



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 27/10/2023

Reçu en préfecture le 27/10/2023

Publié le 27/10/2023

ID : 040-244000675-20231025-DEL130_2023-DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques des
Pyrénées-Atlantiques

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne
64 000 PAU

Courriel : ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean-Yves AMYOT

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

Téléphone : 05 59 82 29 06

Réf DS: 10802337

Réf OSE : 2022-40088-91335

Le 05/01/23

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

M. le Maire 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*

Nature du bien : Terrain

Adresse du bien : 3 boulevard des Sports, 40100 Dax

Valeur : **70.000 €**, 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 :	07/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	néant
du dossier complet :	07/12/2022

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

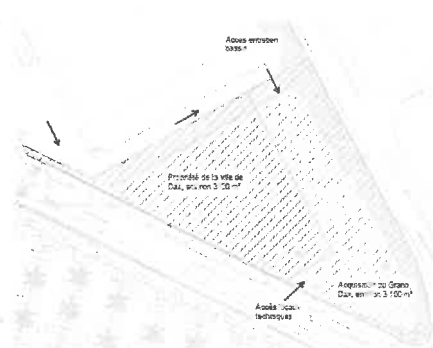
3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'un terrain à la Communauté d'Agglomération du Grand Dax dans le cadre d'un vaste programme de travaux lié à son schéma directeur d'assainissement

Le projet consiste à créer un nouveau poste de pompage unitaire couplé à un bassin de 5.000 m³, à proximité de l'Hôpital de Dax.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale





Le terrain est situé à proximité du centre commercial Carrefour et du Centre Hospitalier

Il est situé dans l'enceinte du stade municipal Maurice Boyau.

Il est entouré par le boulevard des Sports et le boulevard Yves du Manoir. La partie sud du terrain donne sur un rond-point.

4.2. Références cadastrales



Dax (40)

40088 AH 109

Parcelle arpentée : **Non**

Contenance cadastrale : **8 ha 60 a 33 ca**

4.3. Descriptif

Le projet de cession concerne la partie est de la parcelle cadastrée AH 109 d'une superficie de **3.100 m²**.

Le terrain constitue une bande de 20 m environ de large le long du boulevard Yves du Manoir (RD 947). Il se termine par une partie triangulaire entourée du rond-point et des 2 boulevards.

Compte tenu de la configuration de la parcelle et de son environnement, les possibilités de construction sont très limitées. Il constitue un terrain de complément.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : commune de Dax

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UA du PLUi en vigueur.

6.2. Date de référence et règles applicables

Zone UA : Zone dense et mixte de centre-ville, destinée à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat.

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

Méthode 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

Recherche de transactions récentes de terrains à bâtir d'une superficie comprise entre 1000 m² et 5000 m² dans un secteur proche.

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Sous Groupe	Zonage PLU
88//BS/275//	DAX	AV DE L AERODROME	25/11/2020	2777	200 000	72,02	Terrain à bâtir	UC
88//BP/145//	DAX	83 AV DE L AERODROME	22/12/2021	1627	110 000	67,61	Terrain à bâtir	UC
88//BX/313//	DAX	5 B RUE ALFRED DE MUSSET	23/04/2021	1549	148 000	95,55	Terrain à bâtir	Ucp
88//BX/310//	DAX	17 RUE ALFRED DE MUSSET	15/10/2020	1402	120 000	85,59	Terrain à bâtir	UC
88//BK/530//	DAX	69 RUE D ASPREMONT	14/01/2021	1000	84 000	84	Terrain à bâtir	UC
88//BK/532//								
88//BX/356//	DAX	51 RUE COLBERT	19/11/2021	4320	379 224	87,78	Terrain à bâtir	UC2
88//CI/321//	DAX	RTE DE SAUBAGNACQ	11/03/2020	1000	63 000	63	Terrain à bâtir	UC
88//BY/123//	DAX	RTE DE SAUBAGNACQ	09/11/2021	2200	136 400	62	Terrain à bâtir	UC
88//CI/322//	DAX	RTE DE SAUBAGNACQ	15/04/2022	1083	80 000	73,87	Terrain à bâtir	UC

Moyenne	76,82
Médiane	73,87
Minimum	62,00
Maximum	95,55

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

On retiendra le prix moyen des termes de comparaison, soit 76,82 €/m².

On retiendra 30 % du prix du terrain à bâtir.

Valeur vénale estimée : 76,82 € X 0,3 X 3100 m² = 71.443 € arrondi à 70.000 €



10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRECIATION

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 **70.000 €**.

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 63.000 €.

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.

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 rôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de réévaluation 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,

Jean-Yves AMYOT

Inspecteur des Finances Publiques