

Direction Générale des Finances Publiques

Le 16/10/24

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean-Yves AMYOT

Courriel : jean-yves.amyot@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 59 82 29 06

06 20 16 34 67

Réf DS: 20038832

Réf OSE : 2024-64549-68983

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

Nature du bien : Terrain à bâtir

Adresse du bien : Allée Gabrielle Chanel, ZAE Bruscos, 64230 Uzein

Valeur : **96.000 €**

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Corinne POEY-DOMENGE

2 - DATES

de consultation :	20/09/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	néant
du dossier complet :	20/09/2024

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.

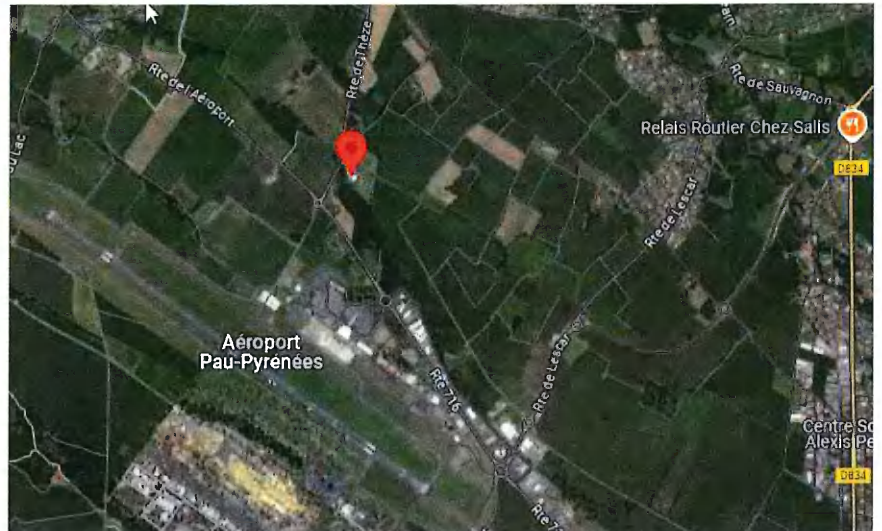
3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un lot de la ZAE BRUSCOS à UZEIN

Prix négocié : 30 € HT/m²

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



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

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m ²)	Nature réelle
Uzein	ZE 132p			
Uzein	ZE 133p			
Total			3840 m ²	

4.4. Descriptif

Terrain viabilisé pour la parcelle ZE0132.

Partie de voirie en friche

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Communauté d'Agglomération Pau-Béarn-Pyrénées

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UY du PLU en vigueur

6.2. Date de référence et règles applicables

UY : Zone d'activité économique.

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

Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Recherche de transactions récentes de terrains à bâtir en zone d'activités dans un secteur proche :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Surface terrain (m ²)	Prix total HT	Prix/m ² HT	Nature de bien (Nature1)
6404P01 2021P15037	549//ZE/130//	UZEIN	BRUSCOS	16/09/2021	14/10/2021	7277	181 925	25	Terrain à bâtir
6404P01 2021P00430	549//ZE/136//	UZEIN	BRUSCOS	15/12/2020	11/01/2021	6450	109 650	17	Terrain à bâtir
6404P01 2019P10301	549//ZE/131//	UZEIN	BRUSCOS	03/10/2019	25/10/2019	4754	95 080	20	Terrain à bâtir

Moyenne	20,67
Médiane	20,00
Minimum	17,00
Maximum	25,00

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

Compte tenu de l'ancienneté des termes de comparaison, on retiendra le prix maximum de 25 € HT/m².

Valeur vénale estimée : 25 € X 3840 m² = 96.000 €

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 **96.000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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,



Jean-Yves AMYOT

Inspecteur 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