



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 : 27
Conseillers excusés et représentés : 5
Conseillers excusés et non représentés : 3

L'an 2025, le jeudi 25 septembre, à 17h00, le Conseil municipal de la Ville de Rodez, dûment convoqué le vendredi 19 septembre 2025, s'est réuni, en séance publique à l'Hôtel de Ville, sous la Présidence de M. TEYSSEDRE Christian, Maire de Rodez.

Conseillers présents (27)

Mesdames ABBOU Nadia, ALAUZET Céline, BERARDI Marion, BERTAU Iléana, BULTEL-HERMENT Monique, CASTAGNOS Fabienne, COLIN Laure, CROUZET Maryline, ECHENE Eléonore, HER Anne-Christine, MONESTIER-CHARRIE Anne-Sophie, SOUNILLAC Marie-France, TAUSSAT Régine, VARSİ Florence.

Messieurs BOUGES Jean-François, CESAR Alexis, FERRAND Bernard, FOURNIE Francis, GOMBERT Benjamin, JULIEN Serge, LAURAS Christophe, LIEGEOIS Patrick, RAUNA Alain, RUBIO Frédéric, TEYSSEDRE Christian, TIXIER Alain, VIDAMANT François.

Conseillers excusés et représentés (5) :

BEZOMBES Martine	a donné pouvoir à	BULTEL-HERMENT Monique
CLOT Marie-Noëlle	a donné pouvoir à	LAURAS Christophe
COMBET Arnaud	a donné pouvoir à	ALAUZET Céline
DONORE Joseph	a donné pouvoir à	JULIEN Serge
CORTESE Franck	a donné pouvoir à	MONESTIER-CHARRIE Anne-Sophie

Conseillers absents non représentés (3) :

FAUX Mathilde
COSSON Jean-Michel
VIDAL Sarah

Secrétaire de séance : COLIN Laure

DELIBERATION N°2025-115 – Cession foncière - Campus universitaire Saint-Eloi

Vu le Code de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L. 2141-1 et L. 2141-2 ;

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

Vu la délibération n° 2024-068 du conseil municipal de la Ville de Rodez en date du 27 juin 2025 approuvant le protocole d'accord entre la Ville de Rodez et Rodez agglomération portant modalités de libération du foncier pour la réalisation d'un gymnase sur le campus universitaire de Saint-Eloi ;

Vu l'avis du service du Domaine n°2025-12202-35522 en date du 4 juin 2025 ;

Vu l'étude d'impact pluriannuelle ci-annexée ;

Considérant ce qui suit :

Dans le cadre du contrat de plan Etat-Région volet enseignement supérieur, Rodez agglomération s'est engagée à participer au financement de la réalisation d'un gymnase sous maîtrise d'ouvrage Etat, notamment en apportant le foncier correspondant actuellement au terrain d'emprise du boulodrome sis Saint-Eloi, propriété de la Ville de Rodez.

Le terrain d'emprise à céder est à « prélever » sur les parcelles communales cadastrées section AM n° 172 [AM n° 172 p (a) de 76 m², AM n° 172 p (b) de 483 m²] et AM n° 463 [emprises AM n° 463 p (d) de 41 m², AM n° 463 p (e) de 2 903 m²] pour une superficie totale de 3 503 m², conformément au relevé réalisé par le cabinet géomètre (modification du parcellaire cadastral en cours).

VILLE DE RODEZ
CONSEIL MUNICIPAL DU 25 SEPTEMBRE 2025
Délibération N°2025-115

Dans la cadre du protocole d'accord précité, la Ville de Rodez s'est engagée à céder à Rodez agglomération lesdites emprises selon l'estimation du service du Domaine, soit 262 725 € hors frais d'acte et sous condition suspensive de la libération entière du foncier conformément aux obligations de chacune des parties rappelées en pièce jointe. Pour rappel, le protocole d'accord définit les modalités de démolition du bâtiment entre les deux collectivités.

Le terrain, par son affectation à l'exercice d'une mission de service public, relève du domaine public de la Ville de Rodez et est donc par principe inaliénable. Toutefois, par dérogation et sous certaines conditions, un bien du domaine public peut être cédé à l'issue d'une procédure de déclassement anticipé. Ainsi, **le terrain du bâtiment accueillant les vestiaires du stade Polonia et le boulodrome peut être vendu à Rodez agglomération et continuer à être occupé suivant son affectation actuelle jusqu'à sa démolition.**

L'acte de vente doit, sous peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente en cas de non désaffectation des locaux dans le délai imparti fixé. Dans cette hypothèse, seul le remboursement du prix de vente est prévu.

L'étude d'impact pluriannuelle ci-annexée met en perspective les avantages et éventuels inconvénients liés à l'opération envisagée.

La Commission Ville durable a émis un avis favorable à l'unanimité sur ce dossier.

Le Conseil municipal à l'unanimité, par 32 voix pour :

- décide la désaffectation du domaine public, différée au plus tard au 1er septembre 2026, et prononcer le déclassement par anticipation des emprises précitées ;
- approuve la cession desdites emprises au prix de 262 725 €, frais de notaire et de publicité en sus ;
- autorise Monsieur le Maire ou son remplaçant à signer les actes notariés 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 2 octobre 2025
Transmise en Préfecture le 2 octobre 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
012-211202023-20250925-DEL2025115-DE
Reçu le 02/10/2025

Direction Générale des Finances Publiques

Albi Le 04/06/2025

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 : ddftp81.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

La Directrice départementale
 des Finances publiques du Tarn

à

POUR NOUS JOINDRE

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

Rodez Agglomération

Réf DS : 24168362

Réf OSE : 2025-12202-35522

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 : Terrains à bâtir

Adresse du bien : Avenue du Maréchal Joffre – Saint Eloi – 12 000 **RODEZ**

Valeur : **262 725 €** 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 : Jean-Paul TEISSIER, Directeur Economie et Enseignement Supérieur

2 - DATES

de consultation :	12/05/2025
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 :	12/05/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition :	amiable ☒ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
---------------	---

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 consultant souhaite acquérir auprès de la commune de RODEZ, dans le quartier Saint Eloi, 2 parcelles occupées actuellement par un boulodrome destiné à être démoli, pour la réalisation par l'État d'un gymnase au profit des étudiants.

Le consultant indique que l'opération est encadrée par un protocole d'accord signé entre Rodez Agglomération et la commune de Rodez, qui fixe les modalités de libération du foncier pour la réalisation du gymnase. Dans le cadre du CPER (contrat de plan Etat-Région volet enseignement supérieur-recherche), Rodez Agglomération s'engage après son acquisition, à livrer en juillet 2025 le terrain d'emprise à l'État pour l'Euro symbolique, terrain nu, dévoté des réseaux et dépollué si nécessaire et à verser une subvention à l'État pour la réalisation du gymnase.

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

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

4.2. Situation particulière

- environnement - accessibilité - voirie et réseau



Les parcelles se situent dans le quartier de Saint-Eloi, en contrebas du centre-ville ruthénois, au Nord de la commune. Le quartier est à vocation résidentielle et étudiante et a été classé début 2024 , quartier prioritaire de Rodez.

A proximité, se trouvent l'IUT, la gare.

Les parcelles sont actuellement occupées par le stade Polonia et un boulodrome.

4.3. Références cadastrales

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

Adresse	Parcelles	Contenance en m²	Nature réelle	zone	Parcelle détachée	Emprise concernée en m²
Avenue du Maréchal Joffre Saint Eloi	AM 463	12 869	sol	UC	AM 463p	2 944
	AM 172	3 735	Terrain de sport		AM 172p	559
		16 604				3 503

4.4. Descriptif :

Extrait du protocole

Article 1 : OBJET DU PROTOCOLE

Le Conseil de Rodez agglomération, par sa délibération n° 240 402047-DL du 2 avril 2024, a décidé de l'attribution d'une subvention à L'Etat pour la réalisation d'un Gymnase au profit des étudiants (Formation STAPS entre autres.).

En sus Rodez agglomération s'est engagée à livrer en juillet 2025 le terrain d'emprise du futur Gymnase à l'Etat pour l'euro symbolique, terrain nu, dévoté des réseaux et dépollué si nécessaire.

Le terrain d'emprise, actuellement propriété de la commune de Rodez, accueille le boulodrome de la Ville de Rodez, amené à être détruit afin de céder le terrain à l'Etat. Suite à la reconnaissance de l'intérêt communautaire de cet équipement par délibération n°240206-018-DL du 6 février 2024, Rodez agglomération s'est engagée à construire un nouveau boulodrome intercommunal. Dans ce cadre, le présent protocole a pour objet de fixer les engagements réciproques de Rodez agglomération et de la commune de Rodez portant sur les modalités de mise en œuvre de ce projet ;

Article 2 : TERRAIN D'EMPRISE NECESSAIRE A LA REALISATION DU GYMNASE

Le terrain d'emprise sera « prélevé » sur les parcelles cadastrées section AM 172 (3 735 m² Classement P.L.U.i. : UC) et section AM n°463 (1 ha 28 a 69 ca classement P.L.U.i. : UC), les deux parcelles propriétés de la commune de Rodez.

Une mission de géomètre intervenue le 11 Mai 2024 en présence de l'ensemble des parties a permis de définir les parcelles qui seraient rétrocédées par la Commune de Rodez au profit de Rodez agglomération d'une surface totale de 3 503 m² répartie comme suit :

- Section AM n° 463 p (d) - Superficie : 41 m²
- Section AM n° 463 p (e) Superficie : 2 903 m²
- Section AM 172 p (a) Superficie : 76 m²
- Section AM 172 p (b) Superficie : 483 m²

Modification du parcellaire cadastral (PV transmis par le consultant)

SITUATION ANCIENNE				SITUATION NOUVELLE							
PRÉFIXE : 000				PRÉFIXE : 000							
SECTION	N° DE PLAN	CONTENANCE	apertége	SECTION	N° DE PLAN	Désignation provisoire (s)	NOM ET PRENOM DU PROPRIÉTAIRE	N° DE LOT DE LOTISSEMENT	CONTENANCE		
1	2	ha 3 4	ca	5	6	7	8	9	ha 10 11	ca	
AM	172	37	35			a	RODEZ AGGLOMERATION		76		S. graph
						b	RODEZ AGGLOMERATION		4	83	
						c	Commune de RODEZ		31	69	
											Total :
											S. graph
AM	463	1	28 69			d	RODEZ AGGLOMERATION		41		
						e	RODEZ AGGLOMERATION		29	03	
						f	Commune de RODEZ		98	91	

4.5. Surfaces du bâti : sans objet

L'estimation demandée porte sur des parcelles nues, débarrassées entièrement du bâtiment, terrains remis à niveau et dépollués si nécessaire.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de Rodez

5.2. Conditions d'occupation : bien évalué libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLUI RODEZ AGGLOMERATION approuvé le 25/06/2024.

Les parcelles se situent en **zone UC**. La zone UC 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.

Information : ZONAGE PLUVIAL : 0_50%_marron : 12841.639 m²
Zonage d'assainissement : Zonage EU
ZONE CABLE 2
Zone à risque d'exposition au plomb
Droit de préemption au bénéfice de la commune (RODEZ)
BRUIT ROUTIER : Catégorie 2
Servitude : T5_ Aéroport de RODEZ AVEYRON_ass (T5 - T5)
Divers : Risque Inondation / PPRI Auterne Rodez
Zone à potentiel Radon - Niveau 3
Zone de sismicité faible

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 de ventes de parcelles non bâties, en zone urbaine de Rodez,

TC	Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Zone	parties à l'acte
1	1204P01 2024P16301	202//AN/403 + 401	RODEZ	87 AV DE PARIS	02/12/2024	120	12 000	100,00	UB	part à syndic copro
2	1204P01 2023P06259	202//AN/98//	RODEZ	RUE DE LA GARE	02/05/2023	493	76 667	155,51	UB	sté à sté
3	2023P02056	202//BD/983//	RODEZ	LOT LA GINESTE B 1	23/01/2023	1 559	155 900	100	UD	Rodez Agglo à Sté
4	1204P01 2022P16943	202//BD/867//	RODEZ	SALABRU	05/12/2022	273	28 320	103,74	UD	Rodez Agglo à SCI
5	1204P01 2022P10206	202//BC/1377//	RODEZ	LA GINESTE-NORD	05/07/2022	486	40 000	82,30	UD	Part à Part
6	1204P01 2021P16976	202//BK/217//	RODEZ	20 RUE ROGER SERPANTIE	10/12/2021	600	75 000	125,00	UD	Part à Part
7	1204P01 2021P13475	202//AK/919//	RODEZ	65 RUE DU ONZE NOVEMBRE	24/09/2021	651	80 000	122,89	UBb	Part à Part
8	2021P04010	AM 508/509/510	RODEZ	Place du Sacré Cœur	17/03/2021	1 655	248 250	150	UA	Cmne à Rodez Agglo
9	1204P01 2020P01527	202//AT/404//	RODEZ	AV DE MONTELLIER	21/01/2020	2 709	165 000	60,91	UD	RA à SCI

> il n'a pas été trouvé de termes en zone UC dans ce périmètre et sur cette période
> le résultat donne une indication des prix mais n'est pas satisfaisant

Pour observation :

- les 4 parcelles voisines d'une contenance totale de 5 929 m², utilisées pour l'extension du pôle universitaire, ont été vendues le 23/10/2015 au prix de 427 000 €, soit 72€/m².

1204P01 2015P05742	202//AM/331-332-461-462	RODEZ	ST Eloi	23/10/2015	5 929	427 000	72,02	UC	Cmne à Rodez Agglo Extension du pôle universitaire
-----------------------	-------------------------	-------	---------	------------	-------	---------	-------	----	---

- la parcelle voisine AM 492 (fille de la parcelle AM 462) d'une superficie de 2 115 m² a été évaluée par avis domanial n° 2020-12202V0774 du 22/10/2020 à une valeur de 159 000 €, soit 75€/m²

8.1.2. Sources externes à la DGFIP

➤ **Callon 2025** : à titre indicatif, à Rodez :

Les TAB de 850 m² environ (banlieue résidentielle) varient entre 55 et 147 €/m²

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

Compte tenu du contexte, de l'emplacement de ces emprises et de leur destination pour intégration du campus universitaire, il est proposé de retenir la valeur de 75€/m².

Application : 3503 m² x 75 €/m² = 262 725 €

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 **262 725 €**.

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

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 289 000 €.

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 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 la Directrice et par délégation,



Chantal BARTHELEMY
Inspectrice des Finances Publiques

ÉTUDE D'IMPACT PLURIANNUELLE

Réalisée dans le cadre du déclassement anticipé du domaine public des emprises foncières du boulo-drome sis Saint-Eloi à Rodez

La présente étude d'impact est réalisée en application de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), issu de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017.



Les biens du domaine public étant affectés à un service public ou à l'usage direct du public, ils sont inaliénables et imprescriptibles afin de garantir l'utilité publique à laquelle ils répondent.

Par conséquent, pour céder un bien du domaine public, il doit être déclassé du domaine public et incorporé en domaine privé. Pour ce faire il doit être constaté qu'il n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public.

Toutefois dans sa version issue de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017, l'article L. 2141-2 du CGPPP dispose :

« Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège. »

Les dispositions qui précèdent autorisent ainsi le déclassement d'un bien du domaine public, qui continue de répondre aux critères de la domanialité publique et en suivant d'en permettre la cession alors même que son affectation à l'utilité publique n'a pas pris fin.

Cette procédure dérogatoire, facilitant la valorisation économique des propriétés publiques, est strictement encadrée, afin de protéger l'utilité publique à laquelle elles sont affectées. L'article précité est ainsi complété des deux alinéas suivants :

« Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.

Accusé de réception en préfecture

012-21120223-20250925-DEL2025115-DE

1

Reçu le 02/10/2025

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales. »

La présente étude d'impact a pour objet de permettre au conseil municipal de se prononcer sur le projet de cession en tenant compte des aléas potentiels. L'étude d'impact pluriannuelle permet ainsi de mettre en perspective à plus ou moins long terme l'ensemble des avantages et éventuels inconvénients liés à l'opération envisagée.

LE CONTEXTE DE L'ÉTUDE

Rodez agglomération, par délibération du 2 avril 2024, a décidé de l'attribution d'une subvention à L'Etat pour la réalisation d'un Gymnase au profit des étudiants du campus universitaire Saint-Eloi.

En sus, Rodez agglomération s'est engagée à livrer le terrain d'emprise du futur Gymnase à l'Etat pour l'euro symbolique, terrain nu, dévoté des réseaux et dépollué si nécessaire.

Le terrain d'emprise concerné, actuellement propriété de la Ville de Rodez, accueille un boulodrome et les vestiaires du stade Polonia amené ainsi à être détruit pour pouvoir céder le terrain à l'Etat.

Ce dernier a été reconnu d'intérêt communautaire par délibération de Rodez agglomération en date du 6 février 2024. Cette dernière s'est engagée à construire un nouveau boulodrome intercommunal.

Un protocole d'accord a été conclu entre Rodez agglomération et la Ville de Rodez pour fixer leurs engagements réciproques portant sur les modalités de mise en œuvre de ce projet.

Rodez agglomération s'est engagée à :

- entreprendre à ses frais la démolition, l'évacuation du bâtiment boulodrome et la dépollution du site (y compris les réseaux enterrés à l'usage du bâtiment à démolir). Sur ce dernier point, Rodez agglomération ne pourra tenir la Ville de Rodez comme responsable d'un mauvais état du sol ;
- acquérir le terrain auprès de la Ville de Rodez selon le montant fixé par le service du Domaine ;
- céder à l'Etat pour un euro le terrain d'emprise nécessaire à la réalisation du futur gymnase.

La Ville de Rodez s'est engagée à verser à Rodez agglomération un fond de concours d'un montant maximum de 150 000 euros plafonné à 50 % des dépenses engagées concernant les travaux ou études nécessaires à la réalisation de l'opération ci-dessus.

TERRAIN D'EMPRISE

Le terrain d'emprise sera « prélevé » sur les parcelles communales cadastrées section AM 172 (3 735 m² Classement P.L.U.i. : UC) et section AM n°463 (1 ha 28 a 69 ca classement P.L.U.i. : UC)

Une mission de géomètre intervenue le 11 Mai 2024 en présence de l'ensemble des parties a permis de définir les parcelles qui seraient rétrocédées par la Ville de Rodez au profit de Rodez agglomération d'une surface totale de 3 503 m² répartie comme suit :

- Section AM n° 463 p (d) : 41 m²
- Section AM n° 463 p (e) : 2 903 m²
- Section AM n° 172 p (a) : 76 m²
- Section AM n° 172 p (b) : 483 m²

L'occupation du site lui confère le statut de la domanialité publique. Le site ne peut donc être vendu que sous réserve d'un déclassement du domaine public anticipé.

LA DÉSAFFECTATION

Le déclassement d'un bien du domaine public suppose au préalable de constater sa désaffectation ; en l'espèce la démolition du boulodrome et ainsi la libération des emprises foncières.

Afin de permettre la vente à Rodez agglomération et le maintien des services dans le bâtiment jusqu'à sa démolition, il est nécessaire d'engager la procédure dérogatoire de déclassement anticipé. La cession du site pourra ainsi être réalisée alors même que le site pourra continuer à être occupé.

La désaffectation effective du domaine public concerné interviendra dès la démolition effective du bâtiment.

I – CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA LIBERATION DU BIEN

La Ville de Rodez et le Rodez agglomération, futur acquéreur ont convenu de décrire dans le calendrier prévisionnel ci-après, les dates de réalisation de conditions essentielles et déterminantes concourant tant à la cession du bien susvisé, et à sa désaffectation.

Nature	Date de réalisation
Date de signature de l'acte authentique : transfert de propriété avec paiement du prix.	Dernier trimestre 2025
Constatation de la désaffectation	1 ^{er} septembre 2026 (date butoir)
Début des travaux de requalification du site (À titre informatif)	Dès la libération du site

En application de l'article L.2141-2 du CGPPP, délai de désaffectation prévu dans l'acte de déclassement ne saurait excéder trois ans. Toutefois lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration, ou réaménagement, ce qui est le cas en l'espèce, cette durée est fixée ou peut être prorogée, en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement.

Pour rappel, la non désaffectation dans le délai fixé par l'acte de déclassement emporte la résolution de la vente. Le risque est d'autant plus important qu'un jour de retard suffit à emporter le retour du bien dans le domaine public. Il est donc important au regard des aléas propres aux chantiers publics, soumis aux règles relatives à la maîtrise d'ouvrage publique et aux marchés publics et qui ne permettent pas de déterminer avec certitude la fin des travaux, de prévoir un délai raisonnable.

II – IMPACT POUR LA VILLE DE RODEZ

Impact matériel :

Jusqu'à la date effective de la désaffectation du site, la Ville de Rodez conservera la jouissance des locaux afin d'assurer la continuité de l'activité actuelle.

Elle pourra intervenir en superstructure ou infrastructure afin d'assurer l'entretien et les interventions nécessaires au bon fonctionnement.

L'acquéreur ne pourra prendre possession des lieux que le lendemain du rapport de constatation de la désaffectation. La désaffectation demeurant un acte matériel, la Ville de Rodez pourra faire constater sa réalisation par tout moyen de preuve.

En cas de non désaffectation, la Ville de Rodez ou l'acquéreur pourra faire constater l'absence de réalisation de la désaffectation par voie d'huissier et faire constater la résolution de la vente.

La résolution a pour effet d'anéantir rétroactivement la vente et de remettre les parties dans l'état où elles se trouvaient antérieurement. Les emprises réintégreront donc de plein droit le domaine public.

Impact financier, coût de l'opération :

Concernant la cession des locaux :

Le bien a été estimé par le service du Domaine 262 725 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (avis n° 2025-12202-35522 du 04/06/2025).

Le prix de vente est fixé à 262 725 €.

Concernant l'occupation des locaux :

Le maintien des services au sein du bâtiment est consenti jusqu'au commencement des travaux de démolition moyennant une mise à disposition gratuite du bâtiment au profit de la Ville.

Concernant la résolution potentielle de la vente :

Dans cette hypothèse le prix de vente sera restitué à Rodez agglomération. La Ville de Rodez doit donc s'assurer de pouvoir être en mesure de procéder au remboursement. Il est entendu entre les deux entités que la résolution de la vente ne sera assortie au versement d'aucune indemnité y compris correspondant aux remboursements des droits de mutation et aux frais d'études engagés au moment de l'éventuelle résolution de la vente.

CONCLUSION

Au vu de ces éléments, il ressort que la procédure de déclassement par anticipation ne présente aucune contrainte matérielle. Quant aux risques financiers, ils sont limités pour la Ville de Rodez à l'hypothèse où il serait nécessaire de maintenir l'affectation domaniale passé la date du 1^{er} septembre 2026 entraînant la résolution de la vente. Cette situation reste peu probable, compte tenu des engagements pris par la Ville de Rodez et Rodez agglomération dans le cadre du protocole d'accord conclu le 27 juin 2024 et de l'avancement du projet.