Envoyé en préfecture le 13/04/2022
Reçu en préfecture le 13/04/2022
Affiché le 13/04/2022
ID : 040-244000675-20220406-DEL28_2022-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES
DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES
Pôle Gestion Publique
Pôle d'Evaluation Domaniale 40-64
Adresse :8 place d'Espagne 64 019 PAU CEDEX
Téléphone : 05-59-82-24-00
Courriel : ddfip64-pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Patrice COUREAU
Téléphone : 05 59 82 29 06
Courriel patrice.coureau@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. OSE : 2021-40035-46394 / DS 4764412

Le 08/07/2021

Le Directeur Départemental des Finances Publiques
des Pyrénées-Atlantiques
Pôle d'Evaluation Domaniale

à

Monsieur le Président
Communauté d'Agglomération
du GRAND DAX

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAINS

ADRESSE DU BIEN : LIEU DIT LE BOURG – 40180 BENESSE LES DAX

VALEUR VENALE : 292 000 € - 13 € / M²

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, sur délibération motivée, s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT : ***COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND DAX***

2 – Date de consultation : 15/06/2021
Date de réception : 15/06/2021
Date de visite : non visité
Date de constitution du dossier « en état »: : 15/06/2021

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession par la Communauté d'Agglomération du Grand Dax à la Commune de Benesse-les-Dax d'un grand terrain pour réalisation d'une opération d'aménagement.

Envoyé en préfecture le 13/04/2022
Reçu en préfecture le 13/04/2022
Affiché le 13/04/2022
ID : 040-244000675-20220406-DEL28_2022-DE

4 – Description du bien

Des trois parcelles acquises par la Communauté d'Agglomération du Grand Dax (CAGD) en 2014 subsiste la parcelle A 915 d'une superficie de 13 546 m². Les parcelles A 806 et 823 ont été divisées et renumérotées en :
- A 1103 de 9 513 m² cédée à la SA HLM Clairsienne en 2016
- A 1104 de 8 966 m² conservée par la CAGD

Les parcelles A 915 et 1104 qui seront cédées à la Commune de Benesse-les-Dax représentent une superficie totale de 22 512 m². Actuellement elles sont en nature de prairie classées en zone constructible.
Les réseaux sont présents à proximité et de capacité suffisante pour permettre l'urbanisation de ces terrains, accessibles depuis l'avenue Auguste Duhau.

5 – Situation juridique

Les parcelles A 915 et 1104 sont propriétés de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax.

6 – Urbanisme et réseaux

Sur le PLUi de Benesse-les-Dax du 18/12/2019, parcelles classées 1AU : Zone de développement à court terme en faveur de l'habitat dans laquelle s'appliquent l'OAP 2.1 : secteur à dominante résidentielle – 60 à 70 logements – Emprise au sol maximale : 60 % par unité foncière.

7 – Détermination de la valeur vénale

La valeur vénale est déterminée par la **méthode par comparaison**. Bien évalué libre d'occupation.

Après étude, la **valeur vénale** des parcelles A 915 et 1104 de 22 512 m² est estimée à **292 000 €** soit 13 € / m².

8 – Durée de validité

Dix-huit mois.

9 – Observations particulières

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques
et par délégation,

Marie-Françoise EVEN

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.