



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. TEYSSEDRE 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, VARSИ 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, TEYSSEDRE 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°2025-031 – ACQUISITION 2, rue Eugène-Viala (lots n° 1 et n° 2) – Parcelle AC n° 201

Vu le Code de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L.1111-1 et L.2111-1 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.1311-9 à L.1311-12 ;

Vu l'avis du Domaine sur la valeur vénale n° 2024-12202-70140 du 29 octobre 2024 ;

Considérant ce qui suit :

En 2009, l'immeuble sis 26, place Eugène-Raynaldy a été acquis par la Ville auprès du Centre communal d'action sociale (CCAS) de Rodez, moyennant l'obligation pour la Ville d'affecter gratuitement une partie dudit bâtiment aux services du CCAS pour une durée de 75 ans, étant précisé que cette affectation cessera en cas de désaffectation totale ou partielle des biens mis à disposition.

En 2022, les services du CCAS ont été transférés en partie au sein de l'Hôtel de Ville, facilitant ainsi les accès de la population aux services.

Considérant la possibilité d'acquérir le local commercial de près de 180 m², anciennement occupé par une agence bancaire, sis 2, rue Eugène-Viala ;

Considérant l'intérêt pour le CCAS de pouvoir bénéficier d'une localisation visible en centre-ville ainsi que d'offrir aux Ruthénois(es) un service de proximité facilement accessible ; considérant la configuration existante et la superficie des locaux pouvant également répondre aux besoins administratifs du service ;

Considérant l'accord des consorts Séguret, propriétaires, de céder ledit bien à la commune de Rodez pour un montant de 300 000 €, hors frais d'acte à la charge de la Ville, et libre de toute occupation.

VILLE DE RODEZ
CONSEIL MUNICIPAL DU 21 MARS 2025
Délibération N°2025-031

Considérant que le bail commercial conclu par une agence bancaire court jusqu'au 31 décembre 2025 ;

Considérant que le local commercial correspond au rez-de-chaussée et au sous-sol – lots n° 1 et n° 2 de l'immeuble cadastré section AC n° 201 – sont soumis au régime de la copropriété, régime incompatible avec le domaine public ;

Considérant que le local intégrera le domaine public de la Ville de Rodez, il est nécessaire que la copropriété soit transformée en division en volume. Pour ce faire, il conviendra d'établir la répartition des charges de l'immeuble entre les différents propriétaires.

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 le principe de l'acquisition du local commercial, libre de toute occupation, pour un montant de 300 000 € hors frais d'acte ;
- approuve le principe de l'acquisition sur la base de la division en volume ;
- autorise Monsieur le Maire à engager les démarches nécessaires pour établir la division en volume ainsi qu'à signer tout document à intervenir pour l'exécution de la présente délibération.

Secrétaire de séance
Signé : Laure COLIN
Acte dématérialisé

Le Maire
Signé : Christian TEYSSÉDRE
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.

Direction Générale des Finances Publiques
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 : ddfip81.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

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

Réf DS : 20127175
Réf OSE : 2024-12202-70140

Albi Le 29/10/2024

Le Directeur départemental
des Finances publiques du Tarn

à

Commune de RODEZ

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 : Bureaux

Adresse du bien : 2 Rue Eugène Viala – 12 000 **RODEZ**

Valeur : **231 400 €** assortie d'une marge d'appréciation de 15%
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
012-211202023-20250321-DEL2025031-DE
Reçu le 28/03/2025

1 - CONSULTANT

Commune de Rodez

affaire suivie par : Julie FERRERE, Responsable service urbanisme - foncier

2 - DATES

de consultation :	25/09/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	18/10/2024
du dossier complet :	18/10/2024

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

La commune envisage d'acquérir le RDC et le sous-sol d'un ensemble immobilier situé à RODEZ, dans l'Aveyron, pour y installer les bureaux du CCAS

Le service consultant indique que le projet sera présenté au conseil municipal de novembre 2025 pour une réalisation début 2025.

Aucune négociation n'a été engagée

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine
Accusé de réception en préfecture
012-211202023-20250321-DEL2025031-DE
Reçu le 28/03/2025

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

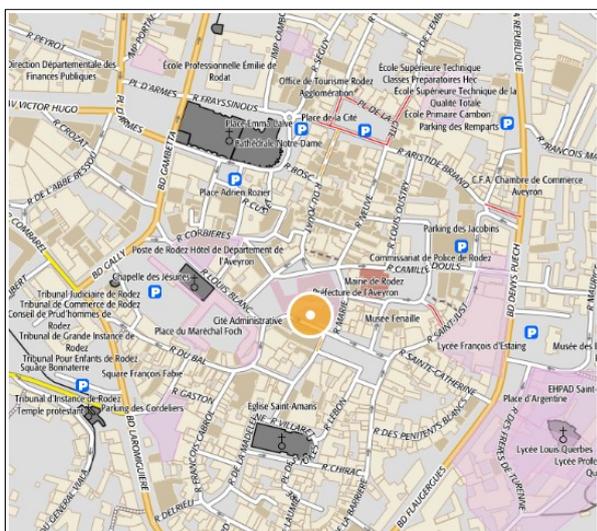
La ville de RODEZ, chef-lieu du département de l'Aveyron, est une commune urbaine de près de 25 000 habitants, située, au centre du département, en région Occitanie, sur l'axe reliant Toulouse à Lyon par la RN 88.

Elle est le siège de la communauté d'agglomération RODEZ AGGLOMERATION qui compte huit communes.

Elle se situe au cœur du triangle formé par Toulouse, Clermont-Ferrand et Montpellier

4.2. Situation particulière

- environnement - accessibilité - voirie et réseau



Le bien se situe en plein centre historique de Rodez.

L'immeuble, dans lequel se trouve le bien à estimer, se situe rue Eugène Viala entre l'Hôtel Lenormand d'Ayssènes du XVIIIe occupé par la Préfecture, le conseil départemental et la Maison de l'Annonciation bâtie au XVIe siècle.

Le bien à estimer se compose du RDC et du sous-sol de l'immeuble.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (ha a ca)	Zone	Nature réelle et surfaces
RODEZ	AC 201	2 rue Eugène Viala	176 m ²	UA	Sol
		Total	35a 70ca		

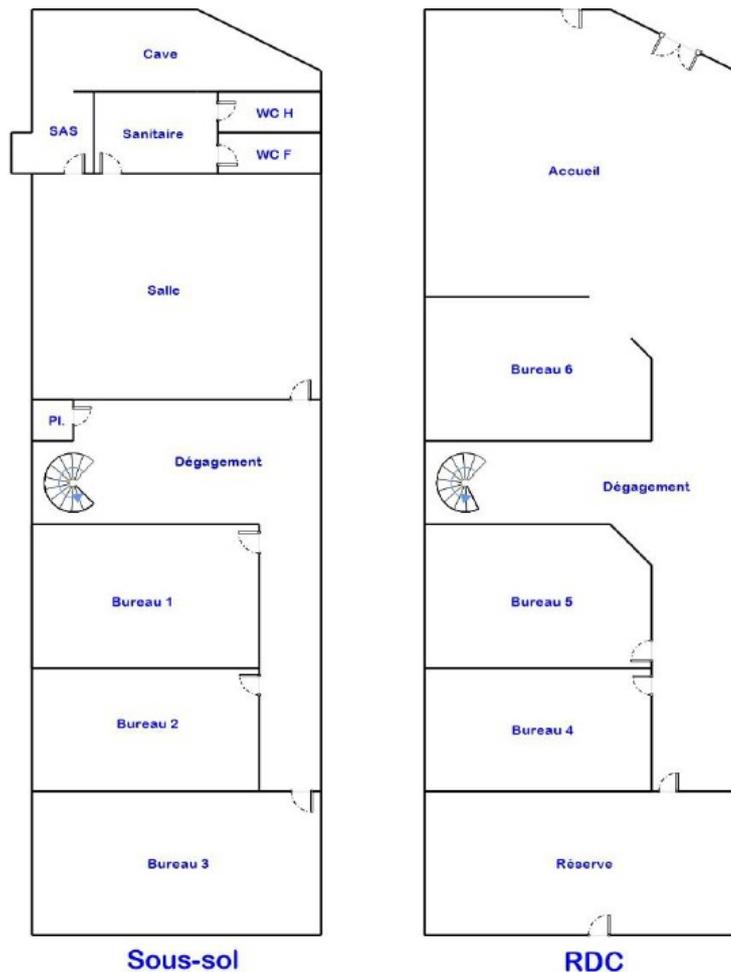
4.4. Descriptif :

Le bien appartient à un ensemble immobilier construit en 1924, sur 5 niveaux dont un sous-sol.

Le RDC et le sous-sol, objets de la demande, constituent le lot 1 et 2, et sont actuellement loués mais ne sont plus occupés depuis le début de l'année 2024 (agence bancaire).

Les étages supérieurs sont la propriété du département et utilisés en bureaux (lots 3, 4, 5 et 6).

extrait du dossier technique transmis



Le bien a été visité le 18/10/2024 :

- Le sous-sol : comprend 3 bureaux, 1 grande pièce, les sanitaires, une cave contenant les compteurs + une sortie de secours
Locaux aveugles
- Le RDC : entrée principale depuis la rue Eugène Viala. Porte automatique vitrée qui donne sur un hall d'accueil suivi d'un long couloir distribuant 3 bureaux aménagés de placards + une grande pièce servant de réserve dans laquelle se trouve l'entrée du personnel (débouche à l'arrière du bâtiment)
Entre les bureaux se trouve un escalier en colimaçon qui donne accès à la fois au sous-sol et à une mezzanine (plafond bas)
- Equipements :
Revêtement au sol : moquette au RDC et vinyle au S/S
Éclairage intégré dans faux plafond (dalles/spots)
Chauffage électrique – climatisation
Cloisons de bureaux vitrées avec stores
Pas de stationnement

Entretien des locaux :

Les locaux sont bien entretenus et en état d'usage immédiat et sont organisés pour recevoir du public – hall accueil nombreux placards

Photos prise lors de la visite du 18/10/2024 :

RDC :

hall



bureaux



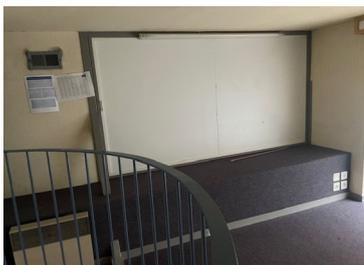
entrée principale



escalier menant à la mezzanine



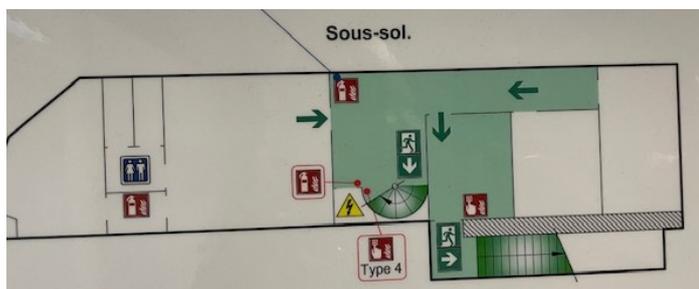
mezzanine



faux-plafond / placards / clim



Sous-sol :



3 bureaux



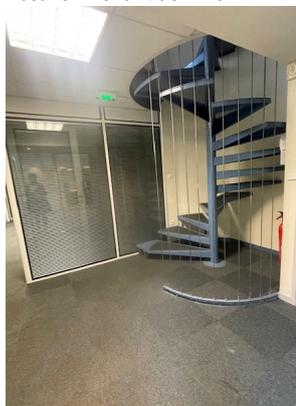
1 grande pièce



sanitaires



Escalier menant au RDC



Escalier de secours



4.5. Surfaces du bâti :

Il est pris en compte la surface loi Carrez totale de **178 m²** indiquée dans le rapport d'expertise en bâtiment établi le 20/09/2024 et transmis par le service consultant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Indivision SEGURET

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

Accusé de réception en préfecture
012-211202023-20250321-DEL2025031-DE
Reçu le 28/03/2025

(renouvellement du bail le 20/12/2017 moyennant un loyer initial mensuel de 2 857,17 € HT et prenant fin le 31/12/2025)

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

La commune est couverte par le PLUI RODEZ AGGLOMERATION approuvé le 25/06/2024.

Contraintes d'urbanisme pour la parcelle AC 201 :

Zonage : UA - Zone qui recouvre le centre ancien de Rodez au tissu urbain dense et aux parcelles étroites et profondes. Elle est destinée à accueillir l'habitat

Prescription Périmètre de desserte spécifique en transport en commun

Edifice remarquable : Immeuble d'habitation : 77.59%

Linéaires commerciaux : 26.70 m

Information ZONE CABLE 2 : 100.00%

Périmètre de sursis à statuer : 100.00%

Droit de préemption renforcé au bénéfice de la commune de Rodez (RODEZ) ; 100.00%

Zone de saisine (décret 2002-89): Occupation protohistorique, antique et médiévale 100.00%

Zone à risque d'exposition au plomb 100.00%

ZONAGE PLUVIAL : 0_60%_rouge 100.00%

Zonage d'assainissement : Zonage EU : 100.00%

Règlement local de publicité intercommunal (RPLI) : Zone 1 : 100.00%

Nervure urbaine : 100.00%

Site archéologique : HABITAT GAULOIS DU COURT COMTAL : 52.68%

Servitude AC4bis_SPR Zone 1 Rodez Centre Historique_ass (AC4bis - Périmètre du PVAP)

T5_ Aérodrome_de_RODEZ AVEYRON_ass (T5 - T5) / Assiette : 100.00%

Rodez Centre (AC1 - Zone tampon de 500m) / Generateur : 100.00%

Site patrimonial remarquable de Rodez (AC4 - AC4) / Generateur : 100.00%

Divers Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur : 100.00%

Zone à potentiel Radon - Niveau 3 : 100.00%

Zone de sismicité faible : 100.00%

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

Évaluation par la méthode par comparaison qui 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

➤ Recherche à partir de PATRIM

Orientation du choix des termes de comparaison :

> bâti professionnel de type bureaux

> dans un périmètre de 1 km autour du bien à évaluer à Rodez

> ventes entre 08/2021 et 08/2024 (actes postérieurs non disponibles)

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Adresse	Date mutation	Année construct.	surface carrez	Prix total	Prix/m ² (surf. Carrez)	Descriptif
1	1204P01 2023P10858	202//AK/805//lots 221-220-15-219-218	65 RUE BETEILLE	19/07/2023	1977	134	117 000	873	Dans un ensemble immobilier de 2 bât., de 6 nivx 4 parking + 1 local situé à l'entresol à usage de bureaux sur 2 nivx (117,67 m ² + 16,61m ²)
2	1204P01 2023P06252	202//ACI/361/7/lot 216	9001 PL DES MACONS	04/05/2023	1980	80	84 000	1 050	En plein centre ville historique Dans ensemble immobilier local comm. en 2 parties, avec niveau intern. entre les deux Sup carrez de 79,73 M ²
3	1204P01 2022P15532	202//AE/305//lots 12-13-14	5 BD GAMBETTA	25/10/2022	1991	152	280 000	1 842	Dans ensemble immobilier de 4 étages Locaux pro aux 1 ^{er} et 2 ^{ème} étage 2 Lots réunis 12+13 de 99,21 m ² + Lot 14 de 52,88 m ² .
4	1204P01 2022P11672	202//AS/726//lots 5/5003-5005	10 RUE DU FAUBOURG LO BARRI	04/08/2022	1993	114	100 000	877	Dans ensemble immobilier, au 1 ^{er} ét : 2 locaux à usage de bureaux ou pro Sup carrez de 39,52 m ² + 74,63 m ²
5	1204P01 2022P05085	202//AK/808//lots 15-2	5 BD D ESTOURMEL	15/03/2022	1969	146	210 000	1 438	Dans ensemble immobilier de 2 bat et 7 nivx 1 garage en SS + locaux pro en RDC : hall, bureaux, salle d'attente, salle de prélèvements, vestiaire, laverie, labo et chambre noire SUP carrez 145,93 M ²
6	1204P01 2021P13825	202//AT/329//lot 145	1 BD DENYS PUECH	05/10/2021	1990	95	117 000	1 232	Dans ensemble immobilier de 3 bât., de 5 nivx Au RDC, local à usage de bureau avec 2 balcons, sup carrez 95,03 M ²
						Moyenne	120	1 219	

- > la moyenne des termes s'élève à 1 219 €/m² pour une surface moyenne de 120 m².
A noter que les termes se situent comme le bien à estimer, en plein centre ville mais sont relatifs à des constructions plus récentes.
- > Le terme 1 dispose de places de stationnement
 - > les termes 3, 4 et 6 portent sur des locaux situés à l'étage
 - > le terme 5 se rapproche davantage du bien à estimer au regard de sa configuration et de son usage (bureaux - réception public) mais dispose d'un garage

8.1.2. Sources externes à la DGFIP

➤ **Valeurs Callon**, Cote annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières au 01/01/2024 :

A titre indicatif, à Rodez, le prix des bureaux anciens rénovés se situent entre 500 € et 970 €/m²

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

Il est tenu compte pour l'évaluation des éléments suivants :

- bel environnement et bonne situation : dans le centre historique, et à proximité des administrations
- qualité architecturale de l'immeuble - immeuble de cachet
- le bien à usage de bureaux, est exploitable immédiatement
- le bien dispose pas d'emplacement de stationnement
- les locaux en sous-sol ne disposent pas de fenêtres sur l'extérieur

Il est retenu la valeur de 1 300 €/m²

$$\text{Application : } 1\,300 \text{ €} \times 178 \text{ m}^2 = 231\,400 \text{ €}$$

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 231 400 €.

Accusé de réception en préfecture
012-211202023-20250321-DEL2025031-DE
Reçu le 28/03/2025

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

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 266 110 €.

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 acquérir à un prix plus bas 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 acquérir à un prix plus élevé.

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.

**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