

Direction Générale des Finances Publiques

Le 6/09/2024

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 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:18235494

Réf OSE : 2024 - 64445 - 42964

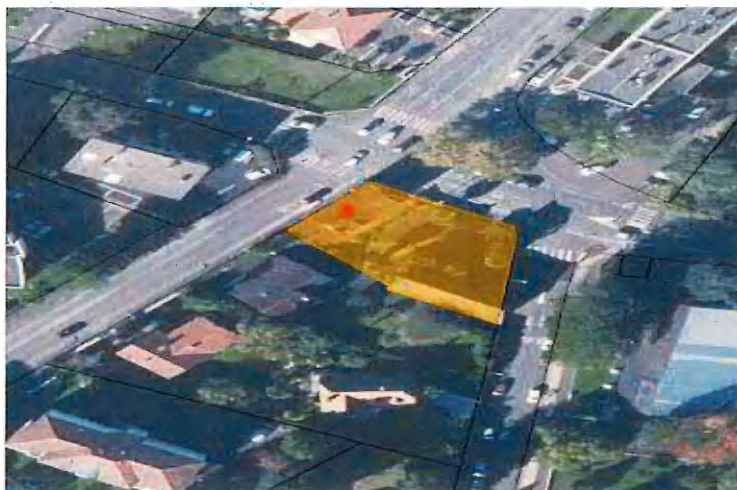
AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[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 : Maison d'habitation avec dépendance

Adresse du bien : 17 Boulevard Tourasse – 64000 PAU

Valeur : 258 000€ assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(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 :	06/06/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	02/09/2024
du dossier complet :	02/09/2024

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

Dans le cadre d'un droit à délaissement prévu par l'article L 152-2 du code de l'urbanisme, la Commune de Pau est mise en demeure d'acquiescer à l'acquisition d'une maison d'habitation avec dépendance.

Le prix mentionné par la propriétaire est de 280 000€ HT frais d'agence inclus.

Le projet s'inscrit dans une démarche d'aménagement et amélioration de l'espace public avec un confortement de la centralité Lapuyade/Tourasse, la démolition de la maison d'habitation est envisagée tout en conservant la grange.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Ce bien se situe 17 Boulevard Tourasse à Pau dans les Pyrénées-Atlantiques.

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

Parcelle divisée en 4 lots – Emplacements réservés sur la parcelle – accès routier direct.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature
PAU	CW 35p	17 boulevard Tourasse	738	Terrain d'assise
TOTAL			738 m ²	

4.4. Descriptif

La parcelle CW 35 totalise 3133m², la maison d'habitation avec la grange est sur un terrain de 738m². Il s'agit du lot n° 1 d'une copropriété familiale comprenant 4 lots, pas de règlement de copropriété en vigueur. Selon les informations cadastrales, la catégorie des biens est 5.

Présence d'une cour intérieure arborée.

- La maison d'habitation est une ancienne ferme du XVIII : ce bien est vacant depuis le décès de l'ancienne propriétaire occupante.

Ce bien est sur 3 niveaux, des pièces composent ce bien du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage. Une extension réalisée à fonction de garage au début et de chambre avec sanitaires actuellement.

Deux mesurages de la maison ont été effectués, l'un de 218m² et l'autre de 229 m², on retiendra la moyenne des deux à savoir 224m² (le cadastre n'est pas à jour). Le bien se compose de 5 chambres, 1 cuisine, 1 salon, 1 séjour, 2 salles de bain, 3 salles d'eau, plusieurs WC, cuisine... cf l'état des surfaces transmis par la propriétaire.

Selon un diagnostic joint : absence de plomb, termites, et aucune anomalie pour le gaz. Présence d'amiante et l'installation intérieure comporte une ou des anomalies qui nécessitent une intervention rapide. Le bien est classé E.

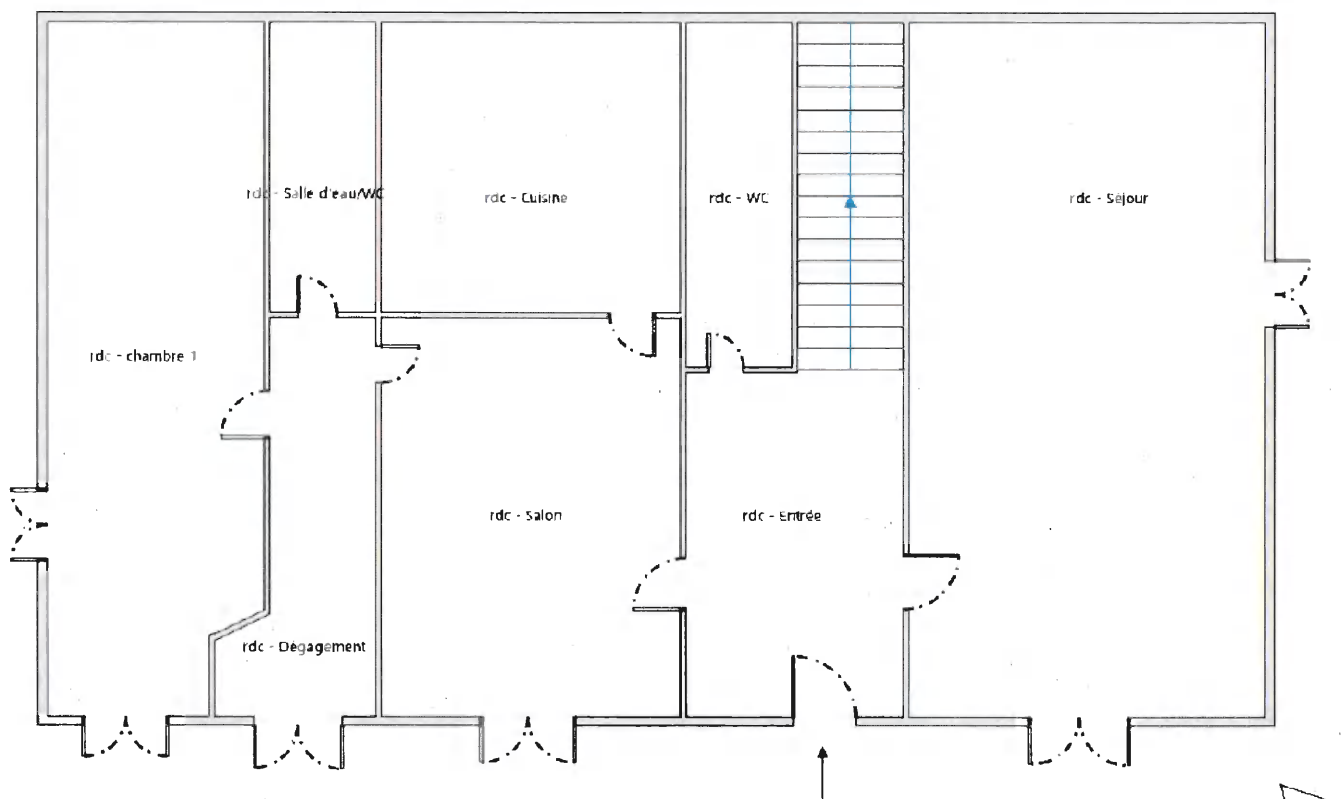
Lors de la visite, constat de traces d'humidité/infiltrations d'eau, manque de ventilation, des fissures cf un rapport de 2023 joint par la propriétaire qui mentionne cependant que cela n'entâche pas la solidité du bâtiment est remédiable avec 5000€ environ, le double vitrage n'est pas généralisé, volets en bois. Selon la propriétaire la couverture a été révisée en 2019. Le rapport joint mentionne un coût entre 100 000€ et 120 000€ afin de permettre la location (sans les coûts relatifs à la grange).

Murs en galet sous maçonnerie, doublage des murs intérieurs sans isolation apparente, isolation des combles en vrac soufflé, charpente traditionnelle et couverture en tuile .

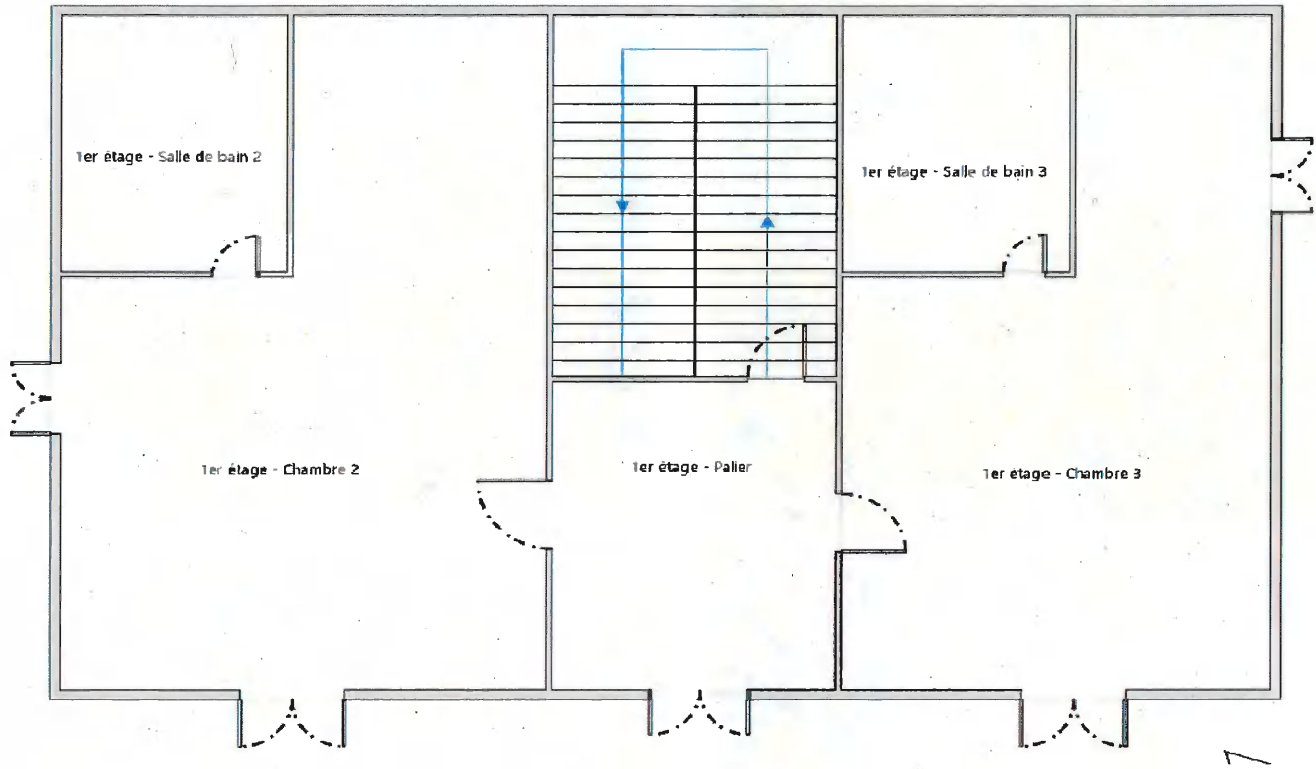
- La dépendance de la maison est une grange en galets de 118m² selon le mesurage joint. Présence d'un étage non visité car l'escalier est impraticable ainsi que le plancher. Le diagnostic mentionne une couverture amiantée. Présence d'un volet mécanique et porte coulissante.

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol
rdc - Entrée	5,1	5,1
rdc - WC	1,45	1,45
rdc - Salon	17,72	17,72
rdc - Dégagement	6,67	6,67
rdc - chambre 1	16,15	16,15
rdc - Salle d'eau	3,01	3,01
rdc - Cuisine	9,66	9,66
rdc - Séjour	27,88	27,88
1er étage - Palier	6,04	6,04
1er étage - Chambre 2	23,66	23,66
1er étage - Salle de bain 2	5,35	5,35
1er étage - Chambre 3	26,01	26,01
1er étage - Salle de bain 3	4,28	4,28
2ème étage - Dégagement	1,94	1,94
2ème étage - Buanderie	3,87	3,87
2ème étage - Chambre 4	37,94	37,94
2ème étage - Salled'eau/WC 4	4,29	4,29
2ème étage - Chambre 5	13,31	13,31
2ème étage - Salled'eau/WC 5	3,55	3,55
Hangar		118

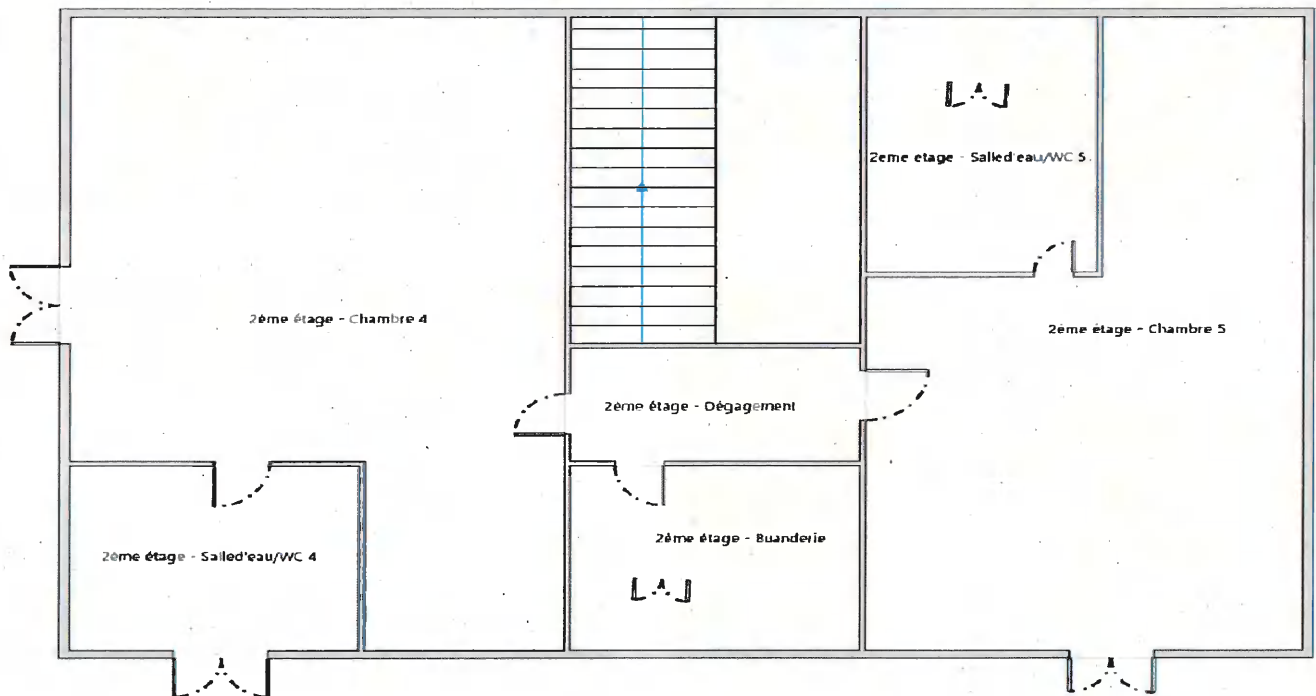
Rez-de-chaussée :

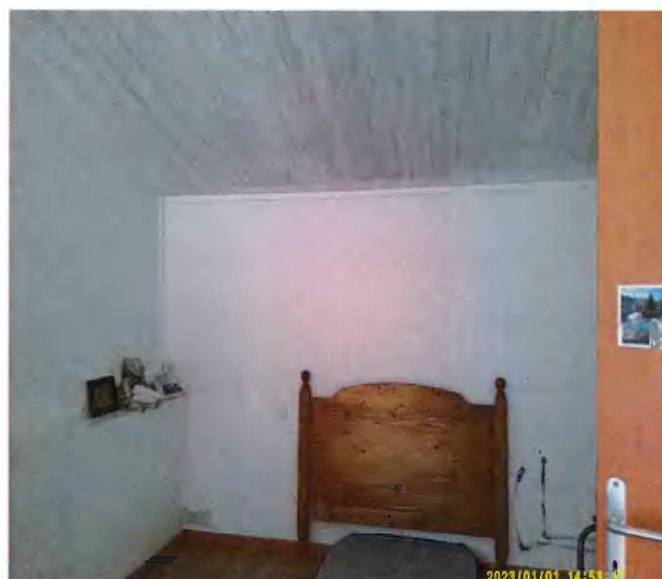


1^{er} étage :



2^{ème} étage :



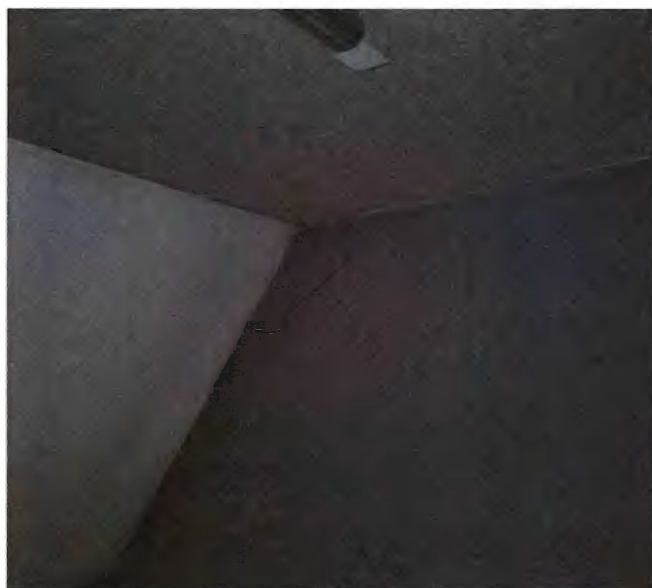




Accès au 1^{er} étage :



2ème étage :



La grange (vue intérieure)



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Madame AROCENA Christine épouse COLETTE – le bien est le lot 1 au sein d'une copropriété - le bien est évalué libre de toute occupation ou location.

Le bien a été transmis par succession en date du 30/11/2023.

L'attention est appelée sur les dispositions de l'article L-322-9 qui stipule :

Le montant de l'indemnité principale ne peut excéder l'estimation faite par l'autorité administrative compétente, si une mutation à titre gratuit ou onéreux, antérieure de moins de cinq ans à la date de la décision portant transfert de propriété, a donné lieu à une évaluation administrative, rendue définitive en vertu des lois fiscales, ou à une déclaration d'un montant inférieur à cette estimation, sauf à ce que l'exproprié apporte la preuve que l'estimation de l'administration ne prend pas correctement en compte l'évolution du marché de l'immobilier.

Lorsque les biens ont, depuis cette mutation, subi des modifications justifiées dans leur consistance matérielle ou juridique, leur état ou leur situation d'occupation, l'estimation qui en est faite conformément à l'alinéa précédent en tient compte.

Les modalités d'application du présent article, notamment lorsque l'expropriation porte soit sur une partie seulement des biens ayant fait l'objet de la mutation définie au premier alinéa, soit sur des biens dont une partie seulement a fait l'objet de la mutation définie au premier alinéa, sont précisées par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 331-6

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Selon le PLUi en vigueur : Zonage Ubc

6.2. Date de référence et règles applicables

Selon le PLU en vigueur : la zone Ubc correspond à une zone d'extension pavillonnaire/faubourg (coeur de Pays).

Prescriptions de la parcelle entière :

Emplacements réservés n° 55 et n° 402

Bâti remarquable

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 (à partir de 2022) de maisons d'habitation dans un périmètre proche autour de la parcelle.

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total HT HC	Prix/m ² (surf. utile)	Groupe
445//DL/268//	PAU	10 RUE BERLIOZ	24/03/2023	05/05/2023	531	106	240 000	2264,15	Maison
445//CX/221//	PAU	38 RUE DE SUEDE	21/02/2024	01/03/2024	681	105	220 000	2095,24	Maison
445//BK/312//	PAU	10 B BD TOURASSE	23/03/2023	28/03/2023	744	101	250 000	2633,66	Maison
445//BK/203//3	PAU	18 RUE JULES VEDRINES	31/08/2023	29/09/2023	488	135	274 000	2029,63	Maison
445//CW/35//2	PAU	15 AVENUE DES SAYETTES	26/07/2024	13/08/2024	901	124	259 300	2091	Maison

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

Les termes trouvés ont des tarifs m² entre 2029€ et 2633€ HT HC.

Pas de termes proches d'une surface comparable au bien à évaluer.

Le lot n°2 sur la même parcelle mais de construction plus récente et en catégorie cadastrale 4 M s'est vendu au tarif de 2091€ HT/m², ce tarif proche de la médiane est retenu.

Compte-tenu de l'état de la maison, cf les photos et documents joints par le consultant, un abattement de 50 % est appliqué soit un tarif de 2091€/2 = 1045€ HT.

La valeur vénale de la maison est de 1045€ x 224m² = 234 000€ HT.

La grange en galets sur 2 niveaux est valorisée en raison de l'absence de ce type de dépendance dans les termes (le plus souvent les dépendances sont des garages de surface bien moindre), il sera appliqué une plus-value de 10 % de la valeur du bien soit 234 000€ x 1,1 = 257 400€ HT arrondis à 258 000€ HT.

La valeur vénale de la maison d'habitation avec la grange et terrain intégré est estimée à 258 000€ HT HC

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 **258 000€**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à **283 800€ HT**.

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.

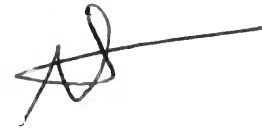
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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,



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