



**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
SEANCE DU 5 MAI 2026**

**N° 20260505\_12**

L'an deux mille vingt-six, le cinq mai, à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune d'Ondres, dûment convoqué le vingt-neuf avril, s'est réuni en Mairie, au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de **M. Patrick de CASANOVE, Maire en exercice.**

<b>Nombre de membres afférents au Conseil Municipal</b>	29	<b>Date de convocation</b>	Le 29 avril 2026
<b>Nombre de présents</b>	21	<b>Date d'affichage</b>	Du 11 mai au 12 juillet 2026
<b>Nombre de pouvoirs</b>	6	<b>Secrétaire de séance (conformément à l'art. L 2121-17 du CGCT)</b>	M. Thomas GREILSAMER
<b>Suffrages exprimés</b>	27	<b>Rapporteur</b>	M. Jean-Guy RENON
<b>Nomenclature</b>	3.2.1.1	<b>Certifiée exécutoire</b>	Le 11 mai 2026

**PRESENTS** : M. Patrick de CASANOVE ; Mme Martine SEGUI ; M. Jean-Guy RENON ; M. Guillaume LE BARBIER de BLIGNIÈRES ; Mme Annabella LESAGE ; M. Yannick SAUBES ; Mme Sylviane LECLOU ; M. Franck SAPIN ; M. André BENICHOU ; Mme Christiane LANTENOIS ; Mme Brigitte BARTHAS ; Mme Anna CAAMANO ; Mme Lydie LEMOINE ; Mme Angélique MICHAUX ; M. Rémi LAHARIE ; Mme Diana CAMAIONE ; M. Thomas GREILSAMER ; M. Alain PEYRELONGUE ; Mme Murielle O'BYRNE CASTRO ; M. Patrick CAZAUX ; Mme Isabelle LEBOEUF.

**ABSENTS AYANT DONNÉ POUVOIR** : Mme Cyprine LAVAUD a donné pouvoir à Martine SEGUI ; M. Jacques LAHERRE a donné pouvoir à Yannick SAUBES ; Mme Alexandra MARTINS DA SILVA a donné pouvoir à Christiane LANTENOIS ; M. Alexandre GILLOIR a donné pouvoir à Diana CAMAIONE ; Mme Virginie BERTOLI a donné pouvoir à Muriel O'BYRNE CASTRO ; M. Patrice CORRIHONS a donné pouvoir à Patrick CAZAUX.

**ABSENTS EXCUSÉS** : Patrick CONTINI ; Dominique LEBRUN.

*Quorum atteint : conformément à l'article L2121-17 du CGCT,  
le Conseil Municipal est valablement autorisé à délibérer.*

**OBJET : CESSION DE TERRAIN PARCELLE AK N°232 – LOT N°4 – LOTISSEMENT DU CLAUOS**

Un permis d'aménager n°040 209 24D0001 a été délivré le 03 juin 2024 en vue de la création d'un lotissement à usage d'habitation comprenant 8 lots situé chemin du Claous à Ondres.

Par délibération n°2024-12-01 du 05 décembre 2024, il a été décidé les conditions de vente et d'attribuer la vente des lots aux agences immobilières Century 21, les Océanides, Carmen Immobilier, Pierres Océanes Immobiliers, Tout l'immobilier, et Orpi.

Par délibération n°2025-09-02 en date du 04 septembre 2025, le prix de vente des 8 lots a été révisé afin d'adapter l'offre aux conditions actuelles du marché.



L'agence Carmen Immobilier a transmis une lettre de proposition d'achat de Monsieur FERREIRA David et Madame GUSTIN Lara, pour le Lot n°4 d'une surface totale de 534 m<sup>2</sup> au prix de 201 852 €, honoraires d'agence inclus, soit 192 240 € nets vendeur.

Vu l'avis de France Domaines sur la valeur vénale en date du 23/04/2026 jointe,

### LE CONSEIL MUNICIPAL

**APPROUVE** la vente du lot n°4 d'une surface totale de 534 m<sup>2</sup> au prix de 201 852 € (DEUX CENT UN MILLE HUIT CENT CINQUANTE DEUX EUROS), honoraires d'agence inclus, soit 192 240 € (CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE DEUX CENT QUARANTE EUROS) nets vendeur à Monsieur David FERREIRA et Madame Lara GUSTIN ;

**PRÉCISE** que les frais de géomètre sont à la charge de la commune et les frais de notaire à la charge de l'acquéreur ;

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents y afférents.

### DÉLIBÉRATION ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication.  
La saisine de la juridiction peut se faire par envoi sur papier, dépôt sur place ou en ligne via le site sécurisé : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*



Le Maire,  
Patrick de CASANOVE

Le secrétaire,  
Thomas GREILSAMER



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 07/05/2026

Reçu en préfecture le 07/05/2026

Publié le 11/05/2026

ID : 040-214002099-20260505-20260505\_12-DE



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale Des Finances Publiques**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE FINANCES PUBLIQUES  
DES PYRENEES ATLANTIQUES  
POLE EVALUATION DOMANIALE 64  
8 PLACE D ESPAGNE  
64019 PAU CEDEX 09  
Téléphone : 05 59 82 24 00  
ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 23/04/2026

Le Directeur départemental des Finances  
publiques

à

*ys* POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Morgane CLEN  
téléphone : 06 12 96 29 62  
courriel : morgane.clen@dgfip.finances.gouv.fr

**Monsieur le Maire de la commune d'Ondres**

**Réf. DS:30838665**

**Réf OSE : 2026-40209-26648**

**LETTRE – AVIS DU DOMAINE**

Objet : Demande d'évaluation

Par demande du 22/04/2026, vous souhaitez une nouvelle évaluation du bien situé Chemin du Claous sur la commune d'Ondres. Il s'agit de 7 lots de terrain à bâtir destinés à des logements individuels.

Un avis N°2025-40209-00163 a été rendu le 16/04/2025 pour une valeur de 387 €/m<sup>2</sup>.

**Valeur vénale du bien : 387 €/m<sup>2</sup>.**

Le présent avis est rendu à titre réglementaire . Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée avant le **30/09/2026** ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Veuillez agréer, Madame Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Directeur départemental des Finances  
publiques, et par délégation,

Dominique Ourcaudoy  
Administrateur de l'Etat

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur

Envoyé en préfecture le 07/05/2026

Reçu en préfecture le 07/05/2026

Publié le 11/05/2026

ID : 040-214002099-20260505-20260505\_12-DE



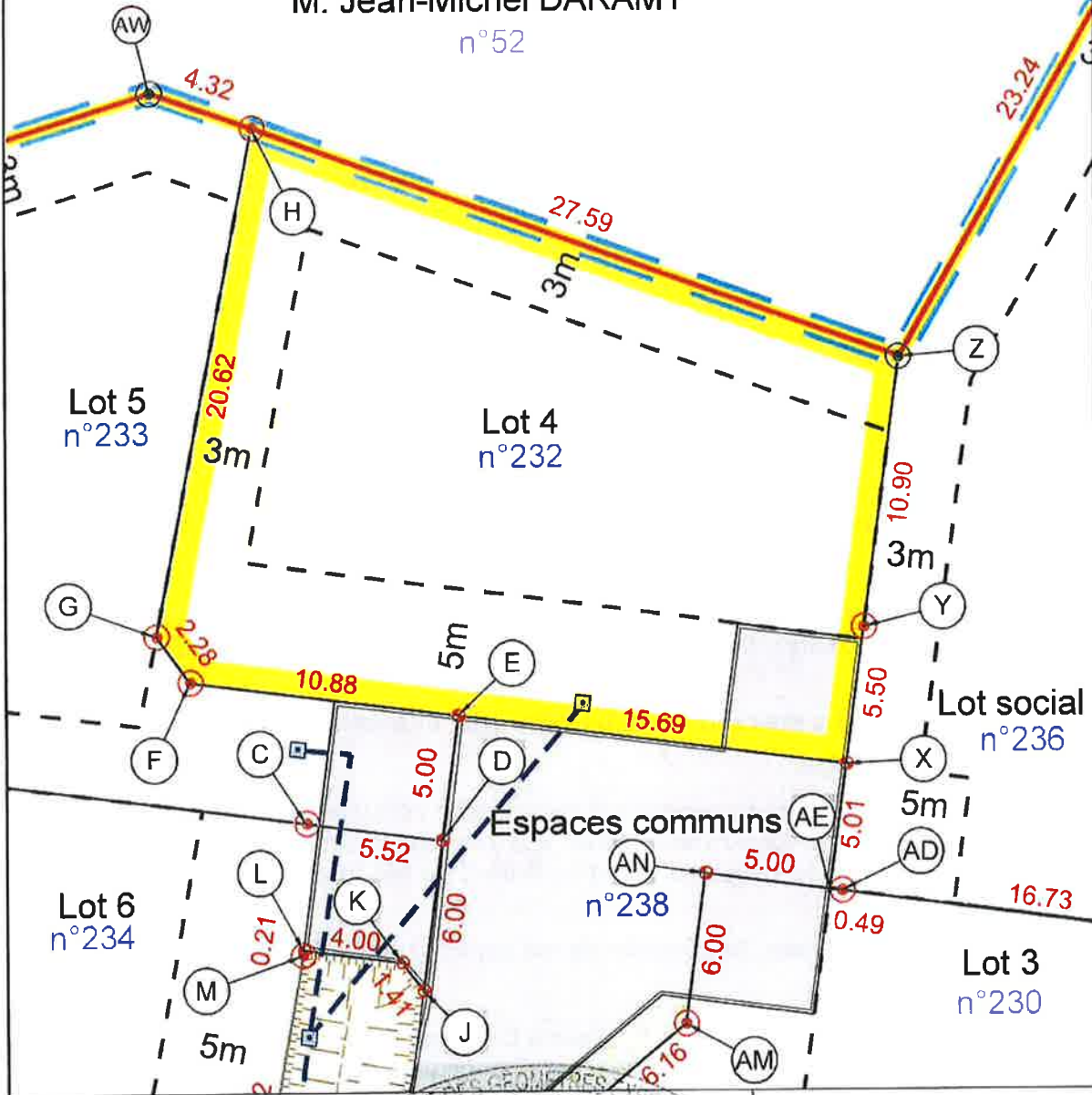
PLAN DE BORNAGE  
Lot n°4



Légende :

- Lot n°4  
Superficie réelle : 534 m<sup>2</sup>
- Zone d'implantation  
de la construction principale
- Périmètre du lotissement
- Application du plan cadastral
- Borne O.G.E. existante
- Borne O.G.E. nouvelle
- Point non matérialisé

M. Jean-Michel DARAMY  
n°52



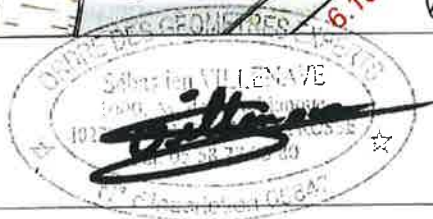
sys. coord.  
CC44

échelle  
1/250

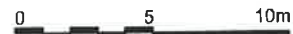
format  
A4

indice du plan  
v.01

Département des LANDES  
Commune d'ONDRES  
Lotissement du Claous  
Parcelle AK n°232



Référence dossier : 21-0699  
PA n°040 209 24D0001



13/03  
2025

**PREMIER PLAN**

Agence de SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE  
1000 Avenue de Terreblanque  
Tel : 05 58 77 03 80  
tyrosse@premierplan.eu  
www.premierplan.eu





<b>DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</b>	
Commune : ONDRES (209) Section : AK Feuille(s) : 000 AK 01 Echelle d'origine : 1/2000 Echelle d'édition : 1/1000 Date de l'édition : 25/11/2025 Date de saisie : 18/07/2005	
N° d'ordre du document d'arpentage : 1937 P Document vérifié et numéroté le 25/11/2025 ASDIF des LANDES Par DABRIN Paul Géomètre du Cadastre Signé	
Cachet du service d'origine  Service Départemental des Impôts Fonciers Site de Dax 9 Avenue Paul Doumer BP 303 48107 DAX Téléphone : 05.58.56.37.48 Fax : 05.58.56.37.11 pfgc.400.dax@dgfip.finances.gouv.fr	
<b>CERTIFICATION</b> (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955) Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3) a été établi : A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ; B - En conformité d'un piquetage effectué sur le terrain ; C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé par le géomètre à _____ Les propriétaires ci-dessus ont pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 8463. A _____ le _____	
D'après le document d'arpentage dressé par <b>SEBASTIEN VILLENAVE</b> (2) Réf. : 21-0698 Le 07/11/2025	
<small>1) Il appartient aux propriétaires ci-dessus de vérifier la conformité de ce document d'arpentage avec les données cadastrales et de signaler toute erreur à l'ASDIF des Landes. 2) La qualité de ce document d'arpentage ne peut être contestée que par les propriétaires ci-dessus. 3) Il appartient aux propriétaires ci-dessus de vérifier la conformité de ce document d'arpentage avec les données cadastrales et de signaler toute erreur à l'ASDIF des Landes.</small>	



Direction Générale des Finances Publiques

Le 16/04/2025

Direction départementale des Finances Publiques des  
Pyrénées-Atlantiques

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne  
64 000 PAU

Courriel : ddftp64.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental  
des Finances publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Morgane CLEN  
Courriel : morgane.clen@dgfp.finances.gouv.fr  
Tél : 06 12 96 29 62  
Réf DS:21695050  
Réf OSE : 2024-40209-00163

Monsieur le Maire de la commune d'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 :*

TERRAIN A BATIR

*Adresse du bien :*

Chemin du Claous, Ondres (40440)

*Valeur :*

**387€ HT /m<sup>2</sup>** , 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

Responsable Service Urbanisme et Foncier

## 2 - DATES

de consultation :	02/01/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	11/04/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Non
du dossier complet :	02/01/2025

## 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 de lots de terrain à bâtir sur la commune d'Ondres.

Il s'agit d'évaluer 7 lots d'un lotissement communal qui doivent être cédés à des particuliers.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune d'Ondres se situe dans le département des Landes, en région Nouvelle-Aquitaine. Les lots de terrain à bâtir se situent à l'ouest de la commune.



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

Les lots de terrain sont viabilisés et accessibles depuis le chemin du Claous.



**4.3. Références cadastrales**

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Ondres	AK 189	Chemin du Claous	3 362 m <sup>2</sup>	TERRAIN A BATIR
Ondres	AK 190	Chemin du Claous	443 m <sup>2</sup>	TERRAIN A BATIR
Ondres	AK 171	Chemin du Claous	20 494 m <sup>2</sup>	ENSEMBLE IMMOBILIER
<b>TOTAL</b>			<b>24 299 m<sup>2</sup></b>	

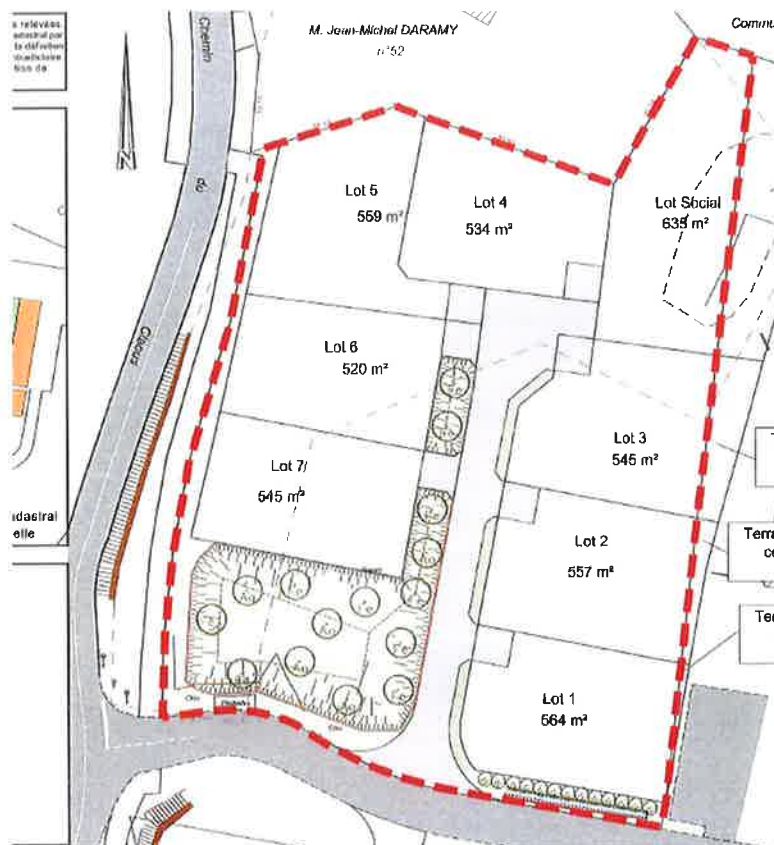


#### 4.4. Descriptif

Il s'agit d'évaluer des lots de terrain à bâtir viabilisés, les lots 1 à 7 destinés à du logement individuel.

Les lots varient de 520 m<sup>2</sup> à 564 m<sup>2</sup>.

La disposition des lots de terrain à bâtir est la suivante :



Le Lot 8 social n'est plus concerné par la demande d'avis.

## 5 - SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Commune d'Ondres

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre.

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Secteurs Uhp3 et Usep du PLU sur la commune d'Ondres en vigueur.

Secteur Uhp3 : zone d'urbaine d'habitat périphérique peu dense.

Secteur Usep : zone urbaine à vocation de services et/ou d'équipements publics.



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

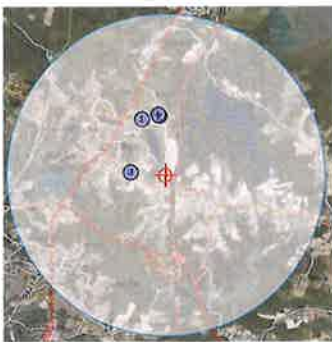
La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

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

Critères de recherche retenus dans le logiciel Estimer Un Bien : mutations intervenues depuis mars 2022 relatives à des cessions de terrains à bâtir, d'une superficie comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 700 m<sup>2</sup>, dans un périmètre proche du bien à évaluer.



#### Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m <sup>2</sup> (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	mars-décembre	426,79	426,79	425,24	428,34
2023	janvier-décembre	433,74	433,74	392,86	474,61
	Synthèse	430,26	426,79	392,86	474,61

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Date de validation de la journée de publication	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>
4004P01 2022P13385	209//AH/ 236//	ONDRES	291 RTE DE BEYRES	17/06/2022	22/06/2022	22/10/2022	515	219 000	425,24
4004P01 2022P07889	209//AJ456//	ONDRES	176 CHE DE CHOY	29/03/2022	11/04/2022	27/08/2022	621	268 000	428,34
4004P01 2023P01694	209//AP1325//	ONDRES	606 AV DU 8 MAI 1945	12/01/2023	20/01/2023	29/04/2023	700	275 000	392,86
4004P01 2023P14995	209//AJ456//	ONDRES	CHOY	08/07/2023	31/07/2023	14/10/2023	453	215 000	474,61

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

Tous les termes de comparaison sont situés sur la commune d'Ondres.

La base retenue est la valeur moyenne arrondie soit 430€/m<sup>2</sup>. Un abattement de 10 % sera appliqué pour prendre en considération la situation géographique moins favorable des lots à évaluer par rapport aux termes de comparaison retenus.

Le calcul est le suivant :

$$\text{Lot 1 : } (430 \text{ €/m}^2 - 10\%) * 564 \text{ m}^2 = 218\,268 \text{ €}$$

$$\text{Lot 2 : } (430 \text{ €/m}^2 - 10\%) * 557 \text{ m}^2 = 215\,559 \text{ €}$$



Lot 3 :  $(430 \text{ €/m}^2 - 10\%) * 545 \text{ m}^2 = 210\,915 \text{ €}$

Lot 4 :  $(430 \text{ €/m}^2 - 10\%) * 534 \text{ m}^2 = 206\,658 \text{ €}$

Lot 5 :  $(430 \text{ €/m}^2 - 10\%) * 559 \text{ m}^2 = 216\,333 \text{ €}$

Lot 6 :  $(430 \text{ €/m}^2 - 10\%) * 520 \text{ m}^2 = 201\,240 \text{ €}$

Lot 7 :  $(430 \text{ €/m}^2 - 10\%) * 545 \text{ m}^2 = 210\,915 \text{ €}$

**La valeur vénale par m<sup>2</sup> est de 387 € HT .**

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale du bien par m<sup>2</sup> est arbitrée à **387 HT €/m<sup>2</sup>** .

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 348,3 €/m<sup>2</sup>.**

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.

Envoyé en préfecture le 07/05/2026

Reçu en préfecture le 07/05/2026

Publié le 11/05/2026



ID : 040-214002099-20260505-20260505\_12-DE

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche de la 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 départemental des Finances Publiques,

Et par délégation,

Marie-Françoise EVEN

Inspectrice divisionnaire des Finances Publiques

*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.*