



EXTRAIT
du
Registre des Délibérations du Conseil Municipal

L'an DEUX MILLE VINGT-QUATRE et le jeudi 05 décembre à 18h30, le CONSEIL MUNICIPAL de la ville de DAX, convoqué le 29 novembre 2024, s'est réuni en mairie dans la salle du conseil, sous la présidence de M. Julien DUBOIS, Maire, en séance publique.

Nombre de membres afférents au conseil municipal	35	Date de la convocation : 29 novembre 2024
Nombre de présents	28	
Nombre de pouvoirs	7	Date de publication : 11 décembre 2024
Suffrages exprimés	35	

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Mme Martine DEDIEU, M. Grégory RENDE, M. Pascal DAGES, Mme Marie-Constance LOUBERE BERTHELON, M. Amine BENALIA BROUCH, Mme Marylène HENAULT, M. Guillaume LAUSSU, Mme Martine ERIDIA, M. Alexis ARRAS, Mme Martine LABARCHEDE, Mme Florence PEYSALLE, M. Vincent MORA, Mme Gisèle CAMIADE, M. Olivier COUSIN, Mme Aline DUZERT, M. Jean-Paul DUBOURDIEU, Mme Sandra LARTIGAU, M. Michel GUILLEMIN, Mme Audrey VERGELY, M. Benoît LAMIABLE, M. Guillaume SEGUIER, M. Patrice BOUCAU, M. Regis MALARIK, M. Yves LOUME, M. Pierre STETIN, Mme Viviane LOUME-SEIXO, M. Bruno JANOT.

ABSENTS ET EXCUSÉS :

Mme Sarah PECHAUDRAL-DOURTHE, M. Julien RELAUX, Mme Carine BROUSTAUT, Mme Fanny MESPLET, Mme Axelle VERDIERE BARGAOUI, Mme Isabelle RABAUD-FAVEREAU, M. Didier ZARZUELO.

POUVOIRS :

Mme Sarah PECHAUDRAL-DOURTHE donne pouvoir à M. Pascal DAGES,
M. Julien RELAUX donne pouvoir à M. Grégory RENDE,
Mme Carine BROUSTAUT donne pouvoir à M. Amine BENALIA BROUCH,
Mme Fanny MESPLET donne pouvoir à Mme Florence PEYSALLE,
Mme Axelle VERDIERE BARGAOUI donne pouvoir à M. Yves LOUME,
Mme Isabelle RABAUD-FAVEREAU donne pouvoir à Mme Viviane LOUME-SEIXO,
M. Didier ZARZUELO donne pouvoir à M. Pierre STETIN.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : M. Alexis ARRAS.

OBJET : RUE DE BROY DE HAUT : CESSIION TERRAIN NU

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2121-29 et L.2241-1,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment l'article L.2141-1,

VU les dispositions du titre IV du livre III du Code civil relatif à la vente,

VU l'avis du Domaine en date du 20 septembre 2024,

VU la délibération n° 9 en date du 21 juillet 2022 approuvant la cession de la partie de la parcelle communale cadastrée AW n° 109, sise rue de Broy de Haut, au profit de Messieurs Camille et Laurent BENOIST,

VU l'avis favorable de la COMMISSION URBANISME, TRAVAUX ET HABITAT du 26 NOVEMBRE 2024.

CONSIDÉRANT que Messieurs BENOIST ont fait part à la ville de leur désistement dans ce dossier, en l'absence d'obtention de solution de financement de leur projet,

CONSIDÉRANT qu'en début d'année 2024, les Ateliers NECTOUX qui fabriquent des comptoirs en étain, installés rue Joseph de Laurens à Dax, ont informé la ville de leur recherche d'un terrain pour y transférer leurs activités, dans la perspective de consolider leur rythme de croissance et de poursuivre leurs axes de développement en disposant d'infrastructures plus grandes, modernes et fonctionnelles,

CONSIDÉRANT que la ville, sensible à ce projet porté par une entreprise labellisée « entreprise du patrimoine vivant », au rayonnement international, a proposé la cession de ce terrain, d'une contenance de 5 364 m², au prix de 222 000 €, correspondant à l'avis du Domaine, ce qu'a accepté la société ATELIERS NECTOUX-COMPTOIRS EN ÉTAİN.

SUR PROPOSITION DE M. ARRAS Alexis, Adjoint au Maire, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL MUNICIPAL PAR 35 VOIX POUR,

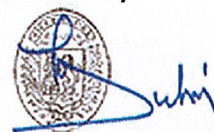
RETIRE la délibération n° 9 en date du 21 juillet 2022 approuvant la cession de la partie de la parcelle communale cadastrée AW n° 109, au profit de Messieurs Camille et Laurent BENOIST,

APPROUVE la cession de la partie de la parcelle de terrain nu, cadastrée AW n° 109, d'une contenance de 5 34 m², sise rue de Broy de Haut, à la société ATELIERS NECTOUX-COMPTOIRS EN ÉTAİN (SIREN 389 252 081) représentée par M. Maxime DETHOMAS, moyennant le prix de 222 000 €,

AUTORISE Monsieur le Maire, à signer l'acte authentique correspondant qui sera reçu par la SCP GAYMARD TACHOT à Dax, ainsi que tous les documents relatifs à ce dossier.

**Secrétaire de séance,
M. Alexis ARRAS**

**Délibéré en séance,
Les jours, mois et an que dessus,
Suivent les signatures au registre
pour copie conforme,**



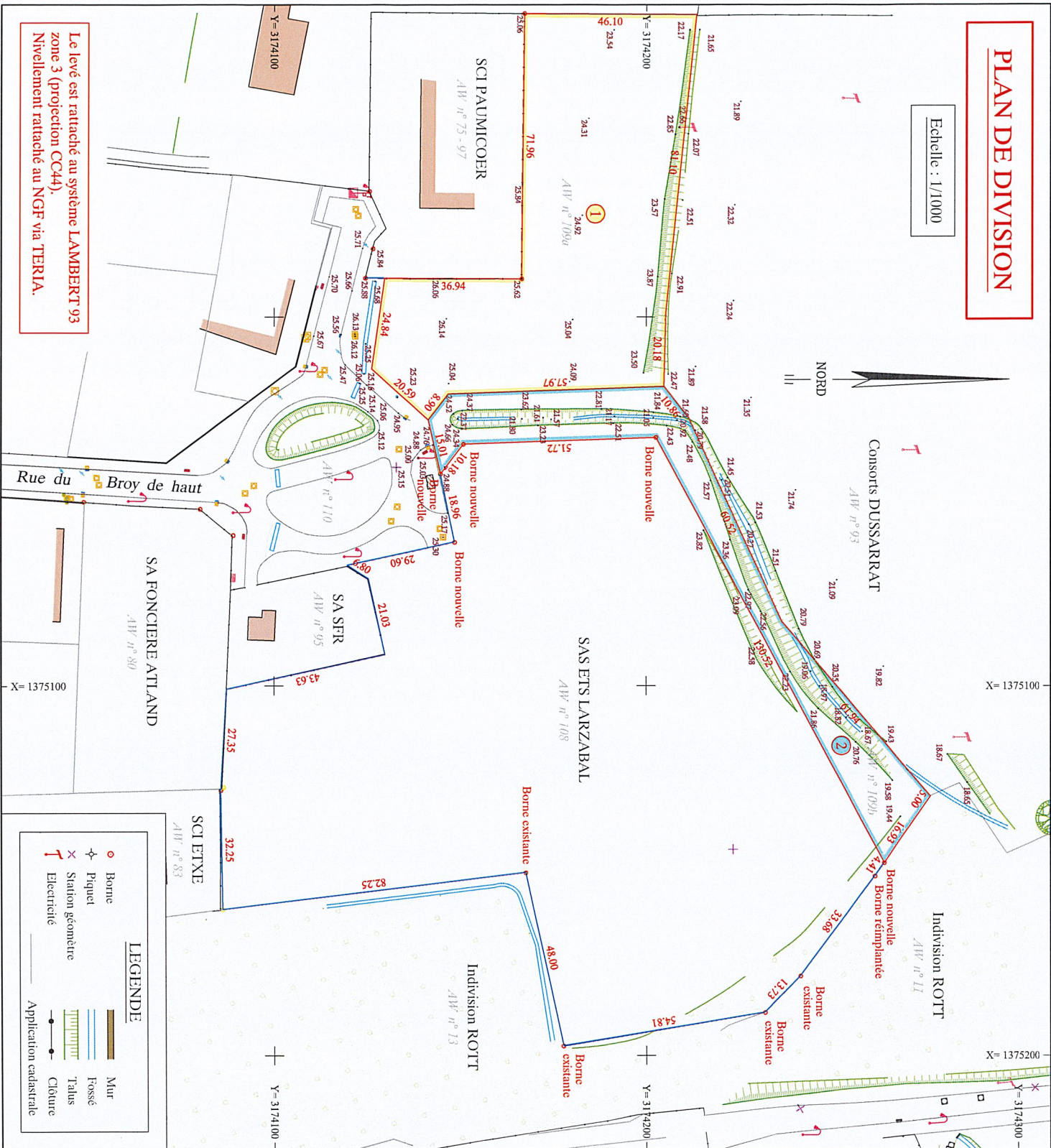
**Julien DUBOIS
Maire de Dax
Président du Grand Dax**

« La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ainsi que de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département, d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Pau (sur place ou par envoi postal à l'adresse suivante : Villa Noulibos - 50, cours Lyautey - 64000 Pau Cedex, ou par voie dématérialisée à l'adresse <http://www.telerecours.fr/>). »

PLAN DE DIVISION

Echelle : 1/1000

NORD



Le levé est rattaché au système LAMBERT 93 zone 3 (projection CC44). Nivellement rattaché au NGF via TERIA.

LEGENDE

- Borne
- Piquet
- Station géométrique
- Électricité
- Mur
- Fossé
- Talus
- Closure
- Application cadastrale

Département des LANDES

VILLE DE DAX

PROPRIETE de la Ville de DAX

Accusé de réception en préfecture
04-21-00887-2022-1206-20241205-28-DE
Date de télétransmission : 09/12/2024
Date de dépôt en préfecture : 09/12/2024

Designation cadastrale

Section - AW

Lieu-dit - " Route du plan "
N° 109 - Contenance cadastrale = 77a. 56

Lot a céder ①

Section - AW
N° 109a

Contenance cadastrale = 53a. 64

Lot conservé ②

Section - AW
N° 109b

Contenance cadastrale = 23a. 05

Le plan est dressé en partie d'après un P.V. de bornage existant réalisé par M. DUCOURAU, géomètre-expert à Dax le 24 mars 1986 entre les parties DUPREUILH et ROTTT.

Référence : 16-46-2021

Créé le : 22 octobre 2021

Modifié le : 17 mai 2022

GEOMETRE-EXPERT

Guillaume TUQUOI

17, place Roger Ducos 40100 DAX
Tél : 05 58 74 27 51
47, rue du commerce 40170 ST JULIEN EN BORN
Tél : 05 58 35 45 79
guillaume.tuquoi@geometre-expert.fr

Direction Générale des Finances Publiques

Le 20/09/2024

Direction départementale des Finances Publiques des
 Pyrénées-Atlantiques

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne
 64 000 PAU

Courriel : ddftp64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
 publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Morgane CLEN
 Courriel :morgane.clen@dgfip.finances.gouv.fr
 Tél : 06 12 96 29 62
 Réf DS : 18920420
 Réf OSE : 2024-40088-51962

Monsieur le Maire de la commune de Dax

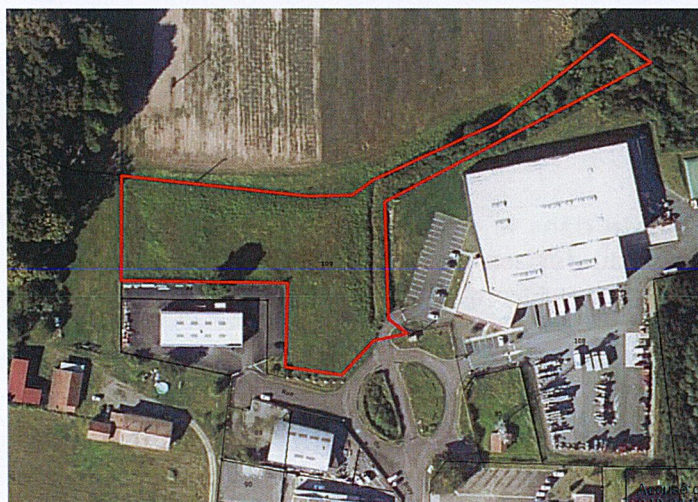
AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)

Nature du bien : TERRAIN A BÂTIR

Adresse du bien : Rue de Broy, Dax (40100)

Valeur : **222 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
 (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



Accusé de réception en préfecture
 040241000887-20241206-20241205-28-DE
 Date de télétransmission : 09/12/2024
 Date de réception préfecture : 09/12/2024

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Florence JAUREGUI

Responsable des affaires immobilières et foncières

2 - DATES

de consultation :	09/07/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	10/10/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet :	09/07/2024

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

Cession d'un terrain à bâtir à Dax.

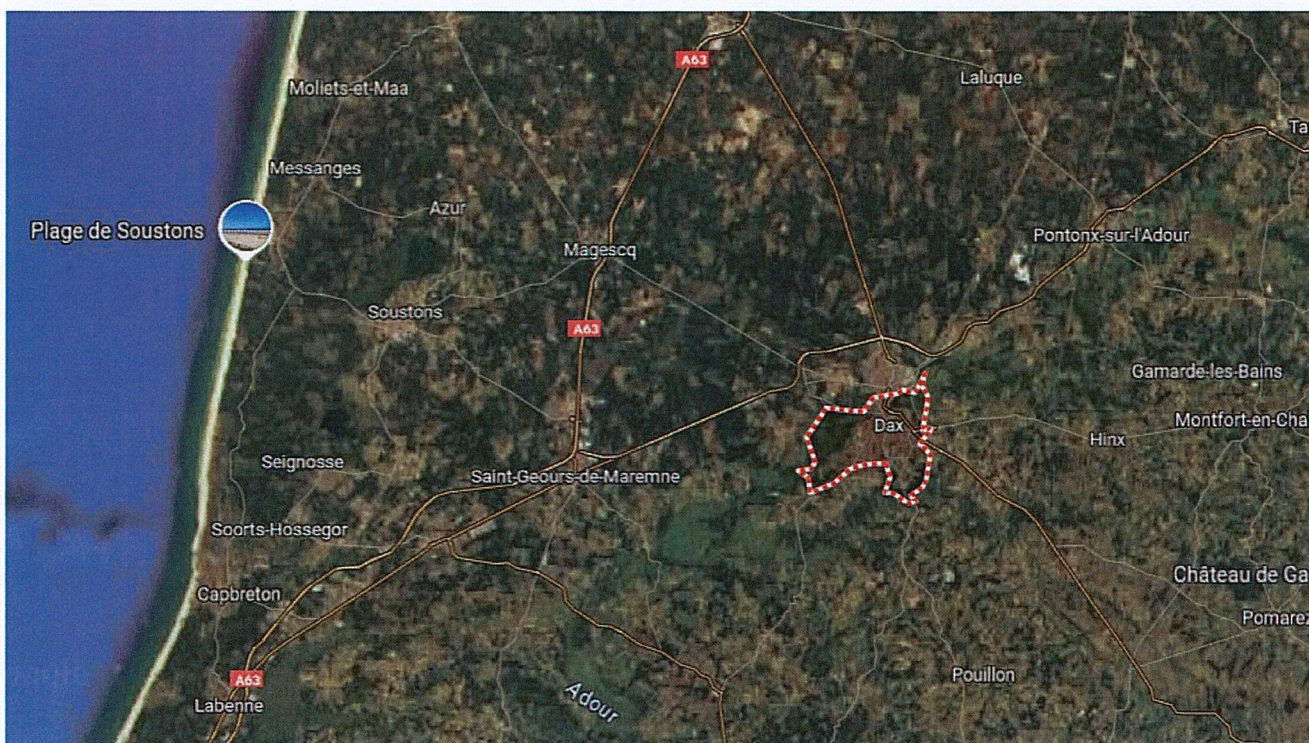
Cession d'une emprise d'un terrain à bâtir à vocation artisanale.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

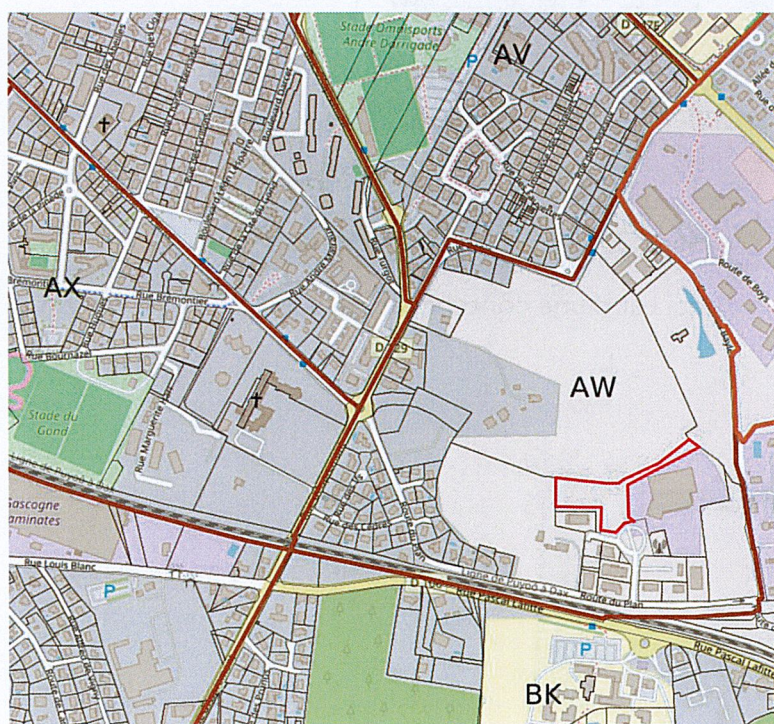
Dax est une commune située dans le département des Landes en région Nouvelle-Aquitaine. Elle est une sous-préfecture du département et se situe sur la rive gauche du fleuve Adour. Dax est à mi-chemin entre Bayonne et Mont-de-Marsan.

Accusé de réception en préfecture
040-21400887-20241206-20241205-28-DE
Date de télétransmission : 09/12/2024
Date de réception préfecture : 09/12/2024



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

La parcelle AW 109 est située au sud-est de la commune. Précisément de divers équipements publics et notamment sportifs ainsi que de quartiers résidentiels. La parcelle est accessible depuis la Route du Plan, route parallèle à la route départementale 106.



Accusé de réception en préfecture
 040-21400687-20241206-20241205-28-DE
 Date de télétransmission : 09/12/2024
 Date de réception préfecture : 09/12/2024

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Dax	AW 109	ROUTE DU PLAN	7 756 m ²	TERRAIN
TOTAL			88 716 m²	

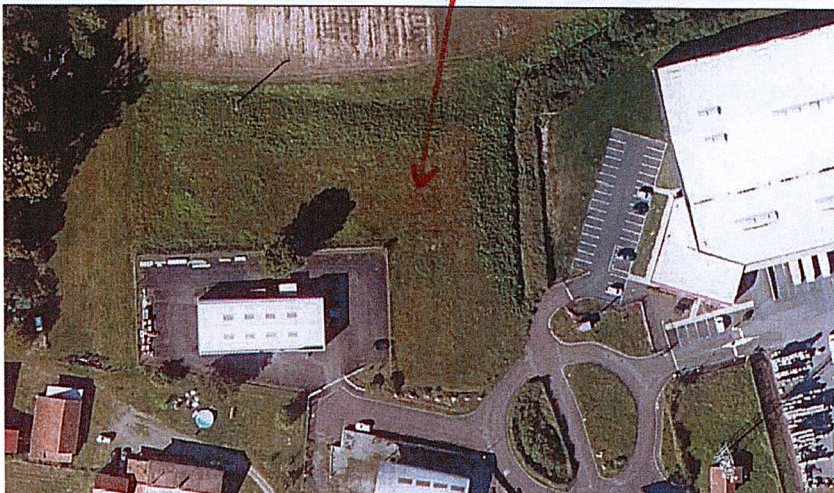
4.4. Descriptif

En l'espèce, il s'agit d'évaluer l'emprise d'une superficie totale de 5 364 m² environ sur la parcelle cadastrée AW 109.

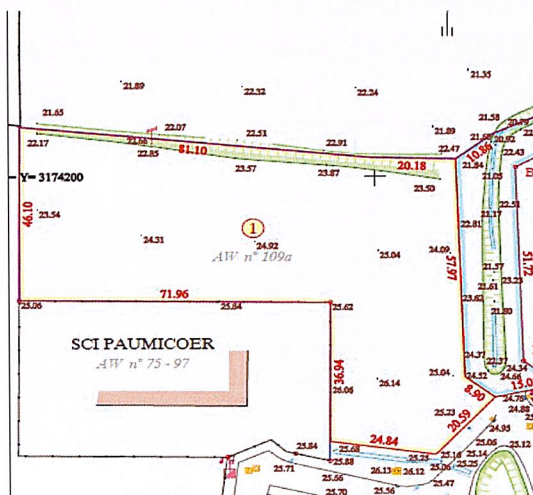
La parcelle est en nature de et ne présente aucune déclivité

<https://www.mnps://www>

Parcelle AW 109 - Broy de Haut



Il s'agit de céder le lot n°1 qui est d'une contenance de 5 364 m² :



Accusé de réception en préfecture
040-21400887-20241206-20241205-28-DE
Date de télétransmission : 09/12/2024
Date de réception préfecture : 09/12/2024

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Dax.

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UX du PLUi-H du Grand Dax en vigueur.

La zone UX est une zone d'activités économiques (industrielles, artisanales ou commerciale, tertiaires).

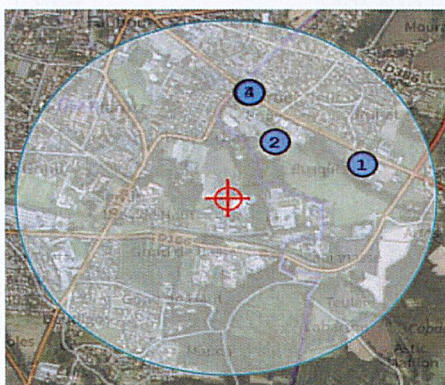
7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché :

Recherche de mutations récentes parcelles en nature de terrain à bâtir en zone économique via le logiciel Estimer Un Bien sur l'agglomération du Grand Dax :



Synthèse des prix de la sélection

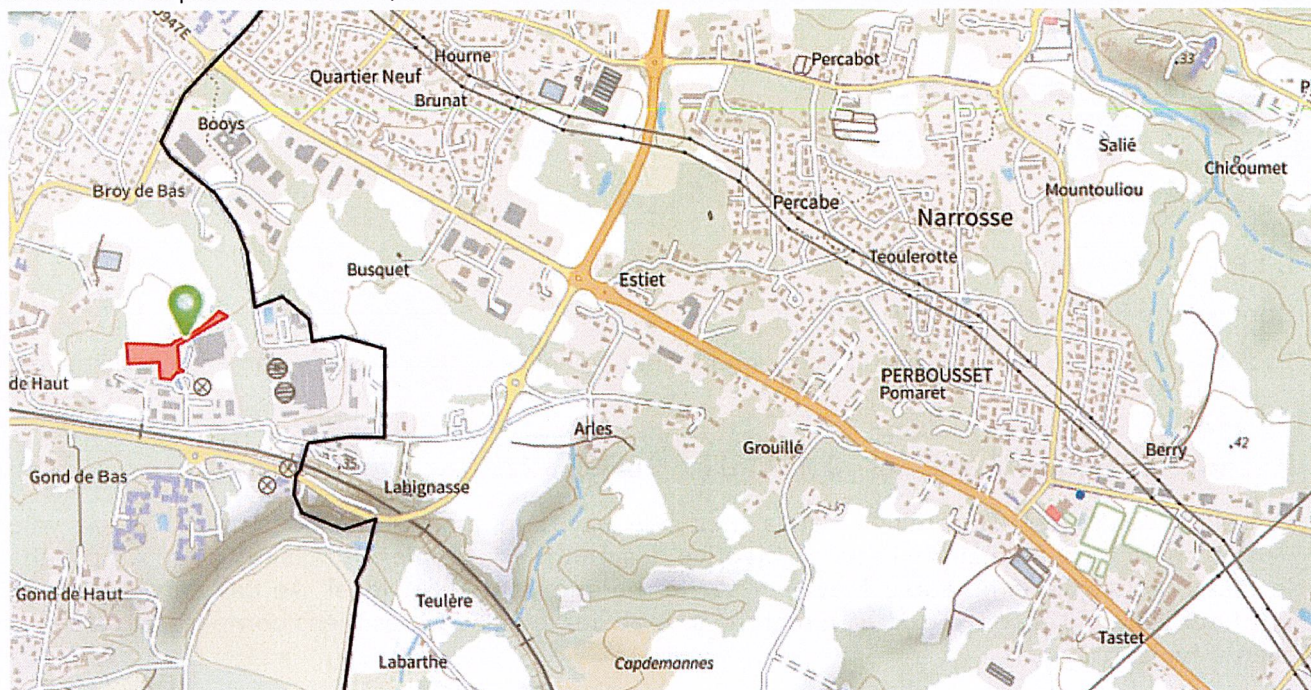
Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	août-décembre	48,88	48,88	48,88	48,88
2022	janvier-décembre	45,08	45,08	28,72	61,44
Synthèse		46,35	48,88	28,72	61,44

Ref. enregistrement	Ref. Cadastreales	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	validation de la journée de	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²
4004P01 2021P20140	202//AA/145//	NARROSSE	11 RUE D'OSSAU	17/09/2021	24/09/2021	29/01/2022	982	48 000	48,88
4004P01 2022P25262	202//AA/116//	NARROSSE	RTE DES PYRENEES	01/12/2022	05/12/2022	11/03/2023	4035	115 885	28,72
4004P01 2023P01812	202//AA/158// 202//AA/164//	NARROSSE	44 RTE DES PYRENEES	22/12/2022	23/01/2023	06/05/2023	3901	239 683	61,44

Accusé de réception en préfecture
040-214000887-20241206-20241205-28-DE
Date de télétransmission : 09/12/2024
Date de réception préfecture : 09/12/2024

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

Tous les termes sont situés dans un périmètre proche du bien à évaluer, mais essentiellement à Narrosse. La parcelle AW 109, se trouve à la limite de la commune de Narrosse :



La base retenue sera la valeur moyenne soit 46€/m². Le terrain se situe à Dax et donc bénéficie d'une localisation plus intéressante. Cependant, la superficie de l'emprise de terrain à évaluer est plus importante, un abattement de 10 % sera appliqué afin de prendre en considération la grande superficie du bien.

$(46€/m^2 - 10\%) * 5\,364\,m^2 = 222\,069,6\,€$ soit une valeur arrondie à 222 000 €.

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 222 000 €.

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 199 800 €.

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.

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.

040-214000887-20241206-20241205-28-DE
Date de validité : 09/12/2024
Date de réception préfecture : 09/12/2024

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.

Le Directeur départemental des Finances
publiques, et par délégation,



Morgane CLEN
Inspectrice des Finances Publiques

Accuse de réception en préfecture
040-214000887-20241206-20241205-28-DE
Date de réception en préfecture : 09/12/2024
Date de réception préfecture : 09/12/2024

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
040-21400887-20241206-20241205-28-DE
Date de télétransmission : 09/12/2024
Date de réception préfecture : 09/12/2024