



**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. LIDO : 2020-40181V0790 /DS 2850628

Le 12/11/2020

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

à

Monsieur le Président
Communauté de Communes
MAREMME ADOUR CÔTE SUD

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAINS

ADRESSE DU BIEN : RD 652 – LIEUDIT « PEY DE L'ANCRE » – 40660 MESSANGES

VALEUR VENALE : 440 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
MAREMME ADOUR CÔTE-SUD**

2 – Date de consultation

: 03/11/2020

Date de réception

: 03/11/2020

Date de visite

: non visité

Date de constitution du dossier « en état »:

: 03/11/2020

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

La Communauté de Communes Maremme Adour Côte-Sud (CC MACS) prévoit l'aménagement d'une zone d'activités à proximité du Centre de Secours de Messanges. L'achat de terrains autour du site actuel permettra l'aménagement de lots d'activités artisanales, commerciales et service sur une surface d'environ 4 hectares. Ces terrains sont propriétés de la Commune de Messanges.

Un avis n° 2019-40181V0623 a été émis le 25/07/2019 pour un montant de 24 000 € avec un zonage d'urbanisme NC.

Le consultant demande une nouvelle évaluation de ces terrains suite au changement de zonage induit par le nouveau PLUI qui classe ces terrains en 1Au.

4 – DESCRIPTION DU BIEN



FINANCES PUBLIQUES

En bordure de la RD 652, le centre de secours est située à proximité de la ZAE de « Pey de l'Ancre ».
La création de la ZA s'effectuera sur des terrains actuellement plantés de pins maritimes.
Avant cession, la Commune a procédé à la coupe des arbres et a encaissé le produit de la vente. Les terrains seront acquis nus par la CC MACS.
Les parcelles AC 156 -320 - 318 ont une superficie totale de 10ha 45a 97ca (104 597 m²).
L'acquisition des 4 hectares portera sur des emprises à détacher de ces trois parcelles, entourant le Centre de Secours.
Le PLUI change le classement de ces terrains, les passant de NC à 1Au .

5 – SITUATION JURIDIQUE

Les parcelles AC 156 – 320 - 318 sont propriétés de la Commune de Messanges.
Avant cession, un arpentage et une division cadastrale devront être effectués.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Sur le PLUI en date du 27/02/2020, les emprises à détacher des parcelles AC 156 – 318 – 320 sont classées 1AU : Zones à Urbaniser / Autres Opérations d'Aménagement et de Programmation à vocation économique. L'OAP n° 5 de Messanges concerne les terrains entourant le Centre de Secours.

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** du terrain de 40 000 m², emprises à détacher des parcelles AC 156 - 318 – 320 est estimée à **440 000 €**.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

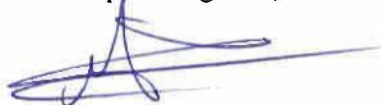
Dix-huit mois.

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