



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 02/12/2024

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@dgfip.finances.gouv.fr

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

Monsieur le Président de la Communauté de Communes
Jalle Eau Bourde

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Anne Bailly

Courriel : anne-1.bailly@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 23 16 59 92

Bruno BENEDETTO – Responsable Adjoint du PED

Téléphone : 06 80 28 21 52

Réf interne : Évaluation Z.A Pot au Pin II

Réf DS:18625768

Réf OSE : 2024-33122-48302

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 \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(https://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

vaste unité foncière non bâtie en nature de terrain constructible non viabilisé,
située en zone à urbaniser à vocation économique

Adresse du bien :

Chemin du Pot au Pin
33610 Cestas

Valeur :

15 315 000 € soit 29 €/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 Élodie ELIAS, secrétariat général des services de la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde.

2 - DATES

de consultation :	26 juin 2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l’avis :	6 décembre 2024
le cas échéant, de visite de l’immeuble :	Bien non visité
du dossier complet :	2 décembre 2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L’AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l’opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☒ par voie de préemption ☐ par voie d’expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l’instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé : afin d’étendre la zone d’activités économiques sur la commune de Cestas, la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde envisage d’acquérir une vaste unité foncière constituée d’un ensemble de parcelles non bâties en nature de terrain agricole, située en zone à urbaniser à vocation économique.

Il convient de préciser que, suite à l’approbation de la modification n°2 du PLU par délibération du 17 octobre 2024 publiée le 18 octobre 2024 en Préfecture, ces terrains anciennement classés en zone 2AUy, zone dont l’ouverture à l’urbanisation étaient subordonnée à une modification ou une révision du PLU sont désormais classés en zone à urbaniser à vocation économique; la modification n° 2 du PLU portant sur l’ouverture à l’urbanisation de la zone 1 Auy – extension de la zone logistique de Pot au Pin – Cette extension de la zone logistique de Pot au Pin fait par ailleurs l’objet d’une orientation d’aménagement et de programmation dont les éléments de cadrage sont mentionnés dans l’avis au paragraphe 6 – Urbanisme (cf SUPRA).

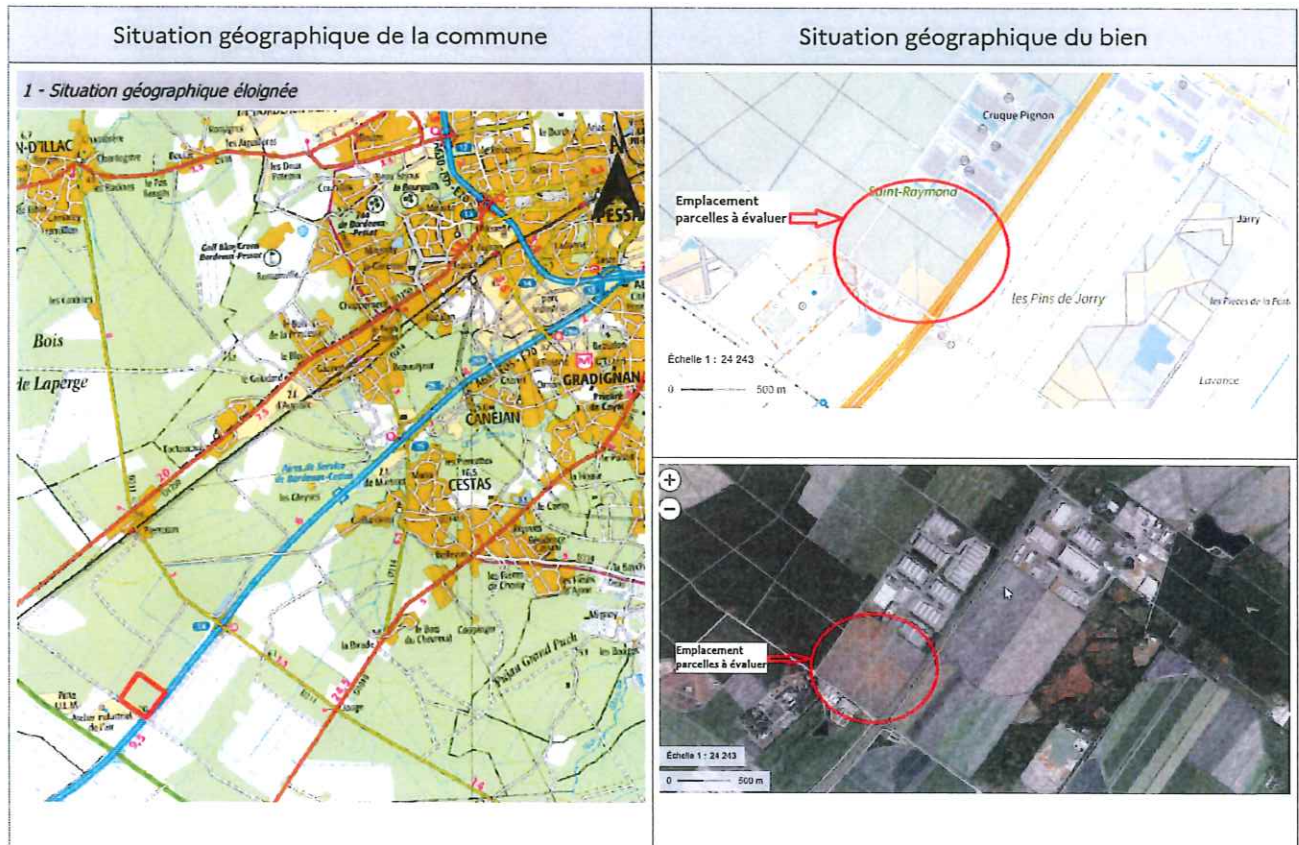
Suivant précisions apportées au dossier de saisine, le prix d’acquisition envisagé est de 30 € HT/m².

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

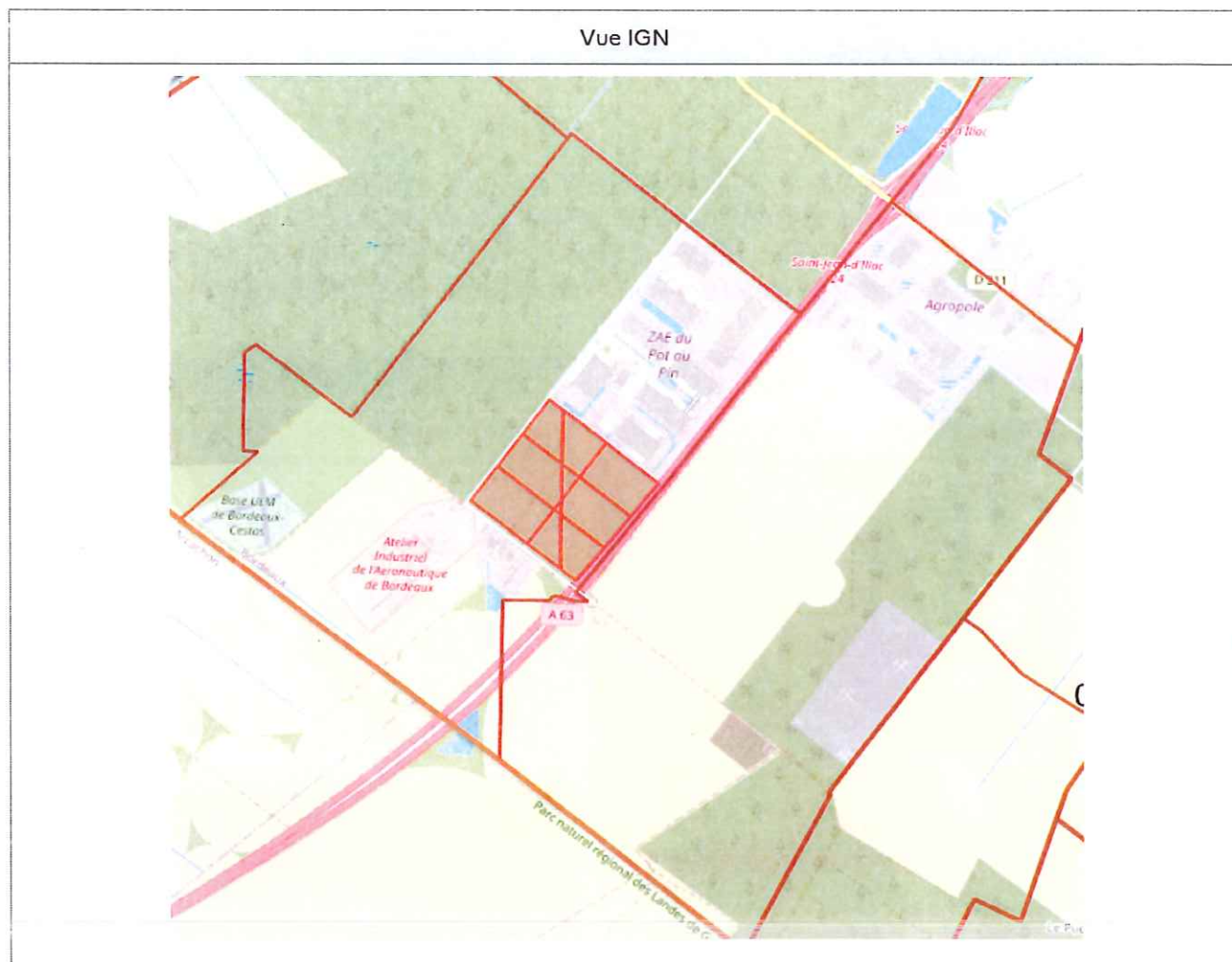
L'unité foncière est située au nord de la commune de Cestas, commune du Sud-Ouest de la France, dans la banlieue sud-ouest de Bordeaux en région Nouvelle-Aquitaine. Le territoire de la commune est limitrophe de ceux des communes de Pessac, Canéjan, Léognan, Saucats, la Barp, Mios, Audenge et Saint-Jean-d' Illac. La commune est desservie par les accès n° 25 dit de Cestas centre et n° 24 dit de Toctoucau / Le Barp et de l'autoroute A 63 reliant Bordeaux à Hendaye.



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

La commune de Cestas comprend deux zones d'activités en périphérie qui sont à gauche de l'A 63 la zone Pot au Pin avec la Plateforme industrielle du courrier de la Poste et à droite la zone d'activités de Jarry.

Cette vaste unité foncière est située, au sein de la zone logistique et économique de Pot au Pin et par conséquent à proximité immédiate des réseaux. Toutes les commodités (service de santé, commerces, activités) sont accessibles dans un rayon de dix minutes en voiture. Ce bien bénéficie d'un emplacement stratégique au regard de sa destination, avec une parfaite accessibilité et à proximité immédiate de l'autoroute de A63.



Établissements scolaires

16 | Établissements scolaires

Écoles primaires

	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Ecole primaire Tocdoucau 1 Rue BRUYET, 33318, Pessac	6171 m	10 min	En voiture
Ecole primaire privée Sainte Anne 32 avenue Léon Delagrange, 33555, Marciacprisme	6559 m	15 min	En voiture
Ecole maternelle Serge Trut 4 rue du Parc 33555, Marciacprisme	6372 m	16 min	En voiture
Ecole élémentaire Maurice Fognet Rue Jacques Bédal, 33555, Marciacprisme	7067 m	16 min	En voiture
Ecole élémentaire Bourg 37 chemin du Pu'eu, 33122, Cestas	7658 m	13 min	En voiture

Collèges

	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Collège Gaston Flament 33 rue Léon Delagrange, 33555, Marciacprisme	6515 m	15 min	En voiture
Collège Cartelande 1 chemin des Sources, 33122, Cestas	8892 m	10 min	En voiture
Collège du Barp 4 rue des Bourneuil, 33029, Le Barp	9779 m	16 min	En voiture

Lycées

	Distance	Temps de trajet	Déplacement
Lycée Val de l'Eyre 6 rue des Bourneuil, 33029, Le Barp	9430 m	17 min	En voiture

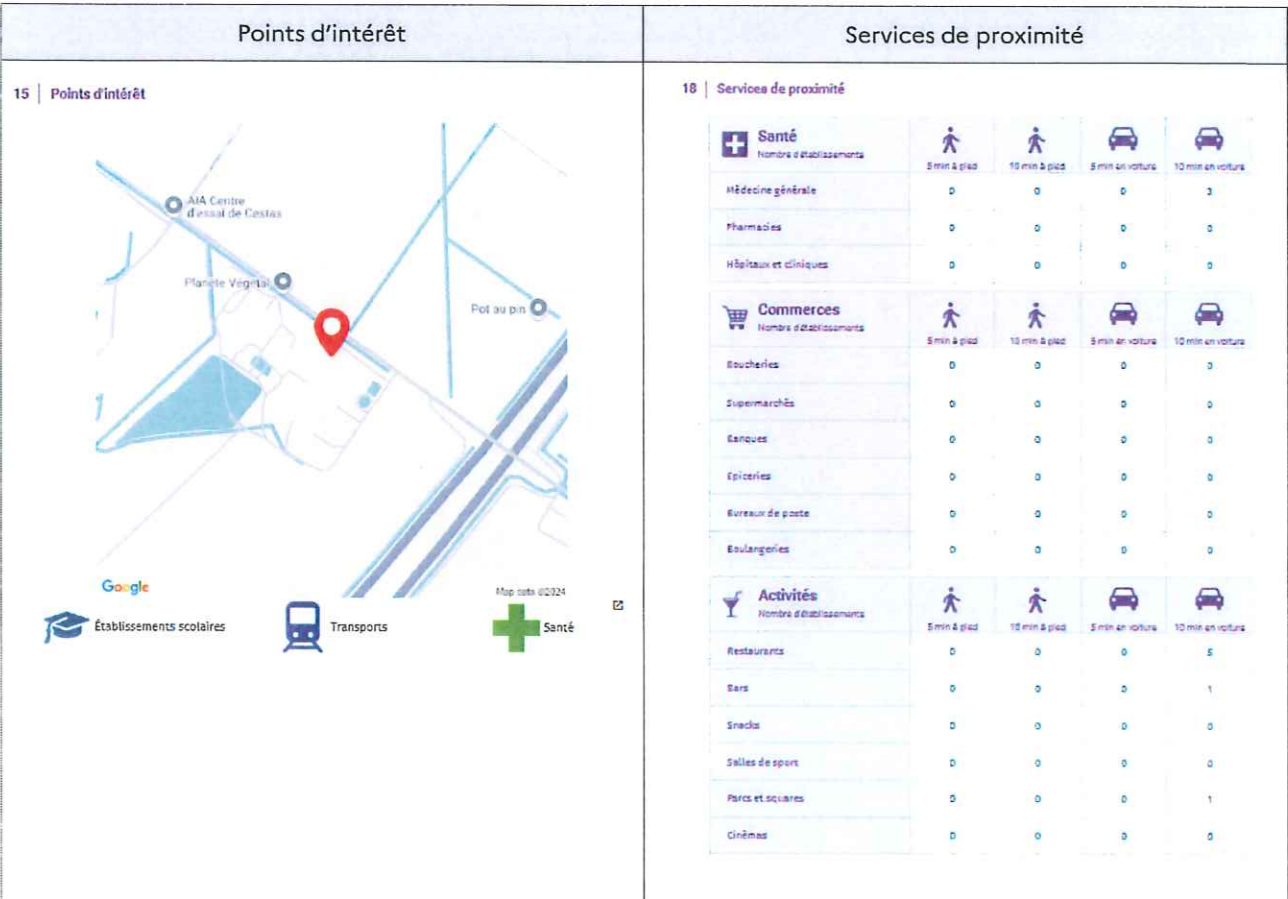
Transports

17 | Transports

Pas de bus à proximité de cette adresse.

Pas de métros/trams à proximité de cette adresse.

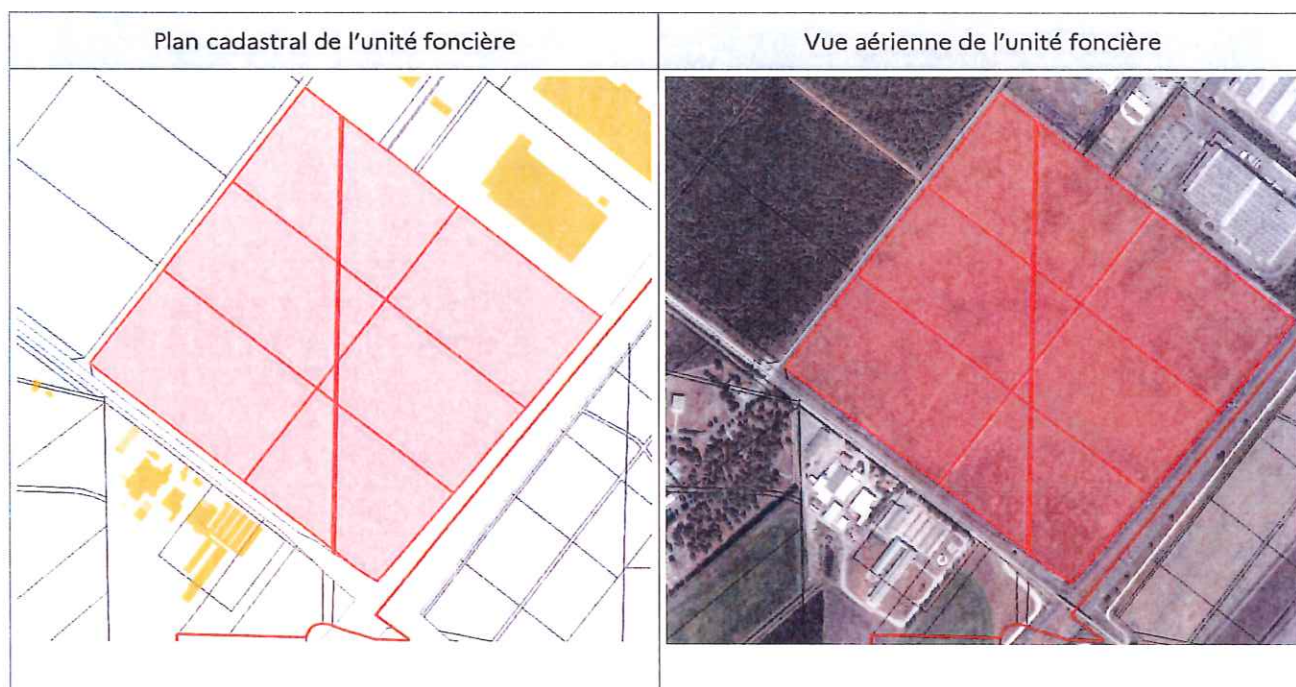
Pas de trains à proximité de cette adresse.



4.3. Références cadastrales

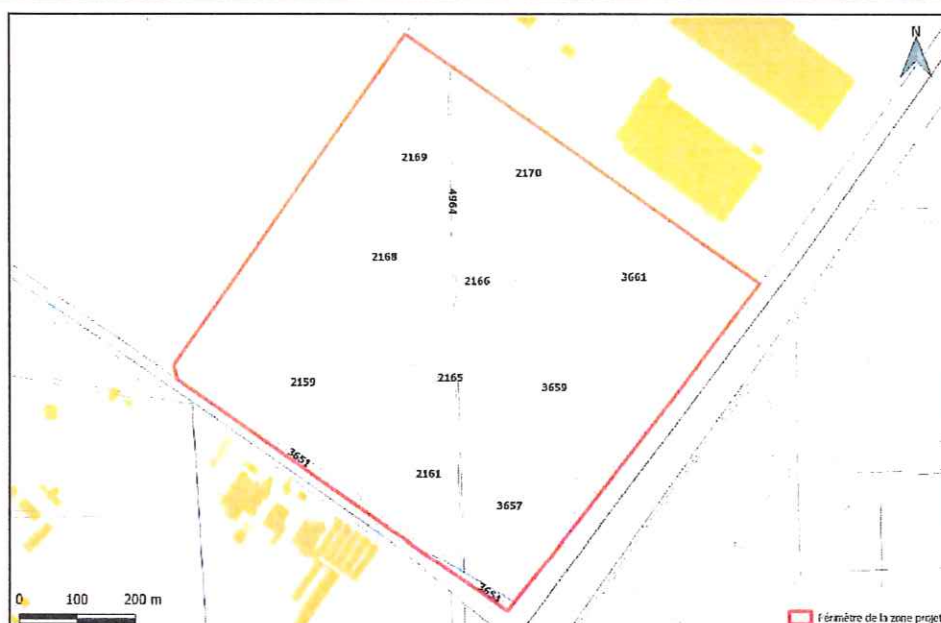
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

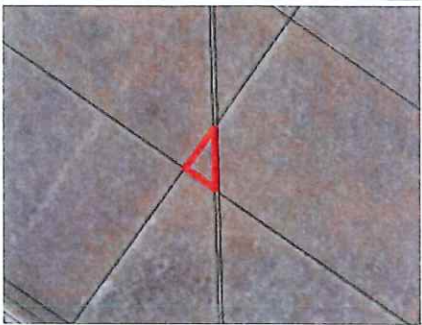
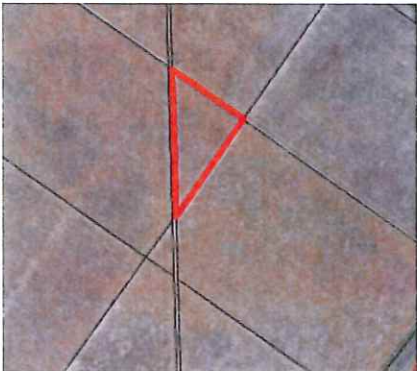
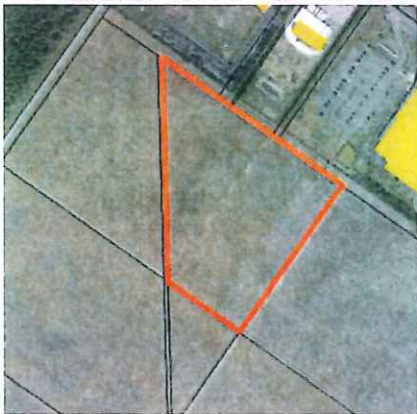
Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature et emprises
Cestas	D 2159	Saint-Raymond	93 153 m ²	Futaie bois
	D 2161		31 710 m ²	Futaie bois
	D 2165		1 260 m ²	Futaie bois
	D 2166		9 400 m ²	Futaie
	D 2168		78 743 m ²	Futaie
	D 2169		42 178 m ²	Futaie lande
	D 2170		49 070 m ²	Futaie lande
	D 3651		8 156 m ²	Futaie bois
	D 3654		125 m ²	Futaie bois
	D 3657		47 632 m ²	Futaie bois
	D 3659		77 300 m ²	Futaie lande
	D 3661		84 920 m ²	Futaie lande
	D 4964		4 452 m ²	Lande
	Superficie totale des parcelles à évaluer			528 099 m ²

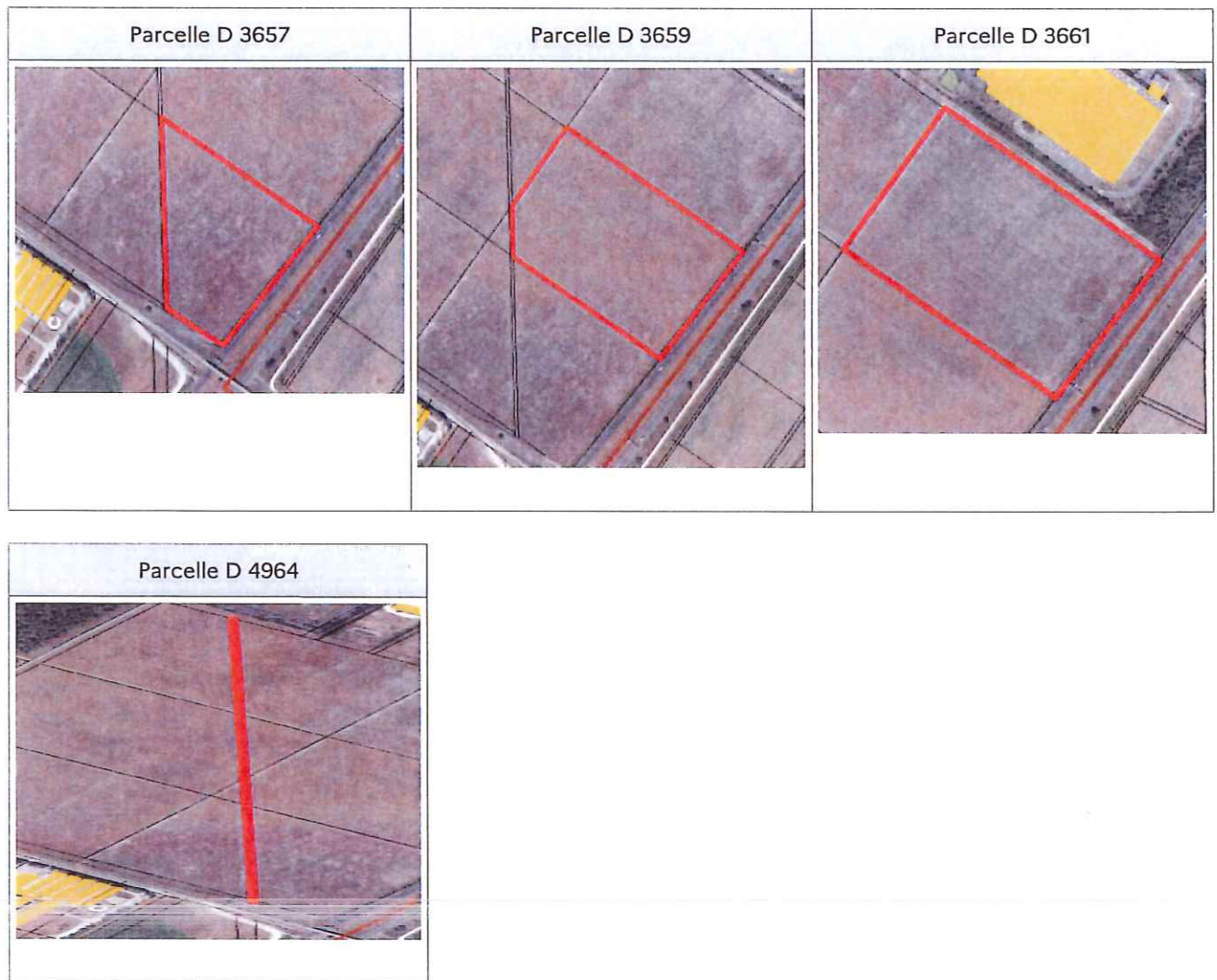


4.4. Descriptif : parcelles contiguës formant une vaste unité foncière de grande superficie et de belle configuration non bâtie, situées en zone d'activités économiques à urbaniser en voie de développement sur la commune de Cestas. Ces parcelles sont partiellement artificialisées puisqu'elles disposent des réseaux à proximité et sont desservies par le chemin du Pot au Pin et limitrophes de l'autoroute A 63 de nature à faciliter l'aménagement de la zone concernée. Classées en zone 1AUy du PLU de la commune de Cestas, ces parcelles s'analysent comme des terrains à bâtir non aménagés, non viabilisés à vocation économique.

Le terrain concerné par l'opération est sis sur les parcelles suivantes : Section D n°2159, 2161, 2165, 2166, 2168, 2169, 2170, 3651, 3654, 3657, 3659, 3661 et 4964 pour une superficie totale de 52,8 Ha.



Parcelle D 2159	Parcelle D 2161	Parcelle D 2165
		
Parcelle D 2166	Parcelle D 2168	Parcelle D 2169
		
Parcelle D 2170	Parcelle D 3651	Parcelle D 3654
		



4.5. Surfaces du bâti : la superficie totale des parcelles à acquérir est de 528 099 m² suivant les données figurant au cadastre étant précisé qu'à ce jour, on ne connaît pas la superficie des lots qui seront commercialisés sur cette unité foncière. En l'absence de précisions complémentaires, il sera retenu la superficie totale des parcelles à acquérir dans le cadre de la présente estimation.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Parcelle D 2159	Parcelle D 2161	Parcelle D 2165																																				
Liste des titulaires de droit de la parcelle D 2159 (GIRONDE ; CESTAS) Titulaire : personne morale (1)	Liste des titulaires de droit de la parcelle D 2161 (GIRONDE ; CESTAS) Titulaire : personne morale (1)	Liste des titulaires de droit de la parcelle D 2165 (GIRONDE ; CESTAS) Titulaire : personne morale (1)																																				
<table><tr><th>Raison sociale</th><th>Numéro SIREN</th><th>Statut</th><th>Droit</th><th>Adresse des titulaires de droit</th><th>Identifiant foncier</th></tr><tr><td>GROUPEMENT FORESTIER DE POT AU FIN</td><td>438704652</td><td>P</td><td></td><td>RUE TURGOT 27150 ETRÉPAGNY</td><td>PBF12QM</td></tr></table>	Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier	GROUPEMENT FORESTIER DE POT AU FIN	438704652	P		RUE TURGOT 27150 ETRÉPAGNY	PBF12QM	<table><tr><th>Raison sociale</th><th>Numéro SIREN</th><th>Statut</th><th>Droit</th><th>Adresse des titulaires de droit</th><th>Identifiant foncier</th></tr><tr><td>GROUPEMENT FORESTIER DE POT AU FIN</td><td>438704652</td><td>P</td><td></td><td>RUE TURGOT 27150 ETRÉPAGNY</td><td>PBF12QM</td></tr></table>	Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier	GROUPEMENT FORESTIER DE POT AU FIN	438704652	P		RUE TURGOT 27150 ETRÉPAGNY	PBF12QM	<table><tr><th>Raison sociale</th><th>Numéro SIREN</th><th>Statut</th><th>Droit</th><th>Adresse des titulaires de droit</th><th>Identifiant foncier</th></tr><tr><td>GROUPEMENT FORESTIER DE POT AU FIN</td><td>438704652</td><td>P</td><td></td><td>RUE TURGOT 27150 ETRÉPAGNY</td><td>PBF12QM</td></tr></table>	Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier	GROUPEMENT FORESTIER DE POT AU FIN	438704652	P		RUE TURGOT 27150 ETRÉPAGNY	PBF12QM
Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier																																	
GROUPEMENT FORESTIER DE POT AU FIN	438704652	P		RUE TURGOT 27150 ETRÉPAGNY	PBF12QM																																	
Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier																																	
GROUPEMENT FORESTIER DE POT AU FIN	438704652	P		RUE TURGOT 27150 ETRÉPAGNY	PBF12QM																																	
Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier																																	
GROUPEMENT FORESTIER DE POT AU FIN	438704652	P		RUE TURGOT 27150 ETRÉPAGNY	PBF12QM																																	

Parcelle D 2166	Parcelle D 2168	Parcelle D 2169																																				
Liste des titulaires de droit de la parcelle D 2166 (GIRONDE ; CESTAS) Titulaire : personne morale (1)	Liste des titulaires de droit de la parcelle D 2168 (GIRONDE ; CESTAS) Titulaire : personne morale (1)	Liste des titulaires de droit de la parcelle D 2169 (GIRONDE ; CESTAS) Titulaire : personne morale (1)																																				
<table><tr><th>Raison sociale</th><th>Numéro SIREN</th><th>Statut</th><th>Droit</th><th>Adresse des titulaires de droit</th><th>Identifiant foncier</th></tr><tr><td>GROUPEMENT FORESTIER DE POT AU FIN</td><td>438704652</td><td>P</td><td></td><td>RUE TURGOT 27150 ETRÉPAGNY</td><td>PBF12QM</td></tr></table>	Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier	GROUPEMENT FORESTIER DE POT AU FIN	438704652	P		RUE TURGOT 27150 ETRÉPAGNY	PBF12QM	<table><tr><th>Raison sociale</th><th>Numéro SIREN</th><th>Statut</th><th>Droit</th><th>Adresse des titulaires de droit</th><th>Identifiant foncier</th></tr><tr><td>GROUPEMENT FORESTIER DE POT AU FIN</td><td>438704652</td><td>P</td><td></td><td>RUE TURGOT 27150 ETRÉPAGNY</td><td>PBF12QM</td></tr></table>	Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier	GROUPEMENT FORESTIER DE POT AU FIN	438704652	P		RUE TURGOT 27150 ETRÉPAGNY	PBF12QM	<table><tr><th>Raison sociale</th><th>Numéro SIREN</th><th>Statut</th><th>Droit</th><th>Adresse des titulaires de droit</th><th>Identifiant foncier</th></tr><tr><td>GROUPEMENT FORESTIER DE POT AU FIN</td><td>438704652</td><td>P</td><td></td><td>RUE TURGOT 27150 ETRÉPAGNY</td><td>PBF12QM</td></tr></table>	Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier	GROUPEMENT FORESTIER DE POT AU FIN	438704652	P		RUE TURGOT 27150 ETRÉPAGNY	PBF12QM
Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier																																	
GROUPEMENT FORESTIER DE POT AU FIN	438704652	P		RUE TURGOT 27150 ETRÉPAGNY	PBF12QM																																	
Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier																																	
GROUPEMENT FORESTIER DE POT AU FIN	438704652	P		RUE TURGOT 27150 ETRÉPAGNY	PBF12QM																																	
Raison sociale	Numéro SIREN	Statut	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier																																	
GROUPEMENT FORESTIER DE POT AU FIN	438704652	P		RUE TURGOT 27150 ETRÉPAGNY	PBF12QM																																	

Parcelle D 2170

Liste des titulaires de droit de la parcelle D 2170 (GIRONDE ; CESTAS)
Titulaire : personne morale (1)

Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
GROUPEMENT FORESTIER DE POT AU PIN	438704652		P	RUE TURGOT 27150 ETREPAGNY	PBF1QM

Parcelle D 3651

Liste des titulaires de droit de la parcelle D 3651 (GIRONDE ; CESTAS)
Titulaire : personne morale (1)

Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
GROUPEMENT FORESTIER DE POT AU PIN	438704652		P	RUE TURGOT 27150 ETREPAGNY	PBF1QM

Parcelle D 3654

Liste des titulaires de droit de la parcelle D 3654 (GIRONDE ; CESTAS)
Titulaire : personne morale (1)

Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
GROUPEMENT FORESTIER DE POT AU PIN	438704652		P	RUE TURGOT 27150 ETREPAGNY	PBF1QM

Parcelle D 3657

Liste des titulaires de droit de la parcelle D 3657 (GIRONDE ; CESTAS)
Titulaire : personne morale (1)

Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
GROUPEMENT FORESTIER DE POT AU PIN	438704652		P	RUE TURGOT 27150 ETREPAGNY	PBF1QM

Parcelle D 3659

Liste des titulaires de droit de la parcelle D 3659 (GIRONDE ; CESTAS)
Titulaire : personne morale (1)

Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
GROUPEMENT FORESTIER DE POT AU PIN	438704652		P	RUE TURGOT 27150 ETREPAGNY	PBF1QM

Parcelle D 3661

Liste des titulaires de droit de la parcelle D 3661 (GIRONDE ; CESTAS)
Titulaire : personne morale (1)

Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
GROUPEMENT FORESTIER DE POT AU PIN	438704652		P	RUE TURGOT 27150 ETREPAGNY	PBF1QM

Parcelle D 4964

Liste des titulaires de droit de la parcelle D 4964 (GIRONDE ; CESTAS)
Titulaire : personne morale (1)

Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
GROUPEMENT FORESTIER DE POT AU PIN	438704652		P	RUE TURGOT 27150 ETREPAGNY	PBF1QM

5.2. Conditions d’occupation : les parcelles sont estimées libres d’occupation.

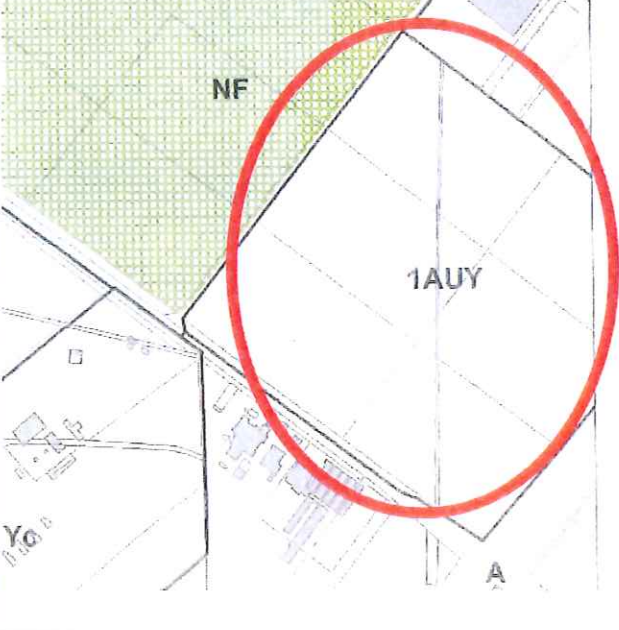
5.3 Origine de propriété : ancienne.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	Parcelles couvertes par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cestas dont la dernière procédure à été approuvée le 17/10/2024
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone 1AUy Orientations d’aménagement et de programmation Secteur 7 Extension de la zone logistique de POT AU PIN
Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien	Sans 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) Réseaux et voiries	Sans objet

6.2.Date de référence et règles applicables : les parcelles sont situées en zone 1AUy au PLU de la commune de Cestas, cette zone correspond aux secteurs destinés à accueillir des activités diverses, industrielles et logistiques.

Extrait du plan de zonage des parcelles	Dispositions applicables à la zone 1AUy
	CARACTERE DE LA ZONE La zone 1AU correspond aux secteurs destinés à l'urbanisation future principalement à caractère d'habitat, sous forme d'opérations d'ensemble (futurs lotissements...). Elles sont ouvertes aux opérations d'aménagement et aux constructions lorsque la capacité des équipements publics existants à la périphérie immédiate est suffisante pour desservir l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement. La zone 1AUy correspond aux secteurs destinés à accueillir des activités diverses, industrielles et logistiques. L'urbanisation projetée doit être compatible avec les Orientations d'aménagement et de programmations du PLU.
Dispositions applicables à la zone 1AUy	
ARTICLE 1AU/1AUy. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Sous réserves des dispositions de l'article 2, sont interdits : 1/ les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2 2/ les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées 3/ les installations et travaux divers : - dépôts de véhicules, - affouillements et exhaussements du sol (non rendus nécessaires par des conditions techniques) 4/ les autres installations classées non mentionnées à l'article 2 5/ l'ouverture de terrains de camping et de stationnement de caravanes 6/ l'ouverture de toute carrière ou gravière 7/ le talutage autour des immeubles.	ARTICLE 1AU/1AUy. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition de s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains : - Zone 1AU : 1. Les opérations d'aménagement et de construction sont admises à condition : - d'être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de programmation du PLU, - que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, - de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone considérée, - de respecter les densités minimales ou maximales de logements par hectare, conformément aux dispositions éventuelles précisées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. 2. Les constructions à destination d'habitat, d'activités commerciales ou artisanales, de bureaux ou d'hébergement hôtelier, sont admises à condition : - de s'inscrire dans une opération d'ensemble (lotissement, ZAC ou ensemble de constructions), - que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, - qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatisateurs, ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds. 3. Les installations et travaux divers : - parcs d'attraction et aires de jeux ouverts au public, - aires de stationnement ouvertes au public. 4. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics. 5. lorsqu'elles sont situées lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, les constructions citées aux paragraphes précédents ne sont autorisées qu'à condition de satisfaire aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur. 6. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre pourra être autorisée. Dans ce cas, il ne sera pas fait application des articles 3 à 15. 7. La construction de programmes immobiliers affectés à l'habitation à condition de respecter les servitudes de mixité sociale qui précisent les obligations de réalisation de logement locatif sociaux conventionnés.

-Zone 1AUY :

1. les lotissements à usage d'activité,
2. les constructions à usage industriel, commercial, artisanal et d'entrepôts commerciaux,
3. les constructions à usage d'activité de type bureaux, services,
4. les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être compatibles avec le caractère général de la zone, soumises à autorisation ou à déclaration (à l'exception des dépôts de véhicules et de ferraille et des installations d'élimination des déchets), sous réserves :
 - qu'elles ne présentent pas de risque ou de nuisances inacceptables pour le voisinage,
 - que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
5. les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ainsi que les équipements publics.
6. les habitations nécessaires au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone.
7. lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, les constructions citées aux paragraphes précédents ne sont autorisées qu'à condition de satisfaire aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.
8. la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre pourra être autorisée. Dans ce cas il ne sera pas fait application des articles 3 à 15.

Orientations d'aménagement et de programmation : extension de la zone logistique du POT AU PIN

Eléments de cadrage (indications)

Superficie indicative du Secteur 7 : 52.8 ha.

Densité prescrite pour les lots à bâtir : l'emprise au sol est fixée à 50% de la surface de la parcelle (la superficie de référence prise en compte pour le calcul des densités sera la superficie potentielle à destination industrielle et logistique, déduction faite des EBC, des espaces verts communs, des voiries et réseaux divers).

- 5 à 6 lots à la découpe seront réalisés ;
- 1 à 4 accès seront implantés ;

La taille des lots et les accès seront à préciser par le futur permis d'aménager.

Obligation de réalisation des bâtiments à vocation industrielle et logistique

Schéma d'intentions d'aménagement (prescriptions)

Il sera nécessaire de respecter les principes illustrés sur le schéma (localisations indicatives) et notamment :

- Maintenir le caractère paysager du secteur avec le maintien des continuités écologiques à vocation de trame verte interne et/ou d'espace tampon notamment par rapport à l'autoroute.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée suivant 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 de grande superficie non viabilisés situés en zone d'activités économiques sur la commune de Cestas et les communes proches sur une période récente et dans un rayon maximum de vingt kilomètres du bien à évaluer. En effet, l'absence récente de transaction de terrain à bâtir en zone 1AUy sur la commune concernée a conduit à élargir le périmètre de recherche aux communes situées dans un secteur géographique proche.

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 à la DGFIP « Estimer un bien », « BNDP » base nationale de données patrimoniales et « Homiwoo » logiciel d'intelligence artificielle permettant de localiser l'environnement du bien

➤ **Critère de recherche** : la recherche porte sur des transactions de terrain à bâtir de grande superficie non viabilisés situés dans un zonage de zone d'activités économiques sur la commune de Cestas et les communes avoisinantes, sur une période récente qui s'étend de 2021 à 2024 et dans un rayon maximum de vingt kilomètres du bien à évaluer.

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP : Géofoncier en sélectionnant les ventes DVF, base de données des permis de construire du Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires – Liste des autorisations d'urbanisme créant des locaux non résidentiels – pour identifier les permis de construire de programmes de construction situés en zone d'activités économiques.

8.1.3. Termes de référence

1) Sélection des termes de comparaison portant sur des terrains non aménagés de grande superficie :

Réf. Publication SPF	Date	Commune	Adresse	Section cadastrale	Superficie terrain	Zonage	Prix HT	Prix unitaire terrain/m²	Observations
3304P04 2021P32205	16/12/21	LES ARTIGUES DE LUSSAC	Les Chapelles	A 1394	9 004 m²	1AUy	162 072 €	18 €	Un terrain à aménager en zone d'activité
3304P04 2021P10736	17/06/21	MARSAS	Croix de Merlet Nord	ZK 211/213/215	9 673 m²	1AUy	125 095 €	13 €	Un terrain nu à bâtir non viabilisé
3304P04 2022P07830	17/02/22	COUTRAS	9001 Palard Ouest	ZH 262/263	35 532 m²	1Aux	2 250 000 €	63 €	Acquisition par la société LIDL d'une unité foncière de vaste superficie supportant une maison d'habitation vouée à la démolition
3304P04 Référence 2022P08093	07/03/22	COUTRAS	Marais d'Eygreateau	ZT 528/579	11 083 m²	1AUxy	310 895 €	28 €	Cession par la CALI d'un terrain non viabilisé destiné à la construction à usage professionnel
3304P04 2022P00940	17/12/21	MIOS	CHAMP DE DEVANT	A 3387 3381 3375 3372 3393 3391 3389 3395 3394	10 168 m²	1AUy	305 040 €	30 €	LOT 25 de la ZAC Parc d'activités Mios Entreprises ZAC 2
3304P04 2022P04230	21/12/21	COUTRAS	Marais d'Eygreateau	ZT 504	8 294 m²	1AUxy	190 762 €	23 €	Cession par la CALI d'un terrain non viabilisé destiné à la construction à usage professionnel
3304P04 2022P19986	15/06/22	Marsas	Croix de Merlet Nord	ZK 217	3 199 m²	1AUy	54 383 €	17 €	Un terrain à bâtir non viabilisé situé(e) à MARSAS (33620), lieudit Croix de Merlet Nord, à usage d'activités
3304P04 2022P42900	21/12/22	SAINT-GERMAIN-DU-PUCH	GRAND BESSAC	AT18	10 667 m²	1AUy	407 500 €	38 €	parcelle en nature de vigne
3304P04 2022P42204	21/12/22	SAINT-GERMAIN-DU-PUCH	GRAND BESSAC	AT21/52	12 310 m²	1AUy	470 000 €	38 €	Deux parcelles de terrain à bâtir située à SAINT GERMAIN DU PUCH (33750), lieudit Grand Bessac, actuellement en état de friche.
3304P04 2023P19110	21/06/23	MIOS	CHAMP DE DEVANT	A 3158 3160 3168 3180 3184 3195 3196 3197	2 127 m²	1AUy	63 810 €	30 €	LOT 16 de la ZAC Parc d'activités Mios Entreprises ZAC 2
3304P04 Référence 2024P00216	20/12/23	COUTRAS	Champs de Lauvirat	ZT//577//ZV// 149//	87 719 m²	1AUxyv	1 929 818 €	22 €	Terrain constructible – Cession commune de Coutras à la CALI
3304P04 2024P03431	19/01/24	MIOS	9 RUE DES BOUPEYRES	A 3385 3382 3378	7 862 m²	1AUy	235 860 €	30 €	LOT 27 de la ZAC Parc d'activités Mios Entreprises ZAC 2
								moyenne	29 €
								médiane	29 €

2) Sélection des termes de comparaison portant sur des terrains non aménagés d'une superficie supérieure à 8 000 m² :

Réf. Publication SPF	Date	Commune	Adresse	Section cadastrale	Superficie terrain	Zonage	Prix HT	Prix unitaire terrain/m ²	Observations
3304P04 2021P32205	16/12/21	LES ARTIGUES DE LUSSAC	Les Chapelles	A 1394	9 004 m ²	1AUy	162 072 €	18 €	Un terrain à aménager en zone d'activité
3304P04 2021P10736	17/06/21	MARSAS	Croix de Merlet Nord	ZK 211/213/215	9 673 m ²	1AUy	125 095 €	13 €	Un terrain nu à bâtir non viabilisé
3304P04 2022P07830	17/02/22	COUTRAS	9001 Palard Ouest	ZH 262/263	35 532 m ²	1Aux	2 250 000 €	63 €	Acquisition par la société LIDL d'une unité foncière de vaste superficie supportant une maison d'habitation vouée à la démolition
3304P04 Référence 2022P08093	07/03/22	COUTRAS	Marais d'Eygretreau	ZT 528/579	11 083 m ²	1AUxy	310 895 €	28 €	Cession par la CALI d'un terrain non viabilisé destiné à la construction à usage professionnel
3304P04 2022P00940	17/12/21	MIOS	CHAMP DE DEVANT	A 3387 3381 3375 3372 3393 3391 3389 3395 3394	10 168 m ²	1Auy	305 040 €	30 €	LOT 25 de la ZAC Parc d'activités Mios Entreprises ZAC 2
3304P04 2022P04230	21/12/21	COUTRAS	Marais d'Eygretreau	ZT 504	8 294 m ²	1AUxy	190 762 €	23 €	Cession par la CALI d'un terrain non viabilisé destiné à la construction à usage professionnel
3304P04 2022P42900	21/12/22	SAINT-GERMAIN-DU-PUCH	GRAND BESSAC	AT18	10 667 m ²	1Auy	407 500 €	38 €	parcelle en nature de vigne
3304P04 2022P42204	21/12/22	SAINT-GERMAIN-DU-PUCH	GRAND BESSAC	AT21/S2	12 310 m ²	1Auy	470 000 €	28 €	Deux parcelles de terrain à bâtir situées à SAINT-GERMAIN DU PUCH (33750), lieudit Grand Bessac, actuellement en état de friche.
3304P04 Référence 2024P00216	20/12/23	COUTRAS	Champs de Lauvirat	ZT//577//ZV// 149//	87 719 m ²	1AUxyv	1 929 818 €	22 €	Terrain constructible – Cession commune de Coutras à la CALI
								moyenne	30 €
								médiane	28 €
								moyenne pondérée	32 €

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

En l'absence de terme de comparaison récent en zone 1AUy sur la commune de Cestas, il a été recherché des termes situés dans des zones économiques à urbaniser dans le secteur nord et sud Gironde mais bénéficiant d'une situation comparable au regard de leur proximité avec un axe de circulation majeur (proximité de l'autoroute).

La moyenne et médiane de l'ensemble des termes de comparaison concernant des terrains de moyenne à très grande superficie non aménagés situés dans des zones d'activités économiques à urbaniser s'élève à 29 €/m² avec une fourchette de prix comprise entre 13 €/m² pour un terme situé à Marsas et 63 €/m² pour une acquisition par la société LIDL d'une unité foncière de très grande superficie située sur la commune de Coutras. Pour autant, cette valeur est élevée pour des terrains situés en zone à vocation économique.

Si on sélectionne des terrains dont la superficie est supérieure à 8 000 m², on obtient une moyenne de 30 €/m², une médiane de 28 €/m² et une moyenne pondérée proche de 32 €/m². Le terme dont la surface est la plus importante (87 719 m²) est situé sur la commune de Coutras. Il s'agit d'une transaction de la commune de Coutras à la CALI (Communauté d'Agglomération du Libournais) dont la valeur s'élève à 22 €/m².

Par ailleurs, on peut observer que les dernières transactions portant sur la commercialisation de terrains de grande superficie en zone Uy sur la commune de Cestas ressortent à un prix unitaire de 40 €/m².

Réf. Publication SPF	Date	Commune	Adresse	Section cadastrale	Superficie terrain	Zonage	Prix HT	Prix unitaire terrain/m ²	Observations
3304P02 2019P06072	03/05/19	CESTAS	LES PINS DE JARRY	D5192/5195/5201/5203/5209/5228/5237/5245/5247	65 571 m ²	Uyb	2 220 000 €	34 €	La communauté de Communes Jalle Eau Bourde vend à la SAS Cestas une unité foncière à bâtir destinée à la construction d'un immeuble à usage d'entrepôt logistique et bureaux d'accompagnement.
3304P01 2023P25016	08/12/23	CESTAS	LES PINS DE JARRY	D5282/5284/5287/5288/5290/5292/5295/5296	19 374 m ²	Uyb	774 960 €	40 €	Vente de la SCI les Pins de Jarry à la société Nogaret Holding de parcelles de terrain

Enfin, la délibération du 5/07/2024 fait état d'un accord tripartite permettant :

- A la Communauté de Communes de procéder à l'acquisition des terrains auprès du Groupement Forestier de Pot au Pin sur la base d'un prix unitaire de 30 € HT/m² et d'engager les travaux de viabilisation.
- A la Communauté de Communes de procéder à la vente des terrains viabilisés à la SCI AMASSA sur la base d'un prix unitaire de 55 € HT/m² de terrain
- A la SCI AMASSA de mener à bien son projet de développement tout en associant la Communauté de Communes au choix des entreprises qui pourront être implantées sur le site.
- A la SCI AMASSA de se désister de la promesse d'acquisition signée avec le Groupement Forestier de Pot au Pin.

En l'espèce, les parcelles à estimer forment une unité foncière de très grande superficie non aménagée et non viabilisée. Le consultant précise que les terrains seront vendus viabilisés. Pour approcher la valeur du terrain viabilisé, il convient donc d'ajouter un coût de viabilisation du prix d'acquisition des terrains non viabilisés.

Détermination du coût unitaire de viabilisation de terrains en zone d'activité économique à aménager :

Données issues de la Direction Nationale des Interventions Domaniales :

Les superficies affectées à la voirie et aux espaces publics sont généralement de l'ordre de :

- 10 à 15% pour de la logistique ou des grandes parcelles > 1ha,
- 15 à 20% pour des parcelles moyennes de 5 à 6000 m²,
- 20 à 25% pour des petites parcelles de 2 à 3000 m².

Sur ces bases, et à raison des coûts unitaires moyens indiqués précédemment, peuvent être dégagés des fourchettes de coûts au m² de terrain à aménager, en fonction de la quote-part de la superficie affectée à l'espace public.

Typologie de zone d'activités	% de surface publique	Coût en Ile-de-France et grandes agglomérations	Coût en villes moyennes et à leur périphérie
Logistique ou grandes parcelles > 1ha	10 à 15%	17,5 € à 26 €/m ²	14,5 € à 22 €/m ²
Moyennes parcelles de 5 à 6000 m ²	15 à 20%	26 € à 35 €/m ²	22 € à 29,5 €/m ²
Petites parcelles de 2 à 3000 m ²	20 à 25%	35 € à 44 €/m ²	29,5 € à 37 €/m ²

Le tableau ci-dessous est issu des données collectées par la Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID) sur le coût des travaux de VRD en zone d'activité économiques :

Nature de l'aménagement	Département	commune	année marché	montant marché en €	terrain en m ²	nombre lots	coût / m ² en €	observations
ZAC zone activités économiques	41	Cour Cheverny	2010	2 388 171	178 596	47	13	voirie terrassement et assainissement/ réseau humide = eau potable
zone activités économiques	76	Montvilliers	2010	2 321 046	220 000	20	11	aménagement et viabilisation terrain 22 ha
ZAC zone activités économiques	84	Le Thor	2018	3 779 461	160 000	nc	24	travaux de viabilisation (terrassement, voirie, réseaux secs, réseaux humides, éclairage public, mobilier urbain, aménagements paysagers)
ZAC zone activités économiques	95	Groslay	2017	3 926 841	170 000	nc	23	travaux d'aménagement de la ZAC « des Monts du Val d'Oise » (terrassements, voiries, réseaux divers dont bassins de rétention des EP)
ZAC zone activités économiques	89	Appoigny	2018	12 437 014	515 600	35	24	travaux de VRD, éclairage public et plantations pour la création du parc d'activités d'Appoigny (ZAC)
ZAC zone activités économiques	26	Livron sur Drome	2017	4 691 621	190 000	nc	25	travaux de viabilisation y compris réalisation de bassins de rétentions, noues et 2 postes de refoulement eaux pluviales/usées
ZAC zone activités économiques	26	St Paul Trois Châteaux	2018	3 944 302	250 000	nc	16	Aménagements (viabilisation) de la ZAC du Parc d'activités Drôme Sud Provence
moyenne							19 €	
médiane							23 €	

La fourchette de prix des coûts de viabilisation s'étend de 11 €/m² à 23 €/m² avec un coût unitaire moyen de 19 €/m² et un coût médian de 23 €/m² étant précisé que les termes sont anciens. Au regard de ces éléments, on retiendra la valeur de 24 €/m² en référence au terme grisé dans le tableau dont la superficie se rapproche du bien à évaluer.

Ce prix unitaire se situe dans la fourchette des coûts de viabilisation issus de l'étude de la DNID pour des parcelles dédiées à la logistique ou supérieures à 1 ha (entre 17,5 €/m² et 26€/m²) dans les grandes agglomérations.

En retenant une valeur d'acquisition de 29 €/m² auquel on ajoute un coût de viabilisation de 24 €/m², on obtient un prix de revente des terrains viabilisés de 53 €/m². Cette valeur se rapproche de l'accord entre la Communauté de Communes et la SCI AMASSA qui mentionne dans sa délibération un prix de revente du terrain viabilisé de 55 € HT/m².

Par conséquent et au regard de cette analyse, il est le retenu la valeur de 29 €/m², valeur qui se situe entre la moyenne et médiane des termes sur le secteur pour l'acquisition de cette unité foncière de très grande superficie.

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

La valeur vénale de cette unité foncière est estimée à la somme de 15 315 000 € déterminée comme suit :

Nature du bien	Superficie en m²	Prix unitaire retenu/m²	Valeur vénale
Parcelle D 2159	93 153 m²	29 €	2 701 437 €
Parcelle D 2161	31 710 m²		919 590 €
Parcelle D 2165	1 260 m²		36 540 €
Parcelle D 2166	9 400 m²		272 600 €
Parcelle D 2168	78 743 m²		2 283 547 €
Parcelle D 2169	42 178 m²		1 223 162 €
Parcelle D 2170	49 070 m²		1 423 030 €
Parcelle D 3651	8 156 m²		236 524 €
Parcelle D 3654	125 m²		3 625 €
Parcelle D 3657	47 632 m²		1 381 328 €
Parcelle D 3659	77 300 m²		2 241 700 €
Parcelle D 3661	84 920 m²		2 462 680 €
Parcelle D 4964	4 452 m²		129 108 €
Valeur vénale de l'unité foncière			15 314 871 €
Valeur vénale de l'unité foncière arrondie à la somme de			15 315 000 €

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

La valeur vénale retenue est arbitrée à la somme de 15 315 000 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à la somme de 16 850 000 €.

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.

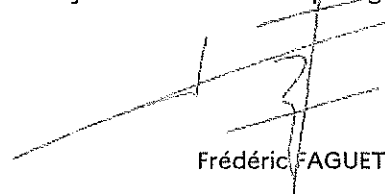
Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

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'adjoint au Directeur du pôle gestion publique


Frédéric FAGUET