

Date d'envoi de la convocation par voie dématérialisée : le 12 septembre 2024

---

## REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 18 septembre 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 18 du mois de septembre à 19 heures 00

**Le Conseil Municipal de Lacanau s'est réuni en séance ordinaire, à l'Hôtel de Ville, Salle du conseil municipal de Lacanau, sous la présidence de M. Laurent PEYRONDET, Maire.**

Présents : 17

M. Laurent PEYRONDET, M. Adrien DEBEVER, Mme Prune MARZAT, M. Hervé CAZENAVE, M. Philippe WILHELM, Mme Sylvie LAVERGNE, M. Cyrille RENELEAU, Mme Corinne FRITSCH, Adjoints.

M. Jérémy BOISSON, Mme Jacqueline HOFFMANN, M. Alain BERTRAND, M. Patrick MORISSET, M. Maxime PELLICER, Mme Amandine VIGNERON, M. Christian BOURRICAUD, M. Jean-François BEAUCAMP et M. René MAGNON, Conseillers municipaux.

Absents et  
représentés : 5

Mme Alexia BACQUEY, qui a donné procuration à M. Hervé CAZENAVE ;

Mme Viviane CHAINE-RIBEIRO, qui a donné procuration à M. Adrien DEBEVER ;

Mme Victoria FUSTER, qui a donné procuration à Mme Corinne FRITSCH ;

Mme Anne ESCOLA, qui a donné procuration à Mme Pascale MARZAT ;

Mme Michèle VIGNEAU, qui a donné procuration à M. Laurent PEYRONDET.

Absents et  
non  
représentés : 5

M. Jean-Yves MAS, Mme Lydia LESCOUBE, Mme Héléne LEBLANC, M. Cyril CAMU et Mme Héléne CROMBEZ (excusés).

*M. Maxime PELLICER est élu secrétaire de séance.*

## **N°DL18092024-07 : Cession d'une partie de la parcelle BL518 située impasse Marie Curie à M. et Mme HERVOUET**

Rapporteur : Monsieur le Maire

Les propriétaires de la parcelle cadastrée section BL n°387 ont fait part de leur souhait de se porter acquéreur de la petite emprise communale située derrière leur propriété et constituant une partie de la parcelle cadastrée section BL n°518, située impasse Marie Curie pour une superficie 31 m<sup>2</sup>.

Toutefois, faisant partie du domaine public communal puisqu'elle constitue un élément de voirie de l'impasse Marie Curie, le Conseil municipal, par délibération n°DL03072024-09 en date du 3 juillet 2024, a constaté la désaffectation de cette partie de voirie et a prononcé son déclassement.

Ainsi, le Conseil municipal peut désormais décider de la cession de cette parcelle.

Le service Division Domaine du Pôle d'Évaluation Domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques de Nouvelle-Aquitaine, en date du 19 août 2024, a estimé ce bien à 518,00 € le m<sup>2</sup>.

Cependant, pour établir la valeur vénale du bien, il a utilisé la méthode de comparaison qui consiste à fixer ladite valeur à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires sur le marché immobilier local. Il s'est donc appuyé sur des ventes récentes de terrains destinés à être construits.

Or, en l'espèce, la parcelle vendue n'est pas destinée à être construite et la commune a cédé récemment le même type de biens au prix de 140,00 € le m<sup>2</sup>.

Les parties sont donc convenues d'une cession au prix de 140,00 € le m<sup>2</sup>, soit pour 31 m<sup>2</sup> un prix de 4 340,00 €.

**VU** l'article L2241-1 du code général des collectivités territoriales selon lequel « *Le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune* » ;

**VU** la délibération du Conseil municipal n° DL03072024-09 en date du 3 juillet 2024 constatant la désaffectation d'une partie de 31 m<sup>2</sup> de la parcelle cadastrée section BL n°518 située impasse Marie Curie et prononçant son déclassement ;

**VU** l'avis du service Division Domaine du Pôle d'Évaluation Domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques de Nouvelle-Aquitaine émis le 19 août 2024 ;

**CONSIDÉRANT** que la conservation de ce bien ne présente pas d'intérêt pour la collectivité qui ne se positionne pas comme un opérateur économique entrant dans le champ concurrentiel mais uniquement en bon gestionnaire de son patrimoine ;

**CONSIDÉRANT** l'avis de la commission urbanisme, développement durable et développement économique qui s'est réunie le 11 septembre 2024.

***Le Conseil municipal de la commune de Lacanau entendu l'exposé qui précède et après en avoir délibéré :***

### **ARTICLE 1**

**ACCEPTE** la cession à Monsieur et Madame HERVOUET, ou toute personne morale ou physique qui se substituerait et dont ils garderaient le contrôle, d'une partie de 31 m<sup>2</sup> issue de la division de la parcelle cadastrée section BL n°518 au prix de 4 340,00 € (quatre mille trois cent quarante euros).

**ARTICLE 2**

**VISE** l'avis du service Division Domaine du Pôle d'Evaluation Domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques de Nouvelle-Aquitaine émis le 19 août 2024.

**ARTICLE 3**

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'acte administratif de cession et tous documents afférents à cette cession.

**Délibération adoptée à l'unanimité des membres présents.**

Fait et délibéré les jour, mois, an ci-dessus. Pour extrait certifié conforme.

**MAIRIE DE LACANAU**  
Télétransmis le :  
26 SEP. 2024  
N° 033 213 302 144 226  
0926 - DL78092024 - 07 - DE

Le Maire

Laurent PEYRONDET



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter des formalités de publication et de transmission en Préfecture.

Publié le :

**26 SEP. 2024**

Notifié le :

Télétransmis à la Sous-Préfecture de Lesparre-Médoc le :

**26 SEP. 2024**

**MAIRIE DE LACANAU**

Télétransmis le :

26 SEP. 2024

N° 033 213 302 144 224  
0926...DL78.092024...OFA -DE



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 19/08/2024

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

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

Réf DS:19164258

Réf OSE : 2024-33214-55945

## 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](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



*Nature du bien :*

Emprise de parcelle en zonage Uda

*Adresse du bien :*

Impasse Marie Curie 33680 Lacanau

*Valeur :*

**16 000 € soit 518 €/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 : Carole BOS

## 2 - DATES

de consultation :	24/07/2024
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 :	24/07/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

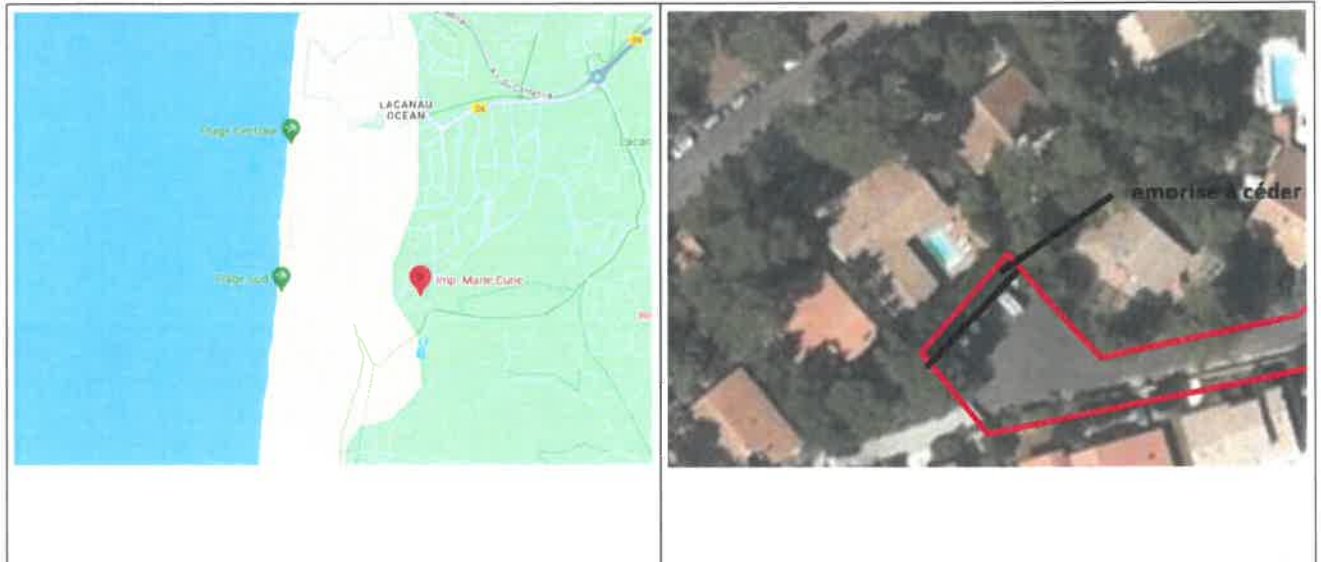
Projet : Le propriétaire de la parcelle cadastrée section BL n°387 a fait part de son souhait de se porter acquéreur de la petite emprise communale située derrière sa propriété et constituant une partie de la parcelle cadastrée section BL 518, située impasse Marie Curie pour une superficie de 31 m<sup>2</sup>. La commune souhaite faire droit à cette demande.

Prix négocié : aucun prix n'a été négocié à ce stade.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale



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

**Localisation des services à proximité du bien**

Google

Map data ©2024 Google

Établissements scolaires    
 Transports    
 Santé

**Établissements scolaires**

Pas d'écoles élémentaires à proximité de cette adresse.

Collèges	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Collège de Lacanau 33600 Lacanau	8329 m	14 min	En voiture

Pas de lycées à proximité de cette adresse.

**Transports**

Bus	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Océan 3 Impasse Henri Seguin, 33680 Lacanau	611, 702, 715, 716	890 m	25 min	À pied

Pas de métros/trams à proximité de cette adresse.

Pas de trains à proximité de cette adresse.

**Services de proximité**

Santé	Nombre d'établissements	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture
Médecine générale		0	0	1	1
Pharmacies		0	0	1	1
Hôpitaux et cliniques		0	0	0	0
Commerces	Nombre d'établissements	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture
Boucheries		0	0	1	1
Supermarchés		0	0	16	16
Banques		0	0	3	3
Épiceries		0	0	> 20	> 20
Bureaux de poste		0	0	1	1
Boulangeries		0	0	4	4
Activités	Nombre d'établissements	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture
Restaurants		0	3	> 20	> 20
Bars		0	0	15	18
Snacks		0	0	> 20	> 20
Salles de sport		0	0	1	2
Parcs et squares		0	0	0	0
Cinémas		0	0	1	1

### 4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Superficie à céder
Lacanau	BL518	Impasse Marie Curie	1592 m <sup>2</sup>	31 m <sup>2</sup>

### 4.4. Descriptif

Emprise de parcelle contiguës à la résidence du riverain souhaitant s'en porter acquéreur pour agrandir la superficie de sa propriété.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Liste des titulaires de droit de la parcelle BL 0518 (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

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

### 6.2.Date de référence et règles applicables

<b>UDa</b>	<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>UDa à valeur paysagère, pour lequel sont demandés un maintien ou renforcement des plantations et où l'emprise au sol est limitée</p>
------------	--

## 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 et de zonage identiques ou avoisinants 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*

*-Estimer un bien*

*-Géofoncier*





Périmètre géographique : Impasse Marie Curie 33680. Lacanau - 500 m autour  
 Référence cadastrale : 33 214 1 000 BL 0518  
 Période de recherche : De 07/2021 à 07/2024  
 Caractéristiques du bien : Non bâti

### 8.1.2. Termes de comparaison

Ref. cadastrale	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Consistance	Situation locative	Zonage
3304P01 2022P00868	214//BL/700/705//	LACANAU	13 RUE DES CIGALES	28/12/2021	602	309 500,00 €	514,12 €	Terrain à bâtir	Libre	Uc
3304P01 2022P12260	214//BL/684/683/686/685//	LACANAU	43 B RTE DU LION	20/05/2022	5329	2 820 000,00 €	529,18 €	Sol	Libre	Uda
3304P01 2021P20513	214//BL/689/691//	LACANAU	75 B RUE DE VERDUN	13/08/2021	391	200 000,00 €	511,51 €	Terrain à bâtir	Libre	Uda
							Moyenne	518,27 €		
							Médiane	514,12 €		

### 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 518 €/m<sup>2</sup> et une médiane de 514 €/m<sup>2</sup>.

Les termes recensés se situent dans des superficies allant de 602 m<sup>2</sup> à 5 329 m<sup>2</sup>.

Bien que les termes recensés sont de superficies bien supérieures à l'emprise objet de notre évaluation, ils montrent une homogénéité des valeurs sur un secteur proche (rayon 500 mètres) dans un zonage identique pour 2 termes et avoisinant pour le dernier.

D'autre part, l'emprise de parcelle permettra d'augmenter la superficie de la propriété du riverain souhaitant se porter acquéreur.

Il sera retenu un prix de **518 €/m<sup>2</sup>** se situant au niveau de la moyenne des termes recensés.

## 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/m <sup>2</sup>	Valeur vénale
Emprise de parcelle en zonage Uda	31 m <sup>2</sup>	518 €	16 058 €
<b>Valeur vénale arrondie</b>			<b>16 000 €</b>

La valeur vénale du bien est arbitrée à **16 000 €/m<sup>2</sup>**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10 %** portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **14 400 €**.

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 déléation,



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.*

# PROJET DE DIVISION

Propriété de la Commune de Lacanau  
sise Impasse Marie Curie

MAIRIE DE LACANAU  
Télétransmis le :

2 6 SEP. 2024

N° 033 213 302 144 226  
0926...DL78092024...07AA

NOTA : Levé effectué au vu des signes de possession le 19/06/2024.

Le système de coordonnées planimétriques est rattaché au système Lambert 93 zone CC45 (réseau Terço).

Le système de coordonnées altimétriques est rattaché au NGF-HIGNF (réseau Terço).

(Le périmètre n'a pas fait l'objet d'un bornage contradictoire. Les cotés périmétriques et les superficies ne sont pas garantis.)

- Application cadastrale graphique
- Limites divisées (profilées)
- Limite bornée par nos soins le 12 octobre 2011.
- Limite bornée par nos soins le 18 décembre 2014.

## REFERENCES CADASTRALES

### Avant division

Section : BL  
Lieu-dit : LANOUELLE-PLAGE  
Numéro : 518

ECHELLE : 1/200

Indice	Date	Nature des modifications	Dessinateur	Validation
A	20/06/2024	Origine	A. CRETON	E. TURCO

B				
C				
D				
E				



PARALLELE 45

PARALLELE 45

Société des Géomètres-Experts Associés  
65, Avenue de la Côte d'Ivoire

33680 LACANAU  
TEL: 05.56.03.50.99  
FAX: 05.56.03.57.41

PLAN ETABLI

A : LACANAU

DOSSIER : 240610

FICHER : 240610-DIV.dwg

