



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 15/12/2023

Reçu en préfecture le 15/12/2023

Publié le 15/12/2023

ID : 040-244000675-20231213-DEL170\_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

06 20 16 34 67

Réf DS: 13902045

Réf OSE : 2023-40088-65563

Le 19/09/23

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](http://collectivites-locales.gouv.fr)*

Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Lieu-dit « Le Tuc », 40100 Dax

Valeur :

**6.350 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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



## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Florence JAUREGÜI

## 2 - DATES

de consultation :	01/09/2023
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 :	01/09/2023

## 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

La compétence 'eau potable' a été transférée de la Ville à l'Agglomération. Toutefois, le foncier nécessaire à l'exercice de cette compétence est resté propriété de la Ville, mis à disposition de l'Agglomération.

Dans le cadre de la demande de renouvellement de l'exploitation du forage existant sur les parcelles objet de la présente demande, auprès de la DDTM, il est nécessaire que la Communauté d'agglomération justifie de la propriété du foncier correspondant. Aussi, la Ville s'est engagée à lui céder ces parcelles cadastrées CL n° 114 et 116.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale



#### 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
Dax	CL 114		696 m <sup>2</sup>	
Dax	CL 116		573 m <sup>2</sup>	
TOTAL			1269 m <sup>2</sup>	

Les parcelles CL 114 et CL 116 sont issues de la division de CL 58 et CL 59.

#### 4.4. Descriptif



Parcelles d'une contenance totale de 1 269 m<sup>2</sup> qui abritent un forage d'eau potable.

## 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 N du PLUi en vigueur  
 Les parcelles sont situées en zone inondable.

## 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 non constructibles dans un secteur proche :

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien (Nature2)	Zonage PLU
179//AE/161//	MEES	BLETA	07/12/2020	1198	7 000	5,84	Sol	N-inondable
179//AE/194//	MEES	BLETA	25/04/2022	4976	24 900	5	Jardin	N-partiellement inondable
179//AE/160//								
314//AB/185//	TERCIS LES BAINS	BEDAT	12/11/2020	358	1 000	2,79	Futaie feuillue	N
88//AB/231//	DAX	RUE DU BASCAT	25/11/2022	1002	8 000	7,98	Terre	N-inondable
088//AB/205/207	DAX	BASCAT	24/06/2020	2030	5 000	2,46	Terre	N-partiellement inondable

Moyenne	4,81
Médiane	5,00
Minimum	2,46
Maximum	7,98

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

Le terrain abritant une installation de forage, on retiendra le prix median de 5 €/m² .  
 Valeur vénale estimée : 5 € X 1269 m² = 6.345 € arrondi à 6.350 €



## 10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APP

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 **6.350 €**.

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 5.715 € .

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 18 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 domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de revalorisation réajusté, 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