



DELEGUES EN EXERCICE : 27

NOMBRE DE PRESENTS : 22

NOMBRE DE VOTANTS : 26

L'an deux mille vingt-deux, le 28 Septembre 2022 à 18h30, le Conseil Communautaire légalement convoqué le 21 Septembre 2022, s'est assemblé à l'Hôtel de Ville de Cestas, sous la présidence de Monsieur Pierre DUCOUT, Président.

PRESENTS :

Messieurs DUCOUT – BEYRAND - CELAN - CHIBRAC – GARRIGOU - GASTEUIL - LANGLOIS - PROUILHAC – PUJO - QUINTANO -
Mesdames BETTON - BINET - BOUSSEAU - BOUTER - COMMARIEU – ETCHEVERS - HANRAS - MOREIRA – REMIGI – ROUSSEL – SILVESTRE - SIMIAN

ABSENTS EXCUSES :

Monsieur BABAYOU

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Monsieur QUISSOLLE à Madame SIMIAN
Monsieur RECORs à Monsieur DUCOUT
Monsieur ZGAINSKI à Madame MOREIRA
Madame PENARD à Madame ETCHEVERS

SECRETAIRE DE SEANCE

Madame ROUSSEL

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein même du Conseil. Madame ROUSSEL, qui a obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

La convocation du Conseil Communautaire a été affichée en Mairie à l'article L.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, et le procès-verbal de la présente séance sera publié conformément aux articles L.5211-1 et L.5711-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le procès-verbal de la réunion du 4 juillet est adopté à l'unanimité.

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 28 SEPTEMBRE 2022 - DÉLIBÉRATION N° 2022/5/10.

Réf : 3.1

OBJET: EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE LA BRIQUETERIE - ACQUISITION D'UNE PARCELLE - AUTORISATION

Monsieur GARRIGOU expose,

Dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique, la Communauté de Communes souhaite réaliser l'extension de la zone d'activités de la Briqueterie située sur le territoire de Canéjan.

Après échanges, la propriétaire de la parcelle AB n°17, Madame Michelle DUPOUY, a donné son accord pour la vendre à la Communauté de Communes.

Cette parcelle a une superficie 20 518 mètres carrés dont 11 178m² non constructibles et 9340 m² constructibles.

Une négociation amiable sur la base de 20 euros TTC par mètre carré pour la partie constructible soit 186 800 euros et 8 euros TTC pour la partie non constructible, soit 89 424 euros a été actée.

Aussi, il convient d'autoriser l'acquisition de la parcelle cadastrée AB n°17 d'une superficie de 20 518 m² au prix total de 276 224 euros auprès de Madame Michelle DUPOUY.

Entendu ce qui précède et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité,

- **fait siennes** les conclusions du rapporteur
- **autorise** le Président à acquérir auprès de Madame Michelle DUPOUY, la parcelle cadastrée AB n°17 d'une superficie de 20 518 m², au prix total de 276 224 euros,
- **autorise** le Président à signer l'acte d'acquisition devant notaire,
- **charge** Maître BALLADE, notaire à Gradignan, de la rédaction et de la régularisation de cet acte,
- **dit** que les frais relatifs à cet acte seront pris en charge par la Communauté de Communes.



POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
LE PRÉSIDENT – Pierre DUCOUT

LA SECRÉTAIRE DE SEANCE,
Nathalie ROUSSEL

7302 - SD



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
33060 BORDEAUX CEDEX
drfip33.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Le 16/09/2022

Le Directeur Régional des Finances Publiques de
Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
à
Monsieur le Président de la Communauté de Communes
Jalles Eau Bourde

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Anne Bailly
Courriel : anne-1.bailly@dgifp.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 23 16 59 92

Réf DS:9281396
Réf OSE : 2022-33090-53238

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



Nature du bien : parcelle de terrain non bâtie pour partie constructible

Adresse du bien : chemin de la Briqueterie
33610 Canéjan

Valeur : 252 000 € soit environ 12,30 €/m² assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Elodie Elias, Secrétariat Général

2 - DATES

de consultation :	05 juillet 2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	15 septembre 2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" 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 d'acquisition d'une parcelle située en zone 1AUy, zone affectée à terme à l'implantation d'activités. À proximité de cette parcelle se situe un plan d'eau qui joue un rôle essentiel dans le maintien d'un corridor écologique. Par ailleurs, l'inventaire des zones humides a permis d'identifier une zone humide sur une partie de la parcelle. Cette identification contraint fortement les activités pouvant y être développées (pas de possibilité d'exploitation forestière, par exemple). Enfin, dans sa mission d'accompagnement, le SYSDAU, le Syndicat Mixte du Scot (Schéma de cohérence territoriale) de l'aire métropolitaine bordelaise a conforté le devenir de cette parcelle à vocation artisanale tout en préservant un corridor écologique et la zone humide. Par conséquent, cette parcelle n'a donc pas vocation à être bâtie dans sa totalité.

Par courrier du 28 juin 2022, la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde sollicite le propriétaire Madame Michelle Dupouy pour l'acquisition de cette parcelle cadastrée section AB 17 au prix de 276 224 €, prix qui se décompose comme suit :

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

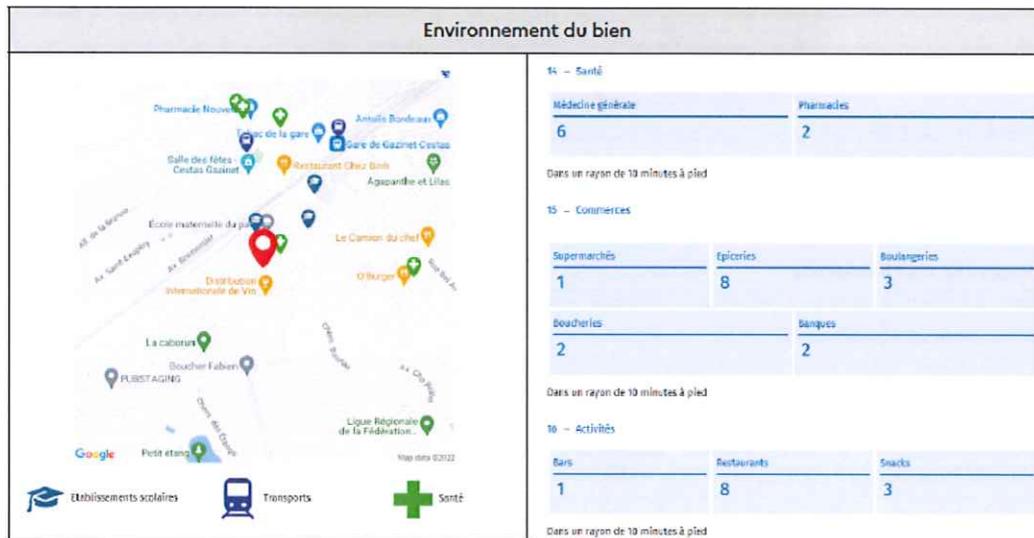
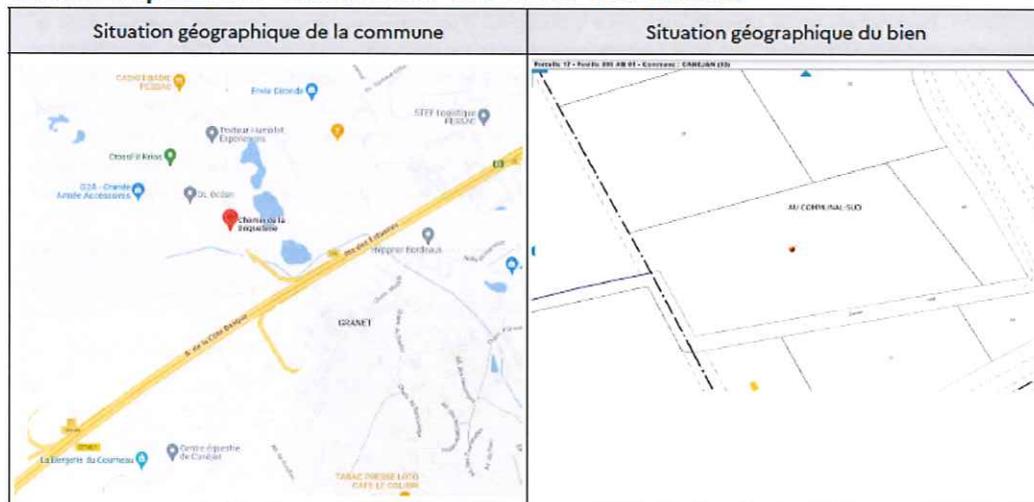
- parcelle comprenant une partie non constructible : 11 178 m² X 8 €/m² = 89 424 €
- parcelle comprenant une partie constructible : 9 340 m² x 20 €/m² = 186 800 €

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle boisée se situe au nord de la commune de Canéjan dans un secteur à dominante d'activités économiques, industrielles, artisanales ou de services, à proximité immédiate de toutes commodités et de l'A63.

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



4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous la référence suivante :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature et emprises
Canéjan	AB 17	Chemin de la Briqueterie	20 518 m ²	Parcelle non bâtie

4.4. Descriptif : il s'agit d'évaluer une parcelle non bâtie cadastrée section AB 17 d'une superficie totale de 20 518 m² située en zone 1AUy – zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Pour autant, cette parcelle est située à proximité d'un plan d'eau jouant un rôle essentiel dans le maintien d'un corridor écologique. Une zone humide est présente sur une partie de la parcelle. Cette identification contraint fortement les activités pouvant y être développées. Par ailleurs, le code de l'environnement édicte le principe que les zones humides identifiées sont protégées et doivent être maintenues dans leur état. Aussi contrairement aux dispositions offertes par le règlement de l'urbanisme en vigueur, ces études démontrent que cette parcelle ne peut-être bâtie en totalité. Par conséquent, d'après les données mentionnées au dossier de saisine et les études qui en découlent, la superficie non constructible s'élève à 11 178 m² et la partie constructible est de 9 340 m².

Parcelle AB 17



4.5. Surfaces du bâti : sans objet s'agissant de la cession d'une parcelle non bâtie

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Liste des titulaires de droit de la parcelle AB 0017 (GIRONDE : CANEJAN)

Titulaires : personnes physiques (2)

Nom / Prénom	Sexe	Date de naissance	Lieu de naissance	Nom et prénom d'usage	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
LAFON MICHELLE LOUISE BERNADETTE	F	22-07-1930	BORDEAUX (33)	DUPOUY MICHELLE	P I	9 AV DE LA LIBERATION 33170 GRADIGNAN	MB4G35
LAFON SIMONNE ANNE MARIE	F	05-06-1923	BORDEAUX (33)	LAFON SIMONE	P I	32 RUE DIAZ 33000 BORDEAUX	MB4G4C

5.2. Conditions d'occupation : la parcelle est estimée libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU approuvé par le conseil municipal du 18/06/2007, dernière modification applicable à compter du 12 avril 2021
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone 1AUy
Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien	San objet
Présence ou non de ZAC (zone d'aménagement concerté), ZAD (zone d'aménagement différé), PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), PPRT (plan de prévention des risques technologiques)	Sans objet

6.2. Date de référence et règles applicables : la parcelle est située en zone 1AUy, zone destinée à une future urbanisation étant précisé que cette zone est affectée exclusivement à l'implantation d'activités industrielles, artisanales et les services qui y sont liés. Un seul site est concerné par ce zonage sur la commune de Canéjan constituant une extension immédiate des zones d'activités existantes.

Plan de zonage de la parcelle	Dispositions applicables à la zone 1AUy
	<p>CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUy</p> <p>Il s'agit des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.</p> <p>Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.</p> <p>Cette zone est affectée exclusivement à l'implantation d'activités industrielles ou artisanales et les services qui y sont liés.</p> <p>Un seul site est concerné par ce zonage, constituant une extension immédiate des zones d'activités existantes qui devra permettre la meilleure utilisation des terrains en tenant compte de son extension future vers la ou les zones 2 AUy : il s'agit du site au Nord de l'autoroute A 63 et au Sud du hameau de la Briqueterie, au lieu-dit "Communal Sud".</p>

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison directe : cette méthode est retenue dans la mesure où il a été recensé des termes de comparaison portant sur des terrains en zone à urbaniser sur la commune de Canéjan et les communes proches.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

- **Sources :** recherches effectuées sur les applicatifs internes « Estimer un bien », « BNDP » et Géofoncier en sélectionnant les ventes DVF
- **Critère de recherche :** la recherche porte sur des terrains classés en zone à urbaniser (zone 1AUy) sur la commune de Canéjan étant précisé que compte tenu du peu de termes trouvés, la recherche a été élargie aux zones d'activités économiques du secteur.

Sélection de termes portant sur des parcelles en zone 1AUy :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date de mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien (Nature1)
3304P02 2016P103689	AB19/20	CANEJAN	AU COMMUNAL SUD	25/08/2016	28 183 m ²	507 294,00	18,00 €	Acquisition de la Commune Jalle Eau Bourde d'une parcelle de terrain en zone 1AUy
3304P04 2017P00010	207//BE/69//	IZON	LES PLACES DU CHAMP	22/12/2016	52 597 m ²	1 000 000,00	19,01 €	Acquisition par la SCI Combronde Aquitaine Investissements d'un terrain pour la construction d'un bâti à usage professionnel
3304P01 2018P09574	AX75/76/83	LE PIAN MEDOC	LIEU-DIT LANDE GRAND	31/07/2018	65 691 m ²	2 250 000,00	34,25 €	Acquisition de la société Le Pian distribution d'un terrain à bâtir situé en zone 1AUy
							moyenne	23,75 €
							médiane	19,01 €

Sélection d'un terme portant sur une parcelle en zone Auy2 non constructible sur la commune de Mios :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date de mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien (Nature1)
3304P03 2019P01396	A2461	MIOS	TESTAROUCH	21/12/2018	7 643 m ²	38 215,00	5,00 €	acquisition de la Communauté d'Agglomération du bassin d'Arcachon Nord Atlantique d'un terrain non constructible situé en zone Auy2

Sélection d'un terme en zone naturelle privilégiée sur la commune de Canéjan :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date de mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien (Nature1)
3304P02 2018P12456	AA4/5/6	CANEJAN	AU COMMUNAL SUD	28/09/2018	49 873 m ²	200 000,00	4,01 €	Acquisition de la société SCI Canéjan de parcelles en nature de terre en zone N

Parcelles AA4/5/6 situées en zone N bénéficiant d'une situation privilégiée sur la commune de Canéjan

**8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP : sans objet****8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue**

Propos liminaires : le terrain est situé en zone à urbaniser, zone exclusivement destinée à l'implantation d'activités industrielles, ou artisanales. Cependant, compte tenu de l'emplacement de cette parcelle à proximité immédiate d'une zone humide et de sa partie inconstructible, ce terrain sera évalué pour partie avec des termes en zone d'activités (zone 1AUy) et pour l'autre partie avec des références de terrains non constructibles situés en zone naturelle bénéficiant d'une situation privilégiée ou en zone Auy2 non constructible.

La moyenne de l'ensemble des termes sélectionnés en zone 1AUy est proche de 24 €/m² étant précisé qu'il a été trouvé une seule référence un peu ancienne datant de 2016 sur la commune de Canéjan mais toutefois très pertinente puisqu'il s'agit de la parcelle jouxtant la parcelle à évaluer. Par conséquent, la recherche a été élargie aux communes proches de Bordeaux. La fourchette de prix des termes se situe entre 18 €/m² et 34 €/m².

Au regard de ces éléments de comparaison, il est retenu un prix unitaire de 21 €/m² valeur qui se situe entre la moyenne et médiane des termes sur le secteur.

S'agissant de la partie non constructible et en référence au terme situé sur la commune de Mios situé en zone Auy2, il est retenu la valeur de 5 €/m², valeur légèrement plus élevée que le terme situé en zone naturelle privilégiée sur la commune de Canejan.

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

La valeur vénale de l'unité foncière est estimée à la somme de 252 000 € déterminée comme suit :

Nature du bien	Superficie en m ²		Prix unitaire retenu/m ²	Valeur Vénale (en €)
parcelle non bâtie située en zone à urbaniser	20 518 m ²	9 340 m ²	21 €	196 140,00 €
		11 178 m ²	5 €	55 890,00 €
Valeur vénale de l'emprise				252 030,00 €
Valeur vénale de l'emprise arrondie à la somme de				252 000,00 €

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.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

La valeur vénale retenue est arbitrée à la somme de 252 000 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 277 200 €.

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.

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'Évaluatrice du Pôle d'Évaluation Domaniale



Anne Bailly

Inspectrice des Finances Publiques

Envoyé en préfecture le 03/10/2022

Reçu en préfecture le 03/10/2022

Affiché le 3/10/2022 **SLOW**

ID : 033-243301165-20220928-2022_5_10-DE



Envoyé en préfecture le 03/10/2022

Reçu en préfecture le 03/10/2022

Affiché le 3/10/2022 

ID : 033-243301165-20220928-2022_5_10-DE