



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Albi le 18/09/2023

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 : ddftp81.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° **13214372**

Réf. OSE : avis n° **2023-12176-53561**

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 urbain, bien de section**

Adresse du bien : Chemin du Campet (Les Rialous)
commune d'**ONET-LE-CHÂTEAU 12850**

Valeur : **206 000,00€** (deux-cent-six 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 : 07/07/2023
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 :	<input checked="" 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 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

Le service consultant souhaite vendre une parcelle de terrain à bâtir, bien de la section d'Onet-le-château, afin de permettre à l'acquéreur de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble sur une surface totale de 3,3 ha environ. Il indique que l'opération est prévue pour le 4^e trimestre 2023 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-ouest de la ville d'Onet-le-château dans le quartier pavillonnaire « rural » d'Onet-village. Il est destiné à l'extension urbaine non dense.

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
AP 60	68 a 57 ca	Terre agricole, plate à faiblement pentue
Total	68 a 57 ca	

4.4. Descriptif

La parcelle est située dans une zone à aménager pour habitat individuel, pour des lots de 1 000 à 1 400 m².

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

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 novembre 2022 ne sont pas tous encore publiés.

Orientation du choix des termes de comparaison :

- > commune d'Onet-le-château et communes de Rodez aggro,
- > ventes de moins de 5 ans, de terrains à bâtir (TAB) pour lotissements
- > en zone urbaine : 1AUD, UD, UE

n°	date de l'acte	réf.	parties à l'acte	n° parcelles	adresse et description	urb	surface en m ²	prix €/HT ds l'acte	prix en €/m ²
1	12/01/2022	2022 P 00907	Personnes privées à SAS EPONA	AO 24	Olemps , Le haut de La Mouline = TAB habitation avec aménagement minimum de 1,9 à 2,5 h	1AUD	6633	200 000 €	30,15 €
2	12/01/2022	2022 P 00890	Personnes privées à SAS EPONA	AO 21, AP 34, 40	Olemps , Le haut de La Mouline = TAB habitation avec aménagement minimum de 1,9 à 2,5 h	1AUD	20005	500 000 €	24,99 €
3	04/01/2022	2022 P 00688	Personnes privées à SAS EPONA	AP 161	Olemps , Le haut de la Mouline = TAB	1AUD	6047	180 000 €	29,77 €
4	22/12/2021	2022 P 17368	Personnes privées à SARL PARHELIE	AK 591	Olemps , La Crouzette = TAB	1AUD	10060	301 800 €	30,00 €
5	27/10/2021	2021 P 15262	Personnes privées à SARL	AK 31	Olemps , La Crouzette = TAB	1AUD	6094	183 000 €	30,03 €
6	05/10/2020	2020 P 05909	indivision à SA AUNAVE	AP 388 à 397	Onet , Vieu four = TAB à aménager pour lotissement de 5 lots de 878 à 1254 m ² , + voirie et espace vert	UE	6994	179 000 €	25,59 €
					moyenne		55833	1 543 800 €	27,65 €

Analyse des termes de comparaison :

- > la valeur moyenne de 27,65€/m² obtenue avec une surface moyenne des termes de 9 305 m² (55 833 m² / 6) est pertinente, car basée sur des termes récents (moins de 3 ans) et en nombre suffisant.
- > la valeur médiane = 29,77 à 30,00€/m²

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

Les statistiques n'existent que pour les lots de TAB, et non pour les grands TAB d'habitation à aménager.

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

La valeur de 30,00€/m² est retenue : 6 857 m² X 30,00€/m² = 205 710,00€, arrondis à 206 000,00€

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 **206 000,00€**.

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 185 000,00€ (arrondi).

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', written in a cursive style.

Michel NEGRE,
Inspecteur des Finances Publiques