

## MAIRIE DE

# CESTAS

REPUBLIQUE FRANCAISE  
Arrondissement de Bordeaux

BP 9 – 33611 CESTAS CEDEX

[www.mairie-cestas.fr](http://www.mairie-cestas.fr)

Tel : 05 56 78 13 00

Fax : 05 57 83 59 64

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 rassemblé 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-RIFFLART, LANGLOIS, MERCIER, MOUSTIE, PUJO, RECOR, REMIGI, REVERS, RIVET, SILVESTRE, STEFFE, BAUCHU et OUDOT.

**ABSENTS :** Mesdames APPRIOU, COUBIAC.

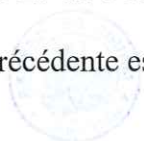
**ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :** Mme ACQUIER à M. CELAN, Mme BAVARD à Mme HUIN, M. CHIBRAC à M. CERVERA, M. DESCLAUX à M. RECOR, Mme GASTAUD à Mme SILVESTRE, Mme LANGEL à M. MERCIER, M. PILLET à M. AUBRY, Mme MOREIRA à Mme OUDOT, M. ZGAINSKI à M. BAUCHU.

### **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/ 9.

Réf : SG/EE – 3.2

### **OBJET : VENTE DE LA PROPRIETE SITUEE A SAINT LEGER DE BALSON - AUTORISATION.**

Monsieur le Maire expose,

Par acte notarié en date du 23 novembre 2009, la commune a acquis un bien immobilier situé sur la commune de Saint Léger de Balson. Ce bien servait de centre de vacances aux jeunes fréquentant le centre de loisirs de Cazemajor Yser.

Depuis la liquidation judiciaire de l'association des patronages laïques de Cazemajor Yser, ce centre de vacances n'est plus utilisé.

Cette propriété, située au lieu-dit Ilias, figure au cadastre sous les références suivantes : C 462, 467, 468, 469, 470, 472, 473, 474, 476, 522, 524 et 526 pour une superficie totale de 10 444 m<sup>2</sup>.

Le 29 mars 2022, le Conseil Municipal a délibéré sur la vente de ce domaine à Monsieur et Madame FRAPPE. Or, ces derniers n'ayant pas pu obtenir l'accord de leur banque, ont dû annuler leur proposition d'achat.

Le 13 juin 2023, la SCI « Nos Jours Heureux » a fait part de son souhait d'acquérir cette propriété.

Cette propriété étant libre de toute occupation et dans un souci de bonne gestion des biens communaux, il convient de s'en séparer.

Après négociation, le prix de vente arrêté avec la SCI « Nos Jours Heureux » est de 270 000 €, mobilier et électroménager compris.

Il vous est proposé de vous prononcer favorablement sur la vente de cette propriété à la SCI « Nos Jours Heureux » au prix de 270 000 euros, mobilier et électroménager compris.

Entendu ce qui précède et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, par 30 voix pour, Madame SILVESTRE ne votant pas pour son mandat.

Vu le code général de la propriété des personnes publiques,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu l'avis de France Domaine en date du 27 juillet 2023,

- Fait siennes les conclusions du rapporteur,
- Autorise la vente de la propriété située au lieu-dit Ilias sur la commune de Saint Léger de Balson ayant une superficie de 10 444 mètres carrés sur laquelle est implantée une maison d'environ 250 mètres carrés à la SCI « Nos Jours Heureux », au prix de 270 000 euros, mobilier et électroménager compris.
- Autorise le Maire à réaliser toutes les formalités administratives nécessaires à la conclusion de cette vente et à signer l'acte authentique de vente devant Maître BALLADE, notaire de la commune,
- Charge Maître BALLADE du suivi et de la régularisation de ce dossier.

### **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



Direction Générale des Finances Publiques

Le 25/07/2023

Direction régionale / départementale 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

Courriel : balf du service

mél. : [drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

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

à  
Mairie de Cestas

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Elisabeth LAGARDE

Courriel : [elisabeth.lagarde@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:elisabeth.lagarde@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 06 13 85 92 46

Réf DS:13166564

Réf OSE : 2023-33429-51699

## 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 :*

Unité foncière supportant un ensemble immobilier anciennement à usage de colonie de vacances avec dépendances et terrain autour

*Adresse du bien :*

Lieu-dit Ilias, 33113 Saint Léger de Balson

*Valeur :*

**265 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

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

**1 - CONSULTANT**

affaire suivie par : Monsieur DUCOUT Pierre, Maire de Cestas

**2 - DATES**

de consultation :	30/06/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	30/06/2023

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

**3.3. Projet et prix envisagé**

Projet de cession d'une unité supportant un ensemble immobilier anciennement à usage de colonie de vacances avec dépendances et terrain autour.

Les négociations ont abouti à un prix de 270 000 €.

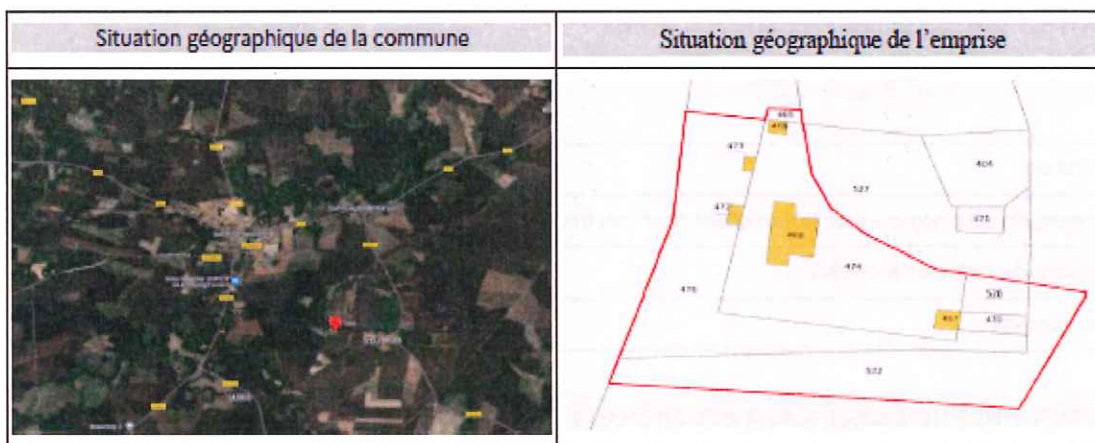
**4 - DESCRIPTION DU BIEN****4.1. Situation générale**

L'ensemble immobilier bâti est situé au sud de la commune de Saint Léger de Balson, très isolé au bout d'une piste forestière.

La commune du sud Gironde implantée au sein du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, se trouve à 63 km au sud de Bordeaux, et à 25 km au sud-ouest de Langon.

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

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine



Environnement du bien- transports-services de santé-commerces-activités	
<p>13   Points d'intérêt</p> <p>Établissements scolaires    Transports    Santé</p>	<p>15   Transports</p> <p>Pas de bus à proximité de cette adresse.</p> <p>Pas de métros/trams à proximité de cette adresse.</p> <p>Pas de taxis à proximité de cette adresse.</p> <p>16   Services de proximité</p> <p>Services de santé - données temporairement indisponibles.</p> <p>Commerce - données temporairement indisponibles.</p> <p>Activités - données temporairement indisponibles.</p>

### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie en m <sup>2</sup>	Nature réelle
Saint Léger de Balson	C 465	Lieu Dit Ilias	61	fôtaie
	C 467		50	sol
	C 468		303	sol
	C 469		18	sol
	C 470		136	sol
	C 472		28	sol
	C 473		11	sol
	C 474		2798	lande
	C 476		2918	lande
	C 522		2425	fôtaie
	C 524		1434	
C 526	262	lande		
Total			10444	

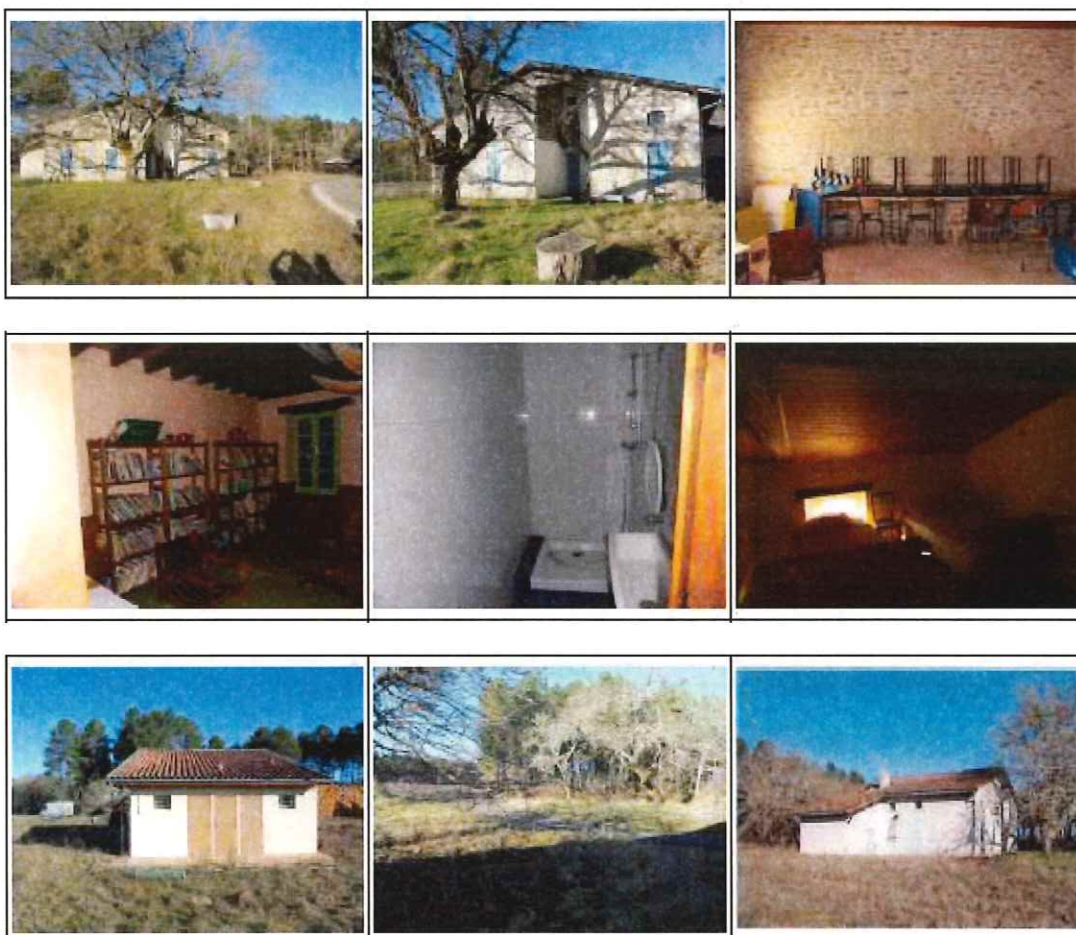
#### 4.4. Descriptif :

descriptif détaillé issu de l'acte d'acquisition par la commune de Cestas, référencé 3004P03 2009P14254 du 23/11/2009 :

Un ensemble immobilier à usage de colonie de vacances situé à SAINT LEGER DE BALSON (33113), lieudit Ilias, composé de : bureau et chambre de direction, bibliothèque, deux salles à manger, deux toilettes et deux douches en bas, toilettes en haut, lingerie, trois dortoirs à l'étage, infirmerie, cuisine avec réserve, douche, toilettes, légumerie et point chaud, salle d'activités, dépendances, terrain autour.

Le bien paraît en état correct. Toutefois, il est à noter que l'ensemble immobilier est accessible uniquement via une piste forestière et ne possède que les réseaux d'eau potable et d'électricité.

#### Photographies fournies par le consultant :



4.5. Surfaces du bâti : 250 m<sup>2</sup> selon informations issues de la saisine.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

## 5.1. Propriété de l'immeuble

Liste des titulaires de droit de la parcelle C 0465 (GIRONDE ; ST-LEGER-DE-BALSON)

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 33010 CESTAS	PBBBFT



Même propriétaire pour les parcelles C467-468-469-470-472-473-474-476-522-524-526

## 5.2. Conditions d'occupation : bien estimé libre de toute occupation

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLUi approuvé le 20 octobre 2022
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone N6A

Plan de zonage	Dispositions applicables à la parcelle
	<p> Zone classée N6A, N6A : zone naturelle "classique" sur la commune de SAINT-LEGER-DE-BALSON</p>

## 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 l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

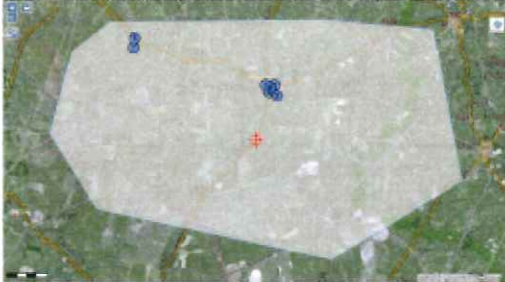
#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

➤ **Sources** : Recherches effectuées sur les applications internes à la DGFIP (base de données patrimoniales, applicatif permettant de géolocaliser les transactions de même consistance)

➤ **Critères de recherches** : des mutations à titre onéreux de maisons à usage d'habitation, entre juin 2020 et juin 2023, situés dans un périmètre immédiat autour du bien évalué ont été recherchées.



Résultats de la recherche



Profil géométrique : 4 segments (11.12) (mètres)  
 Longueur courbée : 10,429 100 00 000  
 Aire du polygone : 22,044 417  
 Période de validité : 29/09/2023 à 10/10/2023  
 Caractéristiques de cet objet :  
 Surface : 10,429 100 00

7 valeurs proposées à vos critères

Distribuer des prix de la recherche

Moins	Plus	Moins	Plus
221	prochaine	100 00	100 00
222	prochaine	100 00	100 00
223	prochaine	100 00	100 00
224	prochaine	100 00	100 00

Ref. emprise	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date cadastre	Année construct.	Surface terrain	Surface site totale	Prix total	Prix/m² (sur site)	Observations	Usage
3304FS 202310481	484VAL110V	ST-SYMPHORIEN	7 AV DU GENERAL LECLERC	15/10/2022	1980	128	150	210 000	1400	maison à usage d'habitation au rez-de-chaussée réplur, salon deux chambres, salle d'eau, cuisine équipée, quatre chambres, grenier. Dépendance comprenant garage couvert avec porte, chauffage.	NEA
3304FS 202311217	484VAL650V	ST-SYMPHORIEN	8 RUE JACQUES DUTAILLON	21/04/2023	1000	380	275	450 000	1637	maison comprenant entrée, cuisine, coin repas avec cheminée, local technique chauffage, salle à manger, salon, bureau, une chambre, salle d'eau, toilettes, il étage 4 chambres, deux toilettes, garage, salle d'eau. Non abritant une dépendance en pierre et une petite maison de style jardin. Terrain clos.	NEA
3304FS 202310440	484VAL20V	ST-SYMPHORIEN	5 AV DES MURIERS	15/10/2022	1500	100	170	300 000	1760	maison d'habitation comprenant cuisine, buanderie, véranda, terrasse, quatre chambres, réplur, salle à manger, salle d'eau, salle de bain avec wc, chauffage avec wc, dépendance séparée à usage de garage avec coin jardin.	UTB
3304FS 202311807	484VAL1 3750240373071 070089084362	ST-SYMPHORIEN	3 RUE DU 14 JUILLET	13/04/2022	1000	251	150	191 000	1267	doux copropriété local d'habitation comprenant au rez-de-chaussée salle à manger avec cheminée, entrée prise, il étage : logement desservant deux chambres.	UTB
3304FS 202311432	539VA165V	LE TUEAN	32 LE BOURG-NORD	27/07/2021	1900	188	150	257 000	1431	maison à usage d'habitation comprenant réplur, salon, cuisine, salle à manger, salle d'eau, deux chambres, buanderie, il étage une chambre.	UTB
3304FS 2023101518	539BSC04026	LE TUEAN	5 LE CHAMP DE NINE	27/10/2021	2008	2475	150	320 000	2111	maison à usage d'habitation comprenant réplur, cuisine, entrée, trois chambres dont une avec salle d'eau, un espace bureau, double garage abritant cuisine, buanderie, terrasse. Terrain en nature de jardin.	NEA
									1 583	moenne	
									1 563	mediane	

**8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP**

sans objet

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

Dans le cadre de cette évaluation, la recherche s'est concentrée sur des maisons individuelles de grande superficie à usage d'habitation selon le polygone ci-dessus, en milieu rural autour du bien étudié.

La moyenne de l'ensemble des termes identifiés selon les critères de recherche s'élève à 1583 €/m² et la médiane 1 563, €/m² pour une fourchette de prix allant de 1 061 €/m² à 2 211€/m².

L'ensemble immobilier étudié, se situe le long d'une piste forestière, très isolé au milieu des pins et ne bénéficie pas de tous les réseaux modernes.

A ce titre la valeur proposée sera issue de la fourchette basse des prix des ventes recensées.

Ainsi, en l'absence de visite du bien et compte tenu de la situation géographique du bien accessible uniquement via une piste forestière, il est proposé de retenir un prix unitaire de 1 061 €/m² correspondant à la valeur minimale des prix des ventes sélectionnées.

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

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de 265 000 € déterminée comme suit :

Tableau récapitulatif de la valeur vénale				
Nature du bien	Parcelles	Surface en m <sup>2</sup>	Prix en €/m <sup>2</sup>	Valeur vénale
Maison avec dépendances	C465-467-468-469- 470-472-473-474-476- 522-526	250	1 061,00	265 250,00 €
Valorisation totale du bien arrêtée à				265 250,00 €
Valorisation totale du bien arrondie à				265 000,00 €

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.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 265 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %, en l'absence de visite, portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 225 250 € (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 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 délégalion,



Elisabeth LAGARDE

Inspectrice des finances publiques

*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.*

Envoyé en préfecture le 29/09/2023

Reçu en préfecture le 29/09/2023

Publié le



ID : 033-213301229-20230929-DELIB09\_04\_2023-DE