



République Française
Département des Landes
Mont de Marsan

Délibération du Conseil Municipal

Séance du 20 juin 2024

N°2024/06-0155

L'an 2024, le 20 juin à 19 heures, le Conseil Municipal de la Ville de Mont de Marsan s'est réuni à la salle du Conseil, lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Charles DAYOT, Maire, en session ordinaire.

Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par écrit aux conseillers municipaux le 14 juin 2024.

La convocation et l'ordre du jour ont été affichés sur les panneaux d'affichage extérieur réservés à cet effet le 14 juin 2024.

Présents :

M. Charles DAYOT, M. Hervé BAYARD, Mme Marie-Christine BOURDIEU, M. Farid HEBA, Mme Nathalie GASS, M. Gilles CHAUVIN, Mme Pascale HAURIE, M. Philippe DE MARNIX, Mme Catherine PICQUET, M. Christophe HOURCADE, Mme Marie-Pierre GAZO, M. Jean-Marie BATBY, Mme Éliane DARTEYRON, M. Hicham LAMSIKA, Mme Chantal PLANCHENAU, M. Jean-Jacques GOURDON, M. Bruno ROUFFIAT, Mme Marie-Christine HARAMBAT, M. Pierre MERLET-BONNAN, Mme Claudie BREQUE, Mme Marina BANCON, Mme Jeanine LAMAISON, Mme Delphine LE BLANC, M. Philippe EYRAUD, Mme Geneviève DARRIEUSSECQ, Mme Nathalie GARCIA, Mme Céline PIOT, M. Jean-Noël CAPDEVILLE, M. Frédéric DUTIN, Mme Françoise LATRABE, M. Bruno MINDE.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Excusés avec procuration :

M. Mathieu ARA donne pouvoir à Mme Geneviève DARRIEUSSECQ,
M. Mathis CAPDEVILLE donne pouvoir à M. Jean-Marie BATBY,
M. Jean-Baptiste SAVARY donne pouvoir à M. Frédéric DUTIN,
M. Alain BACHE donne pouvoir à Mme Céline PIOT.



Absent :

Mme Pascale Haurie.

Mme Chantal PLANCHENAUULT a été nommée secrétaire de séance par le Conseil Municipal conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Objet : Acquisition d'un terrain non bâti – avenue de Canenx.

Nomenclature Acte :

3.1 – Acquisitions

Rapporteur : Marie-Christine BOURDIEU

La SNC Adim Nouvelle-Aquitaine, a proposé à la commune de Mont-de-Marsan d'acquérir une partie de la parcelle AA n° 00031 (d'une superficie de 30 249 m²) pour la réalisation d'un projet de construction d'une usine de production d'hydrogène vert.

Il s'agit d'une friche qui accueillait auparavant une aire d'accueil des gens du voyage située avenue de Canenx.

La réalisation de ce projet permettrait d'accueillir, sur le territoire de la commune, une usine développant des solutions innovantes de production d'énergie verte, par la transformation des déchets et par l'utilisation de la biomasse.

Toutefois, à ce jour, le terrain détaché nouvellement cadastré AA n°39 ne présente pas une superficie suffisante pour la réalisation de la construction projetée.

Aussi, la Ville souhaite acquérir une bande de terrain supplémentaire non bâtie au nord du foncier, appartenant à ce jour à Mont-de-Marsan Agglomération, afin de l'adjoindre au terrain qu'il est envisagé de céder à la SNC Adim Nouvelle Aquitaine.

Ce terrain, incorporé au domaine privé de la communauté d'agglomération, constitue une partie de la parcelle cadastrée section AA n°0036, et nouvellement cadastrée AA n°41 d'une superficie de 4 811 m². Cette partie du terrain a été déclassée par une décision du Président de Mont de Marsan Agglomération. Le président de l'Agglomération a ensuite pris la décision de céder cette parcelle à la ville de Mont-de-Marsan.



En accord avec la communauté d'agglomération, la Ville de Mont-de-Marsan acquiert ce bien pour un prix de 20 583 euros (vingt mille cinq-cent quatre-vingt trois euros) soit 4,28 euros/m².

Enfin il convient de préciser qu'une servitude de réseau pour la conduite d'amenée sera établie entre la ville et l'agglomération sur le surplus de terrain conservé par l'agglomération cadastré AA n° 42 conformément au plan de servitude joint à la présente délibération.

**Ayant entendu son rapporteur,
Après en avoir délibéré,**

**Le Conseil Municipal,
À l'unanimité,**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu la décision n°2024/06-0117 en date du 12 juin 2024 de Monsieur le Président de Mont de Marsan Agglomération portant désaffectation et déclassement du domaine public intercommunal de la parcelle AA n° 41 d'une superficie de 4811 m²,

Vu la décision n°2024/06-0118 en date du 17 juin 2024 de Monsieur le Président de Mont de Marsan Agglomération portant sur la cession de la parcelle AA n°41 d'une surface de 4811 m² à la ville de Mont de Marsan,

Vu l'avis de France Domaine en date du 7 février 2024, estimant la valeur vénale de la parcelle acquise à 40 000 euros,

Vu les avis de la commission « aménagement urbain, urbanisme, logement, travaux, voirie » en date du 13 février 2024 et du 06 juin 2024,

Considérant que Mont de Marsan Agglomération a déclassé de son domaine public et a rétrocédé à la Ville de Mont de Marsan la parcelle cadastrée n° AA n°41 d'une surface de 4811 m² suite à constat d'huissier en date du 31 Mai 2024,

Considérant que la cession permettra de valoriser le foncier actuellement vacant et considéré comme une friche,

Considérant que le projet envisagé permet de déployer des procédés industriels novateurs



en matière d'énergie renouvelable et de revalorisation de déchets,

Considérant que la bande de terrain appartenant à Mont de Marsan Agglomération est nécessaire pour mener à bien le projet,

Approuve l'acquisition auprès de Mont de Marsan Agglomération d'un terrain nu cadastré section AA n°41 d'une superficie totale de 4 811m², pour un montant total de 20 583 €,

Charge le service foncier de l'Agglomération de la rédaction d'un acte administratif

Autorise Monsieur Hervé Bayard, 1^{er} adjoint au maire, à intervenir à la signature de l'acte administratif.

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL.

Fait à Mont de Marsan, le 20 juin 2024.

Charles DAYOT
Maire de Mont de Marsan



La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de mise en ligne faire l'objet des recours suivants :

- recours administratif gracieux auprès de Monsieur le Maire de Mont de Marsan,
- recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau (par courrier ou par la plateforme www.telerecours.fr).

P L A N D E B O R N A G E

Département des LANDES
 Commune de MONT-DE-MARSAN

PROPRIÉTÉ de MONT-DE-MARSAN AGGLOMÉRATION

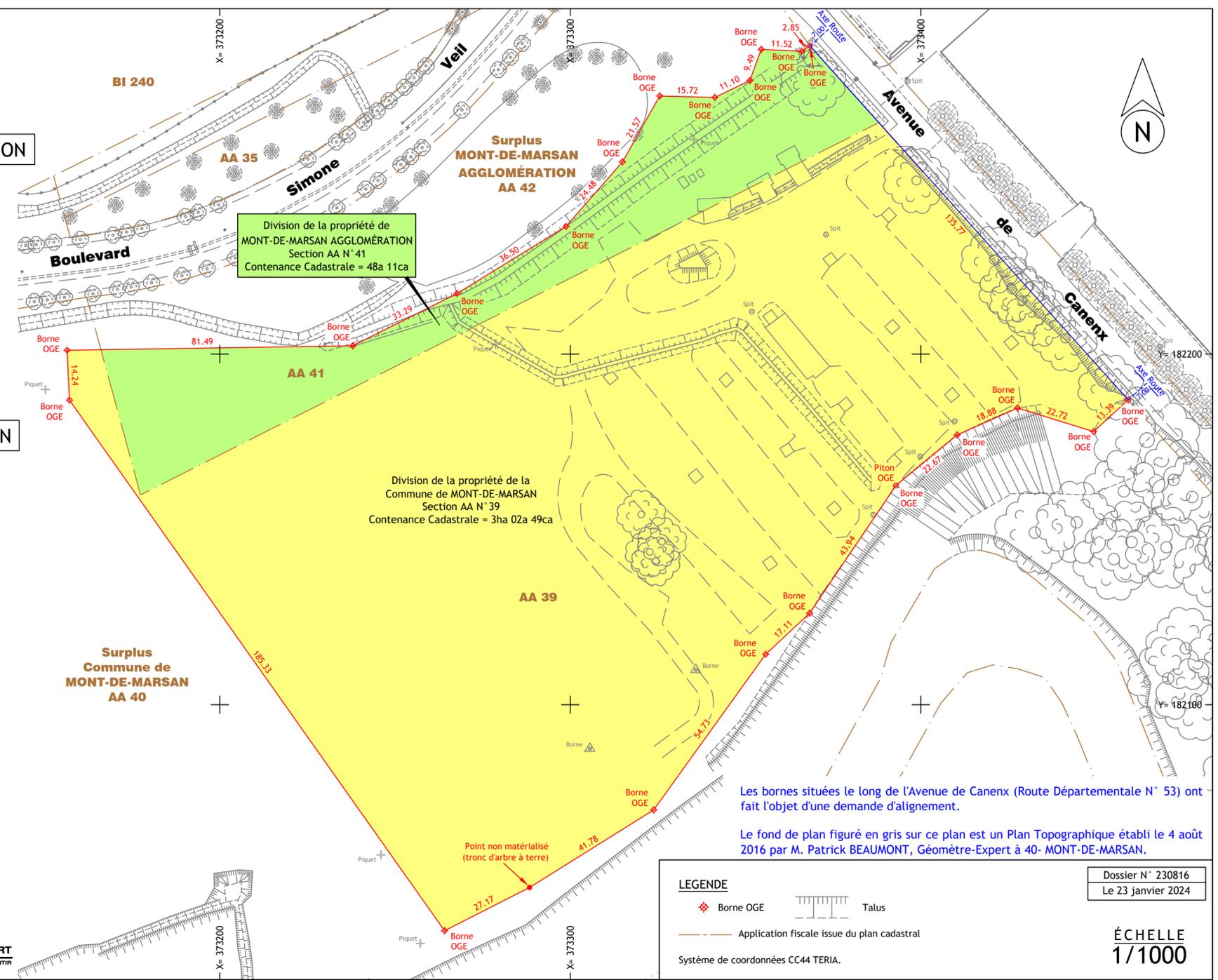
DIVISION DE PROPRIÉTÉ EN VUE DE
 LA RÉALISATION D'UN ÉCOPÔLE

CADASTRE
 Section AA
 N° 41
 Lieudit : " Sainte Anne "
 Contenance Cadastre : 48a 11ca

PROPRIÉTÉ de la Commune de MONT-DE-MARSAN

DIVISION DE PROPRIÉTÉ EN VUE DE
 LA RÉALISATION D'UN ÉCOPÔLE

CADASTRE
 Section AA
 N° 39
 Lieudit : " Sainte Anne "
 Contenance Cadastre : 3ha 02a 49ca



Division de la propriété de
 MONT-DE-MARSAN AGGLOMÉRATION
 Section AA N° 41
 Contenance Cadastre = 48a 11ca

Division de la propriété de la
 Commune de MONT-DE-MARSAN
 Section AA N° 39
 Contenance Cadastre = 3ha 02a 49ca

Les bornes situées le long de l'Avenue de Canex (Route Départementale N° 53) ont fait l'objet d'une demande d'alignement.

Le fond de plan figuré en gris sur ce plan est un Plan Topographique établi le 4 août 2016 par M. Patrick BEAUMONT, Géomètre-Expert à 40- MONT-DE-MARSAN.

LEGENDE

- Borne OGE
- Talus
- Application fiscale issue du plan cadastral

Système de coordonnées CC44 TERIA.

Dossier N° 230816
 Le 23 janvier 2024

ÉCHELLE
 1/1000



S.C.P. BERLON-DUPUY
 Géomètres-Experts D.P.L.G.
 Bureau principal
 1485 Rue de la Ferme de Carboué
 40000 MONT-DE-MARSAN
 Tél. : 05.58.75.08.35
 Portable : 06.88.10.53.89
 E.mail : nathalie.dupuy@bemoge.fr

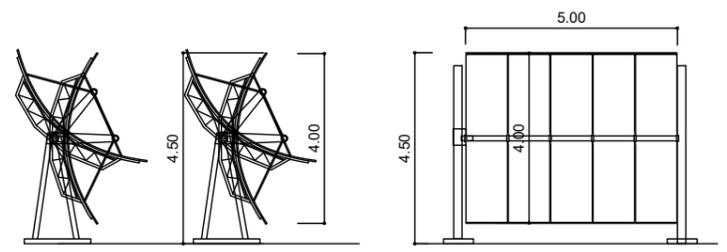
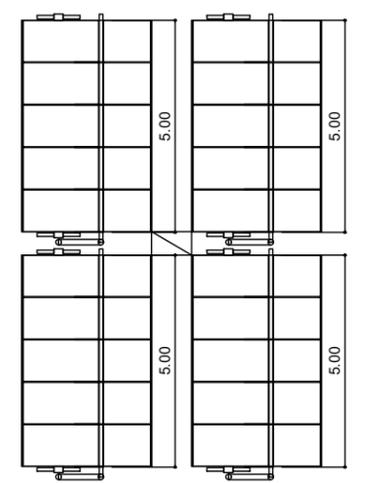
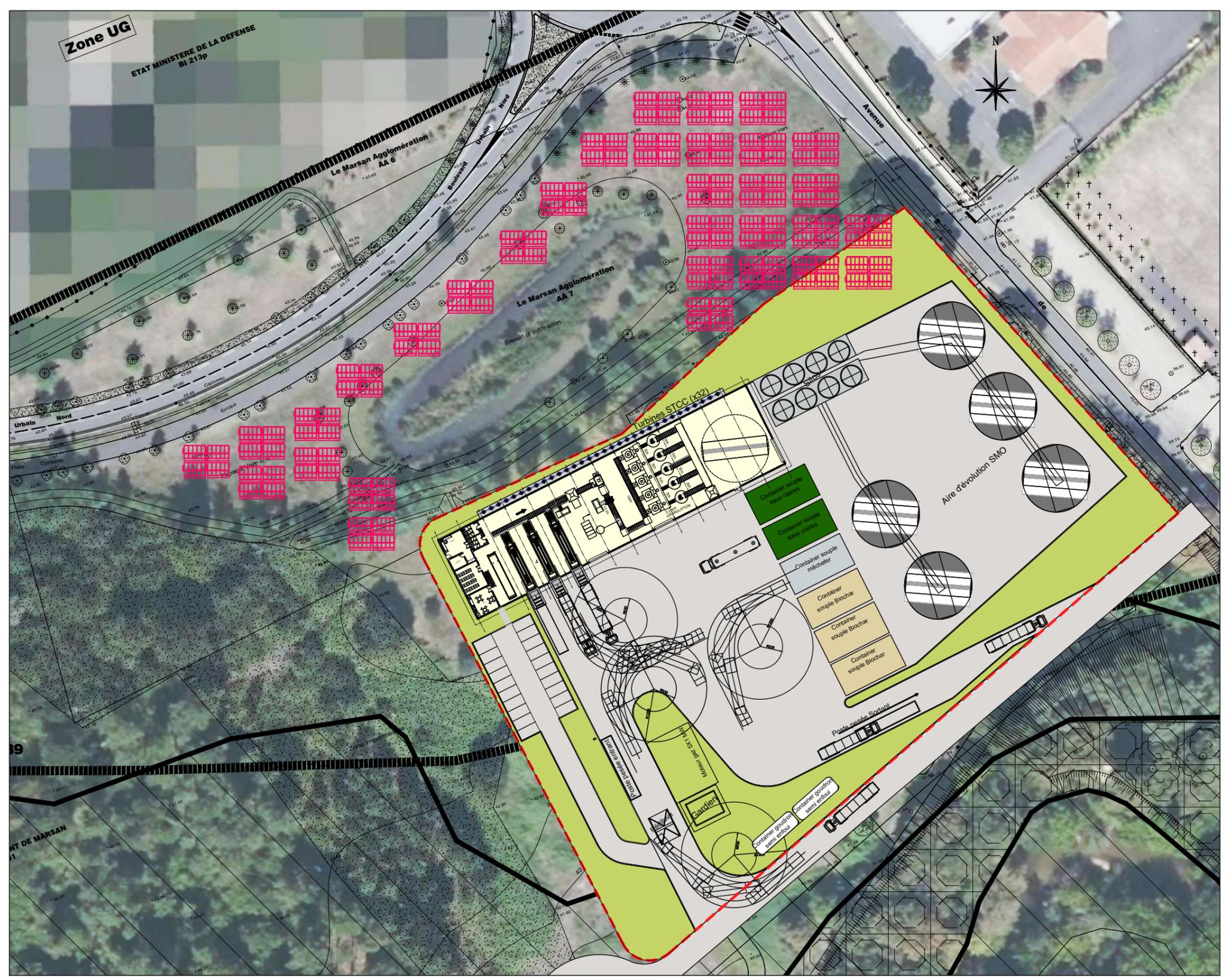


Localisation :
COMMUNE DE MONT DE MARSAN
 40000

Projet :
REALISATION D'UN ECOPOLE
 CENTRE DE PRODUCTION D'ENERGIE VERTE ET DE VALORISATION DU CARBONE

Maitre d'Ouvrage


Envoyé en préfecture le 27/06/2024
 Reçu en préfecture le 27/06/2024
 Publié le 28/06/2024
 ID : 040-214001927-20240620-2024_06_0155-DE



PS pour turbine STCC

SBY2306

Architecte :
SBY Archi tectur
 7, RUE JEAN CARRIÈRE
 Tel : 06 66 09 44 36 e-mail : dasby.archi@free.fr
 Ordre des Architectes N° : 517181

Contractant Général :

NOVELIGE
 Occitanie
 418 rue du Mas de Verchant BP 12
 34935 Montpellier Cedex 9

Désignation Plan :
PLAN DE MASSE ELARGI

indice	Révisions :	Date	Echelle :
00	Origine	07/04/2023	1/1000
			Visa :



Envoyé en préfecture le 27/06/2024
 Reçu en préfecture le 27/06/2024
 Publié le 28/06/2024
 ID : 040-214001927-20240620-2024_06_0155-DE

Communauté de Communes de la Géothermie & Chauffage urbain



7, rue Francis Plané - BP20015
 40 001 MONT DE MARSAN Cedex
 Tél. : 09 59 39 24 40
 Fax : 05 58 75 50 88
 etudes@cmontdemarsan-eau.fr
 www.montdemarsan-eau.fr

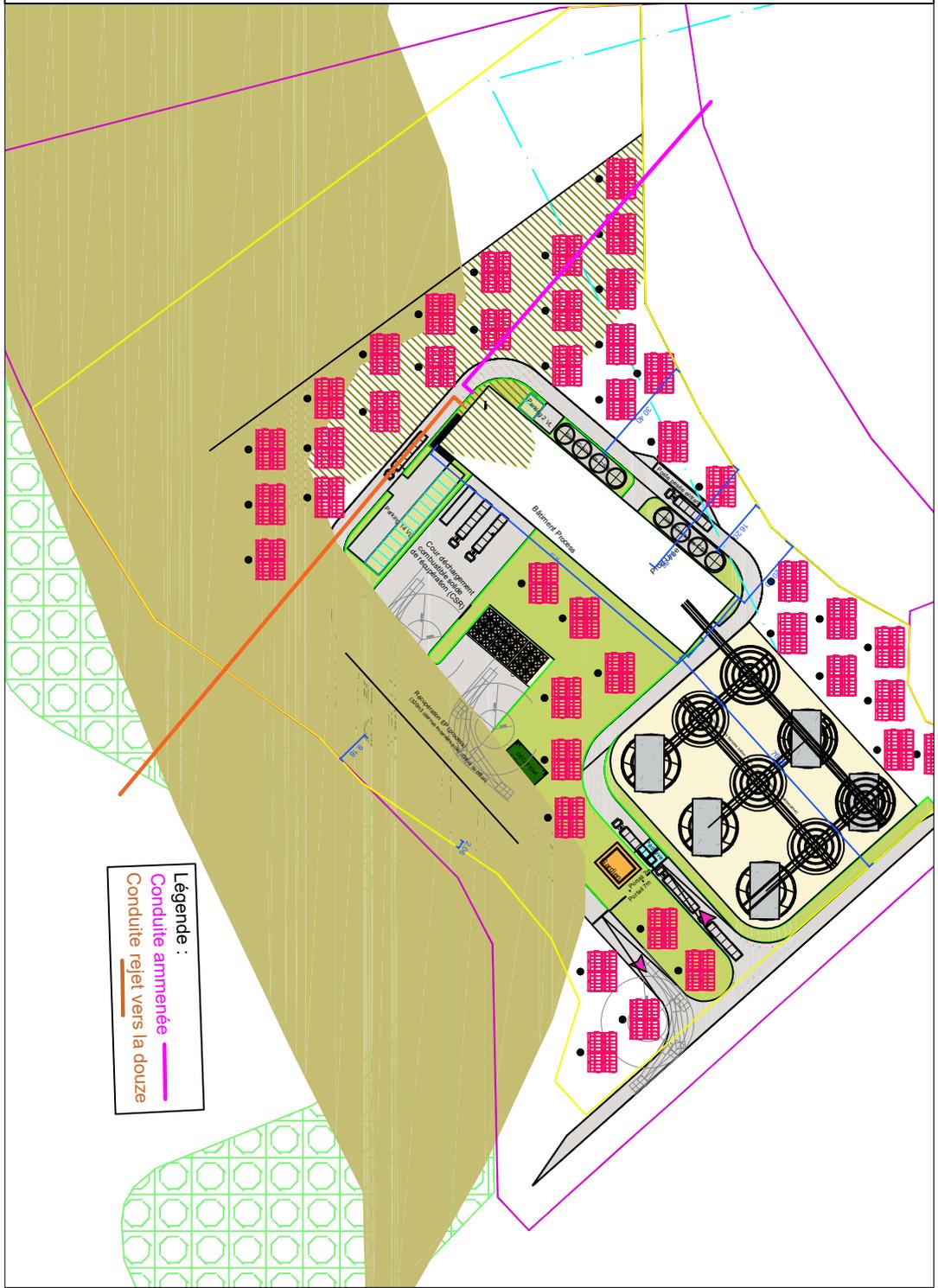
Ville de Mont de Marsan - Régie Chauffage urbain et Géothermie

DATE	INDICE	MODIFICATIONS
13/12/2023	A	PROJET
	B	PROJET MODIFIE
	C	RECOLEMENT

Projet de revalorisation de l'eau issue de GMM1 Vue en plan

Echelle	Date	Dessiné par	Vérifié par	N° de pièce	Indice
1/500°	13/12/2023	B.CHEVRIER		1/1	A

Ce dessin est la propriété de la Régie des Eaux et de l'assainissement. Il ne peut être ni reproduit ni communiqué sans autorisation écrite.





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 27/06/2024

Reçu en préfecture le 27/06/2024

Publié le 28/06/2024

ID : 040-214001927-20240620-2024_06_0155-DE



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 : Jean-Yves AMYOT

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

Téléphone : 05 59 82 29 06

06 20 16 34 67

Réf DS: 15011324

Réf OSE : 2023-40192-88384

Le 20/06/23

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

M.le Maire 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 :

Terrain

Adresse du bien :

Avenue de Canenx, 40000 Mont-de-Marsan

Valeur :

150.000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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



1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Sandra THIONNET

2 - DATES

de consultation :	15/11/2023
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 :	15/11/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

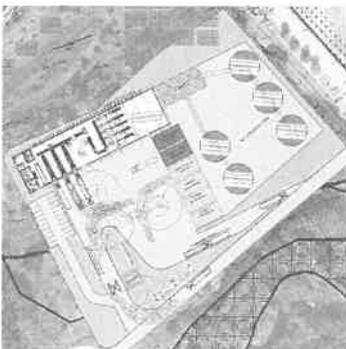
Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un terrain en vue de la valorisation des eaux issues du forage géothermal GMM1.



Prix négocié : 150.000 €



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 :



Mont-de-Marsan (40)

40192 AA 31

Parcelle arpentée : **Non**

Contenance cadastrale : **8 ha 6 a 46 ca**

4.4. Descriptif

La cession ne porte que sur une partie de la parcelle AA 31 pour une superficie de 17.000 m² environ.

Terrain en bordure de rivière, anciennement occupé par les gens du voyage.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Mont-de-Marsan

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone A-ENR du PLU en vigueur

6.2. Date de référence et règles applicables

Les zones agricoles sont des zones équipées ou non qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle



est destinée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Secteur A-ENR : Zone agricole à vocation de production d'énergie renouvelable. Les installations de panneaux photovoltaïques au sol ainsi que la mise en place de dispositifs de production d'énergie sont autorisés à condition que ces installations et ouvrages permettent l'exercice d'une activité de production agricole.

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 terrains en secteur d'activités ou d'équipements dans un secteur proche :

Ref enregistrement	Ref Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Sous Groupe
4004P01 2023P19649	250//AL/111//	SAINT-AVIT	250 ALL DES FAUVETTES	18/09/2023	12/10/2023	7515	135 270	18	Terrain à bâtir
4004P01 2023P00676	281//AE/1046//	SAINT-PIERRE-DU-MONT	BIARNES	20/12/2022	10/01/2023	14999	300 000	20	Terrain à bâtir
	281//AD/1011//								
	281//AD/1010//								
	281//AD/1009//								
	281//AD/1005//								
281//AD/1003//									
4004P01 2019P06561	192//CB/238//	MONT-DE-MARSAN	RUE DE LA FERME DU CONTE	06/05/2019	20/05/2019	11823	182 468	15,43	Terrain à bâtir

Moyenne	17,81
Médiane	18,00
Minimum	15,43
Maximum	20,00

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

Le zonage PLU A-ENR est très spécifique. Il n'y a pas de terme de comparaison.

Les termes de comparaison retenus concernent des terrains à bâtir situés en zone U, secteur d'activités économiques non commerciales ou d'équipements.

On retiendra le prix moyen de 17,81 €/m².

Compte tenu des contraintes imposées par le zonage A-ENR, on appliquera un abattement de 50 %.

Valeur vénale par m² : 17,81 € X 0,5 = 8,91 €/m².



Valeur vénale estimée : $8,91 \text{ €} \times 17.000 \text{ m}^2 = 151.470 \text{ €}$ arrondi à **150.000 €**

10 - 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 **150.000 €**.

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 135.000 €.

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.

12 - 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.



13 - 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.

14 - 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



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 : Jean-Yves AMYOT

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

Téléphone : 05 59 82 29 06

06 20 16 34 67

Réf DS: 15011324

Réf OSE : 2023-40192-91542

Le 07/02/24

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

M.le Président de la Communauté
d'Agglomération Mont-de-Marsan Agglomération

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 :

Terrain

Adresse du bien :

Avenue de Carienx, 40000 Mont-de-Marsan

Valeur :

40.000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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



1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Sandra THIONNET

2 - DATES

de consultation :	27/11/2023
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 :	06/02/2024

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

Dans le cadre d'un appel à projet visant à valoriser l'énergie encore disponible dans les eaux rejetées en milieu naturel issues du forage géothermique GMM1, la société ADIM souhaite acheter une partie de la parcelle AA36, qui appartient à Mont de Marsan Agglomération.

Cette opération intervient dans le cadre d'un projet global qui intègre également une partie de la parcelle AA31, propriété de la commune de Mont-de-Marsan.

Sur ce terrain, la société ADIM Nouvelle Aquitaine envisage de construire un bâtiment de 1700 m² permettant la valorisation de déchets afin de produire de l'hydrogène tout en réutilisant les eaux géothermales.



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 :



Mont-de-Marsan (40)

40192 AA 36

Parcelle arpentée : **Non**

Contenance cadastrale : **1 ha 28 a 43 ca**

4.4. Descriptif

La cession ne porte que sur une partie de la parcelle AA 36 pour une superficie de **4.490 m²**.





5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Communauté d'Agglomération Mont-de-Marsan Agglomération

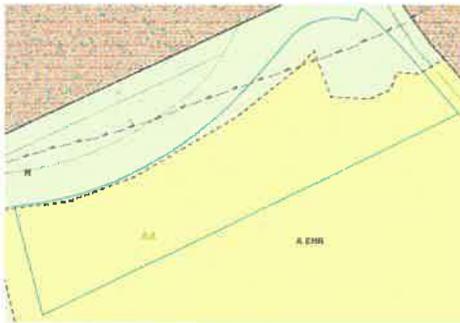
5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone A-ENR du PLU en vigueur



6.2. Date de référence et règles applicables

Secteur A-ENR : Zone agricole à vocation de production d'énergie renouvelable. Les installations de panneaux photovoltaïques au sol ainsi que la mise en place de dispositifs de production d'énergie sont autorisés à condition que ces installations et ouvrages permettent l'exercice d'une activité de production agricole.

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 terrains en secteur d'activités ou d'équipements dans un secteur proche :



Ref enregistrement	Ref Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	(m ²)			
4004P01 2023P19649	250//AL/111//	SAINT-AVIT	250 ALL DES FAUVETTES	18/09/2023	12/10/2023	7515	135 270	18	Terrain à bâtir
4004P01 2023P00876	281//AE/1046//	SAINT-PIERRE-DU-MONT	BIARNES	20/12/2022	10/01/2023	14999	300 000	20	Terrain à bâtir
	281//AD/1011//								
	281//AD/1010//								
	281//AD/1009//								
	281//AD/1005//								
	281//AD/1003//								
4004P01 2019P06561	192//CB/238//	MONT-DE-MARSAN	RUE DE LA FERME DU CONTE	08/05/2019	20/05/2019	11823	182 468	15,43	Terrain à bâtir

Moyenne	17,81
Médiane	18,00
Minimum	15,43
Maximum	20,00

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

Le zonage PLU A-ENR est très spécifique. Il n'y a pas de terme de comparaison.

Les termes de comparaison retenus concernent des terrains à bâtir situés en zone U, secteur d'activités économiques non commerciales ou d'équipements.

On retiendra le prix moyen de 17,81 €/m².

Compte tenu des contraintes imposées par le zonage A-ENR, on appliquera un abattement de 50 %.

Valeur vénale par m² : 17,81 € X 0,5 = 8,91 €/m².

Valeur vénale estimée : 8,91 € X 4.490 m² = 40.006 € arrondi à **40.000 €**

10 - 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 **40.000 €**.

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 36.000 €.

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 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.

12 - 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.

13 - 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.

14 - 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.

Envoyé en préfecture le 27/06/2024

Reçu en préfecture le 27/06/2024

Publié le 28/06/2024



Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent **à l'adresse : 040-214001927-20240620-2024_06_0155-DE**
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

Envoyé en préfecture le 27/06/2024

Reçu en préfecture le 27/06/2024

Publié le 28/06/2024

ID : 040-214001927-20240620-2024_06_0155-DE

