

MAIRIE DE



REPUBLIQUE FRANCAISE
Arrondissement de Bordeaux

BP 9 – 33611 CESTAS CEDEX

www.mairie-cestas.fr

Tel : 05 56 78 13 00

Fax : 05 57 83 59 64

CONSEILLERS EN EXERCICE : 33

NOMBRE DE PRESENTS : 27

NOMBRE DE VOTANTS : 30

L'an deux mille vingt-trois, le 18 décembre, 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, ACQUIER, AUBRY, BAVARD, BETTON, BINET, BOUSSEAU, CELAN, CERVERA, CHIBRAC, DESCLAUX, HUIN, LAMBERT-RIFFLART, LANGEL, LANGLOIS, MERCIER, MOUSTIE, PILLET, PUJO, RECORS, REMIGI, SILVESTRE, STEFFE, et Messieurs BAUCHU, ZGAINSKI, Mesdames OUDOT et MOREIRA.

ABSENTS : Mesdames APPRIOU, COUBIAC et GASTAUD.

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION : Mme COMMARIEU à M. DUCOUT, M. RIVET à M. CELAN et Mme REVERS à Mme BAVARD.

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. Monsieur Jean-Pierre LANGLOIS ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il 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 18 DECEMBRE 2023-DELIBERATION N°5/ 21

Réf : SG-EE-3.2.

OBJET : CESSION DE LA PARCELLE AY 105 A LA SOCIETE STRYKER - AUTORISATION.

Monsieur CELAN expose,

Par délibération n°2/28 du Conseil Municipal en date du 23 février 2021 et délibération n°5/24 du Conseil Municipal du 24 septembre 2021, vous vous êtes prononcés favorablement pour engager la procédure de déclassement et désaffectation de 1099 m2 du domaine public au domaine privé afin de les céder à la société STRYKER dans le cadre de son projet d'agrandissement de ses installations existantes. L'acte de cession a été signé le 14 octobre 2021.

Suite à la fin de ses travaux d'agrandissement, la société STRYKER nous a informé avoir besoin de 51 m2 supplémentaires à détacher de la parcelle AY n°98.

Un document d'arpentage permettant la division de la parcelle AY n°98 a donc été réalisé.

Ainsi, la parcelle à céder à la société STRYKER est la parcelle AY n° 105 pour une superficie de 51 m2 (cf plan ci-joint).

Compte tenu de la superficie cédée, il a été décidé de céder ces 51 m2 à titre gratuit. Les services de la Direction générale des Finances Publiques ont estimé cette parcelle à 2040 euros.

Il vous est donc proposé de vous prononcer favorablement pour céder gratuitement à la société STRYKER, la parcelle AY n°105 d'une superficie de 51 m2.

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

Vu l'article L2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif à la gestion des biens et des opérations immobilières.

Vu l'article L2221-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, qui dispose que les personnes publiques gèrent librement leur domaine privé selon les règles qui leur sont applicables,

Vu l'avis du domaine sur la valeur vénale en date du 6 novembre 2023,

Vu le document d'arpentage réalisé par la SCP BUI-PARIES,

Considérant le besoin de la société STRYKER d'acquérir ces 51 m2 supplémentaires dans le cadre des travaux d'agrandissement de ses installations et permettant de pérenniser son implantation sur la commune,

- Fait siennes les conclusions du rapporteur,
- Autorise la cession gratuite de la parcelle AY n°105 d'une superficie de 51 m2 à la société STRYKER,
- Autorise le Maire à réaliser toutes les formalités administratives nécessaires pour mener à bien cette cession,
- Autorise le Maire à signer l'acte de cession avec la société STRYKER,
- Charge Maître BALLADE, notaire de la commune, du suivi et de la régularisation de ce dossier.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME

LE SECRETAIRE DE SEANCE



Jean Pierre LANGLOIS

Le Maire,



LE MAIRE



Pierre DUCOUT

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération compte-tenu de la réception en Préfecture le **21/12/2023** et de sa publication sur le site internet de la commune le **22/12/2023**
- 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.

7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques

Le 06/11/2023

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

Téléphone : 05 40 45 00 46

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@dgifp.finances.gouv.fr

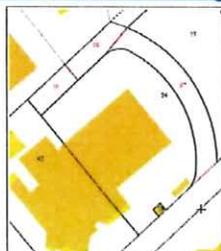
Téléphone : 06 23 16 59 92

Réf DS:14705157

Réf OSE : 2023-33122-81895

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 non bâtie située en zone d'activités

Adresse du bien :

chemin de Marticot / ZI de Marticot

33610 Cestas

Valeur :

2 040 € soit 40 €/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 au sein de la commune de Cestas

2 - DATES

de consultation :	23 octobre 2023
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 :	23 octobre 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 : dans le cadre de travaux d'extension d'une société implantée sur la commune de Cestas, projet de cession d'une emprise de terrain non bâti à détacher d'une parcelle de plus grande importance cadastrée section AY 98 située en zone d'activités sur la commune de Cestas.

Le prix envisagé pour la cession de cette emprise n'est pas communiqué au dossier de saisine.

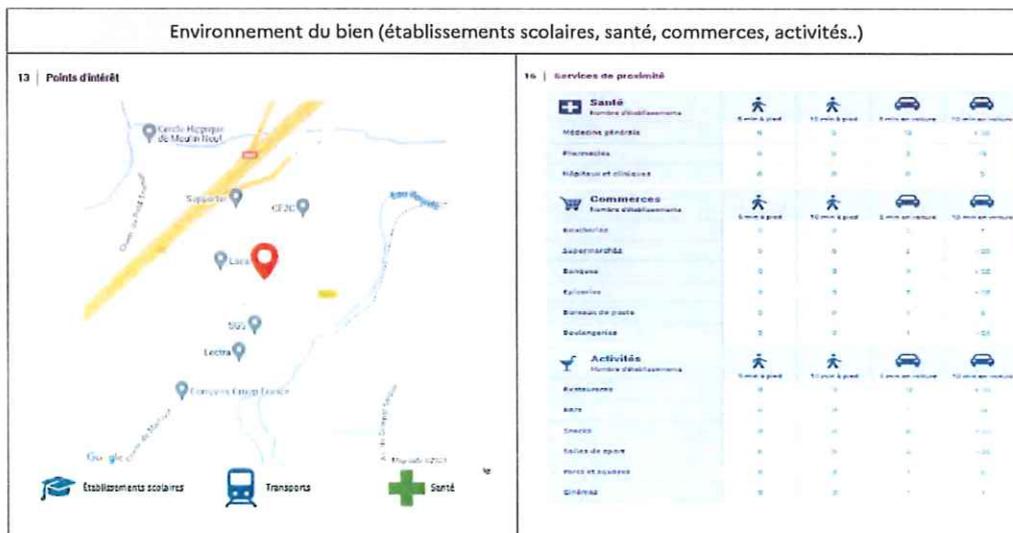
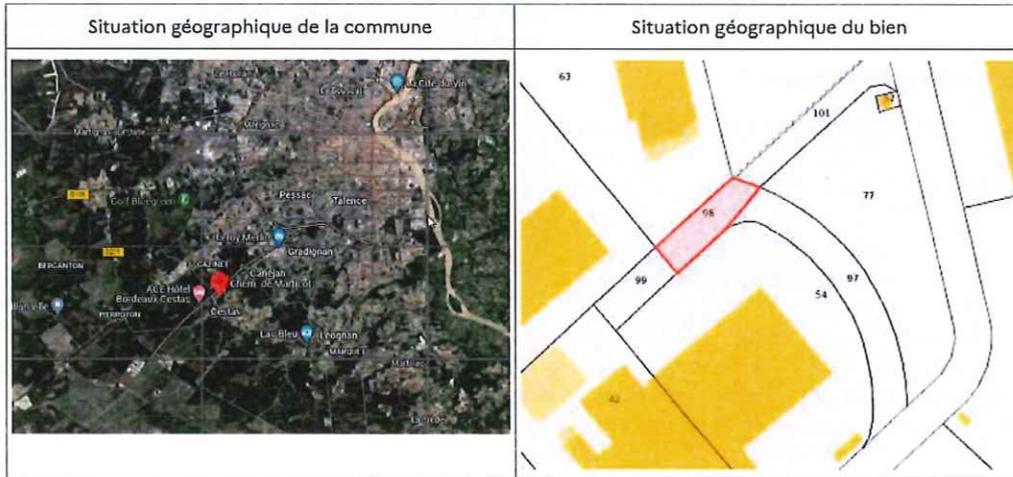
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle est située au sud de la commune de Cestas dans une zone principalement à vocation d'activités industrielles et logistiques, proche de toutes commodités, notamment de l'autoroute A63. Ces parcelles sont desservies par le chemin de Marticot, lui-même desservi par la RD 214.

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



Établissements scolaires	Lignes à proximité										
<p>14 Établissements scolaires</p> <p>Pas d'écoles élémentaires à proximité de cette adresse.</p> <p>Pas de collèges à proximité de cette adresse.</p> <p>Pas de lycées à proximité de cette adresse.</p>	<p>15 Transports</p> <p>Pas de bus à proximité de cette adresse.</p> <p>Pas de métros/trains à proximité de cette adresse.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Trains</th> <th>Lignes</th> <th>Distance</th> <th>Temps de trajet</th> <th>Déplacement</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gazviot - Cestas Ligne 1000</td> <td>R11 - R12, R13</td> <td>2289 m</td> <td>6 min</td> <td>En voiture</td> </tr> </tbody> </table>	Trains	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement	Gazviot - Cestas Ligne 1000	R11 - R12, R13	2289 m	6 min	En voiture
Trains	Lignes	Distance	Temps de trajet	Déplacement							
Gazviot - Cestas Ligne 1000	R11 - R12, R13	2289 m	6 min	En voiture							

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie	Nature réelle
Cestas	AY 98	Chemin de Marticot	331 m ²	Parcelle non bâtie
Superficie de l'emprise à céder			51 m ²	

4.4. Descriptif : il s'agit d'évaluer une emprise d'une superficie 51 m² de configuration très étroite ne permettant pas en l'état l'édification de construction. Cette emprise située en zone d'activités économiques est à détacher d'une parcelle de plus grande importance cadastrée section AY 98. Pour autant, même si cette emprise n'est pas constructible en l'état, elle permet d'agrandir la parcelle du potentiel acquéreur.



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 AY 0098 (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	PBBBFT

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 délibération du Conseil Municipal le 15/03/2017
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone UYa
Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien	<ul style="list-style-type: none"> - I4 Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques - PT2 servitude de protection des centres radio électriques d'émission et de réception contre les obstacles - PT3 servitude attachée aux réseaux de télécommunication des postes et télécommunication - zone de nuisances sonore liée à la proximité de l'autoroute A 63
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 UY, zone d'activités industrielles et tertiaires

Extrait du plan de zonage	Dispositions applicables à la zone UY
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone UY : secteur d'activités industrielles et tertiaires - dont le secteur UYa d'activités diverses - dont le secteur UYb d'activités industrielles et de logistiques - dont le secteur UYc d'activités industrielles aéronautiques - . . .

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 non bâtis de moyenne à grande superficie situés en zone d'activités économiques au sein de la commune 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 qui sont « Estimer un bien », « BNDP » Base nationale de données patrimoniales, applicatif permettant de géolocaliser les transactions de même consistance et sur un logiciel d'intelligence artificielle dénommé « HOMIWO » recensant les transactions à proximité à partir des données DVF et permettant de déterminer l'environnement du bien

➤ **Critère de recherche** : la recherche porte sur des terrains à bâtir de moyenne superficie situés en zone d'activités industrielles et tertiaires et plus particulièrement en zone UYa – secteur d'activités diverses - au sein de la commune de Cestas sur une période récente, et dans un rayon maximum de cinq kilomètres du bien à évaluer.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP : Géofoncier en sélectionnant les ventes DVF.

➤ **Termes de comparaison recensés portant sur des terrains situés en zone d'activités :**

Ref cadastré	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date de mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Nature de bien (Nature1)
3304P02 2017P13431	D5213/5214/5219/5220/5223/5230/5231/5232/5234/	CESTAS	LES PINS DE JARRY	28/09/2017	173 200 m ²	4 335 196,00 €	25,03 €	Parcelle de terrain à bâtir / zone Uyb
3304P02 2017P4287	AY79/81/82/ EN69/113	CESTAS	CHEMIN DE MARTICOT	02/03/2017	5 000 m ²	154 166,67 €	30,83 €	un terrain destiné à la construction d'un bâtiment à usage professionnel / zone Uya
3304P02 2019P04526	D5260/5261/5262/5263/5265	CESTAS	LES PINS DE JARRY / 13 CHEMIN DE SAINT ELOI	20/03/2019	34 314 m ²	1 098 048,00 €	32,00 €	La communauté de Communes Jalle eau Bourde vend une parcelle de terrain à bâtir destinée à la construction d'un local Industriel / zone Uyb
3304P02 2019P05526	EN115/118/120	CESTAS	LIEU DIT MARTICOT	24/04/2018	17 555 m ²	789 975,00 €	45,00 €	acquisition par le Département de la Gironde d'un terrain destiné à la construction d'un bâtiment à usage professionnel/zone Uya
							Moyenne	33,22 €
							Médiane	31,42 €
							Moyenne des deux termes situés en zone Uya	37,92 €

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

Il n'a pas été trouvé de nouvelles transactions sur le secteur depuis le précédent avis délivré en 2021 hormis l'échange avec soulte entre la commune de Cestas et la société STRYKER SPINE des parcelles cadastrées AY 97, AY 99 et la parcelle AY 101, parcelles contiguës à la parcelle AY 98, objet de la présente évaluation.

L'ensemble des termes de comparaison portent sur des terrains situés en zone d'activités sur la commune de Cestas. La moyenne des références s'établit à 33 €/ m² et la médiane est de 31 €/m². Si on affine l'analyse en ne sélectionnant que les termes situés en zone Uya correspondant au secteur d'activités diverses, on obtient une moyenne proche de 38 €/m².

Par conséquent et au regard de ces éléments, pour l'estimation de cette emprise, on retiendra la valeur de 40 €/m² en référence à la moyenne arrondie des deux termes les plus pertinents sur le secteur.

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

La valeur vénale de cette parcelle est estimée à la somme de 2 040 € déterminée comme suit :

Nature du bien	Superficie totale	Prix unitaire retenu/m ²	Valeur vénale
Emprise à détacher de la parcelle AY 98	51 m ²	40 €	2 040 €

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 2 040 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 1 800 € (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.

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

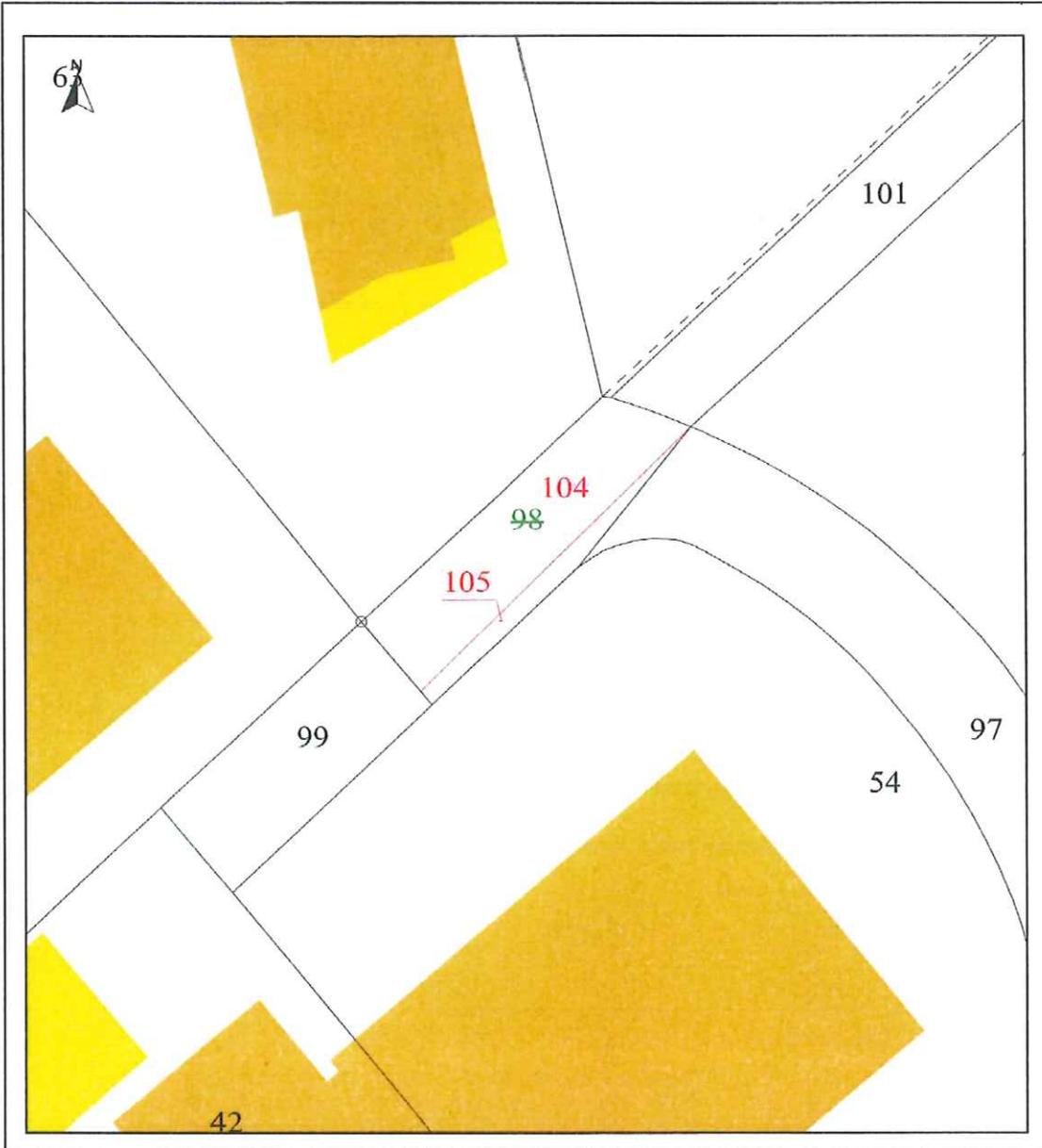
Inspectrice des Finances Publiques

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.

Commune : CESTAS (122)	DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Section : AY Feuille(s) : 000 AY 01 Qualité du plan : P4 ou CP [20 cm] Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/500 Date de l'édition : 02/11/2023 Support numérique :
Numéro d'ordre du document d'arpentage : 3681 P Document vérifié et numéroté le 02/11/2023 A SDIF Bordeaux Par Adrien Grandcamp Géomètre du Cadastre Signé		CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955) Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3) a été établi (1) : A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ; B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ; C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé le par géomètre à Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la présente n° 6463. A le
SDIF DE LA GIRONDE Pôle Topographique et de Gestion Cadastreale Cité administrative 1 rue Jules Ferry 33090 BORDEAUX CEDEX Téléphone : 05 56 24 85 97 sdif33.ptgc@dgfp.finances.gouv.fr		

Modification des énonciations d'un acte à publier

(1) Page les mentions Indem. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une mesure (bien récoûté par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien autorisé ou cadastre, etc. ...)
(3) Préciser les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire foncieraire, ainsi, représentant qualité de faculté acquiescent, etc. ...



Département de la Gironde

COMMUNE DE CESTAS

PLAN DE MASSE

Propriété de la Commune de Cestas

Cession à STRYKER SPINE

Section AY n° 104-105

Chemin de Marticot

ECHELLE : 1/200



Plan dressé par :

S.C.P. Bernard BUI - Jean-Marc PARIES, Géomètres-Experts associés,

Bureau principal :

Résidence Martinon - Bât. B
rue de l'Abbé Mounier
33170 GRADIGNAN

Tél : 05.56.89.09.54

Fax : 05.56.89.67.01

E-mail : scp.bui.paries@free.fr

Bureau secondaire :

ZA Auguste 5
7 impasse Lou Haou
33610 CESTAS

Tél : 05.56.78.87.82

Fax : 05.56.78.85.63

E-mail : bui.paries@free.fr

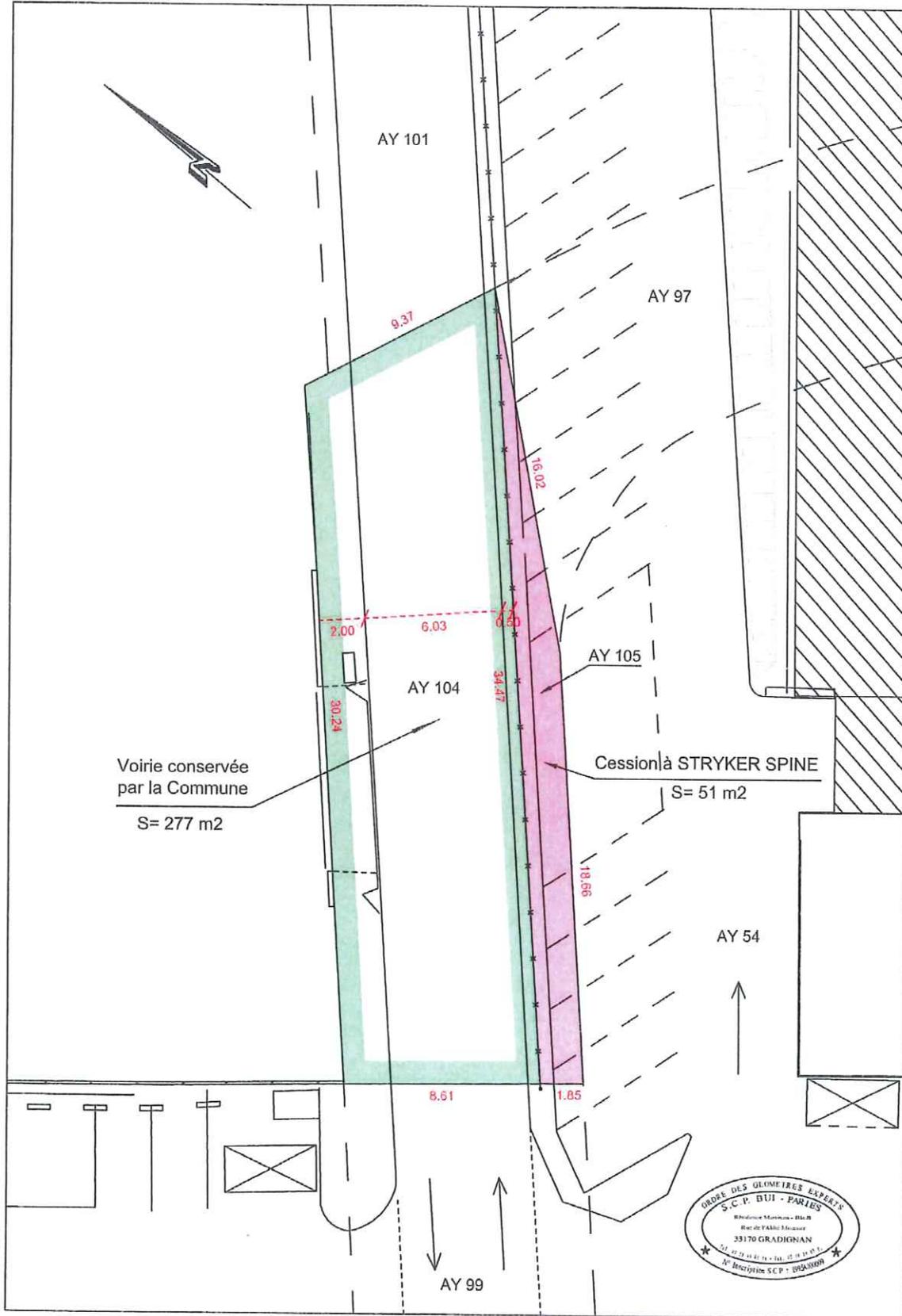
Date :

Novembre 2023

Référence Dossier :

5245-16

Reproduction réservée



Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le



ID : 033-213301229-20231221-DELIB21_05_2023-DE