

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES LANDES



VILLE DE DAX

EXTRAIT
du
Registre des Délibérations du Conseil Municipal

L'an DEUX MILLE VINGT-TROIS et le jeudi 07 décembre à 18h30, le CONSEIL MUNICIPAL de la ville de DAX, convoqué le 01 décembre 2023, 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 : 01 décembre 2023
Nombre de présents	30	
Nombre de pouvoirs	5	Date de publication : 13 décembre 2023
Suffrages exprimés	35	

ETAIENT PRESENTS :

Mme Martine DEDIEU, Mme Sarah PECHAUDRAL-DOURTHE, 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, 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, Mme Audrey LALOTTE, M. Benoît LAMIABLE, M. Guillaume SEGUIER, M. Patrice BOUCAU, Mme Fanny MESPLET, Mme Axelle VERDIERE BARGAOUI, M. Yves LOUME, Mme Isabelle RABAUD-FAVEREAU, M. Pierre STETIN, Mme Viviane LOUME-SEIXO.

ABSENTS ET EXCUSES : M. Grégory RENDE, Mme Carine BROUSTAUT, M. Régis MALARIK, M. Bruno JANOT, M. Didier ZARZUELO.

POUVOIRS :

M. Grégory RENDE a donné pouvoir à Monsieur le Maire, Julien DUBOIS,
Mme Carine BROUSTAUT a donné pouvoir à Mme Martine LABARCHEDE,
M. Régis MALARIK a donné pouvoir à Mme Aline DUZERT,
M. Bruno JANOT a donné pouvoir à M. Pierre STETIN,
M. Didier ZARZUELO a donné pouvoir à Mme Axelle VERDIERE BARGAOUI.

SECRETARE DE SEANCE : Mme Fanny MESPLET

OBJET : CESSION TERRAIN NU A LA SOBRIM : LIEU DIT HINX

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,

VU les dispositions du titre IV du livre III du Code civil relatif à la vente,
VU le protocole portant sur un projet golfique et résidentiel conclu le 30 septembre 2023,
VU l'avis du Domaine en date du 09 février 2023,
VU l'avis favorable de la COMMISSION URBANISME, TRAVAUX ET HABITAT DU 30 NOVEMBRE 2023.

CONSIDÉRANT que la Société Basque de Réalisations Immobilières (SOBRIM) porte, depuis de nombreuses années, un projet d'aménagement mixte (équipement golfique, activités et services annexes, programme immobilier), sur les communes de Dax, Oeyreluy et Tercis-les-Bains,

CONSIDÉRANT qu'aujourd'hui la SOBRIM, qui a obtenu les différentes autorisations préalables (autorisations environnementales, défrichement, Loi sur l'eau et permis d'aménager) va pouvoir s'engager sur la réalisation d'une première tranche de l'opération susvisée qui comprend l'aménagement d'un golf 12 trous, la construction d'un club house, un restaurant ainsi qu'une résidence, un pôle d'activités et un programme immobilier de 445 logements,

CONSIDÉRANT que la ville de Dax est propriétaire d'une parcelle de terrain nu, d'une contenance de 45 720 m², sise lieu dit « Hinx » (angle Routes de Tercis et de Talamon), située à l'intérieur du périmètre de cette première tranche, qu'elle s'est engagée à céder à la SOBRIM dès lors qu'elle aurait la garantie que cette dernière dispose de toutes les autorisations administratives purgées de tout recours, lui permettant d'entrer dans une phase de réalisation de son projet.

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


APPROUVE la cession de la parcelle cadastrée CH n° 436, d'une contenance de 45 720 m², au profit de la Société Basque de Réalisations Immobilières (SOBRIM), représentée par Madame Mayalen ETCHART, moyennant le prix de 270 000 €,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'acte authentique correspondant qui sera reçu par Maître Alexandre MONTES, notaire à Dax ou a donner procuration à cet effet, à tout clerc ou collaborateur de l'étude,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

**Secrétaire de séance,
Fanny MESPLET.**

**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/>). »

Département :
LANDES

Commune :
DAX

Section : CH
Feuille : 000 CH 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 12/12/2022
(fuseau horaire de Paris)

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

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

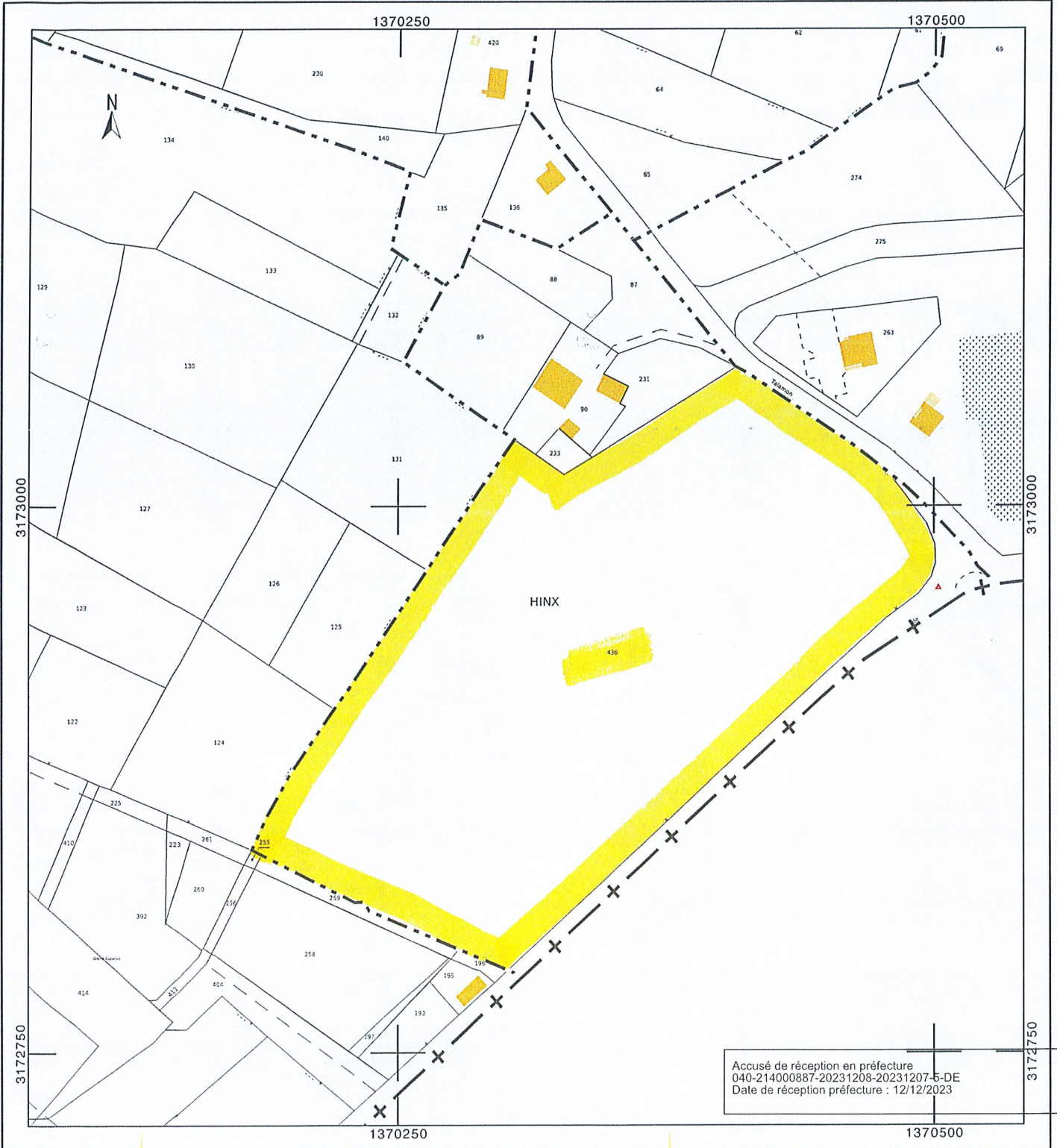
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

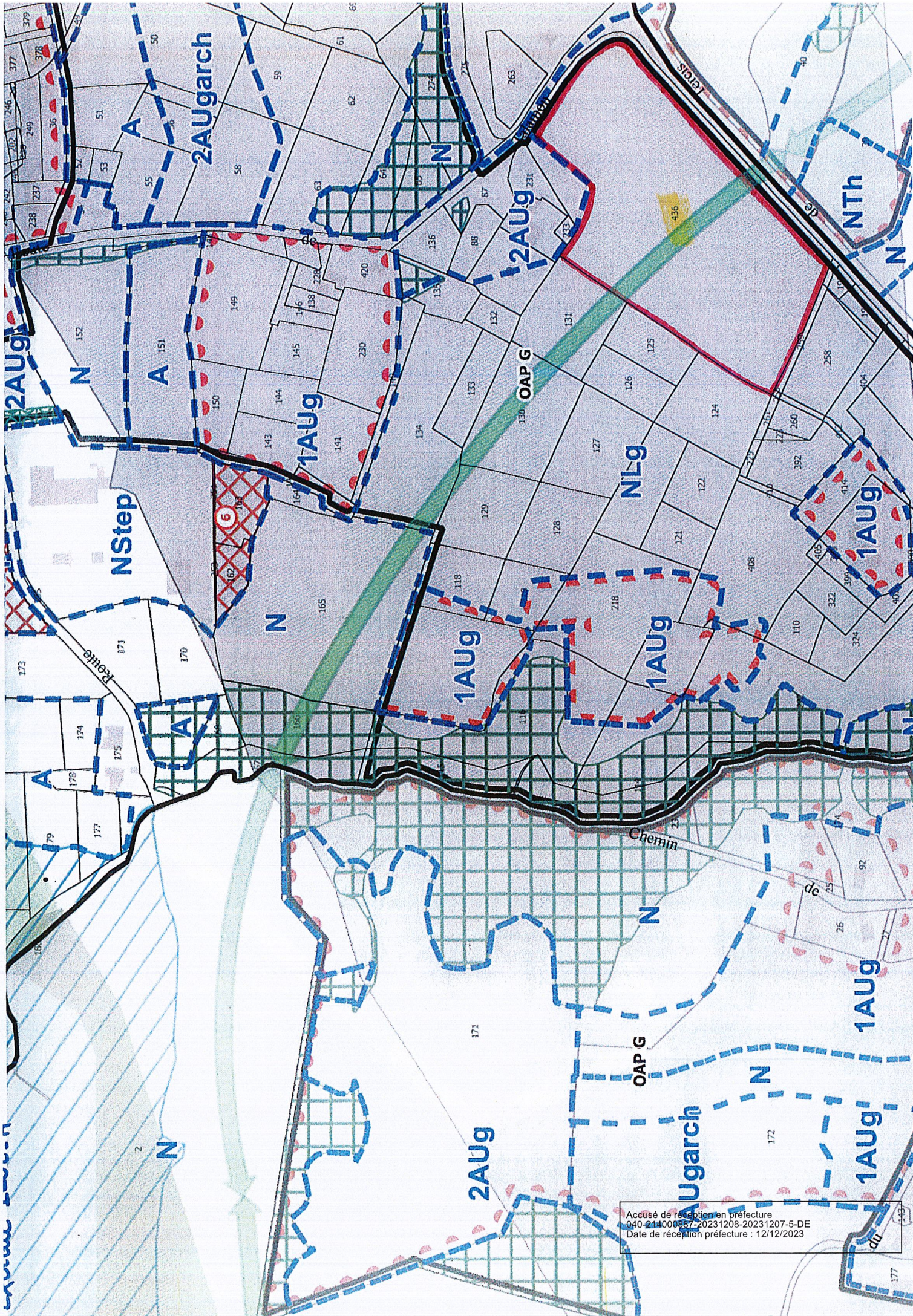
CH m: 436 (45 720 m²)

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
DAX
POLE TOPOGRAPHIQUE 9 AVENUE
PAUL DOUMER 40107
40107 DAX
tél. 05.58.56.37.48 -fax 05.58.56.37.11
ptgc.400.dax@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Accusé de réception en préfecture
 040-214000887-20231208-20231207-5-DE
 Date de réception préfecture : 12/12/2023

Direction Générale des Finances Publiques

Le 09/02/23

Direction départementale des Finances Publiques des
Pyrénées-Atlantiques

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne
64 000 PAU

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Pyrénées-Atlantiques

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Jean-Yves AMYOT

M. le Maire de Dax

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

Téléphone : 05 59 82 29 06

Réf DS: 10851801

Réf OSE : 2022-40088-92554

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 « Hinx », 40100 Dax

Valeur :

215.000 €

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

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Florence JAUREGUI

2 - DATES

de consultation :	12/12/2022
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 :	12/01/2023

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

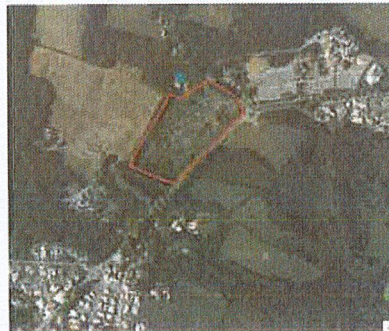
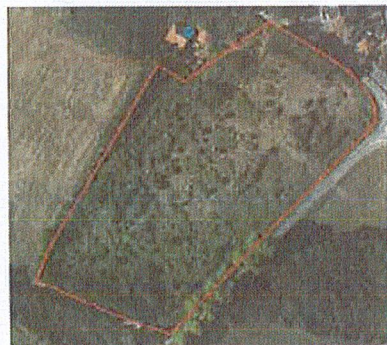
Réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé

Cession à la société SOBRIM d'un terrain dans le cadre de la réalisation d'un projet de golf 18 trous sur les communes de Dax, Oeyreluy et Tercis.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



Accusé de réception en préfecture
040-21400887-20231208-20231207-5-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2023

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

Terrain situé en secteur périphérique sud-ouest de la ville.

4.3. Références cadastrales

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



4.4. Descriptif

Terrain nu, inclus dans un foncier déjà maîtrisé par la SOBRIM et destiné à la réalisation d'un parcours de golf de 7 trous sur la commune de Dax.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Dax

5.2. Conditions d'occupation

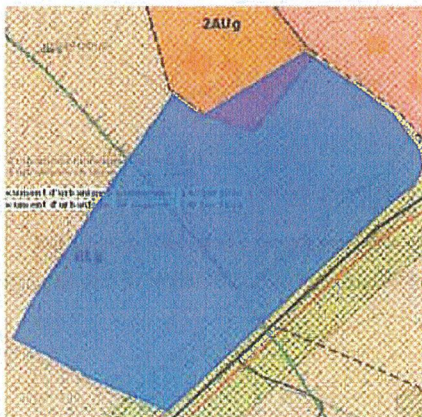
Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zones NLg et 2AUg du PLUi en vigueur.

43.891 m² en NLg et 1.828 m² en 2AUg



6.2. Date de référence et règles applicables

Zone NLg : Zone Naturelle et Forestière réservée au parcours golfique.

Le zonage NLg autorise les constructions, installations techniques et aménagements en lien avec l'activité golfique.

Zone 2AUG : Zone de développement à moyen terme, réservé au projet résidentiel du golf.

Les voies et réseaux des zones 2AU n'étant pas en capacité suffisante pour desservir des constructions, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du PLUi-H, comportant notamment les OAP de la zone.

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

-Parcelles en NLg :

Il n'y a pas de termes de comparaison concernant des transactions de terrains en zone NLg.

La recherche de transactions récentes de grands terrains dans un secteur proche d'une superficie comprise entre 10.000 m² et 100.000 m², en zone N ou A, donne les résultats suivants :

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Zonage PLU en vigueur
125//C/971//	HEUGAS	HAYET DU MOULIOT	04/03/2021	17486	63 000	3,6	N
125//C/970//							
207//AH/55//	OEYRELUY	MONTEILS	20/11/2020	20632	12 379	0,6	A
279//AM/323//	ST-PAUL-LES-DAX	LA MOULE	26/08/2020	20619	21 000	1,02	A

Moyenne	1,74
Médiane	1,02
Minimum	0,6
Maximum	3,6

Des transactions au profit de la SOBRIM sont intervenues dans le secteur (Dax et Oeyreluy) entre 2006 et 2017 concernant des parcelles de terres, de grande superficie et maintenant en zonage PLU concerné par l'activité golfique :

Date mutation	Références cadastrales	Superficie	Prix de vente HT	Prix au m ²	Zonage PLU sur l'acte	Zonage PLU actuel
14/12/11	Oeyreluy-AA 36-197	74671	349404	4,68	Zone N-1AUg	N
28/03/06	Oeyreluy-AA73-77-86-87-88-131-132-135-137 AA73 AA77 AA86 AA87 AA88 AA131 AA132 AA135 AA137	54329 18104 8562 4997 1446 2250 11995 220 4836 1919	248272	4,57	Zone de préemption SAFER	1AUg-1AUgarch 1AUg (60%)-N 1AUg 1AUg 1AUg 1AUg (90%)-N 1AUg 1AUg-1AUgarch-Nlg (5%) Nlg (65%)-1AUgarch
10/05/06	Dax-CE-124-125-130-135-151-262-266-268-270-72 CE124 CE125 (devenu 301-302) CE130 CE135 (devenu 310-311) CE151 CE262 CE266 CE268 CE270 CH72	90285 1351 24220 931 11695 15115 4847 8731 7144 2356 13895	413000	4,57	4HA-2NA (zone de préemption SAFER)	1AUx Nlg (95%) Nlg Nlg (70%)-2AUg N-Nlg Nlg (50%)-1AUx 1AUx (50%)-Nlg-N 1AUx (90%)-Nlg 1AUx N-Nlg
10/08/17	Oeyreluy-AA285	11019	50977	4,63	Zone de préemption SAFER	1AUg

Parcelles en zone 2AUg :

Il n'y a pas de termes de comparaison concernant des transactions récentes de terrains en zone 2AUg.

2 transactions sont intervenues en 2011 et 2012 au profit de la SOBRIM concernant des terrains, maintenant en zone 2AUg.

Date mutation	Références cadastrales	Superficie	Prix de vente HT	Prix au m ²	Zonage PLU sur l'acte	Zonage PLU actuel
31/01/12	Oeyreluy-AA 34-35-159p-233p AA34 AA35 AA250 (ex 159p) AA257-255 (ex 233p)	39513 6024 24940 51 8498	208732	5,28	Zone de préemption SAFER	2AUg 2AUg (80%)-N 2AUg 2AUg
14/12/11	Oeyreluy-AA33	8810	42972	4,88	N-1AUg	2AUg (70%)-N

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

-Terrains en zone Nlg :

On constate qu'il n'y a pas d'évolution marquante des prix pratiqués entre 2006 et 2017.

En l'absence de termes récents de comparaison, on retiendra le prix maximum de 4,68 €/m², correspondant à la transaction de 2011.

Accusé de réception en préfecture
040-214000887-20231208-20231207-5-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2023

Valeur vénale estimée : $43.891 \text{ m}^2 \times 4,68 \text{ €} = 205.410 \text{ €}$

-Terrains en zone 2AUg :

On retiendra le prix de la transaction de 2012, soit $5,28 \text{ €/m}^2$.

Valeur vénale estimée : $1829 \text{ m}^2 \times 5,28 \text{ €} = 9.657 \text{ €}$

Valeur vénale estimée de l'ensemble : $205.410 + 9.657 = 215.067 \text{ €}$ arrondi à 215.000 €

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur 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 **215.000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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.

Accusé de réception en préfecture
040-214000887-20231208-20231207-5-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2023

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
040-21400887-20231208-20231207-5-DE
Date de réception préfecture : 12/12/2023