RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction régionale des Finances Publiques de Nouvelle Aquitaine et du Département de la Gironde

Pôle d'évaluation domaniale

24 rue François de Sourdis-BP 908

33060 BORDEAUX CEDEX

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par :Abdenahim CHAIBI

Courriel :abdenahim.chaibi@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : **06 29 32 93 03**

Réf DS:13474834
Réf OSE : 2023-33214-57324

Le 22/08/2023

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

à

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

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien :	Emprise de parcelle boisée de 1 770 m²
Adresse du bien :	Le Huga Sud 33680 Lacanau
Valeur :	**26 550 € soit 15 €/m²** , assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

MAIRIE DE LACANAU
Télétransmis le :
11 JUIL. 2024
N° 033 213 302 14 2024
071-DL030720240707AA-DE

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Carole BOS

2 - DATES

de consultation :	24/07/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans visite
du dossier complet :	24/07/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Cession d'une partie d'un terrain nu propriété privée de la commune - Division entre les riverains

Prix négocié : néant

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Emprise de parcelle de 1 770 m² en zonage N

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

4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Lacanau	BY826p	Le Huga	1 770 m²

4.4. Descriptif

Emprise de parcelle boisée de 1 770 m² en zonage N

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Liste des titulaires de droit de la parcelle BY 0826 (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

Libre

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 11 mai 2017 Révision allégée n°1 approuvée la 26 juin 2019
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	**Nz**

6.2.Date de référence et règles applicables

Nz	CARACTERE DE LA ZONE La zone NZ correspond à l'ensemble des terrains naturels à protéger au sein de l'ancienne ZAC de l'Ardilouse, dont le statut de ZAC a été clôturé 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.la ZAC de l'Ardilouse. Elle comporte : - un secteur NZ dans lequel l'espace doit être préservé pour assurer la protection des espaces boisés (zone forestière) et du littoral maritime contre les érosions marines et éoliennes (zone centrale littorale).

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de comparaison qui consiste à fixer la dite valeur à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de biens à évaluer sur le marché immobilier local.

Comparaison de ventes de terrain de caractéristiques identiques ou avoisinantes sur la commune de Lacanau issues de sources internes à la DGFIP.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

Périmètre géographique : le huga, 33680 Lacanau - 3000 m autour
Période de recherche : De 07/2020 à 07/2023
Caractéristiques du bien : Non bâti
Surface : De 100 à 300000 m²

Réf. enregistrement	Réf. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Consistance
3304P01 2021P22037	214//BV/714//	LACANAU	14 AV MARIE CURIE	31/08/2021	313	5 950,00 €	19,01 €	Bois
3304P01 2022P27194	214//BV/698//	LACANAU	14 AV MARIE CURIE	08/11/2022	505	7 070,00 €	14,00 €	Bois
3304P01 2022P07840	214//CE/404//	LACANAU	CARRERE	21/01/2022	791	9 900,00 €	12,52 €	Pacage
						Moyenne	**15,18 €**	
						Médiane	**14,00 €**	

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

Au vu des termes de comparaisons recensés, il ressort une moyenne de 15 €/m² et une médiane de 14 €/m²

Il sera retenu la valeur de 15 €/m² au niveau de la moyenne.

9 - 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.

Nature	Superficie	Prix unitaire retenu/ m²	Valeur vénale
Emprise de parcelle de 780 m² en zonage N	1 770 m²	15 €	26 550 €

La valeur vénale[2] du bien est arbitrée à **26 550 €/m²**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **15 %** portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **22 567 €/m²**.

Ainsi, l'opération du consultant est conforme à la valeur du marché si elle se réalise à un prix compris dans cet intervalle.

Les consultants peuvent, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas.

Sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont toutefois 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.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables.

11 - 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 le Directeur Régional des Finances publiques de
Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde

Par délégation,

Abdenahim CHAIBI
Inspecteur 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.