



SÉANCE DU 5 JUIN 2023

DELIBERATION n°B-2023-06-049 – 1/2

Nombre de conseillers composant le Bureau Communautaire : 16

Date de convocation : 30 mai 2023

L'an deux mille vingt trois, le cinq juin à 14 H 30, le Bureau communautaire s'est réuni, en la salle du Conseil en mairie de Libourne, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents :

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Jean-Luc LAMAISON, Vice-président, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, Laurent KERMABON, Vice-président, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente

Absents :

Jean-Philippe LE GAL, Sébastien LABORDE

Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, ECONOMIE SOCIALE DE TRANSPORT CALIBUS

ZAE ANGLUMEAU 2 À IZON : VENTE DE TERRAIN

Sur proposition de Madame Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente en charge du développement économique, de l'innovation, de l'économie sociale et solidaire, du réseau de transports Calibus et du transport scolaire,

Vu la délibération n°2020-07-053 du Conseil Communautaire en date du 10 juillet 2020 déléguant au Bureau la réalisation des ventes des lots des zones d'activités économiques,

Vu l'abandon du projet de NEMO INVEST sur le Parc d'activités Economiques d'Anglumeau à Izon. Le développement économique a été approché par la société DARTESS qui envisage une implantation stratégique sur la Cali. Dartess a décidé de reprendre le projet immobilier de NEMO INVEST en rachetant le permis de construire et les autorisations environnementales obtenues.

Vu le plan de bornage,

Vu l'avis des domaines,

L'entreprise DARTESS est spécialisée dans la logistique viticole, son siège situé à Blanquefort, le groupe est composé de 250 collaborateurs pour 16 entrepôts et un CA de 26M d'euro.

L'entreprise souhaite faire construire un entrepôt d'environ 12 000 m². L'implantation de l'entreprise permettrait de créer 40 à 50 emplois sur le site d'Izon.

Dans sa logique de développer son maillage sur le territoire, l'entreprise a commencé la construction d'un bâtiment de 4 400m² aux Artigues-de-Lussac qui génèrera la création d'une vingtaine d'emplois.

Ainsi, la cession d'un terrain de 41 364 m² correspondant aux parcelles BH68 BH69 BH72 BH73 BH 74 BH75 BH76 BH77 et BD303 BD305 BD307 BD309 BD311 BD313 BD314 BD 316 BD319 BD318 BD320 BD322 se fera au prix de 27 € le m² soit un montant total de 1 116 828 €.

Après en avoir délibéré,

Et à l'**unanimité** (14 membres présents ou ayant donné pouvoir),

Le Bureau communautaire décide :

- d'autoriser, dans le cadre de l'implantation de l'entreprise DARTESS, la vente de ces terrains à la société DARTESS ou à toute personne morale de son choix qui se substituera à elle, dans les conditions définies ci-dessus, et sous réserve de l'obtention d'un permis de construire conforme à l'activité présentée et pour lequel l'accord a été donné,

- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer l'ensemble des actes afférents à cette transaction et les autorisations de domiciliation.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le 6 juin 2023
Fait à Libourne

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme
Philippe BUISSON, Président
de la Communauté d'Agglomération du
Libournais



Jacques LEGRAND,
1^{er} Vice-président,
Secrétaire de séance

Direction Générale des Finances Publiques
**Direction régionale des Finances Publiques de
Nouvelle Aquitaine et du département de la Gironde**

Pôle d'évaluation domaniale de Bordeaux
24 rue François de Sourdis-BP 908
33060 BORDEAUX CEDEX
drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 40 45 00 46

Le 02/03/2023

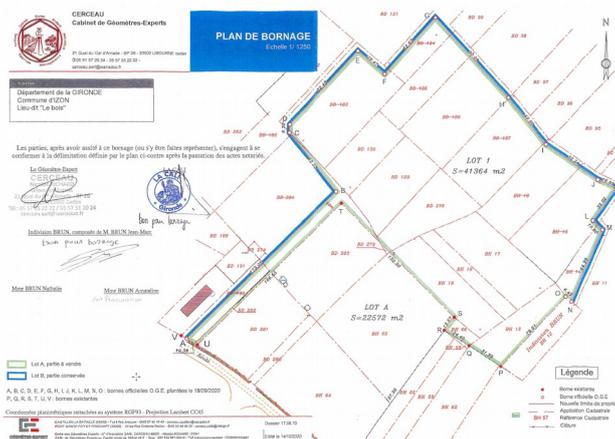
Le Directeur Régional des Finances Publiques de
Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
à
Monsieur le Président de la communauté d'agglomération
du Libournais

POUR NOUS JOINDRE

affaire suivie par : Amélie DINET-GARBAY
Courriel : amelie.dinet-garbay@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.29.94.21.18
Responsable adjoint du service : Bruno BENEDETTO
Téléphone : 05.40.45.00.63 ou 06.80.28.21.52
Références : n° OSE : 2022-33207-95272 n°DS : 10952670
Vos réf. : Service économique avis des domaines

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://www.collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Unité foncière constituée d'un ensemble de parcelles en nature de terrain à aménager constituant le lot n°1 de la zone d'activité d'Anglumeau

Adresse du bien : Route d'Anglumeau – Lot 1 - 33450 IZON

Valeur : **1 075 500 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Rémi SIVADON – Chargé de mission économique à la CALI

2 - DATES

de consultation :	23/12/22
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	28/02/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet :	23/12/22

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input 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 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 :

Vente d'un terrain situé en zone d'activité sur la commune d'Izon destiné à l'installation de trois entreprises. Le terrain a une superficie de 41 364 m², il est non viabilisé et non aménagé.

Prix négocié : 27€/m², soit 1 116 828 € pour l'ensemble,

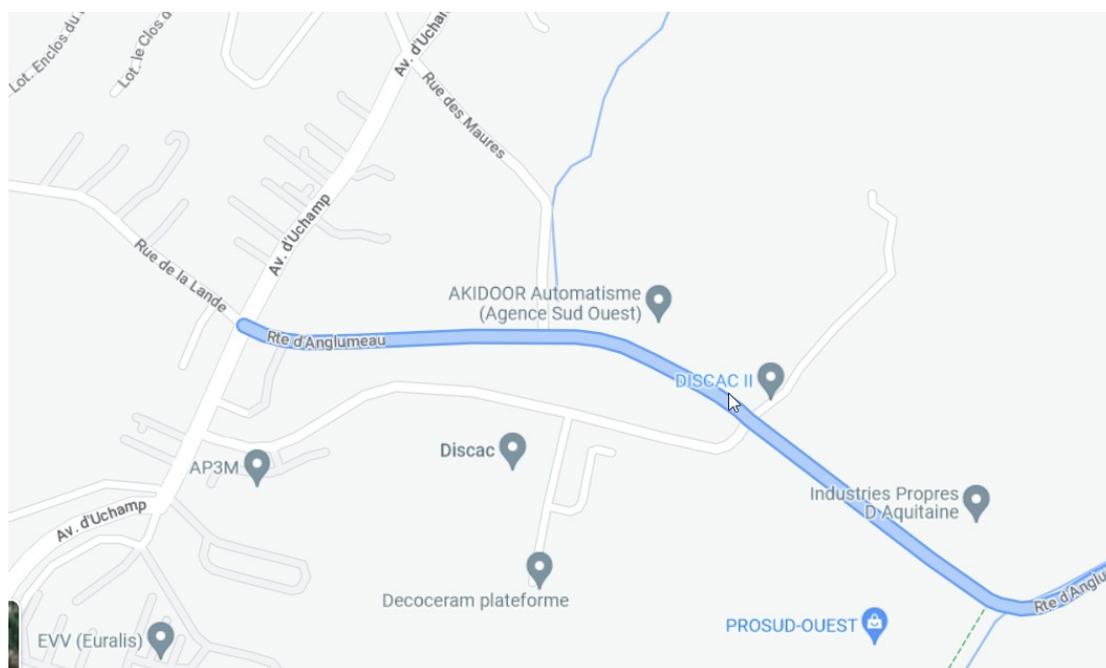
¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Les parcelles sont situées sur la commune d'Izon, au sein de la zone d'activité d'Anglumeau.

Situation géographique du bien au sein de la commune



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

Parcelles concernées



4.3. Références cadastrales

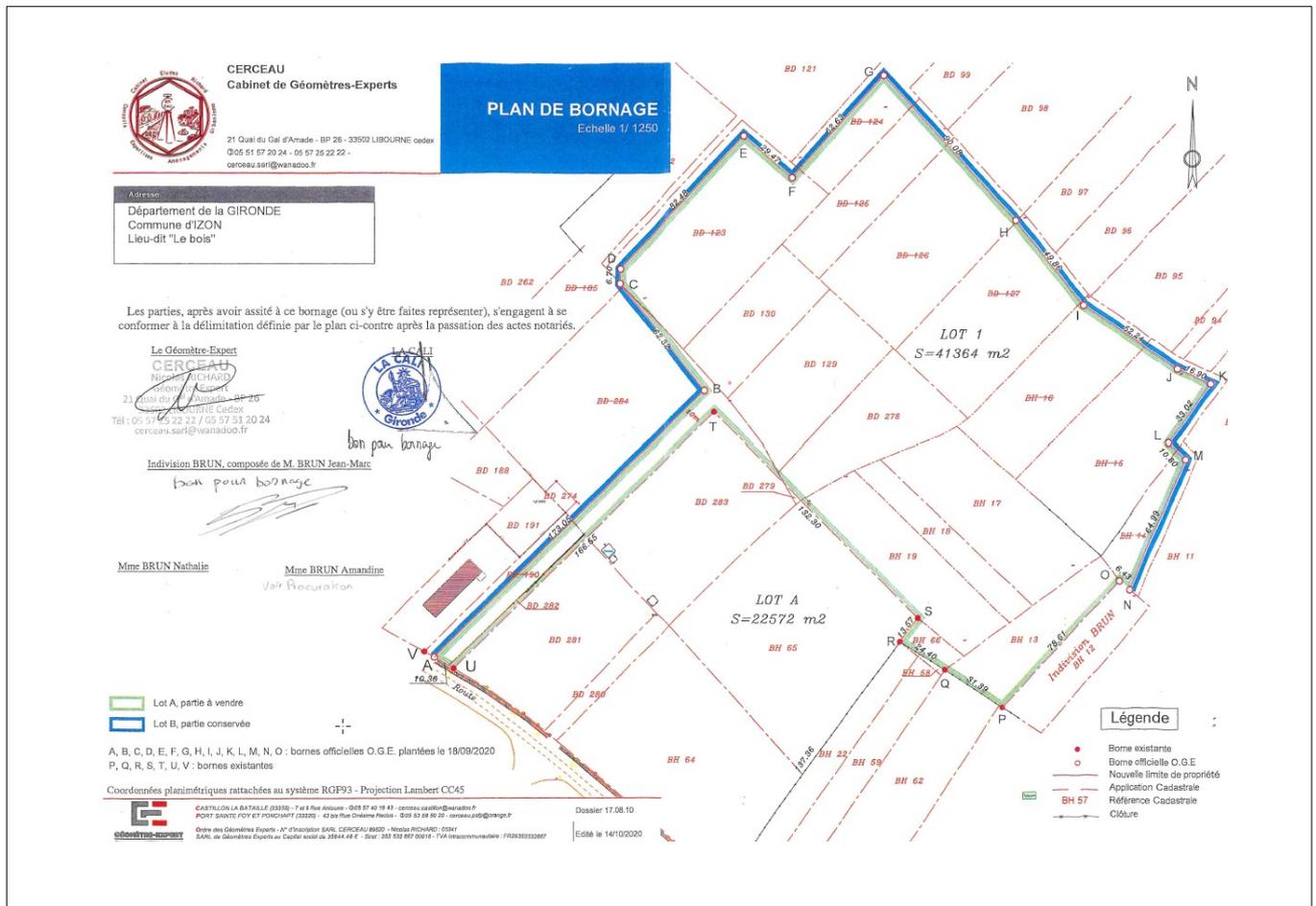
Les parcelles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Adresse / Lieu dit	Parcelle cadastrale	Superficie
IZON	ROUTE D'ANGLUMEAU	BH 68	804 m ²
	LE BOIS	BD 319	2 483 m ²
	ROUTE D'ANGLUMEAU	BH 75	1 248 m ²
	ROUTE D'ANGLUMEAU	BH 74	3 306 m ²
	LE BOIS	BD 322	1 326 m ²
	ROUTE D'ANGLUMEAU	BH 72	2 925 m ²
	LE BOIS	BD 307	2 027 m ²
	ROUTE D'ANGLUMEAU	BD 318	715 m ²
	ROUTE D'ANGLUMEAU	BH 77	308 m ²
	LE BOIS	BD 303	4 227 m ²
	ROUTE D'ANGLUMEAU	BH 69	4 028 m ²
	LE BOIS	BD 314	2 002 m ²
	LE BOIS	BD 305	1 015 m ²
	LE BOIS	BD 311	3 592 m ²
	LE BOIS	BD 313	2 842 m ²
	ROUTE D'ANGLUMEAU	BH 73	1 740 m ²
	LE BOIS	BD 309	3 987 m ²
	ROUTE D'ANGLUMEAU	BH 76	2 653 m ²
TOTAL			41 228 m²
Superficie totale de l'unité foncière cédée après arpentage			41 364 m²

4.4. Descriptif :

Il s'agit du lot n°1 de la zone d'activité d'Anglumeau à IZON. Ce lot a une superficie totale de 41 364 m².

Le terrain est non viabilisé et non aménagé. Il doit servir à l'installation de trois entreprises.



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble :

Titulaire : personne morale (1)

Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LIBOURNAIS	200027068	CALI	P	2026 42 PL ABEL SURCHAMP 33500 LIBOURNE	PBG5R2

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

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU en date du 20 février 2020
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	1AUx – zone spécialisée (activités économiques) à urbaniser sous conditions

Extrait du plan de zonage



7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison.

Celle-ci consiste à fixer la valeur vénale ou locative 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, il a été recensé des termes de comparaison portant sur des parcelles de terrain à aménager en zone d'activité.

8 - MÉTHODE MISE EN ŒUVRE

8.1. Études de marché

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

- **Sources** : recherches effectuées sur l'application « estimer un bien », « BNDP » et Géofoncier en sélectionnant les ventes DVF.
- **Critères de recherche** : transactions portant sur des ventes de terrains à aménager en zone d'activité dans un secteur proche

➤ **Termes de comparaison recensés :**

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Commentaires
3304P04 2022P25773	207//BH/ 64//65//279//283//280// 281	IZON	ANGLUMEAU	12/07/2022	22 572 m ²	677 160 €	30 €	Vente par la CALI d'une parcelle de terrain à bâtir constituant le lot A du nouveau site d'exploitation du Parc d'Activité d'Anglumeau
3304P04 2020P08055	207//BH//44//	IZON	LE PAS DU FIGNOT	25/11/2020	3 081 m ²	67 000 €	22 €	Terrain anciennement en nature de vignes – achat dans le cadre d'un usage professionnel industriel
3304P04 2021P07182	496//AL//128//288//	SALLEBOEUF	LIEU-DIT PLANTEY SUD	31/03/2021	18 091 m ²	380 000 €	21 €	Un terrain à bâtir supportant une ruine – ZONE 1 AUJ – Réalisation d'un ensemble immobilier de 5 bâtiments à caractère industriel et commercial
3304P04 2021P08010	496//AL//290//	SALLEBOEUF	LIEU-DIT PLANTEY SUD	31/03/2021	18 777 m ²	375 540 €	20 €	Un terrain en nature de pré – Zone 1AUJ - Réalisation d'un ensemble immobilier de 5 bâtiments à caractère industriel et commercial
							Moyenne	23 €
							Médiane	21 €

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

Les termes de comparaison sélectionnés se situent sur les communes d'Izon et de Salleboeuf. Ils concernent des parcelles de terrain à aménager de grande superficie et se situant dans un zonage similaire.

La moyenne des termes de comparaison ressort à environ 23€/m² et la médiane à 21€/m².

Le terme le plus pertinent est le terme n°1 qui concerne la vente d'un terrain de grande superficie et se situant dans la même zone d'activité que le bien évalué. Le bien a été vendu par la CALI à 30€/m².

Il sera retenu un prix unitaire de 26 €/m² correspondant à la moyenne des deux termes situés sur la commune d'Izon. Le prix unitaire inférieur à celui déjà commercialisé par la CALI sur la même zone d'activité se justifie par le fait que le lot vendu est d'une superficie supérieure ce qui engendre des coûts d'aménagement supérieurs.

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

La valeur vénale de ce terrain est estimée à la somme de 1 075 500 € déterminée comme suit :

Nature de la surface de plancher	Superficie terrain	Prix m ² /terrain	Valeur vénale
Terrain à aménager en zone d'activité	41 364 m ²	26 €	1 075 464 €
TOTAL ARRONDI A			1 075 500 €

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 **1 075 500 €**. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit un prix minimal de cession de 968 000 € (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 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 déléation,
Le responsable adjoint du PED



Bruno BENEDETTO
Inspecteur divisionnaire des finances publiques



CERCEAU
Cabinet de Géomètres-Experts

21 Quai du Gal d'Amade - BP 26 - 33502 LIBOURNE cedex
05 51 57 20 24 - 05 57 25 22 22 -
cerceau.sarl@wanadoo.fr

PLAN DE BORNAGE

Echelle 1/ 1250

Envoyé en préfecture le 06/06/2023
Reçu en préfecture le 06/06/2023
Publié le
ID : 033-200070092-20230605-B_2023_06_049-DE

Adresse
Département de la GIRONDE
Commune d'IZON
Lieu-dit "Le bois"

Les parties, après avoir assisté à ce bornage (ou s'y être faites représenter), s'engagent à se conformer à la délimitation définie par le plan ci-contre après la passation des actes notariés.

Le Géomètre-Expert
CERCEAU
Nicolas RICHARD
Géomètre-Expert
21 Quai du Gal d'Amade - BP 26
33502 LIBOURNE Cedex
Tél : 05 57 25 22 22 / 05 57 51 20 24
cerceau.sarl@wanadoo.fr



bon pour bornage

Indivision BRUN, composée de M. BRUN Jean-Marc

bon pour bornage

Mme BRUN Nathalie

Mme BRUN Amandine

Voir Procuration

Lot A, partie à vendre
 Lot B, partie conservée

A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O : bornes officielles O.G.E. plantées le 18/09/2020

P, Q, R, S, T, U, V : bornes existantes

Coordonnées planimétriques rattachées au système RGF93 - Projection Lambert CC45



CASTILLON LA BATAILLE (33350) - 7 et 9 Rue Antoine - 05 57 40 19 43 - cerceau.castillon@wanadoo.fr
PORT SAINTE FOY ET PONCHAPT (33220) - 43 bis Rue Onésime Reclus - 05 53 58 50 20 - cerceau.psfp@orange.fr
Ordre des Géomètres Experts - N° d'inscription SARL CERCEAU 89620 - Nicolas RICHARD : 05341
SARL de Géomètres Experts au Capital social de 35844,48 € - Siret : 352 532 667 00016 - TVA Intracommunautaire : FR29352532667

Dossier 17.08.10

Edité le 14/10/2020



Légende

- Borne existante
- Borne officielle O.G.E.
- Nouvelle limite de propriété
- Application Cadastre
- Référence Cadastre
- Clôture