

Direction Générale des Finances Publiques

Le 17/07/2024

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

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:18446565

Réf OSE : 2024 – 64445-45966

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

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

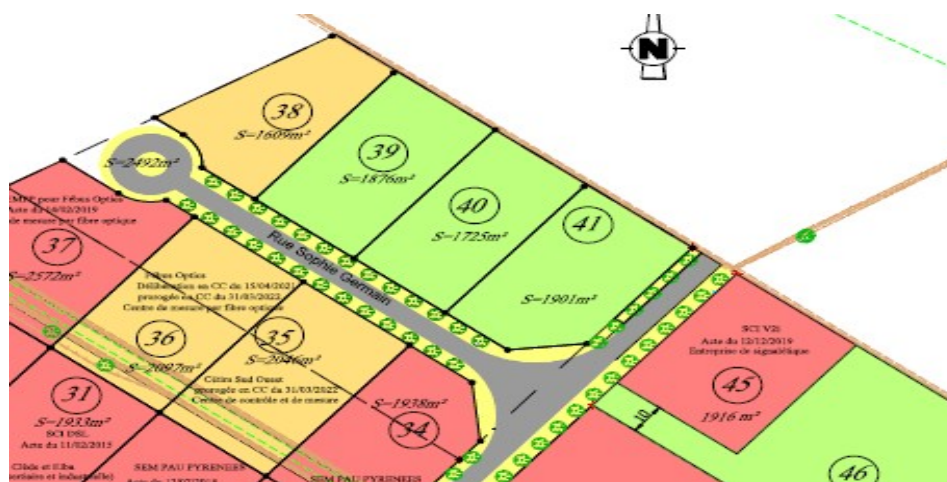
AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[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 – lot 38 et partie du lot 39

Adresse du bien : Rue Sophie GERMAIN – ZAE EUROPA - 64000 PAU

Valeur : 116 698,40€ HT/m².
(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 : | 18/06/2024 |
| 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 : | 18/06/2024 |

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 d'un terrain à bâtir à une Société.

Le prix négocié est de 70€ HT/m².

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Ce terrain est situé rue Sophie Germain à Pau dans les Pyrénées-Atlantiques.

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

Ce terrain est en nature de friche. Lot viabilisé. Accès routier. Visibilité relative.

4.3. Références cadastrales

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

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|---------|----------|-----------------|-------------------------|-----------------|
| PAU | AM 310 | Lot Europa | 1 609 | Terrain à bâtir |
| PAU | AM 311p | Lot Europa | 58,12 | Terrain à bâtir |
| TOTAL | | | 1 667,12 m ² | |

4.4. Descriptif

La cession concerne le lot 38 et une partie du lot 39 de la ZAE Europa d'une superficie totale de 1 667,12 m² soit les parcelles AM 310 de 1 609m² et AM 311p (58,12m² sur 1876m²)

Le terrain est en nature de friche.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune 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 : correspond aux zones destinées 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.

Prescriptions

Orientation d'aménagement et de programmation - ZAE_b
secteur de renforcement de mixité sociale

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 la Commune de Pau et les communes avoisinantes.

| Ref. enregistrement | Ref. Cadastres | Commune | Adresse | Date mutation | Surface terrain (m ²) | Prix total | Prix/m ² | Groupe |
|-----------------------|----------------|---------|------------------------|---------------|-----------------------------------|------------|---------------------|----------------------|
| 6404P01 2020P04237 | 405//AB/164// | MORLAAS | 11 RUE DU LUY DE BEARN | 18/05/2020 | 659 | 55 000 | 83,46 | Terrain à bâtir |
| 6404P01 2019P03181 | 445//AM/273// | PAU | LOT 20 EUROPA | 26/03/2019 | 1733 | 112 645 | 65 | TAB ZAE |
| 6404P01 2021P15418 | 152//AW/81// | BUROS | 116 CHE DE CASTEYRE | 14/10/2021 | 1517 | 130 000 | 85,7 | Terrain à bâtir |
| 6404P01 2022P07782 | 445//AP/93// | PAU | AV ALFRED NOBEL | 06/05/2022 | 4476 | 313 320 | 70 | TAB viabilisé en ZAC |

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

Parmi nos termes, se trouve la cession en 2019 (terme 2) d'un terrain au sein de la même zone à un tarif de 65€ HT/m².

Le dernier terme plus récent sera retenu soit 70€ HT/m².

La valeur vénale estimée du lot 38 et partie du lot 39 d'une surface totale de 1 667,12m² est de 1 667,12m² x 70€ HT = 116 698,40€ 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 **116 698,40 €**

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 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,



Nathalie Lamouroux

L'Inspectrice des Finances Publiques