



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 : 28

Conseillers excusés et représentés : 6

Conseiller excusé et non représenté : 1

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. TEYSSÉDRE Christian, Maire de Rodez.

Conseillers présents (28) :

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, TEYSSÉDRE Christian, TIXIER Alain.

Conseillers excusés et représentés (6) :

BERTAÜ 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

Conseillers excusés et non représentés (1) :

VIDAMANT François.

Secrétaire de séance : Laure COLIN.

DELIBERATION N°2025-030 – CESSION « AUBRAC-VALLON » – Parcelle AM n° 490 p

Vu le Code de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L. 2211-1, L. 2221-1 et L. 3211-14 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 2241-1 ;

Vu l'avis n° 2024-12202-25519 du Domaine, en date du 26 avril 2024, sur la valeur vénale ;

Considérant ce qui suit :

Dans le cadre de l'aménagement du quartier du Faubourg et de la création d'un espace de stationnement, dit « Aubrac-Vallon », une bande de terrain, incluse dans le périmètre de la parcelle communale cadastrée AM n° 490, située entre le mur de soutènement public et la parcelle privative cadastrée section AM n° 489, appartenant à Madame et Monsieur José Moreira-Teixeira, se retrouve en délaissé.

La configuration de cette emprise d'une superficie approximative de 30 m² ne permet pas d'en faire un usage public et contraint fortement son entretien par les services de la Ville. Son classement en domaine public n'a ainsi pas lieu d'être.

Considérant que l'emprise peut être physiquement rattachée au jardin d'agrément de l'habitation de Madame et Monsieur José Moreira-Teixeira, il est proposé à la Ville de leur en céder la pleine propriété.

Ces derniers ont accepté un prix de vente de 1 300 € hors frais de notaire et de publicité à leur charge, sous réserve que l'emprise soit cédée close. Les frais de division de la parcelle cadastrée section AM n° 490 seront supportés par la Ville de Rodez

VILLE DE RODEZ
CONSEIL MUNICIPAL DU 21 MARS 2025
Délibération N°2025-030

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

Le Conseil municipal par 34 voix pour :

- constate la désaffectation et prononcer le déclassement de l'emprise foncière précitée du domaine public communal ;
- approuve le principe et les modalités de la cession énumérées ci-dessus ;
- 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 TEYSSERE
Acte dématérialisé

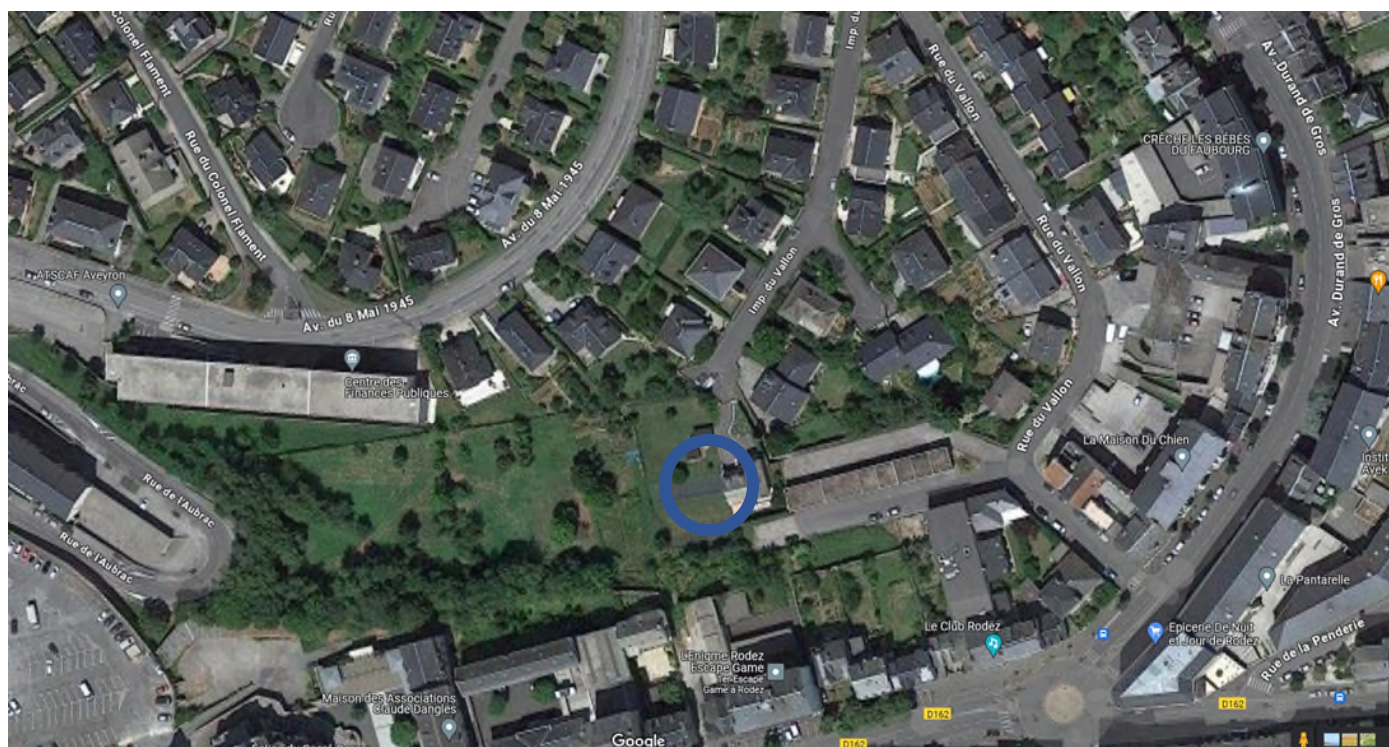
Le Maire certifie exécutoire la présente délibération

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 dans un délai de deux mois à compter de sa publication et transmission en Préfecture.





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Albi le 26/04/2024

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

Le Directeur Départemental
des Finances Publiques du Tarn

à

POUR NOUS JOINDRE :

Commune de Rodez

Affaire suivie par : Michel NEGRE
Courriel : michel.negre@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 65 75 40 94

Réf. DS : n° **17060534**

Réf. OSE : **avis n° 2024-12202-25519**

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 délaissé**

Adresse du bien : Prat Chinchou
commune de **RODEZ 12000**

Valeur : **1 300,00€** (mille-trois-cents euros)
assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

Accusé de réception en préfecture

avis-rapport_2024-12202-25519_DS-17060534.doc
012-211202023-20250321-DEL2025030-DE
Reçu le 28/03/2025

1 – CONSULTANT

Mairie de Rodez

affaire suivie par : Julie FERRERE

2 - DATES

de consultation :

02/04/2024

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 :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

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 à un riverain un terrain urbain, délaissé à la suite de l'aménagement du quartier du Sacré-cœur. Il n'indique pas de calendrier pour réaliser l'opération et précise que le prix n'a pas été négocié.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Rodez est une ville de 26 000 habitants, située au centre du département de l'Aveyron. Elle est la commune chef-lieu du Département de l'Aveyron, et la commune centre 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 à moins d'un km au sud du centre ancien, dans un quartier résidentiel pavillonnaire.

4.3. Références Cadastres

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

Parcelles	superficies	Nature réelle
AM 490p	30 ca	Terrain urbain plat de 30 m ² , à prélever sur AM 490 de 999 m ²
Total	30 ca	

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

4.4. Descriptif

Petit terrain nu de 30 m² environ, mais plat, à détacher de la parcelle AM 490 (9 a 99 ca), situé contre un mur de soutènement dans un quartier pentu.

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

- > - la petite surface du terrain 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 de Rodez

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 2023 ne sont pas encore tous publiés.

Orientation du choix des termes de comparaison :

- > commune de Rodez
- > ventes de moins de 5 ans, de terrains urbains d'une superficie de moins de 250 m²
- > situation : en zone UD

n°	date de l'acte	réf.	parties à l'acte	n° parcelles	adresse et description	urb	terrain en m²	prix HT dans l'acte	prix en €/m²
1	21/10/2022	2022 P 14358	Cne de Rodez à époux	AO 525	Rodez, rue de la penderie = un terrain (fille de AO 367)	UD	56	1 100 €	19,64 €
2	18/02/2022	2022 P 03449	Indivision à SA	AM 479	Rodez, Prat Chinchou = jardin	UD	118	5 000 €	42,37 €
3	18/02/2022	2022 P 03449	Indivision à SA	AM 474	Rodez, 25 av Tarayre = un mur	UD	4	150 €	37,50 €
4	03/06/2020	2020 P 03257	Époux à époux	BH 1019	Rodez, 22 rue de Bel air = terrain d'agrément plat entre 2 parcelles bâties dans quartier résidentiel	UD	125	6 000 €	48,00 €
5	11/12/2019	2019 P 07736	2 indivisaires à personne physique	BE 312	Rodez, Calcomier = bande de terrain d'agrément de 25 X 1,60 m, entre 2 parcelles bâties	UD	40	1 200 €	30,00 €
6	12/11/2019	2019 P 07272	Personne physique à indivision	AW 309	Rodez, 66 av de Toulouse = terrain à usage de passage entre 2 bâtiments	UD	26	2 000 €	76,92 €
					moyenne		369	15 450 €	41,87 €

Analyse des termes de comparaison :

- > la valeur moyenne de 41,87€/m² obtenue avec une surface moyenne des termes de 62 m² (369 m² / 6) est pertinente, car basée sur des termes récents, et non qualifiables de terrains à bâtir.
- > la valeur médiane = de 37,50 à 42,37€/m²

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

vente de terrains à bâtir en lots individuels (600 à 700 m²) à Rodez, en banlieue résidentielle :

- > prix minimaux : 47 900€, soit 68 à 80€/m²
- > prix dominants : 99 500€, soit 142 à 166€/m²

Ces valeurs ne sont mentionnées qu'à titre indicatif, car elles correspondent à des valeurs de « vrais » terrains à bâtir.

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

- > La valeur de 42,00€/m² (arrondie) déterminée par l'étude de marché, est retenue.

Application : 30 m² X 42,00€/m² = 1 260,00€, arrondie à 1 300,00€.

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 **1 300,00€**.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 1 170,00€ (arrondie).

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.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

10 - AVIS SUR LA CONFORMITÉ DE L'OPÉRATION PAR RAPPORT AUX ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE IMMOBILIÈRE DE L'ÉTAT

sans objet

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.

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', with a stylized flourish at the end.

Michel NEGRE,
Inspecteur des Finances Publiques