



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 12/04/2024

Reçu en préfecture le 12/04/2024

Publié le

ID : 040-214000754-20240410-DEL2024FG100410-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 08/04/2024

Direction départementale des Finances Publiques des  
Pyrénées-Atlantiques

Rôle 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: 16278184

Réf OSE : 2024-40075-11515

## 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](https://collectivites-locales.gouv.fr)

*Nature du bien :* Local commercial

*Adresse du bien :* 128 rue Sainte Hélène 40 CASTETS

*Valeur :* **200 000€**, 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 :	13/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	20/03/2024
du dossier complet :	20/03/2024

## 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

Achat d'un local commercial en maintenant l'activité

Prix envisagé 194 000€

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Parcelle au cœur du village





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

Parcelle au cœur du village

## 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	AO 140		213 m <sup>2</sup>	
		TOTAL	213 m <sup>2</sup>	

## 4.4. Descriptif

Local commercial en R+1 occupé par une boulangerie. Le Rdc est composé d'un espace vente de 50m<sup>2</sup> et d'un laboratoire de 100m<sup>2</sup>. Au premier étage : vestiaire et stock de 50m<sup>2</sup>.

Le RDC est en bon état de conservation, le 1<sup>er</sup> étage est en état d'usage.

Le local est climatisé.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : SCI JAB

### 5.2. Conditions d'occupation

Considéré comme libre (poursuite d'activité de l'occupant)



## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

Zone U

### 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 : Dax, 40100

Périmètre géographique : 10000 m autour

##### Période de recherche

De 03/2023 a 03/2024

##### Caractéristiques du bien

Bâti professionnel Commerce de 50 à 300 m<sup>2</sup>

Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2023	mars-décembre	1 661,75	1 823,53	1 327,05	1 834,68
2024	janvier-mars	1 538,35	1 538,35	1 531,25	1 545,45
Synthèse		1 612,39	1 545,45	1 327,05	1 834,68

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Observations
4004P01 2023P13387	88//AE/451//1	DAX	7 RUE DES CARMES	29/06/2023	07/07/2023	248	455 000	1834,68	magasin d'habits
4004P01 2024P03509	88//AE/405/8	DAX	34 RUE DES CARMES	16/02/2024	22/02/2024	110	170 000	1545,45	magasin d'habits
4004P01 2023P07052	279//AB/704//13	ST-PAUL-LES-DAX	3 AV DE LA LIBERTE	22/03/2023	05/04/2023	170	310 000	1823,53	magasin superette papeterie
4004P01 2024P02714	279//BP/912//3	ST-PAUL-LES-DAX	526 AV DU MAL FOCH	02/02/2024	09/02/2024	64	98 000	1531,25	local commercial dans grand immeuble
4004P01 2023P08493	279//AC/1162//106	ST-PAUL-LES-DAX	16 CENTRE COMMERCIAL LE LAC	06/04/2023	27/04/2023	200	265 410	1327,05	local commercial avec showroom

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

Il n'y a aucun terme de comparaison dans un rayon de 10km aux alentours de Castets, de locaux commerciaux, dans les 3 dernières années. La recherche c'est donc étendu sur Dax et alentours.



Il en ressort des termes de comparaisons assez différents mais avec une valeur assez homogène. Il sera retenu la valeur moyenne et médiane de 1 550€/m<sup>2</sup>. Il sera fait un abattement de 30 % pour la partie laboratoire et un abattement de 50 % pour la partie vestiaire et stockage soit

$$(50*1550)+((100*(1550-30%)))+ ((50*(1550-50%))= 77 500+ 108 500+ 38 750= 224 750€$$

Il sera fait un abattement de 10 % pour tenir compte de la différence d'attractivité entre Dax et Castets soit

$$224 750-10%= 202 275€ \text{ arrondi à } 200 000€$$

## 10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE – 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 **200 000€**

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 220 000€

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 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.

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,

Yannick ROMA

Inspecteur des Finances Publiques