

Direction Générale des Finances Publiques

Le 26/08/2024

**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**

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:18989133

Réf OSE : 2024 - 64445-53107

à

**Monsieur le Directeur de l'Établissement Public
Foncier Local Béarn**

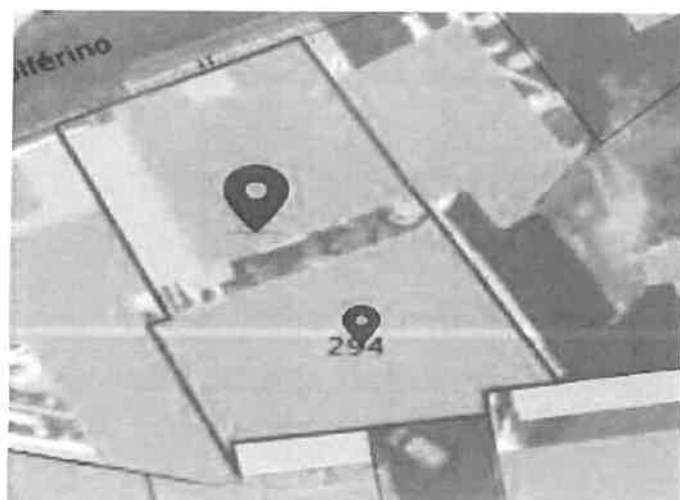
AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien : Ensemble immobilier

Adresse du bien : 11 rue Solférino - 64000 PAU

Valeur : 550 000€ assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



1 - CONSULTANT

Établissement Public Foncier Local Béarn

Affaire suivie par : Anthony ZAJDOWICZ

2 - DATES

de consultation :	12/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble : photos transmises par le Consultant	21/08/2024
du dossier complet :	21/08/2024

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

Projet d'acquisition d'un ensemble immobilier pour le compte de la Commune de Pau dans la perspective d'aménager un pôle médical pluridisciplinaire au coeur de ville.

Le prix de négociation est de 600 000€ HT.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Ce bien est situé 11 rue Solférino à Pau dans les Pyrénées-Atlantiques.

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

Ensemble immobilier au centre-ville près des places d'Espagne et Laborde. Rue à sens unique.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
PAU	CP 294	11 rue Solférino	593	Terrain d'assise
TOTAL			593 m ²	

4.4. Descriptif

L'ensemble immobilier en R + 4 en monopropriété a été construit en 1991.

La Chambre départementale des métiers et de l'artisanat souhaite céder ce bien afin de reconstruire sur un autre site des locaux plus adaptés et fonctionnels.

Ce bâti est constitué de locaux de bureaux ainsi que d'un parking en sous-sol, aucun ascenseur ne dessert les étages. Un escalier en colimaçon de secours.

Locaux de bureaux :

La surface du bâti (cf plans transmis) mentionnée par le Consultant et visualisée est de 1 048m² avec des espaces pondérés.

Le rez-de-chaussée est composé d'une partie accueil, de bureaux, sanitaires, et de locaux type atelier et archives.

Le 1er étage est composé de bureaux, salle de réunion ainsi qu'une grande terrasse.

Le 2ème étage était le lieu de restauration des élèves du CFA, présence de cuisine, plonge, ancienne salle à manger convertie en salle de réunion, une partie bureau complète l'étage.

Le 3ème étage était l'ancien dortoir, c'est une salle de réunion à présent, une salle polyvalente avec sanitaires se situe au 4ème étage.

Pas de climatisation sauf pour le local informatique, chauffage au gaz, quelques stores motorisés, un dégât des eaux ayant fait gonfler le parquet les sols ont été changés au rez-de-chaussée sinon parquets flottants/moquettes..., problème d'étanchéité sur la terrasse.

Présence de cloisons amovibles, le local chaufferie est sur le toit voisin.

Des travaux de réhabilitation à prévoir/redistribution des pièces.

Places de parking en sous-sol :

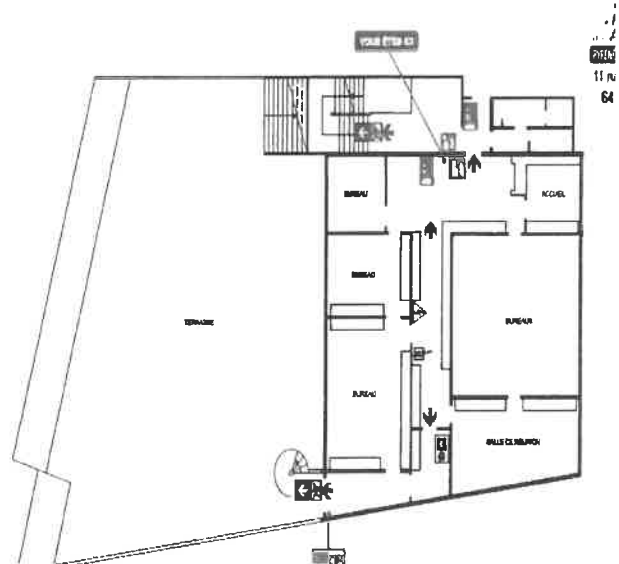
Accession par une rampe - servitude de passage pour traverser une zone appartenant à un tiers propriétaire.

20/30 places de parking environ qui seront occupées par l'équipe médicale pluridisciplinaire.

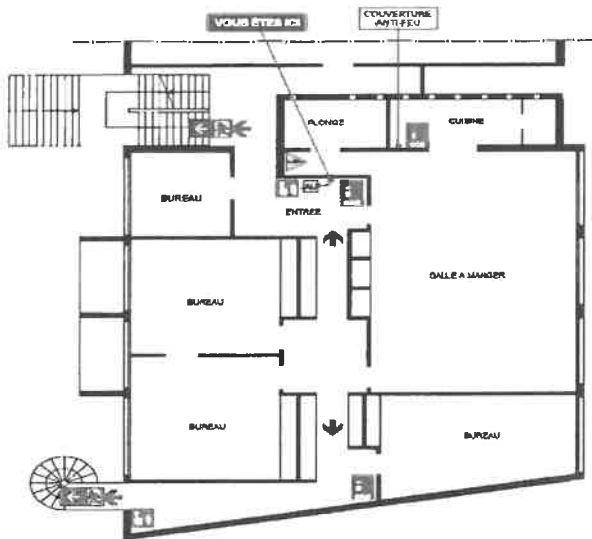
Rez-de-chaussée :



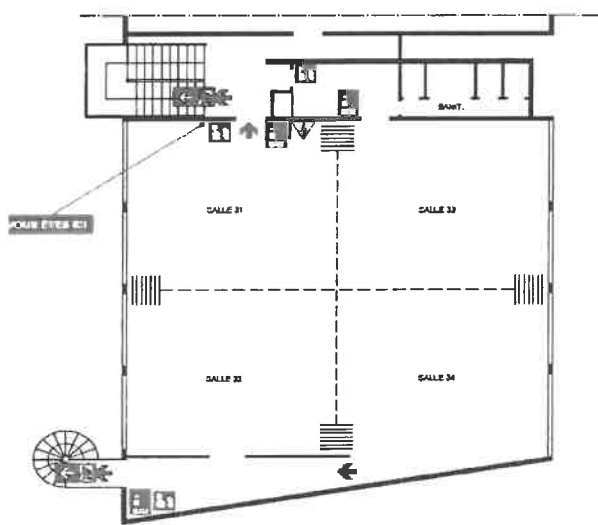
R+1



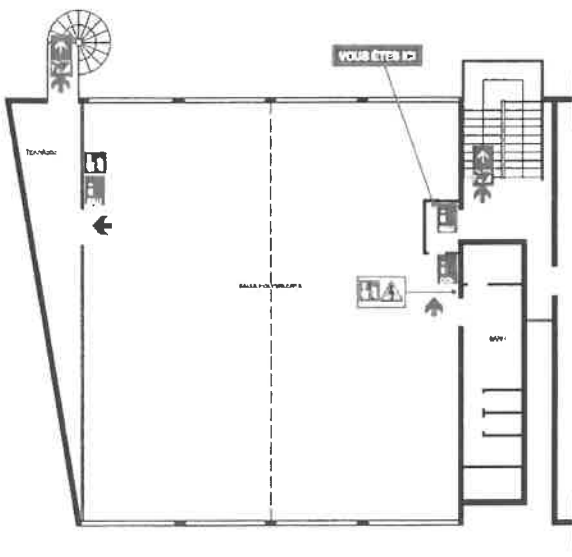
R + 2



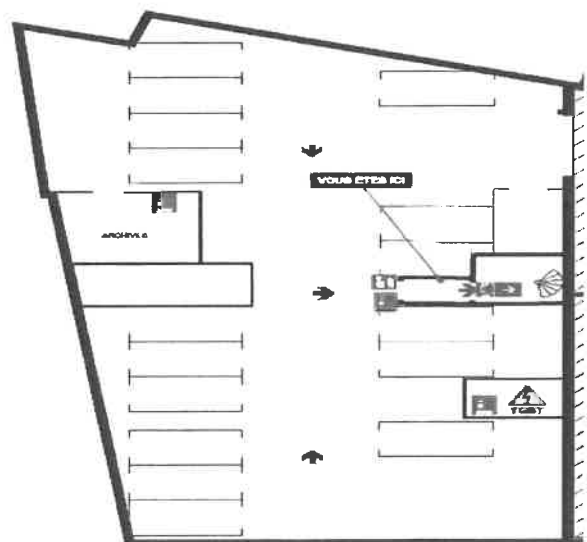
R + 3 :



R+ 4



Parkings en sous-sol





Parkings en sous -sol :



Atelier et archives :





1^{er} étage : la terrasse et partie arrière du bâtiment



2^{ème} étage :



3ème étage :



4ème étage :



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Chambre des métiers et de l'artisanat des Pyrénées-Atlantiques – biens évalués libres de toute location ou occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zonage UAc

6.2. Date de référence et règles applicables

Selon le PLUi en vigueur : zone UAc : zone centre historique (Coeur de Pays).

Prescriptions :

Hauteur maximale autorisée = R+4+c .

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 de bureaux dans la Commune de PAU.

Les termes trouvés comportent parfois également des surfaces commerciales.

Ref. Enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Surf. Utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Groupe
6404P01 2022P08547	445/CP/457/18	PAU	2 RUE DU DOCTEUR SIMIAN	10/06/2022	04/07/2022	150	140 000	933,33	plateau professionnel à aménager
6404P01 2022P10314	445/CP/858/11 445/CP/858/23	PAU	74 RUE EMILE GARET	17/06/2022	18/07/2022	90	69 900	776,67	Bureau/commerce
6404P01 2022P08864	445/CP/280/40 445/CP/280/25 445/CP/280/24 445/CP/280/23	PAU	21 RUE LESPY	25/05/2022	22/06/2022	112	120 000	1071,43	Bureau/commerce avec parkings
6404P01 2023P09123	445/CO/288/11	PAU	4 RUE LOUIS LACAZE	15/06/2023	27/06/2023	63	34 000	539,68	Bureau/commerce avec parkings

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	janvier-décembre	927,14	933,33	776,67	1 071,43
2023	janvier-décembre	539,68	539,68	539,68	539,68
	Synthèse	830,28	855,00	539,68	1 071,43

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

Le tarif moyen de nos termes est de 830€ HT/m², tarif retenu.

Les termes de comparaison ont des surfaces bien plus petites, un abattement de 30 % sera appliqué soit 830€ HT x 0,7 = 581€ HT/m² retenus.

Des travaux de réhabilitation sont à prévoir, un abattement de 20 % pourrait être appliqué, en raison de la présence de parkings au sous-sol, il sera ramené à 10 % soit 581€ HT x 0,9 = 523€ HT/m².

La valeur vénale du bien immobilier avec parkings en sous-sol est estimée à 523€ x 1 048m² = 548 104€ HT arrondis à 550 000€ 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 **550 000 €**.

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 **605 000€**.

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,



Marie-Françoise Even

L'Inspectrice divisionnaire 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.