



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Affiché/Publié le 13/12/2022

ID : 040-244000675-20221207-DEL141_2022-DE

730



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 23/11/2022

**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

Monsieur le Président de la Communauté
d'Agglomération du Grand Dax

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:10419264

Réf OSE : 2022 - 40123 - 80870

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 :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Lieu dit Bourg 40990 HERM

Valeur :

324 720 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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





1 - CONSULTANT

Communauté d'Agglomération du Grand Dax

Affaire suivie par : David PHELUT

2 - DATES

de consultation :	27/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	néant
du dossier complet :	27/10/2022

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 à bâtir à la Commune de HERM.

Le prix de cession envisagé est de 324 720€ HT.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le terrain à bâtir situé au lieu dit Bourg, à l'entrée du bourg de Herm a une superficie de 29 908m².



4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie

Une partie de la parcelle est en zone à urbaniser, la voirie et les réseaux divers sont situés en périphérie de la zone et sont de capacité suffisante.

Des travaux de viabilisation seront nécessaires pour aménager des lots à bâtir.

L'autre partie en zone N est une partie à protéger.

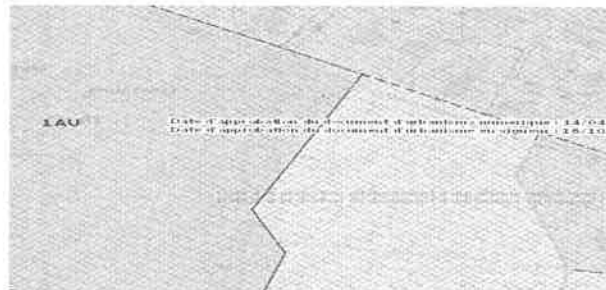
4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
HERM	AL 53	Lieu dit Bourg	29 908	Terrain à bâtir
		TOTAL	29 908	

4.4. Descriptif

Cette parcelle cadastrée AL 53 d'une contenance de 29 908m² est en nature de résineux et pins en bordure de la zone constructible.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Communauté d'Agglomération du Grand Dax

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zonages AU et N

6.2. Date de référence et règles applicables

Selon le PLUi en date du 18/10/2022 :

Zone AU à urbaniser, elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Zone N naturelle et forestière.

Chaque zone représente environ 50 % de la surface soit 14 954m² chacune.



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 terrains dans un périmètre de 5 kilomètres autour de la parcelle.

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Sous-Groupes
123//B/611//	HERM	CLUQUELARDIT	11/12/2019	24822	13 000	0.52	Terre
123//AH/52//	HERM	LASSALLE	18/11/2020	2387	118 000	49.43	Terrain à bâtir
123//AH/51//							
123//AJ/6//	HERM	POYANNE	07/07/2020	11369	10 000	0.88	Terre
168//F/160//	MAGESCQ	LAHONTAN	22/06/2022	8154	4 900	0.6	Bois
123//AL/53//	HERM	BOURG	07/07/2020	29908	324 720	10.857	Terre et à bâtir

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

Le terme 5 est le terrain à évaluer, il a été acquis le 24/06/2020 par la Communauté d'Agglomération, le vendeur étant l'EPFL Landes Foncier.

Le tarif était de 324 720€ HT.

Le tarif retenu sera donc le terme 5 soit 324 720€ 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 324 720 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 292 248€.



La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation (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 18 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