

Envoyé en préfecture le 12/04/2024

Reçu en préfecture le 12/04/2024

Publié le

ID : 040-214000754-20240410-DEL2024FG100409-DE



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**FINANCES PUBLIQUES**

Direction Générale des Finances Publiques

Le 09/04/2024

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

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Yannick ROMA

Courriel : yannick.roma@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 59 82 29 05 / 06 29 75 55 07

Commune de CASTETS

Réf DS: 16908108

Réf OSE : 2024-40075-21403

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

[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 :*

Parcelle

*Adresse du bien :*

Route Andre Dupuy 40 CASTETS

*Valeur :*

**38€/m<sup>2</sup>**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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



## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mr GILBERT

## 2 - DATES

de consultation :	18/03/2024
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 :	18/03/2024

## 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

Vente d'un terrain communal en bordure d'une Zone d'activité pour réalisation d'un centre de traitement industriel

Prix envisagé 60€/m<sup>2</sup>

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Parcelle proche de la zone d'activité





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

Parcelle non viabilisée

#### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle	Nature réelle
CASTETS	BA 52		68 620m <sup>2</sup>	
TOTAL			68 620 m <sup>2</sup>	

#### 4.4. Descriptif

Terrain plat boisé de 68 620m<sup>2</sup> en bordure de zone d'activité. Demande d'un prix au m<sup>2</sup>, le consultant ne connaissant pas la surface exacte de vente.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Castets

#### 5.2. Conditions d'occupation

Considéré comme libre

### 6 - URBANISME

#### 6.1. Règles actuelles

Zone AUE : zone d'activité à urbaniser

#### 6.2. Date de référence et règles applicables

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

Méthode par comparaison

### 8 - MÉTHODE PAR COMPARAISON

#### 8.1. Études de marché



## Rappel des critères de recherche

### Périmètre de recherche

Adresse Adresse inconnue (x:43.86441745709729; y:-1.1431760876430104) correspondant à la référence cadastrale : 40 075 / 000 BA 0052

Périmètre géographique : 3000 m autour

### Période de recherche

De 03/2021 à 03/2024

### Caractéristiques du bien

Non bâti

Surface du terrain : de 1000 à 500000 m<sup>2</sup>

Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	mars-décembre	60,11	55,92	34,93	89,47
2022	janvier-décembre	53,37	42,17	38,29	79,66
2023	janvier-décembre	37,97	37,97	37,97	37,97
Synthèse		54,06	42,17	34,93	89,47

Réf. enregistrement	Réf. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
4004P01 2021P06151	75//AA/212//	CASTETS	118 IMP DU BOUSQUET	04/03/2021	23/03/2021	1141	102 090	89,47
4004P01 2022P07483	75//AC/76//	CASTETS	144 RUE FONTAINE VIVE	21/03/2022	06/04/2022	1067	45 000	42,17
4004P01 2022P25336	75//AC/76//	CASTETS	144 RUE FONTAINE VIVE	24/11/2022	06/12/2022	1067	85 000	79,66
4004P01 2023P16329	75//AB/87//	CASTETS	159 RUE FONTAINE VIVE	10/08/2023	18/08/2023	2897	110 000	37,97
4004P01 2022P02085	75//AU/88//	CASTETS	LE BOURG	14/01/2022	31/01/2022	11099	425 000	38,29
4004P01 2021P26573	75//AL/85//	CASTETS	GAZALIEU	15/10/2021	15/12/2021	2863	100 000	34,93
4004P01 2022P00283	75//AC/72//	CASTETS	MOURA	10/12/2021	07/01/2022	2146	120 000	55,92

Vente 15/10/2020 au lieu dit gazalieu d'un terrain en zone d'activité de parcelle pour une surface de 4 729m<sup>2</sup> pour une valeur de 179 702€ HT soit 38€/m<sup>2</sup>

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

Le terme de comparaison le plus semblable est celui de 2020. Il ne sera fait aucun abattement pour différence de surface pour tenir compte de l'évolution des prix du marché.

Il en ressort une valeur de 38€/m<sup>2</sup> HT

## 10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – MARGE D'APPRECIATION

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 **38€/m<sup>2</sup> HT**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.



Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portés sans justification particulière à 34€

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 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.

## 12 - 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.

## 13 - 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.

## 14 - 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.

Envoyé en préfecture le 12/04/2024

Reçu en préfecture le 12/04/2024

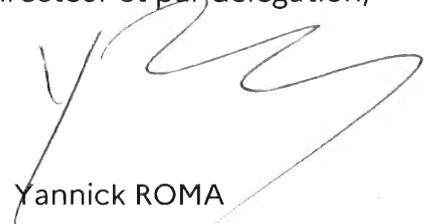
Publié le



ID : 040-214000754-20240410-DEL2024FG100409-DE

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis, le 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,



Yannick ROMA

Inspecteur des Finances Publiques