

MAIRIE DE



BP 9 – 33611 CESTAS CEDEX

www.mairie-cestas.fr

Tel : 05 56 78 13 00

Fax : 05 57 83 59 64

REPUBLIQUE FRANCAISE
Arrondissement de Bordeaux

CONSEILLERS EN EXERCICE : 33
NOMBRE DE PRESENTS : 22
NOMBRE DE VOTANTS : 31

L'an deux mille vingt-trois, le 26 septembre, à 18 heures 30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est assemblé à la salle du conseil municipal à l'hôtel de ville à CESTAS (33610), sous la présidence de Pierre DUCOUT, Maire.

PRESENTS : Mesdames et Messieurs DUCOUT, AUBRY, BETTON, BINET, BOUSSEAU, CELAN, CERVERA, COMMARIEU, HUIN, LAMBERT-RIFLART, LANGLOIS, MERCIER, MOUSTIE, PUJO, RECOR, REMIGI, REVERS, RIVET, SILVESTRE, STEFFE, BAUCHU et OUDOT.

ABSENTS : Mesdames APPRIOU, COUBIAC.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION : Mme ACQUIER à M. CELAN, Mme BAVARD à Mme HUIN, M. CHIBRAC à M. CERVERA, M. DESCLAUX à M. RECOR, Mme GASTAUD à Mme SILVESTRE, Mme LANGEL à M. MERCIER, M. PILLET à M. AUBRY, Mme MOREIRA à Mme OUDOT, M. ZGAINSKI à M. BAUCHU.

SECRETAIRE DE SEANCE :

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. Mme BOUSSEAU ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptés.

La convocation du Conseil Municipal a été affichée en Mairie, conformément à l'article 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, et le compte rendu de la présente séance sera affiché conformément à l'article L.2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le procès-verbal de la séance précédente est adopté à l'unanimité.

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 26 SEPTEMBRE 2023-DELIBERATION N°4/ 8.

Réf: SG/EE-3.2

**OBJET : VENTE DE LA PROPRIETE SITUEE AU 12 AVENUE MARC NOUAUX -
AUTORISATION.**

Monsieur le Maire expose,

Dans l'optique d'accroître son parc locatif social en conformité avec la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), la collectivité a acquis un bien immobilier situé au 12 avenue de Marc NOUAUX à Cestas au prix de 310 000 €, cadastrée section AB numéro 295 pour une superficie totale de 2198 m².

Ce bien est classé au PLU de la commune en zone UAb inscrite en zone de mixité sociale imposant la réalisation de 66% de logements locatifs sociaux.

Un permis de démolir a été accordé le 04 juin 2018 en vue de la démolition de la maison et du garage existant sur cette parcelle.

Un projet d'ensemble sur un terrain d'assiette d'environ 5300 m², présenté par la société LEHENA PROMOTION, sur la parcelle AB n°295 ainsi que sur les parcelles voisines, prévoit la réalisation de 20 logements locatifs sociaux et 10 logements en accession à la propriété. Ce projet a été étudié et a retenu un avis favorable.

Il vous est donc proposé de vendre cette parcelle à la société LEHENA PROMOTION au prix, après négociation, de 370 000 euros afin que le projet sus évoqué soit réalisé.

L'avis du service de France Domaine a été sollicité. Ce bien a été estimé à 241 780 € soit 110euros/m². Le bien a été évalué en tant que terrain nu, la maison qui y est implantée ayant été démolie à 50% (toiture enlevée).

Les travaux de démolition de la maison étant interrompus depuis plus d'un an, le permis de démolir est dorénavant caduque. L'acquéreur fera donc son affaire personnelle du dépôt d'un nouveau permis de démolir.

Il vous est demandé :

- d'autoriser la vente à la société LEHENA PROMOTION, de la parcelle AB n°295 pour une superficie de 2198 m² au prix de 370 000 € permettant la réalisation d'un projet d'ensemble de 20 logements sociaux et 10 logements en accession à la propriété.

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

Vu les lois sur l'obligation de production de logements locatifs sociaux,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques,

Vu l'avis de France Domaine en date du 21 octobre 2022,

Considérant le projet d'ensemble de réaliser 20 logements locatifs sociaux et 10 logements en accession à la propriété sur la parcelle AB n°295 et sur les parcelles voisines,

- Fait siennes les conclusions du rapporteur,

- Autorise la vente de la propriété située au 12 avenue Marc NOUAUX, cadastré AB n°295 à la société LEHENA PROMOTION au prix de 370 000 € ;
- Autorise le Maire à effectuer et à signer toutes les formalités administratives permettant la réalisation de cette vente ;
- Autorise le Maire à signer l'acte authentique de vente avec la société LEHENA PROMOTION en l'étude de Maître BALLADE, Notaire de la Commune,
- Charge Maître BALLADE, notaire à GRADIGNAN, de la rédaction et régularisation de l'acte de vente.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE SECRETAIRE DE SEANCE



Michèle BOUSSEAU

LE MAIRE



Pierre DUCOUT

Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération compte-tenu de la réception en Préfecture le **29/09/2023** et de sa publication sur le site internet de la commune le **29/09/2023**
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de sa publication

Département
GIRONDE

Commune
CESTAS

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
Pôle Topographique et de Gestion
Cadastrale Cité administrative
33000
33000 BORDEAUX CEDEX
tél. 05 56 24 85 97 - fax
sdif33.pgc@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par

cadastre.gouv.fr



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
24 rue François de Sourdis – BP 908
33060 BORDEAUX CEDEX
téléphone : 05 40 45 00 46
mél. : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 21/10/2022

Le Directeur Régional des Finances Publiques de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
à
Monsieur le Maire de la commune de Cestas

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Anne Bailly
Courriel : anne-1.bailly@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 23 16 59 92
Réf DS:9275507
Réf OSE : 2022-33122-53218

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 :	unité foncière constructible servant d'assiette à un programme de construction de logements locatifs sociaux
Adresse du bien :	12 avenue Marc Nouaux – 33610 Cestas
Valeur :	241 780 € soit 110 €/m ² assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Élodie Taroux, Assistante polyvalente

2 - DATES

de consultation :	5 juillet 2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	sans objet
sable cas échéant, de visite de l'immeuble :	sans objet
du dossier complet :	6 octobre 2022

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 :	x
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 ou négocié par le consultant

Projet de cession d'une unité foncière qui s'inscrit dans le cadre d'une politique globale d'acquisition/cession de terrain pour la réalisation de logements locatifs sociaux afin de répondre aux obligations de la loi SRU.

Le prix de cession envisagé par le consultant n'est pas mentionné dans le dossier de saisine.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

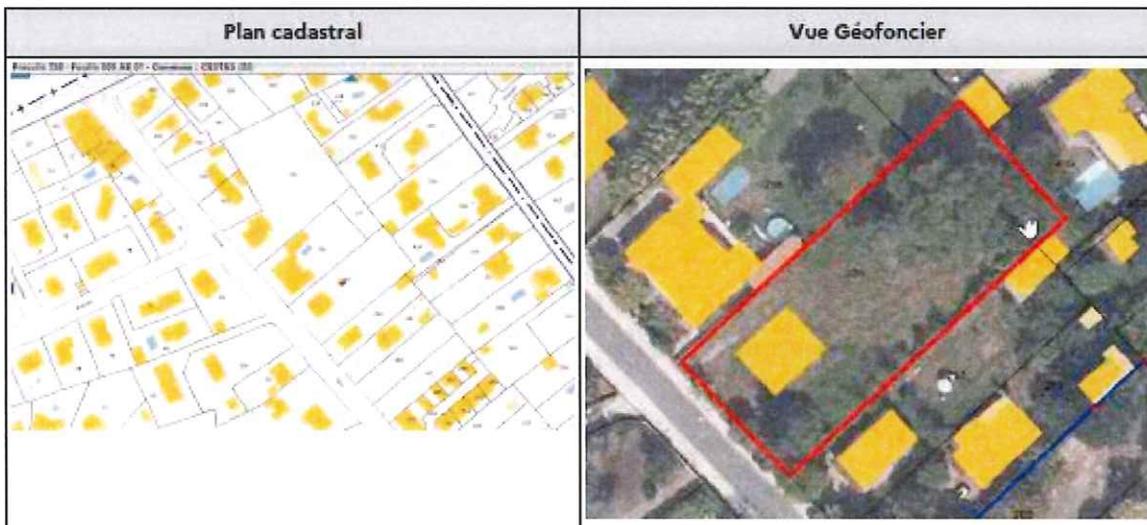
La parcelle cadastrée AB 295 se situe au sud de la commune de Cestas entre une zone urbaine pavillonnaire en périphérie sud et une zone d'espaces naturels au nord à proximité immédiate de toutes commodités. (400 mètres de la gare SNCF, 150 mètres de la RD 150, santé, commerces, écoles)

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

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



S'agissant des bâtis implantés sur cette parcelle, le consultant mentionne dans le dossier de saisine qu'ils ont été démolis. Par conséquent, ce terrain sera évalué en tant que terrain nu.



Environnement du bien	services																				
<p>Google</p> <p>Établissements scolaires</p> <p>Transport</p> <p>Services</p>	<p>13 - Santé</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nb de services</th> <th>Pharmacies</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Dans un rayon de 10 minutes à pied</p> <p>14 - Commerces</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Supermarchés</th> <th>Épiceries</th> <th>Boulangeries</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>10</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bocheries</th> <th>Benquies</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Dans un rayon de 10 minutes à pied</p> <p>15 - ACS-VCS</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bars</th> <th>Restaurants</th> <th>Snacks</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>10</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table> <p>Dans un rayon de 10 minutes à pied</p>	Nb de services	Pharmacies	5	1	Supermarchés	Épiceries	Boulangeries	1	10	3	Bocheries	Benquies	2	2	Bars	Restaurants	Snacks	1	10	4
Nb de services	Pharmacies																				
5	1																				
Supermarchés	Épiceries	Boulangeries																			
1	10	3																			
Bocheries	Benquies																				
2	2																				
Bars	Restaurants	Snacks																			
1	10	4																			

Établissements scolaires	Lignes à proximité																																																																						
<p>- écoles primaires</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Noms de l'établissement</th> <th>Distance</th> <th>Temps de trajet</th> <th>Mode de transport</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>École Primaire Chénou 1 2 Avenue Jean Moulin 33617 Cestas</td> <td>426 m</td> <td>57 min</td> <td>à pied</td> </tr> <tr> <td>École Maternelle du Parc Rue Jules Ferry 33617 Cestas</td> <td>440 m</td> <td>56 min</td> <td>à pied</td> </tr> <tr> <td>École Élémentaire du Parc Avenue Jean Moulin 33617 Cestas</td> <td>488 m</td> <td>66 min</td> <td>à pied</td> </tr> <tr> <td>École Maternelle Magnolia 8 Allée du Général 33620 Cestas</td> <td>653 m</td> <td>15 min</td> <td>à pied</td> </tr> </tbody> </table> <p>- Collèges</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Noms de l'établissement</th> <th>Distance</th> <th>Temps de trajet</th> <th>Mode de transport</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Collège Camille 1 Chemin des Écoles 33617 Cestas</td> <td>2 151 m</td> <td>5 min</td> <td>En voiture</td> </tr> <tr> <td>Collège Novaux 21 Avenue Pierre de Coubertin 33600 Pessac</td> <td>4 154 m</td> <td>11 min</td> <td>En voiture</td> </tr> <tr> <td>Collège Marc-Nouaux Rue André Chénou 33600 Pessac</td> <td>6 038 m</td> <td>14 min</td> <td>En voiture</td> </tr> </tbody> </table> <p>- Lycées</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Noms de l'établissement</th> <th>Distance</th> <th>Temps de trajet</th> <th>Mode de transport</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lycée Professionnel Polytechnique de Cestas 2 Allée Polytechnique de Cestas 33617 Cestas</td> <td>4 074 m</td> <td>12 min</td> <td>En voiture</td> </tr> <tr> <td>Lycée Pierre Chénou 1 Place des Lagrèges 33600 Pessac</td> <td>6 682 m</td> <td>14 min</td> <td>En voiture</td> </tr> <tr> <td>Lycée Saint-Ferréol Rue Simon Pierre 33600 Pessac</td> <td>6 045 m</td> <td>17 min</td> <td>En voiture</td> </tr> </tbody> </table>	Noms de l'établissement	Distance	Temps de trajet	Mode de transport	École Primaire Chénou 1 2 Avenue Jean Moulin 33617 Cestas	426 m	57 min	à pied	École Maternelle du Parc Rue Jules Ferry 33617 Cestas	440 m	56 min	à pied	École Élémentaire du Parc Avenue Jean Moulin 33617 Cestas	488 m	66 min	à pied	École Maternelle Magnolia 8 Allée du Général 33620 Cestas	653 m	15 min	à pied	Noms de l'établissement	Distance	Temps de trajet	Mode de transport	Collège Camille 1 Chemin des Écoles 33617 Cestas	2 151 m	5 min	En voiture	Collège Novaux 21 Avenue Pierre de Coubertin 33600 Pessac	4 154 m	11 min	En voiture	Collège Marc-Nouaux Rue André Chénou 33600 Pessac	6 038 m	14 min	En voiture	Noms de l'établissement	Distance	Temps de trajet	Mode de transport	Lycée Professionnel Polytechnique de Cestas 2 Allée Polytechnique de Cestas 33617 Cestas	4 074 m	12 min	En voiture	Lycée Pierre Chénou 1 Place des Lagrèges 33600 Pessac	6 682 m	14 min	En voiture	Lycée Saint-Ferréol Rue Simon Pierre 33600 Pessac	6 045 m	17 min	En voiture	<p>- BUS</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Arrêts</th> <th>Lignes</th> <th>Distance</th> <th>Temps de trajet</th> <th>Mode de transport</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DE LAURE DE TRADIGY (sans arrêt) Avenue Marc Nouaux 33617 Cestas</td> <td>23</td> <td>113 m</td> <td>2 min</td> <td>à pied</td> </tr> </tbody> </table> <p>- Trains</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Arrêts</th> <th>Distance</th> <th>Temps de trajet</th> <th>Mode de transport</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Cestas - Cestas Avenue de la Gare 33617 Cestas</td> <td>426 m</td> <td>2 min</td> <td>à pied</td> </tr> </tbody> </table>	Arrêts	Lignes	Distance	Temps de trajet	Mode de transport	DE LAURE DE TRADIGY (sans arrêt) Avenue Marc Nouaux 33617 Cestas	23	113 m	2 min	à pied	Arrêts	Distance	Temps de trajet	Mode de transport	Cestas - Cestas Avenue de la Gare 33617 Cestas	426 m	2 min	à pied
Noms de l'établissement	Distance	Temps de trajet	Mode de transport																																																																				
École Primaire Chénou 1 2 Avenue Jean Moulin 33617 Cestas	426 m	57 min	à pied																																																																				
École Maternelle du Parc Rue Jules Ferry 33617 Cestas	440 m	56 min	à pied																																																																				
École Élémentaire du Parc Avenue Jean Moulin 33617 Cestas	488 m	66 min	à pied																																																																				
École Maternelle Magnolia 8 Allée du Général 33620 Cestas	653 m	15 min	à pied																																																																				
Noms de l'établissement	Distance	Temps de trajet	Mode de transport																																																																				
Collège Camille 1 Chemin des Écoles 33617 Cestas	2 151 m	5 min	En voiture																																																																				
Collège Novaux 21 Avenue Pierre de Coubertin 33600 Pessac	4 154 m	11 min	En voiture																																																																				
Collège Marc-Nouaux Rue André Chénou 33600 Pessac	6 038 m	14 min	En voiture																																																																				
Noms de l'établissement	Distance	Temps de trajet	Mode de transport																																																																				
Lycée Professionnel Polytechnique de Cestas 2 Allée Polytechnique de Cestas 33617 Cestas	4 074 m	12 min	En voiture																																																																				
Lycée Pierre Chénou 1 Place des Lagrèges 33600 Pessac	6 682 m	14 min	En voiture																																																																				
Lycée Saint-Ferréol Rue Simon Pierre 33600 Pessac	6 045 m	17 min	En voiture																																																																				
Arrêts	Lignes	Distance	Temps de trajet	Mode de transport																																																																			
DE LAURE DE TRADIGY (sans arrêt) Avenue Marc Nouaux 33617 Cestas	23	113 m	2 min	à pied																																																																			
Arrêts	Distance	Temps de trajet	Mode de transport																																																																				
Cestas - Cestas Avenue de la Gare 33617 Cestas	426 m	2 min	à pied																																																																				

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Cestas	AB 295	12 Avenue Marc Nouaux	2 198 m ²	Parcelle non bâtie enherbée

4.4. Descriptif du bien

Il s'agit d'évaluer une unité foncière non bâtie, enherbée, de belle configuration desservie par l'avenue Marc Nouaux située dans une zone à dominante pavillonnaire, proche du centre de Cestas. Ce terrain est desservi par l'ensemble des réseaux (eau, gaz, électricité, assainissement).

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 0295 (GIRONDE ; CESTAS)					
Titulaire : personne morale (1)					
Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
COMMUNE DE CESTAS	213301229		P	HOTEL DE VILLE 2 AV DU BARON HAUSSMANN 33610 CESTAS	PB66FT

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 lors du conseil municipal du 15 mars 2017
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone UAb / emplacement réservé n° 16
Servitudes	Zone de servitude de mixité sociale

Plan de zonage UAb		Emplacement réservé n° 16			
		N° d'opération	Objet de la réservation	Bénéficiaire	Superficie approximative en m²
		13	Protection et aménagement des espaces naturels	Commune	181.000
		14	Elargissement de la RD 211	Département	173.000
		15	Elargissement de la RD 214 E1	Commune ou au-delà des limites d'appropriation Département ou au-delà des limites d'appropriation	9.052
		16	Elargissement de la RD 214 E2 à E2 m	Commune ou au-delà des limites d'appropriation Département ou au-delà des limites d'appropriation	8.630
		17	Aménagement de sécurité de carrefour	Commune	2.000
		18	Logements locatifs sociaux	Commune	20.248
		19	Aménagement piste cyclable	Commune	2.305
		20	Aménagement piste cyclable	Commune ou au-delà des limites d'appropriation Département ou au-delà des limites d'appropriation	214.712

Extrait du plan de zonage		Règlement de la zone UAb	
		<p>Zones urbaines Il s'agit des zones urbanisées et équipées, à caractère d'habitat, d'activités et de services. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.</p> <ul style="list-style-type: none"> Zone UA : Secteur de centralité d'habitat, de services ou d'activités. <ul style="list-style-type: none"> - dont le secteur UAa (centralité dense avec possibilité de R+2) - dont le secteur UAb (centralité dense) <p>Dans les secteurs UAa et UAb, la marge maximum de recul est fixée à 3m par rapport à la limite des voies ou des aires de stationnement, publiques ou privées. Toutefois cette règle ne s'applique pas aux constructions édifiées en discontinu où la marge minimale est de 5 m.</p> <p>Dans le secteur UAb, pour les constructions édifiées en continu, la marge minimale est fixée à 3 m, la marge maximum est fixée à 6 m. Ces règles ne s'appliquent pas pour les extensions qui pourraient conserver le recul existant. Toutefois ces règles ne sont pas applicables dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la construction des bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ; - pour les parcelles situées en limite de zone, pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateur, château d'eau, lignes électriques...) ainsi que les équipements publics, sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement. <p>Secteur UAb La hauteur maximum des constructions est fixée à 6m à l'égout des couvertures ou R+1.</p>	

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison directe qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer à savoir des terrains à bâtir de moyenne superficie servant d'assiette à des programmes de construction de logements locatifs sociaux sur le secteur de Cestas

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 « BNDP », « estimer un bien », et la base de données des termes de comparaison mutualisés

➤ Critères de recherche : transactions portant sur des terrains de moyenne superficie non aménagés servant d'assiette à des programmes de construction de logements sociaux situés dans des zonages comparables sur la commune de Cestas et les communes proches

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP : recherche effectuée sur le site Géofoncier en sélectionnant les ventes DVF

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeurs retenues

Termes relatifs à des terrains de moyenne superficie non aménagés sur le secteur de Cestas destinés à des opérations sociales d'habitat :

Référence	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix m ² terrain	Détails construction
3304P02 2017P17105	A1488/489	CESTAS	4 avenue Jean Moulin	28/11/2017	2 916 m ²	231 600 €	79 €	Vente de la commune de Cestas au lot Girardin d'une parcelle de terrain à bâtir comportant des constructions destinées à être démolies par l'acquéreur. Réalisation d'un programme de construction de logements sociaux zone Uab
3304P02 2017P04367	AB512	CESTAS	25 avenue Marc Nouaux	29/03/2017	4 520 m ²	321 500 €	71 €	La commune de Cestas vend à la société Mesolia une parcelle de terrain à bâtir comportant trois bâtiments destinés à être démolis par l'acquéreur
3304P02 2017P13389	EK 329	CESTAS	6 impasse Lou Haou	18/09/2017	1 763 m ²	134 600 €	76 €	Acquisition aménageur ATOL Diverses parcelles à aménager dans le cadre du lotissement le Pré de l'Amy Domi PA pour 18 lots et 1 macro lot social BV 565 et svts
3304P02 2018P04410	BK322	CESTAS	Route de Fourc	09/03/2018	2 571 m ²	300 000 €	117 €	Acquisition de Gironde habitat auprès de la commune de Cestas d'une parcelle de terrain à bâtir sur laquelle existe actuellement une grange en bois à l'état de ruine et une grange en pierre non habitée à démolir
3340P02 2019P15165	122/BV/565/ 574 552	CESTAS	LOT LE PRE DE L'AMY DOMI	16/12/2019	6 629 m ²	697 100 €	105 €	Vente aménageur ATOL / CLAIRSIENNE (Social) zone Uab
						moyenne	90 €	
						médiane	79 €	
						moyenne des deux termes les plus récents	111 €	

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

Les termes les plus récents observés entre 2017 et 2022 relatifs à des terrains de moyenne superficie non aménagés sur la commune de Cestas servant d'assiette à des programmes de construction de logements locatifs sociaux font état d'une valeur comprise entre 71 €/m² et 117 €/m². La moyenne de ces termes s'établit à 90 €/m² et la médiane est de 79 €/m².

Au sein de ces références, si on sélectionne uniquement les deux derniers termes les plus récents la moyenne s'établit à 111 €/m².

Par conséquent et au regard de ces termes de comparaison, il est retenu un prix unitaire arrondi de 110 €/m² correspondant à la moyenne des termes les plus récents sur le secteur.

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

La valeur vénale de ce terrain est estimée à la somme de 241 780 € déterminée comme suit :

Nature	Superficie en m ²	Prix unitaire retenu/m ²	Valeur vénale
Parcelle cadastrée AB 295	2 198 m ²	110 €	241 780 €

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 241 780 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 205 000 € (valeur arrondie)

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 12 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 et
par délégation,

L'Évaluatrice du Pôle d'Évaluation Domaniale



Anne Bailly

Inspectrice des Finances Publiques

Envoyé en préfecture le 29/09/2023

Reçu en préfecture le 29/09/2023

Publié le



ID : 033-213301229-20230929-DELIB08_04_2023-DE