac	Avenue d'Elusa	AC	440	498
	Le Mas Vieux	AC	173	542
		AC	174	764
		AC	176	685
		AC	177	571
		AC	441	159
		AC	442	1485



4.3. Descriptif

Le projet de cession porte sur :

1 - une maison d'une surface habitable de 50 m², assise sur la parcelle cadastrée AC 440, d'une contenance de 498 m².

Le bien se compose d'un seul niveau élevé sur sous-sol semi-enterré comprenant un garage et un espace de rangement.

L'accès au logement s'effectue par escalier un extérieur situé sur le pignon ouest de la maison. Celle-ci comprend une entrée s'effectuant directement dans la cuisine, un séjour avec porte fenêtre ouvrant sur une terrasse, une chambre, une salle d'eau et un wc séparé.

L'ensemble est en très mauvais état, à réhabiliter entièrement.

2 - une unité foncière composée des parcelles cadastrées AC 173, 174, 176, 177, 441 et 442 d'une contenance totale de 4206 m².

Il s'agit d'un terrain en nature de pré, non clos, de relief relativement plat, et situé à l'angle de la rue des Ecoles et de l'avenue d'Elusa.

Une partie du terrain supporte un bâti de type algeco. La commune indique que celui-ci est vétuste et sera retiré en vue de la cession. Ainsi, pour la présente évaluation l'unité foncière sera donc considérée comme nue et libre.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Vic-Fezensac

5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

L'unité foncière est classée en zone UB du PLU :

Zone urbaine recouvrant les parties actuellement urbanisées ou bâties de la commune. Le secteur UB, à vocation générale d'habitat, correspond aux extensions récentes et structuration de quartiers et hameaux.

6.2. Date de référence et règles applicables

/

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

Méthode par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

1 - Mutations de maisons d'une surface habitable comprise entre 40 et 80 m², présentant des caractéristiques similaires, dans un rayon d'un kilomètre :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Adresse	Date mutation	Année construct.	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
3204P01 2025P01201	462//AC/69- 68	7 RUE DE CHEMINOT	16/01/2025	1969	4	1014	76	164 510	2164,61
3204P01 2024P04283	462//AS/39//	11 AV D'ELUSA	25/05/2024	1975	4	689	77	125 300	1627,27
3204P01 2024P04303	462//AH/5//	6 RUE DES FEMMES	13/05/2024	1960	5	217	80	120 000	1500
3204P01 2024P03823	462//AC/317//	19 RUE J J GIMAT DE SORBADERES	26/04/2024	1966	4	833	67	132 500	1977,61
3204P01 2023P07617	462//AD/312-311-313-419-424	27 RTE DE MARAMBAT	05/09/2023	1963	3	679	55	137 000	2490,91
3204P01 2024P07787	462//AI/322//	22 RUE DU HUIT MAI	18/09/2024	1962	4	915	66	100 000	1515,15
3204P01 2023P05313	462//AD/461//	20 RUE DES MOULINS A VENT	16/06/2023	1969	4	794	78	120 000	1538,46
3204P01 2025P02304	462//AE/314-371	16 AV DES PYRENEES	08/03/2025	1957	5	537	80	109 310	1366,38
3204P01 2024P06862	462//AC/482-481	23 AV DU STADE	12/08/2024	1964	4	37	67	115 000	1716,42
3204P01 2025P07088	462//AI/473-475	1 PL ZACCHARIE BAQUE	25/08/2025	1988	3	672	74	155 000	2094,59

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2023	janvier-décembre	2 014,69	2 014,69	1 538,46	2 490,91
2024	janvier-décembre	1 667,29	1 627,27	1 500,00	1 977,61
2025	janvier-octobre	1 875,19	2 094,59	1 366,38	2 164,61
Synthèse		1 799,14	1 671,85	1 366,38	2 490,91

(*) Les prix ci-dessus sont exprimés terrain et dépendances comprises (garage, parking, cave etc.).

2 – Mutations de terrains à bâtir, situés en zone UB à Vic-Fezensac :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	PLU	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien
3204P01 2024P09343	462//AV/4//	UB	A LASSALLE	25/11/2024	4913	42 000	8,55	Terrain à bâtir
3204P01 2022P05887	462//BL/41//	UB	10 BD LOUIS PROUADERE	04/07/2022	1001	15 000	14,99	Terrain à bâtir
3204P01 2021P11203	462//AT/52/53/54	UB / Aua	AU BLANCHET	17/12/2021	2699	30 000	11,12	Terrain à bâtir
3204P01 2019P00971	462//AT/47//	UB	AU BLANCHET	14/02/2019	1281	12 000	9,37	Terre

Synthèse des prix de la sélection

Prix au m ² (€) *			
Moyen	Médian	Minimum	Maximum
11,01	10,25	8,55	14,99

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

- Concernant la maison :

Les prix de vente des maisons présentant des caractéristiques similaires s'échelonnent de 1366 € à 2490 € le m², avec un prix moyen s'établissant à 1800 € le m² environ.

Au cas particulier, compte tenu de l'état de la maison, la valeur minimale, arrondie à 1300 € le m², sera retenue, soit, pour le bien assis sur la parcelle AC 440 :

$50 \text{ m}^2 \times 1300 = 65\,000 \text{ €}$.

- Parcelles non bâties :

En zone UB, les prix de ventes des terrains à bâtir oscillent entre environ 9 € le m² jusqu'à 15 € le m², avec un prix moyen qui ressort à environ 11 € le m².

Au cas particulier, le terrain bénéficie d'un bon emplacement en toute proximité du centre bourg et dispose d'une facilité d'accès de part sa double façade sur la rue des Ecoles et l'avenue d'Elusa.

Ainsi, au vu des caractéristiques du terrain, la valeur haute peut être retenue, soit :

$4206 \text{ m}^2 \times 15 \text{ €} = 63\,090 \text{ €}$, arrondi à 63 000 €

Récapitulatif :

Parcelle AC 440	65 000 €
Autres parcelles	63 000 €
TOTAL	128 000 €

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 totale du bien est arbitrée à **128 000 €** (conformément au récapitulatif figurant ci-dessus).

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

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.

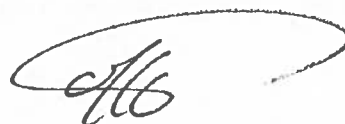
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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.

Le Directeur régional des Finances Publiques d'Occitanie
et du département de la Haute-Garonne,
L'inspectrice des finances publiques,



Marie-Christine TOURRAINE