

## SÉANCE DU 15 NOVEMBRE 2023

**DELIBERATION n° 2023-11-275 – 1/3**

**Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78**

**Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78**

**Date de convocation : 09/11/2023**

L'an deux mille vingt trois, le quinze novembre à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle Daniel Malville à Vayres, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

### **Présents : 50**

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Armand BATTISTON, Gérard MUSSOT (suppléant de Sophie Blancheton),, Joachim BOISARD, Pascal LELEU (suppléant d'Emeline Brisseau),, Renaud CHALLENGEAS, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Jean Louis D'ANGLADE, Julie DUMONT, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Christophe GALAN, Philippe GIRARD, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Michèle LACOSTE, Thierry LAFAYE, Bruno LAVIDALIE, David MESNIER (suppléant de Martine Lecouleux),, Jocelyne LEMOINE, Frédéric MALVILLE, Pierre MALVILLE, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Agnès SEJOURNET, Marie-Claude SOUDRY, François TOSI

### **Absents : 17**

Jean Claude ABANADES, Bernard BACCI, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Sandy CHAUVEAU, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Patrick JARJANETTE, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, Alain PAIGNE, Christophe-Luc ROBIN, Baptiste ROUSSEAU, Jean-Philippe VIRONNEAU

### **Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 11**

Jean-Luc LAMAISON pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Sébastien LABORDE pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Laurent KERMABON pouvoir à Agnès SEJOURNET, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Philippe MARIGOT pouvoir à Jérôme COSNARD, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, David RESENDÉ pouvoir à David REDON, Laurence ROUEDE pouvoir à Philippe BUISSON, Josette TRAVAILLOT pouvoir à Michel MASSIAS, Michel VACHER pouvoir à Chantal GANTCH

-----  
Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance  
-----

**DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, INNOVATION, ECONOMIE SOLIDAIRE, RESEAU DE TRANSPORT CALIBUS ET TRAFIC**  
**ZAE CAMPARIAN : ACQUISITION FONCIÈRE PROPRIÉTÉ FIÈVRE**

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

Vu le Code générale des collectivités territoriales,

Vu les statuts de la communauté d'agglomération du Libournais,

Vu l'ordonnance n° 2020-391 du 1er avril 2020 modifiée visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de Covid-19, et notamment ses articles 6 et 11,

Vu la loi n° 2021-1465 du 10 novembre 2021 portant diverses dispositions de vigilance sanitaire, et notamment son article 10,

Vu la délibération n° 2021-04-030 relative à la mise en place d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le secteur de Camparian à Vayres,

Vu l'avis des domaines,

Considérant que dans la perspective de favoriser un développement équilibré de son territoire et en cohérence avec les orientations du SCOT, La Cali a défini une stratégie d'aménagement de parcs d'activités économiques s'appuyant sur les principales centralités urbaines du territoire et privilégiant l'extension des zones structurantes et attractives plutôt que la création ex-nihilo de nouveaux sites dépourvus d'infrastructures.

Considérant que le projet d'aménagement de l'extension du Parc d'activités de Camparian à Vayres s'inscrit donc dans cette démarche.

Considérant que connecté directement à l'échangeur 7 de la RN 89 et disposant d'un fort potentiel de développement, le parc d'activités de Camparian a été identifié au SCOT comme une zone majeure (zone d'intérêt SCOT).

Considérant qu'il accueille une vingtaine d'entreprises, dont des sociétés importantes comme, par exemple, Pronadis, Segonzac et Geovia. Aujourd'hui, l'ensemble du secteur d'extension potentielle est classé en zone Agricole (A), mais une révision du PLU est en cours pour modifier le zonage et permettre à court terme l'aménagement d'une première tranche de 15 hectares.

Considérant qu'en avril 2021, La Cali a mis en place un outil foncier sur ce secteur (une Zone d'Aménagement Différé – ZAD) afin de mettre en place un droit de préemption et ainsi disposer de moyens pour lancer la maîtrise foncière du site.

Considérant que cette parcelle constituant l'accès dans le projet d'aménagement de la future zone d'activités économique, sa maîtrise est indispensable. Au vu de son importance et des propositions de location et d'achat reçus par le propriétaire il a été décidé de procéder à l'acquisition par anticipation pour éviter tout rachat à un nouveau propriétaire ou tout achat avec un locataire occupant.

Considérant qu'après une première phase de négociation, un accord a été trouvé avec Monsieur Bernard Pierre Fièvre pour l'acquisition de la parcelle AW50 (3072 m<sup>2</sup>) et des 3 bâtiments présents, au prix de 260 000 €.

Considérant que les frais d'actes notariés et autres seront à la charge de la Cali.

Vu l'avis du Bureau Communautaire en date du 6 novembre 2023,

Après en avoir délibéré,

Et à l'**unanimité (61** conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire :

- d'approuver les modalités d'acquisition ci-dessus,

- d'autoriser le président ou son représentant à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de cette opération.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

Fait à Libourne **22 novembre 2023**

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  
et par délégation  
Philippe BUISSON,  
Président de la Communauté d'Agglomération du  
Libournais,  
Président de séance



Jacques LEGRAND,  
1<sup>er</sup> Vice-président,  
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 20/11/2023

Reçu en préfecture le 20/11/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231115-2023\_11\_275-DE



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 20/11/2023

Reçu en préfecture le 20/11/2023

Publié le

ID : 033-200070092-20231115-2023\_11\_275-DE

S<sup>2</sup>LOW - SD



FINANCES PUBLIQUES

**Direction Générale des Finances Publiques**

Le 14/02/2023

**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@dgfip.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 Président de la communauté d'agglomération  
du Libournais

#### **POUR NOUS JOINDRE**

ffaire suivie par : Amélie DINET-GARBAY

Courriel : amelie.dinet-garbay@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.29.94.21.18

Références : n° OSE : 2022-33539-94649 - n°DS : 10932393

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](#)



*Nature du bien :*

Maison et dépendances

*Adresse du bien :*

5 Poumeyrade – 33870 VAYRES

*Valeur :*

**245 000 € 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 :	21/12/22
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 :	21/12/22

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

### 3.3. Projet et prix envisagé :

Projet d'acquisition d'un ensemble immobilier sur la commune de Vayres, dans le cadre de la construction d'une ZAE. La parcelle AW 50 a une superficie de 3 073 m<sup>2</sup>.

Prix envisagé : 260 000 € prix négocié.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La parcelle est située sur la commune de Vayres, à proximité de l'échangeur 7 de la RN 89.



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



### 4.3. Références cadastrales

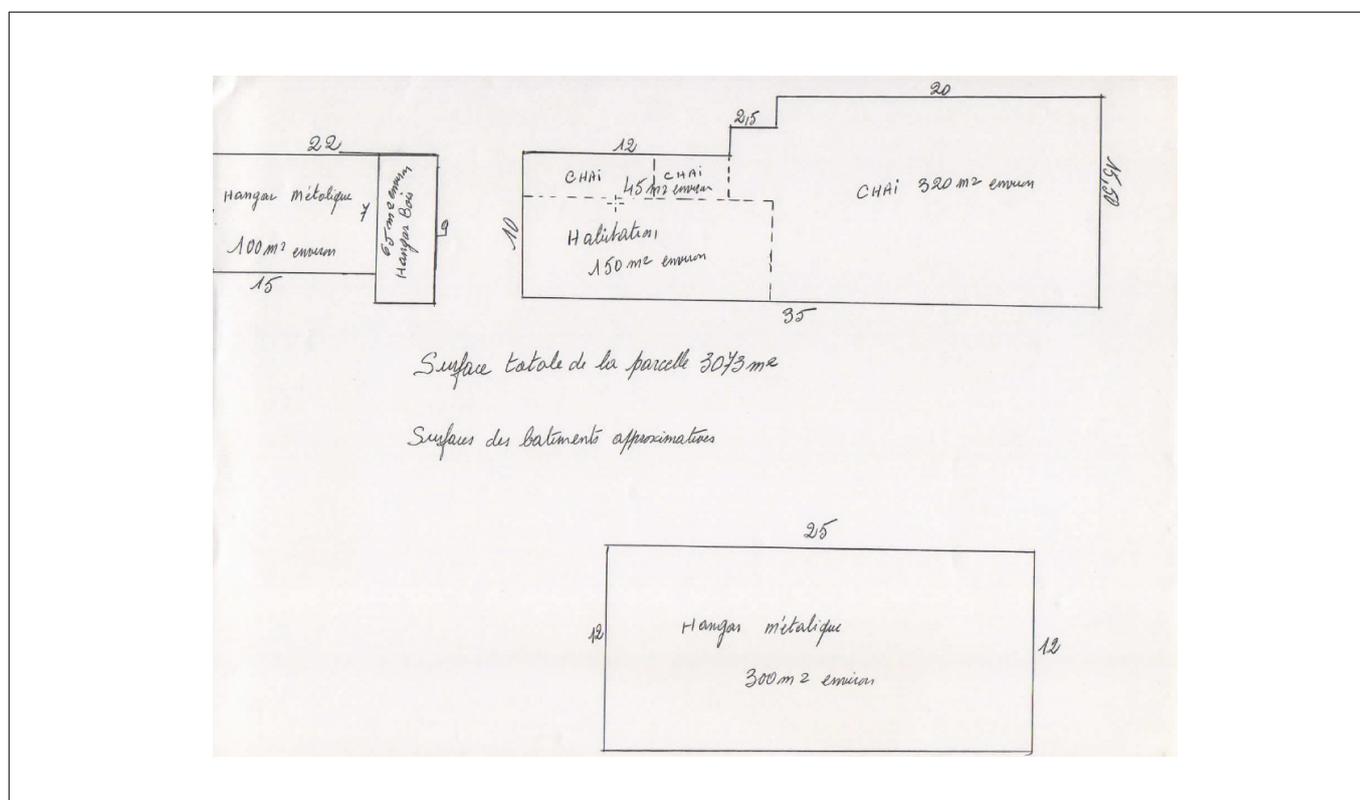
La parcelle sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Adresse / Lieu dit	Parcelle cadastrale	Superficie
VAYRES	POUMEYRADE	AW 50	3 073 m <sup>2</sup>

### 4.4. Descriptif :

Il s'agit d'une parcelle de 3 073 m<sup>2</sup> servant d'assiette à une maison ainsi que plusieurs hangars et chais :

- hangar métallique 1 : 300 m<sup>2</sup>
- hangar métallique 2 : 165 m<sup>2</sup>
- habitation : 150 m<sup>2</sup>
- chais : 365 m<sup>2</sup>.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble :

Titulaire : personne physique (1)

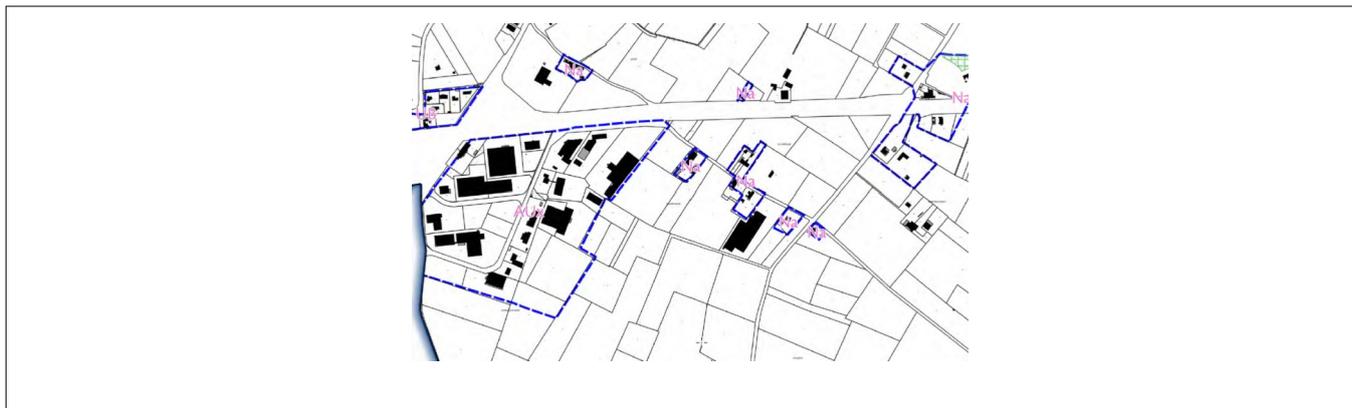
Nom / Prénom	Sexe	Date de naissance	Lieu de naissance	Nom et prénom d'usage	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
FIEVRE BERNARD PIERRE	M	27-05-1944	VAYRES (33)	FIEVRE BERNARD	P	12 CHE DES TUILERIES 33870 VAYRES	MCC7BQ

### 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 approuvé le 14 novembre 2005
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Na
<b>Extrait du plan de zonage</b>	



## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

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 maisons d'habitation avec dépendances de type chais et hangars.



## 8 - MÉTHODE MISE EN ŒUVRE

### 8.1. Études de marché

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

- Sources : recherches effectuées sur l'appli « estimer un bien », « BNDP » et Géofoncier en sélectionnant les ventes DVF.
- Critères de recherche : la recherche porte sur des maisons d'habitation avec dépendances sur la ville de Vayres, d'une superficie comparable.

#### ➤ Termes de comparaison recensés :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Commentaires	
3304P04 2021P22146	539//AE/86//	VAYRES	32 ART ANCIENNE ROUTE ROYALE	10/09/2021	1880	1 129 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>	240 000 €	1 455 €	Ensemble immobilier avec une maison d'habitation en pierre composée de 8 pièces, cuvier, garage et chais	
3304P04 2020P08766	539//AH/94//	VAYRES	7 RUE DU LAVOIR	21/12/2020	1978	384 m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>	233 600 €	1 517 €	Maison à usage d'habitation, jardin et abri de jardin	
3304P04 2020P00926	539//AL/15//	VAYRES	84 AV DE LIBOURNE	20/01/2020	1700	1 031 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	442 000 €	2 456 €	Maison , garage, jardin avec piscine	
3304P04 2021P19264	539//AH/93//	VAYRES	8 RUE DU PORT	13/09/2021	1920	276 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	335 500 €	1 678 €	Maison, jardin	
3304P04 2021P27681	539//ZA/101//102//	VAYRES	457 LAGRON OUEST	09/11/2021	1870	2 427 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>	302 000 €	1 936 €	Maison, jardin et dépendance non attenante	
3304P04 2021P18123	539//AA//293//	VAYRES	16 RUE DE NIOTON	16/08/2021	1830	3 126 m <sup>2</sup>	286 m <sup>2</sup>	450 000 €	1 573 €	Une propriété comprenant : maison d'habitation et de paysans, garage, chai à vin, chai à bois, cuvier, jardin	
									Moyenne	1 769 €	
									Médiane	1 625 €	

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – valeur retenue

La moyenne de l'ensemble des termes de comparaison s'établit à environ 1 770€/m<sup>2</sup> et la médiane à 1 625€/m<sup>2</sup>.

Les termes les plus pertinents sont les termes n°1 et 6 situés sur la commune de Vayres et se composant d'une maison d'habitation de grande superficie ainsi que de dépendance de type chais. Les prix de vente sont respectivement 1 455€/m<sup>2</sup> et 1 570€/m<sup>2</sup>.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il sera retenu un prix unitaire de 1 625€/m<sup>2</sup>, prix correspondant à la médiane des termes sélectionnés et se rapprochant des termes les plus pertinents.

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

La valeur vénale de ce bien est estimée à la somme de 245 000 € déterminée comme suit :

Parcelle	Nature du bien	Surface utile	Prix unitaire retenu/m <sup>2</sup>	Valeur vénale
AW 50	Maison	150 m <sup>2</sup>	1625 €	<b>243 750,00 €</b>
Valeur vénale arrondie à				<b>245 000,00 €</b>

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 **245 000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, soit un prix maximal d'acquisition de 270 000 €.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence é derniers sont à la charge du vendeur.

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'inspectrice des Finances Publiques

Amélie DINET-GARBAY



*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.*

## SÉANCE DU 15 NOVEMBRE 2023

DELIBERATION n° 2023-11-276 – 1/2

**Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78**

**Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78**

**Date de convocation : 09/11/2023**

L'an deux mille vingt trois, le quinze novembre à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle Daniel Malville à Vayres, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

### **Présents : 50**

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Armand BATTISTON, Gérard MUSSOT (suppléant de Sophie Blancheton),, Joachim BOISARD, Pascal LELEU (suppléant d'Emeline Brisseau),, Renaud CHALLENGEAS, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Jean Louis D'ANGLADE, Julie DUMONT, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Christophe GALAN, Philippe GIRARD, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Michèle LACOSTE, Thierry LAFAYE, Bruno LAVIDALIE, David MESNIER (suppléant de Martine Lecouleux),, Jocelyne LEMOINE, Frédéric MALVILLE, Pierre MALVILLE, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Agnès SEJOURNET, Marie-Claude SOUDRY, François TOSI

### **Absents : 17**

Jean Claude ABANADES, Bernard BACCI, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Sandy CHAUVEAU, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Patrick JARJANETTE, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, Alain PAIGNE, Christophe-Luc ROBIN, Baptiste ROUSSEAU, Jean-Philippe VIRONNEAU

### **Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 11**

Jean-Luc LAMAISON pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Sébastien LABORDE pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Laurent KERMABON pouvoir à Agnès SEJOURNET, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Philippe MARIGOT pouvoir à Jérôme COSNARD, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, David RESENDÉ pouvoir à David REDON, Laurence ROUEDE pouvoir à Philippe BUISSON, Josette TRAVAILLOT pouvoir à Michel MASSIAS, Michel VACHER pouvoir à Chantal GANTCH

-----  
Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance  
-----

**DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, INNOVATION, ECONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE, RESEAU DE TRANSPORT CALIBUS ET TRAMWAY**  
**ZAE LAVEAU : ACQUISITION FONCIERE PROPRIÉTÉ AUDET**

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

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu les statuts de la communauté d'agglomération du Libournais,

Dans le cadre de la mise en œuvre de la compétence de développement économique, la loi NOTRe a confirmé et renforcé le rôle exclusif des intercommunalités dans la création, l'aménagement et la gestion des zones d'activités économiques. Par conséquent, dans le cadre de cette compétence, la Cali doit adopter une stratégie d'acquisition foncière afin de planifier la création de parcs d'activités à moyen et long terme.

La zone d'activités économiques de Laveau à Saint-Médard-de-Guizières, située à seulement 4 minutes de l'échangeur 11 de l'A89, s'intègre parfaitement dans cette offre multi site et constitue une zone structurante pour le nord du territoire.

Adossée à une zone d'activités économiques existante et saturée, cette extension pourrait permettre la commercialisation de surfaces plus importantes pour répondre à des projets de plus grande envergure.

Parcelle à acquérir : ZR167  
Superficie : Environ 10 450m<sup>2</sup>  
Propriétaire : Mme Sylvie Audet  
Prix : 12€ le m<sup>2</sup> soit environ 125 400€

Vu l'estimation des domaines du 18 octobre 2023, qui évalue le foncier de la zone, y compris les parcelles concernées par ces acquisitions, à un prix de 8€ le m<sup>2</sup>, la Cali estime que ce prix devrait être révisé à la hausse en raison de la qualité du foncier et de la superficie importante. Par conséquent, le prix a été négocié avec les propriétaires à 12€ le m<sup>2</sup>.

Vu l'avis du Bureau en date du 6 novembre 2023,

Après en avoir délibéré,  
Et à l'**unanimité** (61 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'approuver l'acquisition de la parcelles ci-dessus au prix de 12€ le m<sup>2</sup>,
- d'approuver la prise en charge par la Cali des frais de notaire,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de ces acquisitions.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

Fait à Libourne le 22 novembre 2023

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  
et par délégation  
Philippe BUISSON,  
Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais,  
Président de séance



Jacques LEGRAND,  
1<sup>er</sup> Vice-président,  
Secrétaire de séance



Direction Générale des Finances Publiques

Le 18/10/2023

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

Courriel : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

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

Madame le Maire de Saint-Médard de Guizières

#### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Michel VACHER

Courriel : michel.vacher1@dgfip.finances.gouv.fr

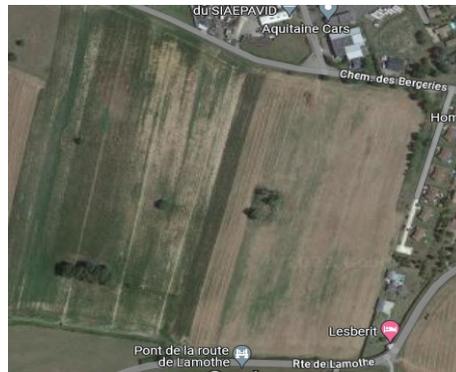
Téléphone : 06.20.68.65.15

Réf DS : n°14515623 du 10/10/23

Réf OSE : n° 2023-33447-78634

## 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 :*

Terrain à bâtir en zone d'activités

*Adresse du bien :*

ZA de Laveau 33 230 SAINT-MEDARD DE GUIZIERES

*Valeur :*

**83 600 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Monsieur Rémi SIVADON , Chargé de mission à la CALI.

## 2 - DATES

de consultation :	Le 10/10/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	Le 10/10/23

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

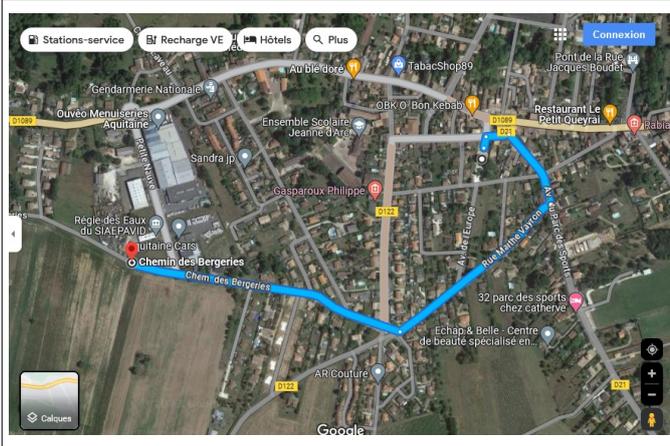
Projet d'acquisition d'une parcelle de terrain à bâtir située en zone d'activités économiques de Laveau classée en zone AUI. Pour information, l'avis du Domaine du 01/06/2023 concernant la parcelle voisine ZR 222 identifiée comme futur voirie était de 8 €/m<sup>2</sup>.

Le prix envisagé suite à négociation serait de 12 €/m<sup>2</sup>.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN - 4.1. SITUATION GÉNÉRALE

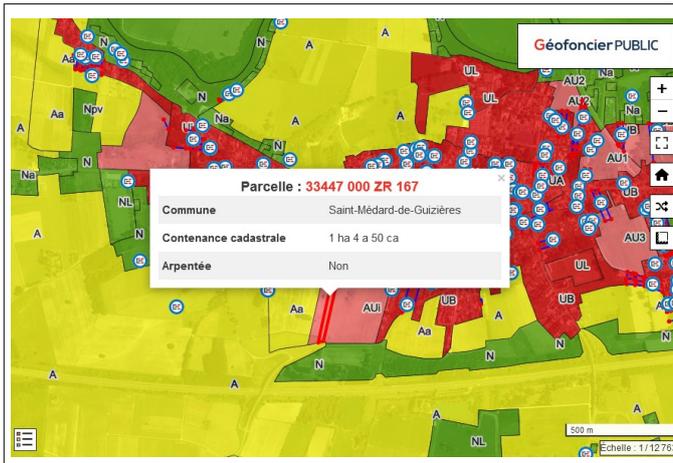
Localisation du bien en très légère périphérie sud-ouest de la commune de Saint Médard de Guizières :



Vues Géofoncier du bien se rapportant à la parcelle ZR n°167 :



Classement au PLU de l'unité foncière constitutive de la parcelle ZR n°167 :



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

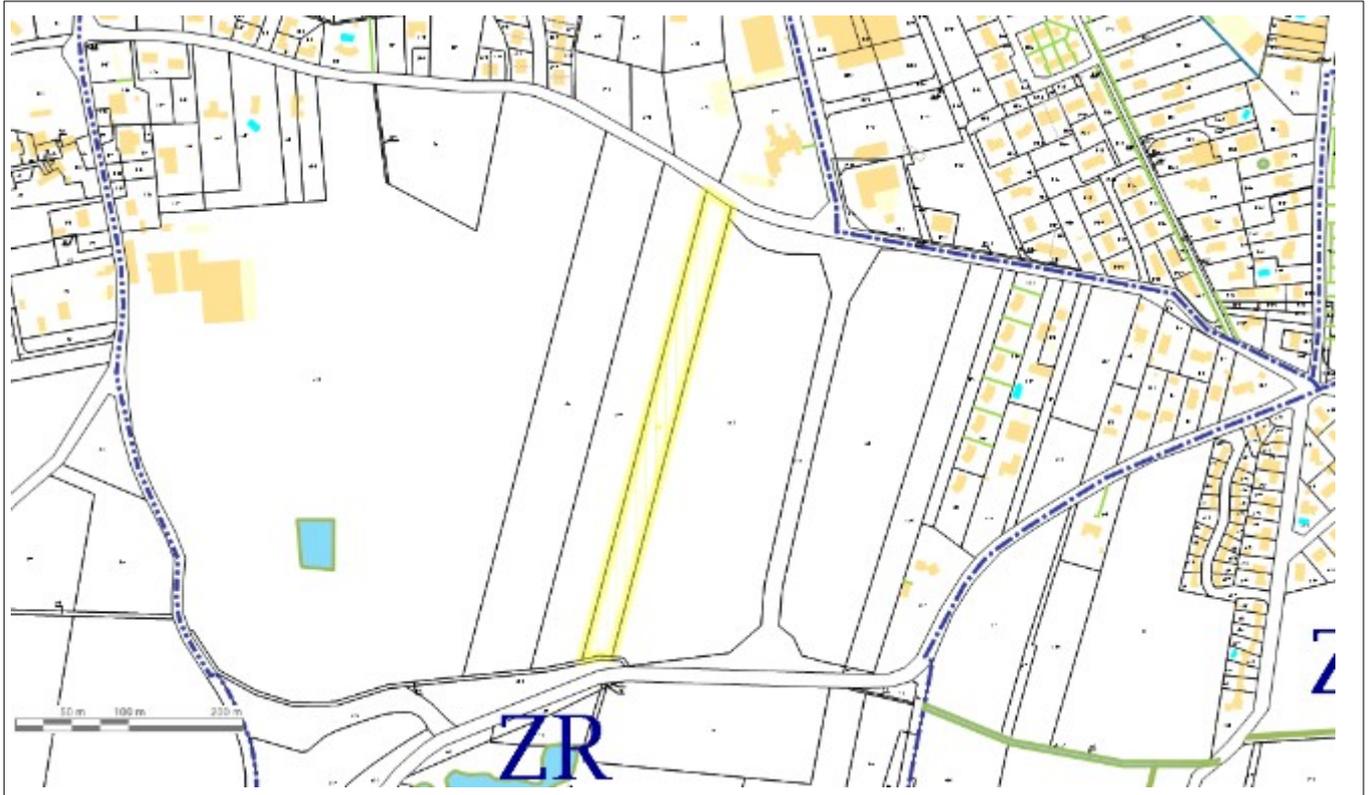
Unité foncière à la parfaite accessibilité, compte tenu de sa localisation et de la présence de deux voies de desserte au nord et au sud et à la relative attractivité, étant considéré son classement au plan local d'urbanisme en zone d'activités de Laveau, dans la perspective de son aménagement.

### 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Saint-Médard-de-Guizières	ZR n°167	Grands Champs de Bergerie	10 450 m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir en zone d'activités AUi

**4.4. Descriptif :** il s'agit d'une parcelle de grande contenance, de configuration régulière et de forme longitudinale, en nature d'une bande à usage de terrain à bâtir, au potentiel de constructibilité toutefois limité en zone d'activités économiques, s'inscrivant dans un projet d'ensemble d'agrandissement de la zone et sous-tendant l'acquisition du foncier nécessaire à l'aménagement du secteur.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble :** Mme Sylvie Audet

## 6 - URBANISME

**6.1. Règles actuelles applicables :** au PLU de la commune de Saint-Médard de Guizières : zonage AUi

<b>Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation</b>	PLU en date du 20/12/2006 – dernière modification en date du 03/02/2022
<b>Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur</b>	Aui – Zone peu ou pas équipée, urbanisable à court ou moyen terme selon les règles d'urbanisme de la zone Ui (zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services)

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La méthode d'évaluation par comparaison 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 comportant des biens comparables au bien à évaluer et dans la mesure où il a été recensé des termes de comparaison adéquats.

## 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 l'applicatif « estimer un bien ».
- **Critères de recherches** : transactions portant sur des ventes de parcelles de terrains à bâtir en zone similaire situées sur le territoire de la commune concernée ou environnante.

3304P04 2022P02204	478//D// 1180//2144//1178//2228//2 229//2231//	SAINT-SEURIN-SUR- L'ISLE	RUE JULES VERNE ET CHAMP DE LA PONNE	17/01/2022	12 181 m <sup>2</sup>	126 600 €	10 €	Diverses parcelles dont deux sur lesquelles est édifié un bâtiment – Bien à destination industrielle – Zone UY
3304P04 2021P01334	478//A// 1811//1813//1815//1818//	SAINT-SEURIN-SUR- L'ISLE	RUE ALPHONSE DAUDET	10/02/2021	5 010 m <sup>2</sup>	42 000 €	8 €	Parcelles de terrain à bâtir – Zone UY
3304P04 20218P01546	478//D// 267//268//1825//1827//182 9//1831//2243//2245//2247 //2248//	SAINT-SEURIN-SUR- L'ISLE	LIEU-DIT A BOUEGE	21/02/2018	11 307 m <sup>2</sup>	41 535 €	4 €	Des parcelles de terrain – UY
3304P04 2022P09974	478//A// 1552//1553//1559//1560//	SAINT-SEURIN-SUR- L'ISLE	DEVANT LAVERGNE	22/03/2022	1 817 m <sup>2</sup>	19 987 €	11 €	Terrain – Zone UY – Pour construction d'un hangar commercial – Situé sur un emplacement réservé au motif de la création d'une voie de desserte pour la ZA

➤ Valeur moyenne de 8 €/m<sup>2</sup>

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

Pour des terrains à bâtir situés en zone AU<sub>i</sub>, la valeur moyenne ressortant des termes de comparaison observés et comparables, classés en zone similaire U<sub>i</sub> ou UY sur un périmètre géographique proche, est de 8 €/m<sup>2</sup>. Aussi, compte tenu de la consistance particulière du bien, s'agissant d'un terrain situé en zone d'activité, il sera retenu la valeur unitaire de 8 €/m<sup>2</sup>, par ailleurs précédemment appliquée sur la parcelle voisine ZR 222.

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

La valeur vénale du bien est déterminée comme suit :

Nature du bien	Superficie	Prix unitaire retenu €/m <sup>2</sup>	Valeur vénale
Terrain à bâtir	10 450 m <sup>2</sup>	8 €/m <sup>2</sup>	83 600 €
Valeur vénale totale arrêtée à			83 600 €

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 83 600 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (la 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 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.

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'Évaluateur du Pôle d'Évaluation Domaniale



Michel VACHER  
Inspecteur des Finances Publiques



## SÉANCE DU 15 NOVEMBRE 2023

DELIBERATION n° 2023-11-277 – 1/2

**Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78**

**Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78**

**Date de convocation : 09/11/2023**

L'an deux mille vingt trois, le quinze novembre à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle Daniel Malville à Vayres, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

**Présents : 50**

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Armand BATTISTON, Gérard MUSSOT (suppléant de Sophie Blancheton),, Joachim BOISARD, Pascal LELEU (suppléant d'Emeline Brisseau),, Renaud CHALLENGEAS, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Jean Louis D'ANGLADE, Julie DUMONT, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Christophe GALAN, Philippe GIRARD, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Michèle LACOSTE, Thierry LAFAYE, Bruno LAVIDALIE, David MESNIER (suppléant de Martine Lecouleux),, Jocelyne LEMOINE, Frédéric MALVILLE, Pierre MALVILLE, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Agnès SEJOURNET, Marie-Claude SOUDRY, François TOSI

**Absents : 17**

Jean Claude ABANADES, Bernard BACCI, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Sandy CHAUVEAU, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Patrick JARJANETTE, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, Alain PAIGNE, Christophe-Luc ROBIN, Baptiste ROUSSEAU, Jean-Philippe VIRONNEAU

**Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 11**

Jean-Luc LAMAISON pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Sébastien LABORDE pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Laurent KERMABON pouvoir à Agnès SEJOURNET, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Philippe MARIGOT pouvoir à Jérôme COSNARD, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, David RESENDÉ pouvoir à David REDON, Laurence ROUEDE pouvoir à Philippe BUISSON, Josette TRAVAILLOT pouvoir à Michel MASSIAS, Michel VACHER pouvoir à Chantal GANTCH

-----  
Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance  
-----

**DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, INNOVATION, ECONOMIE SOLIDAIRE, RESEAU DE TRANSPORT CALIBUS ET TRAMWAY**  
**ZAE LAVEAU : ACQUISITION FONCIERE PROPRIÉTÉ CHAMPAGNE**

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

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu les statuts de la Communauté agglomération du Libournais,

Dans le cadre de la mise en œuvre de la compétence de développement économique, la loi NOTRe a confirmé et renforcé le rôle exclusif des intercommunalités dans la création, l'aménagement et la gestion des zones d'activités économiques. Par conséquent, dans le cadre de cette compétence, la Cali doit adopter une stratégie d'acquisition foncière afin de planifier la création de parcs d'activités à moyen et long terme.

La zone d'activités économiques de Laveau à Saint-Médard-de-Guizières, située à seulement 4 minutes de l'échangeur 11 de l'A89, s'intègre parfaitement dans cette offre multi site et constitue une zone structurante pour le nord du territoire.

Adossée à une zone d'activités économiques existante et saturée, cette extension pourrait permettre la commercialisation de surfaces plus importantes pour répondre à des projets de plus grande envergure.

Parcelle à acquérir : ZR166

Superficie : Environ 18 835m<sup>2</sup>

Propriétaire : Monsieur Jean-Christophe Champagne et Madame Emilie Geron

Prix : 12€ le m<sup>2</sup> soit environ 226 020€

Vu l'estimation des domaines du 26 octobre 2023, qui évalue le foncier de la zone, y compris les parcelles concernées par ces acquisitions, à un prix de 8€ le m<sup>2</sup>, la Cali estime que ce prix devrait être révisé à la hausse en raison de la qualité du foncier et de la superficie importante. Par conséquent, le prix a été négocié avec les propriétaires à 12€ le m<sup>2</sup>.

Vu l'avis du Bureau en date du 6 novembre 2023

Après en avoir délibéré,

Et à l'**unanimité** (61 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'approuver l'acquisition de la parcelles ci-dessus au prix de 12€ le m<sup>2</sup>,
- d'approuver la prise en charge par la Cali des frais de notaire,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de ces acquisitions.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

**22 novembre 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  
et par délégation

Philippe BUISSON,

Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais,

Président de séance



Jacques LEGRAND,  
1<sup>er</sup> Vice-président,  
Secrétaire de séance



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Générale des Finances Publiques**

Le 26/10/2023

**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

Courriel : drfip33.pole-evaluation@dgifp.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  
d'agglomération du libournais

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Michel VACHER

Courriel : michel.vacher1@dgifp.finances.gouv.fr

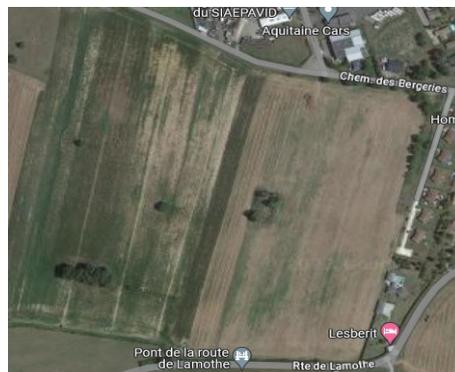
Téléphone : 06.20.68.65.15

Réf DS : n°14494390 du 10/10/23

Réf OSE : n° 2023-33447-78633

## 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 :*

Terrain à bâtir en zone d'activités

*Adresse du bien :*

ZA de Laveau 33 230 SAINT-MEDARD DE GUIZIERES

*Valeur :*

**150 680 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**

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

## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Monsieur Rémi SIVADON , Chargé de mission à la CALI.

## 2 - DATES

de consultation :	Le 10/10/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	Le 10/10/23

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

### 3.3. Projet et prix envisagé

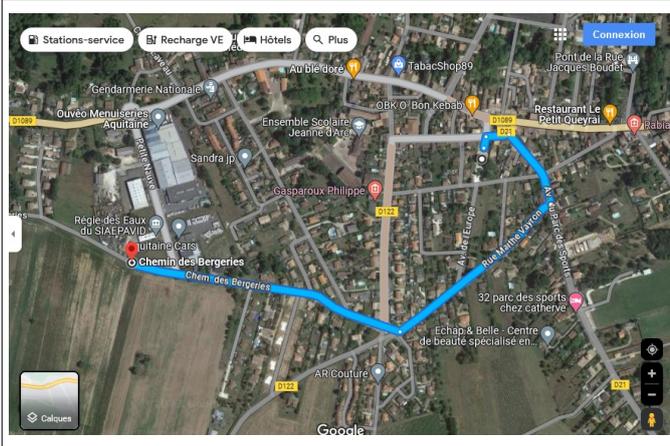
Projet d'acquisition d'une parcelle de terrain à bâtir située en zone d'activités économiques de Laveau classée en zone AUi. Pour information, l'avis du Domaine du 01/06/2023 concernant la parcelle voisine ZR 222 identifiée comme futur voirie était de 8 €/m<sup>2</sup>.

Le prix envisagé suite à négociation serait de 12 €/m<sup>2</sup>.

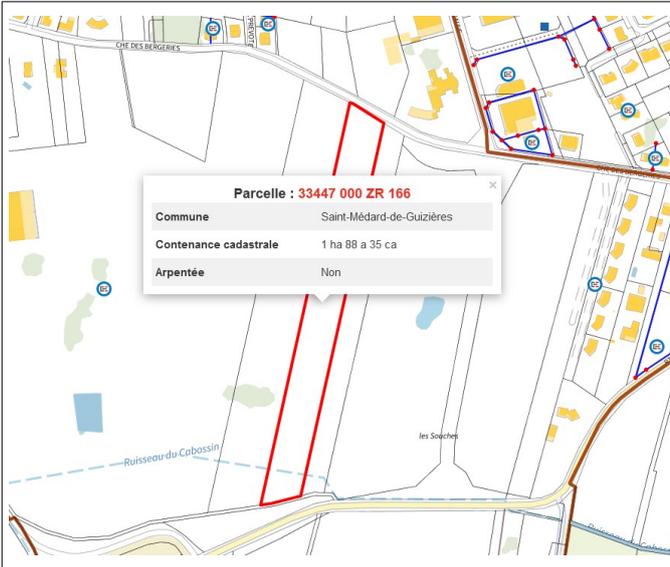
<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN - 4.1. SITUATION GÉNÉRALE

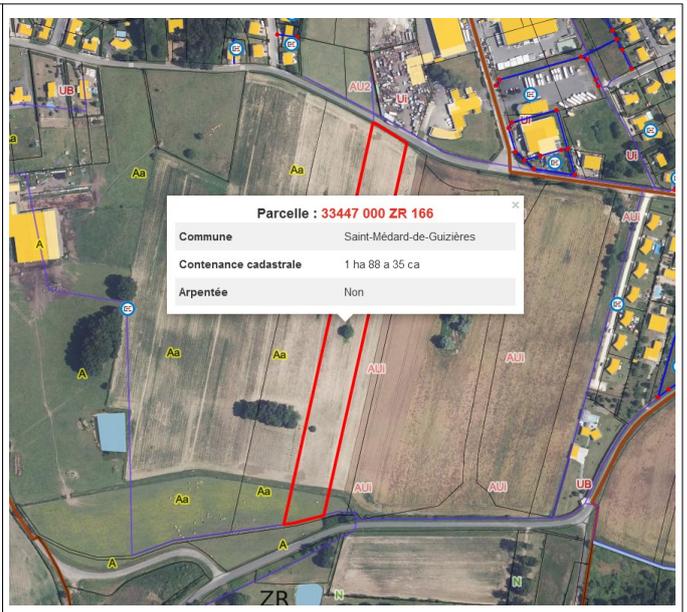
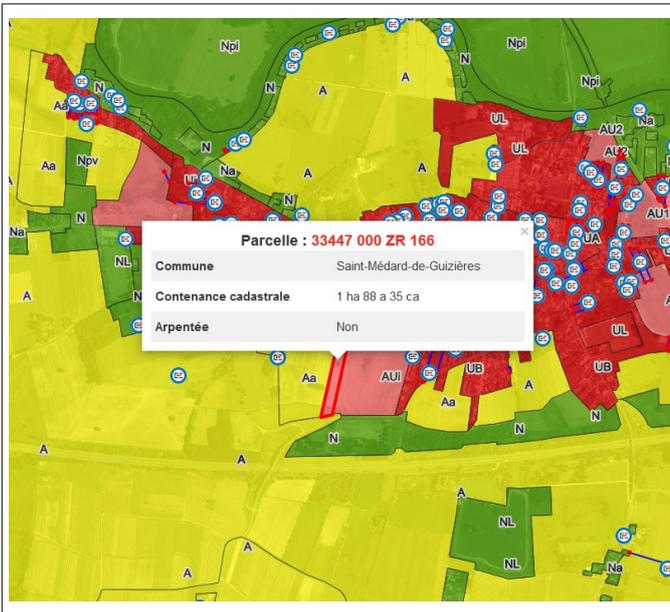
Localisation du bien en très légère périphérie sud-ouest de la commune de Saint Médard de Guizières :



Vues Géofoncier du bien se rapportant à la parcelle ZR n°166 :



Classement au PLU de l'unité foncière constitutive de la parcelle ZR n°166 :



## 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie

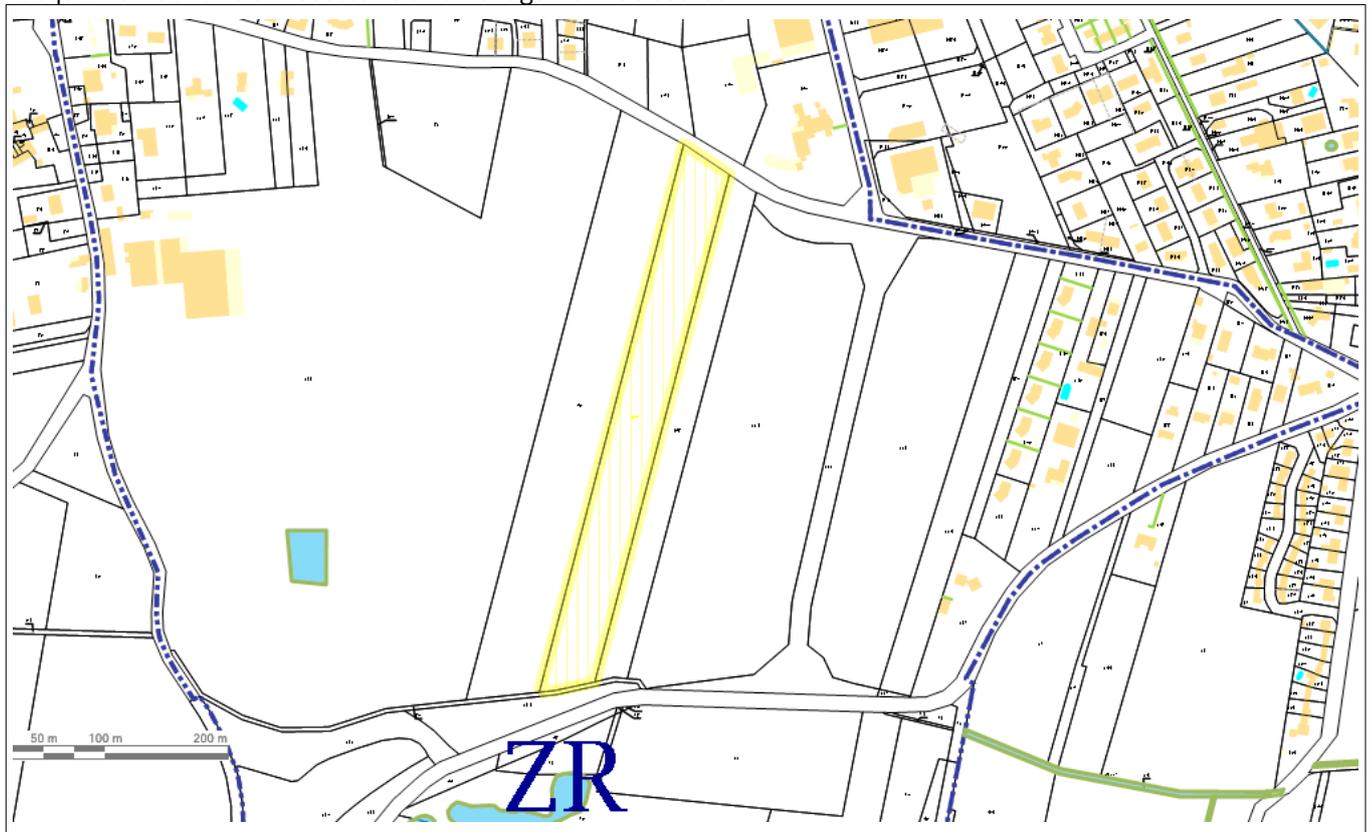
Unité foncière à la parfaite accessibilité, compte tenu de sa localisation et de la présence de deux voies de desserte au nord et au sud et à la relative attractivité, étant considéré son classement au plan local d'urbanisme en zone d'activités de Laveau, dans la perspective de son aménagement.

## 4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
Saint-Médard-de-Guizières	ZR n°166	Grands Champs de Bergerie	18 835 m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir en zone d'activités AUi

**4.4. Descriptif :** il s'agit d'une parcelle de très grande contenance, de configuration régulière et de forme longitudinale, en nature d'une bande à usage de terrain à bâtir, au potentiel de constructibilité toutefois limité en zone d'activités économiques, s'inscrivant dans un projet d'ensemble d'agrandissement de la zone et sous-tendant l'acquisition du foncier nécessaire à l'aménagement du secteur.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

**5.1. Propriété de l'immeuble :** M. Jean-Christophe CHAMPAGNE.

## 6 - URBANISME

**6.1. Règles actuelles applicables :** au PLU de la commune de Saint-Médard de Guizières : zonage AUi

<b>Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation</b>	PLU en date du 20/12/2006 – dernière modification en date du 03/02/2022
<b>Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur</b>	Aui – Zone peu ou pas équipée, urbanisable à court ou moyen terme selon les règles d'urbanisme de la zone Ui (zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services)

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La méthode d'évaluation par comparaison 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 comportant des biens comparables au bien à évaluer et dans la mesure où il a été recensé des termes de comparaison adéquats.

## 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 l'applicatif « estimer un bien ».
- **Critères de recherches** : transactions portant sur des ventes de parcelles de terrains à bâtir en zone similaire situées sur le territoire de la commune concernée ou environnante.

3304P04 2022P02204	478//D// 1180//2144//1178//2228//2 229//2231//	SAINT-SEURIN-SUR- L'ISLE	RUE JULES VERNE ET CHAMP DE LA PONNE	17/01/2022	12 181 m <sup>2</sup>	126 600 €	10 €	Diverses parcelles dont deux sur lesquelles est édifié un bâtiment – Bien à destination industrielle – Zone UY
3304P04 2021P01334	478//A// 1811//1813//1815//1818//	SAINT-SEURIN-SUR- L'ISLE	RUE ALPHONSE DAUDET	10/02/2021	5 010 m <sup>2</sup>	42 000 €	8 €	Parcelles de terrain à bâtir – Zone UY
3304P04 20218P01546	478//D// 267//268//1825//1827//182 9//1831//2243//2245//2247 //2248//	SAINT-SEURIN-SUR- L'ISLE	LIEU-DIT A BOUEGE	21/02/2018	11 307 m <sup>2</sup>	41 535 €	4 €	Des parcelles de terrain – UY
3304P04 2022P09974	478//A// 1552//1553//1559//1560//	SAINT-SEURIN-SUR- L'ISLE	DEVANT LAVERGNE	22/03/2022	1 817 m <sup>2</sup>	19 987 €	11 €	Terrain – Zone UY – Pour construction d'un hangar commercial – Situé sur un emplacement réservé au motif de la création d'une voie de desserte pour la ZA

➤ Valeur moyenne de 8 €/m<sup>2</sup>

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

Pour des terrains à bâtir situés en zone AU<sub>i</sub>, la valeur moyenne ressortant des termes de comparaison observés et comparables, classés en zone similaire U<sub>i</sub> ou UY sur un périmètre géographique proche, est de 8 €/m<sup>2</sup>. Aussi, compte tenu de la consistance particulière du bien, s'agissant d'un terrain situé en zone d'activité, il sera retenu la valeur unitaire de 8 €/m<sup>2</sup>, par ailleurs précédemment appliquée sur la parcelle voisine ZR 222.

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

La valeur vénale du bien est déterminée comme suit :

Terrain à bâtir	18 835 m <sup>2</sup>	8 €/m <sup>2</sup>	150 680 €
Valeur vénale totale arrêtée à			150 680 €

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 150 680 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (la 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 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'Évaluateur du Pôle d'Évaluation Domaniale



Michel VACHER  
Inspecteur des Finances Publiques



SÉANCE DU 15 NOVEMBRE 2023

DELIBERATION n° 2023-11-278 – 1/3

**Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78**

**Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78**

**Date de convocation : 09/11/2023**

L'an deux mille vingt trois, le quinze novembre à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle Daniel Malville à Vayres, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

**Présents : 50**

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Armand BATTISTON, Gérard MUSSOT (suppléant de Sophie Blancheton),, Joachim BOISARD, Pascal LELEU (suppléant d'Emeline Brisseau),, Renaud CHALLENGEAS, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Jean Louis D'ANGLADE, Julie DUMONT, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Christophe GALAN, Philippe GIRARD, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Michèle LACOSTE, Thierry LAFAYE, Bruno LAVIDALIE, David MESNIER (suppléant de Martine Lecouleux),, Jocelyne LEMOINE, Frédéric MALVILLE, Pierre MALVILLE, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Agnès SEJOURNET, Marie-Claude SOUDRY, François TOSI

**Absents : 17**

Jean Claude ABANADES, Bernard BACCI, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Sandy CHAUVEAU, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Patrick JARJANETTE, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, Alain PAIGNE, Christophe-Luc ROBIN, Baptiste ROUSSEAU, Jean-Philippe VIRONNEAU

**Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 11**

Jean-Luc LAMAISON pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Sébastien LABORDE pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Laurent KERMABON pouvoir à Agnès SEJOURNET, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Philippe MARIGOT pouvoir à Jérôme COSNARD, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, David RESENDÉ pouvoir à David REDON, Laurence ROUEDE pouvoir à Philippe BUISSON, Josette TRAVAILLOT pouvoir à Michel MASSIAS, Michel VACHER pouvoir à Chantal GANTCH

-----  
Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance  
-----

# DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, INNOVATION, ECONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE, RESEAU DE TRANSPORT CALIBUS ET TRANSPORT SCOLAIRE EXTENSION ZAE LAVEAU : MODIFICATION ACQUISITION FONCIERE PROPRIÉTÉ DE LA COMMUNE DE SAINT MÉDARD DE GUIZIÈRES

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

Vu le code général des collectivités territoriales,  
Vu le code général de la propriété des personnes publiques,  
Vu les statuts de la Communauté d'agglomération du Libournais,  
Vu la délibération n°2023-06-195 en date du 27 juin 2023 portant acquisition foncière auprès de la commune de Saint Médard de Guizières pour l'extension de la ZAE de Laveau,

Considérant qu'il convient de corriger une erreur matérielle portant sur la superficie totale du foncier mentionnée dans la délibération n°2023-06-195 en date du 27 juin 2023 portant acquisition foncière auprès de la commune de Saint Médard de Guizières pour l'extension de la ZAE de Laveau,

Considérant que cette erreur matérielle étant sans conséquence sur la légalité de cette délibération, le Conseil communautaire a la possibilité de corriger celle-ci en adoptant une délibération rectificative sans qu'il soit nécessaire de procéder préalablement au retrait de la délibération entachée d'une erreur matérielle.

Considérant qu'en vertu de la règle du parallélisme des formes et des procédures, la correction d'une erreur matérielle sur une délibération nécessite une nouvelle délibération du Conseil communautaire,

Vu l'avis des domaines du 1<sup>er</sup> juin 2023

Considérant que dans le cadre de la mise en œuvre de la compétence de développement économique, la loi NOTRe a confirmé et renforcé le rôle exclusif des intercommunalités dans la création, l'aménagement et la gestion des zones d'activités économiques. Par conséquent, dans le cadre de cette compétence, la Cali doit adopter une stratégie d'acquisition foncière afin de planifier la création de parcs d'activités à moyen et long terme.

Considérant que la zone d'activités économiques de Laveau à Saint-Médard-de-Guizières, située à seulement 4 minutes de l'échangeur 11 de l'A89, s'intègre parfaitement dans cette offre multi site et constitue une zone structurante pour le nord du territoire. Adossée à une zone d'activités économiques existante et saturée, cette extension pourrait permettre la commercialisation de surfaces plus importantes pour répondre à des projets de plus grande envergure.

Considérant :

- Parcelle à acquérir : VR 222 sur la commune de Saint-Médard-de-Guizières
- Propriétaire : Commune de Saint-Médard-de-Guizières
- Pour une superficie d'environ 11 202m<sup>2</sup> au prix de 12€ le m<sup>2</sup> soit environ 134 424€.

Considérant que la parcelle appartient à la ville de Saint-Médard-de-Guizières et est identifiée au PLU comme emplacement réservé « voirie ». Cela nécessite une modification du PLU afin de supprimer cet emplacement réservé et le rendre aménageable et cessible pour une zone d'activités économiques. Cet emplacement « voirie » explique le prix donné par les services des Domaines. Aussi la Cali estime qu'il faut aligner la valeur de ce terrain sur celui des propriétés voisines, soit 12 € le m<sup>2</sup>.

Vu l'avis du Bureau en date du 6 novembre 2023

Après en avoir délibéré,  
Et à l'**unanimité (61)** conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le conseil communautaire décide:

- d'approuver l'acquisition de la parcelle ci-dessus au prix de 12€ le m<sup>2</sup>,
- d'approuver la prise en charge par la Cali des frais de notaire,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de ces acquisitions.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

Fait à Libourne **22 novembre 2023**

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  
et par délégation  
Philippe BUISSON,  
Président de la Communauté d'Agglomération du  
Libournais,  
Président de séance



Jacques LEGRAND,  
1<sup>er</sup> Vice-président,  
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 20/11/2023

Reçu en préfecture le 20/11/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231115-2023\_11\_278-DE



## SÉANCE DU 15 NOVEMBRE 2023

DELIBERATION n° 2023-11-279 – 1/3

**Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78**

**Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78**

**Date de convocation : 09/11/2023**

L'an deux mille vingt trois, le quinze novembre à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle Daniel Malville à Vayres, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

### **Présents : 50**

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Armand BATTISTON, Gérard MUSSOT (suppléant de Sophie Blancheton),, Joachim BOISARD, Pascal LELEU (suppléant d'Emeline Brisseau),, Renaud CHALLENGEAS, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Jean Louis D'ANGLADE, Julie DUMONT, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Christophe GALAN, Philippe GIRARD, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Michèle LACOSTE, Thierry LAFAYE, Bruno LAVIDALIE, David MESNIER (suppléant de Martine Lecouleux),, Jocelyne LEMOINE, Frédéric MALVILLE, Pierre MALVILLE, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Agnès SEJOURNET, Marie-Claude SOUDRY, François TOSI

### **Absents : 17**

Jean Claude ABANADES, Bernard BACCI, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Sandy CHAUVEAU, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Patrick JARJANETTE, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, Alain PAIGNE, Christophe-Luc ROBIN, Baptiste ROUSSEAU, Jean-Philippe VIRONNEAU

### **Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 11**

Jean-Luc LAMAISON pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Sébastien LABORDE pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Laurent KERMABON pouvoir à Agnès SEJOURNET, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Philippe MARIGOT pouvoir à Jérôme COSNARD, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, David RESENDÉ pouvoir à David REDON, Laurence ROUEDE pouvoir à Philippe BUISSON, Josette TRAVAILLOT pouvoir à Michel MASSIAS, Michel VACHER pouvoir à Chantal GANTCH

-----  
Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance  
-----

**DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, INNOVATION, ECONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE, RESEAU DE TRANSPORT CALIBUS ET TRANSPORT SCOLAIRE**  
**EXTENSION ZAE LAVEAU : MODIFICATION ACQUISITION FONCIERE PROPRIÉTÉ BORDERIE**

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

Vu le code général des collectivités territoriales,  
Vu le code général de la propriété des personnes publiques,  
Vu les statuts de la Communauté d'agglomération du Libournais,  
Vu la délibération n°2023-06-194 en date du 27 juin 2023 portant acquisition foncière de la propriété de Monsieur Jean-Pierre Borderie à Saint Médard de Guizières,

Considérant qu'il convient de corriger une erreur matérielle portant sur la superficie totale du foncier mentionnée dans la délibération n°2023-06-194 en date du 27 juin 2023 portant acquisition foncière de la propriété de Monsieur Jean-Pierre Borderie pour l'extension de la ZAE de Laveau à Saint Médard de Guizières,

Considérant que cette erreur matérielle étant sans conséquence sur la légalité de cette délibération, le Conseil communautaire a la possibilité de corriger celle-ci en adoptant une délibération rectificative sans qu'il soit nécessaire de procéder préalablement au retrait de la délibération entachée d'une erreur matérielle.

Considérant qu'en vertu de la règle du parallélisme des formes et des procédures, la correction d'une erreur matérielle sur une délibération nécessite une nouvelle délibération du Conseil communautaire,

Vu l'estimation des domaines du 25 octobre 2019, qui évalue le foncier de la zone, y compris les parcelles concernées par ces acquisitions, à un prix de 10€ le m<sup>2</sup>, la Cali estime que ce prix devrait être révisé à la hausse en raison de la qualité du foncier et de la superficie importante. Par conséquent, le prix a été négocié avec les propriétaires à 12€ le m<sup>2</sup>.

Vu l'avis tacite des Domaines, service saisi le 3 avril 2023 et dont l'avis est réputé acquis passé le délai d'un mois, pour les parcelle ZR 221, ZR 223, ZR 224.

Considérant que dans le cadre de la mise en œuvre de la compétence de développement économique, la loi NOTRe a confirmé et renforcé le rôle exclusif des intercommunalités dans la création, l'aménagement et la gestion des zones d'activités économiques. Par conséquent, dans le cadre de cette compétence, la Cali doit adopter une stratégie d'acquisition foncière afin de planifier la création de parcs d'activités à moyen et long terme.

Considérant que la zone d'activités économiques de Laveau à Saint-Médard-de-Guizières, située à seulement 4 minutes de l'échangeur 11 de l'A89, s'intègre parfaitement dans cette offre multi site et constitue une zone structurante pour le nord du territoire. Adossée à une zone d'activités économiques existante et saturée, cette extension pourrait permettre la commercialisation de surfaces plus importantes pour répondre à des projets de plus grande envergure.

Considérant :

- les parcelles à acquérir : ZR 221, ZR223, ZR 224
- la propriétaire : Jean Pierre Borderie
- pour une surface totale d'environ 80 547 m<sup>2</sup> au prix de 12€ le m<sup>2</sup> soit environ 966 564€.

Vu l'avis du Bureau en date du 6 novembre 2023,

Après en avoir délibéré,

Et à l'**unanimité (61** conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'approuver l'acquisition des parcelles ci-dessus au prix de 12€ le m<sup>2</sup>,
- d'approuver la prise en charge par la Cali des frais de notaire,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de ces acquisitions.



Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

Fait à Libourne **22 novembre 2023**

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 et par délégation  
Philippe BUISSON,  
Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais,  
Président de séance



Jacques LEGRAND,  
1<sup>er</sup> Vice-président,  
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 20/11/2023

Reçu en préfecture le 20/11/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231115-2023\_11\_279-DE



## SÉANCE DU 15 NOVEMBRE 2023

DELIBERATION n° 2023-11-280 – 1/3

**Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78**

**Nombre de conseillers communautaires en exercice : 78**

**Date de convocation : 09/11/2023**

L'an deux mille vingt trois, le quinze novembre à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle Daniel Malville à Vayres, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

### **Présents : 50**

Philippe BUISSON, Président, Jacques LEGRAND, Vice-Président, Fabienne FONTENEAU, Vice-présidente, Hervé ALLOY, Vice-président, Jean-Philippe LE GAL, Vice-Président, Laurent DE LAUNAY, Vice-président, Chantal GANTCH, Vice-présidente, Eveline LAVAURE-CARDONA, Vice-présidente, David REDON, Vice-Président, Thierry MARTY, Vice-Président, Stéphanie DUPUY, Vice-présidente, Alain JAMBON, Vice-président, Marianne CHOLLET, Vice-présidente, Jean Louis ARCARAZ, Conseiller délégué, Jean-Luc DARQUEST, Conseiller délégué, Michel MILLAIRE, Conseiller délégué, Bernard GUILHEM, Conseiller délégué, Brigitte NABET-GIRARD, Conseillère déléguée, Gabi HOPER, Conseillère déléguée, Denis SIRDEY, Conseiller délégué, Michel MASSIAS, Conseiller délégué, Jean-Pierre ARNAUD, Armand BATTISTON, Gérard MUSSOT (suppléant de Sophie Blancheton),, Joachim BOISARD, Pascal LELEU (suppléant d'Emeline Brisseau),, Renaud CHALLENGEAS, Mireille CONTE-JAUBERT, Jérôme COSNARD, Jean Louis D'ANGLADE, Julie DUMONT, Philippe DURAND-TEYSSIER, Hélène ESTRADE, Lionel GACHARD, Christophe GALAN, Philippe GIRARD, Monique JULIEN, Fabienne KRIER, Michèle LACOSTE, Thierry LAFAYE, Bruno LAVIDALIE, David MESNIER (suppléant de Martine Lecouleux),, Jocelyne LEMOINE, Frédéric MALVILLE, Pierre MALVILLE, Paquerette PEYRIDIEUX, Laura RAMOS, Agnès SEJOURNET, Marie-Claude SOUDRY, François TOSI

### **Absents : 17**

Jean Claude ABANADES, Bernard BACCI, Marie-Sophie BERNADEAU, Didier CAZENAVE, Sandy CHAUVEAU, Christophe DARDENNE, Christophe GIGOT, Patrick JARJANETTE, Marie-Noëlle LAVIE, Odile LUMINO, Gonzague MALHERBE, Gérard MOULINIER, Edwige NOMDEDEU, Alain PAIGNE, Christophe-Luc ROBIN, Baptiste ROUSSEAU, Jean-Philippe VIRONNEAU

### **Absents excusés ayant donné pouvoir de vote: 11**

Jean-Luc LAMAISON pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Sébastien LABORDE pouvoir à Jean Louis ARCARAZ, Laurent KERMABON pouvoir à Agnès SEJOURNET, Jean-Luc BARBEYRON pouvoir à Michel MILLAIRE, Patrick HUCHET pouvoir à Armand BATTISTON, Philippe MARIGOT pouvoir à Jérôme COSNARD, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, David RESENDÉ pouvoir à David REDON, Laurence ROUEDE pouvoir à Philippe BUISSON, Josette TRAVAILLOT pouvoir à Michel MASSIAS, Michel VACHER pouvoir à Chantal GANTCH

-----  
Monsieur Jacques LEGRAND a été nommé secrétaire de séance  
-----

# DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, INNOVATION, ECONOMIE SOLIDAIRE, RESEAU DE TRANSPORT CALIBUS ET TRAMWAY EXTENSION ZAE EYGRETEAU : : MODIFICATION ACQUISITION PROPRIÉTÉ DE LA COMMUNE DE COUTRAS

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

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques,

Vu les statuts de la Communauté d'agglomération du Libournais,

Vu la délibération n°2023-06-192 en date du 27 juin 2023 portant acquisition foncière auprès de la commune de Coutras pour l'extension de la ZAE d'Eygreteau à Coutras,

Vu l'avis des Domaines du 09 juin 2023

Considérant qu'il convient de corriger une erreur matérielle portant sur la superficie totale du foncier mentionnée dans la délibération n°2023-06-192 en date du 27 juin 2023 portant acquisition foncière auprès de la commune de Coutras pour l'extension de la ZAE d'Eygreteau à Coutras,

Considérant que cette erreur matérielle étant sans conséquence sur la légalité de cette délibération, le Conseil communautaire a la possibilité de corriger celle-ci en adoptant une délibération rectificative sans qu'il soit nécessaire de procéder préalablement au retrait de la délibération entachée d'une erreur matérielle.

Considérant qu'en vertu de la règle du parallélisme des formes et des procédures, la correction d'une erreur matérielle sur une délibération nécessite une nouvelle délibération du Conseil communautaire,

Considérant que dans le cadre de la mise en œuvre de la compétence de développement économique, la loi NOTRe a confirmé et renforcé le rôle exclusif des intercommunalités dans la création, l'aménagement et la gestion des zones d'activités économiques. Par conséquent, dans le cadre de cette compétence, la Cali doit adopter une stratégie d'acquisition foncière afin de planifier la création de parcs d'activités à moyen et long terme.

Considérant que la zone d'activités économiques d'Eygreteau à Coutras, située à seulement 3 minutes de l'échangeur 11 de l'A89, s'intègre parfaitement dans cette offre multi site et constitue une zone d'intérêt communautaire pour le nord du territoire. Le secteur Eygreteau bénéficie d'une zone d'activités économique historique d'environ 15 Ha à laquelle est venu s'ajouter la création d'un lotissement de 24 lots qui s'étend sur environ 10 Ha toujours en cours de commercialisation.

Considérant qu'afin de mettre en place une stratégie foncière pour répondre à des besoins de foncier plus important, la Cali a commencé en 2014 à acheter 75 000m<sup>2</sup> de foncier pour une nouvelle extension de cette zone d'Eygreteau. Dans la poursuite de cette stratégie, la Cali souhaite acquérir environ 87 719 m<sup>2</sup> pour répondre aux nombreuses sollicitations de prospects intéressés par l'acquisition de grands fonciers.

- Parcelles à acquérir : ZV 149 et ZT 457
- Propriétaire : Commune de Coutras
- Pour une superficie totale d'environ 87 719 m<sup>2</sup> au prix de 22€ le m<sup>2</sup> soit environ 1 929 818€

Vu l'avis du Bureau en date du 6 novembre 2023

Le Conseil communautaire décide :

- d'approuver l'acquisition des parcelles ci-dessus au prix de 22€ le m<sup>2</sup>,
- d'approuver la prise en charge par la Cali des frais de notaire,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de ces acquisitions.

Après en avoir délibéré,  
Et à l'**unanimité** (61 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, mise en ligne sur le site de La Cali le

Fait à Libourne **22 novembre 2023**

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  
et par délégation  
Philippe BUISSON,  
Président de la Communauté d'Agglomération du  
Libournais,  
Président de séance



Jacques LEGRAND,  
1<sup>er</sup> Vice-président,  
Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 20/11/2023

Reçu en préfecture le 20/11/2023

Publié le



ID : 033-200070092-20231115-2023\_11\_280-DE