

EXTRAIT
du
Registre des Délibérations du Conseil Municipal

L'an DEUX MILLE VINGT-QUATRE et le jeudi 05 décembre à 18h30, le CONSEIL MUNICIPAL de la ville de DAX, convoqué le 29 novembre 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 : 29 novembre 2024
Nombre de présents	28	
Nombre de pouvoirs	7	Date de publication : 11 décembre 2024
Suffrages exprimés	35	

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Mme Martine DEDIEU, M. Grégory RENDE, M. Pascal DAGES, Mme Marie-Constance LOUBERE BERTHELON, M. Amine BENALIA BROUCH, Mme Marylène HENAUULT, M. Guillaume LAUSSU, Mme Martine ERIDIA, M. Alexis ARRAS, Mme Martine LABARCHEDE, 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 VERGELY, M. Benoît LAMIABLE, M. Guillaume SEGUIER, M. Patrice BOUCAU, M. Regis MALARIK, M. Yves LOUME, M. Pierre STETIN, Mme Viviane LOUME-SEIXO, M. Bruno JANOT.

ABSENTS ET EXCUSÉS :

Mme Sarah PECHAUDRAL-DOURTHE, M. Julien RELAUX, Mme Carine BROUSTAUT, Mme Fanny MESPLET, Mme Axelle VERDIERE BARGAOUI, Mme Isabelle RABAUD-FAVEREAU, M. Didier ZARZUELO.

POUVOIRS :

Mme Sarah PECHAUDRAL-DOURTHE donne pouvoir à M. Pascal DAGES,
M. Julien RELAUX donne pouvoir à M. Grégory RENDE,
Mme Carine BROUSTAUT donne pouvoir à M. Amine BENALIA BROUCH,
Mme Fanny MESPLET donne pouvoir à Mme Florence PEYSALLE,
Mme Axelle VERDIERE BARGAOUI donne pouvoir à M. Yves LOUME,
Mme Isabelle RABAUD-FAVEREAU donne pouvoir à Mme Viviane LOUME-SEIXO,
M. Didier ZARZUELO donne pouvoir à M. Pierre STETIN.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : M. Alexis ARRAS.

OBJET : IMMEUBLE 4 RUE DU PALAIS : CESSION

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 la délibération du Conseil Municipal en date du 5 février 2024 approuvant la désaffectation et le déclassement de l'immeuble communal sis 4 rue du Palais à Dax (qui abritait le CCAS),

VU le marché public n° 24DX076 conclu avec la société AGORASTORE, le 10 avril 2024, pour la mise en vente du bien immobilier susvisé, cadastré AE n° 290,

VU l'avis du service du Domaine en date du 29 août 2024,

VU l'avis favorable de la COMMISSION URBANISME, TRAVAUX ET HABITAT du 26 NOVEMBRE 2024

CONSIDÉRANT que la ville, propriétaire de l'immeuble sis 4 rue du Palais, vacant et très dégradé, souhaite s'en dessaisir,

CONSIDÉRANT qu'il a été proposé à la vente sur la plateforme Agorastore, par voie d'enchères en ligne, précédée d'une large publicité locale et nationale,

CONSIDÉRANT qu'à l'issue de deux phases de commercialisation et d'enchères, l'offre la plus haute était de 385 000 € frais d'agence inclus soit 357 143 € net pour la ville,

CONSIDÉRANT que l'avis du service du Domaine susvisé, fait état du niveau de forte dégradation du bâtiment, et de la présence d'une toiture en fibro-ciment à désamianter et à remplacer, mais dont le coût, important, n'a pas été pris en compte dans l'évaluation réalisée,

CONSIDÉRANT que compte tenu de ces éléments, il a été considéré que le niveau d'enchères, bien qu'inférieur à cet avis, était acceptable et qu'il y avait lieu d'étudier en détail les offres reçues,

CONSIDÉRANT qu'après examen des profils, de la capacité financière et des projets portés par les cinq plus forts enchérisseurs, c'est la proposition de la société SAINT GEORGES PROMOTION, correspondant à l'enchère la plus élevée, qui a été retenue,

CONSIDÉRANT qu'outre le montant de l'enchère, la société SAINT GEORGES PROMOTION a proposé un projet répondant aux critères de la vente, avec une approche architecturale visant à mettre en valeur le caractère patrimonial du bâtiment, tout en créant des logements qualitatifs et accessibles aux personnes à mobilité réduite,

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

APPROUVE la cession de l'immeuble sis 4 rue du Palais, cadastré AE n° 290, à la SAS SAINT GEORGES PROMOTION (SIREN 448132506) représentée par M. Loïc PUJOL, ou toute personne physique ou morale s'y substituant avec l'accord de la ville de Dax, moyennant le prix de 385 000 € frais d'agence inclus, soit 357 143 € net vendeur,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer l'acte authentique correspondant, qui sera reçu par Maître Jean-Christophe GAYMARD, Notaire à Dax, ainsi que tout document relatif à ce dossier.

**Secrétaire de séance,
M. Alexis ARRAS**

**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/>). »

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 : 06 20 16 34 67

Réf DS: 16257022

Réf OSE : 2024-40088-11051

Le 29/08/24

Le Directeur départemental des Finances
publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

Monsieur 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 : Ensemble immobilier

Adresse du bien : 4 rue du Palais, 40100 Dax

Valeur : **480.000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



Accusé de réception en préfecture
040-214000887-20241206-20241205-27-DE
Date de télétransmission : 09/12/2024
Date de réception préfecture : 09/12/2024

1 - CONSULTANT

Commune de Dax

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:	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	07/08/2024
du dossier complet :	22/08/2024

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

Projet de cession par la commune de locaux qui abritaient le restaurant et les bureaux du CCAS.

La commune souhaiterait que le rez-de-chaussée soit réservé à des activités professionnelles.

Elle souhaiterait également que les étages supérieurs soient reconvertis en locaux d'habitation à usage d'habitat familial.

Il n'y a actuellement pas d'acquéreur envisagé et de projet déterminé. Les mises en vente du bien par la commune se sont avérées infructueuses.

La saisine a été effectuée suite à une nouvelle dégradation du bien.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Accusé de réception en préfecture 040-21400887-20241206-20241205-27-DE Date de télétransmission : 09/12/2024 Date de réception préfecture : 09/12/2024

Immeuble situé en centre-ville, à l'angle de la rue du Palais et de la rue des Fusillés, à proximité immédiate du tribunal judiciaire.

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

Les locaux sont vacants. Ils abritaient les locaux (bureaux et restaurant) du CCAS jusqu'à fin 2022.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Dax	AE 290	Angle rue du Palais-rue des Fusillés	473 m ²	

4.4. Descriptif

Le bâtiment est composé d'un rez-de-chaussée et de 2 étages.

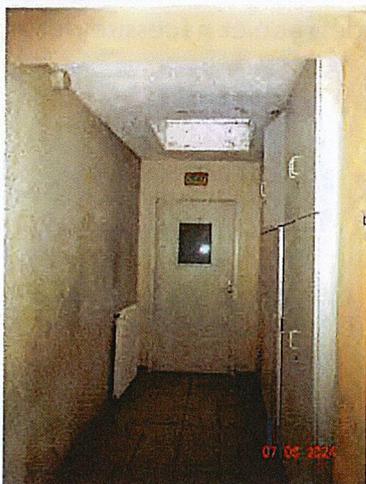
Les locaux constituent les lots n°1 et 2.

L'entrée par la rue du Palais permet l'accès à un porche qui donne sur une cour intérieure.



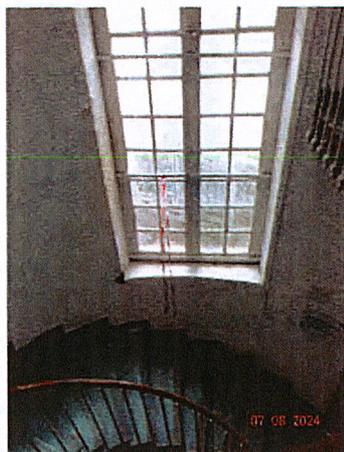
Le rez-de-chaussée comprend : un bureau d'accueil, 2 bureaux, une salle de jeux et une salle de restaurant (accès direct par la rue des Fusillés), l'office de préparation, la salle de plonge, des sanitaires, un local chaufferie. La surface utile est de 294 m² environ.

Dégradations dues à l'humidité dans les locaux.



Accusé de réception en préfecture
040-214000887-20241206-20241205-27-DE
Date de télétransmission : 09/12/2024
Date de réception préfecture : 09/12/2024

Accès par un escalier en colimaçon vers les étages. La verrière fait apparaître des traces d'infiltration.



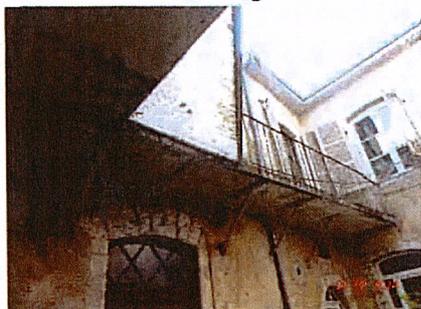
Le 1^{er} étage comprend un accueil sous une verrière (traces d'humidité autour) inutilisé depuis une longue période, une salle d'attente, 9 bureaux, une salle de réunion avec accès au balcon, un local chaufferie, des archives, des sanitaires.

La surface utile est de 321 m² environ.



Le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage sont par endroits dans un état dégradé dû à la durée de vacance des locaux et aux infiltrations de la verrière et de la couverture en amiante. Les fenêtres sont en PVC double vitrage.

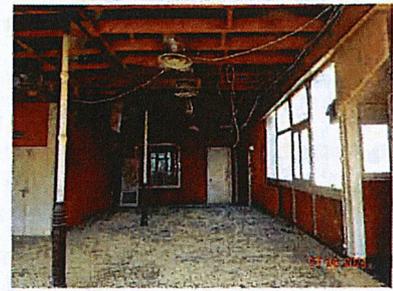
Le balcon du 1^{er} étage est relativement dégradé et nécessite des travaux de rénovation.



Le 2^{ème} étage comprend un bureau, une grande salle d'activités, une cuisine, 2 salles, des sanitaires, des combles non aménagés, des pièces de rangement, des locaux chaufferie.

La surface utile est de 194 m² environ.

Accusé de réception en préfecture
040-21400887-20241206-20241205-27-DE
Date de télétransmission : 09/12/2024
Date de réception préfecture : 09/12/2024



Le 2ème étage est vacant depuis une longue période excepté le bureau qui était occupé jusqu'en 2022.

La grande salle est envahie par les pigeons. Le revêtement en laine de verre a été arraché et le câblage est en suspension. La cuisine est très dégradée et comporte d'importantes fissures. Les autres pièces sont à rénover (électricité, fenêtres, sols, peintures).

Les parois en bois extérieures de la salle principale sont dégradées par l'humidité et les pigeons.



Les toitures sont en tuiles. Seule, la toiture au niveau de la grande salle d'activités est en fibro-ciment amianté.

La toiture en fibro-ciment est très détériorée et comporte de nombreuses ouvertures qui permettent l'accès aux pigeons et occasionnent également des dégâts des eaux.

Les gouttières sont par endroits encombrées par la végétation.

L'immeuble constitue un bel ensemble architectural de centre-ville dont les façades se sont dégradées avec le temps (fissures, humidité, enduits détériorés).

4.5. Surfaces du bâti

Surface utile de 809 m² environ selon les plans communiqués par le consultant.

Rez-de-chaussée : 294 m², 1^{er} étage : 321 m², 2ème étage : 194 m²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Dax

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

Accusé de réception en préfecture
040-21400887-20241206-20241205-27-DE
Date de télérmission : 09/12/2024
Date de réception préfecture : 09/12/2024

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone USpr du PLUi.

6.2. Date de référence et règles applicables

PLUi-H du Grand Dax approuvé le 18/12/2019.

La zone USpr correspond aux zones urbaines à vocation mixte concernées par le périmètre du site patrimonial remarquable.

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

Méthode comparative

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Recherche de transactions récentes de bureaux de construction ancienne à proximité du bien.

Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (utile)	Groupe	Observations
88//AE/400//5-6-8	DAX	7 RUE D EYROSE	21/05/2024	1700	188	202 100	1075	Bureau	Bureaux en copro. Destination usage habitation
88//AE/261//	DAX	1 RUE DES FAURES	01/07/2019	1885	250	275 000	1100	Bureau	Immeuble de bureaux en R+2. Accès remparts
88//AE/309	DAX	20 RUE DES FUSILLES	17/01/2020	1800	120	112500	937,5	Bureau	3 lots en copropriété à usage professionnel ou d'habitation

Moyenne	1 037,50
Médiane	1 075,00
Minimum	937,50
Maximum	1 100,00

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

L'ensemble immobilier possède un beau style architectural et bénéficie d'une très bonne situation en centre-ville.

Les locaux du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage sont d'aménagement récent mais se dégradent par endroits en raison des dégâts des eaux, provenant de la toiture et de la verrière, et en raison de la vacance des locaux.

A ce titre, il est proposé de retenir le prix median de 1075 €/m². Compte tenu de l'état des locaux, on appliquera un abattement de 30 %.

Accusé de réception en préfecture
040-21400887-20241206-20241205-27-DE
Date de télétransmission : 09/12/2024
Date de réception préfecture : 09/12/2024

Valeur vénale par m² : $1075 \text{ €} \times 0,7 = 753 \text{ €/m}^2$

Valeur vénale estimée : $(294 \text{ m}^2 + 321 \text{ m}^2) \times 753 \text{ €} = 463.095 \text{ €}$

Concernant les locaux du 2ème étage, ceux-ci sont très dégradés, non isolés, et envahis par les pigeons. Ils ne sont pas exploitables en l'état. Pour cette raison, on appliquera un abattement supplémentaire de 50 %.

Valeur vénale par m² : $753 \text{ €} \times 0,5 = 377 \text{ €/m}^2$

Valeur vénale estimée : $194 \text{ m}^2 \times 377 \text{ €} = 73.138 \text{ €}$

La superficie des locaux étant supérieure aux termes de comparaison, un abattement de 10 % est appliqué.

Il a été relevé lors de la visite l'état très dégradé de la toiture amiantée de la grande salle. Le consultant n'a pas communiqué de devis de travaux de remplacement. La fourchette de prix des travaux de désamiantage et de pose d'une nouvelle toiture est très grande. Par conséquent, la présente évaluation ne tient pas compte de ces travaux.

Valeur vénale de l'ensemble : $(463095 + 73138) \times 0,9 = 482.610 \text{ €}$ arrondi à **480.000 €**.

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 **480.000 €**.

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 432.000 €.

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 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.

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*

Accusé de réception en préfecture
040-214000887-20241206-20241205-27-DE
Date de télétransmission : 09/12/2024
Date de réception préfecture : 09/12/2024

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.

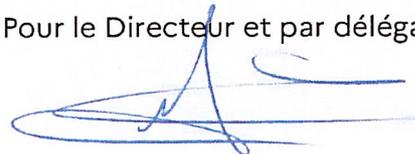
14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

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 des Finances
Publiques

Accusé de réception en préfecture
040-21400887-20241206-20241205-27-DE
Date de télétransmission : 09/12/2024
Date de réception en préfecture : 09/12/2024

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.