

27 SEP. 2023



N° 033 213 302 144 2023  
027:DL20092023-01A:DE.

Direction régionale des finances publiques de  
Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde

Le 04/08/2022

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

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

à

Monsieur le maire de Lacanau

**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

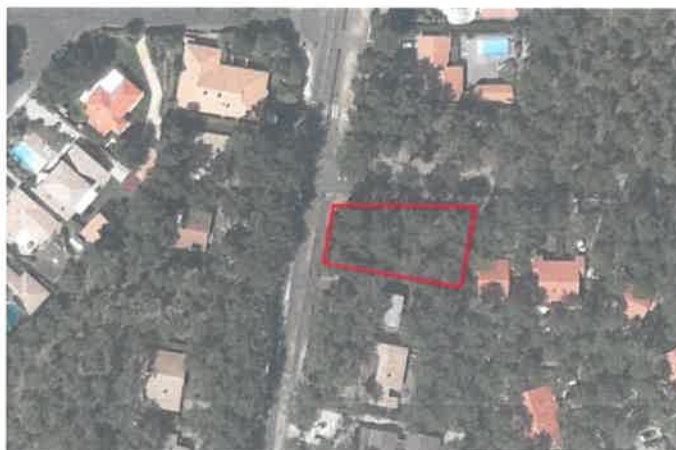
Responsable du service : Bertrand MARTY

Téléphone : 05.40.45.00.59

Réf DS: 9515660

Réf OSE : 2022-33214-60209

## 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 :*

Terrain à bâtir

*Adresse du bien :*

La Gringue Sud - Avenue Marie Curie - 33680 Lacanau

*Valeur :*

278 000 € sur la base d'un prix unitaire de terrain à bâtir de 310 €/m<sup>2</sup> assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (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

Cession d'une parcelle de terrain à bâtir après division en deux lots

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

Parcelle boisée, située au croisement de 2 routes relativement passantes

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Lacanau	BV 666	La Gringue Sud - Avenue Marie Curie	897 m <sup>2</sup>

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Liste des titulaires de droit de la parcelle BV 0666 (GIRONDE ; LACANAU)

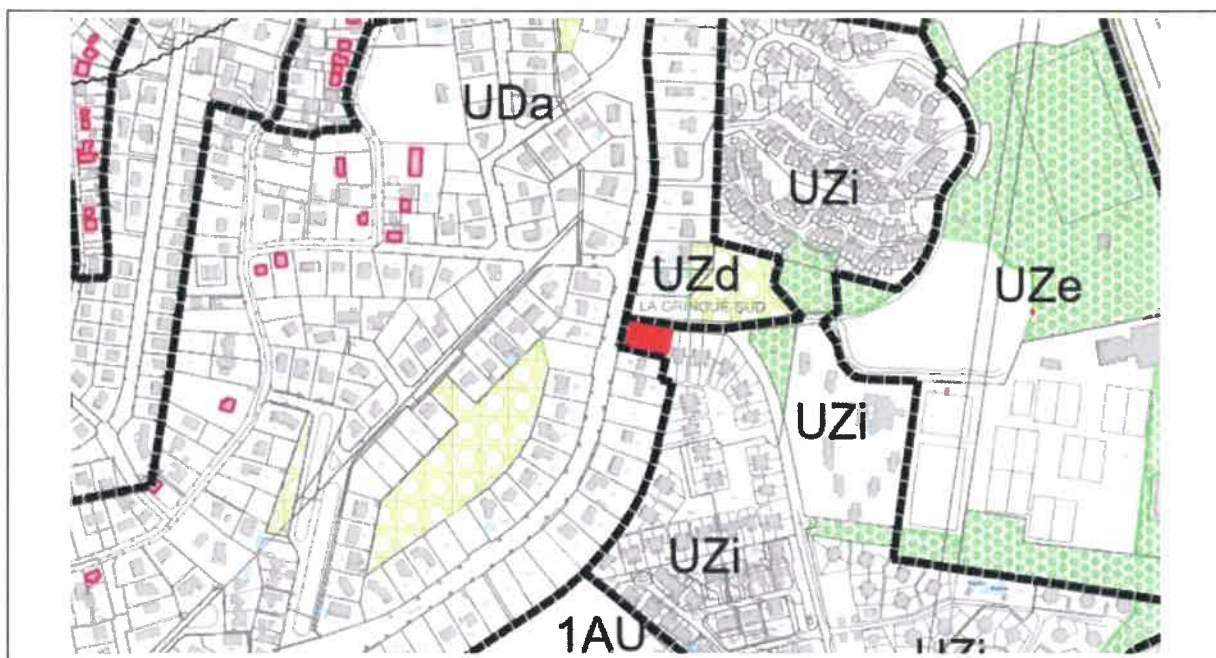
Titulaire : personne morale (1)					
Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
COMMUNE DE LACANAU	213302144		P	PAR M LE MAIRE 31 AV DE LA LIBERATION 33680 LACANAU	PBGPQL

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

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

<b>Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation</b>	PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 11 mai 2017 (révision n° 1 approuvé le 26/06/2019)
<b>Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur</b>	<p><b><u>Zone UZ et secteurs Parcelle BV 666 en UZi</u></b></p> <p>Il s'agit de l'ancienne ZAC de l'Ardilouse, qui a été clôturée par le Conseil Syndical du Syndicat Mixte par délibération du 16 octobre 2009 et par le Conseil Municipal de Lacanau par délibération du 22 octobre 2009.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- un secteur UZd qui correspond aux zones et îlots essentiellement à caractère d'habitat individuel.</li><li>- un secteur UZe, zone affectée à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, commerciaux, de services, de sports ou de loisirs et d'une manière générale ayant vocation à recevoir du public : le secteur UZe de l'Ardilouse correspond au centre des loisirs et de l'animation, noyau de l'activité « toutes saisons ». Il comporte différents équipements de sport et de loisirs.</li><li>- un secteur UZi, zone à vocation d'hébergements groupés, valorisée par la proximité de parcours de golf et du centre d'équipements du Pôle de l'Ardilouse.</li></ul> <p>Sont interdits dans le secteur UZi :- les constructions à usage de commerce /- les parcs résidentiels de loisir</p> <p>Sont interdits dans le secteur UZi :- les constructions à usage de commerce/- les parcs résidentiels de loisirS</p> <p>Sont admis notamment dans le secteur UZi :- les constructions à usage d'habitation - les constructions à usage d'hôtels ou résidences de tourisme - les constructions à usage d'équipements ou de services limitées à 1 m<sup>2</sup> par logement (ou unité d'habitation) créé</p>



## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode	Motivation
La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison	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.

## 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 terrains à bâtir situés dans un secteur très proche, enregistrées dans les applicatifs Dgfiip, dans le zonage (UZ et UZi) concerné par la cession

Termes de référence :

Périmètre de recherche

Adresse 19 av marie curie, 33680, LACANAU correspondant à la référence cadastrale : 33 214 / 000 BV 0666 Périmètre géographique : 500 m autour Période de recherche De 01/2019 a 07/2022  
Caractéristiques du bien terrain à bâtir

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Type de parcelle	Zonage
3304P01 2020P02809	214//BV/51//	LACANAU	28 AV MARIE CURIE	27/02/2020	1221	350 000	286,65	Terrain à bâtir	Uzi
3304P01 2022P12903	214//BV/692//	LACANAU	19 B AV MARIE CURIE	23/05/2022	980	340 000	346,94	Terrain à bâtir	Uda
						moyenne	316,795		

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

Les termes de comparaison sélectionnés concernent des terrains à bâtir tout proches du terrain à évaluer. Même en élargissant par polygone sur des zonages UZi, il n'y a pas de cessions récentes trouvées sur ce zonage.

On retiendra donc le prix moyen des termes de comparaison de 2 zonages proches en termes de constructibilité ; ce prix s'établit à 316 €/ m<sup>2</sup>.

**En tenant compte de la situation de la parcelle au carrefour de 2 routes, il sera retenu un prix unitaire de 310 €/m<sup>2</sup>.**

Nature de la parcelle	Superficie	Prix unitaire/m <sup>2</sup>	Valeur vénale
Terrain à bâtir boisé	897,00 m <sup>2</sup>	310 €/ m <sup>2</sup>	278 070 €
Valorisation arrondie à			<b>278 000 €</b>

## 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 **278 000 €** sur la base d'une valeur unitaire de **310 €/m<sup>2</sup>**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10 % (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.*