COMMUNE de LACANAU
Département de la GIRONDE
Arrondissement de LESPARRE-MEDOC
REPUBLIQUE FRANÇAISE

Date d'envoi de la convocation par voie dématérialisée : le 16 janvier 2025

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 22 janvier 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 22 du mois de janvier 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 : 18

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

M. Jérémy BOISSON, Mme Jacqueline HOFFMANN, M. Alain BERTRAND, M. Maxime PELLICER, M. Christian BOURRICAUD, Mme Anne ESCOLA, M. Jean-François BEAUCAMP, M. René MAGNON, M. Cyril CAMU, Conseillers municipaux.

Absents et représentés : 5

Mme Victoria FUSTER, qui a donné procuration à M. Jérémy BOISSON ;

M. Patrick MORISSET, qui a donné procuration à Mme Corinne FRITSCH ;

Mme Amandine VIGNERON, qui a donné procuration à M. Maxime PELLICER ;

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

M. Jean-Yves MAS, qui a donné procuration à M. Cyril CAMU.

Absent et non représenté : 4

Mme Viviane CHAINE-RIBEIRO, Mme Lydia LESCOMBE, Mme Hélène LEBLANC et Mme Hélène CROMBEZ (excusées).

Mme Sylvie LAVERGNE est élue secrétaire de séance.

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20250124-DL22012025-01-DE
Date de réception préfecture : 24/01/2025

N° DL22012025-01 : Vente à Monsieur Cédric CAPDEPUY d'un terrain bâti 15 avenue du Maréchal des Logis Garnung / 28, allée Pierre Ortal

Rapporteur : Monsieur le Maire

La commune est propriétaire de la parcelle cadastrée section BI n°446 de 187 m², sise 15, avenue du Maréchal des Logis Garnung (28, allée Pierre Ortal au cadastre, la division de la parcelle originelle en 2019 n'ayant pas modifié l'adresse) pour l'avoir acquis de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine le 25 octobre 2021.

Ce terrain supporte un bâtiment d'environ 170 m² de surface au sol.

Monsieur Cédric CAPDEPUY a exprimé son intention ferme d'acquérir ce bien au prix de 150 000,00 €.

L'avis du domaine a été émis le 3 décembre 2024 par le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques de Nouvelle-Aquitaine à hauteur de 142 000,00 €.

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 l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques de Nouvelle-Aquitaine en date du 3 décembre 2024 ;

CONSIDÉRANT l'avis de la commission urbanisme, développement durable et développement économique qui s'est réunie le 15 janvier 2025.

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 Cédric CAPDEPUY, ou toute autre personne morale ou physique qui se substituerait et dont il garderait le contrôle, de la parcelle cadastrée section BI n°446 sise 15, avenue du Maréchal des Logis Garnung / 28, allée Pierre Ortal au prix de 150 000,00 € (cent cinquante mille euros).

ARTICLE 2

VISE l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques de Nouvelle-Aquitaine émis le 3 décembre 2024.

ARTICLE 3

AUTORISE Monsieur le Maire à signer le compromis de vente, le cas échéant, l'acte authentique 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.

Le Maire

Laurent PEYRONDET

MAIRIE DE LACANAU (Gironde)

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

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20250124-DL22012025-01-DE
Date de réception préfecture : 24/01/2025

Département :
GIRONDE

Commune :
LACANAU

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF DE LA GIRONDE
Pole Topographique et de Gestion Cadastrale Cité administrative 33090
33090 BORDEAUX
tél. 05.56.24.85.97 -fax
sdif33.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Section : BI
Feuille : 000 BI 01

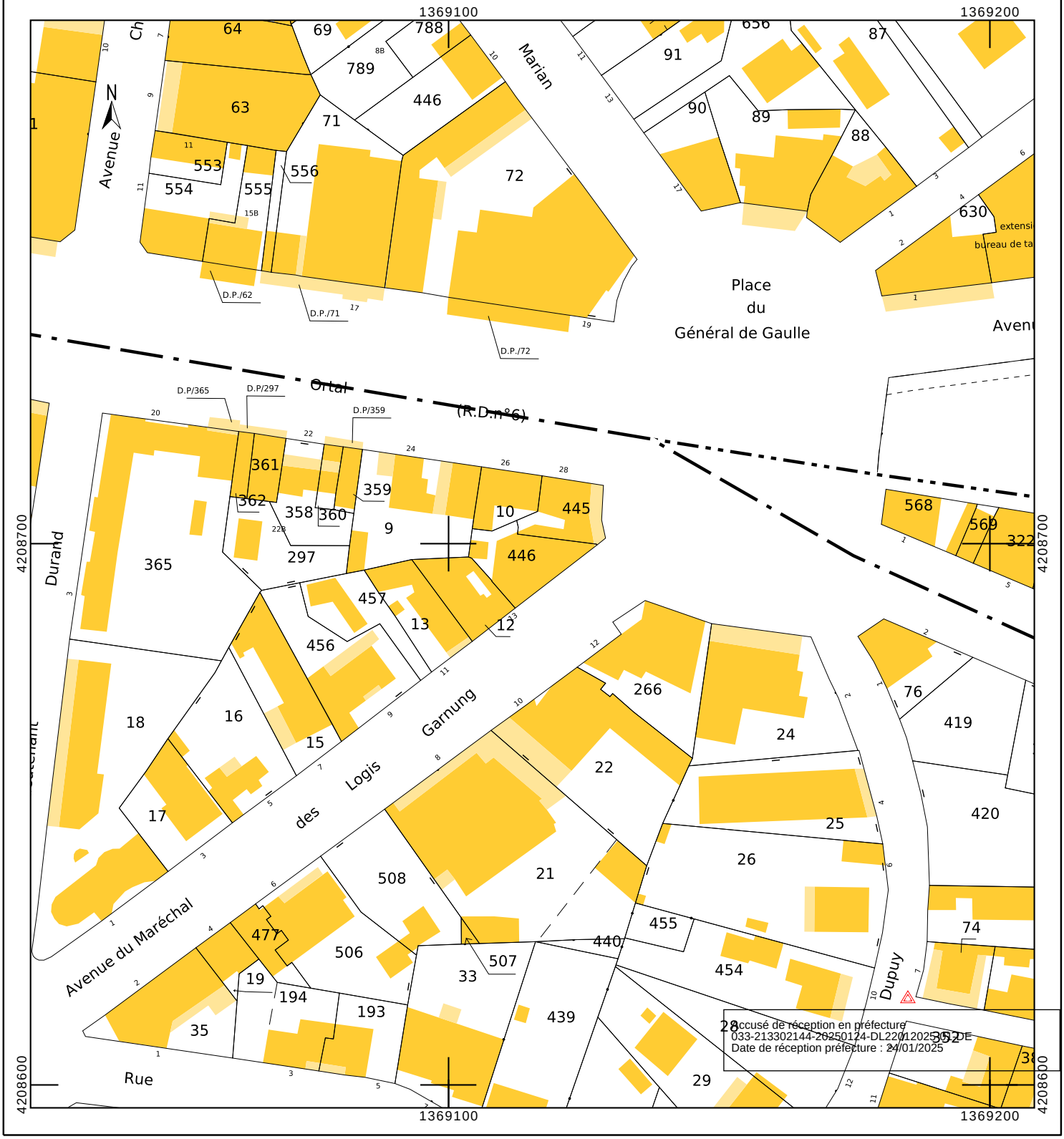
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 08/01/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20250124-DL220120250152DE
Date de réception préfecture : 24/01/2025

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

Le 03/12/2024

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par :Abdenahim CHAIBI
Courriel :abdenahim.chaibi@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : **06 29 32 93 03**

Réf DS :17959883
Réf OSE : 2024-33214-37952

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 :	Local d'activités sur parcelle de 187 m²
Adresse du bien :	15 avenue du Maréchal des Logis Garnung
Valeur :	**142 000 € soit 840 €/m² de surface utile** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20250124-DL22012025-01-DE
Date de réception préfecture : 24/01/2025

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Carole BOS

2 - DATES

de consultation :	21/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	04/12/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	22/07/2024

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

Projet : La commune a acheté ce bien à l'EPF-NA en 2021. Un commerçant serait intéressé pour éventuellement acheter cet immeuble en vue d'y installer son commerce. La commune envisage donc de lui céder.

Prix envisagé : néant

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

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20250124-DL22012025-01-DE
Date de réception préfecture : 24/01/2025

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

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

Localisation des services à proximité du bien

Établissements scolaires

Écoles primaires	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Ecole primaire Antonia Guitard Rue Jean Michel, 33214, Lacanau	528 m	11 min	A pied
Ecole primaire privée Res'paix 109 boulevard du Lac, 33097, Carcans	8851 m	15 min	En voiture

Collèges	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Collège de Lacanau Allée du collège La Cousteyre, 33214, Lacanau	8858 m	13 min	En voiture

Pas de lycées à proximité de cette adresse.

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20250124-DL22012025-01-DE
Date de réception préfecture : 24/01/2025

Transports

Bus	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Salle L'Escoure Ocean 13 Avenue de l'Europe, 33680 Lacanau	4110, 4182, 4215, 4216, 421, R421	293 m	6 min	A 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	1	1	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	1	1	1	1
Supermarchés	0	0	0	0
Banques	1	1	2	2
Epiceries	5	5	8	8
Bureaux de poste	0	1	1	1
Boulangeries	3	3	3	3

Activités Nombre d'établissements	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture
Restaurants	> 20	> 20	> 20	> 20
Bars	6	12	12	12
Snacks	2	7	7	7
Salles de sport	0	0	0	0
Parcs et squares	0	1	1	2
Cinémas	1	2	2	2

4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Lacanau	BI446	15 avenue du Maréchal des Logis Garnung	187 m²

4.4. Descriptif

Local d'activité au centre-ville de Lacanau océan.

Comme l'illustrent les photos ci-dessous transmises par le consultant, le bien est dans un mauvais état et nécessite de nombreuses rénovations et travaux de réaménagement.

En outre, le consultant nous informe de la présence d'amiante et un réseau d'assainissement non conforme.

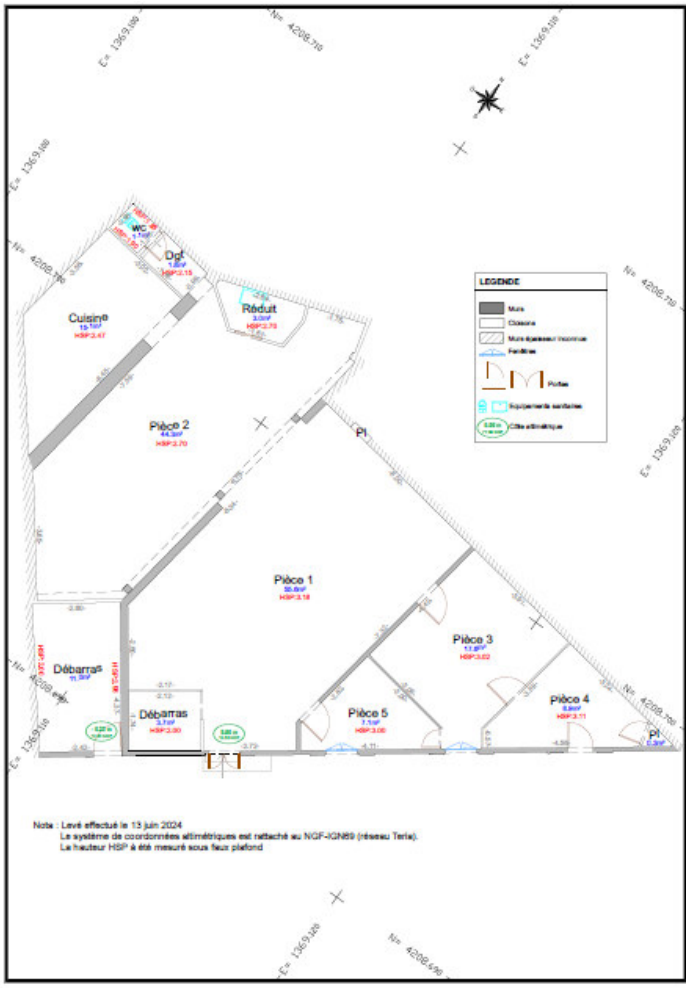
Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20250124-DL22012025-01-DE
Date de réception préfecture : 24/01/2025

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20250124-DL22012025-01-DE
Date de réception préfecture : 24/01/2025

4.5. Surfaces du bâti

Selon le plan d'intérieur transmis par le consultant, la surface utile est de 169,50 m²

typologie pièces	surface en m²
wc	1,1
dgt	1,8
réduit	3
Cuisine	15,1
Débarras	3,7
Débarras	11
Pièce 1	55,6
Pièce 2	44,3
Pièce 3	17,6
Pièce 4	8,9
Pièce 5	7,1
Pl	0,3
total	**169,5**



Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20250124-DL22012025-01-DE
Date de réception préfecture : 24/01/2025

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Liste des titulaires de droit de la parcelle BI 0446 (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	Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LACANAU, dont la dernière procédure a été approuvée le **18/09/2024**.
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone Ub

6.2.Date de référence et règles applicables

Ub	Zone classée **UB, Zone d'habitat dense, mixte de Lacanau Océan**

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20250124-DL22012025-01-DE
Date de réception préfecture : 24/01/2025

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 locaux d'activités sur la commune de Lacanau et communes avoisinantes 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

– Étude de marché « Estimer un bien »

– Géofoncier-DVF

Périmètre géographique : 13bis Av du Marechal des Logis Garnung, 33680, Lacanau - 1000 m autour
Référence cadastrale : 33 214 / 000 BI 0446
Période de recherche : De 11/2021 à 11/2024
Caractéristiques du bien : Bâti professionnel - Commerce
Surface : De 50 à 400 m²

8.1.2.Termes de comparaison

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m² (surf. utile)	Nature mutation	Consistance
3304P01 2022P06688	214//BE/523//1/101/123/	LACANAU	3 AV JULES FERRY	22/02/2022	80	120 000,00 €	1 500,00 €	Vente	Commerce
3304P01 2022P13479	214//BI/346/36//	LACANAU	1 RUE MARTIAL PREVOST	31/05/2022	208	650 000,00 €	3 125,00 €	Vente	Local à usage mixte : commerce et habitat
3304P01 2022P01111	214//BI/ 447//23209/240/243/211//	LACANAU	6 ALL PIERRE ORTAL	14/12/2021	53	182 386,00 €	3 441,25 €	Vente	Commerce
3304P01 2023P24306	214//BE/88//	LACANAU	1 RUE CHAMBRELENT	28/11/2023	140	580 000,00 €	4 142,86 €	Vente	Commerce
3304P01 2023P06234	214//BI/21//44	LACANAU	8 AV DU MAL DES LOGIS GARNUNG	07/03/2023	45	115 000,00 €	2 555,56 €	Vente	Commerce
3304P01 2023P21311	214//BI/21//50	LACANAU	8 AV DU MAL DES LOGIS GARNUNG	28/09/2023	30	80 000,00 €	2 666,67 €	Vente	Commerce
3304P01 2021P26682	214//BI/446//	LACANAU	15 AV DU MARECHAL DES LOGIS GARNUNG	25/10/2021	169	141 903,00 €	839,66 €	Vente	Commerce
						Moyenne	**2 610,14 €**		
						Médiane	**2 666,67 €**		

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20250124-DL22012025-01-DE
Date de réception préfecture : 24/01/2025

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

Les termes de comparaisons recensés font ressortir une valeur moyenne de **2 610 €/m²** de surface utile et une médiane de **2 667 €/m²**.

Compte tenu de l'état du bien objet de notre évaluation à savoir qu'il est dans un mauvais état et nécessite de nombreuses rénovations et travaux de réaménagement, il sera retenu la fourchette basse des termes de comparaisons recensés à savoir le terme surligné en vert à **840 €/m²** de surface utile.

Il est important de noter que le terme servant de base correspond à l'acquisition par la commune de Lacanau en 2021 de ce même bien.

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	Surface utile	Prix unitaire retenu/m²	Valeur vénale
Locaux servant de commerce	169,50 m²	840 €	142 380 €
Valeur vénale arrondie			**142 000 €**

La valeur du bien est arbitrée à **142 000 €.** Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10 %** portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **127 800 €**.

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.

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20250124-DL22012025-01-DE
Date de réception préfecture : 24/01/2025

**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

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20250124-DL22012025-01-DE
Date de réception préfecture : 24/01/2025

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.

Département de la GIRONDE

COMMUNE DE LACANAU *33680*

PLAN D'INTÉRIEUR

AVENUE DU MARÉCHAL DES LOGIS GARNUNG

Echelle 1/100

Indice	Date	Nature des modifications	Dessinateur	Validation
A	20/06/2024	Origine	L.VACQUÉ	E.TURCQ
B	18/07/2024	2ème émisssion	A.CRETON	E.TURCQ
C				
D				
E				

PARALLELE 45

Société de Géomètres-Experts Associés

65, Avenue de la Côte d'Argent

33680 LACANAU

TEL: 05.56.03.50.99

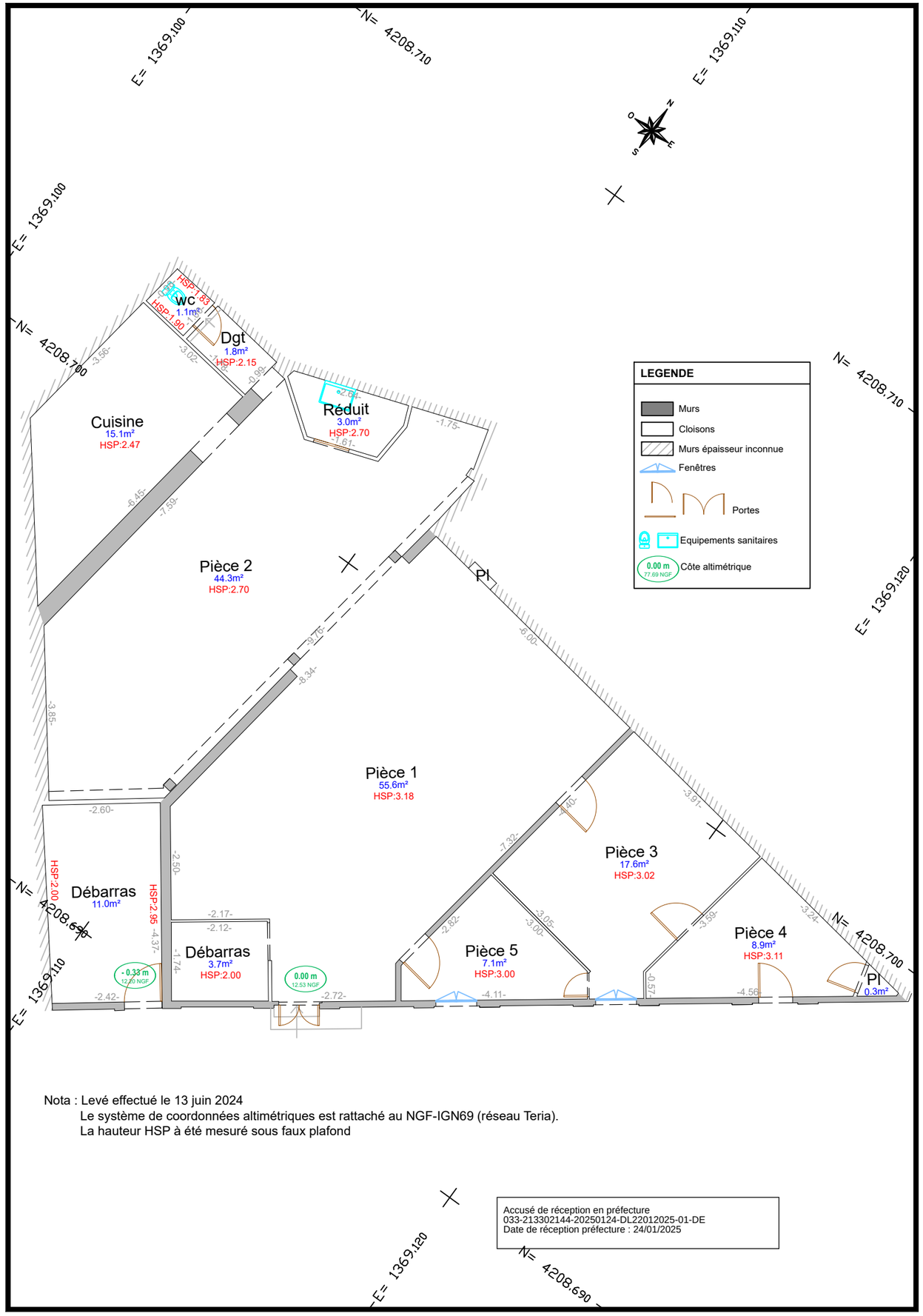
FAX: 05.56.03.57.41

PLAN ETABLI

A : LACANAU

DOSSIER : 240609

FICHIER : 240609_levé_d'intéreur.dwg



Nota : Levé effectué le 13 juin 2024
Le système de coordonnées altimétriques est rattaché au NGF-IGN69 (réseau Teria).
La hauteur HSP à été mesuré sous faux plafond

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20250124-DL22012025-01-DE
Date de réception préfecture : 24/01/2025