

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Commune d'Ondres (40440) – Département des Landes

Séance ordinaire du 06 JUIN 2024

Délibération n° 2024-06-01

Nbre de membres afférents au Conseil Municipal	29	Date de la convocation : 31/05/2024
En exercice	29	Date de l'affichage : 31/05/2024
Qui ont pris part à la délibération	27	

**Présents :** Éva BELIN ; Pierre PASQUIER ; Nadine DURU ; Jérôme NOBLE ; Christine VICENTE ; Frédéric LAHARIE ; Catherine VICENTE-PAUCHON ; Sonia DYLBAITYS ; Christian BURGARD ; François TRAMASSET ; Sandrine COELHO ; Miguel FORTE ; Senay OZTURK ; Vincent POURREZ ; Vincent BAUDONNE ; Cyril DURU ; Alain CALIOT ; Christel EYHERAMOULO ; Delphine OUVRANS ; Jean-Pierre LABADIE ; Carine REY ; David PERRIARD ; Maya VALLART.

**Absents excusés :**

Serge ARLA a donné procuration à Frédéric LAHARIE en date du 06 juin 2024  
Cindy ESPLAN a donné procuration à Nadine DURU en date du 04 juin 2024  
Mylène LARRIEU a donné procuration à Alain CALIOT en date du 05 juin 2024  
Bertrand LEIRIS a donné procuration à Pierre PASQUIER en date du 05 juin 2024  
Jean-Yves PLUMET

**Absent :**

Davy CAMY

Secrétaire de séance : Christine VICENTE

---

**OBJET : Cession de la propriété communale cadastrée section AS n°396.**

Madame le Maire rappelle au Conseil Municipal que la Commune est propriétaire d'un local situé dans la copropriété sise 2060 avenue du 11 novembre 1918, cadastrée section AS n°396, représentant les lots 14, 15 et 16.

Suite à la réalisation de la nouvelle maison des jeunes et au déménagement des activités du service Jeunesse dans le nouveau bâtiment situé chemin de Tambourin, le conseil municipal, par délibération en date du 7 décembre 2023 a prononcé sa désaffectation et son déclassement du domaine public communal pour l'intégrer dans le domaine privé de la Commune.



Depuis de nombreuses années, l'agence immobilière « TOUT L'IMMOBILIER », située dans cette copropriété, et représentée par Madame Marylis LABEQUE, sollicite la Commune pour acquérir ce local communal afin de pouvoir améliorer les conditions de travail de son équipe et de pouvoir développer son activité économique.

Madame LABEQUE a formalisé une proposition en date du 16 mai 2024 pour une acquisition à 185 000 €, les frais de notaire étant à sa charge.

Ce local n'apparaissant plus nécessaire et adapté aux besoins de la Commune en raison notamment de sa situation au sein d'une copropriété (nuisances, charges, etc...) et d'un manque d'accessibilité, il est opportun de le céder à cette agence immobilière afin de lui permettre d'accroître et d'améliorer son activité.

Par avis en date du 23 février 2024, le pôle d'évaluation domaniale de PAU de la Direction Départementale des Finances Publiques des Pyrénées-Atlantiques a estimé la valeur vénale de ce bien à 170 000€ avec une marge d'appréciation de 10%.

Madame le Maire propose donc au Conseil Municipal, pour permettre le développement de l'activité économique existante, de céder la propriété Communale suscitée cadastrée section AS n°396 à Madame Marylis LABEQUE au prix de 185 000 €, les frais de notaire et les différents diagnostics obligatoires étant à la charge de l'acquéreur.

**CONSIDÉRANT** la nécessité de maintenir et d'accroître les activités économiques présentes sur le territoire communal,

**CONSIDÉRANT** la demande de Madame Marylis LABEQUE, représentant l'agence immobilière TOUT L'IMMOBILIER en date du 16 mai 2024,

**CONSIDÉRANT** l'obligation dans le cadre d'une cession immobilière pour une Commune de plus de 2000 habitants de procéder à la consultation de la Direction de l'Immobilier l'État, pôle d'évaluation territorial,

**CONSIDÉRANT** l'estimation du pôle d'évaluation domaniale de PAU en date du 23 février 2024,

**CONSIDÉRANT** que la cession d'un bien immobilier par une Commune n'est pas soumise à une procédure lui imposant de recourir à des mesures de publicité et de mise en concurrence préalables quelconques,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, par 21 voix pour et 6 voix contre (Christel EYHERAMOUNO ; Delphine OUVRANS ; David PERRIARD ; Mylène LARRIEU ; Alain CALIOT et Maya VALLART),

## DÉCIDE

**ARTICLE 1.** De céder la propriété Communale suscitée cadastrée section AS n°396 à Madame Marylis LABEQUE au prix de 185 000 €, afin de permettre l'extension de son activité économique.





**ARTICLE 2.** Les frais de notaire et les différents diagnostics obligatoires seront à la charge de l'acquéreur.

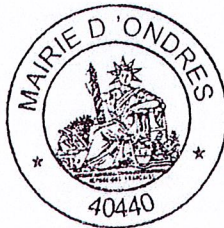
**ARTICLE 3.** Mme le Maire est chargée de signer tous les actes et documents y afférents, du contrôle et du suivi.

**ARTICLE 4.** La présente délibération peut faire l'objet de recours devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'État dans le département et de sa publication. Tout citoyen justiciable pourra saisir le tribunal administratif par dépôt de sa requête sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr), par l'envoi de la requête sur papier ou le dépôt sur place au tribunal.

Et ont signé au registre les membres présents.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

(Sceau)



Pour extrait conforme,  
Le 07 juin 2024,  
Le Maire,

Éve BELIN,  
Maire d'ONDRES



Acte rendu exécutoire le 11 / 06 / 2024

- après télétransmission électronique le 11 / 06 / 2024

- et mise en ligne sur le site de la commune le 11 / 06 / 2024



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Commune d'Ondres (40440) – Département des Landes

Séance ordinaire du 07 décembre 2023

### Délibération n° 2023-12-01

Nbre de membres afférents au Conseil Municipal	29	Date de la convocation : 01/12/2023
En exercice	29	Date de l'affichage : 01/12/2023
Qui ont pris part à la délibération	28	

**Présents :** Éva BELIN ; Pierre PASQUIER ; Nadine DURU ; Frédéric LAHARIE ; Catherine VICENTE-PAUCHON ; François TRAMASSET ; Sandrine COELHO ; Serge ARLA ; Christine VICENTE ; Miguel FORTE ; Cyril DURU ; Vincent POURREZ ; Vincent BAUDONNE ; Sonia DYLBAITYS ; Alain CALIOT ; Mylène LARRIEU ; Christel EYREHAMOUNO ; Sébastien ROBERT ; Jean-Pierre LABADIE ; David PERRIARD ; Maya VALLART.

**Absents excusés :**

Jérôme NOBLE donne procuration à Eva BELIN en date du 29/11/2023  
Cindy ESPLAN donne procuration à Pierre PASQUIER en date du 05/12/2023  
Senay OZTURK donne procuration à Nadine DURU en date du 29/11/2023  
Christian BURGARD donne procuration à Frédéric LAHARIE en date du 04/12/2023  
Delphine OUVRANS donne procuration à Mylène LARRIEU en date du 05/12/2023  
Carine REY donne procuration à Christine VICENTE en date du 04/12/2023  
Bertrand LEIRIS donne procuration à François TRAMASSET en date du 06/12/2023

**Absent :**

Davy CAMY

Secrétaire de séance : Catherine VICENTE-PAUCHON

**Objet :** Désaffectation et déclassement du local des jeunes avant cession

VU l'article L.2111-11 du Code Général de la Propriété des Personnes Physiques qui précise que le domaine public d'une personne publique est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public,





**VU** l'article L.2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques qui prévoit qu'un bien d'une personne publique qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public ne fait plus partie du domaine public à compter de l'acte administratif constatant le déclassement,

**VU** le permis d'aménager n°40209 21D0001 délivré le 17 mars 2022 pour la réalisation d'une maison des jeunes et d'équipements sportifs de plein air avec des aménagements paysagers, situés chemin de Tambourin, parcelles cadastrées section AR n°0330 et 0331,

**VU** la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des travaux dudit permis d'aménager en date du 04 OCTOBRE 2023,

**CONSIDÉRANT** que la commune d'ONDRES est propriétaire d'un local jeunes cadastré section AS n°0396 situé 2054 avenue du 11 novembre 1918,

**CONSIDÉRANT** que, suite à la construction de la Maison des Jeunes au 168 chemin de Tambourin, les activités du service jeunesse y ont été transférées en octobre 2023,

**CONSIDÉRANT** qu'ainsi, la continuité du service public est assurée sans interruption dans des locaux neufs et adaptés aux besoins de la population,

**CONSIDÉRANT** que la réalisation de cet équipement améliore le service rendu à la population,

**CONSIDÉRANT** que la commune ne souhaite pas conserver dans son patrimoine ce local communal, lequel fera l'objet d'une cession ultérieure,

**CONSIDÉRANT** qu'il appartient au Conseil Municipal de se prononcer sur la désaffectation du local communal cadastré section AS n°0396 pour une contenance parcellaire de 597m2 et son déclassement du domaine public pour être intégré au domaine privé communal,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, par 22 voix pour et 6 voix contre (Alain CALIOT ; Mylène LARRIEU ; Christel EYHERAMOUNO ; Delphine OUVRANS ; David PERRIARD et Maya VALLART),

## DÉCIDE

**ARTICLE 1.** De prononcer la désaffectation par anticipation du local cadastré section AS n°0396, situé 2054 avenue du 11 novembre 1918.

**ARTICLE 2.** De déclasser par anticipation le bien susvisé du domaine public communal pour l'intégrer dans le domaine privé de la commune.

**ARTICLE 3.** Approuve cette décision qui est devenue effective depuis le déménagement des activités du service jeunesse à la Maison des Jeunes.





Envoyé en préfecture le 11/06/2024

Reçu en préfecture le 11/06/2024

Publié le 11/06/2024

au préfecture le 12/12/2023

ID : 040-214002099-20240606-DELIB2024\_06\_01-DE

Envoyé

Reçu

Publié le 12/12/2023

ID : 040-214002099-20231212-DELIB2023\_12\_01-DE



**ARTICLE 4.** D'autoriser madame le Maire à signer tous les documents découlant de ces décisions.

**ARTICLE 5.** La présente délibération peut faire l'objet de recours devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'État dans le département et de sa publication. Tout citoyen justiciable pourra saisir le tribunal administratif par dépôt de sa requête sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr), par l'envoi de la requête sur papier ou le dépôt sur place au tribunal.

Et ont signé au registre les membres présents.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

(Sceau)

Pour extrait conforme,  
Le 12 décembre 2023,  
Le Maire,



PAR DELEGATION DE MADAME LE MAIRE  
LE DIRECTEUR GENERAL DES SERVICES  
M. Patrice LE NAY



Acte rendu exécutoire le 12 / 12 / 2023

- après télétransmission électronique le 12 / 12 / 2023

- et mise en ligne sur le site de la commune le 12 / 12 / 2023





**FINANCES PUBLIQUES**

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](mailto:ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Jean-Yves AMYOT

Courriel : [jean-yves.amyot@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:jean-yves.amyot@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 05 59 82 29 06

06 20 16 34 67

Réf DS: 14488379

Réf OSE : 2023-40209-78148

Le 23/02/24

Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

M. le Maire de Ondres

## 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 :

Locaux d'activité

Adresse du bien :

2060 avenue du 11 novembre 1918, 40440 Ondres

Valeur :

**170.000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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







## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Patrick SICARD

## 2 - DATES

de consultation :	09/10/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	16/02/2024
du dossier complet :	16/02/2024

## 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

La Commune ayant construit une nouvelle maison des jeunes répondant aux normes, elle envisage la cession du local actuellement utilisé comme maison des jeunes.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale





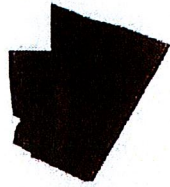


Situation en centre ville, en bordure de l'axe principal (RD 810).

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

#### 4.3. Références cadastrales

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



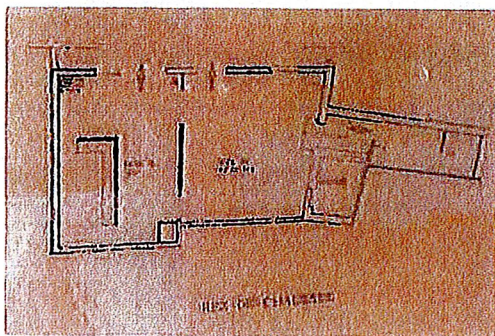
Ondres (40)

**40209 AS 396**

Parcelle arpentée : Non

Contenance cadastrale : 5 a 87 ca

#### 4.4. Descriptif

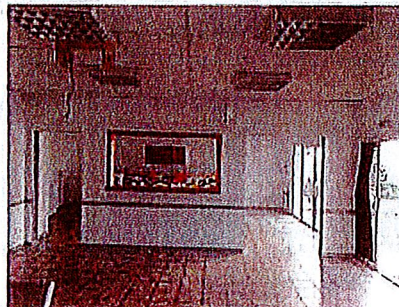


Local commercial actuellement utilisé comme maison des jeunes.

Il est composé de 2 parties séparées par une cloison semi-ouverte .Il dispose de sanitaires.

Les locaux constituent les lots 15 et 16 de la copropriété.

Selon le règlement de copropriété, le local bénéficie d'une terrasse (lot 14) qui constitue une partie commune avec le lot 20.



Les fenêtres sont en PVC double vitrage, les ouvertures donnent sur la terrasse.

Les locaux sont dans un état correct mais nécessitent des travaux de rafraîchissement des murs et plafonds.

Ils bénéficient d'une situation centrale, en bordure d'un axe passant et d'une bonne visibilité.





## 4.5 Surface du bâti

Surface utile de 86 m<sup>2</sup> communiquée par le consultant.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Ondres

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Zone Uhc1 du PLU en vigueur

### 6.2. Date de référence et règles applicables

Uhc1 : Zone urbaine d'habitat centrale. Secteur du centre-ville.

## 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 commerciaux ou professionnels dans un secteur proche :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Année construct	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
4004P01 2023P01908	209//AS// 261/262//1/2	ONDRES	1976 AV DU 11 NOVEMBRE 1918	19/01/2023	24/01/2023		55	106 200	1930,91
4004P01 2021P18046	312//AD/1418//15	TARNOS	16 BD JACQUES DUCLOS	03/08/2021	27/08/2021	1992	58	125 000	2155,17
4004P01 2023P13143	312//AD/1418//16	TARNOS	16 BD JACQUES DUCLOS	16/06/2023	05/07/2023	1992	70	116 000	1642,86
4004P01 2021P23586	312//AD/169//17 312//AD/169//87	TARNOS	18 BD JACQUES DUCLOS	14/10/2021	09/11/2021	2008	60	135 000	2250
4004P01 2023P10987	312//AD/169//51 312//AD/169//23 312//AD/169//24 312//AD/169//25	TARNOS	18 BD JACQUES DUCLOS	10/05/2023	05/06/2023	2008	120	240 000	2000



Moyenne	1995,79
Médiane	2000,00
Minimum	1642,86
Maximum	2250,00

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

Il y a peu de termes de comparaison sur la commune concernant des locaux commerciaux. On étendra la sélection à des transactions de locaux d'activité situés sur Tarnos.

Compte tenu de la situation centrale, en bordure d'axe passant et de la jouissance d'une terrasse, on retiendra le prix moyen-médian de 2000 €/m<sup>2</sup>.

Valeur vénale estimée : 2000 € X 86 m<sup>2</sup> = 172.000 € arrondi à **170.000 €**.

## 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 **170.000 €**.

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 153.000 € .

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'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation de 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,

Jean-Yves AMYOT

Inspecteur des Finances Publiques



LABEQUE MARYLIS

50 Impasse de la Bergerie

40440 ONDRES

ONDRES, Le 16 MAI 2024

Madame LE MAIRE

Mairie

40440 ONDRES

Madame Le MAIRE

Pour donner suite à mes différents entretiens avec votre service de la Mairie depuis de nombreuses années, je suis toujours très intéressée par l'achat du local (anciennement maison des jeunes) qui jouxte mon Agence Tout L'Immobilier, 2066 avenue du 11 Novembre 1918 à Ondres.

Les locaux actuels sont très petits et ne nous permettent pas d'évoluer correctement avec 5 collaboratrices motivées pour la réussite d'un développement.

Je suis d'accord pour l'acquisition de ce local au prix proposé de 185 000.00 €, les frais de notaire étant en plus à ma charge. Ma banque le Crédit agricole m'a déjà informé de son accord.

Je vous remercie à l'avance de votre sollicitude,

Et vous prie d'agréer, Madame Le MAIRE, mes sincères salutations.

Très cordialement

Marylly LABEQUE

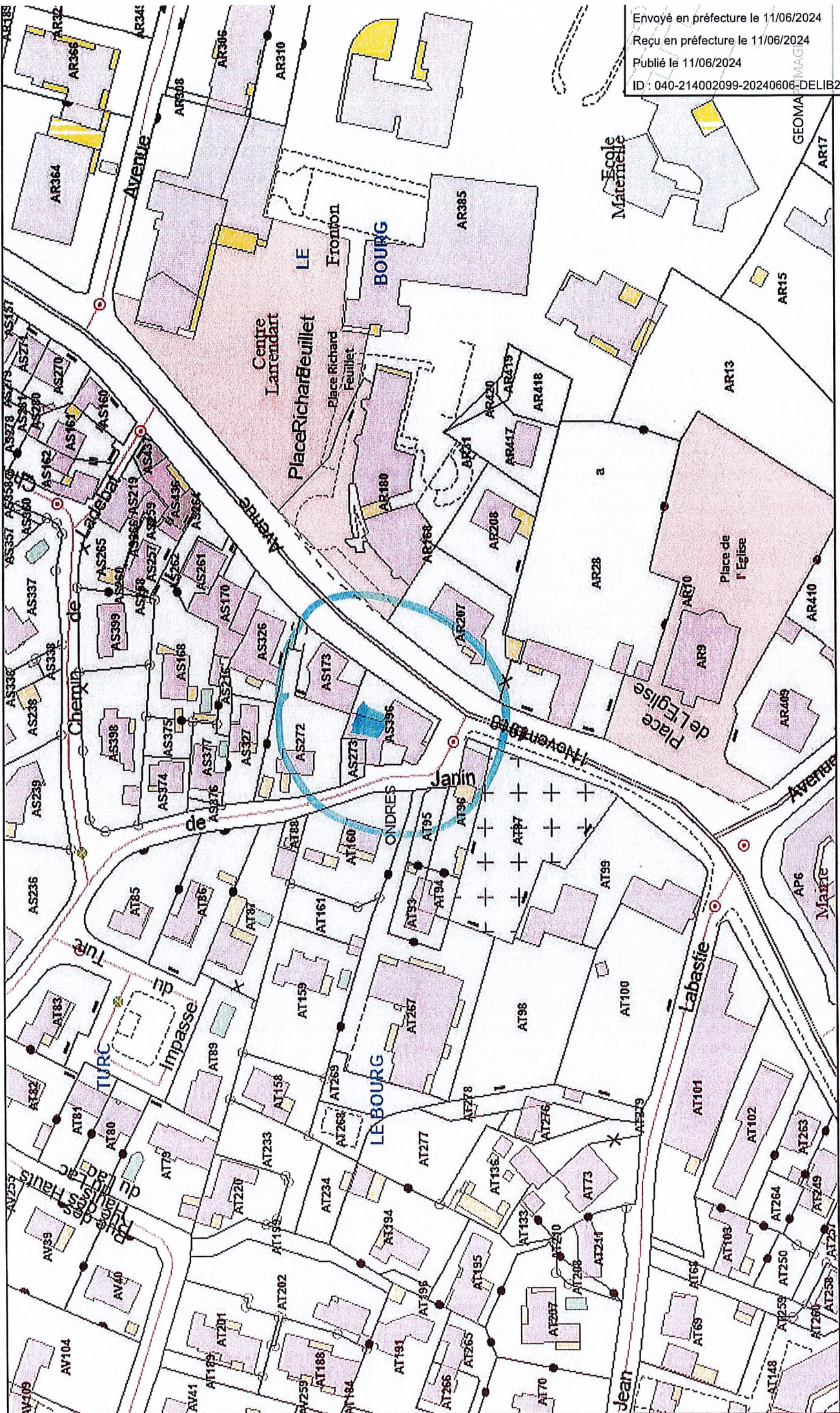
Agence TOUT L'IMMOBILIER

ONDRES

TEL 0688497643

LABEQUE MARYLIS IMMOBILIER  
"TOUT L'IMMOBILIER" S.A.S. (S.A.S. 474 451 474)  
2066 Avenue du 11 Novembre  
40440 ONDRES  
Tél. 05 59 45 14 32 - Fax 05 59 45 20 39  
RCS Dax 507 451 474 00013





1:1 586