



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Albi le 21/04/2023

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@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° **11913967**

Réf. OSE : **avis n° 2023-12176-23022**

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 petit terrain urbain**

Adresse du bien : route de Saint-Mayme
commune d'**ONET-LE-CHÂTEAU 12850**

Valeur : **720,00€** (sept-cent-vingt 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 : 23/03/2023
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 :

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

A la suite d'une opération de bornage contradictoire, les riverains ont décidé de déplacer la limite de propriété pour tracer une limite rectiligne qui empiète sur la propriété de la commune. C'est pourquoi le service consultant souhaite vendre à un riverain une petite parcelle de terrain nu pour concrétiser cette situation. Il indique que l'opération est prévue sans délai et que le prix n'a pas été négocié.

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 en objet est situé au nord des parcelles bâties (maison) BT 211 et 212 dans le quartier de St-Mayme, à la limite des zones urbaines et naturelles.

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

4.3. Références Cadastreales

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

Parcelles	superficies	Nature réelle
BT 201p	48 ca	Terrain urbain très pentu, à détacher de la parcelle BT 201 de 23 070 m ² .
Total	48 ca	

4.4. Descriptif

Ce terrain de 48 m² est très pentu. Il est situé en zone urbaine, mais il doit être détaché d'une parcelle située à 83 % en zone naturelle et 17 % en zone urbaine du PLUI.

En prenant en compte sa situation, sa configuration en forte pente et sa forme en bande de moins de 2 m de largeur, il doit être considéré comme un terrain d'agrément et non comme un terrain à bâtir.

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

> - terrain d'agrément très pentu

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 UD

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 mai 2022 ne sont pas encore publiés.

Orientation du choix des termes de comparaison :

- > commune d'Onet-le-château
- > ventes de moins de 10 ans
- > de terrains urbains de moins de 300 m², non destinés à la construction
- > en zone urbaine ou d'habitat rural

n°	date de l'acte	réf.	parties à l'acte	n° parcelles	adresse et description	urb	Surf. en m²	prix €/HT ds l'acte	prix en €/m²
1	28/10/2021	2021 P 14564	Échange sans soulte : personne physique à personne physique	BH 275 (fille de BH 83)	Onet, Saint Hubert (hameau rural) = terrain contigu d'une parcelle bâtie	Nhb	84	1 500 €	17,86 €
2	28/10/2021	2021 P 14564	Échange sans soulte : personne physique à personne physique	BH 278 (fille de BH 103)	Onet, Saint Hubert (hameau rural) = terrain contigu d'une parcelle bâtie	Nhb	29	1 500 €	51,72 €
3	17/03/2021	2021 P 03710	Époux à Département de l'Aveyron	AS 278	Onet, Les Carrières (hameau rural) = bande de terrain prélevée sur parcelle non bâtie	Nha	171	171 €	1,00 €
4	20/07/2017	2017 P 04456	SOLIGNAC André à cne d'Onet	BY 356	Onet, av des lilas = terrain. Cession gratuite, terrain estimé dans l'acte à 2000€	UE	45	2 000 €	44,44 €
5	02/06/2017	2017 P 03529	cne d'Onet à SCI L'Organdi	AX 1005	Onet, bd des mouettes = bande de terrain de 5 m détachée de AX 712, longeant parc bâties. Avis 2016 176 V0415 = 180 m² X 48€/m²	UE	175	8 400 €	48,00 €
6	28/09/2016	2016 P 05725	FAVIE Jean à époux LACAZE	BD 1193	Onet, Costes rouges, route de La Roque = terrain	UE	49	2 205 €	45,00 €
7	30/12/2015	2016 P 00319	commune d'Onet à BERTRAND JF	AT 242, fille du DP	Onet, Vabre chemin des prairies = bande terrain d'agrément de 35 m, dans hameau. Avis 2015 176 V0193 = 10€/m²	UG	259	2 590 €	10,00 €
8	12/11/2014	2014 P 06863	COMBELLES Lucette à commune d'Onet	BD 1115	Onet, rue de la Vieille gare = TAB, fille de BD 1112	UE	134	2 010 €	15,00 €
9	13/10/2014	2014 P 06026	commune d'Onet à BOUSSANDEL Taieb	BO 153	Onet, La Roquette = terrain agrément plat, ancien DP (entre BO 34 & 35), devant de porte. Avis 2013 176 V0317 = 10€/m²	UG	40	400 €	10,00 €
10	29/09/2014	2014 P 05932	commune d'Onet à DEVIC Thierry	AP 341	Onet, La Fumade = bande terrain agrément plat longeant la route, fille de AP 211. Avis 2013 176 V0245 = 15€/m²	UF	78	1 170 €	15,00 €
11	21/07/2014	2014 P 04371	commune d'Onet à COSTE Louis	BC 583	Onet, La Rossignole = terrain agrément plat longeant BC 553, fille de BC 566. Avis 2013 176 V0522 = 35€/m²	1AUe	24	840 €	35,00 €
					moyenne		1088	22 786 €	20,94 €

Analyse des termes de comparaison :

> la valeur moyenne de 20,94€/m² obtenue avec une surface moyenne des termes de 99 m² (1 088 m² / 11) n'est pas très pertinente, car les termes sont très hétérogènes tant par leurs qualités que leurs situations.

> la valeur médiane = 17,86€/m²

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

pas de statistique pour ce type de bien spécifique.

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

Compte tenu de sa situation en zone UD, de sa configuration médiocre et de sa faible superficie, la valeur retenue est limitée à 15€/m².

Application : 48 m² X 15,00€/m² = 720,00€

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 **720,00€**.

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 648,00€ (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.

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.

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.

Pour le Directeur départemental et par délégation,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michel Negre', with a stylized flourish at the end.

Michel NEGRE,
Inspecteur des Finances Publiques