



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 23/05/2024

Direction départementale des Finances Publiques des
Pyrénées-Atlantiques

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne
64 000 PAU

Courriel : ddip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

Monsieur le Président de la Communauté
d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Nathalie Lamouroux

Courriel : nathalie.lamouroux1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05-59-82-24-23

Portable : 06-21-78-17-61

Réf DS:17189505

Réf OSE : 2024 - 64335-25820

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)

Nature du bien :

Terrain à bâtir

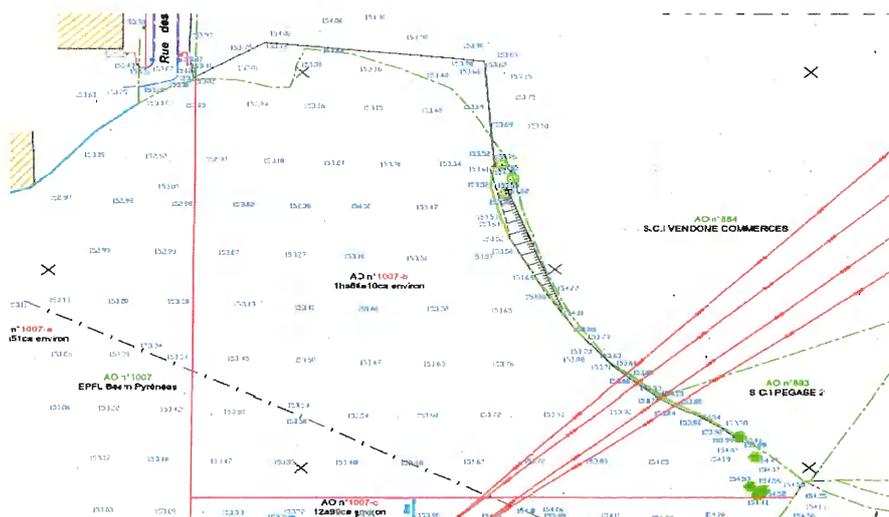
Adresse du bien :

3 Rue des Frères Wright - 64230 LESCAR

Valeur :

400 000€ assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



1 - CONSULTANT

Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées

Affaire suivie par : Corinne POEY-DOMENGE

2 - DATES

de consultation :	03/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	néant
du dossier complet :	22/05/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession d'un terrain à la Société EAUZONS qui souhaite implanter une ferme aquaponique.

Des discussions orales en cours sur le prix de cession mais rien n'est acté.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Emprise située 3 rue des Frères Wright à Lescar dans les Pyrénées-Atlantiques.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Parcelle actuellement en friche mais elle sera viabilisée avant la cession. Déplacement de la canalisation de refoulement d'eaux usées avant la transaction.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LESCAR	AO 1007p	3 rue des Frères Wright	16 610	Terrain à bâtir
TOTAL			16 610m ²	

4.4. Descriptif

La cession concerne une partie de la parcelle AO 1007 soit 16 610m² sur un total de 59 883 m².

Une canalisation de refoulement d'eaux usées passe au sud du terrain, il est prévu que la Communauté d'Agglomération procède à ses frais au déplacement du réseau pour qu'il n'y ait pas de servitude pour le porteur de projet.

Le terrain n'est pas viabilisé et est desservi par la rue Wright qui n'est pas entièrement pourvue de réseaux. Il est prévu de réaliser, avant la cession à la SAS Eauzons, des travaux de viabilisation qui consistent en une extension de la rue Wright et des réseaux (EU, AEP, ANEDIS, Télécom, Eclairage public).

Le permis de la ferme aquaponique indique 7 823 m² SP autorisés (construction de deux serres et d'un hangar pour une exploitation agricole de production de végétaux et de poissons).

Projet de la SAS Eauzons matérialisant l'implantation des serres plantes à fruits, plantes à feuilles, hangar piscicole :



La rue des Frères Wright se trouve à droite de la parcelle (point rouge) :



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées – parcelle actuellement **en cours d'acquisition** auprès de la Commune de Lescar au tarif de 149 490€ HT avant arpentage, viabilisation et déplacement de la canalisation (délibération exécutoire de la CAPBP en date du 28/09/2023)

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles :

Zonage 1AUy selon le PLUi

6.2.Date de référence et règles applicables

Selon le PLUi en vigueur :

Zone 1AUy : zone à urbaniser destinée aux activités économiques.

Cette zone est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou aux activités de bureaux et de services.

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

Méthode comparative et méthode de la charge foncière

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché : méthode comparative

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Recherche de transactions récentes de terrains en zonage économique dans la Commune de Lescar et les communes avoisinantes.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Groupe
6404P01 2022P18535	335//AO/390// 335//AO/353// 335//AO/449// 335//AO/450//	LESCAR	PLOUREMILH	09/12/2022	1500	110 000	73,33	terrain à bâtir
6404P01 2023P04880	335//AN/327// 335//AN/324//	LESCAR	9 CHE FOURCET	08/03/2023	2773	100 000	36,06	terrain à bâtir
6404P01 2022P08115	335//AL/339 -436 - 441//	LONS	AV PHILIPPE LEBON	12/05/2022	2000	92 500	46,25	terrain à bâtir
6404P01 2021P14266	348//AL/1155// 348//AL/1157//	LONS	64 AV F ET I JOLIOT CURIE	02/09/2021	4972	199 200	40,06	terrain à bâtir
6404P01 2022P05208	348//AL/1146//	LONS	4 AV DENIS PAPIN	23/03/2022	1050	51 975	49,5	terrain à bâtir

8.2. Études de marché : méthode de la charge foncière

Recherche de transactions récentes de termes de comparaison à Lescar et les communes avoisinantes, pas de termes trouvés sur Lescar.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total HT	Prix/m ²	Groupe	m ² SDP	Prix m ² SDP
6404P01 2019P03181	445//AM/273//	PAU	LOT EUROPA	26/03/2019	1733	133 580	77,08	Terrain à bâtir	SDP max 630	212,03 mini
6404P01 2022P07782	445//AP/93//	PAU	AV ALFRED NOBEL	06/05/2022	4476	313 320	70	TAB viabilisé en ZAC	1404,12	223,14
6404P01 2020P00186	445//AM/349//	PAU	LOT EUROPA	12/12/2019	1916	124 540	65	Terrain à bâtir	SDP max 1138	109,44 mini
6404P01 2023P00580	405//AC/682//	LONS	ZAE LONSTECHNORD	22/12/2022	1832	137 400	75	Terrain à bâtir	SDP max 1832	75 min
6404P01 2016P05648	445//AM/15//	PAU	LOT EUROPA	01/07/2016	2252	135 120	60	Terrain à bâtir	SDP max 1351	100,01 mini

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

Méthode de la comparaison :

IL sera retenu le terme n° 2 à Lescar, mutation récente de grande surface correspondant à un terrain en zonage UY soit le tarif de 36€ HT/m².

Le terrain à évaluer avec un accès routier sur un seul côté est très grand, il nécessitera un aménagement intérieur (voirie...) évalué à 15 % soit une surface de terrain retenue de $16\ 610\text{m}^2 \times 0,85 = 14\ 118\text{m}^2$.

Compte-tenu de la grande surface du terrain par rapport aux termes de comparaison, un abattement de 20 % sera appliqué sur le tarif de 36€ HT soit $36\text{€} \times 0,8 = 29\text{€ HT/m}^2$ arrondis.

La valeur vénale estimée de ce terrain à bâtir de $16\ 610\text{m}^2$ retenus $14\ 118\text{m}^2$ est de $29\text{€} \times 14\ 118\text{m}^2 = 409\ 422\text{€ HT}$.

Méthode de la charge foncière :

Les prix m² SDP fiabilisés sont aux alentours de 200€ HT/m², ces tarifs sont constatés sur la Commune de Pau et concernent du bâti.

Selon les informations du Consultant, le permis de la ferme aquaponique indiquant 7 823 m² SDP concerne essentiellement des serres et hangar. Au vu de la nature de ces biens et de la localisation géographique du projet il sera retenu 25 % du tarif moyen constaté soit $200\text{€ HT/m}^2\text{ SDP} \times 0,25 = 50\text{€ HT m}^2/\text{SDP}$.

La valeur vénale estimée de ce projet de 7 823 m² SDP est de $7\ 823\text{m}^2 \times 50\text{€ HT} = 391\ 150\text{€ HT}$.

Synthèse : La valeur vénale de ce terrain à bâtir est estimée à la moyenne des deux valeurs calculées selon les deux méthodes soit $409\ 422\text{€} + 391\ 150\text{€} = 800\ 572/2 = 400\ 286\text{€}$ arrondis à 400 000€ HT.

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 **400 000€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 360 000€.

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

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

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

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



Marie-Françoise Even

L'Inspectrice divisionnaire des Finances Publiques

