MINISTÈRE
DE L'ÉCONOMIE
DES FINANCES
ET DE LA RELANCE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

**N° 7300-SD**

**Direction régionale des finances publiques de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde**
**Pôle d'Évaluation Domaniale**
24 rue François de Sourdis – 6ème étage
BP908 – 33060 BORDEAUX CEDEX
**Balf :** drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone secrétariat : 05 56 90 50 30

BORDEAUX, le 25 octobre 2021

**POUR NOUS JOINDRE :**

**Affaire suivie par** : Paule KLINGER
**Téléphone** : 05.56.90.76.05 Portable 06.23.16.57.36
**Courriel** : paule.klinger@dgfip.finances.gouv.fr
**Responsable du service** : Bertrand MARTY
**Téléphone** : 05.56.90.78.95

**Nos réf :** **2021-33214-69769 DS 5784111**

Monsieur le Maire de la
commune de Lacanau
31 avenue de la Libération
33680 LACANAU

MAIRIE DE LACANAU
Télétransmis le :
20 DEC. 2021
N° 033 213 302 144 2021
1220-DL 15122021-02AA-DE

# 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 :** Parcelle située sur le domaine public où se trouve le garage d'un particulier

**ADRESSE DU BIEN :** 3, rue Mirabeau 33680 Lacanau

**VALEUR VÉNALE : 3 840 € déterminée sur la base d'un prix unitaire de 320 €/m²**

| | |
|---|---|
| **1 - SERVICE CONSULTANT** | : Commune de Lacanau |
| **AFFAIRE SUIVIE PAR** | : Carole BOS |
| **2 - Date de consultation** | : 20/09/2021 |
| **Date de réception** | : 20/09/2021 |
| **Date de visite** | : non visité |
| **Date de constitution du dossier « en état »** | : 20/10/2021 |

## 3 – Opération soumise à l'avis du Domaine – description du projet envisagé

Les nouveaux propriétaires du 3, rue Mirabeau (parcelles cadastrées BI 177 et BI 350) se sont rendus compte que le garage de la maison qu'ils ont achetée a été construit sur le domaine public. Ils souhaitent aujourd'hui régulariser la situation en se portant acquéreur de la partie sur laquelle le garage est édifiée.

## 4- Description du bien

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

| Commune | Adresse | Section cadastrale | Superficie |
|---|---|---|---|
| LACANAU | 3, rue Mirabeau | Domaine public | 12 m² |

| Situation géographique du bien | |
|---|---|
| | |

B) **Consistance actuelle du bien** : parcelle sur le domaine public où se situe le garage du particulier pour un ensemble immobilier acheté le 14 décembre 2018 : ce que stipule l'acte notarié : *« Une maison à usage d'habitation, mitoyenne par le garage et élevée d'un simple rez-de-chaussée qui se compose de trois pièces principales, d'une véranda et d'un garage attenants. »*

C) **Compte rendu de la visite** : sans objet

## 5 - Situation Juridique

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

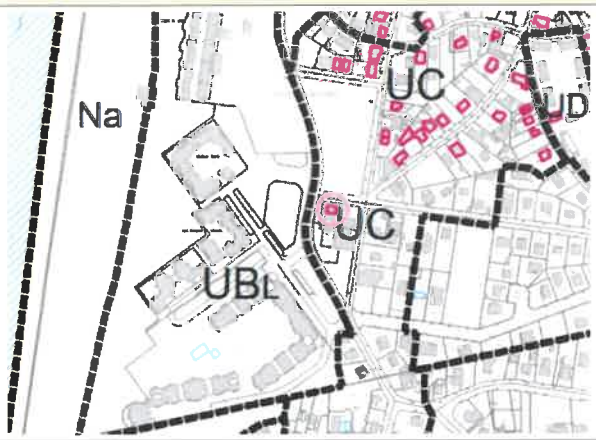
**B) Origine de propriété** : ancienne

**C) État et conditions d'occupation** : libre de toute occupation

## 6 - Urbanisme et Réseaux

| | |
|---|---|
| **Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation** | PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 11 mai 2017 . |
| **Identification du zonage au PLU et le cas échéant du sous-secteur** | **Uc**<br>DISPOSITIONS APPLICABLES<br>A LA ZONE UC<br>et aux secteurs UCa, UCb, UCc, UCL<br><br>Il s'agit d'une zone de maisons individuelles de faibles dimensions à vocation d'habitat principalement, qui ont été réalisées dans le cadre de lotissements anciens à Lacanau Océan, ou concessions communales, en rives du Lac et sous couvert boisé, à forte valeur paysagère.<br><br>Le règlement vise à en préserver l'aspect tout en permettant leur évolution mesurée et adaptée au cadre paysager environnant.<br><br>La zone comporte :<br>- Le secteur UCa concernant les concessions en rives de Lac<br>- Le secteur UCb concernant des parcelles situées sur les rives du Lac, à forte valeur paysagère<br>- Un secteur UCc correspondant aux quartiers « sous bois » en retrait du Lac (quartiers entre Lac et forêt)<br>- Un secteur UCL soumis au risque Littoral (au titre du PPRL)<br><br>En secteur UCL les dispositions réglementaires du PPRL s'appliquent et prévalent sur les dispositions du présent règlement (PPRL annexé au PLU). |

**Extrait du plan de zonage et positionnement des parcelles**




## 7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

### 7 a/ Méthode d'évaluation retenue :

Par comparaison directe avec des transactions portant sur des ventes de terrain à bâtir individuels sur la commune de Lacanau dans un secteur proche.

### 7 b/ Modalités de calcul :

La moyenne des prix du terrain à bâtir sur ce secteur de Lacanau Océan est de 400 €/m² sur 2020-2021. Un abattement de 20 % est pratiqué pour tenir compte du caractère particulier de cette parcelle mais qui entre dans le patrimoine de l'acquéreur. Un document de bornage sera établi.

**La valeur vénale de ce bien est déterminée comme suit :**

| Parcelle | Nature | Superficie | Prix unitaire/m² | Valeur vénale |
|---|---|---|---|---|
| Garage sur le domaine public le long de la parcelle BI 177 | Terrain à bâtir | 12 m² | 320 € | 3 840 € |

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

**Marge d'appréciation** : 15 %

## 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale 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.

*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,

Paule Klinger
Inspectrice divisionnaire des finances publiques