



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Albi le 03/04/2023

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@dgifp.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@dgifp.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 65 75 40 94

Réf. DS : n° **11740707**

Réf. OSE : **avis n° 2023-12176-19105**

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 : **un terrain à bâtir**

Adresse du bien : Bd des capucines
commune d'**ONET-LE-CHÂTEAU 12850**

Valeur : **560 000,00€** (cinq-cent-soixante mille euros)
assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(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 : 10/03/2023
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 :
> avis n° 2022-12176-55231 DS_9315677 du 01/08/2022

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

À la suite de la rénovation urbaine du quartier des Quatre saisons le long du bd des capucines (construction d'une maison de santé, équipements socio-culturel et sportif, lotissement communal ...), le service consultant souhaite vendre un ensemble de parcelles de terrain à bâtir, destiné à la construction d'un EHPAD privé. Il indique que l'opération est prévue sans délai et que le prix n'a pas été négocié.

Un premier avis sur le même bien (01/08/2022) avait été demandé par le consultant, sans indication de l'usage futur du terrain.

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 est situé dans le quartier des 4 saisons, au cœur de la zone résidentielle du centre-ville ; il longe le boulevard des capucines (artère structurante) de ce secteur. Tous les réseaux sont à proximité immédiate.

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 511	2 a 12 ca	Terrain urbain plat de 8 000 m² environ dont 4 018 m ² sont à détacher de la parcelle BE 537 de 25 520 m ² .
BE 514	3 a 69 ca	
BE 515	1 a 94 ca	
BE 516	26 a 23 ca	
BE 517	2 a 40 ca	
BE 518	88 ca	
BE 519	2 a 56 ca	
BE 537p	40 a 18 ca	
Total	80 a 00 ca	

4.4. Descriptif

Les 8 parcelles forment une unité foncière de terrain plat empierré de 8 000 m².

Le consultant indique que le projet de construction consiste en un EHPAD privé de 70 lits pour une surface (de plancher) de 4 500 m² environ.

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

- > + bonne situation en zone urbaine d'habitation dense
- > ± projet de construction destinée à une activité concurrentielle mais non commerçante
- > - grande superficie

4.5. Surfaces du bâti

le terrain nu accueillera un bâtiment de 4 500 m² environ (surface de plancher)

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. Cette zone recouvre des quartiers présentant actuellement un tissu de grands collectifs isolés. Elle est destinée à accueillir l'habitat, mais également toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de conforter la mixité de ces quartiers, dès lors qu'elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la tranquillité du voisinage. De manière générale, elle vise à favoriser la construction en retrait de l'alignement et en ordre discontinu en encourageant une diversification du bâti. La hauteur maxi des constructions est limitée à 18 m.

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 et autres communes de Rodez aggro
- > ventes de moins de 8 ans
- > de terrains à bâtir de plus de 1 500 m², destinés à de l'habitat collectif
- > situés en zone UC du PLUI

n°	date de l'acte	réf.	parties à l'acte	n° parcelles	adresse et description	urb	terrain en m ²	prix HT dans l'acte	prix en €/m ²
1	25/06/2021	2021 P 09436	Personne physique à SCCV (construction vente) L'Escalé	AI 169, 180, 181, 183, 184	Rodez, rue de Paraire = TAB pentu pour construction résidence 7 nvx, dont sous-sol	UC	1724	117 500 €	68,16 €
2	13/03/2020	2020 P 01881	Cne d'Onet à SCI Urbanescence	BE 539, 540, BX 429, 430, 431	Onet, rue du stade, bd des capucines = TAB, lot 2, lotissement Les Orchidées. Surface plancher maxi non indiquée dans l'acte. Prix total : 326832€ dont 54472€ TVA	UC	3966	272 360 €	68,67 €
3	30/03/2016	2016 P 02220	indivis° personnes physiques à SC de construct° vente	AH 369, 581	Rodez, bd De Lattre de Tassigny = TAB pour construction imm collectif	UC	2759	250 000 €	90,61 €
					moyenne		8449	639 860 €	75,73 €

Analyse des termes de comparaison :

> On constate la rareté des ventes (récentes) des terrains pour la construction d'immeubles collectifs d'habitations dans la zone UC. Ce constat s'explique notamment par le fait que cette zone est urbanisée depuis de nombreuses années et que les constructions nouvelles sont réalisées en densifiant le tissu urbain existant.

> La valeur moyenne de 75,73€/m², obtenue avec une surface moyenne des termes de 2 816 m² (8 449 m² / 3) est pertinente, mais basée sur 3 termes dont 2 à Rodez, et sur des terrains de plus faibles superficies.

> Le seul terme situé à Onet (terme n°2 pour 68,67€/m²) est très pertinent, car il est contigu du bien à évaluer.

> La valeur devra donc se situer entre 68,67 et 75,73€/m²

Application : 68,67 à 75,73€/m² X 8 000 m² = 549 360 à 605 840€

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

Valeur de la charge foncière : En l'absence de statistique disponible pour la commune d'Onet-le-château, il est opportun de noter la valeur des terrains à bâtir destinés à la construction d'immeubles collectifs à Rodez, soit la valeur de la charge foncière pour un m² de plancher :

- > en banlieue ordinaire : valeur dominante : 160€/m² (de 76€/m² à 198€/m²)
- > en banlieue résidentielle : valeur dominante : 286€/m² (de 136€/m² à 361€/m²)

Commentaire : Dans la continuité urbaine de Rodez, le quartier des Quatre saisons d'Onet-le-château, doit plutôt être comparé avec la banlieue ordinaire, soit la valeur de 160€/HT/m² de plancher.

Application : 160€/m² X 4 500 m² = 720 000€

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

> Valeur retenue dans l'avis n° 2022-12176-55231 DS_9315677 du 01/08/2022, en l'absence d'indication sur le projet de construction : 8 000 m² X 60,00€/m² = 480 000,00€

Synthèse des valeurs obtenues :

- > valeurs tirée de l'étude de marché : 549 360 à 605 840€
- > valeur tirée de Callon (mais concernant Rodez) : 720 000€

Conclusion : Compte tenu des éléments de plus ou moins-value indiqués au §4.4 (la grande superficie du terrain notamment), la valeur de 560 000€ (70,00€/m²) est retenue.

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 **560 000,00€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation exceptionnellement portée à 15 % en raison de la spécificité du bien (grand terrain en zone dense), portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 476 000,00€ (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.

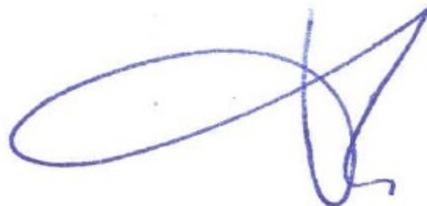
13 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,
La responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a vertical stroke and a small flourish at the end.

Florence GALEOTTI
Inspectrice divisionnaire