



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Albi le 09/12/2022

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° **10492328**

Réf. OSE : avis n° **2022-12176-83799**

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 terrain nu du domaine public**

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

Valeur : **2 338,00€** (deux mille trois-cent-trente-huit 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 : 09/11/2022
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 :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" 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

Après avoir, lors d'un bornage, constaté des discordances entre les limites cadastrales et les limites réelles sur le terrain, le service consultant souhaite vendre aux riverains une bande de terrain nu à prélever sur le domaine public (DP) communal et à diviser en 4 parcelles de terrain.

Le consultant indique que l'opération sera réalisée après la procédure de déclassement, et que le prix du terrain 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 dans la zone d'activités (ZA) de Cantaranne, au sud-est de la ville d'Onet-le-château. La bande de terrain du DP est contiguë des parcelles BT 595, 596, 597, 604, 605, 606.

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

4.3. Références Cadastres

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

Parcelles	superficies	Nature réelle
DP a	55 m ²	terrain nu plat, revêtu de bitume ou de graviers
DP b	28 m ²	terrain nu plat, revêtu de bitume ou de graviers
DP c	74 m ²	terrain nu plat, revêtu de bitume ou de graviers
DP d	10 m ²	terrain nu plat, revêtu de bitume ou de graviers
Total	167 m²	

4.4. Descriptif

La parcelle à détacher du DP est une bande de terrain plat, étroite et irrégulière (4 m maximum X 70 m environ) à diviser en 4 parties pour s'adapter aux parcelles existantes (selon document d'arpentage du 09/11/2022)

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

- > - terrain dont la configuration très médiocre ne permet pas de le qualifier de terrain à bâtir

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 décembre 2021 ne sont pas encore publiés.

Orientation du choix des termes de comparaison :

- > ventes de moins de 3 ans dans la communes d'Onet-le-château
- > terrains situés dans la ZA de Cantaranne, en zone UX du PLUI
- > terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m²

n°	date de l'acte	réf.	parties à l'acte	n° parcelles	adresse et description	PLUI	surface en m²	prix HT ds l'acte	prix HT en €/m²
1	11/01/2021	2021 P 00916	Cne d'Onet à SCI	AW 391	Onet, rue du fer à cheval, Cantaranne = bande étroite de terrain prélevée sur le DP communal, longeant AW 107 et 108. Avis 2020-12176-V0365 : 87 m² X 15€/m² = 1 305€ (arrondis)	UX	87	1 300 €	14,94 €
2	22/06/2020	2020 P 03260	Cne d'Onet à SCI	BT 579	Onet, rue des Landes, Cantaranne = terrain prélevé sur le DP communal. Fond servant de passage canalisations et collecteurs. Avis 2018 12176 V0127 : 6266 m² X 14€/m² = 87724€	UX	224	3 136 €	14,00 €
3	22/01/2020	2020 P 01087	Cne d'Onet à SCI	BT 582	Onet, rue des Landes, Cantaranne = terrain prélevé sur le DP communal. Fond servant de passage canalisations et collecteurs. Avis 2018 12176 V0127 : 6266 m² X 14€/m² = 87724€	UX	655	9 170 €	14,00 €
4	22/01/2020	2020 P 00880	Cne d'Onet à SCI	BT 581	Onet, rue des Landes, Cantaranne = terrain prélevé sur le DP communal. Fond servant de passage canalisations et collecteurs. Avis 2018 12176 V0127 : 6266 m² X 14€/m² = 87724€	UX	821	11 494 €	14,00 €
5	22/01/2020	2020 P 00874	Cne d'Onet à SCI	BT 578	Onet, rue des Landes, Cantaranne = terrain prélevé sur le DP communal. Fond servant de passage canalisations et collecteurs. Avis 2018 12176 V0127 : 6266 m² X 14€/m² = 87724€	UX	953	13 342 €	14,00 €
6	22/01/2020	2020 P 00872	Cne d'Onet à SCI	BT 580	Onet, rue des Landes, Cantaranne = terrain prélevé sur le DP communal. Fond servant de passage canalisations et collecteurs. Avis 2018 12176 V0127 : 6266 m² X 14€/m² = 87724€	UX	551	7 714 €	14,00 €
					moyenne		3291	46 156 €	14,02 €

Analyse des termes de comparaison :

> la valeur moyenne de 14,02€/m² obtenue avec une surface moyenne des termes de 548 m² (3 291 m² / 6) est très pertinente et représentative des valeurs des terrains « d'appoint », non qualifiables de terrains à bâtir, dans la ZA de Cantaranne.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

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

La valeur de 14,02€/m², arrondie à 14,00€/m², déterminée par l'étude de marché peut être appliquée sans correction.

Application : 55 m² X 14,00€/m² = 770,00€
28 m² X 14,00€/m² = 392,00€
74 m² X 14,00€/m² = 1 036,00€
10 m² X 14,00€/m² = 140,00€
total 167 m² X 14,00€/m² = 2 338,00€

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 **2 338,00€**.

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 2 104,00€ (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,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michel NEGRE', is written over a light blue rectangular background.

Michel NEGRE,
Inspecteur des Finances Publiques