

Direction Générale des Finances Publiques

Le 07/08/2025

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

**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: 24200628

Réf OSE : 2025-40088-40339

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

*Nature du bien :* Bureaux et équipement public

*Adresse du bien :* 6 rue de l'Hôpital, 40100 Dax

*Valeur :* 2.280.000 €, 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 :	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 :	19/06/2025
du dossier complet :	19/06/2025

## 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.

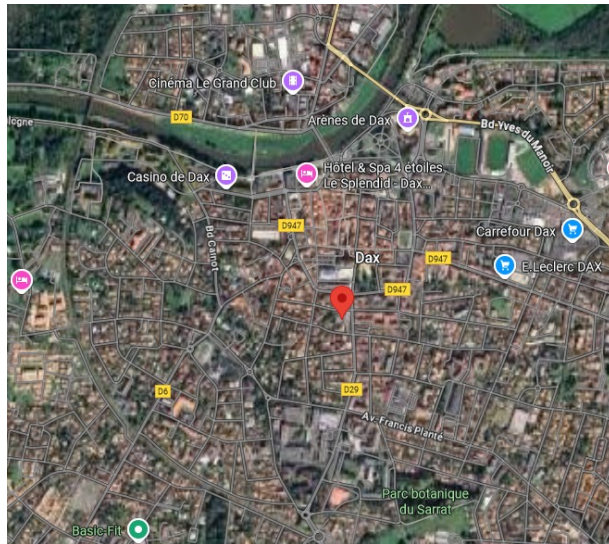
### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession au profit du Centre Communal d'Action Sociale (établissement public administratif) qui a réalisé et financé, l'ensemble des travaux de restructuration et de réhabilitation de ce bâtiment, et qui en assure l'entière gestion.

Prix envisagé : 1 €

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale



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

Situation en centre-ville.

## 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
Dax	BV 74		46	
Dax	BV 75		47	
Dax	BV 473		3192	
	Total		3.285 m <sup>2</sup>	

## 4.4. Descriptif

Bâtiment qui a été entièrement restructuré et réhabilité, en 2012-2013, par le CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) et qui accueille 2 crèches et les bureaux du CCAS, dénommé 'Pôle Nelson Mandela'.

Une partie des locaux du RDC et du R+2 a fait l'objet d'une rénovation en 2023.

Coût des travaux financé par le CCAS : 6 585 000 €

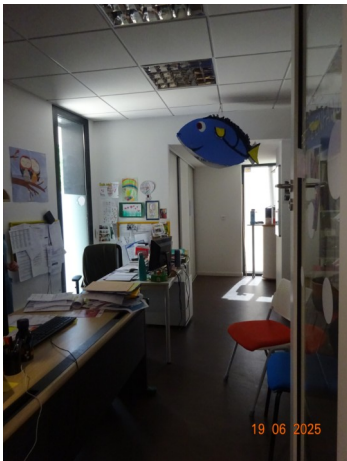
Bâtiment sur 3 niveaux + sous-sol :

1- RDC : Bureaux CCAS, Crèche (accueil 60 enfants), locaux communs (cuisine, vestiaires, lingerie).

Bureaux, locaux communs :



Crèche et bureaux du personnel:





Accès vers le jardin.



2-1er étage : Crèche (accueil 40 enfants), locaux communs et techniques, bureaux  
Crèche :



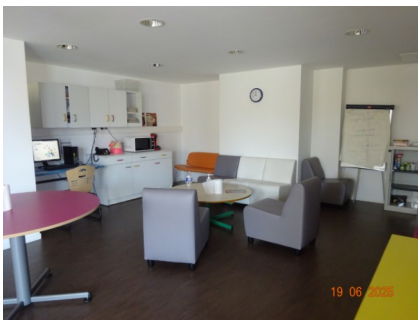
Accès vers une terrasse couverte.



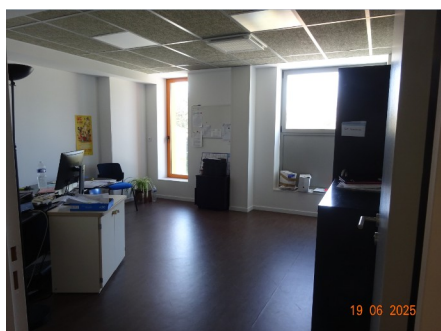
-Bureaux :



3- 2ème étage : Hall, Bureaux CCAS, salle de réunion, locaux communs crèches



Bureaux :



- sous-sol : chaufferie + locaux non utilisables (210 m<sup>2</sup>)  
Les locaux sont en très bon état et régulièrement entretenus.

La parcelle comprend un parking goudronné et sécurisé.

#### **4.5 Surface du bâti**

Selon l'état de surfaces transmis par le consultant, surface utile de 2.323,16 m<sup>2</sup>  
dont surface de bureaux (RDC : 293,41 m<sup>2</sup>, R+1 : 26,4 m<sup>2</sup>, R+2: 201 m<sup>2</sup>)= 520,81 m<sup>2</sup>

### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

#### **5.1. Propriété de l'immeuble**

Propriétaire : Commune de Dax

#### **5.2. Conditions d'occupation**

Loué

Les locaux seront considérés libres pour la présente évaluation.

### **6 - URBANISME**

#### **6.1. Règles actuelles**

Zone UBp du PLU en vigueur

#### **6.2. Date de référence et règles applicables**

UBp : Secteur qui comporte des éléments bâtis et paysagers à caractère patrimonial soumis à des prescriptions qualitatives particulières.

### **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 locaux d'activité dans un secteur proche :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
4004P01 2025P04341	88//AW/75//  88//AW/97//	DAX	5 BROY DE HAUT	13/02/2025	10/03/2025	412	420 000	1019,42
4004P01 2024P10544	279//BH/1795//  279//BH/1797//	ST-PAUL-LES-DAX	311 RUE BREMONTIER	14/06/2024	26/06/2024	350	520 000	1485,71
4004P01 2023P13350	279//BP/698//	ST-PAUL-LES-DAX	9049 BD DE LATTRE DE TASSIGNY	28/06/2023	07/07/2023	369	490 000	1327,91
4004P01 2025P08033	279//BP/974//  279//BP/972//  279//BP/965//  279//BP/976//	ST-PAUL-LES-DAX	9019 RUE DES LANDES	05/05/2025	14/05/2025	300	372 600	1242
4004P01 2024P17204	279//AC/1438//  279//AC/1436//  279//AC/1441//	ST-PAUL-LES-DAX	900 RUE DU POULIT	17/09/2024	10/10/2024	1187	950 000	800,34

Moyenne	1175,08
Médiane	1242,00
Minimum	800,34
Maximum	1485,71

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

Les locaux sont à usage mixte de bureaux du CCAS et de crèche.

### -Bureaux :

Les bureaux sont d'aménagement récent et en très bon état. A ce titre, on retiendra le quartile haut soit 1328 €/m<sup>2</sup>.

Valeur vénale estimée : 1328 € X 520,81 m<sup>2</sup> = 691.636 €

### -Crèche et locaux communs :

On retiendra le même prix de 1328 €/m<sup>2</sup>.

On appliquera un abattement de 10 % pour spécificité des locaux.

Valeur vénale estimée par m<sup>2</sup> : 1328 € X 0,9 = 1195 €/m<sup>2</sup>

Valeur vénale estimée : 1195 € X 1802,35 m<sup>2</sup> = 2.153.808 €

On appliquera à l'ensemble un abattement supplémentaire de 20 % pour mixité des locaux (bureaux, crèche) et pour tenir compte de la grande surface.

Valeur vénale estimée :  $(691.636 \text{ €} + 2.153.808 \text{ €}) \times 0,8 = 2.276.355 \text{ €}$  arrondi à 2.280.000 €

## 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 **2.280.000 €**.

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 2.050.000 €.

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.*

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

Accusé de réception en préfecture  
040-264000860-20251013-20251009-1-DE  
Date de télétransmission : 17/10/2025  
Date de réception préfecture : 17/10/2025

*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.*