

Direction Générale des Finances Publiques

Le 02/01/2024

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:15156811

Réf OSE : 2023 - 64348 - 91750

**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://www.collectivites-locales.gouv.fr)*

*Nature du bien :*

Terrain à bâtir

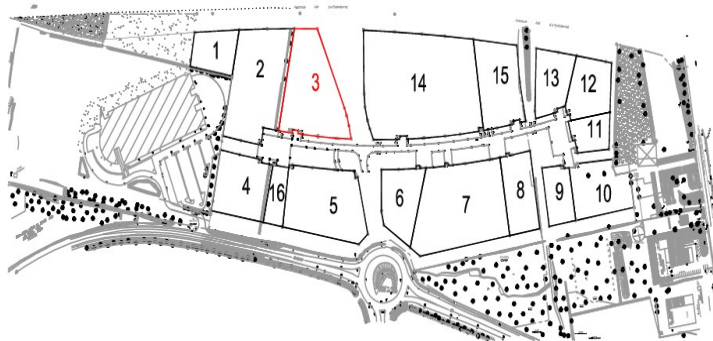
*Adresse du bien :*

89 Rue Charles Tellier – Lot 3 ZAE LONSTECHNORD - 64140 LONS

*Valeur :*

518 980€ 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 :	28/11/2023
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 :	02/01/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 du lot 3 de la Zone d'Activité Économique Lonstechnord.

Le prix de négociation est de 70€ HT/m<sup>2</sup>, un acquéreur est identifié.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Ce terrain à bâtir, lot 3, se situe au sein de la Zone d'activité économique «LONSTECHNORD » à Lons dans les Pyrénées-Atlantiques.

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

Ce lot à bâtir est vendu viabilisé au sein d'une ZAE.

## 4.3. Références cadastrales

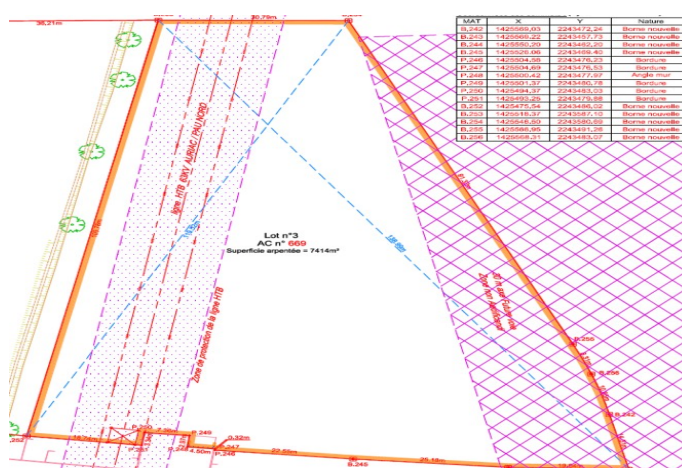
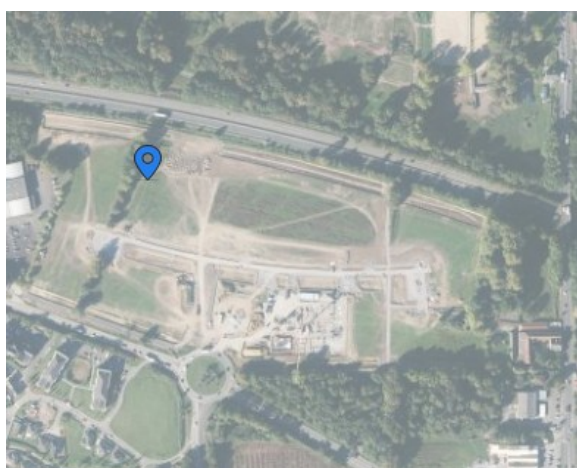
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LONS	AC 669	89 rue Charles Tellier - ZAE Lonstechnord	7 474	TAB
		TOTAL	7 474 m <sup>2</sup>	

## 4.4. Descriptif

Ce terrain à bâtir est constitué d'une parcelle de 7 414m<sup>2</sup>.

Il s'agit du lot 3 au sein du lotissement ZAE LONSTECHNORD.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Communauté d'Agglomération Pau-Béarn-Pyrénées

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

Zonage UY

### 6.2.Date de référence et règles applicables

Selon le PLUi en vigueur : zone UY : zone d'activité économique

## 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 terrains dans un périmètre proche dans la Commune de Lons.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Groupe
6404P01 2022P12068	348//AC/566//	LONS	2 ALL CASSIOPEE	20/07/2022	7257	840 000	115,75	Terrain à bâtir Ubc
	348//AC/597//							
	348//AC/596//							
	348//AC/691//							
	348//AC/690//							
6404P01 2020P05073	348//AR/218//	LONS	LOT JARDINS DE LA PARIS MADRID	02/06/2020	4806	348 175	72,45	Terrain à bâtir
	348//AS/358//							
	348//AR/175//							
6404P01 2020P01830	348//AC/566//	LONS	HAUT DU PONT LONG	05/02/2020	7257	632 868	87,21	Terrain à bâtir Ubc
	348//AC/597//							
	348//AC/596//							
	348//AC/547//							
6404P01 2022P04546	348//AC/673//	LONS	<b>ZAE LONSTECHNORD</b>	15/03/2022	10262	667 030	65	TAB lot 7 Uy
6404P01 2023D00901	348//AC/682//	LONS	<b>ZAE LONSTECHNORD</b>	22/12/2022	1832	137 400	75	TAB lot 11 Uy

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

Les deux derniers termes sont des mutations de lot au sein de la même zone.

La surface du terrain à estimer se situe entre les deux surfaces vendues.

La moyenne des deux termes est de 70€ HT/m<sup>2</sup>, tarif retenu.

La valeur vénale estimée de ce lot 3 de 7 414m<sup>2</sup> est de 7 414m<sup>2</sup> x 70€ HT = 518 980€ 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 **518 980 € soit 70€ HT/m<sup>2</sup>**.

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 467 082€.

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