

Direction Générale des Finances Publiques

Le 20/02/2024

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 Maire de la Commune de Pau

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:15966489

Réf OSE : 2024 - 64445-05909

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 : Emprise de terrain

Adresse du bien : Cours Bosquet - 64000 PAU

Valeur : 226€ HT soit 1€ HT/m²
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



1 - CONSULTANT

Commune de Pau

Affaire suivie par : Hélène TEMPS

2 - DATES

de consultation :	25/01/2024
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 :	25/01/2024

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

Afin de mener à bien leur réaménagement du Centre Bosquet, le groupe ESSOR propriétaire des lieux a besoin d'acquérir une partie de parcelle appartenant à la ville, qualifiée d'empiètement.

Pas de prix de négociation mentionné.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Ce terrain est situé Cours Bosquet à Pau dans les Pyrénées-Atlantiques.

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

Ce terrain est en nature de parking/terrasse/fosse...

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
PAU	CP 693p	Cours Bosquet/rue Rivares	226	diverses
TOTAL			226 m ²	

4.4. Descriptif

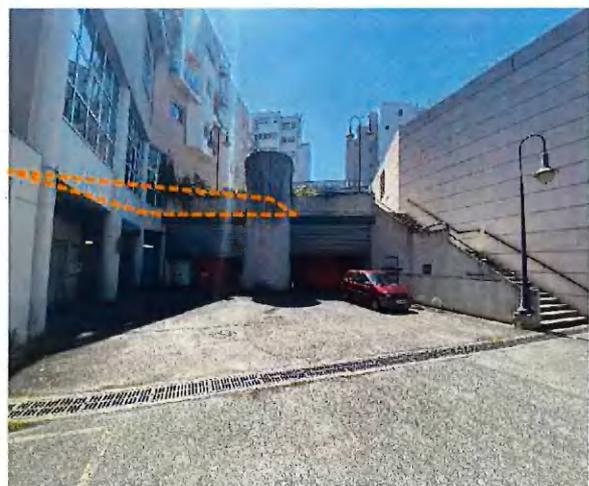
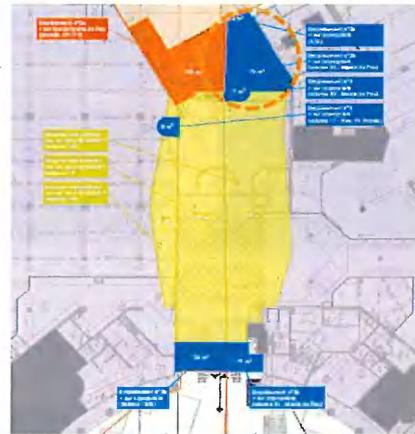
Selon les informations du Consultant, l'organisation fonctionnelle du projet de restructuration du Centre Bosquet porté par l'acquéreur implique l'acquisition d'empiètements qui n'ouvrent pas de droits à construire, la Copropriété a donné son accord.

Selon les documents joints par le Consultant : la cession concerne un empiètement de 226m² sur une partie de la parcelle CP 693 de 11 781m² qui concerne plusieurs niveaux : RDC / N-1 / N-2.

Il s'agit des volumes n°39, 91 et 95 au rez-de-chaussée, des volumes n°91 et 95 au N-1, et des volumes n° 30 et 142 au N-2, soit un total de 226m².

Photos et documents joints par le Consultant :

Lot volume n°95 : 76 m² au rez-de-chaussée et 75 m² au N-1 soit 151m².



Lot volume n°91 : 19m² au rez-de-chaussée, 18m² au N-1 et 5m² au N-2 soit 42m² au total.

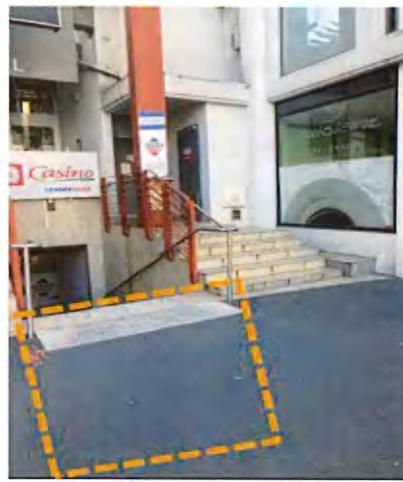
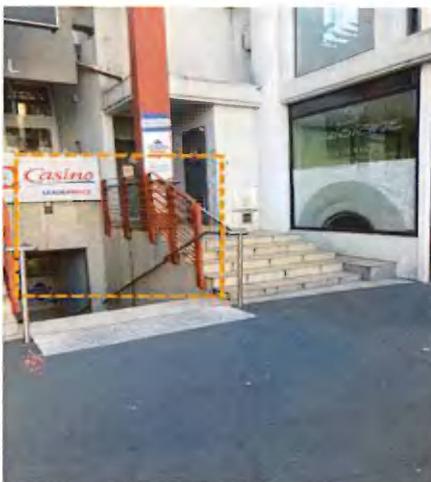
RDC



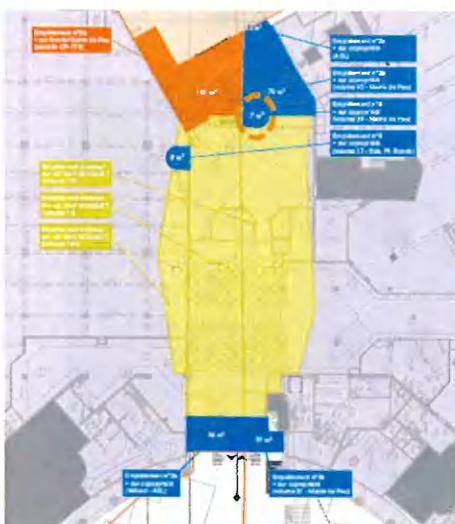
N-1



N-2



Lot volume n° 39 : 7m² au rez-de-chaussée



Lot volume n° 30 : 6 m² au N-2 (fosse ascenseur Casino), 2m² au N-2 (fosse escalator Casino), 18m² au N-2 (fosse escalator Casino) soit 26m² au total.

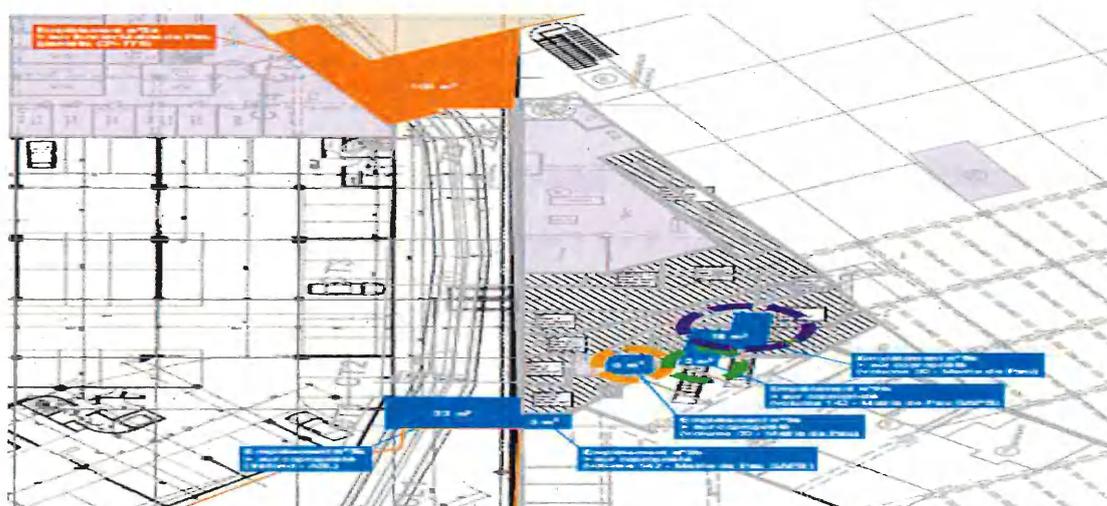
9a



9b



9c



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de Pau

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zonage UAc

6.2. Date de référence et règles applicables

Selon le PLUi en vigueur :

Zone UAc : zone centre historique (Coeur de pays).

Servitudes

AC4_Site-patrimonial-remarquable-de-Pau_20200130_act.pdf

Périmètre du SPR (ac4)

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 la Commune de Pau.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Groupe
6404P01 2021P18269	445//BV/330//	PAU	14 BD BARBANEGRE	23/11/2021	69	2 000	28,99	Terrain à bâtir
6404P01 2021P01777	445//CS/306//	PAU	18 RUE CARREROT	27/11/2020	62	1	0,02	divers
6404P01 2023P03763	445//CO/624//	PAU	36 B RUE MICHEL HOUNAU	20/02/2023	69	70	1,01	terrain de complément
6404P01 2022P15907	445//AX/227//	PAU	ST SAUVEUR	11/10/2022	466	34 560	74,16	Terrain

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

Selon les informations du Consultant, il ne s'agit pas d'une cession de droits à construire mais d'empiètements qui seront aménagés.

Le tarif retenu sera le terme 3 « terrain de complément » soit 1€HT/m².

La valeur vénale estimée de cette emprise de 226 m² est de 226m² x 1€ HT = 226€ HT.

9 - 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 **226 €**

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.

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,



Nathalie Lamouroux

L'Inspectrice des Finances Publiques