

**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](mailto: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](mailto:marie-christine.tourraine@dgfip.finances.gouv.fr)  
Réf. DS : 29149450  
Réf. OSE: 2026-31375-07190

Toulouse, le 02/03/2026

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

à

Monsieur le Président de la communauté  
de communes du Volvestre

**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 :* Locaux à usage d'ateliers

*Adresse du bien :* Rue du 19 Mars 1962 - 31310 Montesquieu-Volvestre

*Valeur :* **70 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Service Consultant : Communauté de communes du Volvestre

Affaire suivie par : Fabien LENFANT

## 2 - DATES

de consultation :	03/02/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	25/02/2026

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE 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 :	

### 3.2. Nature de la saisine

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

Le consultant envisage la cession d'un ensemble immobilier anciennement à usage d'atelier de découpe, de transformation et de salaison de viande (CUMA).

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le bâtiment est situé dans la ZA de la Chutère.

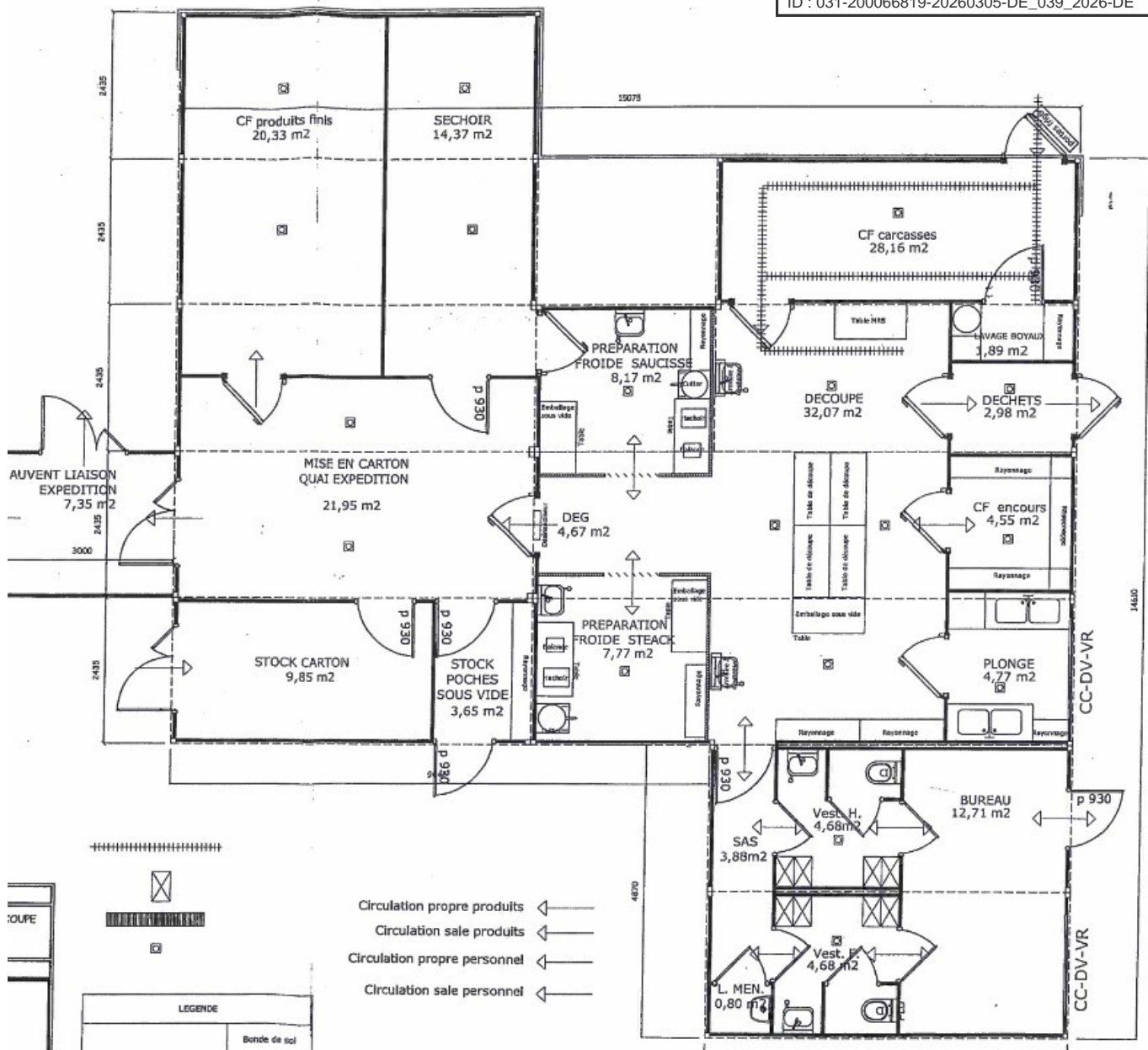
### 4.2. Descriptif

Il s'agit d'un bâtiment en RDC constitué de modulaires qui semblent assemblés et fixés au sol sur dalle béton.

Il développe une surface utile d'environ 200 m<sup>2</sup> avec des zones de stockages, des zones de préparation froide, des zones de découpes carcasses mais aussi des zones de préparation expéditions, un bureau et des vestiaires.

Climatisation. Chambres froides fonctionnelles. Sols lino ou carrelage. Murs et plafonds isolés.

Portes frigorifiques.



Les points de vétustés suivants ont été relevés par le consultant :

- Supports linéaires en acier des plots béton de la structure : fortement corrodés et non ventilés ;
- Dispositifs techniques tels que caniveaux, bondes siphoides, installation électrique, sécurité incendie, sanitaires et thermique sont à revoir car vieillissants et certainement non conformes aux réglementations en vigueur ;
- L'étanchéité des toitures doit être vérifiée sans garantir une parfaite mise hors d'eau.
- Le bâtiment étant inoccupé depuis 2023, son état se dégrade et la situation pourrait empirer encore dès lors qu'il n'est pas réutilisé ; des frais pourraient alors s'ajouter à l'avenir.

Par ailleurs, il ressort des documents transmis que des travaux importants doivent être entrepris :

- la remise en état des planchers, à hauteur de 70 986,66 € TTC
- une remise en état à 43 200 € TTC (sans changement de destination)

- L'estimatif des travaux nécessaire à l'activité de la SAS évaluant début 2026 le coût des travaux à 58 439.51 € HT (notamment gros œuvre et VRD), soit 70 127 € TTC.

#### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Montesquieu Volvestre	M 1299	Rue du 19 mars 1962	274 m <sup>2</sup>	bâti
Montesquieu Volvestre	M 1300	Rue du 19 mars 1962	1347 m <sup>2</sup>	bâti

**TOTAL : 1 621 m<sup>2</sup>**

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Communauté de communes du Volvestre

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre d'occupation

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

La parcelle est classée zone UXa du PLU en vigueur : Zone à vocation d'activités.

### 6.2. Date de référence et règles applicables

/

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE 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

Mutations de locaux à usage d'ateliers intervenues en 3ème couronne toulousaine :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. Terrain (m <sup>2</sup> )	Surf. Utile bâtie (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
3104P32 2020P02021	523//A/2134//	SALIES-DU-SALAT	9 BD DES THERMES	05/06/2020	473	212	150 000	707,55
3104P31 2020P04935	455//E/1415// 455//E/1305//	RIEUX	5004 PL DU PREAU	11/08/2020	380	300	122 000	406,67
3104P31 2022P12422	135//A/1605//	CAZERES SUR GARONNE	41 CHE DE BEL AIR	29/09/2022	2934	295	190 000	644,07
3104P31 2024P08420	476//A/2257// 476//A/2254//	ST ELIX LE CHATEAU	78 SOUSTRADE	09/08/2024	767	200	138 000	690
3104P31 2025P11736	483//CB/25//	SAINT-GAUDENS	5 RUE DES ATELIERS	31/10/2025	3284	198	190 000	959,6

Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
Moyen	Médian	Minimum	Maximum
681,58	690,00	406,67	959,60

### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

/

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

Les prix de vente des ateliers s'échelonnent de 406 € à 950 € environ le m<sup>2</sup> (terrain intégré), avec une valeur moyenne s'établissant à 680 € le m<sup>2</sup> pour une surface de terrain moyenne de 1560 m<sup>2</sup> environ.

Au cas particulier, les locaux se sont dégradés et des travaux importants doivent être entrepris.

Ainsi, il sera appliqué un abattement de 50 % à la valeur moyenne déterminée ci-dessus, soit :

200 m<sup>2</sup> x 340 € = 68 000 €, arrondi à 70 000 €.

## 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 **70 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

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.

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.

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 domaniaux 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,  
Évaluatrice Domaniale,



Marie-Christine TOURRAINE