



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Albi le 28/08/2023

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° **13431269**

Réf. OSE : avis n° **2023-12176-56869**

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 : rue des épinettes
commune d'**ONET-LE-CHÂTEAU 12850**

Valeur : **25 920,00€** (vingt-cinq mille neuf-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 : 20/07/2023
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 petite parcelle de terrain à bâtir, afin de permettre à l'acquéreur d'agrandir son terrain (BC 575) destiné à la construction d'un immeuble collectif. 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 de la ville d'Onet-le-château dans un quartier résidentiel. Il longe la voirie et deux parcelles bâties.

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 |
|-----------|------------------|---|
| BC 576p | 2 a 40 ca | Terrain urbain plat, à détacher de la parcelle BC 576 de 361 m ² . |
| Total | 2 a 40 ca | |

4.4. Descriptif

Bande de terrain plat constructible, de 6,5 m X 37 m environ, longeant la parcelle BC 575 à laquelle elle doit être rattachée

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
- > ventes de terrains à bâtir (TAB) dans le même lotissement, destinées à des professionnels
- > dans la même zone urbaine (UD, UE)

| | | | | | | | | | |
|---|------------|--------------|---|--------|---|------|------|-----------|----------|
| 1 | 28/12/2012 | 2013 P 00610 | commune d'Onet à SCI | BC 533 | Onet, 33 rue des érables = TAB lot 43 lotis Cantagrelh pour constr. imm. de service plain-pied (salle de danse) = 77656€/HT + 12622€ de TVA | 1AUE | 835 | 90 278 € | 108,12 € |
| 2 | 28/12/2012 | 2013 P 00621 | commune d'Onet à SARL | BC 575 | Onet, 500 rue des épinettes = TAB lot 50 lotis Cantagrelh pour constr° imm collectifs. = 85747€/HT + 13937€ de TVA | 1AUE | 922 | 99 684 € | 108,12 € |
| 3 | 28/12/2012 | 2013 P 00620 | commune d'Onet à SC de construction vente | BC 531 | Onet, rue des érables = TAB lot 41 lotis Cantagrelh pour constr° imm collectifs. = 180702€/HT | 1AUE | 1943 | 210 072 € | 108,12 € |
| 4 | 23/10/2012 | 2012 P 06580 | commune d'Onet à SC de construction vente | BC 528 | Onet, rue des pins = TAB lot 45 lotis Cantagrelh pour constr° imm collectifs. = 203023€/HT + 32998€ de TVA | 1AUE | 2181 | 236 021 € | 108,22 € |

Analyse des termes de comparaison :

> La valeur des 4 termes retenus de ventes de TAB à des sociétés de constructions, est constante : 108,12€/m².

Cette valeur de référence doit être retenue pour un terrain destiné au même usage, dans le même secteur.

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

La valeur de 108,00€/m² est retenue : 240 m² X 108,00€/m² = 25 920,00€

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 **25 920,00€**.

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 23 300,00€ (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,



Michel NEGRE,
Inspecteur des Finances Publiques