



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 11 juin 2025

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 : Odile DEVILLE

Courriel : odile.deville@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS: 24443590

Réf OSE : 2025-40315-40592

## 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 :*

Bâtiment professionnel - atelier

*Adresse du bien :*

420 Route de Buglose 40990 Téthieu

*Valeur :*

**60 000 € HT**, 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 : PHELUT David

## 2 - DATES

|  |            |
|--|------------|
| de consultation :  | 27/05/2025 |
| 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 :   | 27/05/2025 |

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

|                   |  |
|-------------------|--|
| Cession :         | <input type="checkbox"/>   |
| Acquisition :     | amiable <input type="checkbox"/><br>par voie de préemption <input type="checkbox"/><br>par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail :    | <input type="checkbox"/>   |
| Autre opération : |  |

### 3.2. Nature de la saisine

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Réglementaire :  | <input type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)  | <input type="checkbox"/> |

### 3.3. Projet et prix envisagé

Le Grand Dax est propriétaire d'un local d'activité au sein de la Zone d'Activités Economiques de Téthieu et souhaite le céder suite à la cession d'activité de son locataire.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine





## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Communauté d'Agglomération du Grand Dax.

### 5.2. Conditions d'occupation

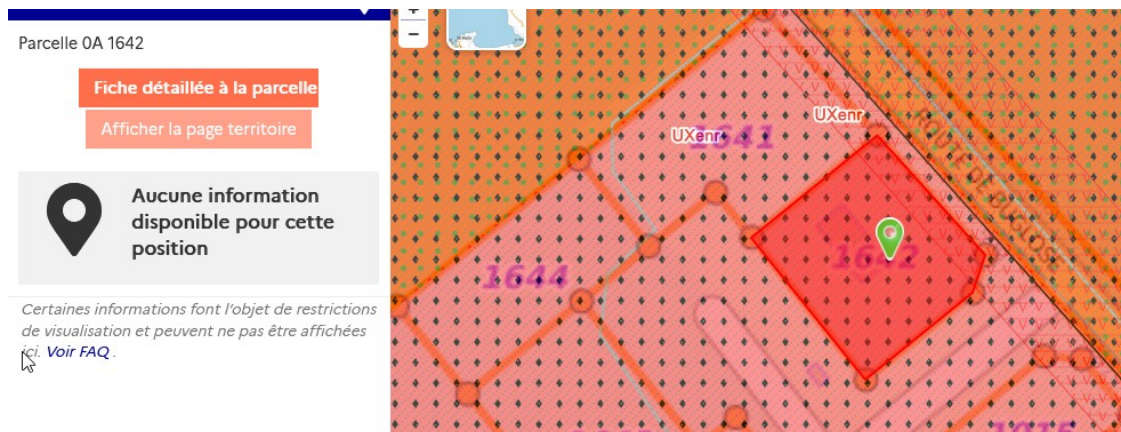
Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

PLUi du Grand Dax – dernière procédure approuvée du 31/10/2024.

Zone d'activités économiques (industrielles, artisanales ou commerciales, tertiaires) correspondant aux zones d'aménagement commercial (ZACOM) définies au schéma de cohérence territorial (SCoT). Zone UXenr



### 6.2. Date de référence et règles applicables

sans objet

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

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible des immeubles à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.



## 8 - MÉTHODE DE LA COMPARAISON

### 8.1. Études de marché

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison des bâtis d'activité sur 5 kilomètres autour du bien depuis 2019.

| Ref. enregistrement   | Ref. Cadastrales                 | Commune            | Adresse             | Date mutation | Année construct. | Surf. utile totale | Prix total | Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile) | Sous-Gruppe               |
|-----------------------|----------------------------------|--------------------|---------------------|---------------|------------------|--------------------|------------|-----------------------------------|---------------------------|
| 4004P01<br>2022P04091 | 283//ZB/190//                    | ST-VINCENT-DE-PAUL | 277 RTE DE CARRERE  | 11/02/2022    | 2005             | 964                | 1 000 000  | 1037,34                           | Atelier et assimilé       |
| 4004P01<br>2021P14642 | 283//AL/190//                    | ST-VINCENT-DE-PAUL | 380 RTE DE LA GARE  | 28/06/2021    | 2002             | 619                | 391 000    | 631,66                            | Atelier et assimilé       |
| 4004P01<br>2020P07167 | 283//AB/1389//<br>283//AB/1387// | ST-VINCENT-DE-PAUL | 429 AV DES PLATANES | 24/04/2020    | 2007             | 82                 | 65 000     | 792,68                            | Stockage et stationnement |
| 4004P01<br>2022P17344 | 283//AB/742//                    | ST-VINCENT-DE-PAUL | 89 RTE DE L ADOUR   | 19/07/2022    |                  | 464                | 324 054    | 698,39                            | Atelier et assimilé       |
| 4004P01<br>2023P13672 | 283//AB/1490//                   | ST-VINCENT-DE-PAUL | 89 RTE DE L ADOUR   | 19/06/2023    |                  | 464                | 280 000    | 603,45                            | Atelier et assimilé       |
|                       |                                  |                    |                     |               |                  |                    |            | Moyenne                           | <b>753 €</b>              |
|                       |                                  |                    |                     |               |                  |                    |            | Médiane                           | 698 €                     |

Pour tenir compte de la construction de type légère du local et de son aménagement sommaire avec des vestiaires, la moyenne des TC est retenue à **753 €/m<sup>2</sup>**.

Cette valeur est hors équipement.

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

La valeur de la moyenne est retenue pour le bien à évaluer soit **753 €/m<sup>2</sup>**.

Soit pour un local de 81 m<sup>2</sup> :

81 m<sup>2</sup> x 753 €/m = 60 993 € arrondi à **60 000 € HT**

## 10 - 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 **60 000 € HT**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 54 000 € HT.

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 acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

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 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,

Marie-Françoise EVEN  
Inspectrice divisionnaire

Réf DS: 24443590  
Réf OSE :2025-40315-40592

*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.*