



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques des
Pyrénées-Orientales

Pôle d'évaluations domaniales de PERPIGNAN

24 Avenue de la Côte vermeille 66000 PERPIGNAN

téléphone : 06 01 44 19 28

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Christophe QUINTA

courriel : christophe.quinta@dgfip.finances.gouv.fr

Réf.OSE :2024-66008-42196

Le 11/06/2024

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Pyrénées-Orientales

à

Monsieur le Président

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES ALBERES,
DE LA COTE VERMEILLE ET DE L'ILLIBERIS

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 : FRICHES AGRICOLES

Adresse du bien : Camp Del Cabail 66700 Argelès-sur-Mer

Valeur : 3,50 € le m²

Accusé de réception en préfecture
066-200043602-20240715-DL2024-0196-DE
Date de télétransmission : 18/07/2024
Date de réception préfecture : 18/07/2024

1 - CONSULTANT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES ALBERES, DE LA COTE VERMEILLE ET DE L'ILLIBERIS

affaire suivie par : Madame Géraldine CAYROL

2 - DATES

de consultation :	04/06/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	04/06/24

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 :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Échanges de parcelles dans le cadre d'un projet d'aménagement à vocation économique

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Camp Del Cabail 66700 Argelès-sur-Mer

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	Lieudit	Superficie	Nature réelle
ARGELES SUR MER	AW 256 et AW 257	Camp del cabail	3 080 m ² 3 195 m ²	Friches, ancienne Oliveraie

4.4. Descriptif

La CC ACVI est propriétaire de ces deux parcelles en friche et souhaiterait procéder à un échange avec une parcelle située sur un site à projet sur lequel elle porte des études de faisabilité.

4.5. Surfaces du bâti

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire :

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES (acquisition de 2019 pour AW 257 seulement)

5.2. Conditions d'occupation

Libres

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Parcelles sises en zones A du PLU.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

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

Par comparaison

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Liste des ventes sélectionnées = 8

Ref. enreg	Ref. Cad.	Dept	Commune	Adresse	Date vente	Surface terrain (m²)	Nature du bien	Prix (€)	Prix/m²
6604P01 2022P09837	8//AW/192//	66	ARGELES SUR MER	CAMP DEL CABAIL	16/05/2022	2 860	Terre	11 440	4,00
6604P01 2022P13679	8//AW/195//	66	ARGELES SUR MER	CAMP DEL CABAIL	28/06/2022	1 465	Terre	4 395	3,00
6604P01 2022P13706	8//AW/194//	66	ARGELES SUR MER	CAMP DEL CABAIL	28/06/2022	1 400	Autre vigne	2 800	2,00
6604P01 2022P14458	8//AW/197//	66	ARGELES SUR MER	CAMP DEL CABAIL	06/07/2022	1 530	Terre	4 590	3,00
6604P01 2022P16002	8//AP/203//	66	ARGELES SUR MER	CAMI DE PALAU	29/07/2022	1 880	Autre vigne	5 640	3,00
6604P01 2022P15995	8//AP/136//	66	ARGELES SUR MER	CAMI DE PALAU	29/07/2022	4 290	Autre vigne	30 030	7,00
6604P01 2022P21164	8//AP/171//	66	ARGELES SUR MER	CHEMIN DE PALAU	17/10/2022	4 050	Terre	15 000	3,70
6604P01 2023P00525	8//AP/271//	66	ARGELES SUR MER	CHEMIN DE PALAU	22/12/2022	1 743	Autre vigne	5 229	3,00

1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

Une valeur moyenne de 3,50 € le m² pourra être retenue.

9 - COMPTE À REBOURS

Sans objet.

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, 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 actuelle de ce bien immobilier peut être fixée à 3,50 € le m².

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

11 - INDEMNITÉS D'ÉVICTION

Sans objet

12 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 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 départemental des Finances
publiques des Pyrénées-Orientales et par
délégation, l'Inspecteur des Finances
publiques,

Christophe QUINTA,

