



**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](mailto: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](mailto: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 m<sup>2</sup>).  
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 m<sup>2</sup>, emprises à détacher des parcelles AC 156 - 318 – 320 est estimée à **440 000 €**.

## 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

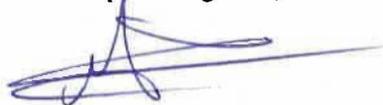
Dix-huit mois.

## 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