



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 18/09/2023

Reçu en préfecture le 18/09/2023

Publié le 18/09/2023

ID : 040-244000675-20230913-DEL116\_2023-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

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](mailto:ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Jean-Yves AMYOT

Courriel : [jean-yves.amyot@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:jean-yves.amyot@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 05 59 82 29 06

06 20 16 34 67

Réf DS: 12480408

Réf OSE : 2023-40315-34840

Le 14/10/23

Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

M. le Président de la Communauté  
d'Agglomération du Grand Dax

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

Nature du bien : Terrain à bâtir

Adresse du bien : ZAE rue Moura de Sounin, 40990 Tethieu

Valeur : **35 € HT / m<sup>2</sup>**

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



## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Muriel MUSCAT

## 2 - DATES

de consultation :	09/05/2023
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 :	14/06/2023

## 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

Cession de 7 lots de terrains à bâtir viabilisés en zone d'activités économiques.

Prix négocié : 35 € HT / m<sup>2</sup>.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale





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

Terrains viabilisés.

Les lots 11, 12, 13, 15, 16 sont impactés par un recul de 6m depuis leur limite séparative sud-est du fait de l'aléa feu de forêt.

## 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Tethieu	A 1643	Lot 3	1341 m <sup>2</sup>	
Tethieu	A 1644	Lot 4	931 m <sup>2</sup>	
Tethieu	A 1649	Lot 9	1138 m <sup>2</sup>	
Tethieu	A 1651	Lot 11	1550 m <sup>2</sup>	
Tethieu	A 1652	Lot 12	2086 m <sup>2</sup>	
Tethieu	A 1653	Lot 13	2406 m <sup>2</sup>	
Tethieu	A 1655	Lot 15	2201 m <sup>2</sup>	
TOTAL			11.653 m <sup>2</sup>	

## 4.4. Descriptif

7 lots de terrains viabilisés en zone d'activités économiques.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Communauté d'Agglomération du Grand Dax.

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Zone Uxenr du PLUi en vigueur

Selon le PLUi en vigueur, les parcelles A 1651-1652-1653-1655 sont concernées par la trame verte « réservoirs de biodiversité secondaires ».

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Zone d'activités économiques (industrielles, artisanales ou commerciales, tertiaires).



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

Méthode par comparaison.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

Recherche de transactions récentes de terrains à bâtir viabilisés dans un secteur proche :

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total HT	Prix/m <sup>2</sup> HT	Nature de bien (Nature2)	Observations
315//A/1656//	TETHIEU	MOURA DE SOUNIN	23/12/2021	1652	57 820	35	Terrain à bâtir	Lot 16
315//A/1641//	TETHIEU	MOURA DE SOUNIN	13/04/2022	1292	45 220	35	Terrain à bâtir	Lot 1
315//A/1645//	TETHIEU	MOURA DE SOUNIN	13/04/2022	1883	65 905	35	Terrain à bâtir	Lot 5
315//A/1654//	TETHIEU	MOURA DE SOUNIN	16/11/2022	1449	50 715	35	Terrain à bâtir	Lot 14

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

Selon le consultant, les terrains étant issus d'un permis d'aménager, la trame verte secondaire n'a pas d'impact sur les futures constructions: elle n'impose pas dans ce projet de contrainte de constructibilité. Les règles de la zone UXenr s'appliquent.

On retiendra donc le prix de vente HT relevé sur des précédentes transactions dans cette ZAE, soit 35 € HT/m<sup>2</sup>.

## 10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 **35 € HT/m<sup>2</sup>**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.



## 12 - 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.

## 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.

Envoyé en préfecture le 18/09/2023

Reçu en préfecture le 18/09/2023

Publié le 18/09/2023

ID : 040-244000675-20230913-DEL116\_2023-DE



Pour le Directeur et par déléguation,

Marie-Françoise EVEN

Inspectrice Divisionnaire des Finances  
Publiques