

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DES LANDES



VILLE DE DAX

**EXTRAIT**  
**du**  
**Registre des Délibérations du Conseil Municipal**

**L'an DEUX MILLE VINGT-QUATRE et le mercredi 20 mars à 18h30, le CONSEIL MUNICIPAL de la ville de DAX, convoqué le 07 mars 2024, 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 2024
Nombre de présents	31	
Nombre de pouvoirs	4	Date de publication : 25 mars 2024
Suffrages exprimés	35	

**ÉTAIENT PRÉSENTS :**

Mme Martine DEDIEU, M. Grégory RENDE, 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, M. Michel GUILLEMIN, M. Benoît LAMIABLE, Mme Carine BROUSTAUT, M. Guillaume SEGUIER, Mme Fanny MESPLET, M. Régis MALARIK, Mme Axelle VERDIERE BARGAOUI, M. Yves LOUME, Mme Isabelle RABAUD-FAVEREAU, M. Pierre STETIN, Mme Viviane LOUME-SEIXO, M. Bruno JANOT.

**ABSENTS ET EXCUSÉS :** Mme Sandra LARTIGAU, Mme Audrey LALOTTE, M. Patrice BOUCAU, M. Didier ZARZUELO.

**POUVOIRS :**

Mme Sandra LARTIGAU a donné pouvoir à M. Julien DUBOIS,  
Mme Audrey LALOTTE a donné pouvoir à M. Julien RELAUX,  
M. Patrice BOUCAU a donné pouvoir à Mme Martine DEDIEU,  
M. Didier ZARZUELO a donné pouvoir à Mme Axelle VERDIERE BARGAOUI.

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE :** Mme Fanny MESPLET.

**OBJET : TERRAIN NU A SEYRESSE : RETRAIT DÉLIBÉRATION N°2 DU 2 FÉVRIER 2023 ET CESSION AU PROFIT D'IN'LI SUD-OUEST**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L2121-29 et L2241-1 ,

**VU** le Code 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 1<sup>er</sup> mars 2024,

**VU** la délibération n° 2 en date du 2 février 2023 approuvant la cession du terrain nu situé lieu dit « Puyo » à Seyresse, au profit de la SNC FONCIER CONSEIL,

**VU** le sous-seing en date du 6 avril 2023 conclu entre la Ville de Dax et la SNC FONCIER CONSEIL pour la vente du bien susvisé,

**VU** l'avis favorable de la COMMISSION URBANISME DU 06 MARS 2024.

**CONSIDÉRANT** que ledit sous-seing n'a pas été réitéré par un acte authentique à la date du 31 décembre 2023, que la SNC FONCIER CONSEIL a fait part de son souhait de se désengager de ce projet, et que par conséquent, le contrat susvisé est désormais frappé de nullité,

**CONSIDÉRANT** que la Ville a donc recherché un nouvel acquéreur pour ses deux parcelles de terrain nu, sises lieu dit « Puyo » sur la commune de Seyresse, d'une contenance totale de 19 314 m<sup>2</sup>, qui figurent en zone 1AU du PLUi-H et font partie du secteur B de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 16.1,

**CONSIDÉRANT** que la société IN'LI Sud-Ouest qui avait précédemment manifesté son intérêt pour l'acquisition de ce terrain communal, a renouvelé son positionnement en proposant un projet de logements individuels de types 3 et 4, en accession à la propriété, moyennant un prix de 50 € le m<sup>2</sup>, soit 965 700 €.

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

**CONSTATE** la caducité de la promesse de vente en date du 6 avril 2023, au profit de la SNC FONCIER CONSEIL,

**ABROGE** la délibération n° 2 en date du 2 février 2023, approuvant la cession du terrain nu cadastré AE n° 49 et 50, au profit de la SNC FONCIER CONSEIL,

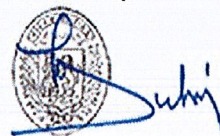
**APPROUVE** la cession des parcelles de terrain nu, cadastrées AE n° 49 et 50, sises lieu dit « Puyo » à Seyresse et d'une contenance totale de 19 314 m<sup>2</sup>, au profit de la société IN'LI Sud-Ouest, au prix de 965 700 €,

**AUTORISE** Monsieur le Maire, à signer l'acte authentique correspondant qui sera reçu par Maître Sophie LOUSTALOT, notaire à Dax, ou à 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/>). »

AE m : 49 et 50  
(19 314 m<sup>2</sup>)

Département :  
LANDES

Commune :  
SEYRESSE

Section : AE  
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/4500

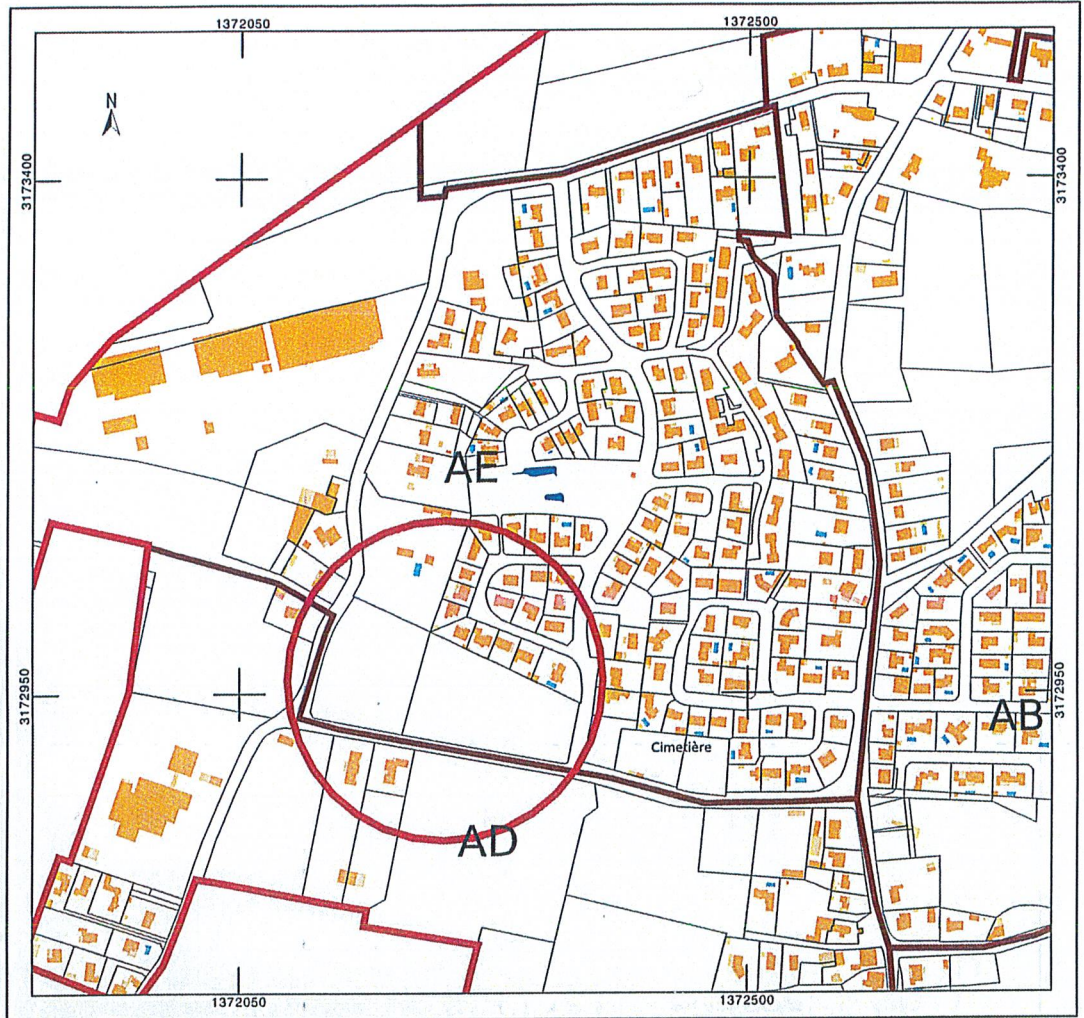
Date d'édition : 02/01/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44

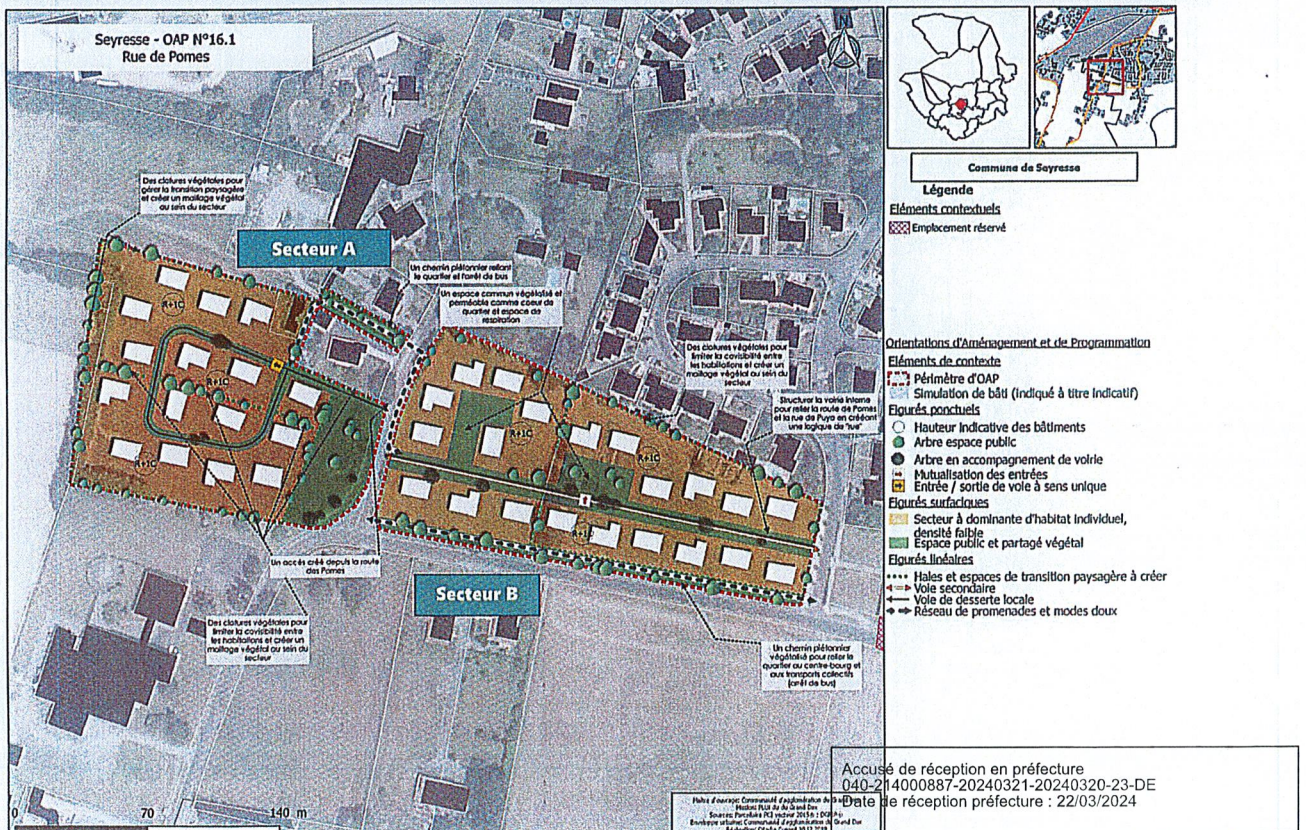
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre  
des impôts foncier suivant :  
DAX  
POLE TOPOGRAPHIQUE 9 AVENUE PAUL  
DOUMER 40107  
40107 DAX  
tél. 05.58.56.37.48 -fax 05.58.56.37.11  
ptgc.400.dax@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr  
©2022 Direction Générale des Finances Publiques



Seyresse – rue de Pomes (OAP 16.1)



Direction Générale des Finances Publiques

Le 01/03/24

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 : ddftp64.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

06 20 16 34 67

Réf DS: 16259680

Réf OSE : 2024-40300-11103

## 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 :* Puyo 40180 Seyresse

*Valeur :* **460.000 €**, 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:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	néant
du dossier complet :	12/02/2024

# 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

Cession d'un terrain nu à bâtir.

# 4 - DESCRIPTION DU BIEN

## 4.1. Situation générale



Accusé de réception en préfecture  
040-21400887-20240321-20240320-23-DE  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

## 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 (m <sup>2</sup> )	Nature réelle
Seyresse	AE 49		8.552	
Seyresse	AE 50		10.762	
Total			19.314 m <sup>2</sup>	

## 4.4. Descriptif

Terrain nu à bâtir d'une superficie totale de 19.314 m<sup>2</sup> de forme régulière, en nature herbeuse et taillis au milieu.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Dax

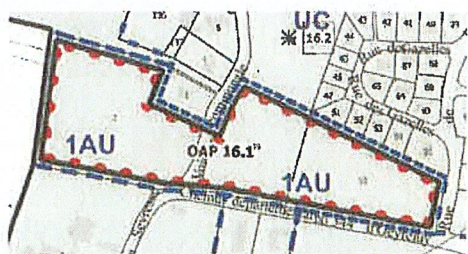
### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Zone 1AU du PLUi en vigueur



Réglementé par l'OAP 16.1 secteur B

Programmation de logements envisagée sur le secteur B = environ 22 à 24 logements :

Accusé de réception en préfecture  
040-21400887-20240321-20240320-23-DE  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

dont parc privé : 18 à 20 environ,  
 dont parc social : 4 à l'échelle de l'opération.



### 6.2. Date de référence et règles applicables

Zone de développement à court terme dans laquelle s'appliquent les OAP réglementaires.

## 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 constructibles de grande superficie dans un secteur proche :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Nature de bien (Nature1)
4004P01 2023P05551	207//AK/159//	OEYRELUY	BORDEAUX	27/02/2023	15/03/2023	4521	250 000	55,3	Terrain à bâtir
4004P01 2021P06483	88//AX/197// 88//AX/198//	DAX	RUE CHARLES DE FOUGAULD	24/03/2021	29/03/2021	21696	515 000	23,74	Terrain à bâtir
4004P01 2021P09988	88//BX/314 à 355/357 à 366//	DAX	51 RUE COLBERT	22/04/2021	18/05/2021	33762	1 063 000	31,49	Terrain à bâtir
4004P01 2021P09991	88//BX/356//	DAX	51 RUE COLBERT	22/04/2021	18/05/2021	4320	137 000	31,71	Terrain à bâtir
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
4004P01 2021P08169	88//CD/408//	DAX	PETIT BIAOU	14/04/2021	22/04/2021	32743	900 000	27,49	Terrain à bâtir

Accusé de réception en préfecture  
 040-214000887-20240321-20240320-23-DE  
 Date de réception préfecture : 22/03/2024

Moyenne	35,94
Médiane	31,60
Minimum	23,74
Maximum	55,30

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

Seuls les termes 2 et 6 sont en zone 1 AU, pour un prix respectif de 23,74 €/m<sup>2</sup> et 27,49 €/m<sup>2</sup>. Les autres termes sont en zone UC ou UC2.

Les termes de comparaison sont sur Dax. S'agissant de la commune de Seyresse, on retiendra le plus petit terme, soit 23,74 €/m<sup>2</sup>.

Valeur vénale estimée : 23,74 € X 19.314 m<sup>2</sup> = 458.514 € arrondi à 460.000 €

## 9 - 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 **460.000 €**.

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 414.000 €.

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.

## 10 - 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.*

Accusé de réception en préfecture  
040-214000887-20240321-20240320-23-DE  
Date de réception préfecture : 22/03/2024



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.

## 11 - 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.

## 12 - 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

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique, 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.*

Accusé de réception en préfecture  
040-21400887-20240321-20240320-23-DE  
Date de réception préfecture : 22/03/2024