

Direction Générale des Finances Publiques

Le 03/06/2024

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

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:11928909

Réf OSE : 2023-33214-23215

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](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

Parcelle boisée en zonage Nr

Adresse du bien :

Corniche de Meyjande 33680 Lacanau

Valeur :

174 000 € soit 14 €/m² , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

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

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20250603-DL27052025-05-DE
Date de réception préfecture : 03/06/2025

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Carole BOS

2 - DATES

de consultation :	24/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	05/06/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans visite
du dossier complet :	24/03/2023

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 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Projet : la commune envisage la cession de la parcelle sur demande des riverains souhaitant pouvoir agrandir leurs jardins.

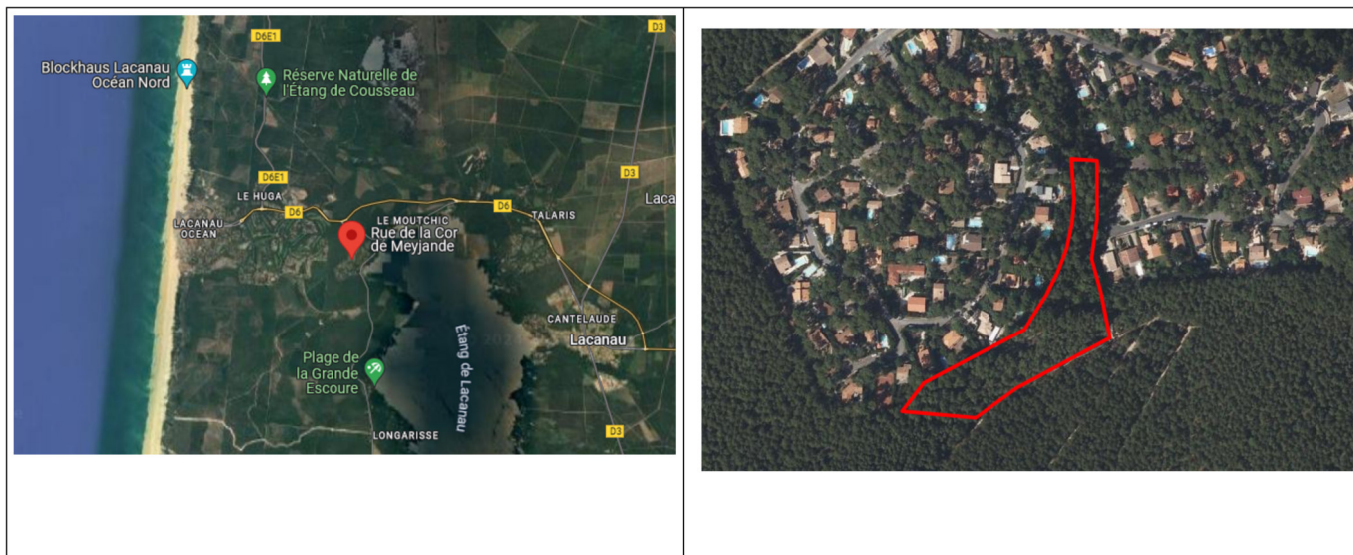
Prix négocié : néant

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelle de 12 434 m² en zonage Nr



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

Points d'intérêt


Établissements scolaires Transports Santé
















Établissements scolaires

Pas d'écoles élémentaires à proximité de cette adresse.

Collèges	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Collège de Lacanau 33680 Lacanau	4901 m	10 min	En voiture

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20250603-DL27052025-05-DE
Date de réception préfecture : 03/06/2025

Transports				
 Bus	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Carreyre 41 Av du Dr Pierre Arnou Laujeac, 33680 Lacanau	685	448 m	14 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	0	0	0	0
Pharmacies	0	0	0	0
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	0	0
Supermarchés	0	0	0	3
Banques	0	0	1	4
Épiceries	0	0	0	4
Bureaux de poste	0	0	0	1
Boulangeries	0	0	0	0
 Activités Nombre d'établissements	 5 min à pied	 10 min à pied	 5 min en voiture	 10 min en voiture
Restaurants	0	0	11	> 20
Bars	0	0	0	1
Snacks	0	0	2	7
Salles de sport	0	0	0	1
Parcs et squares	0	0	0	1
Cinéma	0	0	0	1

4.3. Références cadastrales

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Superficie à céder
Lacanau	CE403	Corniche de la Meyjande	12 434 m ²	12 434 m ²

4.4. Descriptif

Parrcelle boisée de 12 434 m² en zonage Nr

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Liste des titulaires de droit de la parcelle CE 0403 (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

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20250603-DL27052025-05-DE
Date de réception préfecture : 03/06/2025

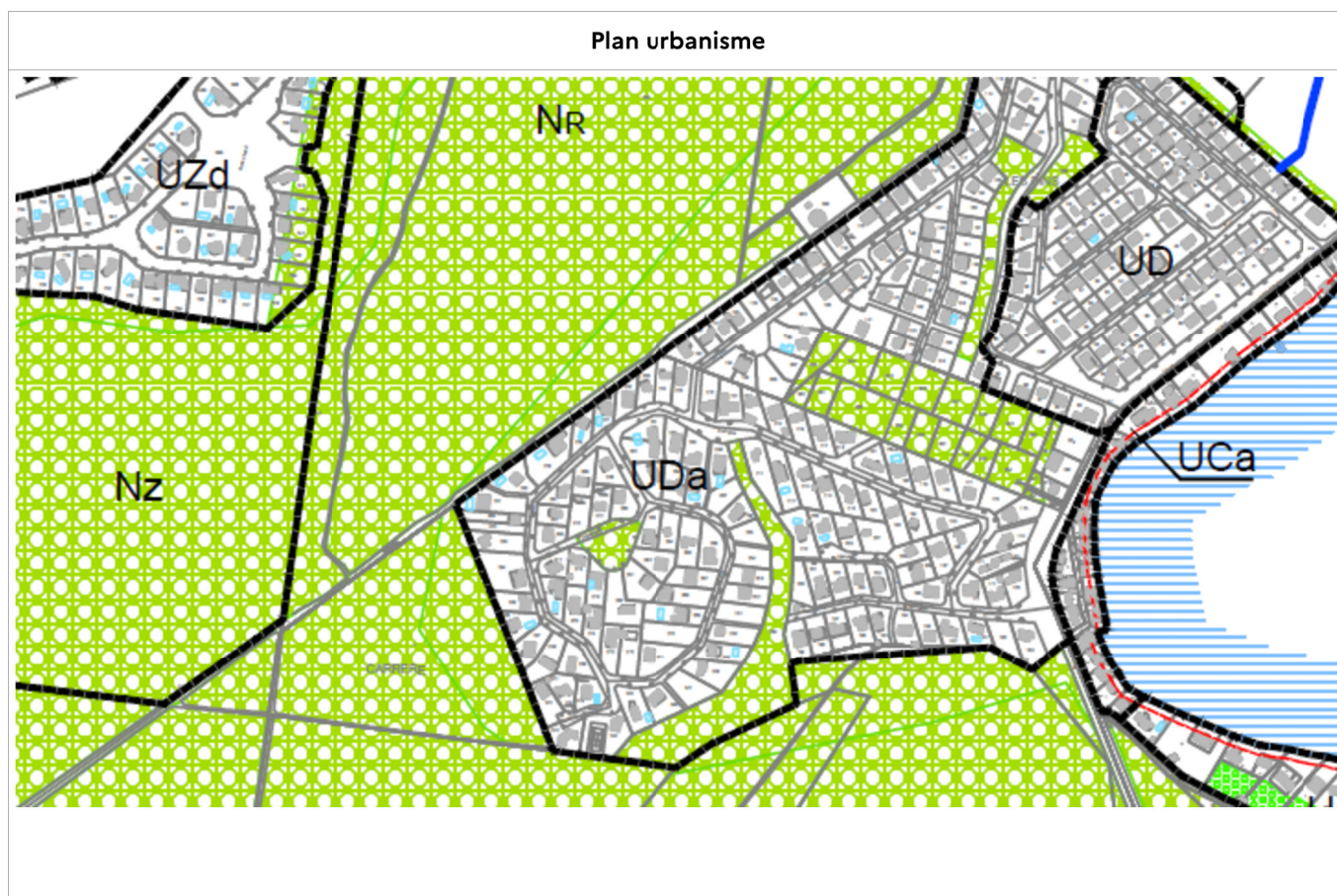
5.2. Conditions d'occupation

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	Nr



6.2. Date de référence et règles applicables

Nr	La zone NR recouvre les espaces naturels remarquables au titre de la loi littoral.
----	--

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20250603-DL27052025-05-DE
Date de réception préfecture : 03/06/2025

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 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

-Estimer un bien

-Géofoncier

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Consistance	Zonage	
3304P01 2022P07840	214//CE/404//	LACANAU	CARRERE	21/01/2022	791	9 900,00 €	12,52 €	Pré	Nr	
3304P01 2022P18112	214//CD/74//	LACANAU	LES PELLEGRINS	05/07/2022	618	9 270,00 €	15,00 €	Bois	Nr	
3304P01 2021P22037	214//BV/714//	LACANAU	14 AV MARIE CURIE	31/08/2021	313	5 950,00 €	19,01 €	Bois	N	
3304P01 2022P27194	214//BV/698//	LACANAU	14 AV MARIE CURIE	08/11/2022	505	7 070,00 €	14,00 €	Bois	N	
							Moyenne	13,76 €		
							Médiane	13,76 EUR		

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

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

Les termes recensés se situent dans des superficies allant de 313 m² à 791 m².

Il sera retenu un prix de **14 €/m²** se situant au niveau de la moyenne et de la médiane.

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 ²	Valeur vénale
Parcelle boisée en zonage Nr	12 434 m ²	14 €	174 076 €
Valeur vénale arrondie			174 000 €

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20250603-DL27052025-05-DE
Date de réception préfecture : 03/06/2025

La valeur vénale du bien est arbitrée à **174 000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **10 %** portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **156 600 €**.

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.

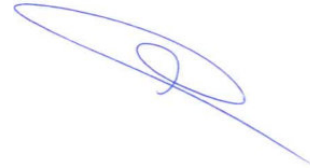
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20250603-DL27052025-05-DE
Date de réception préfecture : 03/06/2025

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
033-213302144-20250603-DL27052025-05-DE
Date de réception préfecture : 03/06/2025

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.