



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 09/06/2026

Reçu en préfecture le 09/06/2026

Publié le 09/06/2026

ID : 040-244000808-20260603-260603H2225H1-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le

**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 : Yannick ROMA
Courriel : yannick.roma@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 59 82 29 05/ 06 29 75 55 07

Agglomération de MONT DE MARSAN

Réf DS: 27070558
Réf OSE : 2025-40281-74277

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(#\)](#)

Nature du bien :

Bâtiments de la SPA

Adresse du bien :

Route du haut mauco 40280 SAINT PIERRE DU MONT

Valeur :

2 700€/an, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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



1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme THIONNET

2 - DATES

de consultation :	10/10/2025
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 :	10/10/2025

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 :	Bail emphytéotique

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé

Mise à disposition d'un terrain via une BEA au profit de la SPA

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelle en zone N

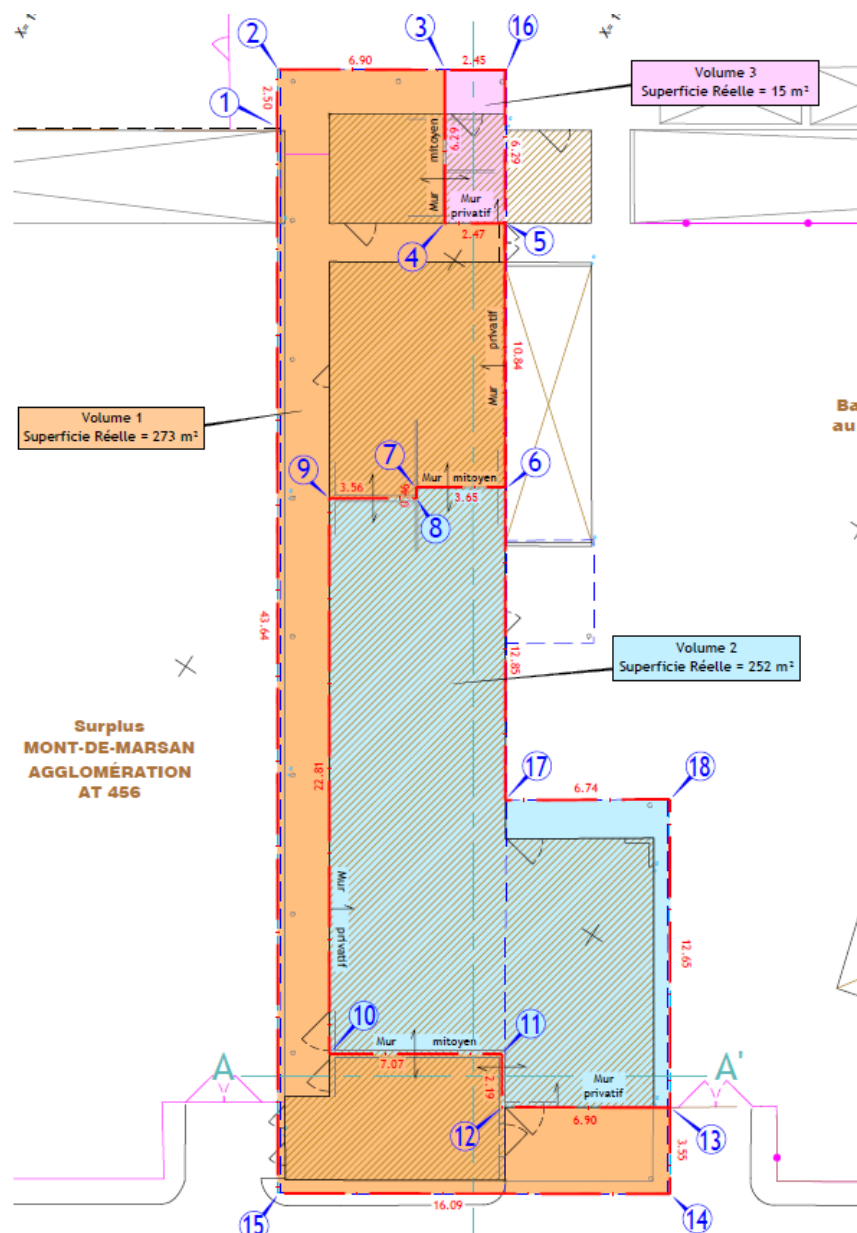


Parcelle en zone N

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivante

4.4. Descriptif

Mont de Marsan Agglomération envisage de mettre à disposition de la SPA, via une BEA, une partie de la parcelle cadastrée AT0015 ainsi que du bâtiment. La surface concernée est de 5 245 m² en zone N du PLUi, matérialisée en vert sur le plan de bornage ainsi que les volumes 2 et 3 du bâtiment. La SPA a valorisé ses investissements à 350 000€.





TERRAIN

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse 130 Rue Ulysse Pallu, 40000, Mont-de-Marsan correspondant à la référence cadastrale : 40 192 / 000 AT 0015

Périmètre géographique : 3000 m autour

Période de recherche

De 08/2022 à 08/2025

Caractéristiques du bien

Non bâti

Surface du terrain : de 2000 à 50000 m²

Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2024	janvier-décembre	0,19	0,19	0,19	0,19
2025	janvier-août	0,90	0,90	0,80	1,00
Synthèse		0,66	0,80	0,19	1,00

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
4004P01 2025P11028	192//AA/38//	MONT-DE-MARSAN	1274 AV NONERES	23/06/2025	22863	22 863	1
4004P01 2024P10062	281//AS/200//	SAINT-PIERRE-DU-MONT	MIQUE OUEST	04/04/2024	2530	480	0,19
4004P01 2025P11055	281//AT/452//	SAINT-PIERRE-DU-MONT	NAUTOT	13/06/2025	10000	8 000	0,8

Il en ressort une moyenne et une médiane aux alentours des 0,7€/m² soit

$$0,7 \times 5245 = 3\,672\text{€}$$

BÂTIMENT

Rappel des critères de recherche

Périmètre de recherche

Adresse 3290 route de Haut-Mauco, 40280, Saint-Pierre-du-Mont correspondant à la référence cadastrale : 40 281 / 000 AT 0015

Périmètre géographique : 5000 m autour

Période de recherche

De 09/2022 à 09/2025

Caractéristiques du bien

Bâti professionnel de 100 à 1000 m²



Année	Période	Prix au m ² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2023	janvier-décembre	1 287,50	1 287,50	1 175,00	1 400,00
2024	janvier-décembre	673,08	673,08	673,08	673,08
2025	janvier-septembre	1 515,15	1 515,15	1 515,15	1 515,15
Synthèse		1 190,81	1 287,50	673,08	1 515,15

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
4004P01 2023P18939	281//AK/354//	SAINT-PIERRE-DU-MONT	79 IMP. DE LA TEQUILERE	07/09/2023	200	235 000	1175,00
4004P01 2025P06435	192//AV/217//	MONT-DE-MARSAN	132 BD DE LA BRIGADE CARNOT	12/03/2025	330	500 000	1515,15
4004P01 2023P09693	192//AY/609//	MONT-DE-MARSAN	569 AV PIERRE MENDES FRANCE	04/05/2023	100	140 000	1400,00
4004P01 2024P13684	192//AV/77//	MONT-DE-MARSAN	236 AV MARTYRS DE LA RESISTANCE	25/07/2024	520	350 000	673,08

Il n'y a pas de terme de comparaison sur la commune ni aux alentours. La recherche a donc été étendue à des locaux professionnels de grande surface. Il en ressort une moyenne et une médiane aux alentours des 1 200€/m². Toutefois, au vu des dispositions spécifiques du bien il sera retenu la fourchette basse soit 673€/m²

$$(252+15)*673= 179\,691\text{€}$$

TOTAL

$$179\,691+36\,72= 183\,363\text{€}$$

TABLE DE VIOLEINE

valeur du terrain	V	183 363	euros
valeur des constructions	VC _g	350 000	euros
valeur des constructions fin de bail		49 278	euros arrondi
taux de rendement locatif	t	2,00%	%
taux du capital investi	a ou i	2,00%	%
durée du bail	n	99	ans
Redevance annuelle	VL	2 687	euros

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

La valeur de 2 700€/an sera retenue.



9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE – MARGE D'APPRECIATION

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 **2 700€/an**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale sans justification particulière à : 2 430€/an

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 ou louer 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 ou louer à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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.