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 de Bordeaux

24 rue François de Sourdis BP 908

33 060 BORDEAUX CEDEX

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

Téléphone : 05 57 81 66 28

Le 29/06/2026

Le Directeur Régional des Finances Publiques de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde

à

M. Le Maire de la commune de Lacanau

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Didier Grangé-Cabane

Courriel : didier.grange-cabane@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.34.06.84.63.

Responsable du service : Frédéric BRAU
frederic.brau@dgfip.finances.gouv.fr
Responsable adjoint : Bruno BENEDETTO
bruno.benedetto@dgfip.finances.gouv.fr

Réf DS : 31819294
Réf OSE : 2026-33214-37933

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



Nature du bien :	Grande parcelle supportant une maison à usage d'habitation.
Adresse du bien :	27 Avenue de la Côte d'Argent 33 680 LACANAU
Valeur :	**525 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20260922-DL21092026-01-DE
Date de réception préfecture : 22/09/2026

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Carole BOS, responsable du service juridique.

2 - DATES

de consultation :	08/06/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet :	29/06/2026

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 :	saisie immobilière

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 :

La commune de Lacanau a décidé d'exercer son droit de préemption urbain sur la vente du bien immobilier situé sur la parcelle DH 6.

La commune va réaliser des travaux de liaison douce sur l'avenue de la Côte d'Argent et cette acquisition s'inscrit dans le cadre de l'aménagement de ce secteur : rationalisation du stationnement, maillage avec la piste cyclable existante.

L'acquéreur notifié dans la déclaration d'intention d'aliéner est un particulier.

Le prix notifié dans la déclaration d'intention d'aliéner est de **540 000 €**.

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

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20260922-DL21092026-01-DE
Date de réception préfecture : 22/09/2026

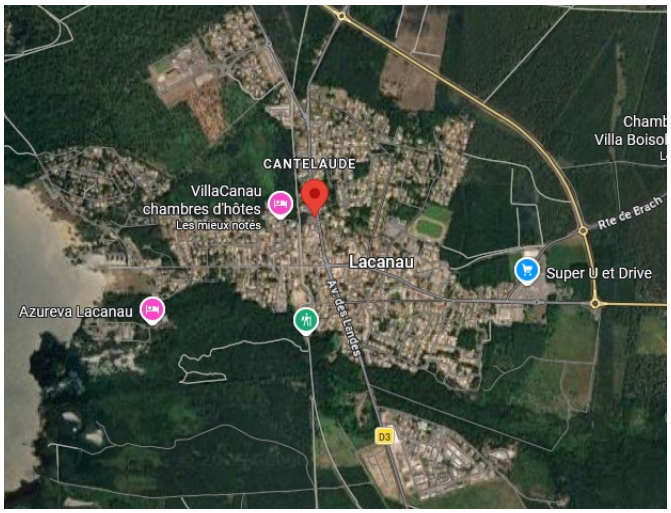
4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale :

Ce bien immobilier est situé sur la commune de LACANAU (33), commune du Médoc. La commune de Lacanau est membre de la communauté de communes Médoc Atlantique.

Au cas particulier, le bien visé par la saisine se trouve dans le centre bourg communal à moins de 500 mètres de l'étang de Lacanau.

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

Situation géographique de la commune	Situation géographique du bien
	

Environnement du bien – services de santé – commerces – activités



Établissements scolaires

Écoles primaires	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Ecole primaire Lacanau Ville 79 rue de la Libération, 33214, Lacanau	748 m	12 min	A pied
Ecole primaire Antonia Guitard Rue Jean Michel, 33214, Lacanau	9 290 m	10 min	En voiture

Collèges	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Collège de Lacanau Allée du Collège, 33214, Lacanau	1 000 m	1 min	En voiture

Pas de lycées à proximité de cette adresse.

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20260922-DL21092026-01-DE
Date de réception préfecture : 22/09/2026

Transports

Bus	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Villle 24 Avenue de la Libération 33680 Lacanau	Bus 421	407 m	7 min	A pied

Pas de métros/trams à proximité de cette adresse.

Pas de trains à proximité de cette adresse.

Services de proximité

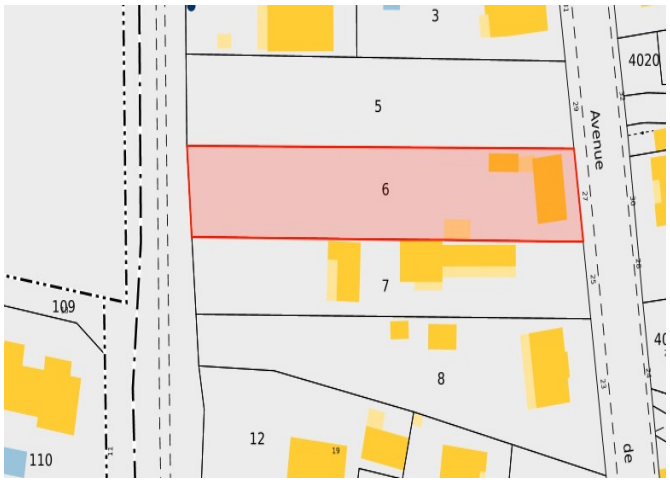
Santé Nombre d'établissements	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture
Médecine générale	-	-	-	1
Pharmacies	-	-	1	1
Hôpitaux et cliniques	-	-	-	-

Commerces Nombre d'établissements	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture
Boucheries	-	1	1	2
Supermarchés	1	1	2	4
Banques	-	-	-	-
Epiceries	-	1	3	8
Bureaux de poste	-	1	1	3
Boulangeries	1	2	3	5

Activités Nombre d'établissements	5 min à pied	10 min à pied	5 min en voiture	10 min en voiture
Restaurants	1	2	7	> 20
Bars	-	-	1	4
Snacks	1	2	4	7
Salles de sport	-	3	5	8
Parcs et squares	-	-	1	7
Cinémas	-	-	-	-

4.3. Références cadastrales : le bien immobilier sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Adresse / Lieu dit	Parcelle cadastrale	Superficie
LACANAU	27 Avenue de la Côte d'Argent	DH 6	1 342 m²





4.4. Descriptif :

Sur la parcelle DH 6 de forme rectangulaire (environ 16 × 84 m) est édifiée une **maison individuelle** à usage d'habitation non mitoyenne, de plain-pied, construite en 1925, ainsi qu'un garage non attenant. Il s'agit d'une maison modeste.

Le fond de parcelle est boisé.

Nous ne disposons pas de photo récente de l'intérieur de la maison.

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20260922-DL21092026-01-DE
Date de réception préfecture : 22/09/2026

4.5. Surfaces du bâti : d'après les données cadastrales, la surface utile est de 60 m² pour la partie habitation principale et **19 m²** pour le garage.

Toutefois, il sera retenu la surface habitable mentionnée dans la DIA : **72 m²**, plus conforme à la réalité au vu de Google Maps.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

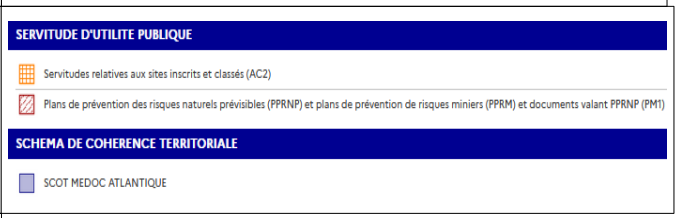
Nom / Prénom	Sexe	Date de naissance	Lieu de naissance	Nom et prénom d'usage	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
PETTES JEAN-PAUL	M	19-07-1951	LACANAU (33)	PETTES JEAN PAUL	P I	APPARTEMENT 301 4 RUE MAURICE FRANCOIS 33160 ST MEDARD EN JALLES	MBJRM4
SEGAUNES ANNIE	F	25-08-1955	LACANAU (33)	PETTES ANNIE	P I	APPARTEMENT 301 4 RUE MAURICE FRANCOIS 33160 ST MEDARD EN JALLES	MCRTC2

L'origine de propriété est inconnue.

5.2. Conditions d'occupation : le bien est estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

Règles actuelles :

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	La parcelle est couverte par le Plan Local d'Urbanisme communal, dont la dernière procédure a été approuvée le 17/11/2025.
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zonage UA, zone d'habitat traditionnel dense, mixte de Lacanau Bourg.
Informations complémentaires PLU	
	

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20260922-DL21092026-01-DE
Date de réception préfecture : 22/09/2026

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode dite « évaluation en récupération foncière » qui consiste à déterminer la valeur du terrain, considéré comme nu et libre d'occupation, c'est-à-dire diminuée des frais de démolition des constructions et le cas échéant des frais d'éviction ou de relogement des occupants.

Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car le terrain à évaluer supporte un bâti dont la valeur est inférieure à celle du terrain seul. De plus, cet immeuble est destiné à être détruit.

La parcelle en question sera évaluée comme un terrain à bâtir par comparaison directe avec des biens similaires.

8 - MÉTHODE MISE EN ŒUVRE

8.1. Étude de marché :

➢ **Sources** : recherches effectuées sur les applications internes à la DGFIP « Estimer un bien », « Base de données patrimoniales » (BNDP).

➢ **Critère de recherche :** la recherche porte sur des transactions de terrains à bâtir situés sur la commune de Lacanau (rayon de 5 km de la parcelle) et sur une période s'étendant du 1er janvier 2023 au 30 mai 2026. Les terrains dont les superficies sont comprises entre 400 et 2 500 m² ont été privilégiés.

➢ **Termes de comparaison :**

La consultation de l'application « Estimer un bien » fait ressortir dix transactions (voir infra).

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Superficie terrain (m²)	Prix total (€)	Prix/m² (€)	Nature de bien	Zonage	Situation locative
3304P01 2023P07832	214//CT/ 294/293	LACANAU	54 AV DE LA COTE D ARGENT	29/03/2023	438	190 000	434	Terrain d'agrément	UA	Un terrain à bâtir non viabilisé.
3304P01 2023P09246	214//CT/295	LACANAU	54 AV DE LA COTE D ARGENT	14/04/2023	556	210 000	378	Terrain à bâtir	UA	Une parcelle de terrain à bâtir non viabilisée.
3304P01 2023P09688	214//DH/4027	LACANAU	6 ALL DU LEVANT	05/05/2023	519	235 195	453	Terrain à bâtir	UA	Un terrain viabilisé destiné à la construction d'une maison à usage d'habitation individuelle.
3304P01 2023P23213	214//CT/299	LACANAU	8 ALL DES PRAIRIES	25/10/2023	543	245 000	451	Terrain à bâtir	UD	Un terrain à bâtir.
3304P01 2024P09593	214//DI/229	LACANAU	13 AV DU LAC	14/05/2024	480	150 000	313	Sol	UA	Un terrain à bâtir actuellement à usage de jardin occupé en partie par un appentis à démolir.
3304P01 2024P13033	214//DN/174	LACANAU	79 RUE DE CANTELAUDE	09/07/2024	458	178 000	389	Terrain à bâtir	UD	Une parcelle de terrain.
3304P01 2024P17288	214//CE/421	LACANAU	42 AV DU DR PIERRE ARNOU LAUJEAC	17/09/2024	594	330 000	556	Terrain d'agrément	UD	Un terrain destiné à la construction d'une maison à usage d'habitation individuelle.
3304P01 2024P19454	214//CX/ 120/121	LACANAU	23 Rte de Lacanau	18/10/2024	2137	398 500	186	Terrain à bâtir	UD	Deux parcelles constructibles.
3304P01 2025P24540	214//CT/248	LACANAU	4 allée de la Praise	06/11/2025	565	215 000	381	Terrain à bâtir	UD	Un terrain à bâtir.
3304P01 2025P24608	214//CT/ 382/383	LACANAU	30 Rue de Cantelaude	28/11/2025	771	320 000	415	Terrain à bâtir	UD	Deux parcelles de terrain à bâtir non viabilisées.
						Moyenne	**395**			
						Médiane	**402**			

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue :

– Valeur du terrain nu :

Il ressort de cette sélection un prix moyen de **395 €/m²** et d'un prix médian de **402 €/m²**.

Il apparaît une amplitude importante des prix unitaires, variant de 186 à 556 €.

Les deux statistiques sont proches l'une de l'autre.

Au regard de ces éléments, il sera retenu la valeur unitaire arrondie de **400 €/m²** en référence à la valeur médiane permettant d'atténuer la forte amplitude des prix unitaires des termes de comparaison recensés.

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20260922-DL21092026-01-DE
Date de réception préfecture : 22/09/2026

Nature du bien	Superficie	Prix unitaire retenu/m²	Valeur vénale
Terrain à bâtir	1 342 m²	400 €	536 800 €
Valeur vénale arrondie			**537 000 €**

– Coûts de démolition et de remise en état :

Notons que les coûts unitaires de démolition présentés sur le site intranet de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID), oscillent dans une fourchette variant de 60 à 97 € /m² SHOB (opérations entre 2013 et 2017).

S'agissant d'une construction simple et située en bord de route et afin de tenir compte de l'évolution des coûts actuels, le coût unitaire de démolition sera fixé à **130 €**.

Surface à démolir	Prix unitaire retenu/m² SHOB	Coûts de démolition arrondis
91 m² **(*)**	130 €	**12 000 €**

(*) surfaces cumulées de l'habitation et du garage.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur de l'emprise en récupération foncière est déterminée comme suit :

Valeur du terrain nu	537 000 €
Coûts de démolition	– 12 000 €
Valeur de l'emprise en récupération foncière	**525 000 €**

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 la somme de 525 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition à la somme de 578 000 € (valeur arrondie).

Notons que le prix notifié dans la DIA est supérieur à la valeur vénale du bien.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). 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.

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20260922-DL21092026-01-DE
Date de réception préfecture : 22/09/2026

10 - 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.

11 - 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.

12 - 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,
L'évaluateur du Pôle d'Évaluation Domaniale

Didier Grangé-Cabane

Inspecteur des Finances Publiques

Accusé de réception en préfecture
033-213302144-20260922-DL21092026-01-DE
Date de réception préfecture : 22/09/2026

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.