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 11/10/2022

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° **9833618**
Réf. OSE : **avis n° 2022-12176-68414**

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 nu**

Adresse du bien : Impasse de Canac
commune d'**ONET-LE-CHÂTEAU 12850**

Valeur : **4 400,00€** (quatre mille quatre-cent 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 : 13/09/2022
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

Cession :	☒

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 terrain à déclasser du Domaine public (DP) communal, pour permettre au propriétaire riverain d'aménager un parking privatif, utile pour son activité de chambres d'hôtes. Le consultant indique que l'opération sera réalisée après la procédure de déclassement 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 est situé au centre-ville, dans un secteur résidentiel protégé, en zone naturelle, dans le périmètre immédiat (40 m) du château de Canac, bâtiment du XV ème s. classé à l'inventaire des monuments historiques.

4.3. Références Cadastrales

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

Parcelles	superficies	Nature réelle
DP	220 m²	terrain nu en terre battue entre les parcelles BD 41 et 931
Total	**220 m²**	

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

4.4. Descriptif

La parcelle à détacher du DP est un terrain plat, en forme approximativement d'un rectangle, situé entre les parcelles BD 41 et BD 931, parcelles qui appartiennent à deux propriétaires distincts. Le terrain, situé en zone N du PLUI, n'est pas constructible, il doit être qualifié de terrain d'agrément.

Éléments de plus ou moins-value pris en compte pour l'évaluation :
> + bon emplacement en secteur résidentiel
> - terrain non constructible

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 N et espace à préserver d'un site patrimonial remarquable.

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 novembre 2021 ne sont pas encore publiés.

Orientation du choix des termes de comparaison :
> ventes de moins de 5 ans dans les communes d'Onet-le-château, Rodez, Le Monastère
> terrains situés en zone non constructible du PLUI, mais en secteur résidentiel
> terrains d'une superficie de moins de 500 m²

n°	date de l'acte	réf.	parties à l'acte	n° parcelles	adresse et description	urb	Surf. en m²	prix dans l'acte	prix en €/ m²
1	20/08/2021	2021 P 11834	personne physique à personne physique	AD 749	**Le Monastère**, Puech camp = terrain (fille de AD 715) contigu de parcelle bâtie	A	337	5 200 €	15,43 €
2	16/04/2019	2019 P 02402	Personne physique à **Département de l'Aveyron**	AX 1028	**Onet**, 14 rue des alouettes (giratoire de Fontanges) = jardin	N	422	8 440 €	20,00 €
3	12/02/2019	2019 P 01118	personne physique à personne physique	AD 716	**Le Monastère**, Puech camp = terrain contigu de parcelle bâtie	A	100	2 400 €	24,00 €
4	03/06/2019	2019 P 02343	Personne physique à **Département de l'Aveyron**	AX 1030	**Onet**, 12 rue des alouettes (giratoire de Fontanges) = terrain pour route. Prix total = 2960€ dont 480€ d'indemnité accessoire	N	124	2 480 €	20,00 €
5	21/09/2018	2018 P 05562	personne physique à personne physique	AD 731	**Le Monastère**, 50 rue Biron = terrain d'agrément, contigu parcelle bâtie en UD	A	155	3 720 €	24,00 €
					moyenne		1138	22 240 €	19,54 €

Analyse des termes de comparaison :
> la valeur moyenne de 19,54€/m² obtenue avec une surface moyenne des termes de 228 m² (1 138 m² / 5) est très pertinente et représentative des valeurs de terrains d'agrément dans ce secteur de l'agglomération.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Valeurs de la Côte Callon 2022 (ouvrage national de statistiques immobilières et foncières)
L'ouvrage n'indiquant que des valeurs forfaitaires de lots de terrains à bâtir de 700 à 800 m², les valeurs ne sont citées qu'à titre indicatif :
> prix dominants à Rodez en 2021 : de 50€/m² à 136€/m²

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

La valeur de 19,54€/m² déterminée par l'étude de marché peut être appliquée sans correction. Elle est retenue, arrondie à 20,00€/m².
> Application : 220 m² X 20,00€/m² = 4 400,00€

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 **4 400,00€.**

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 3 960,00€ (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. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas.

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'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

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.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

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 et par délégation,

Michel NEGRE,
Inspecteur des Finances Publiques