



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 18/03/2025

Reçu en préfecture le 18/03/2025

Publié le

ID : 064-216401406-20250312-DCM20250312\_12-DE



**Direction départementales des Finances Publiques des  
Pyrénées Atlantiques**

Pôle d'évaluation domaniale

8 place d Espagne  
64160 PAU

téléphone : 05 59 82 24 00  
mél. : ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Morgane CLEN

Téléphone : 06 12 96 29 62  
Courriel : morgane.clen@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS : 22508328

Réf OSE : 2025-64140-12304

Pau, le 11/03/2025

## **AVIS DU DOMAINE**

***MONSIEUR LE PRESIDENT***

***DE L'EPFL PAYS BASQUE***

## **ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

**Commune : Boucau**

**Adresse de l'opération : Place Pierre Sénard**

**Dépense prévisionnelle : 2 590 000 € voir détail ci après**



**1 – SERVICE CONSULTANT**

EPFL Pays Basque

Affaire suivie par Monsieur Jean-Marie- FAUT : NÉGOCIATEUR FONCIER.

L'EPFL Pays Basque consulte le service du PED 64-40 pour le compte de la commune de Boucau, commune pétitionnaire de la DUP.

**2 – DATE**

de consultation : 14/02/2025

de visite sommaire du périmètre : non autorisée

de dossier en état : 14/02/2025

**3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Le projet d'acquisition des parcelles – AO 236, AO 239, AO 241, AO 243, AO 144, AO 141, AO 142, AO 143, AO 235, AO 242, AO 302, AO 285, AO 284, AO 237, AO 238, AO 240 visées par la demande d'estimation sommaire et globale s'inscrit dans le cadre des acquisitions de l'îlot dit Sémard, opération baptisée « Les Terrasses de la Cale » à Boucau. Cette opération d'aménagement d'ensemble consiste en la démolition des constructions existantes ( à l'exception de celle édifiée sur la parcelle AO 258 qui sera réhabilitée) et permettra :

- la création de logements en mixité sociale (environ 74 logements) ;
- d'un local commercial ;
- d'une salle commune à l'usage des résidents seniors
- d'un parc de stationnement semi-enterré ;
- la création d'un espace public
- la création d'une liaison douce entre cet espace public et l'impasse dit de la Fabrique.

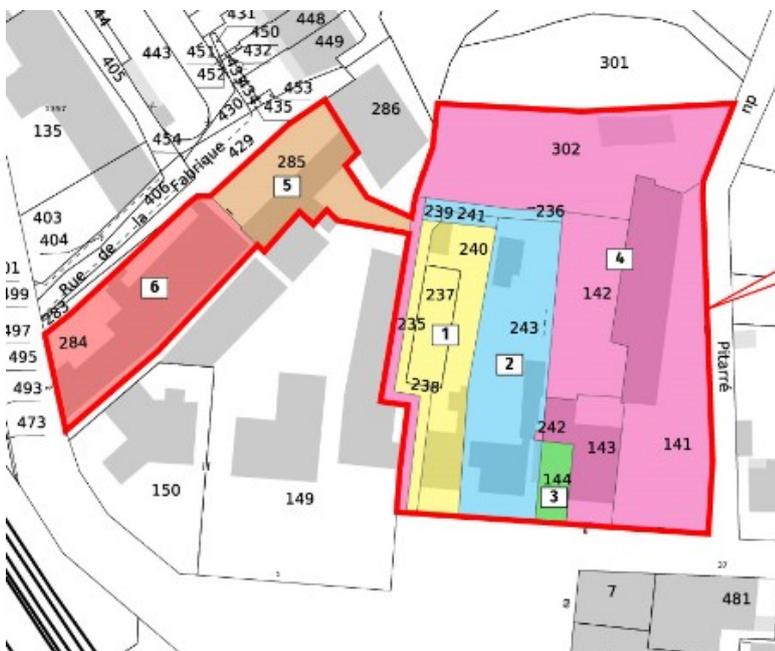
Enquête publique à venir dans le cadre de la déclaration d'enquête publique qui sera sollicitée par la commune de Boucau.

**4 – DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION**

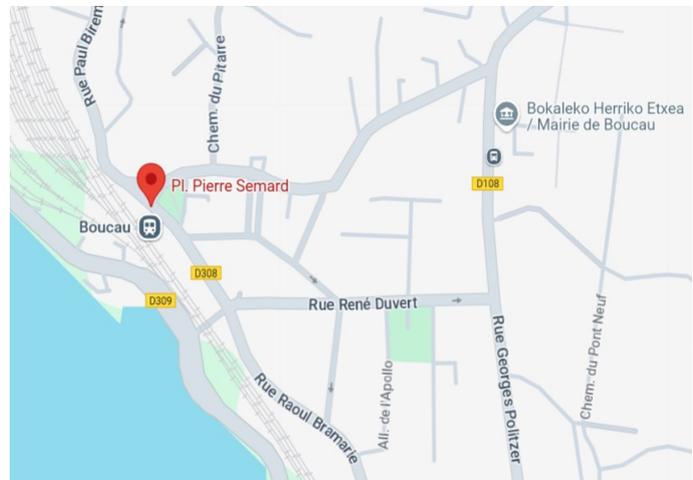
Il s'agit de 16 parcelles constituant l'îlot dit Sémard d'une contenance de :

Commune	Parcelle	Lieu-dit	Contenance cadastrale
BOUCAU	AO 236	PITARRE	45 m <sup>2</sup>
BOUCAU	AO 239	PITARRE	3 m <sup>2</sup>
BOUCAU	AO 241	PITARRE	19 m <sup>2</sup>
BOUCAU	AO 243	PITARRE	726 m <sup>2</sup>
BOUCAU	AO 144	PITARRE	90 m <sup>2</sup>
BOUCAU	AO 141	PITARRE	999 m <sup>2</sup>
BOUCAU	AO 142	PITARRE	392 m <sup>2</sup>
BOUCAU	AO 143	PITARRE	239 m <sup>2</sup>
BOUCAU	AO 235	PITARRE	131 m <sup>2</sup>

BOUCAU	AO 242	PITARRE	4 m <sup>2</sup>
BOUCAU	AO 302	PITARRE	933 m <sup>2</sup>
BOUCAU	AO 285	PITARRE	450 m <sup>2</sup>
BOUCAU	AO 284	2B rue Paul Biremont	670 m <sup>2</sup>
BOUCAU	AO 237	PITARRE	138 m <sup>2</sup>
BOUCAU	AO 238	PITARRE	116 m <sup>2</sup>
BOUCAU	AO 240	PIATRRE	356 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>5 311 m<sup>2</sup></b>



Les parcelles citées précédemment d'une contenance totale de 5 311 m<sup>2</sup>, sont situées, dans le quartier du Bas Boucau, dans le secteur de la place Séward, à l'ouest du centre-bourg de la commune de Boucau. L'îlot est à proximité immédiate de la gare de Boucau.



**L'îlot se compose de 6 propriétés :****➤ Propriété n°1, située 2 Place Pierre Semard :**

Il s'agit d'un ensemble bâti sur terrain propre comprenant les parcelles cadastrées : AO 237, AO 238 et AO 240. Le nom du propriétaire est Monsieur Pouymayou Jean-Michel. Un avis du Pôle d'Evaluation Domaniale 64-40 en date du 25/02/2022, n° 2022-64140-07377 avait été rendu, la valeur vénale de l'ensemble de propriété avec occupation du bien indiquée était de 276 000 €.

Selon le Consultant, le descriptif est le suivant :

- **parcelle AO 240** : une maison d'habitation occupé par un cabinet d'architecte et ses annexes avec surplus à usage de jardin d'agrément situé à l'arrière de la

construction. Ce jardin, tout en longueur, est peu entretenu. Cette construction, élevée d'un étage sur RDC et combles non accessibles, est implantée en façade de la place Sépard. Construction en maçonnerie traditionnelle (de 1936 selon données cadastrales), avec 3 façades en pierres de parement (Nord, Est et Sud), et toiture tuiles à 4 pentes. Elle comprend :

o RDC (70m<sup>2</sup> env.) : un SAS non fermé duquel on accède à l'intérieur des locaux, un espace de bureaux, un coin reprographie, une cuisine (pouvant aussi faire office de salle de réunion/travail). L'escalier donnant accès à l'étage, à partir de la cuisine, est en bois. A ce niveau, les sols sont carrelés et les murs peints ;

o R+1 (70m<sup>2</sup> env.) : un palier, 1 bureau, 1 salle de réunion/salon, 1 chambre, 1 SDD avec WC, un petit débarras, une petite terrasse couverte (au-dessus du sas d'entrée, incluse dans l'emprise bâtie/pas en saillie). A ce niveau, les sols sont en parquet bois et les murs peints sauf dans la SDD au sol carrelé et aux murs partiellement faïencés ; Menuiseries pour partie en bois (menuiseries d'origine) et pour partie en alu. Chauffage au gaz.

L'ensemble est en état d'usage même si quelques travaux de rafraîchissement seraient à prévoir (tâches sur les murs et les plafonds). A l'arrière du bâti principal, un local à usage de réserves, relié au bâti principal par un petit local étroit à usage de buanderie/chaufferie.

- **parcelle AO 237** : bien bâti sur terrain propre, dont l'emprise au sol couvre la totalité de la parcelle, élevé d'un seul niveau en RDC, à usage d'ancien atelier de menuiserie, bâti en maçonnerie traditionnelle est couvert d'une charpente bois et tuiles (non isolé), sol béton brut. Bien hors d'état d'usage, vétuste et dé raccordé des réseaux d'eau et électricité. Ce bien est accessible par une venelle.
- **parcelle AO 238** : à usage de chemin piéton. Cette parcelle constitue la moitié de l'emprise dudit chemin, l'autre moitié (AO 235) étant déjà la propriété de l'EPFL Pays Basque.

**État d'occupation : les biens bâtis sur la parcelle AO 240 sont loués par bail. Loyer mensuel : 900,00 €. Si le bail est à usage commercial, les biens constituent depuis 4 ans environ, le logement principal des preneurs. Les autres parcelles et biens bâtis ne sont pas loués, ni occupés, ni mis à disposition.**

➤ **Propriété n°2, située 3 Place Pierre Semard :**



Il s'agit d'un ensemble bâti sur terrain propre comprenant les parcelles cadastrées : AO 236, AO 239, AO 241 et AO 243. Le nom du propriétaire est l'EPFL Pays Basque.

Selon le Consultant, le descriptif est le suivant :

- **parcelle AO 243 :**

Propriété bâtie sur terrain propre :

- une maison d'habitation élevée d'un étage sur rez-de-chaussée, d'une surface habitable déclarée de 135m<sup>2</sup>, comprenant : séjour, cuisine d'un étage avec trois chambres, bureau, salle de bains et WC ; - deux garages ; - terrain autour et à l'arrière en nature de cour et jardin.

- **parcelles AO 236, 239 et 241 :**

Parcelles à usage de chemin d'accès privatif.

**État d'occupation : le bien est libre d'occupation.**

**Le bien avait été acquis par l'EPFL Pays Basque , libre de toute occupation par acte du 17/11/2015, une date de publication le 17/12/2015, acquisition au prix de 175 000 €.**

➤ **Propriété n°3, située 4 Place Pierre Semard :**



Il s'agit d'un bien bâti sur terrain propre sis la parcelle cadastrée AO 144. Le nom du propriétaire est l'EPFL Pays Basque.

Selon le Consultant, le descriptif est le suivant :



- **Parcelles AO 142, AO 235, AO 242 et AO 302**

Le surplus de terrain à usage de jardin d'aisance et aire de stationnement.

**État d'occupation : Le bien est partiellement occupé (6/9).**

Le bien avait été acquis par l'EPFL Pays Basque, par acte en date du 23/04/2018, une date de publication le 05/04/2018 acquisition au prix de 800 000 €.

➤ **Propriété n°5, située 14-16 Impasse de la Fabrique :**



Il s'agit d'un bien bâti sur terrain propre sis la parcelle cadastrée AO 285. Le nom du propriétaire est l'EPFL Pays Basque.

Selon le Consultant, le descriptif est le suivant :

- **Parcelle AO 285 :**

immeuble bâti sur terrain propre, en mono propriété, élevé d'un étage sur RDC, d'une surface construite au sol de 110m<sup>2</sup> et une surface utile développée de 220 m<sup>2</sup>, à usage anciennement d'habitation (immeuble dégradé), comprenant 3 logements.

**État d'occupation : Le bien est libre de toute occupation.**

Le bien avait été acquis par l'EPFL Pays Basque, par acte en date du 30/05/2016, une date de publication le 17/06/2016 acquisition au prix de 80 000 €.

➤ **Propriété n°6, située 2 Rue Paul Biremont :**



Il s'agit d'un bien bâti sur terrain propre sis la parcelle cadastrée AO 284. Le nom du propriétaire

est l'EPFL Pays Basque.

Selon le Consultant, le descriptif est le suivant :

• **Parcelle AO 284 :**

Ensemble bâti sur terrain propre, anciennement en copropriété, comprenant 6 logements avec jouissance privative du jardin (anciennement lot 2), 1 local de réserve (anciennement lot 3) et un local commercial (anciennement lot 1). Les logements avaient une surface habitable respective de 84,01m<sup>2</sup>, 91,41m<sup>2</sup>, 64,65m<sup>2</sup>, 87,39m<sup>2</sup>, 54,61m<sup>2</sup> et 72,32m<sup>2</sup>. Ce corps de bâtiment est vétuste.

Le local commercial (ex lot 1) était anciennement à usage de salon de coiffure. Bien que de petite taille, ce local bénéficie d'un bon emplacement et de bons facteurs de commercialité.

Concernant l'état du bien, l'acte d'acquisition du 03/06/2016 mentionne pour les lots 1 et 2 : le « *Bien que n'ayant pas fait à ce jour l'objet ni d'un arrêté de péril, l'immeuble présente de nombreux dysfonctionnements pouvant relever de l'insalubrité conformément à l'article L.1331-26 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ont été relevés :*

- *Un taux d'humidité très important dans les façades ainsi que dans les cloisons*
- *Des travaux de reprise à prévoir sur une partie de la charpente et de la couverture*
- *Des solives fortement attaquées par des xylophages et échauffées, à la limite de la rupture,*
- *Des problèmes électriques*
- *Le dysfonctionnement des évacuations des eaux usées*
- *Une mauvaise ventilation des logements ».*

Les logements ne sont pas en état d'usage.

Concernant le lot 3, l'acte d'acquisition du 26/11/2021 mentionne : « *le local est bien entretenu et bien agencé, il n'est cependant pas adapté aux personnes mobilité réduite* ».

**État d'occupation : Le bien est libre de toute occupation.**

Les lots 2 et 3 ont été acquis par l'EPFL Pays Basque par acte du 03/06/2016 qui étaient partiellement occupé (2 logements sur 6), au prix de 180 000 €.

Le lot 1 a été acquis par l'EPFL Pays Basque par acte du 22/11/2021, occupé par bail commercial, au prix de 50 000 €. Le bail commercial a été résilié par l'EPFL Pays Basque par acte du 24/01/2022, contre indemnités d'éviction d'un montant hors frais de 148 500 €. Cet acte emporte annulation du règlement de copropriété et de l'état descriptif de la division.

**A ce jour, les biens acquis par le consultant sont les suivants :**

			PRIX D ACHAT
PROPRIETE 1			
PROPRIETE 2	175 000 €		175 000 €
PROPRIETE 3	180 000 €	200 000 €	380 000 €
PROPRIETE 4	800 000 €		800 000 €
PROPRIETE 5	80 000 €		80 000 €
PROPRIETE 6	180 000 €		180 000 €
	50 000 €	145 000 €	195 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 465 000 €</b>	<b>345 000 €</b>	<b>1 810 000 €</b>

L'estimation sommaire et globale concerne l'ensemble des 16 parcelles.

## **5 – URBANISME – RÉSEAUX**

### 5.1 – Urbanisme :

Le secteur UA du PLU en vigueur sur la commune de Boucau est une zone recouvrant les parties agglomérées est principalement destinée à la construction en ordre continu pour les logements, commerces et bureaux.

Servitudes :

- Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre : zone de bruit – voie ferrée catégorie 1 – 300 m- arr.Préf. 03/06/2019

- Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre : zone de bruit – D 308 catégorie 4 – 30m- arr.Préf.03/06/2019

-Périmètre de Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR) au profit de EPFL Pays Basque.

-Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural : bâtiments identifiés au titre L. 15119 (EBP)

-Secteur à programme de logements mixité sociale en zone U et AU : secteur soumis à un quota de logements locatifs – ZONE III (mix soc).

### 5.2 – Réseaux :

Ensemble situé au centre-ville et desservi par tous les réseaux de viabilisation

## **6 – DATE DE RÉFÉRENCE**

### **Etat de la procédure :**

**DUP** - déclaration d'utilité publique : le bien fera l'objet d'une DUP .

**Enquête publique** : à venir dans le cadre de la déclaration d'utilité publique

### **Périmètre :**

ZAD : non

Emplacement réservé : non

DPUR: pour le compte de l'EPFL.

### **En l'état de la procédure**

La date de référence est fixée au 10/12/2022, dernière date de modification simplifiée du PLU. la procédure de DUP n' étant pas encore entamée. L'estimation pourra être révisée si les règles d'urbanisme se révèlent différentes à la date de référence.

## **7 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION**

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

**À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise. La propriété n1 est estimée libre, conformément à la demande du consultant**

## 8 – ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens, ont été valorisées comme suit :

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

*La valeur vénale de l'ensemble immobilier est estimée à **2 260 000 €**.*

*Elle est exprimée hors taxe et hors droits.*

*Elle est accompagnée d'une indemnité de emploi de 103 000 € calculée forfaitairement sur la base des indemnités principales .*

Une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 10 % soit à 226 000 €.

**Soit un montant global d'indemnisation de : 2 589 000 € soit un montant global d'indemnisation arrondi à 2 590 000 euros.**

*(\*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :*

*– les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, liquidée forfaitairement par l'application de taux dégressifs sur le montant de l'indemnité principale*

*- les aléas divers : indemnité traditionnellement fixée entre 10 % et 15 % de l'indemnité principale Ici, il est retenu un taux de 10 %*

## 9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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.

## 10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation 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.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques  
Et par délégation,



Marie-Françoise EVEN  
Inspectrice Divisionnaire des Finances Publiques