



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 7300-SD  
(septembre 2016)

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE  
NOUVELLE-AQUITAINE ET DU DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE  
DIRECTION DE LA GESTION PUBLIQUE  
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE  
24 rue François de Sourdis – 6ème étage  
BP908 – 33060 BORDEAUX CEDEX  
Balf : drfip33.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr  
Téléphone secrétariat : 05 56 90 50 30 / 05 56 90 50 84

BORDEAUX, le 29 juin 2020

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Sylvie CHARROUX  
Téléphone : 05.56.90.78.03  
Responsable du service : Laurent KOHLER  
Téléphone : 05.56.90.78.95  
Adjoint du service : Bruno BENEDETTO  
Téléphone : 05.57.81.69.43

Nos réf : 2020-33214V1118 suite 2019-33214V0855  
suite 2017-214V1622

Vos réf. :

Mairie de Lacanau  
Hôtel de Villeneuve  
31 avenue de la Libération  
33680 Lacanau

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

Cession

*Articles L. 3221-1, L. 3222-2, R 3221-6 et R. 3222-3  
du code général de la propriété des personnes  
publiques - Articles L. 2241-1, L. 3213-2, L. 4221-4, L.  
5211-37, L. 5722-3 et R. 2241-2, R. 2313-2, R. 4221-  
2, R. 5211-13-1 et R. 5722-2 du code général des  
collectivités territoriales - Arrêté ministériel du 5  
décembre 2016*

**DÉSIGNATION DU BIEN :** Immeuble bâti

**ADRESSE DU BIEN :** 34 rue Jacquemin Perpère à Lacanau (33680)

**VALEUR VÉNALE :** 297 000 €

<b>1 - SERVICE CONSULTANT</b>	: Mairie de Lacanau
<b>AFFAIRE SUIVIE PAR</b>	: Carole BOS
<b>2 - Date de consultation</b>	: 9 juin 2020
<b>Date de réception</b>	: 11 juin 2020
<b>Date de visite</b>	: 8 avril 2019
<b>Date de constitution du dossier « en état »</b>	: 9 juin 2020

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

Cession d'une propriété bâtie aménagée en crèche multi-accueil, bien inoccupé depuis novembre 2017.  
Actualisation de l'avis 2019-33214V0855.

MINISTÈRE DE L'ACTION  
ET DES COMPTES PUBLICS

Accusé de réception en préfecture  
033-213302144-20200721- 1/4  
DL16072020-05-DE  
Date de réception préfecture :  
21/07/2020

#### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

##### A) Situation géographique du bien, desserte par les transports :

Commune	Adresse	Section cadastrale	Superficie
Lacanau	34 rue Jacquemin Perpère	BE 258	496 m <sup>2</sup>

##### Situation géographique du bien



B) Consistance actuelle du bien : Immeuble bâti consistant en une crèche désaffectée. Il s'agit d'une construction de plain-pied en « L » avec cour aménagée. Le bâtiment est composé de pièces en enfilade dédiées à l'activité de la crèche dont une cuisine, blocs sanitaires, sas d'accueil, bureau, locaux de rangements, salles de jeu et de repos. La partie bâtie au fond de la cour, indépendante, est à usage administratif composée de deux pièces, une cuisine et toilettes.

L'installation électrique est aux normes, huisseries PVC, chauffage électrique et production eau chaude par cumulus. Les locaux sont en état d'entretien correct.

##### C) Compte rendu de la visite :



Accusé de réception en préfecture  
033-213302144-20200721- 2/4  
DL16072020-05-DE  
Date de réception préfecture :  
21/07/2020

D) **Détail des surfaces** : Superficie des locaux : 165 m<sup>2</sup>

## 5 - SITUATION JURIDIQUE

A) **Désignation et qualité des propriétaires** : Commune de Lacanau

B) **Origine de propriété** : Ancienne

C) **État et conditions d'occupation** : Libre

## 6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	Plu approuvé le 11 mai 2017
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone UD
Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien	Néant
Présence ou non de ZAC (zone d'aménagement concerté), ZAD (zone d'aménagement différé), PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), PPRT (plan de prévention des risques technologiques)	Néant

## 7 - CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES :

Immeuble estimé 330 000 € le 31 juillet 2017. En premier lieu, une seule proposition d'acquisition au prix de 251 000 € a été négociée (soit 1 521 €/m<sup>2</sup>). Un acquéreur potentiel a fait dernièrement une proposition au prix de 270 000 € (soit 1 636 €/m<sup>2</sup>). La collectivité conserve toute latitude pour céder le bien au mieux de ses intérêts.

## 8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

8 a/ **Méthode d'évaluation retenue** : Par comparaison directe

8 b/ **Modalités de calcul** :

La valeur vénale du bien peut être décomposée comme suit :

Parcelle / Nature	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Prix unitaire (en €/m <sup>2</sup> )	Valeur vénale (en €)
BE 258 propriété bâtie	165 m <sup>2</sup>	1 800,00	297 000 €
<b>Valeur vénale totale du bien =</b>			<b>297 000 €</b>

La présente évaluation s'entend hors taxes et droits d'enregistrement.

**Marge d'appréciation** : 10 %.

## 9 - DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Accusé de réception en préfecture  
033-213302144-20200721- 3/4  
DL16072020-05-DE  
Date de réception préfecture :  
21/07/2020

## 10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La présente estimation est réalisée sous réserve des coûts éventuels liés à la présence d'amiante (Code de la Santé Publique art. L.1334-13 et R. 1334-15 à R. 334-29), de plomb (CSP : articles L. 1334-5 et L. 1334-6 – art R. 1334-10 à 1334-13 ; art L. 271-4 et R. 271-5 du code de la construction et de l'habitation), ou de termites et autres insectes xylophages (cf. code de la construction et de l'habitation art. L. 133-6 et R. 133-1 – R. 133-7 - art L.271-4 et R. 271-5.)

*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.*

**Pour la Directrice Régionale des Finances publiques  
de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde  
par délégation,**

Le contrôleur Principal des Finances Publiques,



Sylvie CHARROUX

Accusé de réception en préfecture  
033-213302144-20200721- 4/4  
DL16072020-05-DE  
Date de réception préfecture :  
21/07/2020