RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Direction Départementale des Finances Publiques du Tarn
Pôle d'Évaluation Domaniale
Adresse : 18 av. Charles de Gaulle
81013 ALBI Cedex 9
Téléphone : 05 63 49 58 00
Courriel : ddfip81.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Albi le 11/01/2023

Le Directeur Départemental
des Finances Publiques du Tarn

à

Commune d'Onet-le-château

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Michel NEGRE
Courriel : michel.negre@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 65 75 40 94
Réf. DS : n° **10882772**
Réf. OSE : **avis n° 2022-12176-93498**

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 : **un terrain urbain**

Adresse du bien : route d'Espalion
commune d'**ONET-LE-CHÂTEAU 12850**

Valeur : **232 050,00€** (deux-cent trente-deux mille cinquante euros)
assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 – CONSULTANT

mairie d'Onet-le-château
affaire suivie par : Patricia ARRIBAT

2 - DATES

de consultation : 15/12/2022
de délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis (le cas échéant) :
de visite de l'immeuble (le cas échéant) :
du dossier complet :
précédente consultation du Domaine sur le même bien :

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition :	amiable ☒ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐

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

Dans le cadre d'une régularisation foncière entre la commune d'Onet-le-château et la copropriété du centre commercial de l'enseigne Super U, le service consultant souhaite acheter un terrain urbain situé au nord du centre commercial. L'opération est en cours de réalisation et le consultant indique ne pas avoir négocié le prix.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Onet-le-château est une ville de 12 000 habitants, située au centre du département de l'Aveyron. Elle est, après Rodez, la plus grande commune de la communauté « Rodez agglomération » qui regroupe 8 communes et environ 56 000 habitants.

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

Le terrain à acquérir est composé de trois parcelles à détacher de la parcelle mère BD 710 (51 031 m²), toutes situées en zone urbaine dense, au nord du centre commercial, entre le parking et la voirie publique. Le terrain très accessible, est aménagé en voirie et trottoirs.

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

4.3. Références Cadastrales

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

Parcelles	superficies	Nature réelle
BD 710 partie D	24 a 37 ca	Terrains urbains plats non contigus, en nature de voirie publique bitumée (rue et giratoire) et de trottoirs
BD 710 partie E	39 ca	
BD 710 partie F	10 a 94 ca	
Total	**35 a 70 ca**	

4.4. Descriptif

Les trois parcelles à détacher de la parcelle BD 710 sont en forme d'une bande étroite, très irrégulière et discontinue, de voirie et trottoir, d'environ 350 m de longueur, située à la périphérie nord et est de BD 710. Elles sont classées en zone d'activités économiques par le PLUI.

Éléments de plus ou moins-value pris en compte pour l'évaluation :
> + terrains bénéficiant d'un bon emplacement en zone d'activités commerciales
> - - terrains non contigus, de forme étroite et très irrégulière, peu aménageable

4.5. Surfaces du bâti

sans objet

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : commune d'Onet-le-château

5.2. Conditions d'occupation : biens évalués libres

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles :

PLUI : zone UX

6.2. Date de référence et règles applicables : sans objet

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

Évaluation par la méthode par comparaison. Elle 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

8.1. Études de marché

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

NB : les actes postérieurs à septembre 2021 ne sont pas encore publiés.

Orientation du choix des termes de comparaison :
> communes d'Onet-le-château et Rodez
> ventes de moins de 5 ans de TAB (Terrains A Bâtir)
> terrains d'une superficie de 500 à 6000 m²
> situation : en zone constructible commerciale (ou artisanale)

n°	date de l'acte	réf.	parties à l'acte	n° parcelles	adresse et description	surface en m²	prix HT ds l'acte	prix HT en €/m²
1	12/09/2019	2019 P 05566	SARL à personne physique	BH 63 p	**Onet**, 9020 route d'Espalion = TAB (sud magasin Salson). TTC = 318000€ dont 53000€ de TVA	2252	265 000 €	117,67 €
2	05/12/2018	2018 P 07385	**Cmté d'agglo Gd Rodez** à SCI	AP 372, 385	**Onet**, Bel air, Puech de salles = TAB. TTC = 109642€ dont 18274€ de TVA	1128	91 368 €	81,00 €
3	20/07/2018	2018 P 04583	Personnes physiques à SCI	AP 139, 243	**Rodez**, rue Marc Robert = TAB dans ZA ancienne	523	35 000 €	66,92 €
4	03/07/2018	2018 P 03953	**Cmté Rodez agglo** à SCI	BD 965 à 968, 970, 972, 974, 976	**Rodez**, La Gineste B3 & La Gineste sud, façade av de La Gineste = TAB (regroupé en **BD 1018)**. TTC = 712930€ dont 118822€ TVA	5501	594 108 €	108,00 €
5	17/04/2018	2018 P 02668	**Cmté d'agglo Gd Rodez** à SCI	AP 306, 374, 377	**Onet**, 37-38 rue de l'obsidienne, extens° parc de Bel air **2ème** rideau = TAB lot n°29. TTC = 494922€	5838	412 435 €	70,65 €
					moyenne	15242	1 397 911 €	91,71 €

Analyse des termes de comparaison :

> la valeur moyenne de 91,71€/m² obtenue avec une surface moyenne des termes de 3 048 m² (15 242 m² / 5) est représentative des valeurs dominantes (de 66 à 117€/m²) de TAB d'activités dans ce secteur de l'agglomération de Rodez.

> Cette valeur moyenne peut être retenue, mais pour tenir compte de la forme très irrégulière des trois parcelles, non contiguës, un abattement de 25 à 30 % doit être appliqué, soit :

> 91,71 – 25 à 30 % = 64,19 à 78,78€/m²

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Valeurs de la Côte Callon 2022 (ouvrage national de statistiques immobilières et foncières)

vente de terrains à usage industriel à Rodez en 2021 : 16,00€/m²

Cette valeur, non significative au regard de la valeur des termes relevés sur le marché immobilier local, ne peut pas être prise en compte.

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

> l'avis n° 2022-12176-93403 DS_10862289 du 10/01/2023, portant sur une parcelle de terrain nu située sur le même centre commercial, apportée par le vendeur (la copropriété du centre commercial), mais plus homogène et d'une superficie nettement inférieure en échange des 3 parcelles à évaluer, proposait une valeur de 80,00€/m² X 1 446 m².

Conclusion : La valeur de 65,00€/m², corrigée et arrondie, déterminée par l'étude de marché, est retenue. Application : 3 570 m² X 65,00€/m² = 232 050,00€

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : COMPTE A REBOURS

sans objet

10 - 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 **232 050,00€.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 255 255,00€ (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.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent acheter à un prix plus bas. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour acquérir à un prix plus élevé.

11 - 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.

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.

12 - 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.

13 - 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,

Michel NEGRE,
Inspecteur des Finances Publiques