



Bulletin Officiel du Département

Délibérations de la Commission permanente

Séance du 15 Avril 2022

N° 04 22 - avril 2022

ISSN 0755-7582



Bulletin officiel du Département

Délibérations de la commission permanente

Séance du 15 avril 2022

N° - 04 2022
ISSN 0755-7582



**DELIBERATIONS
DE LA COMMISSION PERMANENTE
DU DEPARTEMENT DE L'AVEYRON**

Réunion du 15 AVRIL 2022

La commission permanente s'est réunie à l'Hôtel du Département
sous la présidence de
Monsieur Arnaud VIALA
Président du Département

ISSN 0755 - 78582

SOMMAIRE

1 - Vente du domaine des anciens Haras à la ville de Rodez	4
--	---



EXTRAIT

du procès-verbal des délibérations de la commission permanente

Direction de l'Assemblée et des
Commissions

Objet Vente du domaine des anciens Haras à la ville de Rodez

Délibération CP/15/04/22/D/HC/1

Accusé de réception en Préfecture
012-221200017-20220415-42399-DE-1-1
Reçu le 15 avril 2022

Déposée le 15 avril 2022

Affichée le 15 avril 2022

Publiée le 3 mai 2022

La commission permanente régulièrement convoquée, s'est réunie le 15 avril 2022 à 11h30 à l'Hôtel du Département, sous la présidence de M. Arnaud VIALA, Président du Département.

36 conseillers départementaux étaient présents.

Absents ayant donné procuration : Madame Valérie ABADIE-ROQUES à Monsieur Jean-Philippe ABINAL, Madame Michèle BUSSINGER à Monsieur Christian TIEULIE, Monsieur Hélian CABROLIER à Madame Graziella PIERINI, Madame Annie CAZARD à Monsieur Vincent ALAZARD, Monsieur Arnaud COMBET à Monsieur Eric CANTOURNET, Madame Virginie FIRMIN à Monsieur Jacques BARBEZANGE, Monsieur Edmond GROS à Madame Kateline DURAND, Madame Brigitte MAZARS à Monsieur André AT, Madame Karine ORCEL à Monsieur Jean-François GALLIARD.

Absent excusé : Madame Sarah VIDAL.

Président de séance : Monsieur Arnaud VIALA

Secrétaire de séance : André AT

Rapporteur : Monsieur Arnaud VIALA

LA COMMISSION PERMANENTE

Où les rapports présentés à la réunion de la commission permanente du 15 avril 2022 adressés aux élus le 1 avril 2022

APRES EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

VU le rapport intitulé Vente du domaine des anciens Haras à la ville de Rodez présenté par le Président du Département conformément aux dispositions de la loi NOTRe

VU les dispositions de l'article L.3112-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatives à la cession amiable, sans déclassement préalable, entre personnes publiques, des biens relevant du domaine public, lorsqu'ils sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et relèveront de son domaine public ;

VU la délibération de la Commission permanente du 4 février dernier, déposée le 9 février 2022 et publiée le 2 mars 2022, approuvant le premier volet du contrat de projet entre le Département, la ville de Rodez et Rodez Agglomération, actant notamment le principe d'opération d'optimisation de leur patrimoine immobilier pour mieux répondre aux besoins de la population et des services ;

VU les avis des élus présents, recueillis lors de la commission ad hoc proposée par le Président et réunie dans la continuité de la Commission permanente qui s'est tenue le 1^{er} avril 2022 ;

CONSIDERANT que parmi ces opérations immobilières, la ville de Rodez a fait savoir au Département qu'elle souhaitait acquérir l'ancienne chartreuse de Rodez qui constitue un patrimoine remarquable à proximité immédiate de l'hyper-centre, formant un tout avec d'autres équipements structurants tels que le stade, la salle des fêtes, l'amphithéâtre et le musée Soulages ;

CONSIDERANT que les services, anciennement dit « du domaine », avaient été sollicités en 2017 afin de produire une évaluation du bien, laquelle avait été chiffrée à hauteur de 4 390 000 euros, avec une marge de 5% de négociation, tenant compte de la constructibilité d'une partie importante du terrain ;

CONSIDERANT qu'une nouvelle évaluation a été sollicitée auprès de la direction de l'Immobilier de l'État (DIE) dans la perspective de la présente vente ;

CONSIDERANT que depuis la précédente évaluation, des éléments nouveaux doivent être appliqués à la situation juridique de l'immeuble propriété du Département. L'élément majeur est l'évolution du PLUI de Rodez Agglomération en 2019 qui a classé le site en zone UC avec une protection paysagère au niveau de la carrière en herbe. En outre, le site des haras de Rodez se situe également dans le secteur 2 du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Rodez Agglomération depuis décembre 2018 ;

CONSIDERANT que contrairement à la situation de 2017, les terrains non-bâti, d'une surface de 30 715 m², ne peuvent plus recevoir de construction nouvelle en dehors des extensions mineures et solidaires des bâtiments existants ;

CONSIDERANT que la valeur globale du site en 2022 est évaluée à 2 740 000 euros ;

CONSIDERANT que la ville de Rodez inscrit les anciens haras comme un produit phare patrimonial au sein de son programme de développement territorial, s'inscrivant parfaitement dans les principes de protection et de préservation du site tels qu'ils ressortent du PLUI ;

CONSIDERANT que la non-constructibilité du terrain n'a aucun impact sur la valeur du bien pour la ville de Rodez et son projet puisque c'est son caractère remarquable qui lui permet de projeter une reconversion de ce site exceptionnel et majeur autour de trois grands pôles :

- Un pôle d'activités portées directement par les services de la ville et décliné à travers des actions culturelles (expositions temporaires, théâtre, danse, musique, ...), festives (Estivada, Rodez plage, ...), jeunesse et sports (sport-santé, scolaire, périscolaire, ...) et environnementales (maraîchage, alimentation de qualité, ...)
- Un pôle d'animations, avec la participation des clubs et associations en lien avec les domaines précités, de manière à animer ce lieu tout au long de l'année ;
- Un pôle gastronomique, organisé avec l'appui d'un chef de renom, avec pour ambitions la formation (longues ou brèves, stages, ...) à des professionnels comme au grand public, et la découverte notamment en lien avec les circuits courts et locaux afin de mettre en valeur les productions locales ;

CONSIDERANT que le projet et l'ambition développés par la ville de Rodez sont très liés au caractère exceptionnel du site des anciens haras, tant par sa localisation au cœur de la ville que par la qualité patrimoniale et environnementale du site, mais également au bon état de conservation du bien ;

CONSIDERANT, en conséquence, que la ville de Rodez propose au Département l'acquisition du domaine immobilier d'une superficie de 51 502 m² (**section A1 parcelle n°135**) pour un montant de 6 000 000 euros ;

DECIDE la vente de l'ancienne chartreuse de Rodez à la ville de Rodez pour le montant proposé supra, fondée sur les dispositions de l'article L.3112-1 du CG3P, permettant une cession entre personnes publiques sans déclassement préalable, lorsque les biens acquis sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et relèveront de son domaine public ;

AUTORISE Monsieur le Président à établir et signer, au nom du Département, tout acte ou tous documents afférents à la présente délibération.

Sens des votes : Adoptée à la majorité

- Pour : 31
- Abstentions : 12
- Contre : 2
- Absent excusé : 1
- Ne prend pas part au vote : 0

Le Président du Département

Arnaud VIALA

Direction départementale**des Finances publiques du Tarn**

Pôle animation du réseau & expertise – Division Domaine

PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE

18 AVENUE CHARLES DE GAULLE

81 013 ALBI CEDEX 9

Téléphone : 05 63 49 58 00

Mél. : ddfip81.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

À

LE DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL

MONSIEUR LE PRÉSIDENT DU CONSEIL

DÉPARTEMENTAL DE L'AVEYRON

PLACE CHARLES DE GAULLE

12007 RODEZ

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Raphaël CORREIA RIBEIRO

Courriel : raphael.correiaribeiro@dgifp.finances.gouv.fr

Réf. OSE : 2021-12202- 63221

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



<i>Désignation du bien :</i>	Haras National de Rodez
<i>Adresse du bien :</i>	Rue Eugène Loup
<i>Commune :</i>	Rodez
<i>Département :</i>	Aveyron (12)
<i>Valeur :</i>	2 740 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Département de l'Aveyron

affaire suivie par : Thomas DEDIEU

vos références : DS 5275989

2 - DATE

de consultation : 30 août 2021

de réception : 21 août 2021

de visite : 16 novembre 2016 pour une évaluation précédente

de dossier en état : 8 octobre 2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET - PRIX ENVISAGÉ

3.1. Généralités

Le Conseil départemental de l'Aveyron a saisi le Pôle d'Évaluation Domaniale d'Albi (PED 81) compétent pour le département de l'Aveyron afin de solliciter une estimation de la valeur vénale des Haras Nationaux de Rodez en vue d'une cession à la Communauté d'Agglomération de Rodez.

Le site est actuellement occupé par le tiers lieu Station A qui jouit d'une autorisation d'occupation temporaire renouvelée de manière mensuelle compte tenu de la volonté de la Communauté d'Agglomération de Rodez d'acquérir le bien.

Par saisine en date du 31 août 2021, le PED 81 a demandé la prise en charge du dossier par la Brigade Nationale d'Enquêtes Domaniales. L'intervention de la DNID s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'instruction du 8 décembre 1995 (BOI**13-G-1-95 du 21 décembre 1995) relative aux biens dits exceptionnels.

3.2. Projet et prix envisagé

Le projet envisagé sur le site consiste en une double perspective de services publics et de services paracommerciaux s'articulant autour de 3 pôles : services de la ville (jeunesse, culture, festivités, environnement) – partenariats associatifs – gastronomie (formation et insertion). La saisine étant située très en amont du projet, le consultant n'a pu fournir d'éléments précis quant à sa consistance et à son coût.

Le site a déjà fait l'objet d'une évaluation par les services de la DNID en 2017 avec une valeur vénale estimée à 4 390 000€. Dans le cadre de cette nouvelle saisine l'estimation réalisée en 2017 sera simplement actualisée.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation

Rodez est une commune française de 24 319 habitants (données INSEE 2018) située dans le Midi de la France, au nord-est de Toulouse. Elle est la préfecture du département de l'Aveyron en région Occitanie, siège de Rodez Agglomération, de la première circonscription de l'Aveyron ainsi que du Conseil départemental de l'Aveyron.

Rodez se situe au pied de la RN88 (axe reliant Toulouse à Lyon), transformée dans le secteur de Rodez en boulevard urbain. La commune se trouve à 150 kms de Toulouse et à 173 kms de Montpellier.



Les deux autoroutes les plus proches sont : l'A68 (direction Albi) à 70 kms et l'A75 à 52 kms (direction Séverac-le-Château).

Rodez possède une gare et se trouve au centre d'une étoile ferroviaire à 3 branches constituées par des lignes allant vers Capdenac (à destination de Paris), Albi (à destination de Toulouse) et Séverac-le-Château (à destination de Millau).

Le site des Haras est en bordure de ville, à proximité du musée Soulages.



4.2. Références Cadastres

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
AI	135	Rue Eugène Loup	51 502m ²	Bâtiments à usage de bureaux, logements, salles polyvalentes, ateliers, manège et écuries, carrières, paddocks

Cette parcelle bénéficie d'un droit de passage sur la parcelle adjacente AI 59. Cette servitude n'a jamais été formalisée.

4.3. Descriptif

Le Haras National de Rodez a été créé en 1809, par la volonté de Napoléon 1^{er} et est installé dans un ancien couvent. La création de la Chartreuse de Rodez a été autorisée par lettres patentes du roi Louis XII et date de 1513. Il ne reste plus de cette époque que l'église qui est aujourd'hui l'Écurie n°1.

Cette chartreuse était une étape pour les pèlerins sur le chemin de St-Jacques-de-Compostelle. Ses bâtiments classés «Monuments historiques», le 6 novembre 1942, et son parc botanique de 6 ha, avec ses arbres classés remarquables, en font un des plus étonnants Haras de France. Situé en ville, le haras est remarquable par son porche d'entrée, sa cour d'honneur avec un cadran solaire, ses écuries aménagées dans une ancienne chapelle voûtée, et la charpente de l'écurie des chevaux de trait. Il dispose d'une forge, d'une sellerie, d'un manège et d'un marcheur.

Après avoir eu pour fonction la production de chevaux militaires, le haras s'est réorienté, comme beaucoup d'autres, vers l'organisation d'événements culturels. En 2009, à l'occasion de son bicentenaire, il a organisé un grand spectacle dans le cadre des Journées du Patrimoine.

Il s'y déroule de nombreuses activités : étalonnage privé, formations professionnelles, stages d'attelage avec son école, retransmission de colloques scientifiques et techniques ou encore l'assistance à projets pour les collectivités, concours d'élevage mais aussi des animations culturelles tels que spectacles équestres, visites du site et autres événements.

Le haras s'étendant sur 5 hectares, le site a été divisé en plusieurs secteurs.



- à gauche, par une chambre avec parquet au sol en très bon état et papier peint aux murs en bon état (présence d'une salle de bains adjacente avec moquette en mauvais état et carrelages en état moyen) ;
- à droite par deux pièces avec moquette au sol et une avec parquet massif en très bon état.

Salle de bains carrelée en bon état. Un jardin privatif clos est rattaché au logement du Directeur.

- secteur F1

Au rez-de-chaussée gauche, un ensemble de bureaux (correspondant aux anciennes voies de circulation de la Chartreuse) dont le plancher est recouvert de dalles thermoplastiques et les murs de papier peint, l'ensemble se trouvant en état moyen. Le bureau du Directeur est quant à lui recouvert de parquet flottant en bon état. L'ensemble des fenêtres sont en bois avec double vitrage (installation en 2000). Au 1^{er} étage, avec porte communicante sur le secteur E, un ensemble de bureaux avec parquet ancien en état moyen et une salle de réunion avec parquet flottant en très bon état. Les réseaux électriques et de communication sont en bon état. Présence de sanitaires et d'une salle de bains en état moyen.

Au rez-de-chaussée droit, présence de sanitaires pour la réception du public en très bon état. On trouve également une salle de réception aménagée en 2010. Il s'agit d'une salle voûtée (fissures statiques au plafond dûes au déplacement des tirants) avec parquet en très bon état et aménagements acoustiques. En enfilade, une office de cuisine avec carrelage au sol et aux murs en très bon état. Au premier étage, grande salle haute de plafond où un projet d'aménagement a été abandonné. Le sol est en béton et les murs sont en pierres brutes, l'ensemble est chauffé par deux aérothermes.

Les secteurs F1 et F2 sont séparés par un porche d'entrée monumental surmonté d'un dôme donnant sur la cour d'honneur. Le dôme au-dessus du porche situé au centre de ce bâtiment est constitué de deux salles en duplex avec parquet en bois en mauvais état et murs bruts en mauvais état. Elles sont actuellement utilisées à des fins d'archivages.

- secteur F2

Au rez-de-chaussée gauche, un sas d'accueil, avec dalles thermoplastiques en bon état et peinture aux murs en mauvais état donnant sur une deuxième salle polyvalente avec sol en dur en bon état, petites fenêtres et lambris en bon état sur une partie du mur.

Au premier étage, un logement de type T2 avec cuisine ouverte sur salon et chambre avec parquet flottant en bon état, salle de bains avec carrelage en très bon état et wc indépendant. Les fenêtres sont équipées de double vitrage avec huisseries en bois. Le couloir de circulation de l'aile est recouvert de dalles en pierre en état moyen et les murs sont bruts.

- secteur F3

Un atelier local électrique et un hangar avec un pilier en ciment et couvert en vertuile (partiellement très abîmé).

- secteur G

Au rez-de-chaussée, des sanitaires en bon état. Un porche (donnant sur une deuxième cour) puis en bout d'aile, une grande salle avec sol béton en bon état et murs avec peinture en état moyen à usage de garage à calèches.

Au premier étage, une pièce à usage de stockage non visitée, deux pièces à usage de sellerie avec parquet en état moyen, ainsi que deux logements non visités : un T2 en état moyen voire mauvais, un T3 avec deux chambres en enfilade en état moyen.

Sous le secteur G, il existe une cave en terre battue en bon état d'ensemble (G1).

Les secteurs E-F-G sont communicants.

- secteur H

L'écurie n°1 occupe l'ancienne chapelle de la Chartreuse dont le plafond est en voûte. Le long du bâtiment, il existe différents ateliers abritant divers locaux techniques. A noter également la présence d'un laboratoire aveugle avec carrelage en bon état.

- secteur I

Une écurie (écurie n°3) avec au premier étage, une salle avec parquet en bois en état moyen, murs en pierres et fenêtres de toit anciennement à usage de grange à foin. En prolongement de l'écurie, une salle avec ciment bouchardé au sol en bon état et faux plafond en très bon état, un atelier avec sol pavé et murs bruts et une forge avec sol pavé en bon état et murs peints en état moyen.

Un portail donne sur la rue. Un marronnier âgé de 200 ans, classé aux arbres remarquables de l'Aveyron, occupe l'espace situé entre les bâtiments H-I-J.

- secteur J

Un manège pouvant accueillir du public avec grande hauteur sous plafond et appentis sur l'arrière (côté stade) avec couverture en ardoises sur charpente bois et ouverture sur la rue.

- secteur K

Une écurie (n°2) avec grange au-dessus.

- secteur L

Au-delà du marronnier, une construction R+1 avec au rez-de-chaussée, divers espaces à usage de vestiaires avec dalles thermoplastiques en bon état et murs bruts peints. Fenêtres simple vitrage. A l'étage, un logement de type T4 avec cuisine recouverte de carrelage en très bon état, salon et trois chambres avec carrelage au sol et peinture aux murs en très bon état. Salle de bains et wc indépendant. Les fenêtres sont équipées de double vitrage d'un côté de l'appartement et de simple vitrage de l'autre côté.

- secteur N

Un hangar construit en 2000 avec sol en béton en très bon état, charpente en bois et toit en tôle.

- secteur M

Un grand bâtiment construit en 1995-1996 avec charpente et ossature en bois (lamellé collé), bardage partiel en parpaings (non crépis à l'intérieur et en murs séparatifs) et béton branché avec couverture en ardoises côté ouest (propriété des haras) et en bac acier côté est (stade) à usage de stockage de fourrage et aliments, écurie avec complexe de reproduction et laboratoires et écurie en bout de bâtiment. L'ensemble est loué à la société « The Stallion Company ».

- divers

Aux extrémités Nord Ouest et Sud Ouest de la propriété sont présentes deux tours d'angle, vestiges de la Chartreuse.

La propriété comprend également une carrière en herbe et une carrière en sable de 2 035 m² chacune ainsi qu'un rond d'Assincourt (rond de longe) qui sera toutefois démonté lorsque l'IFCE quittera les lieux.

Le reste du terrain est divisé en paddocks.

Nota Bene :

Les parties suivantes ont été inscrites à l'Inventaire des Monuments Historiques par arrêté le 06/11/1942 : le grand portail, les façades et les toitures sur rue et sur cour des bâtiments adjacents, les tours rondes de l'ancienne enceinte, l'écurie contenant les restes de l'ancienne chapelle (secteurs E-F-G-H-I).

Il est important de souligner qu'il existe deux chaudières principales dans les secteurs E et G ainsi que deux chaudières murales dans les secteurs C-M-L. Chaque logement est également équipé d'un compteur électrique individuel.

Enfin, le site dispose d'un site de pompage dans une nappe phréatique qui permet de réduire les consommations en eau potable.

4.4. Surfaces du bâti

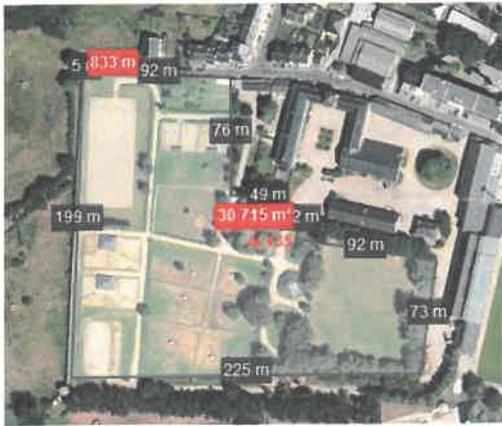
La Surface Utile (SU) et la surface au sol ont été transmises par la Direction du patrimoine départemental et des collèges du Conseil départemental de l'Aveyron.

F3	R	Office + hangar	81	81
G	R+1	Garage calèches + sanitaires + chaufferie logements	162	84 125
G1	R-1	cave		0
H	R	Ecurie 1 (ancienne chapelle) + garages + sellerie	760	526
I		Ecurie 3 + ancienne grange + forge + salles	442	574
J		Manège + garage calèches	949	841
K		Ecurie 2 + ancienne grange	506	884
L	rdc	Vestiaires	129	65
	1 ^{er} étage	Logement		84
M		Bureaux + labo + écurie 4 + grange + salle Insémination Artificielle + hall de monte	763	721
N		Hangar	320	320
Total			5 412	5 816

La surface a été ventilée par typologie de bien :

TYPE DE BIEN	SU
ARCHIVES / GRENIERS (F1)	237
ATELIERS DIVERS (A-B-C-D-G-F2-H-I-J-L)	1 957
BUREAUX / SALLES POLYVALENTES (F1+F2+I+M)	581
ECURIES (H-I-K-M)	1 513
HANGARS (F3+M+N)	901
LOGEMENTS (E+F2+G+L)	627 (dont logement Directeur secteur E 378m ²) (dont grand logement secteur L 84m ²)
	5 816

Ces superficies sont différentes de celles retenues par France Domaine Aveyron mais étant donné leur origine (Conseil Départemental de l'Aveyron), elles seront réputées fidèles à la réalité du site.



Le site possède un terrain d'assiette de grande dimension qui doit être valorisé. Le surplus de terrain est estimée approximativement à 30 715m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Le site est propriété du Conseil Départemental de l'Aveyron depuis le 13 janvier 1810.

5.2. Conditions d'occupation actuelles

Le Conseil Départemental consent une autorisation d'occupation temporaire (AOT) renouvelée de manière mensuelle au tiers lieu Station A. Le bien sera donc évalué libre d'occupation en raison du caractère précaire de l'AOT.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Au PLUi de la Communauté d'Agglomération de Rodez le site se trouve en zoné UC avec une protection paysagère au niveau de la carrière en herbe. **Cette servitude publique n'existait pas lors de la précédente évaluation.**

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.



Le site des haras de Rodez se situe également dans le secteur 2 du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Rodez Agglomération.

Le Site Patrimonial Remarquable donne un cadre commun qui contribue à la qualité architecturale et au respect des paysages et du patrimoine. Il est régi par un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) qui lui donne un caractère de servitude publique.

6.2. Date de référence et règles applicables

PLUi de la Communauté d'Agglomération de Rodez dont la dernière modification a été approuvée le 24/09/2019.

Sont interdites :

- les carrières
- les habitations légères de loisir
- les installations classées (excepté celles soumises à déclaration, l'extension de celles déjà existantes à la date d'approbation du PLU et celles pour les équipements d'intérêt collectif)
- les caravanes isolées
- les exploitations agricoles et forestières
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Sont autorisées :

- les extensions des constructions existantes.
- les affouillements et exhaussements, les dépôts de matériaux s'ils sont liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée.
- en bordure des cours d'eau, les modes d'occupations ou d'utilisations du sol et les clôtures, sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux berges.
- les travaux d'aménagement et d'extension des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme s'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques esthétiques ou historiques des dits bâtiments.

En outre, toutes les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les OAP lorsqu'elles existent.

Emprise au sol : sans objet

Hauteur des constructions : 18m

Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Rodez Agglomération a été approuvé en Conseil de Communauté le 19 décembre 2018.

L'emprise non bâtie du terrain d'assiette des Haras, incluant la carrière en herbe soumise à protection paysagère au PLU, a été classée en « espaces à réserver » au sein de la zone 2 « ensembles bâtis et abords des Monuments Historiques et des édifices répertoriés ».

Constructions nouvelles

Les immeubles non bâtis répertoriés ne peuvent recevoir de constructions nouvelles, en dehors des extensions mineures et solidaires des bâtiments existants.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

En l'absence de projet précisément défini, notamment au plan financier, la méthode d'estimation par comparaison semble la plus adaptée à la valorisation du bien.

La méthode par comparaison consiste à fixer la valeur à partir de l'étude objective de mutations de biens similaires dans la même zone géographique que le bien objet de l'estimation, ou en l'absence de termes à d'autres zones géographiques présentant les mêmes caractéristiques.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence

Nota préalable : les enregistrements des actes au Service Public Foncier du secteur de Rodez subissent un retard de 18 mois ce qui explique l'absence de termes récents.

Dans un premier temps la recherche de termes de cessions a été réalisée au travers de l'application « Estimer un bien » puis, dans un second temps, une vérification des sources a été effectuée dans la Base Nationale de Données Patrimoniales. La zone de recherche de cessions a couvert l'ensemble des communes intégrées dans la Communauté d'Agglomération de Rodez.

Biens non bâtis – valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SdP		urba- nisme	prix	Prix/m ²	Observations
1	24/07/2019 2019P05003	RODEZ Lieudit Bourran	BD 634	16	847	1AUba	732 000	43	Particulier à SARL « Les jardins de Saint Pierre » Située dans le nouveau quartier en périphérie de la commune, entre l'Hôpital, la Maison Saint Pierre et la ZA Située en zone agricole au SPR
2	20/12/2018 2019P00173	RODEZ Rue Vieussens	AI 59	13	960	UC	62 820	4,50	Parcelle adjacente aux Haras vendue par l'IFCE à la Communauté d'Agglomération de Rodez avec continuité d'usage. Existence d'une clause de complément de prix en cas de cession avec plus-value. Fonds servant de la parcelle AI 135 pour une servitude de passage non officialisée juridiquement Située en espace à préserver au SPR

Biens bâtis : bureaux- valeur vénale									
N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SU		Année de construction	Prix €	Prix/m ²	Observations
1	31/01/2020 2020P00889	RODEZ 23 avenue de la Ginestre	AL 619- 623 lots 1- 74-15-17- 18	1 379	182		210 000	1 154	Cession de particuliers à SCI dans immeuble de bureaux, 4 niveaux. lot 4 : 9 bureaux + WC + cuisine au R+1 = 182 m ² SUP. Lots 15, 17, 18, 1 et 7 : 5 parkings couverts 85 m ²). Total = 235000€ dont 5 parkings X 5000€ (estimés)
2	13/12/2019 2019P07724	RODEZ 22, Bd 22è RI	AK 366	500	327	1971	550 000	1 682	Cession entre SCI d'un immeuble de bureaux avec terrain attenant
3	30/10/2019 2019P06553	RODEZ 5, rue Konrad Adenauer	BD 525 lots 104- 111-113	967	144	2005	195 000	1 354	Cession entre particuliers d'un local commerce ou bureaux et de deux parkings
4	03/07/2019 2019P04290	LE MONASTERE 13, Avenue de Ségala	AD 159	1 500	311		345 000	1 109	Cession District Aveyron Football à SCI Triangle Immo d'un bâtiment à usage de bureaux associatifs. L'acquéreur déclare continuer le même usage pour ces lieux.
5	28/06/2019 2019P04246	RODEZ 23 Avenue de la Gineste	AL 567- 585	1 359	1 091	1996	450 000	412	Cession SNC à SOLIHA d'Aveyron d'un ensemble de bureaux 1996 pôle emploi, 3 niveaux 878 m ² + sous-sol 425 m ² (dont 20 parkings) = total SUP = 1091 m ² + 22 parkings aériens
6	18/06/2019 2019P03612	RODEZ 17 Avenue Aristide Briand	AB 105- 125-324	1 203	1 733	1830 /1988	1 526 400	881	Cession CCI de l'Aveyron à Cté d'Agglo de Rodez de bureaux Chambre Commerce & Industrie : AB 324, 125 = bâti de 1830, bureaux 347 m ² + 755 m ² + 82 m ² , AB 105 = bâti de 1988 bureaux 631 m ² . Total = 1733 m ² .
7	10/09/2018 2018P05196	RODEZ 34 rue Raynal	AK 769	743	216		250 000	1 157	Cession EURL à SCI dans bâtiment de bureaux & habitation 1991, 6 nvx. Au R+3 bureaux = 216 m ² SUP + 1 garage R-1 + 4 parkings aériens (estimés 30 000€), parcelle = 743 m ² . Total = 280 000€ – 30 000€ parking.
							moyenne	1 107	
							dominant	1 154	

Biens bâtis : ateliers et assimilés - valeur vénale

N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SU		Année de construction	Prix €	Prix/m ²	Observations
1	30/04/2019 2019P02713	RODEZ Rue Marc Robert	AP 245 lots 41-44- 143	9 927	2 594		476 803	184	= 2 locaux industriels anciens. Rodez agglo est locataire de ce bien pour un usage de dépôts, de garages de bureaux et de leurs annexes pour les services communautaires, aux termes d'un bail du 01/08/2010 au 31/07/2019.
2	27/11/2018 2018P07176	ONET LE CHATEAU ZI rue des landes	BT 138- 139-140	8 392	2 900		1 000 000	345	Bâtiment d'entrepôt. Vente précédente : 08/03/2016 = 650000€
3	27/09/2018	ONET LE CHATEAU ZA Bel Air rue de l'étain	AW 109	5 901	2 200		700 000	318	Concession camion Man truck. Structure métallique + bac acier
4	20/07/2018 2018P04366	RODEZ 2, rue Bel Air	BH 21-246 lots 47 à 52	5 361	699		462 365	440	Cession SCI à SAS Locaux professionnels_ZA de Rodez Superficie lots 47-49-50-51 de 699m ²
5	22/08/2018 2018P05098	RODEZ 33, Avenue du Maréchal Joffre	AN 327	446	695	2010	165 000	237	Cession entre SCI d'un bâtiment de 865m ² à usage d'atelier (ex SNCF) rdc 439m ² _sous-sol 465m ² x0,6
6	29/03/2018 2018P02370	OLEMPS Puy Laroque	AK 1338- 1339	438	779	2006	210 000	270	Cession entre SCI d'une partie de local commercial avec 7 places de parking. Le bâti est en bardage.
7	23/02/2017 2017P1199	OLEMPS 34 rue St Jacques de Compostelle	AD 92-94- 95-98	5 299	670	2010	370 000	552	Cession entre SCI d'un bâtiment industriel avec terrain attenant
8	08/06/2017 2017P03603	ONET LE CHATEAU 44, rue de Cantaranne	BV 146 Lot 18	1 009	312	2009	65 000	208	Cession SCI à particulier d'un bâtiment industriel avec terrain attenant
							moyenne	294	
							dominante	319	

Biens bâtis : logements 35 à 45m² - valeur vénale

N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SU		Année de construction	Prix €	Prix/m ²	Observations
1	09/06/2020 2020P02704	RODEZ Rue Vieussens	AI 76 lots 659-681	14 366	45	1982	87 000	1 933	Cession entre particuliers d'un appartement + cave
2	16/01/2020 2020P00411	RODEZ Rue Vieussens	AI 76 Lots 243-619- 623	14 366	37	1975	40 000	1 081	Cession entre particuliers d'un appartement + parking + cave
3	12/08/2019 2019P04927	RODEZ Rue Vieussens	AI 76 Lot 67	14 366	45	1982	50 000	1 100	Cession entre particuliers d'un appartement de type T1
4	30/07/2019 2019P04703	RODEZ 9, rue de Paraire	AH 434 lots 16-23- 39	921	44	1984	65 000	1 477	Cession particulier à SCI d'un appartement + cave + garage
5	13/03/2019 2019P01573	RODEZ Rue Vieussens	AI 76 lots 68-757	14 366	45	1982	39 000	867	Cession particulier à SCI d'un appartement + parking
6	02/08/2018 2018P04551	RODEZ Rue Vieussens	AI 76 lots 152-158- 707	14 366	42	1978	37 500	893	Cession entre particuliers d'un appartement + cave + parking
7	18/05/2018 2018P02937	RODEZ Rue Vieussens	AI 76 lots 252-258- 704	14 366	35	1978	41 000	1 171	Cession entre particuliers d'un appartement + cave + parking
8	08/03/2018 2018P01509	RODEZ Rue Vieussens	AI 76 lots 7-12-20	14 366	44	1978	68 020	1 546	Cession entre particuliers d'un appartement + cave + parking
9	31/01/2018 2018P0957	RODEZ Rue Vieussens	AI 76 lots 659-681	14 366	45	1982	49 700	1 130	Cession entre particuliers d'un appartement + cave

Biens bâtis : logements 80 à 90m² - valeur vénale

N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SU		Année de construction	Prix €	Prix/m ²	Observations
1	07/05/2020 2020P02210	RODEZ Rue Vieussens	AI 76 lots 406-427- 435-	14 366	89	1980	93 200	1 047	Cession entre particuliers d'un appartement + cave + garage
2	18/07/2019 2019P04550	RODEZ 2 Avenue Jean Monnet	BD 754- 756 lots 14-17	554	87	2013	133 400	1 533	Cession entre particuliers d'un appartement T3 + garage
3	07/05/2018 2018P03057	RODEZ 9 Avenue Amans Rodat	AE 19 lots 5-22- 25	802	89	1954	97 000	1 090	Cession entre particuliers d'un appartement + cave + garage
4	19/07/2018 2018P04565	RODEZ 9 rue de Paraire	AH 434 lots 20-45- 53	921	82	1984	150 500	1 835	Cession entre particuliers d'un appartement duplex + cave + garage
6	20/02/2018 2018P01294	RODEZ 37B Avenue Victor Hugo	AE 15 lots 35-47-66	396	86	1962	158 000	1 837	Cession entre particuliers d'un appartement + cave + garage
7	30/08/2018 2018P04858	RODEZ 37B Avenue Victor Hugo	AE 15 lots 39-54-62	396	86	1962	137 000	1 593	Cession entre particuliers d'un appartement + cave + garage.
8	27/06/2018 2018P0781	RODEZ Rue Vieussens	AI 76 lots 239-240- 592-812	14 366	86	1982	82 000	953	Cession entre particuliers d'un appartement + cave + 2 parkings

Biens bâtis : logements supérieurs à 150m² - valeur vénale

N	date mutation	commune adresse	cadastre	surface terrain / SU		Année de construction	Prix €	Prix/ m ²	Observations
1	15/07/2019 2019P4912	RODEZ 7, Bd Denis Puech	AT 324 lots 8-18- 30	280	185	1993	480 405	2 597	Cession entre particuliers d'un appartement dans les combles, avec super combles et loggia + cave + garage
2	01/10/2019 2019P06431	RODEZ 25, rue des Ondes	AR 229 lots 1-6-7	740	162	1995	255 000	1 574	Cession entre particuliers d'un appartement avec étage et combles + cave + garage + jardin privatif de 365m ²
3	18/02/2019 2019P01200	RODEZ 10, rue pasteur	AK 411 lots 8-11	360	162	1935	237 800	1 468	Cession entre particuliers d'un appartement + local à usage de dépôt
4	03/06/2019 2019P03573	RODEZ 11 rue Seguy	AB 10-367 lots 1-6-8	347	164	2016	310 500	1 893	Cession entre particuliers d'un appartement de 13 pièces avec usage exclusif de la cour commune et de l'appentis + cave + parking

8.1.2. Autres sources

La DNID possède dans sa base documentaire une étude nationale sur la cession de haras reproduite ci-dessous.

Vente	Adresse et cadastre	Description	Prix de cession HT/m ²
23/01/2006 06P01855	14 BEUVRON S/ AUGE C 94, 101,180, de 274 912m ² au total.	Vente entre SCI d'un haras composé de : -maison d'habitation R + 2, de 8PP avec 3 sdb. Construction 1600. 300m ² SU -piscine, tennis. -maison d'amis de 2PP et salle de douches. Construction 1900. 30m ² SU. -maison de gardien R + 1 de 3PP avec salle de bains. Construction 1600. 110m ² SU. -maison à usage de logement de fonction R + 1 de 2PP et salle de bains. Construction 1800. 35m ² SU. -bâtiment de garages, bureaux, salle de jeu et chaufferie. 300m ² SHO. -écurie de 7 boxes. 250m ² SHO -écurie de 12 boxes. Environ 800m ² SHO. -écurie de 10 boxes avec hangar et atelier. 600m ² SHO -écurie de 6 boxes. 200m ² SHO. -piste d'entraînement de 900m. -parcelles en nature d'herbage, en paddocks.	1 100 000 € HT Si ramené à la surface totale des bâtiments sans distinction de leur nature 2 175m ² , valeur unitaire approximative : 419 € / m ² Si ramené à la surface terrain : 4,00 € / m ²
14/04/2008 08P02037	14 PUTOT EN AUGE B 105...121...124..... surface totale de 469 669 m ²	Vente par un particulier à une SCI, sous l'égide de la SAFER, d'un ensemble immobilier comprenant un manoir, un immeuble de logements, des bâtiments hippiques et des terres en nature d'herbage. Bien évalué par FD 14 le 3 mars 2008 (BN 2008-01) à une valeur de 4 276 000 € HT, dont les écuries avec boxes à 400 € HT / m ² , et les bâtiments agricoles à 300 € HT / m ²	4 199 410 € HT Boxes : 400 € HT / m ² Bâtiments agricoles 300 € HT / m ²
15/12/2009 10P00713	14 TROARN,.... C 272, E 145, 147,....	Vente par le GFA Haras du Bois à une SNC, du Haras du Bois, sur les communes de Troarn-Bures-sur Dives et Sannerville. Composition :	3 556 800 € HT

Vente	Adresse et cadastre	Description	Prix de cession HT/m ²
	775 326m ² au total	-maison de maître R + 2, de 7PP, 5 salles bains, de 217m ² -garage, atelier, buanderie -maison de 2PP, salle d'eau, de 44m ² -4 maisons de logements de fonctions, de 4PP, s de bns, d'environ 70m ² -2 écuries de 18 boxes, environ 300m ² -2 hangars de stockage de fourrage et matériel de 450m ² chacun -bâtiment de travail de 420m ² , avec forges, sellerie, bureaux, etc... -fumière de 150m ² -rond de longe -marcheur de 8 places	Si ramené à la surface totale des bâtiments sans distinction de leur nature : 1 711m ² , valeur unitaire approximative : 2 078 € / m ² Si ramené à la surface terrain : 4,58 € / m ²
30/11/2010 11P00227	50 SAINT LO AI 72 de 1 898m ²	Vente par SCI au département de la Manche de 20 boxes pour chevaux avec garages et carrière. SHON bâtiments : 498m ² . Situé en zone UB avec SHON possible au PLU de 1 518m ² .	107 000 € HT 215 € / m ² SHON
21/05/2012 12P03115	14 HOTOT EN AUGÉ A 34, 35, 36,.... 396 425m ² au total	Apport par un éleveur à GFA d'Em, du Haras d'Em, constitué de -pistes d'entraînement estimée à 200 000 € -paddocks, trois écuries de 45 boxes au total; hangar à foin, rond de longe, laboratoire, remise, estimés à 450 000 € -logements pour le personnel, estimés à 100 000 € -terres estimées à 150 000 €	900 000 € HT Si ramené à la surface terrain : 2,27 € / m ²
19/12/2012 13P01965	81 MARSSAC S/TARN ZL 109 de 20 000m ²	Ordonnance d'expropriation d'une SCI au profit de la Communauté d'agglomération de l'Albigeois pour une indemnité de dépossession couvrant le bâti et le non bâti de 288 560 €. Indemnité évaluée par FD 81 le 20/03/2012 (BN 2012-44) sur la base d'une valeur pour les écuries avec boxes de 386 € HT / m ² .	288 560 € HT Boxes : 386 € HT / m ²
02/08/2013 13P02068	44 ISSE ZW 69 de 258 002m ²	Vente par la commune de Chateaubriand à un particulier de DUBAI, d'un haras avec manoir et bâtiments hippiques sur des terres en nature de prairie avec piste d'entraînement. Bien évalué par FD 44 le 05/08/2011(BN 2011-246) Boxes estimés sur la base de 140 € HT / m ² Manège sur la base de 120 € HT / m ² Grenier à foin sur la base de 80 € HT / m ² Hangars sur la base de 60 € HT / m ² Fumière sur la base de 20 € HT / m ²	630 000 € HT
28/02/2014 14P02223	84 LE PONTET AK 78,..BS 3,..BT 13,.... surf. totale de 994 832m ²	Vente par un particulier à une SAS d'un hippodrome Bien évalué par FD 84 le 06/08/2011(BN 2011-44)	3 400 000 € HT Boxes : 327 € HT / m ²

L'analyse de ces termes permet de faire ressortir les valeurs suivantes :

- boxes en écurie : selon l'état de 250 à 400 € / m² ;
- locaux divers, manèges, sellerie, maréchalerie, forges,... : 200 à 300 € / m² ;
- unités pédagogiques, musée ou médiathèque, installées dans d'anciennes écuries : au vu des travaux de restructuration, la valeur unitaire retenue est de 600 € / m².

Actualisation

Depuis 2017, le marché connaît une stagnation pour les locaux professionnels (ateliers, bureaux) et une très légère hausse pour les logements.

Afin de recouper les valeurs observées lors de la recherche de termes de cession de bureaux il a été fait référence à la « Cote Annuelle des Valeurs Vénale Immobilières et Foncières » dite Cote Callon du 1^{er} janvier 2020.

Bureaux

ANCIENS				NEUFS	
NON RENOVES		RENOVES			
Mini	Maxi	Mini	Maxi	Mini	Maxi
280	590	490	960	620	1 320

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

8.2.1. Cession de terrains

Le tableau de termes de comparaison « biens non bâtis » fait ressortir deux cessions.

Le terme n°1 concerne du terrain en zone à aménager 1AU, par conséquent avec des réseaux présents aux abords du foncier. Lors de la précédente évaluation il avait été retenu une valeur de terrain en zone U dégrevé des coûts de viabilisation soit une valeur proche de la zone 1AU. Toutefois, cette estimation du site est antérieure à l'approbation du **Site Patrimonial Remarquable** qui proscrit désormais toute construction sur le terrain grevé de la servitude publique.

Dès lors, la valeur issue du terme n°2 concernant une parcelle adjacente aux Haras et vendue par l'IFCE à la Communauté d'Agglomération semble plus appropriée aux nouvelles données urbanistiques. La cession s'est réalisée en 2018 à hauteur de 4,50€/m², compte tenu de l'inflation il est proposé de retenir une valeur de **5€/m²**. Le terme n°2 concernant également une parcelle de grande dimension, il ne sera pas pratiqué d'abattement pour grande superficie pour la parcelle objet de l'estimation.

8.2.2. Cession de bureaux / archives

Le tableau « biens bâtis : bureaux » fait ressortir des valeurs hétérogènes de 412 à 1682€/m² avec une valeur moyenne à 1 107€/m² et une valeur dominante à 1 154€/m². Toutefois le terme n°6 cédé à 881€/m² semble le plus pertinent car il concerne un bâtiment en partie ancien (1830), de grande superficie, à usage de service public et cédé par la CCI à la Communauté d'Agglomération de Rodez.

Il est proposé de retenir pour les **bureaux** la valeur arrondie de **900€/m²**, semblable à celle retenue en 2017.

Toutefois, étant donné l'état des lieux à usage d'archives/grenier il est nécessaire d'effectuer des travaux à hauteur de rénovation. Selon les données fournies par deux sites internet de travaux, la rénovation s'inscrit dans les fourchettes suivantes :

- 300-500 €/m² pour une réhabilitation légère, de 500 à 1 000€/m² pour une rénovation complète¹
- 300-400€/m² pour une rénovation basique, de 500 à 800€/m² pour une rénovation totale²

En l'espèce, s'agissant d'une réhabilitation légère mais dans un bâtiment inscrit aux monuments historiques soumis à des normes plus contraignantes, il sera retenu un coût de 700€/m².

La valeur retenue était de 500€/m² en 2017 mais en l'absence de travaux ces pièces se sont certainement détériorées et une rénovation presque totale serait probablement nécessaire pour une valorisation en bureau. La valeur vénale au m² est arbitrée à : 900 €/m² – 700 €/m² = **200 €/m²**.

Cette valeur est confortée par la valeur vénale minimale de bureaux anciens selon la côte Callon de 280€/m², dont la rénovation serait moins coûteuse que pour les archives/greniers.

8.2.3. Cession d'ateliers divers (dont le manège)

Le tableau « biens bâtis : ateliers et assimilés » fait ressortir une moyenne et une dominante aux alentours de 300€/m², avec des termes de comparaison n° 1-2-5 plus probants en raison de leur destination, soit d'atelier, soit d'entrepôt et du matériau de construction employé (absence de bardage).

Il est donc proposé de retenir pour les ateliers une valeur de **250€/m²** légèrement supérieure à la valeur retenue lors de l'estimation de 2017 (200€/m²).

8.2.4. Cession d'écuries

L'étude de marché de cessions de haras fait ressortir en conclusion une valeur des écuries comprise dans une fourchette de 250 à 400€/m².

1 www.prix-travaux-m2.com

2 www.travaux.com

Le tableau « biens bâtis : ateliers et assimilés » fait ressortir une moyenne et une dominante aux alentours de 300€/m², avec des termes de comparaison n° 1-2-5 plus probants en raison de leur destination, soit d'atelier, soit d'entrepôt et de leur matériau de construction (absence de bardage).

Il est donc proposé de retenir pour les écuries en meilleur état que les divers ateliers une valeur de 300€/m² semblable à la valeur retenue lors de l'estimation de 2017.

8.2.4. Cession de hangars

L'étude de marché de cessions de haras fait ressortir en conclusion une valeur des locaux divers comprise dans une fourchette de 250 à 400€/m².

Le tableau « biens bâtis : ateliers et assimilés » fait ressortir une moyenne et une dominante aux alentours de 300€/m², avec des termes de comparaison n° 1-2-5 plus probants en raison de leur destination, soit d'atelier, soit d'entrepôt et de leur matériau de construction (absence de bardage).

Il est donc proposé de retenir pour les hangars en meilleur état que les divers ateliers une valeur de 300€/m² semblable à la valeur retenue lors de l'estimation de 2017.

8.2.5. Cession de logements

Trois différentes recherches ont été effectuées en fonction de la superficie des logements et de leur standing.

Le tableau « **biens bâtis : logements de 35 à 45m²** » fait ressortir des cessions comprises dans une fourchette allant de 867 à 1 933€/m². Les cessions de la rue Vieussens concernent des biens adjacents au site des haras Nationaux. Étant donné le marché immobilier local, il est proposé de reconduire la valeur retenue en 2017 de 1 300€/m².

Le tableau « **biens bâtis : logements de 85 à 95m²** » fait ressortir des cessions comprises dans une fourchette allant de 953 à 1 833€/m². Les cessions de la rue Vieussens concernent des biens adjacents au site des haras Nationaux. Étant donné le marché immobilier local, il est proposé de retenir une valeur de 1 300€/m², légèrement supérieure à celle de 2017 (1 200€/m²).

Le tableau « **biens bâtis : logements supérieurs à 150m²** » fait ressortir en particulier les termes n°2 en raison de la présence d'un jardin privatif et n°3 en raison du caractère ancien du bien datant de 1935. Il est proposé de retenir une valeur de 1 500€/m².

8.2.6. Récapitulatif

Légende d'état des bâtiments :

M - médiocre

U - Usage

B - Bon

Bâtiments	État	SU en m ²	V.U. € / m ²	Valeur vénale en €	Abattement « vente en bloc » 10 %	Valeur vénale après abattement en €
Archives / Greniers						
L'ensemble	M	237	200	47 400		47 400
Ateliers divers						
L'ensemble	U	1 957	250	489 250		489 250
Bureaux / Salles polyvalentes						
L'ensemble	U	581	900	522 900		522 900
Écuries						
L'ensemble	U	1 513	300	453 900		453 900
Hangars						
L'ensemble	B	901	300	270 300		270 300

Bâtiments	État	SU en m ²	V.U. € / m ²	Valeur vénale en €	Abattement « vente en bloc » 10 %	Valeur vénale après abattement en €
Logements						
Logements	U	165	1 300	214 500	21 450	193 050
Logement secteur L	B	84	1 300	109 200	10 920	98 280
Logement du Directeur secteur E	U	378	1 500	567 000	56 700	510 300
Valeur du site bâti terrain intégré						2 585 380
Terrain en surplus		30 715	5			153 575
Valeur globale du site						2 738 955

L'estimation du site s'éloigne de la valeur retenue par les services de la DNID en 2017 (4 386 000 €). Cette différence s'explique par la mise en place en 2018 d'un **Site Patrimonial Remarquable** très restrictif sur le secteur du Haras qui n'autorise pas l'édification de nouvelles constructions sur les terrains non bâtis, dévalorisant ainsi le surplus de terrain. Par conséquent, la valeur précédente basée sur du terrain situé en zonage urbain n'a pu être reconduite.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur vénale est arbitrée à **2 740 000 €**.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente acceptable à 2 329 000 € (arrondie). Les collectivités ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération motivée. Elles peuvent également vendre à un prix plus élevé.

Il est toutefois recommandé au consultant, compte tenu de l'imprécision du projet, d'inclure une clause de complément de prix ou d'intéressement en cas de revente à moyen terme.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

11 - OBSERVATIONS

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental, par délégation
le directeur du pôle animation et réseaux adjoint



Claude BÉNAZET
Administrateur des finances publiques adjoint

Cour d'honneur



Partie



administrative



Partie logement Directeur



Partie logements



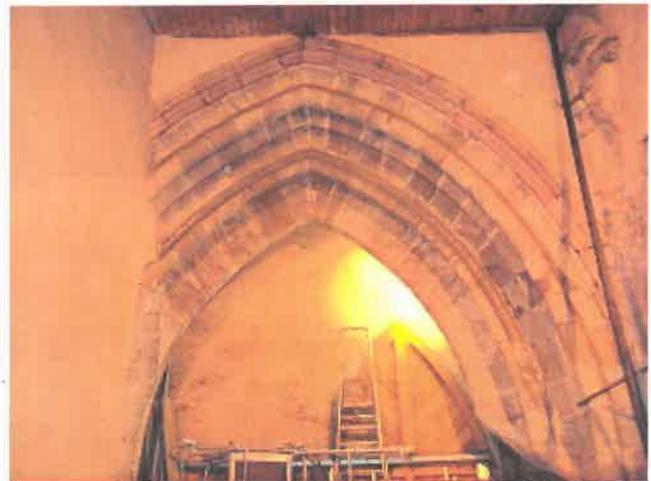
Extérieur écurie n°3

Extérieur écurie n°1



Extérieur hangar

Intérieur hangar



Intérieur écurie n°1

Mur latéral écurie n°1



Salle polyvalente



Salle de réunion

Salle polyvalente



Grenier



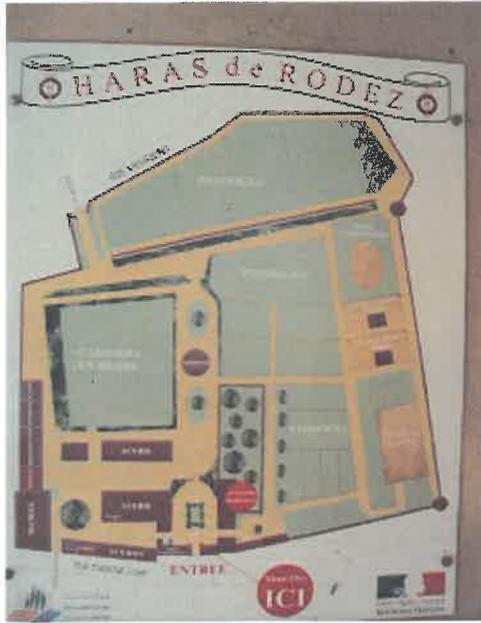
Hall logement Directeur



Carrière de sable

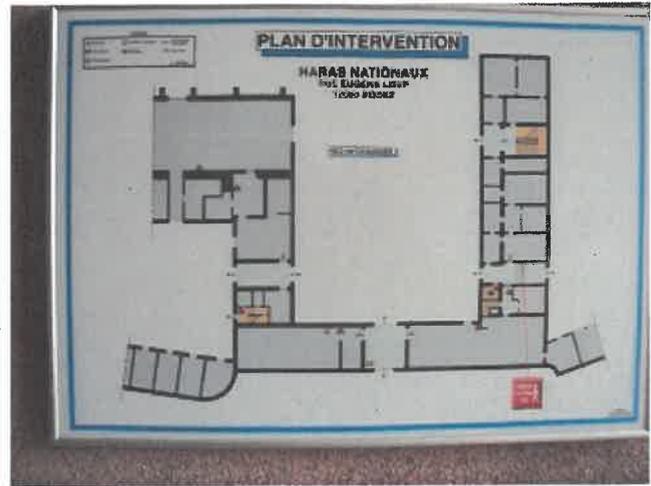


Paddocks



Plan du haras

Jardin privatif logement Directeur



Plan d'intervention

Rodez, le 3 mai 2022

CERTIFIE CONFORME

Le Président du Département

Arnaud VIALA

**Le texte intégral des actes du Département publiés ou cités dans ce bulletin
peut être consulté auprès de la Direction de l'Assemblée
et des Commissions**

**Centre administratif Foch - Bâtiment D
1 rue Louis Blanc - 12000 RODEZ
et sur le site internet du Département
www.aveyron.fr**
