



Direction Générale des Finances Publiques

Le 23/02/24

Direction départementale des Finances Publiques des
Pyrénées-Atlantiques

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne
64 000 PAU

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Pyrénées-Atlantiques

Courriel : ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

M. le Maire de Ondres

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: 14488379

Réf OSE : 2023-40209-78148

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 : Locaux d'activité

Adresse du bien : 2060 avenue du 11 novembre 1918, 40440 Ondres

Valeur : **170.000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)





1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Patrick SICARD

2 - DATES

de consultation :	09/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	16/02/2024
du dossier complet :	16/02/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

La Commune ayant construit une nouvelle maison des jeunes répondant aux normes, elle envisage la cession du local actuellement utilisé comme maison des jeunes.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale





Situation en centre ville, en bordure de l'axe principal (RD 810).

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

4.3. Références cadastrales

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



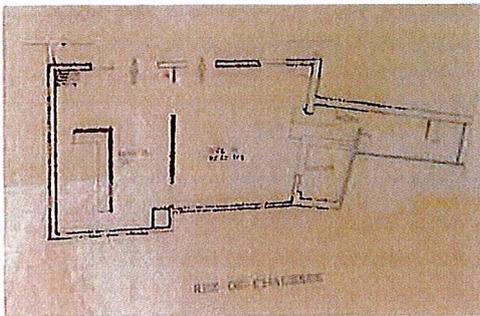
Ondres (40)

40209 AS 396

Parcelle arpentée : **Non**

Contenance cadastrale : **5 a 87 ca**

4.4. Descriptif

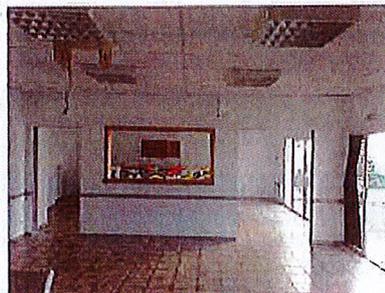
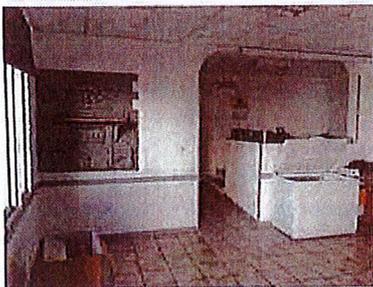


Local commercial actuellement utilisé comme maison des jeunes.

Il est composé de 2 parties séparées par une cloison semi-ouverte .Il dispose de sanitaires.

Les locaux constituent les lots 15 et 16 de la copropriété.

Selon le règlement de copropriété, le local bénéficie d'une terrasse (lot 14) qui constitue une partie commune avec le lot 20.



Les fenêtres sont en PVC double vitrage, les ouvertures donnent sur la terrasse.

Les locaux sont dans un état correct mais nécessitent des travaux de rafraîchissement des murs et plafonds.

Ils bénéficient d'une situation centrale, en bordure d'un axe passant et d'une bonne visibilité.



4.5 Surface du bâti

Surface utile de 86 m² communiquée par le consultant.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Ondres

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone Uhc1 du PLU en vigueur

6.2. Date de référence et règles applicables

Uhc1 : Zone urbaine d'habitat centrale. Secteur du centre-ville.

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 locaux commerciaux ou professionnels dans un secteur proche :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
4004P01 2023P01908	209//AS// 261/262//1/2	ONDRES	1976 AV DU 11 NOVEMBRE 1918	19/01/2023	24/01/2023		55	106 200	1930,91
4004P01 2021P18046	312//AD/1418//15	TARNOS	16 BD JACQUES DUCLOS	03/08/2021	27/08/2021	1992	58	125 000	2155,17
4004P01 2023P13143	312//AD/1418//16	TARNOS	16 BD JACQUES DUCLOS	16/06/2023	05/07/2023	1992	70	115 000	1642,86
4004P01 2021P23586	312//AD/169//17 312//AD/169//67	TARNOS	18 BD JACQUES DUCLOS	14/10/2021	09/11/2021	2008	60	135 000	2250
4004P01 2023P10987	312//AD/169//51 312//AD/169//23 312//AD/169//24 312//AD/169//25	TARNOS	18 BD JACQUES DUCLOS	10/05/2023	05/06/2023	2008	120	240 000	2000



Moyenne	1995,79
Médiane	2000,00
Minimum	1642,86
Maximum	2250,00

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

Il y a peu de termes de comparaison sur la commune concernant des locaux commerciaux. On étendra la sélection à des transactions de locaux d'activité situés sur Tarnos.

Compte tenu de la situation centrale, en bordure d'axe passant et de la jouissance d'une terrasse, on retiendra le prix moyen-médian de 2000 €/m².

Valeur vénale estimée : 2000 € X 86 m² = 172.000 € arrondi à **170.000 €**.

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 **170.000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 153.000 €.

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,

Jean-Yves AMYOT

Inspecteur des Finances Publiques



LABEQUE MARYLIS

Représentant la SCI

STELLA MARIS

50 Impasse de la

Bergerie40440 ONDRES

ONDRES, Le 09 Août 2024

Madame LE MAIRE

Mairie

40440 ONDRES

Madame Le MAIRE

Pour donner suite à mes différents entretiens avec votre service de la Mairie depuis de nombreuses années, je suis toujours très intéressée par l'achat du local (anciennement maison des jeunes) qui jouxte mon Agence Tout L'Immobilier, 2066 avenue du 11 Novembre 1918 à Ondres.

Les locaux actuels sont très petits et ne nous permettent pas d'évoluer correctement avec S collaboratrices motivées pour la réussite d'un développement.

Je suis d'accord pour l'acquisition de ce local au prix proposé de 185 000.00 €, les frais de notaire étant en plus à ma charge. Ma banque le Crédit agricole m'a déjà informé de son accord.

C'est la SCI STELLA MARIS que je représente qui se portera acquéreur

Je vous remercie à l'avance de votre sollicitude,

Et vous prie d'agréer, Madame Le MAIRE, mes sincères salutations.

Très cordialement

Marylly LABEQUE

Représentant la SCI STELLA MARIS