



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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 : Morgane CLEN

Courriel : morgane.clen@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS: 19554310

Réf OSE : 2023-64140-62315

Le 18/10/2024

Le Directeur départemental
des Finances publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

Monsieur le Maire de la commune de Boucau

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 : Local d'activité

Adresse du bien : Rue Paul Biremont, Boucau (64340)

Valeur : **410 000 €**



1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Corinne REFALO

Responsable service urbanisme

2 - DATES

de consultation :	23/08/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	18/10/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Non
du dossier complet :	23/09/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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

Acquisition amiable.

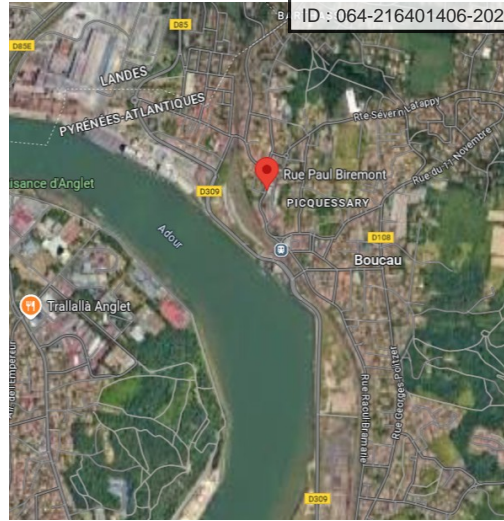
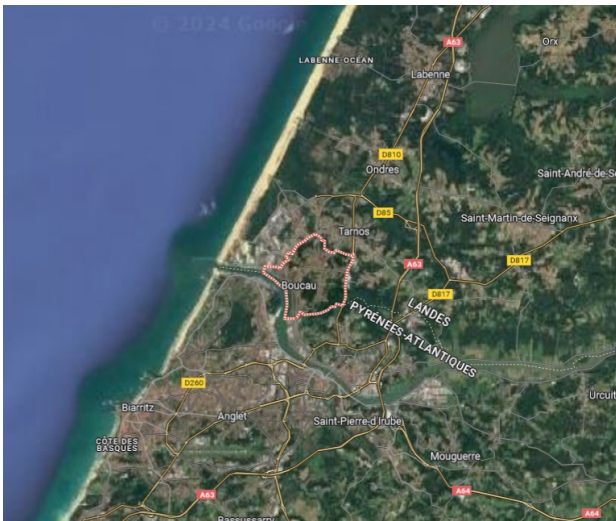
Il s'agit en l'espèce d'acquérir un local d'activité 212 m² en VEFA sur la commune de Boucau.

Prix négocié : 388 720 € HT.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Boucau est une commune française située dans le département des Pyrénées-Atlantiques en région Nouvelle-Aquitaine. Les communes limitrophes sont Bayonne, Tarnos, Anglet. Le bien est situé Rue Paul Biremont, au nord du centre-ville de la commune.



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

Le bien se situe dans la résidence « Les Barthes de l'Adour », à proximité de la gare de Boucau, proche du chemin de fer. Le local se situe au milieu de l'ensemble des parcelles sélectionnées. Le bien se situe en zone urbaine raccordé à tous les réseaux remis à neuf et est accessible depuis la Rue Paul Biremont.



4.3. Références cadastrales

L'ensemble immobilier sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
BOUCAU	AO 473	Rue Paul Biremont	5 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 472	Rue Paul Biremont	27 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 492	Rue Paul Biremont	41 m ²	Ensemble Immobilier

BOUCAU	AO 494	Rue Paul Biremont	40 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 496	Rue Paul Biremont	47 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 498	Rue Paul Biremont	64 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 500	Rue Paul Biremont	27 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 474	Rue Paul Biremont	458 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 475	Rue Paul Biremont	91 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 476	Rue Paul Biremont	196 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 477	Rue Paul Biremont	23 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 478	Rue Paul Biremont	379 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 479	Rue Paul Biremont	72 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 480	Rue Paul Biremont	318 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 481	Rue Paul Biremont	38 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 482	Rue Paul Biremont	414 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 483	Rue Paul Biremont	44 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 502	Rue Paul Biremont	1 024 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 503	Rue Paul Biremont	30 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 484	Rue Paul Biremont	400 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 485	Rue Paul Biremont	142 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 344	Rue Paul Biremont	198 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 487	Rue Paul Biremont	13 m ²	Ensemble Immobilier

BOUCAU	AO 486	Rue Paul Biremont	564 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 506	Rue Paul Biremont	537 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 507	Rue Paul Biremont	72 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 508	Rue Paul Biremont	4 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 510	Rue Paul Biremont	54 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 504	Rue Paul Biremont	44 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 355	Pitarre	363 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 354	Pitarre	415 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 489	Rue Paul Biremont	61 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 488	Rue Paul Biremont	148 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 314	25B Rue Paul Biremont	842 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 491	Rue Paul Biremont	56 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 490	Rue Paul Biremont	309 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 368	Pitarre	171 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 369	Pitarre	441 m ²	Ensemble Immobilier
BOUCAU	AO 185	Pitarre	510 m ²	Ensemble Immobilier
TOTAL			8 682m²	

4.4. Descriptif

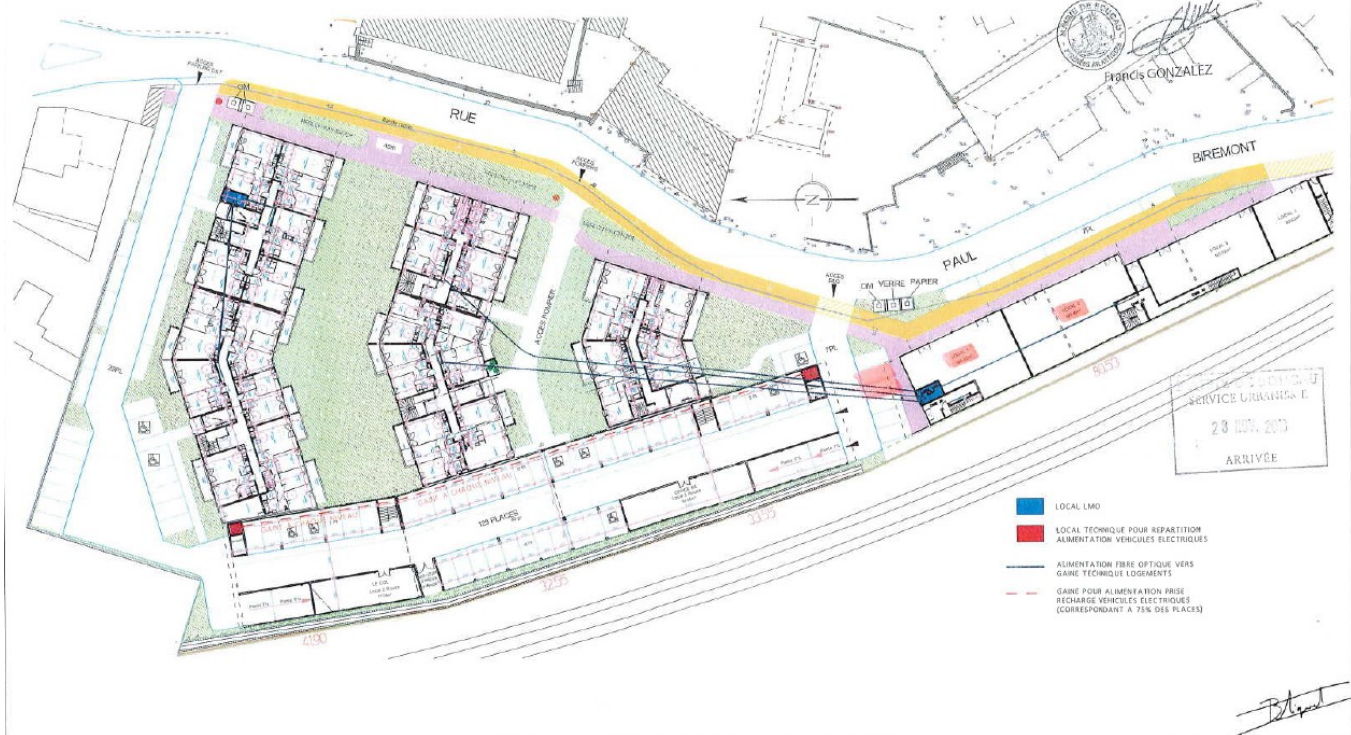
Un local d'activité en VEFA d'une surface de 212 m² dont un préau de 50 m² avec deux places de stationnement. Lot 1 et une partie du lot 2 figurant sur le plan intérieur fourni.

Localisation du local :

Vu le 23 Avr. 2019
 Pour être annexé au dossier
 N° de dossier 2018-00018
 Monsieur le Maire,



Francis GONZALEZ



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Office 64 de l'Habitat.

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

Règles actuelles

Secteur UAb du PLU actuellement en vigueur sur la commune de Boucau.

La zone UA recouvre les parties agglomérées et est principalement destinée à la construction en ordre continu pour les logements, commerces et bureaux.

Un sous-secteur UAb limite l'îlot Biremont qui fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain pour la réalisation d'une opération de logements sociaux, locaux commerciaux et d'activités de centre-ville.

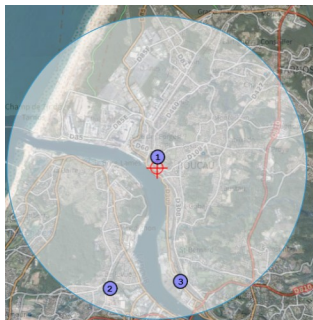
7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Une première recherche sur des cessions de locaux commerciaux en VEFA, mais absence de termes de comparaison. Une seconde étude sur des locaux commerciaux hors VEFA a été effectuée. Les critères de recherche retenus dans le logiciel Estimer Un Bien sont des mutations intervenues depuis septembre 2021 à septembre 2024 relatives à des cessions de bâtis professionnels, d'une superficie comprise entre 80 et 250 m² dans un périmètre proche du bien à évaluer.



Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	janvier-décembre	1633,34	1633,34	1066,67	2200,00
2024	janvier-septembre	2441,86	2441,86	2441,86	2441,86
Synthèse		1902,84	2200,00	1066,67	2441,86

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Date de publication	Date de validation de la journée de publication	Année constr. t.	Nb bâtis pros	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)
6404P03 2024P10176	140//AO/455//1 140//AO/455//2 140//AO/455//30	BOUCAU	2 RUE DU BARTHASSOT	29/07/2024	21/08/2024	07/09/2024	2019	1	86	210 000	2441,86
6404P03 2022P06970	24//AZ/358//31	ANGLET	168 RUE DE HAUSQUETTE	04/05/2022	20/05/2022	24/09/2022	1960	1	100	220 000	2200,00
6404P03 2022P09480	102//AC/67// 102//AC/68//	BAYONNE	29 CHE DE SAINT BERNARD	27/06/2022	11/07/2022	12/11/2022	2000	1	150	160 000	1066,67

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

Les termes de comparaison sont localisés sur les communes de Boucau, Anglet et Bayonne.

La base retenue sera la valeur maximum soit 2 442 €/m² car il s'agit d'une acquisition en VEFA en l'espèce.

Une pondération à 0,5 pour la partie préau sera appliquée (50 m² * 0,5 = 25 m²). La surface du local sera de 187 m². De plus un abattement de 10 % sera appliqué pour grande superficie.

Le calcul est le suivant : (2 442 €/m² – 10%) * 187 m² = 2 197,8 €/m² soit 410 988,6 euros. La valeur vénale arrondie du bien est de 410 000 €.

La valeur vénale totale est de 410 000 euros.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

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 410 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

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 départemental des Finances publiques,
et par délégation,



Marie-Françoise Even

Inspectrice divisionnaire des Finances Publiques