

Direction Générale des Finances Publiques

Le 27/09/2023

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 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:12503604

Réf OSE : 2023 - 64445 - 35484

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

Nature du bien : Locaux d'activités

Adresse du bien : 7 rue de Bizanos 64000 PAU

Valeur : 380 000€ 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 :	11/05/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	06/10/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	13/07/2023
du dossier complet :	31/07/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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

Acquisition de ce bien dans le cadre du périmètre du Gave.

Pas de prix d'acquisition mentionné.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les locaux d'activités se situent 7 rue de Bizanos à Pau dans les Pyrénées-Atlantiques.

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

Locaux en bordure de la route et à côté du Gave.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
PAU	BW 82	7 rue de Bizanos	1 256	Emprise d'assise du bien
PAU	BW 145	7 rue de Bizanos	610	Emprise d'assise du bien
PAU	BW 146	7 rue de Bizanos	1 177	Emprise d'assise du bien
TOTAL			3 043m ²	

4.4. Descriptif

Ensemble immobilier ancien dit « Garage Triverio » avec hangars en dur avec couverture en fibrociment à usage de garage et réparation automobile.

Le bien est visible de la route et proche du Gave.

Un atelier principal (cabine peinture...) accolé à l'espace bureau : toiture en tôle éverite, pas d'isolation, des puits de jour. Sol brut.

Les bureaux sur R+1 ont le double vitrage, fenêtres coulissantes, présence de radiateurs fixes et d'appoint, traces d'infiltration d'eau.

Un escalier mène à l'étage, une climatisation dans un bureau.

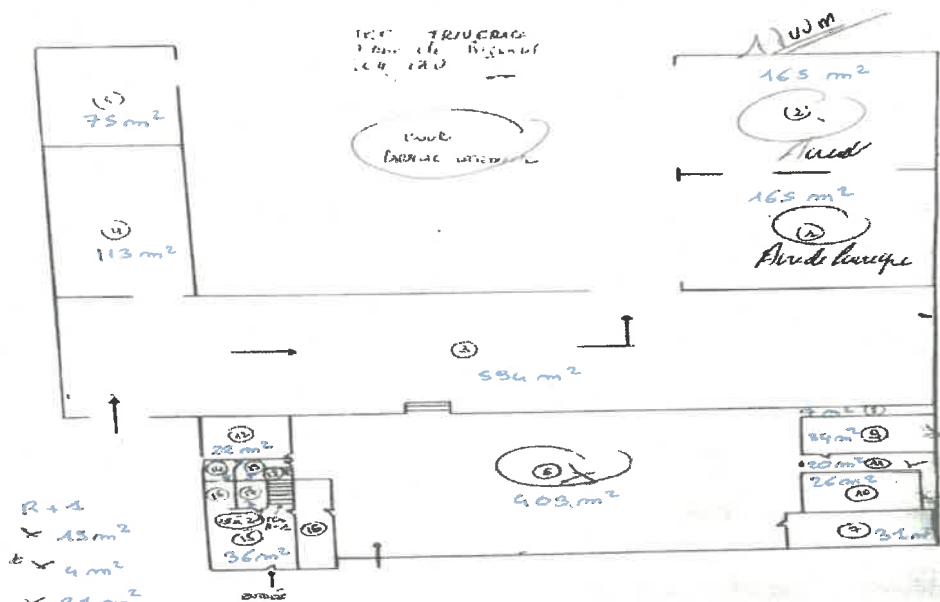
Un petit escalier mène de l'atelier principal à un hangar à l'arrière, sol brut abîmé, toiture en tôles ondulées, charpente métallique.

2 hangars et un bâtiment autour de la cour intérieure en gravier : toitures en tôles éverite ondulées, charpente métallique.

Une expertise a évalué le bien à 580 000€ en 2018.

Pas de travaux depuis 2018 selon le Propriétaire.

Plan joint par le Propriétaire au Consultant avec état des surfaces :





Bâtis proches de la route : bureaux et bâtiment principal



Bureaux



Bâtiment principal



Hangar au milieu



Hangars derrière avec terrain en gravier

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : SCI Triverio Immobilier par M. Cleris

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zonage 1 Aucm

6.2. Date de référence et règles applicables

Selon le PLUi en vigueur : La zone Auc peut être urbanisée :

- à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.
- au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Elle comprend un secteur indicé « cm » : secteur du Coeur de Pays affichant une mixité fonctionnelle à dominante d'équipements publics et/ou d'activités artisanales, tertiaires, culturelles.

Dans cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliqueront en priorité sur le règlement afin de favoriser un urbanisme de projet adapté au secteur sur lequel il se situe.

Prescriptions

Zones inondables : PPRI zone verte, zone rouge rayée

Espace vert protégé

Orientation d'aménagement et de programmation - PAU_rg

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 locaux d'activités dans un périmètre proche autour de la parcelle.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Groupe
6404P01 2021P07801	132//AB/183// 132//AB/176// 132//AB/178//	BIZANOS	25 AV DU CORPS FRANC POMMIES	07/05/2021	1573	771 200	490,27	Atelier et assimilé
6404P01 2021P16279	132//AB/195//	BIZANOS	4 ZA ZONE D ACTIVITE DU PLATEAU	19/10/2021	708	420 000	593,22	Atelier et assimilé
6404P01 2021P13923	284//AI/2//	JURANCON	65 AV HENRI 4	16/09/2021	500	285 000	570,00	Atelier et assimilé
6404P01 2022P12375	348//AM/1526// 348//AM/414//	LONS	60 BD CHARLES DE GAULLE	09/08/2022	600	340 000	566,67	Atelier et assimilé
6404P01 2021P17207	348//AL/542//	LONS	15 AV LOUIS JOSEPH GAY LUSSAC	29/10/2021	800	350 000	437,50	Atelier et assimilé

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

Le terme 4 correspond à une mutation de locaux d'un garage automobile, ce tarif de 566,67€ HT est donc retenu.

Les locaux à estimer étant plus grands, un abattement pour grande surface est appliqué soit $566,67\text{€} \times 0,8 = 453,33\text{€}$ HT.

Compte-tenu des caractéristiques des bâtis une moins-value de 30 % est appliquée soit $453,33\text{€} \times 0,7 = 317\text{€}$ HT.

La valeur vénale est calculée ainsi :

Etat des surfaces		Pondération	surface	Tarif	valeur
Bâtiment principal	403	1	521	317	165157
Carrosserie	7				
pièces au fond	34				
	20				
	26				
	31				
Sous-total	521				
Bureaux	22	1	114	317	36138
dégagement	5				
Sanitaires	4				
Accueil	36				
sanitaires	3				
R+1	0				
Vestiaires	19				
Dégagement	4				
Bureaux	21				
Sous-total	114				
Hangar principal	594	0,6	356,4	317	112978,8
2 Hangars annexes	330	0,4	132	317	41844
Bâtiment arrière	188	0,4	75,2	317	23838,4
TOTAL	1747				379956,2

La valeur vénale du bien est estimée à 379 956,2 € arrondis à 380 000€ HT terrain intégré.

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 **380 000€**.

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 **418 000€**.

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,



Benoît Sablayrolles

Administrateur 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.