

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

MIOS ENTREPRISES PHASE 0

ACQUISITION D'UN FONCIER DE 8,47 HECTARES

Le 6 avril 2021 à 17 heures 00, le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Arcachon Nord dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Salle du Broustic d'Andernos-les-Bains, sous la présidence de M. Bruno LAFON.

Date de la convocation : 31 mars 2021
Nombre de Conseillers en exercice : 38
Présents : 29
Votants : 35

Membres présents : M. LAFON, Mme LE YONDRE, Mme LARRUE, M. PAIN, M. ROSAZZA, M. DE GONNEVILLE, M. MARTINEZ, M. ROSSIGNOL, Mme GALLANT, M. CHAUVET, Mme BRUDY, Mme CHAIGNEAU, Mme SAULNIER, Mme CALATAYUD, M. POHL, M. BELLIARD, Mme BANOS, M. BOURSIER, M. DEVOS, Mme JOLY, M. PERUCHO, Mme GUIGNARD DE BRECHARD, M. MARLY, M. MARTIN, Mme DUBARRY, M. BAGNERES, Mme MARENZONI, M. MANO, M. FRANCOIS

Pouvoirs :
M. DANÉY à Mme LE YONDRE
M. CHAMBOLLE à Mme CHAIGNEAU
Mme CHAPPARD à Mme BANOS
Mme GUILLERM à M. MARTIN
Mme BATS à M. MARTINEZ
M. RECAPET à Mme CALATAYUD

Absents :
Mme BRISSET
M. DUBOURDIEU
Mme CAZAUX

Secrétaire de séance : M. MARLY

Monsieur Manuel MARTINEZ, vice-Président de la COBAN, expose que en 2017, la COBAN a initié l'extension du parc d'activités MIOS ENTREPRISES sur 26 hectares, dénommés secteurs 0 et 3 et situés de part et d'autre de l'actuel parc.

Cette opération d'aménagement est inscrite dans son schéma de développement économique. Toutefois, en 2020, il a été décidé de se concentrer sur le secteur 0 et d'inscrire le secteur 3 dans un développement à plus long terme en cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) en cours d'élaboration.

En 2019 et 2020 une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage a été confiée au groupement Agence Métaphore/VERDI/Atis Conseil afin d'engager les études environnementales en vue de l'obtention des autorisations, de mener la concertation publique, de réaliser les premières esquisses d'aménagement et d'estimer le bilan de l'opération.

Le diagnostic environnemental et l'avant-projet ont été finalisés en début d'année 2021, nous permettant de déposer les demandes environnementales nécessaires à l'aménagement du secteur 0 : déclaration loi sur l'eau, autorisation de défrichement et dérogation espèces protégées.

Par ailleurs, la concertation engagée courant juin 2019 s'est traduite par la tenue d'un atelier de concertation ayant réuni les entreprises de l'actuel parc d'activités et les riverains.

S'agissant de la maîtrise foncière, des négociations ont été engagées à l'amiable depuis 2018 avec les propriétaires fonciers. Un premier accord avait été trouvé avec Monsieur Pierre DEGRAVE à 8€ HT le m² pour les parcelles A 2701-A2703-A2459 et A2725 pour une superficie totale de 84 777m². Une première délibération a été votée en ce sens le 19 décembre 2019.

Toutefois après de nouvelles négociations et échanges avec M. Pierre DEGRAVE, un nouveau prix a été fixé à 10€ HT le m². Ce niveau de prix correspond aux dernières acquisitions réalisées sur le secteur, notamment pour l'extension de la zone de Réganeau à Marcheprime. Le terrain est boisé et il a été convenu que le vendeur puisse procéder à la coupe des pins une fois l'autorisation de défrichement obtenue par la COBAN.

Cependant l'acquisition de cette unité foncière par la COBAN sera conditionnée à plusieurs conditions suspensives (autorisations environnementales, dossier de création de ZAC, obtention d'un permis d'aménager, coupe des pins par le vendeur une fois l'autorisation de défrichement obtenue, etc.)

En conséquence, la présente délibération a pour objet d'autoriser la signature d'une promesse de vente en vue d'acquérir une unité foncière de 84 777m² pour un montant de 847 770€HT en conditionnant la vente à l'obtention des autorisations environnementales, d'un permis d'aménager purgé de tout recours ou d'un dossier de création de ZAC en fonction de la procédure d'aménagement qui sera retenue.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu les statuts de la COBAN,
Vu l'avis des domaines du 17 mars 2021,
Vu l'avis favorable du Bureau communautaire du 30 mars 2021,

CONSIDERANT l'enjeu communautaire de développement du secteur MIOS 0 afin d'y implanter des PME exogènes au territoire et de permettre aux entreprises de la COBAN de se développer,

CONSIDERANT qu'un accord entre les parties est préférable à la mise en place d'une procédure administrative et judiciaire d'expropriation avec toutes les incertitudes à la fois calendaires et financières de cette procédure,

Il est proposé au Conseil communautaire de bien vouloir :

- **ANNULER** la délibération n° 142-2019 concernant l'acquisition d'une unité foncière d'environ 8,5 hectares au prix de 8€ HT le m²,
- **APPROUVER** l'acquisition des parcelles A 2701-A2703-A2459 et A2725, d'une superficie de 84 777m² pour un coût global de 847 770€HT,
- **PRECISER** que le terrain étant boisé, il est convenu que le vendeur puisse procéder à la coupe des pins une fois l'autorisation de défrichement obtenue par la COBAN,
- **APPROUVER** l'engagement de frais annexes à l'acquisition, estimés à 8 % du prix d'achat des terrains,
- **HABILITER** le vice-Président en charge du « Développement économique et touristique/Emploi » à signer l'ensemble des documents nécessaires à la vente, y compris les documents requis dans les conditions suspensives.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire :

- **ANNULE la délibération n° 142-2019 concernant l'acquisition d'une unité foncière d'environ 8,5 hectares au prix de 8€ HT le m²,**
- **APPROUVE l'acquisition des parcelles A 2701-A2703-A2459 et A2725, d'une superficie de 84 777m² pour un coût global de 847 770€HT,**
- **PRECISE que le terrain étant boisé, il est convenu que le vendeur puisse procéder à la coupe des pins une fois l'autorisation de défrichement obtenue par la COBAN,**
- **APPROUVE l'engagement de frais annexes à l'acquisition, estimés à 8 % du prix d'achat des terrains,**
- **HABILITE le vice-Président en charge du « Développement économique et touristique/Emploi » à signer l'ensemble des documents nécessaires à la vente, y compris les documents requis dans les conditions suspensives.**

Vote :

Pour : 35

Contre : 0

Abstention : 0

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Au registre sont les signatures.

Pour extrait conforme.

Fait à Andernos-les-Bains, le **13 AVR. 2021**

Le Président de la COBAN,



Maire de Biganos
Bruno LAFON

Le Président,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte ;
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou publication.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE
NOUVELLE-AQUITAINE ET DU DÉPARTEMENT DE LA
GIRONDE
DIRECTION DE LA GESTION PUBLIQUE
PÔLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
24 Rue François de Sourdis - BP 908 - 6^è étage-
33060 BORDEAUX CEDEX
Balf : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone secrétariat : 05 56 90 50 30

BORDEAUX, le 17/03/2021

Monsieur le Président de la COBAN
46 Avenue des Colonies
33150 Andernos les Bains

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Patrick SAUBUSSE
Téléphone : 05 57 81 69 76
Responsable du service : Laurent KOHLER
Téléphone : 05.56.90.78.95
Adjoint du service : Bruno BENEDETTO
Téléphone : 05.57.81.69.43

Nos réf : 2021-33284-13266

Vos réf. : Demande DS 3760574 déposée le
05/03/2021

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Acquisition

*Article L. 1211-1 du code général de la propriété
des personnes publiques - Articles L. 1311-9 à L.
1311-12 et R. 1311-3 à R. 1311-5 du code général des
collectivités territoriales - Article 23 de la loi du
n°2001-1168 du 11 décembre 2001 dite loi " Murcef
"- Arrêté ministériel du 5 décembre 2016*

DÉSIGNATION DU BIEN : Parcelles A 2459, A 2701, A 2703, A 2725

ADRESSE DU BIEN lieu dit « Testarouch » à Mios

VALEUR VÉNALE : 10 €/m²

1 - SERVICE CONSULTANT	: COBAN
AFFAIRE SUIVIE PAR	: Pauline HERRAULT
2 - Date de consultation	: le 05/03/2021
Date de réception	: le 05/03/2021
Date de visite	: SO
Date de constitution du dossier « en état »	: le 05/03/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

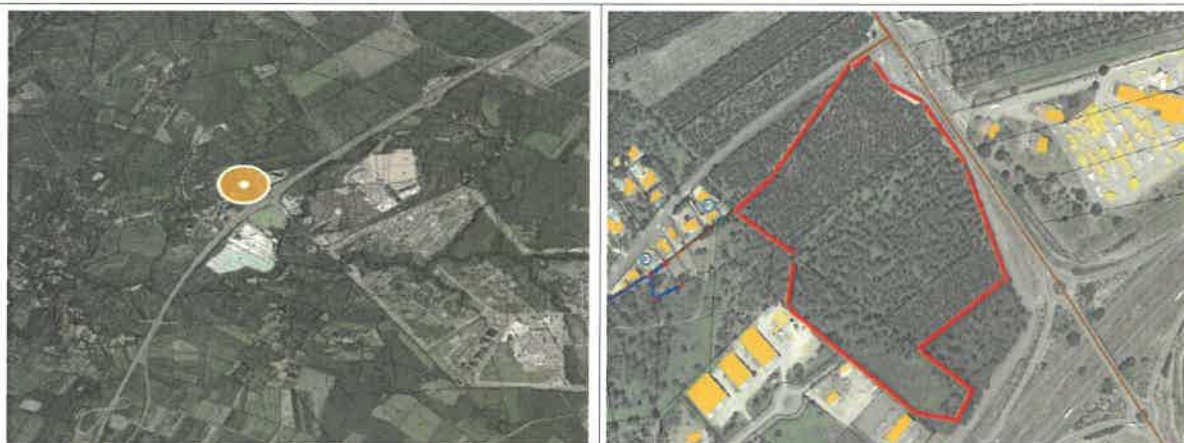
Projet d'acquisition des parcelles A 2459, A 2701, A 2703, A 2725, lieu dit « Testarouch » à Mios en vue de l'extension de la zone d'activité .

4 - DESCRIPTION DU BIEN

A) **Situation géographique du bien, desserte par les transports :**

Commune	Adresse	Section cadastrale	Superficie en m ²
Mios	TESTAROUCH	A 2459	9459
	TESTAROUCH	A 2701	24798
	TESTAROUCH	A 2703	33056
	TESTAROUCH	A 2725	17434
Total			84747

Situation géographique du bien



Les parcelles sont en amont et contiguës à la ZAC Mios 2000 en bordure de l'A63.

- B) **Consistance actuelle du bien** : parcelles en nature de sol nu non équipées mais à même de bénéficier des réseaux préexistants de la ZAC attenante.

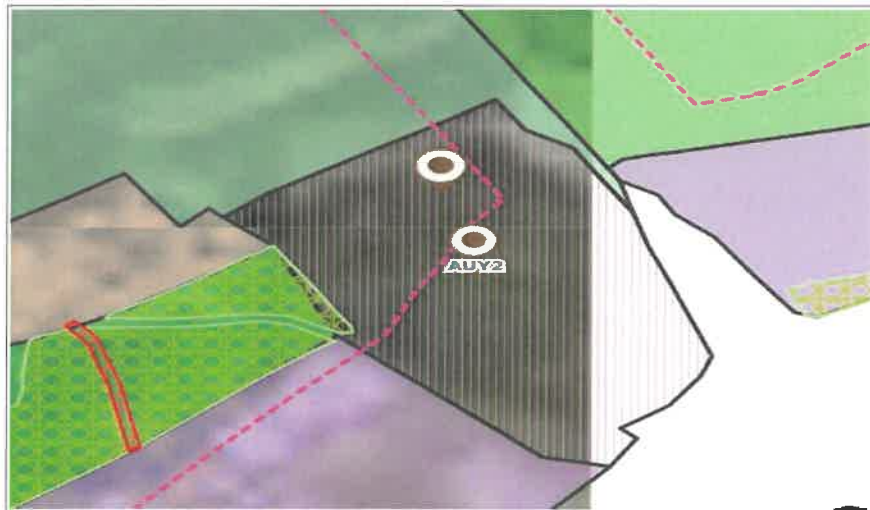
5 - SITUATION JURIDIQUE

- A) **Désignation et qualité des propriétaires** : M Pierre Paul DEGRAVE.
- B) **Origine de propriété** : ancienne.
- C) **État et conditions d'occupation** : estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU approuvé le 11 février 2019
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	AUY2 Zone à urbaniser, comprenant les terrains à destination d'activités économiques non ouverts à l'urbanisation

Extrait du plan de zonage



La zone AUY2 est afférente aux terrains à destination d'activités économiques non ouverts à l'urbanisation.

7 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES : 10 €/M² PAR COURRIER DU 4 FÉVRIER 2021

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Au regard des termes de comparaison observés pour des terrains non équipés en zone d'activités sur le secteur du Nord Bassin et du Val de Leyre, la valeur négociée avec le propriétaire pour un montant de 10 €/m² HT n'appelle pas d'observation et est acceptée.

La présente évaluation s'entend hors taxes et droits d'enregistrement.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Accusé de réception en préfecture
033-243301504-20210414-2021-64_DEL-DE
Date de télétransmission : 14/04/2021
Date de réception préfecture : 14/04/2021

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

La présente estimation est réalisée sous réserve des coûts éventuels liés à la présence d'amiante (Code de la Santé Publique art. L.1334-13 et R. 1334-15 à R. 334-29), de plomb (CSP : articles L. 1334-5 et L. 1334-6 – art R. 1334-10 à 1334-13 ; art L. 271-4 et R. 271-5 du code de la construction et de l'habitation), ou de termites et autres insectes xylophages (cf. code de la construction et de l'habitation art. L. 133-6 et R. 133-1 – R. 133-7 - art L.271-4 et R. 271-5.)

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.

**Pour la Directrice Régionale des Finances publiques
de Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde
par délégation,**



Patrick SAUBUSSE
Inspecteur des Finances publiques