



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 : 30

Conseillers excusés et représentés : 4

Conseiller ne prenant pas part au vote : 1

L'an 2025, le lundi 23 juin, à 17h00, le Conseil municipal de la Ville de Rodez, dûment convoqué le mardi 17 juin 2025, s'est réuni, en séance publique à l'Hôtel de Ville, sous la Présidence de M. TEYSSÉDRE Christian, Maire de Rodez.

Conseillers présents (30)

Mesdames ABBOU Nadia, ALAUZET Céline, BERARDI Marion, BEZOMBES Martine, BULTEL-HERMENT Monique, CASTAGNOS Fabienne, CLOT Marie-Noëlle, CROUZET Maryline, FAUX Mathilde, HER Anne-Christine, MONESTIER-CHARRIE Anne-Sophie, SOUNILLAC Marie-France, TAUSSAT Régine, VARSİ Florence, VIDAL Sarah.

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

Conseillers excusés et représentés (4) :

RAUNA Alain	a donné pouvoir à	VARSI Florence
BERTAU Iléana	a donné pouvoir à	CESAR Alexis
ECHENE Eléonore	a donné pouvoir à	BERARDI Marion
Laure COLIN	a donné pouvoir à	LIEGEOIS Patrick

Conseiller ne prenant pas part au vote (1) :

VIDAMANT François

Secrétaire de séance : GOMBERT Benjamin

DELIBERATION N°2025-083 – Cession foncière – parcelle AK n° 746 - 4, boulevard du 122^{ème} Régiment d'infanterie

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

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 2241-1 ; L.1311-9 et 10 ;

Vu l'avis du service du Domaine sur la valeur vénale n° 2025-12202-32371 du 28 mai 2025 ;

Considérant ce qui suit :

Le 19 février 2009, la Ville de Rodez a donné à bail à la société Entecor les locaux cadastrés section AK n° 746 sis 4, boulevard du 122 -ème RI à Rodez. En 2016, la société Entecor a fait apport à la société En contact de son fonds de commerce d'alimentation générale de type supermarché connu sous l'enseigne « Carrefour contact ». Par acte du 20 novembre 2019, le fonds de commerce a été cédé à la société Nolié.

Considérant que par jugement du 14 janvier 2025, le tribunal de commerce de Rodez a prononcé la liquidation judiciaire de la société Nolié.

Considérant que par courrier du 10 avril 2025, Vincent Aussel, mandataire judiciaire désigné par ce même jugement liquidateur a informé la Ville de Rodez qu'aucun candidat acquéreur ne s'est manifesté pour racheter le fonds de commerce de supermarché appartenant à la société Nolié et qu'en sa qualité du liquidateur il n'entend pas poursuivre le bail commercial liant la société Nolié à la Ville de Rodez.

VILLE DE RODEZ
CONSEIL MUNICIPAL DU 23 JUIN 2025
Délibération N°2025-083

Considérant la proposition de Monsieur Stéphane Rayssac d'acquérir des locaux cadastrés section AK n° 746 pour un montant d'un million cinq cent mille euros (1 500 000,00 €) hors frais de notaire à sa charge, en vue d'édifier en lieu et place, un nouvel ensemble immobilier comportant un niveau à usage de supermarché sur environ 900 m² de surface de vente et une autre activité alimentaire complémentaire de type boulangerie, snacking d'environ 400 m² et deux ou trois niveaux à usage de bureaux. L'offre précise que l'acquisition sera conditionnée à l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaire à la réalisation du projet exposé ci-dessus. L'accès au bâtiment se fait via la parcelle communale AK n° 747 qui devra être intégré dans le domaine public communal. Considérant le maintien de l'affectation du rez-de-chaussée en commerce alimentaire de proximité.

La vente ne pourra être conclue que sous réserve de l'issue des procédures en cours : confirmation officielle de la résiliation du bail commercial, opérations de vente des actifs mobiliers entreposés dans ledit fonds : libération des locaux, clôture de la procédure de liquidation judiciaire de la société Nolié et de la procédure contentieuse opposant cette dernière à la Ville de Rodez.

Le Conseil municipal par 24 voix pour, 4 voix contre (COMBET Arnaud, VIDAL Sarah, FAUX Mathilde, COSSON Jean-Michel), 6 abstentions (BERARDI Marion, BERTAU Iléana, ECHENE Eléonore, CESAR Alexis, JULIEN Serge, DONORE Joseph) :

- accepte l'offre de Monsieur Stéphane Rayssac ou toute autre personne morale désignée par celui-ci ;
- confirme le principe et les conditions de la cession ;
- classe en domaine public la parcelle cadastrée section AK n° 747 ;
- 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 : Benjamin GOMBERT
Acte dématérialisé

Le Maire
Signé : Christian TEYSSÉDRE
Acte dématérialisé

Le Maire certifie exécutoire la présente délibération
Publiée le 27 juin 2025
Transmise en Préfecture le 27 juin 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.

Accusé de réception en préfecture
012-211202023-20250623-DEL2025083-DE
Reçu le 27/06/2025

Direction Générale des Finances Publiques

Albi Le 28/05/2025

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

La Directrice départementale
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

Commune de RODEZ

Réf DS : 23933171

Réf OSE : 2025-12202-32371

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)



Nature du bien : bâtiment de supermarché

Adresse du bien : 4 boulevard du 112ème RI – 12 000 **RODEZ**

Valeur : **1 100 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10%
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de RODEZ

Affaire suivie par : Julie FERRERE, Responsable service Urbanisme - foncier

2 - DATES

de consultation :	28/04/2025
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 :	28/05/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
-----------	--------------------------

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...)	☐

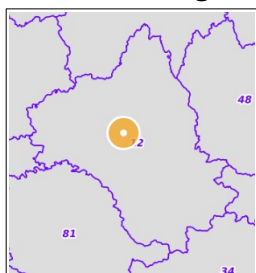
3.3. Projet et prix envisagé

La commune envisage de céder le bâtiment d'un supermarché situé à RODEZ, dans le département de l'Aveyron.

Le consultant indique que l'opération est prévue au cours du 4ème trimestre 2025 et n'a pas été négociée. Elle précise également être en contact avec un acquéreur potentiel.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



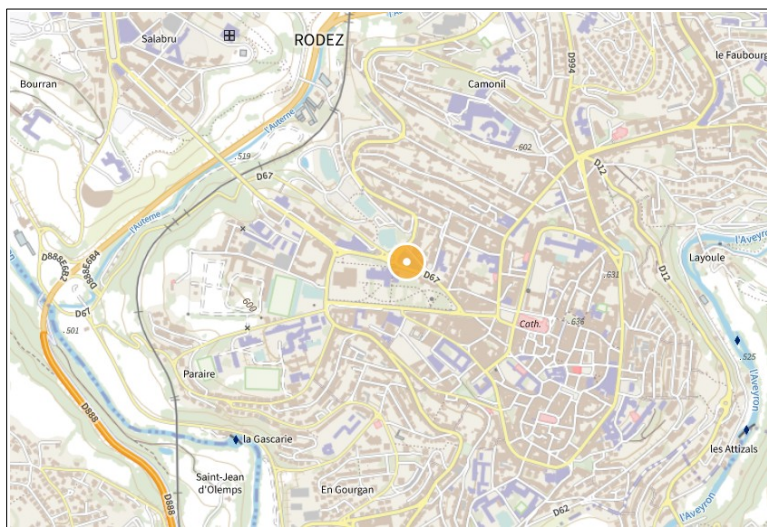
La ville de RODEZ, chef-lieu du département de l'Aveyron, est une commune urbaine de près de 25 000 habitants, située au centre du département, en région Occitanie, sur l'axe reliant Toulouse à Lyon par la RN 88.

Elle est le siège de la communauté d'agglomération RODEZ AGGLOMÉRATION qui regroupe 8 communes et environ 56 000 habitants. Elle se situe au cœur du triangle formé par Toulouse, Clermont-Ferrand et Montpellier.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine
Accusé de réception en préfecture
012-211202023-20250623-DEL2025083-DE
Reçu le 27/06/2025

4.2. Situation particulière

- environnement - accessibilité - voirie et réseau



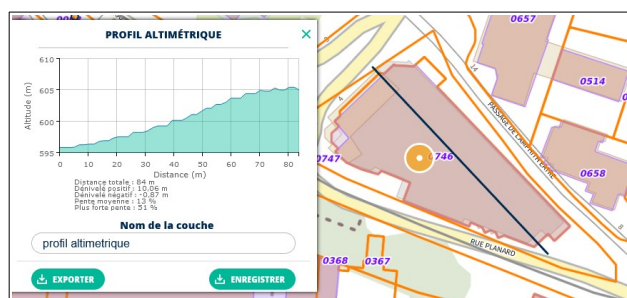
Le commerce est situé à environ 300 m du centre ancien de Rodez.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie m ²	Zone	Nature
Rodez	AK 746	4 boulevard du 122 ^{ème} RI	2255	UBa	Sol - bâtiment de supermarché

4.4. Descriptif :



La parcelle cadastrée AK 746, d'une contenance de 22 a et 55 ca, est en état d'un terrain urbain pentu occupé entièrement par le bâtiment d'un supermarché, construit sur 2 niveaux + terrasse anciennement à usage de parking.

- Le bâtiment, construit en 1990, a une structure en béton armé avec toiture terrasse sur 90% de la surface (partie commerciale) et toiture en ardoises sur les 10 % de la partie bureaux.

Il comprend :

- > R-1 : parking sous-terrain de 72 places, chaudière à gaz, groupes froids,
- > RC : magasin (1 280 m² environ), réserve (400 m²) dont chambres froides, laboratoire de boucherie, salle de cuisson, mezzanine de stockage, local sanitaires ...
- > R+1 : 1/ la partie bureaux administratifs et locaux du personnel (300 m²)
2/ la partie toiture-terrasse du magasin anciennement à usage de parking aérien (60 places) n'est plus affectée à cet usage du fait de sa vétusté.

La superficie utile totale = 1 980 m² environ + parking en sous-sol.

- aménagements, équipements: chaudière à gaz (ancienne, mais fonctionnelle) ; groupes froids (3 positifs et 3 négatifs) ; chambres froides; menuiseries en alu.

Les accès: 2 ascenseurs (dont un seul en état actuel de fonctionnement), desservent les 3 niveaux; accès extérieur de la réserve pour véhicules PL par un sas couvert et portail à rideau vertical.

Les sols : réserve, sol béton lissé ; magasin et laboratoire, carrelages ; bureaux, sols plastique.

- État d'entretien: la structure semble saine mais les locaux sont vieillissants et souffrent d'un manque d'entretien régulier pour un bâtiment de plus de 30 ans.

Suite à des d'infiltrations d'eaux pluviales depuis plusieurs années sur le parking- terrasse, la couche d'isolant au plafond du magasin s'est effondrée en 2020, empêchant ainsi l'exploitation du commerce pendant une année environ. Les travaux de réparation (étanchéité) ont été achevés en juillet 2022. L'isolant de plafond dans le magasin n'a pas été changé.

- Selon les informations communiquées par le locataire lors de la visite le 5/08/2022, les chambres froides et les groupes froids ayant été acquis par lui avec le fonds de commerce, sont exclus de la présente évaluation



4.5. Surfaces du bâti :

Surfaces cadastrales : 1978 m² (1278 m² partie principale + 700 m² partie couverte),
Surface retenue arrondie à **1980 m²**

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : commune de Rodez (en copropriété) – *indiqué dans la demande*

5.2. Conditions d'occupation: libre (bail commercial en cours de résiliation suite à mise en liquidation judiciaire du preneur)

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

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

La parcelle se situe en zone UBa

Prescription : Périmètre de desserte spécifique en transport en commun : 2250.074 m² (100.00%)

Information : ZONE CABLE 2

Droit de préemption au bénéfice de la commune (RODEZ)

BRUIT ROUTIER : Catégorie 2

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

Zone à risque d'exposition au plomb

ZONAGE PLUVIAL : 0_60%_rouge

Zonage d'assainissement : Zonage EU

Règlement local de publicité intercommunal (RPLI) : Zone 1

Nervure urbaine

Périmètre de sursis à statuer

Servitude : AC4bis_SPRZone1ARodezAbordsCentreHistoriqueApprocheOuest_ass(AC4bis - Périmètre du PVAP)

T5_ Aéroport_de_RODEZ AVEYRON_ass (T5 - T5)

Site patrimonial remarquable de Rodez (AC4 - AC4)

Divers : Risque Inondation / PPRI Auterne Rodez

Classement sonore des voies de catégorie 3

Zone à potentiel Radon - Niveau 3

Zone de sismicité faible :

Classement sonore des voies de catégorie 3 : 2210.617 m² (98.25%)

Classement sonore des voies de catégorie 4 : 1598.481 m² (71.04%)

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

➤ Orientation du choix des termes de comparaison :

- > dans un périmètre élargi (compte tenu de la rareté des termes)
- > ventes sur la période 01/2022 à 01/2025 (*actes post non disponibles*)
- > grandes superficies
- > bâtiments professionnels

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	SUP en m²	Prix total en €	prix au m²	Descriptif	Parties à l'acte
1	1204P01 2023P02207	133//BR/259//	LUC-LA-PRIMAUBE	24 AV DU STADE	16/02/2023	3 762	1 740 000	463	bâtiment de 1991 à usage de magasin et de dépôt -enseigne Weldom Sup 3146 m² + 616 parties cvtes et parking 1400 m² Terrain 8 706 m²	SCI à SCI
2	1204P01 2022P14551	199//E/1219//	RIGNAC	6219 F LA CASSAGNE	11/10/2022	1396	1 640 000	1 175	bâtiment de 2013 à usage commercial avec station service + parking (enseigne "U EXPRESS") Terrain 6780 m²	SCI à SCI
3	2022P06889	A 730, 731, 732, 733, 735, 743	BARAQUEVILLE	Marengo	29/04/2022	4 100	1 300 000	317	bâtiment commercial, grande surface jardinage, machines agricoles & matériaux constructions, plain pied Magasin 994 m² + 3106 m² d'entrepôts (24 % de surface de vente) & 9500 m² de parkings État correct. Terrain = 13608 m².	SARL à SCI
4	1204P01 2022P04718	202//AP/159 + 133	RODEZ	9005 AV DE BAMBERG	11/04/2022	3 919	3 465 000	884	ensemble immobilier de 2015 à usage com.- enseigne "INTERMARCHE" avec réserves, bureaux et locaux techniques, 2904 m² + 324 m² partie cvte Parking 2592 m² - station essence de 691 m² – aux normes ERP/PMR Terrains au total 10 087 m²	SCI à Sté
5	2021P04051	AX 624 AX 625	ONET LE CHATEAU	CANAGUET	18/03/2021	991	550 000	555	2 bâtimentx 1 = 580 m² + 400 m² partie non cvte 2 = 394 m² + 17 partie cvte + parking 120 m2 Sur terrain de 2002 m² (2 x 1001 m²)	SCI à SCI
						moyenne	2 834	679		
						médiane		555		

> la moyenne des termes s'élève à 679 €/m² pour une surface de 2 834 m². Cette valeur n'est pas satisfaisante car les termes ne sont pas homogènes.

> il n'a été trouvé qu'un terme sur Rodez sur la période choisie (TC 4).

> les termes les plus approchant eu égard à leurs caractéristiques sont les TC 2 et 4 (supermarché), mais ils se rapportent à des bâtiments beaucoup plus récents (12-10 ans), disposent d'une station service, et d'un grand parking.

8.1.2. Sources externes à la DGFIP

➤ Callon 2025 : /

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

Éléments de plus ou moins-value à prendre en compte

- + bon emplacement – proximité du centre-ville – parking en sous-sol
- pas de terrain disponible autour du bâtiment
- ancien parking en surface non utilisé

Accusé de réception en préfecture
012-211202023-20250623-DEL2025083-DE
Reçu le 27/06/2025

- bâtiment vieillissant
- pas de travaux depuis la dernière évaluation domaniale du 10/08/2022 qui arbitrait la valeur du bien à 1 350 000 €.

Compte de ces éléments, la valeur retenue est la valeur médiane de 555 €/m²
Application : 1980 m² x 555 € = 1 098 000 €

Valeur retenue arrondie à 1 100 000 €

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 **1 100 000 €**.

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 990 000 €.

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 moins 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.

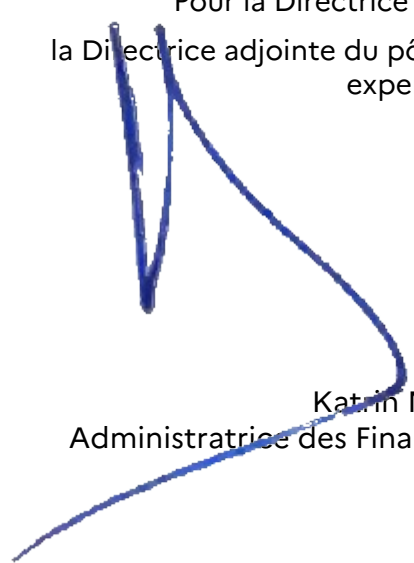
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 la Directrice départementale,
la Directrice adjointe du pôle animation du réseau et
expertise


Katrin MEYER
Administratrice des Finances Publiques adjointe



Accusé de réception en préfecture
012-211202023-20250623-DEL2025083-DE
Reçu le 27/06/2025