Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le 09/11/2026
ID : 040-214001927-20261103-2026_11_0288-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

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

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

Réf DS: 31636666
Réf OSE : 2025-40192-35580

Le 09/06/2026

Le Directeur départemental des Finances publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

Commune de MONT DE MARSAN

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

Nature du bien :	Immeuble
Adresse du bien :	122 boulevard de la république 40000 MONT DE MARSAN
Valeur :	**9 200€,** assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le 09/11/2026
ID : 040-214001927-20261103-2026_11_0288-DE

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme THIONNET

2 - DATES

de consultation :	01/06/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	19/02/2026
du dossier complet :	01/06/2026

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. Lors de l'acquisition de la friche industrielle attenante au bâtiment, cette parcelle a été acquise par erreur et doit être rétrocédée aux anciens propriétaires car elle est dessert le bâtiment.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelle située au cœur de ville



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

Parcelle viabilisée

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le 09/11/2026
ID : 040-214001927-20261103-2026_11_0288-DE

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie de la parcelle	Zonage PLU
MONT DE MARSAN	AT 877		17m²	U
		TOTAL	17m²	

4.4. Descriptif

Petit local de 17m² avec cage d'escalier qui dessert le bâtiment attenant et ses étages

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de MONT DE MARSAN

5.2. Conditions d'occupation

Considéré comme libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone U au PLU

6.2.Date de référence et règles applicables

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

La valeur vénale est déterminée par la **méthode par comparaison.**

8 - MÉTHODE DE LA COMPARAISON

8.1. Études de marché

Lors de l'acquisition du bien l'avis des domaines n°2025-40192-92175 du 02/03/2026 a valorisé la totalité du bâtiment pour une valeur de 320 000€ avec une surface de bâtiments de 592m² soit :

320 000/592= 540,54€/m²

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

17*540,54= 9 189€ arrondi à 9 200€

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.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le 09/11/2026
ID : 040-214001927-20261103-2026_11_0288-DE

La valeur vénale du bien est arbitrée à **9 200€.**

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 8 280€.

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 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.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le 09/11/2026
ID : 040-214001927-20261103-2026_11_0288-DE

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,

Yannick ROMA

Inspecteur des finances publiques