

Direction Générale des Finances Publiques

Le 04/08/2023

Direction départementale des Finances Publiques des
Pyrénées-Atlantiques

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne
64 000 PAU

Courriel : ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

Monsieur le Maire de la Commune de Pau

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:13271941

Réf OSE : 2023 – 64445-53118

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

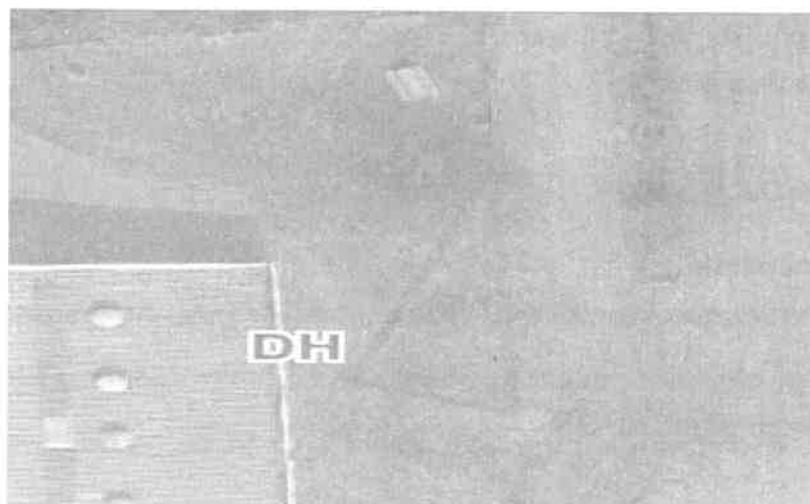
La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien : Parcelle de terrain

Adresse du bien : Cours Léon Bérard - 64000 PAU

Valeur : 66€

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



1 - CONSULTANT

Commune de PAU

Affaire suivie par : Corinne POEY-DOMENGE

2 - DATES

de consultation :	06/07/2023
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 :	06/07/2023

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

Dans le cadre d'une régularisation; projet de cession d'une parcelle de terrain incluse dans l'ensemble immobilier de l'acquéreur.

La cession est à titre gratuit.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Ce terrain est situé cours Léon Bérard, à Pau dans les Pyrénées-Atlantiques.

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

Ce terrain est en nature d'espace vert arboré au sein de l'ensemble immobilier. Sa forme est triangulaire.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
PAU	DH 78	Cours Léon Bérard	66	Parcelle arborée
TOTAL			66	

4.4. Descriptif

La cession concerne une parcelle de 66m² en nature d'espace vert arboré.

IL s'agit d'une régularisation, l'acquéreur entretient déjà et depuis longtemps cette parcelle située derrière le bâti.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de PAU

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zonage UE

6.2.Date de référence et règles applicables

Selon le PLU en vigueur :

Zone UE : zone d'équipements publics.

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

Méthode comparative

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Recherche de transactions récentes de petits terrains dans la Commune de Pau et les communes avoisinantes.

Ref enregistrement	Ref Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Groupe
6404P01 2022P05931	129//AE/281//	BILLERE	LES MARNIERES	22/03/2022	15	150	10	Non bâti
6404P01 2022P05933	129//AE/284//	BILLERE	LES MARNIERES	22/03/2022	27	300	11,11	Non bâti
6404P01 2021P18269	445//BV/330//	PAU	14 BD BARBANEGRE	23/11/2021	69	2 000	28,99	Non bâti
6404P01 2022P00689	129//AE/366//	BILLERE	AV DU CHATEAU D'ESTE	06/12/2021	21	1	0,05	Non bâti

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

Compte-tenu des caractéristiques du terrain, il sera retenu 10 % de la valeur médiane de nos termes soit 10,56€ HT/m² x 0,1 = 1€ HT/m² arrondis.

La valeur vénale estimée de la parcelle de 66m² est de 66m² x 1€ HT = 66€ HT.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 **66€**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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 18 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.

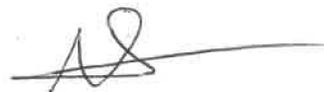
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,



Nathalie Lamouroux

L'Inspectrice des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.