

VILLE de RODEZ

Commune de Rodez  
Hôtel de Ville  
Place Eugène Raynaldy BP 3119 12031 RODEZ Cedex 9  
Tél : 05 65 77 88 00

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Membres du Conseil municipal En exercice : 35 Présents : 29 Conseillers excusés et représentés : 6
---

L'an 2025, le vendredi 21 mars, à 17h00, le Conseil municipal de la Ville de Rodez, dûment convoqué le vendredi 14 mars 2025, s'est réuni, en séance publique à l'Hôtel de Ville, sous la Présidence de M. TEYSSEDE Christian, Maire de Rodez.

Conseillers présents (29) :

Mesdames ABBOU Nadia, ALAUZET Céline, BERARDI Marion, BEZOMBES Martine, BULTEL-HERMENT Monique, CASTAGNOS Fabienne, COLIN Laure, ECHENE Eléonore, HER Anne-Christine, SOUNILLAC Marie-France, TAUSSAT Régine, VARSİ Florence, VIDAL Sarah.

Messieurs BOUGES Jean-François, CESAR Alexis, COMBET Arnaud, CORTESE Franck, COSSON Jean-Michel, DONORE Joseph, FOURNIE Francis, GOMBERT Benjamin, JULIEN Serge, LAURAS Christophe, LIEGEOIS Patrick, RAUNA Alain, RUBIO Frédéric, TEYSSEDE Christian, TIXIER Alain, VIDAMANT François.

Conseillers excusés et représentés (6) :

BERTAU Iléana	a donné pouvoir à	BERARDI Marion
CLOT Marie-Noëlle	a donné pouvoir à	BEZOMBES Martine
CROUZET Maryline	a donné pouvoir à	BULTEL-HERMENT Monique
FAUX Mathilde	a donné pouvoir à	VIDAL Sarah
FERRAND Bernard	a donné pouvoir à	RUBIO Frédéric
MONESTIER-CHARRIE Anne-Sophie	a donné pouvoir à	CORTESE Franck

Secrétaire de séance : Laure COLIN.

**DELIBERATION N°2025-027 – ACQUISITION FONCIERE RUE VIEUSSENS – Parcelle AI n° 59**

*Vu le Code de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L.1111-1 ;*

*Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.1311-9 ;*

*Vu la délibération n° 2022-066 du 14 avril 2022 du conseil municipal de la Ville de Rodez portant acquisition de la parcelle AI n° 135, emprise du site des Haras ;*

*Vu la délibération n° 241203-37-DB du 3 décembre 2024 du bureau de Rodez agglomération portant cession de la parcelle cadastrée section AI n° 59 au profit de la Commune de Rodez ;*

*Vu l'avis du service du Domaine n° 2024-12202-67896 du 10 octobre 2024 ;*

**Considérant ce qui suit :**

En 2022, la Ville de Rodez a acquis l'emprise foncière des Haras, comportant plusieurs édifices protégés bâtis et non bâtis, afin de pouvoir associer les 5 hectares du site aux 11 hectares déjà propriétés de la commune et situés à proximité immédiate, en vue de la réalisation d'un « *grand projet alimentaire* » au profit de la population ruthénoise.

En 2024, ce projet a été détaillé et présenté au Conseil municipal ; les espaces dévolus à la production de légumes et fruits bio à destination des crèches, puis des écoles et des EPAHD ont été précisés.

Aujourd'hui la Ville de Rodez a la possibilité de détenir l'ensemble des parcelles contiguës aux Haras par l'acquisition de la parcelle cadastrée section AI n° 59 d'une superficie de 13 960 m<sup>2</sup>, appartenant à Rodez agglomération. Le bureau de Rodez agglomération par délégation du conseil communautaire a approuvé, le 3 décembre 2024, la cession de ladite parcelle à la Ville de Rodez au prix de 70 358,40 € net, frais de notaires et frais de publicité en sus.

**VILLE DE RODEZ**  
**CONSEIL MUNICIPAL DU 21 MARS 2025**  
**Délibération N°2025-027**

Considérant la mise en œuvre d'une activité de maraîchage sur les parcelles communales limitrophes, cadastrées section AI n° 70 et n° 71, et la réalisation des équipements nécessaires y compris dans le périmètre du site des Haras, la parcelle permettra l'extension des activités de la régie maraîchère de la Ville de Rodez et la diversification de ses activités : au « *Potager des Haras* » pourra être associé un « *Verger des Haras* » qui partagera les ambitions des collectivités en faveur d'une alimentation saine, de la transition agroécologique, de la résilience alimentaire des territoires, ainsi que de l'éducation au goût et à la saisonnalité.

La commission Ville Durable a émis un avis favorable à l'unanimité sur le projet de délibération présenté.

Le Conseil municipal par 35 voix pour :

- approuve l'acquisition de la parcelle cadastrée section AI n° 59 sise commune de Rodez au prix de 70 358,40 € hors frais d'acte à la charge de la Ville ;
- autorise Monsieur le Maire à signer l'acte notarié ainsi que tout document à intervenir pour l'exécution de la présente délibération.

Secrétaire de séance  
Signé : Laure COLIN  
Acte dématérialisé

Le Maire  
Signé : Christian TEYSSÈDRE  
Acte dématérialisé

Le Maire certifie exécutoire la présente délibération

Publiée le 28 mars 2025

Transmise en Préfecture le 28 mars 2025

Délais et voies de recours

Conformément aux articles R421-1 et R421-5 du Code de Justice Administrative, la présente décision est susceptible de recours administratif auprès de Monsieur le Maire ou de recours contentieux devant le Tribunal administratif de Toulouse, directement par courrier ou par l'application informatique « Télérecours Citoyens » via le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et transmission en Préfecture.



Direction Générale des Finances Publiques

Le 10/10/2024

Direction Départementale des Finances Publiques du Tarn

Pôle d'évaluation domaniale

Adresse : cité administrative Bâtiment D "FINANCES"  
18 av. du Maréchal Joffre  
81013 ALBI Cedex 9

Téléphone : 05 63 49 58 00

Courriel : ddfig81.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental  
des Finances publiques du Tarn

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Chantal BARTHELEMY  
Courriel : chantal.barthelemy@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone : 06.27.92.91.14

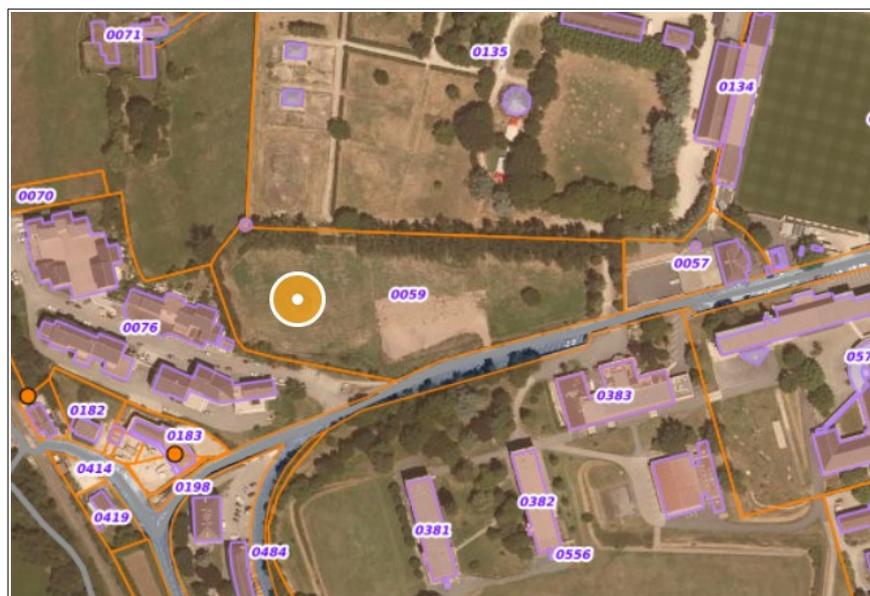
RODEZ AGGLOMERATION

Réf DS : 19974438

Réf OSE : 2024-12202-67896

## 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](http://collectivites-locales.gouv.fr)



*Nature du bien :*

**Grand terrain**

*Adresse du bien :*

Rue Vieussens – **12000 RODEZ**

*Valeur :*

**78 176 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

RODEZ AGGLOMERATION

affaire suivie par : Laura BRAZ, Chargée de la gestion foncière

## 2 - DATES

de consultation :	17/09/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Non visité
du dossier complet :	17/09/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Le service consultant envisage de céder 1 parcelle de terrain à la ville de Rodez, dans laquelle elle se situe.

La cession s'opérerait dans le cadre d'un projet pédagogique autour de l'agriculture.

Le consultant indique qu'une négociation a été engagée à hauteur de 62 820 €, correspondant au prix d'achat en 2018.

L'opération est envisagée pour la fin 2024.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine  
Accusé de réception en préfecture  
012-211202023-20250321-DEL2025027-DE  
Reçu le 28/03/2025

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale



La ville de RODEZ, chef-lieu du département de l'Aveyron, est une commune urbaine de près de 25 000 habitants, située, au centre du département, en région Occitanie, sur l'axe reliant Toulouse à Lyon par la RN88. Rodez est au cœur du triangle formé par Toulouse, Clermont-Ferrand et Montpellier.

La communauté d'agglomération, Rodez Agglomération, compte 55 000 habitants. Rodez constitue le principal bassin d'emploi du département

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau



La parcelle se situe dans le quartier Paraire, quartier sud de Rodez, entre les Haras et le lycée Ferdinand-Foch.

### 4.3. Références cadastrales :

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

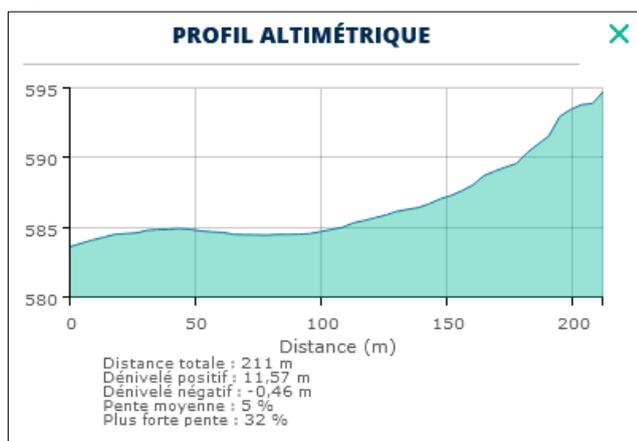
Adresse	Parcelles	contenance	Nature réelle
RUE VIEUSSENS	AI 59	13 960 m <sup>2</sup>	Pré

## 4.4. Descriptif

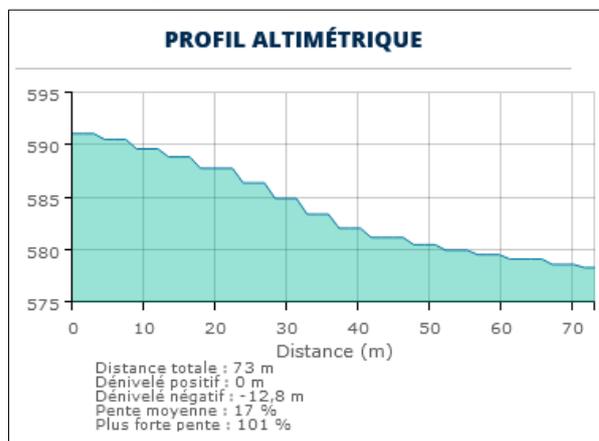


La parcelle est légèrement pentue et enherbée

Ouest-Est



Nord-Sud



Elle se situe en zone UC.

Au regard du droit de l'urbanisme, Les terrains à bâtir (TAB) sont ceux qui ont vocation à être construits, sous réserve de disposer des équipements, voiries et réseaux nécessaires (VRD).  
En zones urbaines ou zones « U » les VRD sont réputés exister ou être en cours de réalisation, de ce fait, en zone U, les terrains sont nécessairement qualifiés de terrains à bâtir, mais ne sont constructibles que s'ils répondent aux autres critères édictés par les documents d'urbanisme (façades, retraits, prospects, gabarits...).

Or au cas présent, il apparaît que le secteur dans lequel se trouve le bien (zone 3 du SPR) n'est pas constructible (cf. paragraphe 6.1.) car grevé de servitudes d'utilité publique.

Le bien ne peut donc pas être évalué au prix d'un TAB. Il sera évalué en qualité d'espace vert, jardin d'agrément.

Pour observation :

La parcelle a été cédée par l'INSTITUT FRANCAIS DU CHEVAL ET DE L'EQUITATION (IFCE) à la communauté d'agglomération RODEZ AGGLO le 20/12/2018 au prix de 62 820 €, par acte de vente n° 2019P00173 (soit 4,5€/m<sup>2</sup>)

L'acte de vente prévoit une clause de complément de prix, comme suit :

« si dans les DIX (10) ANNEES de la régularisation des présentes, RODEZ AGGLOMERATION, L'ACQUEREUR, revend tout ou partie de ce BIEN et réalise une plus-value, la moitié (50 %) de cette plus-value sera alors reversée à l'IFCE, le vendeur. »

#### 4.5. Surfaces du bâti : sans objet

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble : RODEZ AGGLOMERATION

### 5.2. Conditions d'occupation : bien évalué libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Parcelle couverte par le PLUi RODEZ AGGLO approuvé le 25/06/2024.

En zone UC : zone qui recouvre des quartiers présentant actuellement un tissu de grands collectifs isolés. Elle est destinée à accueillir l'habitat mais également toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de conforter la mixité de ces quartiers, dès lors qu'elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la tranquillité du voisinage. De manière générale, elle vise à favoriser la construction en retrait de l'alignement et en ordre discontinu en encourageant une diversification du bâti. La hauteur maxi des constructions est limitée à 18 m.

Prescription : Périmètre de desserte spécifique en transport en commun : 357.612 m<sup>2</sup> (2.57%)

Murs remarquables : 201.54 m

Information : ZONE CABLE 2 : 100.00%

Zone à risque d'exposition au plomb : 100.00%

Droit de préemption au bénéfice de la commune (RODEZ) : 100.00%

ZONAGE PLUVIAL : 0\_25%\_vert : 100.00%

Zonage d'assainissement : Zonage EU : 100.00%

Règlement local de publicité intercommunal (RPLI) : Zone 1 : 13917.930 m<sup>2</sup> (100.00%)

Nervure urbaine : 357.613 m<sup>2</sup> (2.57%)

BRUIT ROUTIER : Catégorie 2 : 11.563 m<sup>2</sup> (0.08%)

Servitude : T5\_ Aérodrome\_de\_RODEZ AVEYRON\_ass (T5 - T5) / Assiette : 100.00%

AC4bis\_SPR Zone 3 Espaces Naturels\_Gen2\_ass (AC4bis - Périmètre du PVAP) /

Assiette : 100.00%

Site patrimonial remarquable de Rodez (AC4 - AC4) / Generateur : 99.99%

Chartreuse (AC1 - Zone tampon de 500m) / Generateur : 99.99%

Divers : Zone à potentiel Radon - Niveau 3 : 100.00%

Zone de sismicité faible : 100.00%

La parcelle est classée en zone 3 du SPR qui correspond aux espaces naturels, biotopes et paysages.

Le PLUI précise que l'objectif du SPR dans ce secteur est de conserver le caractère naturel ou sauvage des espaces qui le composent, **de conserver strictement le caractère non bâti de ces espaces**, ainsi que la qualité paysagère des points de vue sur les édifices remarquables et ensemble bâtis inclus dans ces espaces et de conserver leur valeur de site.

A l'occurrence, la parcelle se situe aux abords des Haras classés en partie Monument Historique et édifice remarquable (chartreuse).

Le règlement prévoit également d'**exclure les aménagements de loisirs ou sportifs** à l'exception des sentiers nécessaires au parcours ou traversée de ces espaces, tout en réduisant au minimum les aménagements, éclairages et signalisations nécessaires à ces espaces.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Évaluation par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale 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

- Recherches menées à partir de Patrim orientées vers la vente de terrain non constructibles à usage de terrain d'agrément, dans un périmètre de 40 km autour de Rodez

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
1	1204P01 2024P07881	216//AV/55//61//891	SAINT-COME-D'OLT	03/05/2024	1445	14 000	9,69
2	1204P01 2024P01610	66//C/1058//	CLAIRVAUX-D'AVEYRON	24/02/2022	5944	30 000	5,05
3	1204P01 2022P16401	201//L/923//	RODELLE	23/11/2022	1536	10 000	6,51
4	1204P01 2022P02714	174//AE/65//	OLEMPS	10/01/2024	1730	13 000	7,51
				Moyenne	2 664		7,19

> les termes se trouvent en zone A ou N, proche de la zone urbanisée

> aucun terme répondant aux critères n'ayant été trouvé dans le périmètre de Rodez , le périmètre de recherches a été élargi à 40km

> la moyenne des termes s'élève à 7,19€/m<sup>2</sup> pour une superficie moyenne de terrain de 2 664 m<sup>2</sup>, soit beaucoup plus petite que le bien à estimer.

La valeur de 7€/m<sup>2</sup> est retenue comme valeur de base.

Il convient cependant de tenir compte pour l'évaluation des éléments de moins-value suivants :

- grande superficie
- dénivelé
- contraintes d'urbanismes élevées

et d'appliquer un abattement de l'ordre de 20 % , ramenant ainsi la valeur à 5,60€/m<sup>2</sup> .

La méthode des prix fonciers urbains qui consiste à fixer le prix d'un terrain en fonction du prix de la terre agricole permet de recouper ce résultat :

Le terrain à évaluer ayant vocation à changer d'usage car non constructible, on estime que dans ce cas, son prix vaut 1 à 10 fois le prix de la terre agricole.

Compte tenu de ses caractéristiques physiques (légère déclivité) mais de sa bonne localisation, le coefficient 7 peut être retenu, déterminant ainsi une valeur moyenne de 5,36€/m<sup>2</sup> (0,766 x 7) si l'on se réfère à la côte CALLON (cf. ci-dessous 8.1.2.).

### **8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP :**

➤ COTE CALLON 2024 (ouvrage national de statistiques immobilières et foncières)  
A titre indicatif, la valeur des terrains agricoles libres dans le Ségala, la petite région agricole dont fait partie Rodez, est en moyenne de 0,766 €/m<sup>2</sup> .

### **8.2. Arbitrage du service – Valeur retenue :**

Valeur retenue : **5,60€/m<sup>2</sup>**

Application : 5,60€ x 13 960 m<sup>2</sup> = **78 176 €**.

## **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 **78 176 €**.

Elle est exprimée **hors taxe et hors droits**.

Compte tenu de l'absence de termes sur Rodez, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 62 540 €.

**Le prix de vente proposé par le service consultant s'inscrit dans la fourchette de prix donnée par le service du domaine.**

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.

**Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.**

**Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.**

## **10 - DURÉE DE VALIDITÉ**

Cet avis est valable pour une durée de 18 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.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

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 et par délégation,



Chantal BARTHELEMY  
Inspectrice des Finances Publiques