

Direction départementale des Finances publiques des  
Pyrénées-Orientales

Le 07/08/2023

Pôle d'évaluation domaniale de PERPIGNAN  
4 BOULEVARD KENNEDY 66000 PERPIGNAN  
téléphone : 04 68 08 10 29

La Directrice départementale des Finances  
publiques des Pyrénées-Orientales

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Christophe QUINTA  
téléphone : 0468081029  
courriel : christophe.quinta@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf.OSE : 2023-66168-56109

à  
Monsieur le Président de la  
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](http://collectivites-locales.gouv.fr)*

<i>Nature du bien :</i>	TERRAINS NON BATIS
<i>Adresse du bien :</i>	Camp Del Cabail 66700 Argelès-sur-Mer
<i>Valeur :</i>	3€ le m2 pour les parcelles en friches et 7€ le m2 pour les parcelles cultivées.

## 1 - CONSULTANT

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

affaire suivie par : Madame CAYROL Géraldine

## 2 - DATES

de consultation :	18/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	18/07/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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 :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Continuité d'acquisitions de parcelles pour la création, à terme, d'une zone d'activité économique.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Commune d'Argeles-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 :

AP n° 129, 345, 102, 103, 128, 77, 347, 343, 341, 131, 327, 251, 105, 106, 130, 104, 247, 126, 127, 257, 259, 295, 312, 262, 310, 161, 160, 162, 141, 163, 157, 139, 155, 140, 311, 273

### 4.4. Descriptif

Il s'agit principalement de parcelles en friche. Sur les 10.23 ha de terres identifiées à l'acquisition, moins de 10 % sont cultivées.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire :

Divers

### 5.2. Conditions d'occupation

Présumées Libres

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Commune couverte par un PLU. Parcelles classées actuellement en 2AUX. La zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par voie de modification, de révision ou de réalisation d'une procédure de ZAC. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la présence de réseaux et à une adéquation entre les capacités épuratoires du système d'assainissement avec les activités accueillies. Réseaux : inexistants, voiries actuelles étant des chemins ou voies agricoles.

Avec un retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'emprise de la RD 914.

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Dernier PLU

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

Par comparaison

Évaluation en date du 27/07/2021 :

3€ le m<sup>2</sup> pour les parcelles en friches et 7€ le m<sup>2</sup> pour les parcelles cultivées.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

Acquisitions réalisées par la Communauté de communes dans cette zone :

DATE	PARCELLES	SURFACES	NATURE	PRIX AU M <sup>2</sup>
07/02/2019	AW 138	2 035 m <sup>2</sup>	Landes	3
19/07/2019	AP 142 AW 242	12 605 m <sup>2</sup>	Landes	3
02/08/2021	AW 333 334 335 336	19 090 m <sup>2</sup>	Vignes exploitées	7
06/07/2022	AW 197	1 530 m <sup>2</sup>	Landes	3
17/10/2022	AP 171	4 050 m <sup>2</sup>	Terres	3,70
22/12/2022	AP 271	1 743 m <sup>2</sup>	Terres	3

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

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

Prolongation de l'avis de 2021.

## 9 - COMPTE À REBOURS

Sans objet.

## 10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 actuelle de ces biens immobiliers peut être fixée à 3€ le m<sup>2</sup> pour les terrains en friches et jusqu'à 7€ le m<sup>2</sup> pour les terrains cultivés (3 € le m<sup>2</sup> pour la terre et 4 € le m<sup>2</sup> pour les cultures et éléments d'exploitation).**

**(Si possible inclure une description plus détaillée des biens acquis dans l'acte notarié afin de bien différencier les biens acquis à 3 € le m<sup>2</sup> des autres.)**

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 la Directrice départementale des Finances  
publiques des Pyrénées-Orientales et par  
délégation, l'Inspectrice divisionnaire des  
Finances publiques,  
Christine CREUTZ,

