

22 NOV. 2022

N° 033 213 302 144 2022

M22-DU6112022-OIAA-DE

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 BP 908

33060 BORDEAUX

Balf : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone secrétariat : 05 40 45 00 46

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Paule Klinger

Téléphone : 05.40.45.00.32 Portable 06.23.16.57.36

Courriel : paule.klinger@dgfip.finances.gouv.fr

Responsable du service : Bertrand MARTY

Téléphone : 05.40.45.00.59

Réf DS: 9508488

Réf OSE : 2022-33214-59941

Le 05/08/2022

Le Directeur régional des Finances publiques de
Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde

à

Monsieur le maire de Lacanau

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 : Terrains en zone UD

Adresse du bien : rue Auguste Renoir 33680 Lacanau

Valeur : 8 400 € sur la base d'un prix unitaire de terrain à bâtir de 280 €/m² assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Carole BOS Responsable du service juridique

2 - DATES

de consultation :	02/08/2022
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet :	02/08/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------	-------------------------------------

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
-----------------	-------------------------------------

3.3. Projet et prix envisagé

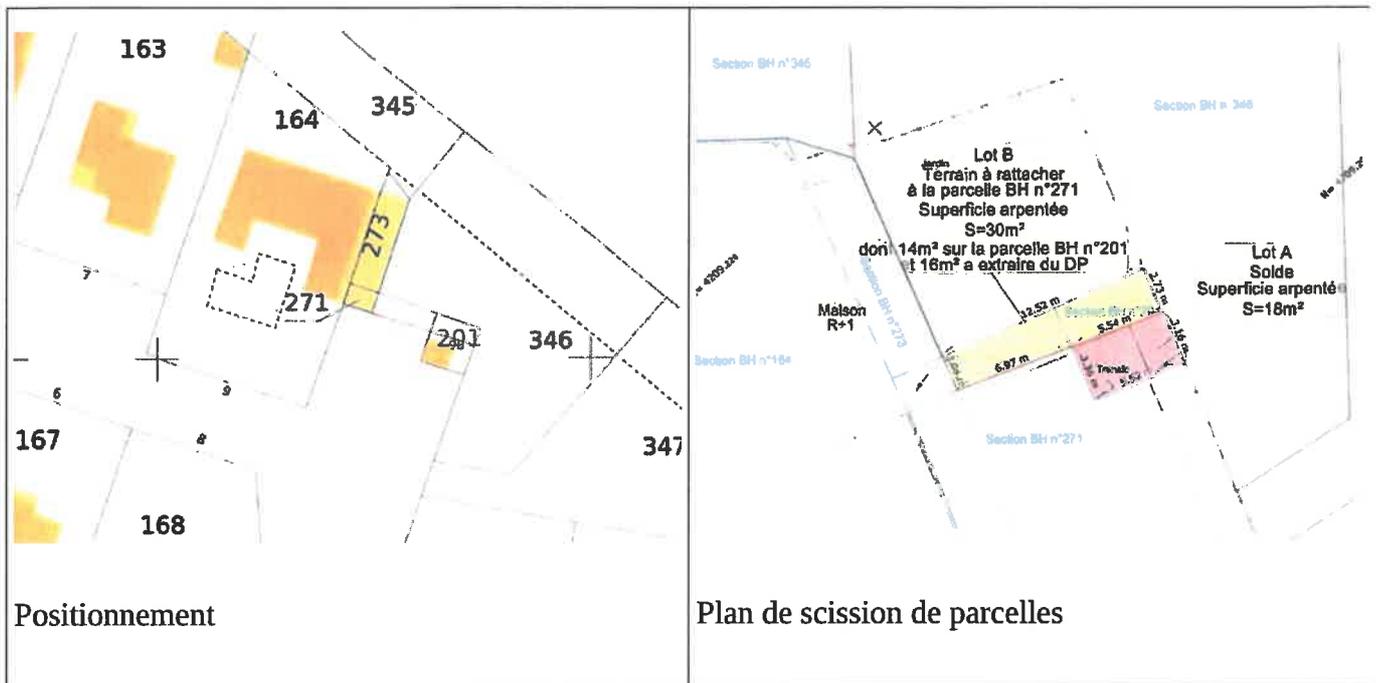
Les propriétaires des parcelles cadastrées section BH n°273 et 346 se sont rendus compte, dans le cadre de l'élaboration de leur projet, que sur le cadastre, l'aire de stationnement situé devant leur propriété englobe une partie en espace vert. Aussi, ils ont demandé à pouvoir se porter acquéreur de cette partie lui permettant d'aligner leur propriété et d'éviter les décrochés sur le domaine public. Une première délibération est intervenue le 15 décembre 2022 pour constater la désaffectation de ces parcelles et les déclasser du domaine public

Prix négocié : non communiqué

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien est situé du côté de Lacanau Océan, dans un secteur résidentiel.



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

Espaces verts. La partie à céder de l'aire de stationnement a une superficie de 16 m² et la partie de la parcelle BH 201 (hors transformateur) a une superficie de 14 m².

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Lacanau	NC aire de stationnement	rue Auguste Renoir	16 m ²
Lacanau	Partie de BH 201	rue Auguste Renoir	14 m ²

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

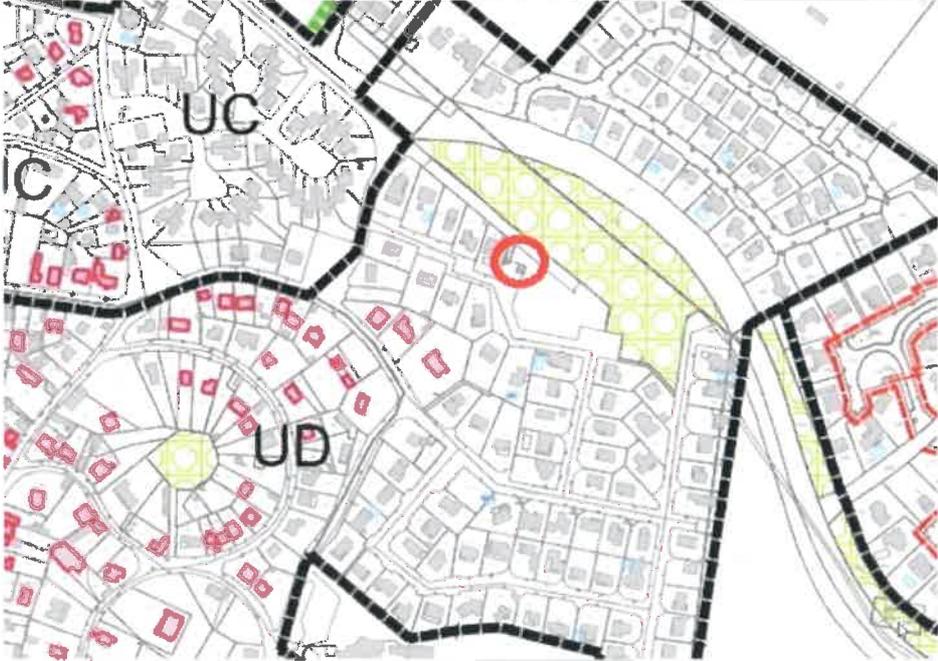
Liste des titulaires de droit de la parcelle BH 0201 (GIRONDE ; LACANAU)

Titulaire : personne morale (1)					
Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
COMMUNE DE LACANAU	213302144		P	PAR M LE MAIRE 31 AV DE LA LIBERATION 33680 LACANAU	PBGPQL

5.2. Conditions d'occupation : parcelle estimée libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

<p>Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation</p>	<p>PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 11 mai 2017 (révision n° 1 approuvé le 26/06/2019)</p>
<p>Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur</p>	<p>ZONE UD</p> <p>Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat individuel qui constitue l'extension naturelle du Bourg de Lacanau, de Longarisse et de Lacanau-Océan, ainsi que le quartier de Marina de Talaris.</p> <p>Elle comprend les secteurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UDa à valeur paysagère, pour lequel sont demandés un maintien ou renforcement des plantations et où l'emprise au sol est limitée - UDn correspondant aux lotissements Marina de Talaris, dans le but de préserver l'urbanisation organisée et « composée » du quartier - UDt secteurs d'accueil, d'hébergement touristique et de loisirs (colonies, villages vacances de Lacanau Océan, secteur du Moutchic) - UDtL secteurs d'accueil, d'hébergement touristique et de loisirs (colonies, villages vacances du Lac) : maintien des structures existantes, mises aux normes et extension limitée
	

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode	Motivation
<p>La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison</p>	<p>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 la parcelle à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.</p>

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

La recherche porte sur des cessions de parcelles de terrain situées dans un secteur très proche, enregistrées dans les applicatifs Dgfi, dans le zonage concerné par la cession

Termes de référence :

Périmètre de recherche

Adresse 9 B r auguste renoir, 33680, Lacanau correspondant à la référence cadastrale : 33 214 / 000 BH 0201 Périmètre géographique : 1000 m autour Période de recherche De 01/2019 à 07/2022 Caractéristiques du bien Non bâti

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Terrain
3304P01 2022P03313	214//BH/349//	LACANAU	9 E RUE AUGUSTE RENOIR	28/01/2022	447	125 160	280	Terrain à bâtir
3304P01 2022P07621	214//BH/348//	LACANAU	9 F RUE AUGUSTE RENOIR	04/04/2022	780	218 400	280	Terrain à bâtir
3304P01 2020P02809	214//BV/51//	LACANAU	28 AV MARIE CURIE	27/02/2020	1221	350 000	286,65	Terrain à bâtir
3304P01 2021P18746	214//BH/346/350	LACANAU	LA FORET	26/07/2021	1044	230 020	220	Terrain à bâtir
3304P01 2021P18250	214//BH/347//	LACANAU	LA FORET	30/07/2021	612	171 360	280	Terrain à bâtir
3304P01 2022P07621	214//BH/348//	LACANAU	9 F RUE AUGUSTE RENOIR	04/04/2022	780	218 400	280	Terrain à bâtir

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

Les termes de comparaison sélectionnés concernent des terrains tout proches du terrain à évaluer et les prix sont homogènes . La seule transaction au prix unitaire moins élevé correspond à un ensemble de terrains avec un terrain d'agrément dans une enveloppe globale

On retiendra le prix moyen des termes de comparaison des parcelles situées à côté soit 280 €/ m² . La partie « aire de stationnement » est boisée, vient compléter les biens et correspond à la même nature de terrain que la parcelle BH201.

Nature de la parcelle	Superficie	Prix unitaire/m ²	Valeur vénale
NC aire de stationnement	16 m ²	280 m ²	4 480 €
Partie de BH 201	14 m ²	280 m ²	3 920 €
Valorisation arrondie à			8 400 €

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

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 **8 400 € sur la base d'un prix unitaire de 280 €/m²**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **15 % (à la hausse ou à la baisse)** .

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée . 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.

12 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 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.

13 - 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.

14 - 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 la Directeur Régional des Finances publiques
de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
par délégation,



Paule Klinger

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.

