

Direction Générale des Finances Publiques

Le 11 juin 2025

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

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

Monsieur le Président de la Communauté
d'Agglomération du Grand Dax

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Odile DEVILLE

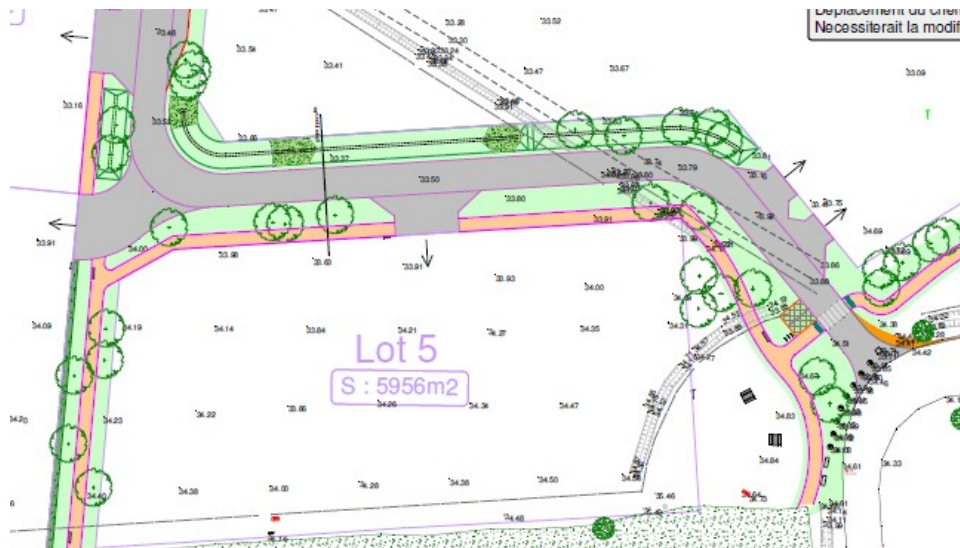
Courriel : odile.deville@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS: 24453974

Réf OSE : 2025-40202-40700

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 :

Lot 5 d'une zone d'activité – Narrosse 2

Adresse du bien :

Route de l'observatoire 40180 Narrosse

Valeur :

360 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

1 - CONSULTANT

Communauté d'Agglomération du Grand Dax

Affaire suivie par : PHELUT David

2 - DATES

de consultation :	27/05/2025
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 :	27/05/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Le Grand Dax est propriétaire de lots aménagés dans la nouvelle zone d'activité Narrosse 2.

Ce lot accueillera un pôle médical et une clinique ophtalmologique.

Prix négocié à 65 €/m² soit 387 140 € HT.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune est limitrophe de Dax et dispose de tous services et commerces.

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

La zone d'activités Narrosse 2 est située au Sud-Ouest de la commune au plus près de Dax et de la D 947.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Lot	Adresse/Lieudit	Superficie du lot	Nature
Narrosse	5	Route de L'observatoire	5 956 m ²	Terrain d'activités

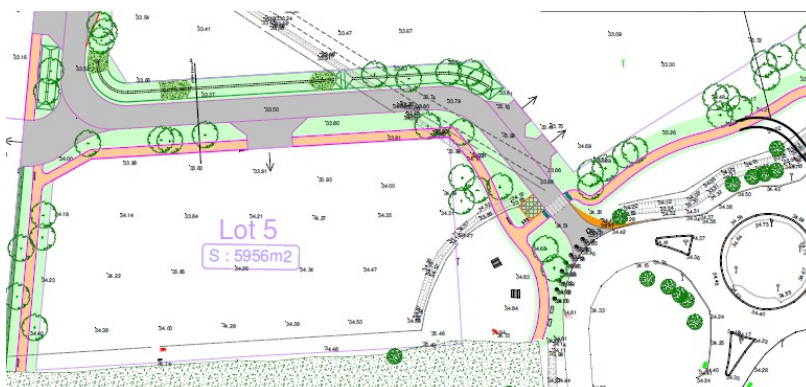
Zone d'activité Narrosse



4.4. Descriptif

La zone d'activité est constituée d'une dizaine de lots provenant du découpage de plusieurs parcelles (dont les parcelles AA 105 et AA 129) d'une superficie globale de 45 000 m².

Le lot 5 totalement aménagé se situe à l'entrée de la zone Narrosse 2.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Communauté d'Agglomération du Grand Dax.

5.2. Conditions d'occupation

Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLUi du Grand Dax – dernière procédure approuvée du 31/10/2024.

Règlement local de publicité

Autre

Périmètre de droit de préemption
urbain

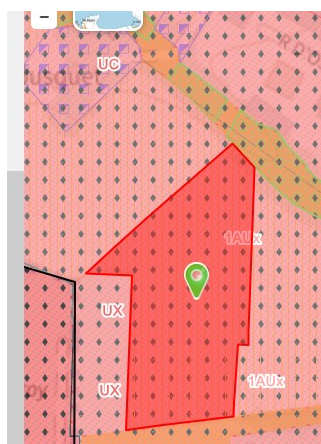
Limitation de la constructibilité pour
des raisons environnementales, de
risques, d'intérêt général

Secteur avec disposition de
reconstruction / démolition

Limitation de la constructibilité pour
des raisons environnementales, de
risques, d'intérêt général

Secteur comportant des orientations
d'aménagement et de programmation

☑ Zone classée 1AUx, Secteur réservé
aux activités économiques.



1AUx – activités économiques

6.2. Date de référence et règles applicables

sans objet

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 à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible des immeubles 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 DE LA COMPARAISON

8.1. Études de marché

Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison des terrains d'activité sur 1 kilomètre autour du bien depuis mai 2022.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	ZONAGE
4004P01 2023P01552	88//BK/535// 88//BK/537//	DAX	RTE DU PLAN	13/01/2023	775	30 000	38,71	UX
4004P01 2023P02125	202//AA/157// 202//AA/163//	NARROSSE	42 RTE DES PYRENEES	29/12/2022	1716	100 161	58,37	1AUX
4004P01 2023P01812	202//AA/158// 202//AA/164//	NARROSSE	44 RTE DES PYRENEES	22/12/2022	3901	239 683	61,44	1AUX
4004P01 2023P02121	202//AA/165// 202//AA/160//	NARROSSE	48 RTE DES PYRENEES	29/12/2022	6030	497 533	82,51	1AUX
Moyenne							60 €	

Les termes de comparaison sur Narrosse sont très proches du lot à évaluer le prix au m² terrain varie de 58 € à 82 € HT.

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

La valeur de la moyenne est retenue pour le bien à évaluer soit **60 €/m²**.

Soit pour un terrain de 5 956 m² :

$5\,956\text{ m}^2 \times 60\text{ €/m} = 357\,360\text{ €}$ arrondi à **360 000 € HT**

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 **360 000 € HT**

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 324 000 € HT.

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.

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 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

Réf DS: 24453974

Réf OSE :2025-40202-40700

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.