



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 14/11/2023

Reçu en préfecture le 14/11/2023

Publié le

ID : 064-216402370-20231113-2023_65-DE

7302 - SD
S²LO



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 02/11/2023

**Direction départementale des Finances Publiques des
Pyrénées-Atlantiques**

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne
64 000 PAU

Courriel : ddvip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**Le Directeur départemental des Finances
publiques des Pyrénées-Atlantiques**

POUR NOUS JOINDRE

à

Monsieur le Maire de la Commune de Gelos

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:14686443

Réf OSE : 2023 - 64237-81708

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 : Ensemble immobilier et terrain

Adresse du bien : 24 rue Magendie – 64110 Gelos

Valeur : 370 000€ assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



1 - CONSULTANT

Commune de GELOS

Affaire suivie par : Amandine VANOOTEGEM

2 - DATES

de consultation :	20/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Visite non autorisée
du dossier complet :	20/10/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input checked="" 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

Acquisition du bien par exercice du droit de préemption renforcé (délégation SIAB mais autorisation transférée à la Commune), le projet à terme pour la Commune est la création de logements sociaux.

Il est envisagé un portage par l'EPFL.

La DIA en date du 22 septembre est au prix de 315 000€ hors commission à la charge de l'acquéreur d'un montant de 16 500€ HT soit un prix total acquitté par l'acquéreur de 331 500€HT.

Le compromis de vente n'a pas été communiqué et la visite non autorisée.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé 24 rue Magendie à Gelos dans les Pyrénées-Atlantiques.

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

Les parcelles jouxtent la rue.

Selon le Consultant, les terrains nus sont raccordables sans difficulté (tout à l'égout, électricité, voirie)

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
GELOS	AH 9	Lieu-dit La Plaine	1 430	Terrain d'assise du bâti
GELOS	AH 10	Lieu-dit La Plaine	1 760	Terrain à bâtir
TOTAL			3 190	

4.4. Descriptif

Selon les données cadastrales transmises et validées par le Consultant, le bien se compose d'un ensemble immobilier comprenant :

- Une maison sur R+1 de 76m²,
 - Une maison sur R+1 de 140m²,
- Ces biens ont été construits en 1880.
- Un appartement de 27 m² de 1979 au sein de la grange.
 - La grange non cadastrée d'environ 80m².

Les locaux d'habitation totalisent 243m².

Selon les éléments transmis par le Consultant, les bâtis sont en mauvais état et nécessitent des travaux : rénovation, mises aux normes thermiques, électriques, infiltration d'eau...

Le bien n'ayant pas été visité, seuls les éléments transmis et validés par le Consultant figurent dans le descriptif.

Selon le Consultant, le terrain nu résiduel sur la parcelle AH 9 est de 800m², la parcelle AH 10 totalise 1 760m².

Les deux parcelles de terrain nu enherbées et arborées sont de forme régulière :

Celle de 800m² de forme carrée jouxte la rue sur deux côtés (croisement de deux rues).

La plus grande parcelle est de forme rectangulaire avec un accès rue sur une de ses largeurs.





Terrain AH 10

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Monsieur BONPUN Guillaume – Le bien est évalué libre de toute location ou occupation.

Origine de propriété : Déclaration de succession en date du 1^{er} avril 2021.

L'article I 322-9 dispose que « Le montant de l'indemnité principale ne peut excéder l'estimation faite par l'autorité administrative compétente, si une mutation à titre gratuit ou onéreux, antérieure de moins de cinq ans à la date de la décision portant transfert de propriété, a donné lieu à une évaluation administrative, rendue définitive en vertu des lois fiscales, ou à une déclaration d'un montant inférieur à cette estimation, sauf à ce que l'exproprié apporte la preuve que l'estimation de l'administration ne prend pas correctement en compte l'évolution du marché de l'immobilier.

Lorsque les biens ont, depuis cette mutation, subi des modifications justifiées dans leur consistance matérielle ou juridique, leur état ou leur situation d'occupation, l'estimation qui en est faite conformément à l'alinéa précédent en tient compte.

Les modalités d'application du présent article, notamment lorsque l'expropriation porte soit sur une partie seulement des biens ayant fait l'objet de la mutation définie au premier alinéa, soit sur des biens dont une partie seulement a fait l'objet de la mutation définie au premier alinéa, sont précisées par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article [L. 331-6](#). »

Il est précisé que le montant de l'indemnité principale dans le cas d'une fixation judiciaire du prix ne pourra excéder la présente estimation .

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zonage UAC pour la parcelle AH 9 et Ubc pour AH 10.

6.2.Date de référence et règles applicables

Selon le PLUi en vigueur :

Zone UAc : Zone centre historique (Coeur de Pays)

Zone Ubc : zone d'extension pavillonnaire/faubourg (Coeur de Pays)

Prescriptions pour les deux zones :

Emplacement réservé GEL 18

Hauteur maximale autorisée = R+1+c

Orientation d'aménagement et de programmation - GEL_cv

secteur de renforcement de mixité sociale

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 maisons d'habitation dans un périmètre proche dans la Commune de Gelos.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Groupe
6404P01 2022P06123	237//AH/52//	GELOS	13 RUE DU BEARN	15/04/2022	1977	397	118	225 000	1906,78	Maison
6404P01 2022P05805	237//AH/63//2	GELOS	42 B RUE MAGENDIE	11/04/2022	1984		112	198 000	1767,86	Maison
6404P01 2022P11114	237//AH/235//	GELOS	1 RUE DES MIMOSAS	19/07/2022	1978	756	116	255 000	2198,28	Maison
6404P01 2023P02087	237//AD/47//	GELOS	18 RUE PIERRE MOUNAUD	26/01/2023	1892	138	88	92 641	1052,74	Maison
6404P01 2022P03954	237//AE/431// 237//AE/429//	GELOS	10 RUE DU PRESBYTERE	17/02/2022	1962	346	133	192 000	1443,61	Maison

Recherche de transactions récentes de terrains dans un périmètre proche dans la Commune de Gelos.

Ref. enregistrement	Ref Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total HT HC	Prix/m ²	Groupe
6404P01 2022P11814	237//AK/517// 237//AK/520// 237//AK/503//	GELOS	CONDURETTE	18/07/2022	3771	220 000	58,34	Terrain à bâtir
6404P01 2021P18359	237//AN/762// 237//AN/778// 237//AN/765// 237//AN/767// 237//AN/773//	GELOS	MOUNAUD	23/11/2021	2558	96 788	37,83	Terrain à bâtir
6404P01 2022P08018	237//AD/382//	GELOS	33 RUE EUGENE DAURE	24/05/2022	980	145 000	147,96	terrain à bâtir en lotissement
6404P01 2022P03391	237//AH/446//	GELOS	36 RUE MAGENDIE	08/02/2022	1021	129 000	126,35	terrain à bâtir
6404P01 2022P01588	237//AI/671//	GELOS	7 AV SIMIN PALAY	03/01/2022	725	106 000	146,2	terrain à bâtir

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

Au vu des caractéristiques respectives des biens mentionnés dans le dossier joint, les tarifs de référence retenus sont les suivants :

Pour la maison et l'appartement au sein de la grange en mauvais état, il est retenu le terme 4 construit en 1892 soit 1052,74€HT/m².

Pour la maison dont l'état est moyen, il est retenu la valeur moyenne soit 1673,85€ HT/m².

Pour les terrains :

Pour le terrain carré de 800m², il est retenu le tarif du terme 4 de 1 021m² arrondi à 120€ HT/m².

Pour la parcelle AH 10 de 1 760m², le terme 1 (plus grand et mutation en 2022) est retenu arrondi à 70€ HT/m².

La valeur vénale, cf tableau ci-dessous, est calculée en appliquant un abattement de 30 % compté des travaux conséquents de rénovation et mises aux normes à entreprendre.

La grange sera valorisée forfaitairement à 2 000€ HT.

Un abattement de 20 % pour vente en bloc s'applique.

Bien	m ²	terme	abattement	tarif HT	total
Maison état moyen	140	1673,85	0,7	1171,695	164037,3
Maison mauvais état	76	1052,74	0,7	736,918	56005,8
appartement mauvais état	27	1052,74	0,7	736,918	19896,8
terrain carré AH9	800	120	1	120	96000
terrain rectangle AH10	1760	70	1	70	123200
Sous-total grange					459139,85 2000
TOTAL					461139,854
Vente en bloc			0,8		368911,9

La valeur vénale estimée de l'ensemble immobilier composé des deux maisons de l'appartement, de la grange, terrain intégré ainsi que les deux terrains sur les parcelles AH 9 (terrain résiduel de 800m²) et AH 10 est estimée à 368 911,9€ HT arrondis à 370 000€ HT.

9 - 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 **370 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 407 000€.

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,



Benoît Sablayrolles
Administrateur des finances publiques