



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Albi le 14/03/2023

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

Le Directeur Départemental
des Finances Publiques du Tarn

à

POUR NOUS JOINDRE :

Commune d'Onet-le-château

Affaire suivie par : Michel NEGRE
Courriel : michel.negre@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 65 75 40 94

Réf. DS : n° **11244821**

Réf. OSE : **avis n° 2023-12176-07389**

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(https://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien : **un immeuble collectif d'habitation**

Adresse du bien : 10 rue des narcisses
commune d'**ONET-LE-CHÂTEAU 12850**

Valeur : **290 000,00€** (deux-cent-quatre-vingt-dix mille 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 : 27/01/2023
de délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis (le cas échéant) :
de visite de l'immeuble (le cas échéant) : 10/03/2023
du dossier complet : 10/03/2023
précédente consultation du Domaine sur le même bien :

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

Le service consultant souhaite vendre un immeuble collectif d'habitation composé de trois appartements. Il indique que l'opération est prévue pour le 2^e semestre 2023 et que le prix n'a pas été négocié. La vente sera réalisée en bloc (immeuble entier).

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 bâtiment est situé dans le quartier des 4 saisons, au cœur de la zone résidentielle du centre-ville, au carrefour du boulevard des capucines (artère structurante) et de la rue des narcisses. Ce secteur a fait l'objet d'une rénovation urbaine comprenant notamment, un parc urbain, une maison de santé, un équipement socio-culturel et sportif etc ...

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
BE 371p	1 a 40 ca	Terrain urbain plat, à détacher de la parcelle BE 371 de 12 038 m ² .
Total	1 a 40 ca	

4.4. Descriptif

Le bâtiment collectif d'habitation est une construction de 1965, d'une emprise au sol de 118 m², non mitoyen, sur 4 niveaux, avec murs en parpaings crépis, charpente en bois et couverture en fibrociment amianté. Il comprend :

- > RC : 2 garages de 19 et 25 m² (soit 3 places), une entrée, des caves et une chaufferie
- > R+1 à R+3 : 3 appartements de type 4 identiques, de chacun 90 m², soit un appartement par niveau.

Aménagement, équipements : longs balcons d'angle (8 m environ) sur façade Sud et Est. Menuiseries doubles vitrages en bois (anciennes) ou en PVC (plus récentes), volets en bois. Revêtements de sols en PVC (sauf cuisines, sdb et WC carrelés). Chauffage individuel au gaz de ville (le consultant indique que les chaudières neuves seront installées avant la vente)

Dans les communs : menuiseries bois simple vitrage ; pas d'ascenseur ; digicode.

État d'entretien : la structure du bâtiment semble saine (absence de fissure) et entretenue (crépis passable) pour un immeuble de près de 60 ans. L'isolation est très médiocre (diagnostics non encore disponibles)

Les appartements sont à rafraîchir (peinture) et même à rénover (cuisines et sdb sont vétustes)



Éléments de plus ou moins-value pris en compte pour l'évaluation :

- > + bâtiment sain, avec garages, bien situé au centre-ville
- > -- appartements à rénover, bâtiment peu isolé, couverture amiantée, pas de terrain nu

4.5. Surfaces du bâti

- > 3 appartements X 90 m² = 270 m²
- > garage et dépendances au RC, 90 m² X 0,4 (pondération) = 36 m²
- total 306 m²

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 UC

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 mars 2022 ne sont pas encore publiés.

Orientation du choix des termes de comparaison :

- > commune d'Onet-le-château
- > ventes de moins de 5 ans
- > d'immeubles collectifs d'habitations antérieurs à 1990
- > ou d'appartements de + de 80 m², antérieurs à 1990

1/ immeubles collectifs d'habitations antérieurs à 1990

n°	date de l'acte	réf.	Parties à l'acte	n° parcelles	Adresse et description	SUP en m ²	prix dans l'acte	prix au m ²
1	15/05/2020	2020 P 02771	SCI YSYN à époux BONNET	BY 219	Onet, 1 rue des sauges = maison 1975 de 3 apparts 2 T2 + 1 T3, lot 92 ZAC des 4 saisons, 2 nvx, BE, appart-1 : 37 m ² + cave 20 m ² X 0,4 = 45 m ² , appart-2 : 75 m ² , appart-3 : 41 m ² + cave 20 m ² X 0,4 = 49 m ² , garage 19 m ² X 0,4 = 8 m ² . Total SUP = 177 m ² . Terrain = 483 m ²	177	199 000 €	1 124 €

Analyse des termes de comparaison : > On ne peut que constater la rareté des ventes (récentes) des immeubles collectifs d'habitations à Onet. Cette valeur isolée n'est donc qu'indicative.

2/ appartements antérieurs à 1990, de + de 80 m²

n°	date de l'acte	réf.	Parties à l'acte	n° parcelles	Adresse et description	SUP en m ²	prix dans l'acte	prix au m ²
1	07/09/2021	2021 P 12010	personne physique à personne physique	BX 329	Onet, 17 rue des coquelicots = dans imm collectif 1977 de 5 nvx, L'esplanade, BE, appartement, T4 au R+2 = 87 m ² + cave au R-1 + parking sous-terrain R-1 (13 m ² X 0,4 = 5 m ²). Total SU = 92 m ² . Terrain résidence = 1071 m ² .	92	92 000 €	1 000 €
2	20/05/2021	2021 P 06352	FOURNIE Sylvain à FOISSAC Morgan	BX 329	Onet, 17 rue des coquelicots = dans imm collectif 1977 de 5 nvx, L'esplanade, BE, appartement, T4 au R+2 = 87 m ² + cave au R-1 + garage R-1 (15 m ² X 0,4 = 6 m ²). Total SU = 93 m ² . Terrain résidence = 1071 m ² .	93	130 000 €	1 398 €
3	19/05/2021	2021 P 07156	Époux GOUGEON à RAHMANI Kheira	BX 329	Onet, 17 rue des coquelicots = dans imm collectif 1977 de 5 nvx, L'esplanade, BE, appartement, T4 au R+1 = 88 m ² + cave au R-1 + garage R-1 (15 m ² X 0,4 = 6 m ²). Total SU = 94 m ² . Terrain résidence = 1071 m ² . Total 106000€ dont meubles 2400€	94	103 600 €	1 102 €
4	14/12/2020	2020 P 08277	personne physique à personne physique	BX 111	Onet, rue des violettes = dans imm collectif 1963 de 3 nvx, BE, appartement, T5 sur 2 nvx = 131 m ² + garage R-1 (15 m ² X 0,4 = 6 m ²) + cave. Total SU = 137 m ² . Terrain résidence = 233 m ² . Total 135000€ dont meubles 4400€	137	130 600 €	953 €
5	10/07/2020	2020 P 03747	ALAUX Catherine à REBOIS Sophie	BY 517	Onet, 8 route d'Espalion = dans immeuble collectif 1974 de 7 nvx, appart T5, lot 711, bat H, R+1, 94 m ² + cave au R-1 + parking au R-1 (13 m ² X 0,4 = 5 m ²) Total SUP = 99 m ² . Terrain = 4744 m ² .	99	108 000 €	1 091 €
					moyenne	515	564 200 €	1 096 €

Analyse des termes de comparaison :

> la valeur moyenne de 1 096€/m² obtenue avec une surface moyenne des termes de 103 m² (515 m² / 5) est très pertinente.

> Cependant elle représente une valeur d'appartements et non d'immeubles collectifs entiers. Ainsi un abattement de 10 à 20 % pour vente en bloc doit être appliquée.

Application : 1 096 – 10 à 20 % = 877 à 986€/m²

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Valeurs de la Côte Callon 2023 (ouvrage national de statistiques immobilières et foncières)

vente de logements collectifs anciens (+ de 10 ans) à Onet-le-château en 2022 :

> qualité moyenne (4/4) : 1 000€/m² valeur corrigée* : 930€/m²

> qualité normale (3/4) : 1 580€/m² valeur corrigée* : 1 469€/m²

*Le rédacteur (Callon) indique que ces valeurs doivent être corrigées en fonction de la superficie de l'appartement, soit 93 % pour un logement de 61 à 120 m².

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

Synthèse des valeurs obtenues :

> immeuble collectif d'habitation : 1 124€/m² (valeur isolée)

> appartements : de 877 à 986€/m²

> valeurs Callon : de 930 à 1 469€/m²

Conclusion : Compte tenu des multiples éléments de moins-value indiqués au § 4.4 (appartements à rénover, bâtiment peu isolé, couverture amiantée, pas de terrain nu), la valeur de 950,00€/m² est retenue.

Application : 306 m² X 950,00€/m² = 290 700,00€, arrondis à 290 000,00€

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 **290 000,00€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 260 000,00€ (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 vendre à un prix plus élevé. Pour vendre à un prix plus bas, ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée.

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,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michel Negre', with a stylized, cursive script.

Michel NEGRE,
Inspecteur des Finances Publiques