

Direction départementale des Finances publiques des  
Pyrénées-Orientales

Le 25/11/2025

Pôle d'évaluation domaniale de PERPIGNAN

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Christophe QUINTA  
téléphone : 0601441928  
courriel : christophe.quinta@dgfip.finances.gouv.fr  
Ref OSE : 2025-66094-83307

Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Pyrénées-Orientales

à

Monsieur le Maire  
Commune de LATOUR-BAS-ELNE

**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>	<b>Grange à l'abandon menaçant ruine</b>
<i>Adresse du bien :</i>	<b>Rue du Château d'Eau 66200 Latour-Bas-Elne</b>
<i>Valeur :</i>	<b>15 000 € (+ indemnité de emploi après DUP)</b>

## 1 - CONSULTANT

COMMUNE DE LATOUR-BAS-ELNE

affaire suivie par : Mme MIRO Michèle

## 2 - DATES

de consultation :	13/11/25
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	13/11/25

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

### 3.1. Nature de l'opération

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

Une procédure d'abandon manifeste a été engagé sur ce bien.

Le maire a établi un procès verbal définitif d'abandon manifeste de ce bien le 13 novembre 2025.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Commune de LATOUR-BAS-ELNE

### 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	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LATOUBAS-ELNE	AH 217	Rue du Château d'Eau	78 M <sup>2</sup>	Grange menaçant ruine

### 4.4. Descriptif

Une grange à l'abandon menaçant ruines sous arrêté de péril imminent pour laquelle la Commune a engagé des frais de sécurisation.

Cette grange se trouve dans le périmètre du vieux village où la commune souhaite réhabiliter des bâtiments pour créer des locaux associatifs, commerce et logement.

-Frais d'huissier : 438,96 euros

-Frais de mise en sécurité : 2 841,60 € HT

Le bien est totalement muré.

Conclusions du rapport d'expertise :

#### **4.1 - Danger constaté :**

- Risque d'effondrement partiel d'une partie du 1<sup>er</sup> étage de la façade sur le Domaine public
- Risque d'effondrement partiel de la charpente.

### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

#### **5.1. Propriété de l'immeuble**

Consorts GRANJA

#### **5.2. Conditions d'occupation**

Libre

### **6 - URBANISME**

#### **6.1.Règles actuelles**

La parcelle se situe en zone UA du PLU.

Tous réseaux

#### **6.2.Date de référence et règles applicables**

Date du dernier PLU ayant modifié la zone ou son règlement.

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

Par la méthode de la récupération foncière

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

Terrains à bâtir de superficies supérieures à 100 m<sup>2</sup> (Elne, Latour bas Elne et Saint-Cyrien) :

#### Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix au m <sup>2</sup> (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	octobre-décembre	452,43	403,16	390,48	563,64
2023	janvier-décembre	535,57	551,80	352,27	610,09
2024	janvier-décembre	583,13	596,71	500,00	621,47
2025	janvier-octobre	460,86	449,72	384,60	600,92
Synthèse		512,42	542,39	352,27	621,47

\* Les prix au m<sup>2</sup> sont calculés sur les ventes retenues

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

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

Une valeur de 300 € le m<sup>2</sup> pourra être retenue s'agissant d'un petit terrain en centre-ville.

Soit une valeur de 78 m<sup>2</sup> \* 300 € le m<sup>2</sup> = 23 400 €.

Coûts de démolition estimés à 8 000 €

Valeur vénale : 15 400 € arrondis à

15 000 €

## 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 du bien est arbitrée à 15 000 €.**

**Une indemnité de emploi devra être versée en plus, après la déclaration d'utilité publique soit 2 500 €.**

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.

Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Pyrénées-Orientales et par  
délégation,

L'Inspecteur des Finances Publiques,

Christophe QUINTA

