



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 01/10/2025

Reçu en préfecture le 01/10/2025

Publié le 02/10/2025

ID : 040-200069417-20250929-2025_127-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 04/08/2025

**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 : Jean-Yves AMYOT

Courriel : jean-yves.amyot@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05 59 82 29 06

06 20 16 34 67

Réf DS: 25468411

Réf OSE : 2025-40224-54559

**M. le Président de la Communauté de Communes
du Pays d'Orthe et Arrigans**

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 :

Terrains à bâtir

Adresse du bien :

Chemin du Boudigot, 40300 Peyrehorade

Valeur :

620.000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de
la valeur »)



1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Marie-Anne CHEBOUB

2 - DATES

de consultation :	22/07/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	néant
du dossier complet :	22/07/2025

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

Acquisition de parcelles de terrain nu.

Prix envisagé : 650.000 €

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



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

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m ²)	Nature réelle
Peyrehorade	AH 81		7816	
Peyrehorade	AH 695		7904	
Peyrehorade	AH 697		2844	
Peyrehorade	AH 700		99	
Peyrehorade	AH 347		177	
Peyrehorade	AH 351		1023	
Peyrehorade	AH 349		796	
			20.659 m ²	

4.4. Descriptif

Friche industrielle.

Selon le consultant, la démolition et la dépollution sont en cours et portées par le propriétaire actuel. Les terrains sont donc vendus sans bâtiments et dépollués.

4.5 Surface du bâti

Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : SAS STRADAL (301 984 563)

5.2. Conditions d'occupation

Libre



6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UZ du PLUi en vigueur.

6.2. Date de référence et règles applicables

La zone UZ correspond à la zone urbaine à vocation principale d'activités mixtes (artisanale, commerciale et industrielle).

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Recherche de transactions récentes de terrain à bâtir dans un secteur proche :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien (Nature2)	Zonage PLU
4004P01 2022P19924	120//ZH/219//	HASTINGUES	LES LANNES	07/09/2022	21/09/2022	20821	624 630	30	Terrain à bâtir	Uzzac
4004P01 2022P26137	120//ZH/217//	HASTINGUES	LES LANNES	07/12/2022	15/12/2022	4027	161 080	40	Terrain à bâtir	Uzzac
4004P01 2023P07777	120//ZH/225//	HASTINGUES	LES LANNES	11/04/2023	17/04/2023	7981	319 240	40	Terrain à bâtir	Uzzac
4004P01 2022P11642	120//ZH/200// 120//ZH/212//	HASTINGUES	LES LANNES	20/05/2022	01/06/2022	26309	789 270	30	Terrain à bâtir	Uzzac

Moyenne	35
Médiane	35
Minimum	30
Maximum	40

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

On retiendra le prix des deux terrains les plus grands, soit 30 €/m².

Valeur vénale estimée : $20.659 \text{ m}^2 \times 30 \text{ €} = 619.770 \text{ €}$ arrondi à 620.000 €

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 **620.000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.



Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % d'acquisition sans justification particulière à 680.000 €.

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 et par délégation,

Marie-Françoise EVEN

Inspectrice Divisionnaire des Finances
Publiques