



## DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU MARDI 9 AVRIL 2024

**DCA-20240409-09**

---

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi 9 avril à 14 h 30, le conseil d'administration dûment convoqué s'est réuni dans les locaux du Centre de gestion de la fonction publique territoriale des Landes, sous la présidence de Madame Jeanne COUTIERE, Maire de Maillères.

### **Etaient présents :**

#### *Représentants des communes affiliées :*

Jeanne COUTIÈRE, Maire de Maillères, Présidente  
Hervé BOUYRIE, Maire de Messanges, 1<sup>er</sup> Vice-président  
Patricia CASSAGNE, Maire de Lue, 2<sup>e</sup> Vice-présidente  
Gérard MOREAU, Maire de Sabres, Membre du bureau  
Joël BONNET, Maire de Saint-Pierre-du-Mont, 3<sup>e</sup> Vice-président  
Hélène COUSSEAU, Maire de Lesperon  
Christian DUCOS, Maire de Souprosse  
Eva BELIN, Maire d'Ondres  
Odile LACOUTURE, Maire de Grenade-sur-l'Adour, 4<sup>e</sup> Vice-présidente  
Hicham LAMSIKA, Ville de Mont-de-Marsan

#### *Représentants des établissements publics affiliés :*

Frédérique CHARPENEL, Vice-présidente CC MACS

#### *Collège des collectivités non affiliées adhérant au socle commun :*

Marylène HENAUULT, Administratrice CCAS Dax

### **Etaient absents excusés :**

#### *Représentants des communes affiliées :*

Hélène LARREZET, Maire de Biscarrosse  
Rose-Marie ABRAHAM, Maire-adjointe de Morcenx  
Philippe SAËS, Maire de Saint-Martin-d'Oney

#### *Représentants des établissements publics affiliés :*

Philippe LATRY, Président CC Landes d'Armagnac  
Pascale REQUENNA, Présidente CC Chalosse Tursan

#### *Collège des collectivités non affiliées adhérant au socle commun :*

Henri BEDAT, Conseiller départemental



Julien DUBOIS, Maire de Dax,  
Julien PARIS, Conseiller départemental  
Marie-Pierre GAZO, Vice-présidente CCAS MDM

**Membres ayant donné pouvoir :**

*Représentants des communes affiliées :*

Marie-Françoise NADAU, Maire de Parentis-en-Born donne pouvoir à Joël BONNET,  
Frédéric POMAREZ, Maire de Mimizan donne pouvoir à Hervé BOUYRIE,  
Anne-Marie LAILHEUGUE, Maire de Maylis donne pouvoir à Jeanne COUTIERE,  
Gilles COUTURE, Maire de Geaune donne pouvoir à Eva BELIN,  
Julien BAZUS, Maire de Saint-Paul-lès-Dax donne pouvoir à Christian DUCOS,  
Hikmat CHAHINE, Maire de Tercis-les-Bains donne pouvoir à Gérard MOREAU,  
Fabienne LABY-FAUTHOUX, Maire de Poyanne donne pouvoir à Odile LACOUTURE,

Assistait également à la réunion :

Yvan SAVARY, Directeur Général des Services,  
Raphaël BRETON, Directeur Général Adjoint,

La séance est ouverte à 14 h 30.

Le procès-verbal de la séance en date du 26 février 2024 est adopté à l'unanimité.

**DCA-20240409-09**

**Objet : Acquisition foncière d'une parcelle de terrain à la Ville de Mont de Marsan dans le cadre du développement des institutions présentes au sein de la Maison des Communes.**

**Nature de l'Acte :**

**3.1.4. Autres**

**Note de synthèse et délibération :**

Dans le cadre du développement des institutions présentes au sein de la Maison des Communes, il est apparu nécessaire d'envisager des travaux d'extension de la Maison des Communes.

Après avoir étudié un certain nombre d'hypothèses d'extension sur le site de la maison des communes, il est apparu plus efficace et rationnel d'acquérir un nouveau foncier pour y mener le projet envisagé.

Cette acquisition sera principalement dédiée à des fonctions communes aux différentes institutions comme par exemple la construction de salles de réunions, de concours, de conseils, de lieux de stockages – et peut être même de données informatiques-, de la réalisation de places de parking supplémentaires.

Ainsi, après avoir recherché des terrains et notamment avoir pris l'attache des services de la Ville de Mont de Marsan, notre choix s'est porté sur la parcelle cadastrée AD 330 située 517 rue Renée Darriet, d'une surface de 1518m<sup>2</sup> au prix des domaines de 115 000 €.

Par courrier du 4 septembre dernier, la Ville de Mont de Marsan nous a confirmé cette future acquisition après avis favorable de la commission urbanisme en date du 31 août dernier.



Vous trouverez en annexe les plans et l'avis des domaines.

**Après exposé de la Présidente,  
Après en avoir délibéré,**

**Le Conseil d'Administration,  
A l'unanimité,**

**Vu** le Code Général de la Fonction Publique,

**Vu** l'article 27 du décret n°85-643 du 26 juin 1985 relatif aux centres de gestion institués par la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relative à la fonction publique territoriale,

**Vu** le courrier de Monsieur Charles DAYOT, Maire de Mont de Marsan, en date du 4 septembre 2023 validant l'acquisition de la parcelle de terrain cadastrée AD 330 située 517 rue Renée Darriet, d'une surface de 1518 m<sup>2</sup>,

**Vu** l'estimation de France domaine en date du 8 mars 2023 estimant la valeur du terrain cadastré AD 330 à une hauteur de 115 368 €,

**Vu** la délibération n° 2023/11-0255 de la Ville de Mont de Marsan en date du 14 novembre 2023, approuvant la cession de ladite parcelle de terrain pour un montant de 115 000 euros,

**Approuve** l'acquisition de la parcelle de terrain cadastrée AD 330 située 517 rue Renée Darriet, d'une surface de 1518m<sup>2</sup> au prix de 115 000€.

**Précise** que les crédits sont prévus au budget 2024,

**Charge** l'étude notariale de Maître Julien GRASSAUD, 16 avenue Cronstadt à Mont de Marsan de la préparation de l'acte notarié,

**Autorise** Madame la Présidente à signer l'acte d'achat et à signer tous documents relatifs à la présente délibération.

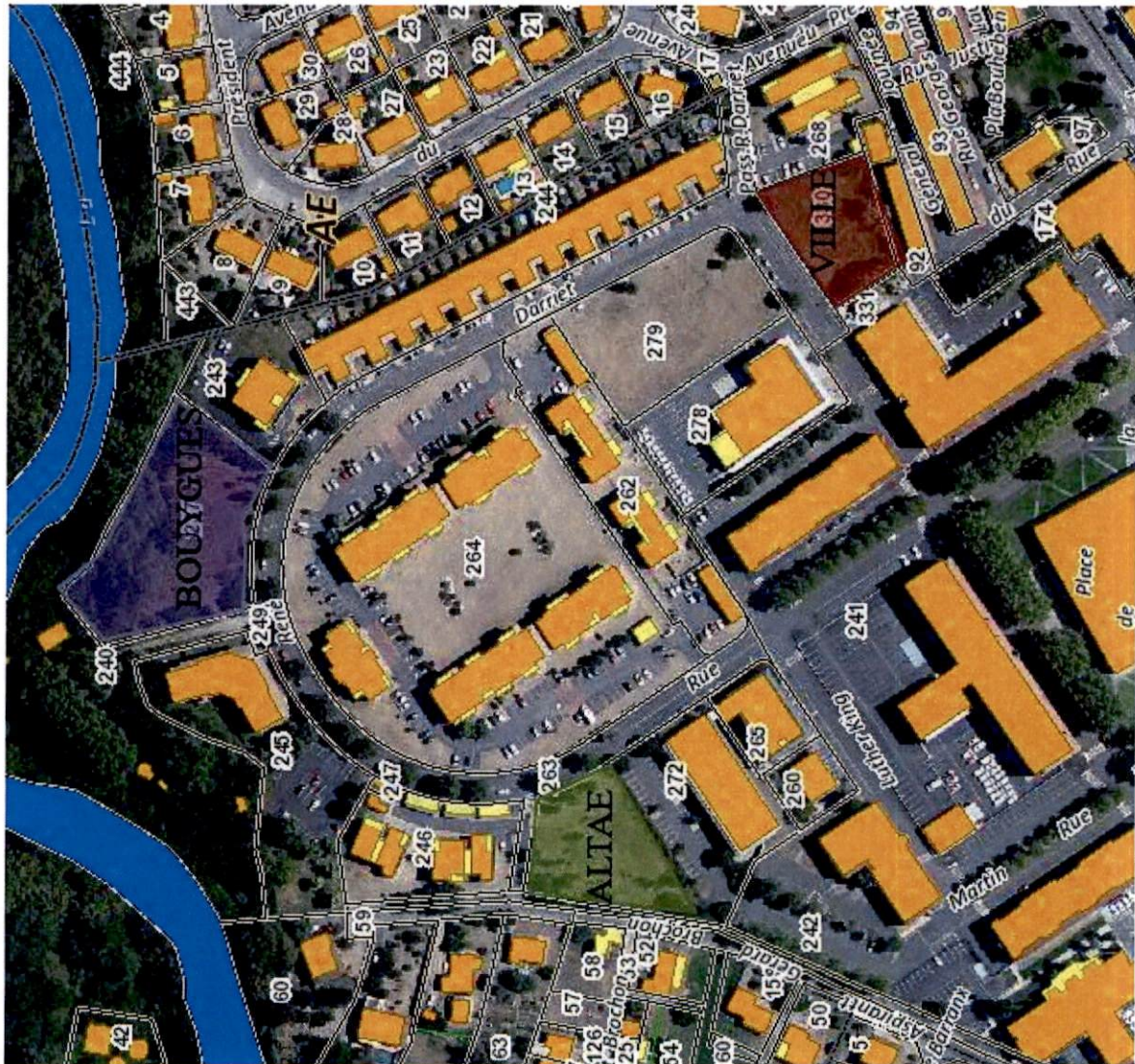
**Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil d'Administration.**

**Fait à Mont de Marsan, le 10 avril 2024.**

  
**Jeanne Courière**  
Présidente du Centre de Gestion  
De la Fonction Publique Territoriale des Landes



Centre de Gestion des Landes  
FONCTION  
PUBLIQUE  
TERRITORIALE  
B.P. 30069 - 40002  
MONT DE MARSAN





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**FINANCES PUBLIQUES**

**Direction Générale des Finances Publiques**

Le 08/03/2023

**Direction départementale des Finances Publiques des  
Pyrénées-Atlantiques**

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne  
64 000 PAU

Courriel : ddip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Pyrénées-Atlantiques

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Nathalie Lamouroux

Courriel : nathalie.lamouroux1@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 05-59-82-24-23

Portable : 06-21-78-17-61

Réf DS:10605141

Réf OSE : 2022 - 40192-85428

à  
Monsieur le Maire de la Commune de  
Mont-de-Marsan

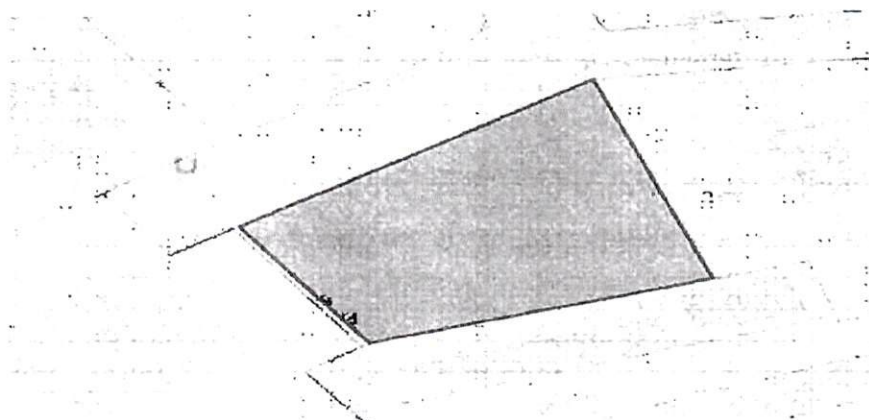
## **AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

*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 :* Rue Renée Darriet 40000 MONT-DE-MARSAN

*Valeur :* 115 368€, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de  
la valeur »)





## 1 - CONSULTANT

Commune de MONT-DE-MARSAN

affaire suivie par : Sandra THIONNET

## 2 - DATES

de consultation :	16/11/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	néant
du dossier complet :	09/02/2023

## 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 d'un terrain à bâtir à la demande d'une association qui a un projet de bâti sans précision complémentaire.

Pas de négociation de prix engagée.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Terrain à bâtir Rue Renée Darriet à Mont-de-Marsan.

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

Terrain de forme rectangulaire irrégulière.

Accès direct à la route. Parcelle partiellement arborée en nature de pré.

Réseaux à proximité.



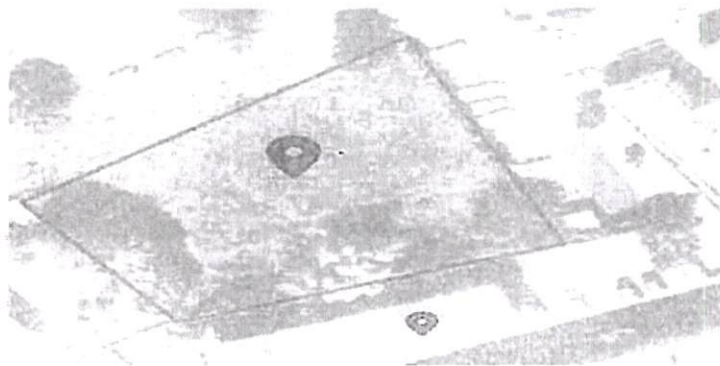
### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MONT-DE-MARSAN	AD 330	Rue Renée Darriet	1 518	TAB
TOTAL			1 518	

### 4.4. Descriptif

Cession d'un terrain à bâtir en nature de pré avec un accès routier.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. **Propriété de l'immeuble** : Commune de Mont-de-Marsan

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Zonage Ú

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Selon le PLU en vigueur : Zone urbaine.

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

Méthode comparative



## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Recherche de transactions récentes de terrains autour de la parcelle.

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Zonage	Groupes
192//AW/818//	MONT-DE-MARSAN	11 RUE ALBERT CLAUZET	25/03/2021	1000	80 000	80	U	Terrain à bâtir
192//AR/509//	MONT-DE-MARSAN	20 BD DE HARBAUX	05/07/2019	1028	75 010	72.97	U	Terrain à bâtir
192//AY/560//	MONT-DE-MARSAN	184 RUE JULES FERRY	05/07/2019	1361	110 000	80.82	U	TAB non viabilisé
192//AY/574//								
192//BK/1278//	MONT-DE-MARSAN	1356 AV DU MARECHAL JUIN	31/01/2022	1237	102 000	82.46	U	Terrain à bâtir
192//BK/1279//								
192//AI/146//	MONT-DE-MARSAN	42 AV PIERRE DE COUBERTIN	05/07/2019	1103	70 000	63.46	U	Terrain à bâtir
192//AI/204//								

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

L'acquisition de cette emprise est en zone urbaine.

La mutation 4 récente de 2022 est de 82,46€ HT/m<sup>2</sup> pour une parcelle plus petite.

Pour cette parcelle de 1 518m<sup>2</sup>, la moyenne des termes est de 75,94€ HT, tarif retenu arrondi à 76€ HT.

La précédente évaluation de cette parcelle début 2021 stipulant zonage AU était de 65 €HT/m<sup>2</sup>.

La valeur vénale estimée de la parcelle de 1 518m<sup>2</sup> est de 1 518 m<sup>2</sup> x 76€ HT = 115 368€ HT.

## 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 **115 368 €**.

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 103 831€.

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,

Nathalie Lamouroux

Inspectrice des Finances Publiques