



EXTRAIT
du
Registre des Délibérations du Conseil Municipal

L'an DEUX MILLE VINGT-CINQ et le jeudi 20 mars à 18h30, le CONSEIL MUNICIPAL de la ville de DAX, convoqué le 07 mars 2025, 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 : 07 mars 2025
Nombre de présents	28	
Nombre de pouvoirs	7	Date de publication : 25 mars 2025
Suffrages exprimés	35	

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Mme Martine DEDIEU, M. Grégory RENDE, M. Pascal DAGES, Mme Marie-Constance LOUBERE BERTHELON, Mme Marylène HENault, M. Guillaume LAUSSU, Mme Martine ERIDIA, M. Alexis ARRAS, Mme Martine LABARCHEDE, M. Julien RELAUX, 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, M. Benoît LAMIABLE, Mme Carine BROUSTAUT, M. Guillaume SEGUIER, M. Patrice BOUCAU, M. Régis MALARIK, Mme Axelle VERDIERE BARGAOU, M. Yves LOUME, Mme Viviane LOUME-SEIXO, M. Bruno JANOT.

ABSENTS ET EXCUSÉS :

Mme Sarah PECHAUDRAL-DOURTHE, M. Amine BENALIA BROUCH, Mme Audrey LALOTTE, Mme Fanny MESPLET, Mme Isabelle RABAUD-FAVEREAU, M. Pierre STETIN, M. Didier ZARZUELO.

POUVOIRS :

Mme Sarah PECHAUDRAL-DOURTHE a donné pouvoir à Mme Mylène HENault,
M. Amine BENALIA BROUCH a donné pouvoir à M. Julien DUBOIS,
Mme Audrey LALOTTE a donné pouvoir à Mme Martine DEDIEU,
Mme Fanny MESPLET a donné pouvoir à Mme Florence PEYSALLE,
Mme Isabelle RABAUD-FAVEREAU a donné pouvoir à Mme Viviane LOUME-SEIXO,
M. Pierre STETIN a donné pouvoir à M. Bruno JANOT,
M. Didier ZARZUELO a donné pouvoir à M. Yves LOUMÉ.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : M. Alexis ARRAS

OBJET : TERRAIN RUE JOSEPH DE LAURENS : CESSIION A LA SAS PROMOTION PICHET

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L2121-29 et L2241-1,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques,

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

VU l'avis du Domaine en date du 16 avril 2024,

VU l'avis favorable de la commission Urbanisme du 06 mars 2025.

CONSIDÉRANT que la ville est propriétaire de deux parcelles de terrain nu, sises rue Joseph de Laurens à Dax, cadastrées BI n° 288 et 290 d'une contenance totale de 13 063 m² qui figurent en zone 1AU du PLUi-H et font partie de l'OAP d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 4.5 Porte Sud,

CONSIDÉRANT que ce foncier dépendant du domaine privé de la commune peut être cédé pour la réalisation d'un projet immobilier,

CONSIDÉRANT que la ville a été sollicitée par un promoteur, la société Promotion Pichet, qui a également négocié l'acquisition du terrain privé compris dans l'OAP susvisée, et qui propose ainsi un projet immobilier sur cet ensemble foncier (projet de construction de maisons T4 et trois bâtiments de logements collectifs),

CONSIDÉRANT qu'après plusieurs échanges avec la ville, la société PROMOTION PICHET a accepté de se porter acquéreur des parcelles communales, représentant une contenance de 13 063 m² au prix estimé par le service du Domaine, à savoir 727 000 € soit environ 55 € le m².

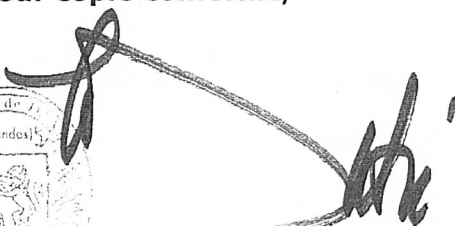
SUR PROPOSITION DE M. ARRAS Alexis, Adjoint au Maire, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL MUNICIPAL PAR 35 VOIX POUR,

APPROUVE la cession des parcelles de terrain nu, cadastrées BI n° 288 et 290, sises rue Joseph de Laurens à Dax et d'une contenance totale de 13 063 m², au profit de la SAS PICHET PROMOTION ou de toute autre personne physique ou morale, totalement ou partiellement, qui s'y substituera, au prix de 727 000 €, les frais d'acte notarié étant à la charge de l'acquéreur,

AUTORISE Monsieur le Maire, à signer l'acte authentique correspondant qui sera reçu par Maître Jean-Christophe GAYMARD, notaire à Dax, ainsi que tous les documents relatifs à ce dossier.

**Secrétaire de séance,
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/>). »

Accusé de réception en préfecture
040-21400887-20250320-20250320-16-DE
Date de télétransmission : 24/03/2025
Date de réception préfecture : 24/03/2025

Département :
LANDES

Commune :
DAX

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Service Départemental des Impôts
Fonciers
Site de Dax 9 Avenue Paul Doumer
40107
40107 DAX
tél. 05.58.56.37.48 -fax 05.58.56.37.11
ptgc.400.dax@dgfip.finances.gouv.fr

Section : BI
Feuille : 000 BI 01

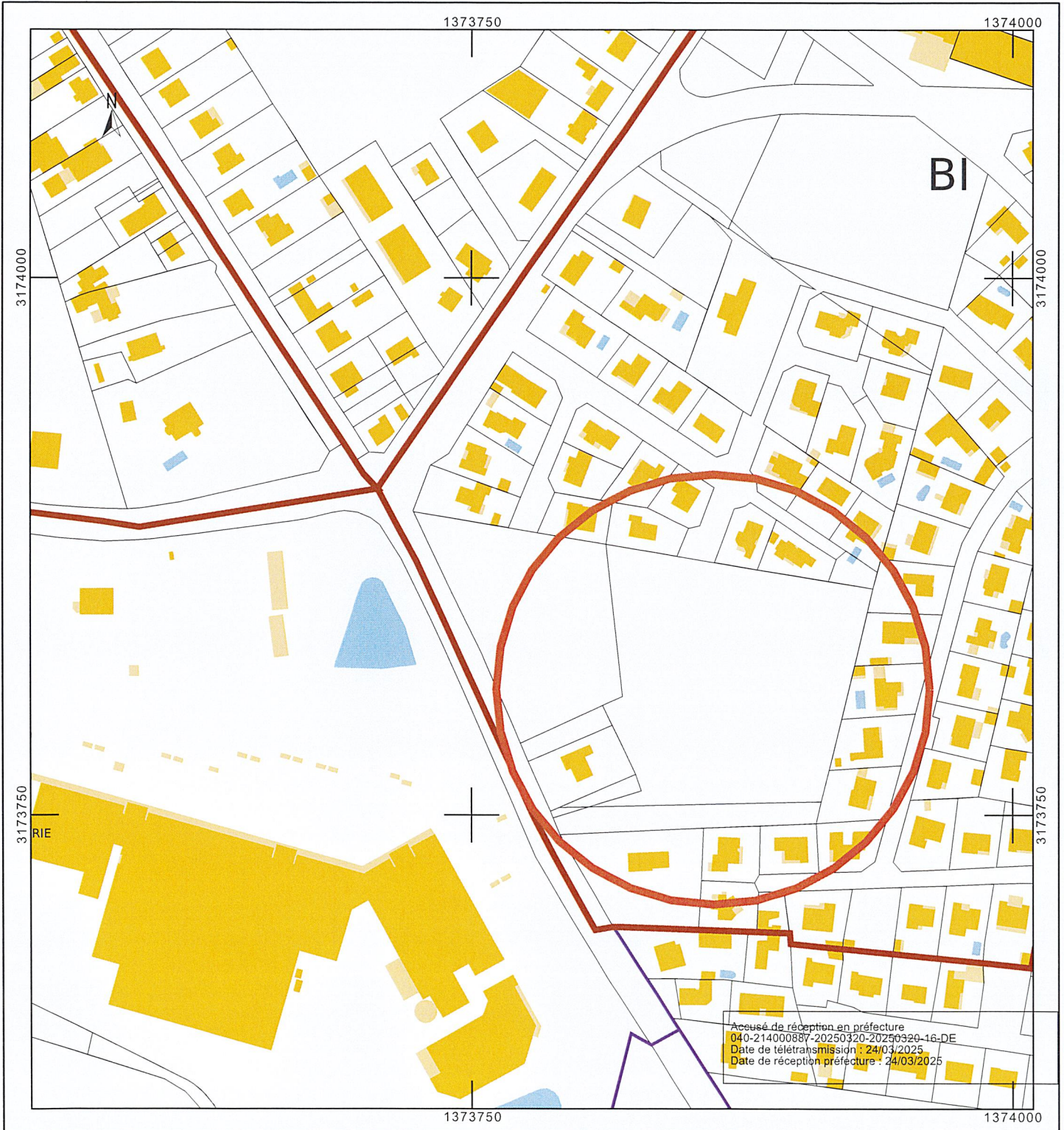
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 06/02/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Direction Générale des Finances Publiques

Le 16/04/2024

Direction départementale des Finances Publiques des
Pyrénées-Atlantiques

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne
64 000 PAU

Courriel : ddvip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean-Yves AMYOT

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

Téléphone : 05 59 82 29 06

M. le Maire de Dax

Réf DS: 16257867

Réf OSE : 2024-40088-11086

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 à bâtir

Adresse du bien :

69 rue Joseph de Laurens, 40100 Dax

Valeur :

727.000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Florence JAUREGUI

2 - DATES

de consultation :	12/02/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	13/05/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	néant
du dossier complet :	13/05/2024

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 :	

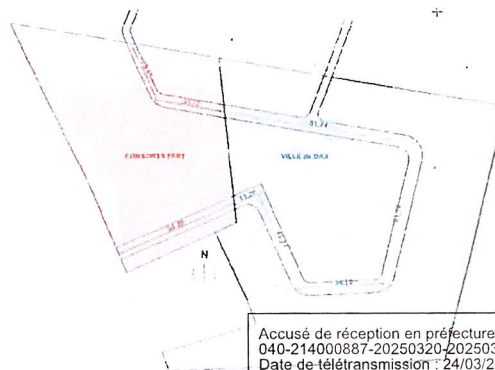
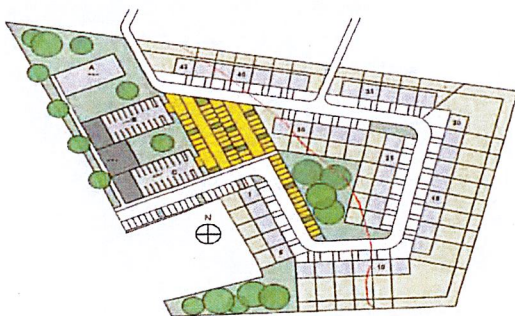
3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession à un promoteur d'un terrain à bâtir en vue de la réalisation d'une surface de plancher de 6.785 m² environ, développant 87 logements et 400 m² de surfaces commerciales et d'activités, sur les parcelles BI 288-290-291.

Le projet de cession de la commune de Dax ne concerne que les parcelles BI 288 et BI 290.



Accusé de réception en préfecture
040-21400887-20250320-20250320-16-DE
Date de télétransmission : 24/03/2025
Date de réception préfecture : 24/03/2025

Prix négocié : 700.408 € net vendeur

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



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

Terrain non viabilisé.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie parcelle	Nature réelle
Dax	BI 288		1.338 m ²	
Dax	BI 290		11.725 m ²	
TOTAL			13.063 m ²	

4.4. Descriptif

Terrain plat situé en face du centre commercial Dax Porte Sud, à proximité du lycée Saint-Jacques de Compostelle. Le site est desservi par une ligne de bus. Le centre-ville est à 2 km.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaires : Commune de Dax

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Accusé de réception en préfecture
040-21400887-20250320-20250320-16-DE
Date de télétransmission : 24/03/2025
Date de réception préfecture : 24/03/2025

Zone 1AU

6.2. Règles applicables

1AU : Zone de développement à court terme dans laquelle s'appliquent les OAP sectorielles.

Réglementé par l'OAP 4.5 Porte Sud.



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 d'une superficie comprise entre 5000 m² et 20.000 m² dans un secteur proche :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien (Nature2)	Observations
4004P01 2023P07772	88//BI/182// 88//BI/183//	DAX	2 RTE DU CANARIN	07/04/2023	17/04/2023	9047	650 000	71,85	Terrain à bâtir	UC. Vente à promoteur pour construction 34 logts coll et 1 bât pour activité tertiaire
4004P01 2023P10924	88//AB/83// 88//AB/224//	DAX	RUE DES ECOLES	16/05/2023	02/06/2023	5843	379 795	65	Terrain à bâtir	UC2. Vente à promoteur pour construction 5 bâtiments collectifs et 17 maisons mitoyennes
4004P01 2023P00980	88//BK/100// 88//BK/103// 88//BK/102// 88//BK/545//	DAX	GRAND HOSSE	16/12/2022	12/01/2023	15594	716 000	45,92	Terrain à bâtir	UC. Vente à promoteur pour lotissement 28 lots
4004P01 2021P16203	202//AH/41//	NARROSSE	BOURG NEUF	08/07/2021	03/08/2021	7557	300 000	39,7	Terrain à bâtir	UC. Vente à SCCV pour construction de 35 maisons individuelles en bande

Moyenne	55,62
Médiane	55,46
Minimum	39,70
Maximum	71,85

Accusé de réception en préfecture
040-214000887-20250320-20250320-16-DE
Date de télétransmission : 24/03/2025
Date de réception préfecture : 24/03/2025

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

Le terrain bénéficie d'une bonne configuration et d'une situation privilégiée. Le projet de l'acquéreur prévoit une forte densité de logements et de locaux d'activités sur les 3 parcelles concernées par le programme immobilier.

A ce titre, on retiendra le prix moyen de 55,62 €/m².

Valeur vénale estimée : 55,62 € X 13.063 m² = 726.564 € arrondi à 727.000 €.

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 **727.000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 654.000 €.

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.

Accusé de réception en préfecture
040-21400887-20250320-20250320-16-DE
Date de télétransmission : 24/03/2025
Date de réception préfecture : 24/03/2025

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,



Marie-Françoise EVEN

Inspectrice Divisionnaire des Finances Publiques

Accusé de réception en préfecture
040-214000887-20250320-20250320-16-DE
Date de télétransmission : 24/03/2025
Date de réception préfecture : 24/03/2025

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.