

Direction Générale des Finances Publiques

Le 04/02/2025

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Morgane CLEN
Courriel : morgane.clen@dgfip.finances.gouv.fr
Tél : 06 12 96 29 62
Réf DS:21331384
Réf OSE : 2024-40304-88766

Monsieur le Président de la Communauté de
communes Marenne Adour Côte-Sud

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](https://collectivites-locales.gouv.fr)

Nature du bien : TERRAIN

Adresse du bien : Avenue des Remouleurs, Soorts-Hossegor, (40150)

Valeur : **66 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : CAMY Aurélie

Chargée de Développement Economique

2 - DATES

de consultation :	05/12/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	05/02/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Non
du dossier complet :	05/12/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé

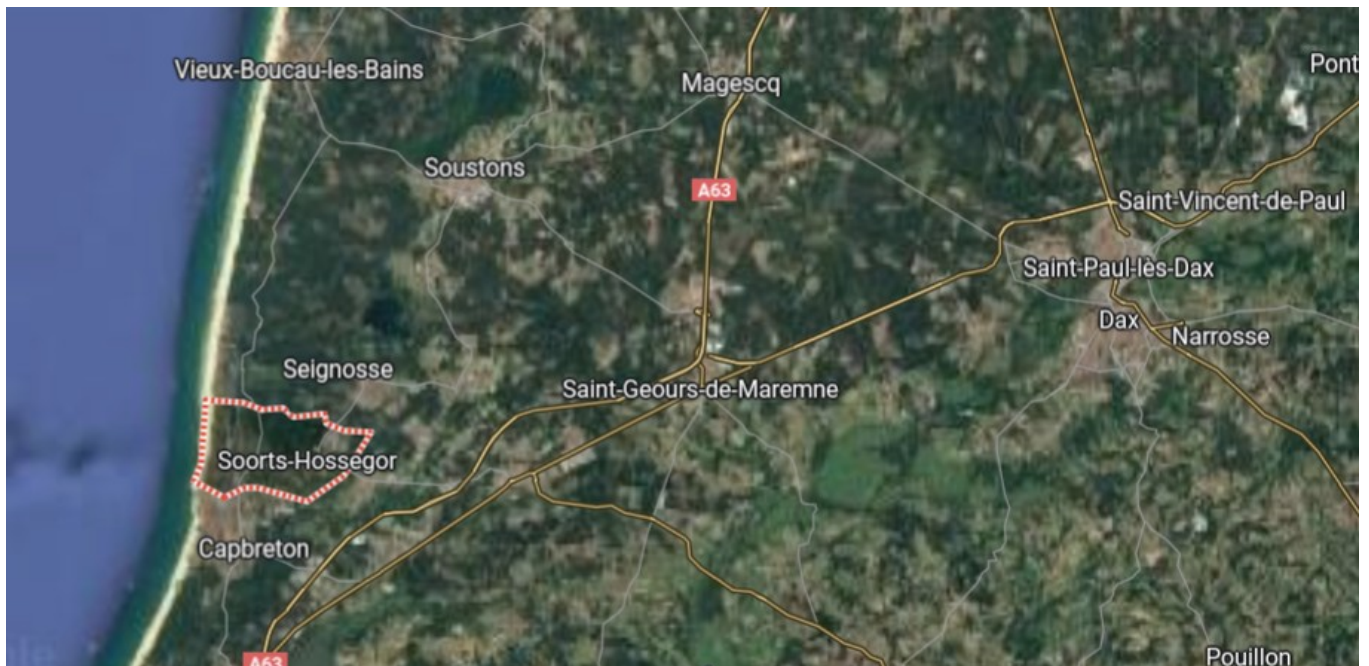
Cession d'une emprise de terrain sur la commune de Soorts-Hossegor.

Le projet est de céder une emprise de terrain au propriétaire riverain afin qu'il puisse faire une extension de son bâtiment .

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune de Soorts-Hossegor se situe dans le département des Landes, en région Nouvelle-Aquitaine. L'emprise de terrain se situe au nord-Est de la commune.



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

La parcelle cadastrée AP 181, de forme triangulaire se situe à l'entrée/la sortie de la zone d'activité économique Pédebert, accessible depuis l'Avenue des Remouleurs à Soorts-Hossegor. Les réseaux sont disponibles.



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
SOORTS-HOSSEGOR	AP 181	Avenue des Remouleurs	914 m ²	TERRAIN

4.4. Descriptif

La parcelle AP 181 est de forme triangulaire et a pour destination la nature d'espace vert. Or, le terrain se situe en zone urbaine, ainsi il est possible de construire sous réserve du respect de la réglementation du PLUi de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud.

Il s'agit en l'espèce d'évaluer une emprise de terrain de forme rectangulaire à l'est de la parcelle AP 181 d'une superficie de 480 m². Une petite colline est présente à l'est de la bande de terrain.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de communes Marenne Adour Côte-Sud.

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone U du PLUi de la communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud en vigueur.

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 ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Critères de recherche retenus dans le logiciel Estimer Un Bien : mutations intervenues depuis janvier 2020 relatives à des cessions de terrains à bâtir, d'une superficie comprise entre 100 m² et 1 000 m², dans un périmètre proche du bien à évaluer.

**Synthèse des prix de la sélection**

Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	janvier-décembre	136,95	136,95	136,95	136,95
2021	janvier-décembre	137,11	137,11	137,11	137,11
2022	janvier-décembre	137,11	137,11	137,11	137,11
Synthèse		137,06	137,11	136,95	137,11

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Date de validation de la journée de publication	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
4004P01 2022P08888	304//AP/151//	SOORTS-HOSSEGOR	687 AV DES REMOULEURS	11/04/2022	22/04/2022	03/09/2022	741	101 596	137,11
4004P01 2021P16932	304//AP/152//	SOORTS-HOSSEGOR	803 AV DES REMOULEURS	30/07/2021	10/08/2021	25/12/2021	998	136 832	137,11
4004P01 2020P12964	304//AP/155//	SOORTS-HOSSEGOR	808 AV DES REMOULEURS	31/07/2020	06/08/2020	12/12/2020	948	129 833	136,95

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

Tous les termes de comparaison sont situés sur l'Avenue des Remouleurs à Soorts-Hossegor.

La base retenue est la valeur moyenne arrondie soit 137€/m².

Le calcul est le suivant : 137 €/m² * 480 m² = 65 760 €.

La valeur vénale arrondie est de 66 000 €.

La valeur vénale totale du bien est de 66 000 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du bien est arbitrée à **66 000 €**.

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 59 400 €.

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.

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 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.

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 départemental des Finances Publiques,

Et par délégation,



Morgane CLEN

Inspectrice des Finances Publiques

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.