



## DECISION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE SEANCE DU JEUDI 29 FEVRIER 2024

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, LE VINGT-NEUF FEVRIER A 18H00

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE S'EST REUNI EN SEANCE PUBLIQUE ET EN VISIOCONFERENCE SOUS LA PRESIDENCE DE MONSIEUR JEAN DIONIS DU SEJOUR, DANS LES LOCAUX DE LA MAIRIE D'AGEN A AGEN, EN SALLE DES ILLUSTRES

Membres du Bureau en exercice	Membres du Bureau présents	Membres du Bureau en visioconférence	Membres du Bureau absents, excusés	Suffrages exprimés (dont pouvoirs)	Ne prennent pas part aux votes
45	32	1	12	35	02

+ le Président qui ne vote qu'en circonstance de partage de voix,

+ rappel du quorum : il est atteint avec 23 membres présents,

+ les Membres du Bureau qui assistent à la séance en visioconférence ne prennent pas part aux votes mais émettent un avis.

PRESIDENT DE SEANCE : M. JEAN DIONIS DU SEJOUR

PRESENTS : M. HENRI TANDONNET, M. FRANCIS GARCIA, M. OLIVIER GRIMA, MME PASCALE LUGUET, M. BRUNO DUBOS, MME MARIE-FRANCE SALLES, M. CHRISTIAN DELBREL, M. JEAN-MARC GILLY, M. PHILIPPE MAURIN, M. REMI CONSTANS, M. PAUL BONNET, MME DOMINIQUE MILANI, M. THIERRY VALETTE, MME NADINE LABOURNERIE, M. JEAN-MARC CAUSSE, M. JOËL PONSOLLE, M. FRANÇOIS DAILLEDOUZE, M. CLAUDE LE BOT, M. JOËL GUATTA, M. SERGE BERTHOUMIEUX, M. JEAN-PIERRE BENAZET, M. JEAN-JACQUES LAMBROT, M. PHILIPPE DEGRYSE, MME CECILE GENOVESIO, M. JEAN-CLAUDE MALCAYRAN, M. JEAN-MARIE ROBERT, M. PHILIPPE SOFY, M. RICHARD DOUMERGUE, M. MAX LABORIE, M. JEAN DREUIL ET M. THIERRY DELPECH.

EN VISIOCONFERENCE : M. PASCAL DE SERMET

ABSENTS, EXCUSES + REPRESENTATION PAR UN MEMBRE A VOIX CONSULTATIVE (CHAPITRE 3 « BUREAU » – ARTICLE 3.1 « COMPOSITION » DES STATUTS DE L'AGGLOMERATION D'AGEN APPLICABLES AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2022) : M. PATRICK BUISSON, MME LAURENCE LAMY, MME CLEMENCE BRANDOLIN-ROBERT, M. YOHAN VERDIE, M. ERIC BACQUA, M. PATRICK ROUX, MME MARIE-THERESE COULONGES, M. BERNARD DURRUTY (REPRESENTE PAR MME NADINE PECHABADEN), M. PATRICE FOURNIER (REPRESENTE PAR M. JEAN-LOUIS NOIROT), M. JEAN PROUZET, M. MATHIEU TOVO ET M. DAVID SANCHEZ.

NE PRENNENT PAS PART AUX VOTES : M. JEAN DIONIS DU SEJOUR (PRESIDE LA SEANCE) ET M. PASCAL DE SERMET (ASSISTE AU BUREAU EN VISIOCONFERENCE).

POUVOIRS : MME CLEMENCE BRANDOLIN-ROBERT A M. JEAN DIONIS DU SEJOUR, M. ERIC BACQUA A M. FRANÇOIS DAILLEDOUZE, M. PATRICE FOURNIER A MME DOMINIQUE MILANI, M. JEAN PROUZET A M. JOËL PONSOLLE.

**Le Bureau communautaire délibère à la majorité des votants**

*(5 voix Contre – MME DOMINIQUE MILANI, M. JOËL PONSOLLE, M. JEAN DREUIL, M. PATRICE FOURNIER, M. JEAN PROUZET)*

*(Avis favorables des Membres du Bureau en visioconférence)*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*

DECISION DU BUREAU N° 2024 –13

**OBJET** : SAINTE COLOMBE EN BRUILHOIS – CESSION DES PARCELLES CADASTREES SECTION ZE N°203p, N°374p, N°415p, N°417, N°419, N°430, N°432, N°435, N°437, N°632 A LA SOCIETE TOTALENERGIES BIOGAZ France

## Présentation de la société

TOTALENERGIES BIOGAZ FRANCE est une société qui développe et exploite des unités de méthanisation sur l'ensemble du territoire national.

La société exploite à ce jour 18 unités. Elle regroupait **147 collaborateurs fin 2023** et a pour objectif d'atteindre **545 emplois à l'horizon fin 2030**.

Son siège social est situé au sein de la zone d'activités SUN VALLEY sur le territoire de la commune de ROQUEFORT et regroupe **68 collaborateurs**, siège historique de FONROCHE BIOGAZ, racheté par TOTALENERGIES BIOGAZ FRANCE.

TOTALENERGIE BIOGAZ FRANCE est partie du constat qu'il existait peu de formations sur la **méthanisation en France**, notamment sur des échelles de production dites « territoriales ». Face à ce défi de recrutement et de formation, la société a décidé de créer un **centre de formation unique en France**, en s'appuyant sur un méthaniseur permettant l'apprentissage pratique.

L'objectif du projet de méthaniseur école est double :

- Former des apprenants au métier de la méthanisation
- Produire une énergie renouvelable locale

Une partie de ces formations sera dispensée au sein des locaux de l'école SUD MANAGEMENT. C'est ainsi que la société TOTALENERGIE BIOGAZ FRANCE s'est rapprochée de l'Agglomération d'Agen afin de l'accompagner dans sa recherche d'un terrain permettant d'accueillir le projet précité et situé à proximité de l'école. Cette dernière développant un projet sur le Technopole Agen Garonne, l'Agglomération d'Agen a donc proposé à TOTALENERGIE BIOGAZ France un terrain au sein de cette même zone d'activités.

Cette implantation permettra de renforcer l'identité de la zone d'activités, tournée vers les métiers du développement durable et portée par l'implantation de l'incubateur pépinière d'entreprises La Serre.

## Le projet de méthaniseur école

### Qu'est-ce que la méthanisation ?

La méthanisation est un processus biologique de dégradation des matières organiques. Des déchets organiques sont en effet collectés puis triés, brassés et introduits dans un méthaniseur où ils sont ensuite mélangés et chauffés. En fermentant, les bactéries les transforment en biogaz, lequel est alors épuré afin de ne conserver que le CH<sub>4</sub> (méthane), qui prend alors le nom de biométhane.

Le projet porté par TOTAL sur le territoire permettrait de **produire 23GWh de biométhane** – soit la consommation de **4 700 habitants et 34 200 m<sup>3</sup> de digestat**.

### D'où viendront les intrants ?

Le projet prévoit de valoriser 36 000 tonnes de déchets organiques :

- 11 000 tonnes de lisiers
- 3 000 tonnes de fumiers
- 5 000 tonnes de culture intermédiaire à vocation énergétique
- 9 000 tonnes de déchets de l'industrie agro-alimentaire (Agropole, Agen)
- 8 000 tonnes de biodéchets (tri à la source)

Le flux poids lourds sera d'environ 10 camions par jour avec la favorisation des flux double fret pour limiter le nombre de poids lourds.

### Intérêts pour les agriculteurs

Les intérêts pour les agriculteurs sont multiples :

- Substituer les engrais chimiques importés par le digestat, un fertilisant organique local (émissions de CO2 évitées) qui apporte en complément des oligoéléments favorisant la structuration des sols;
- Respecter la réglementation de la PAC tout en obtenant un complément de revenu en cultivant des Cultures Intermédiaires à Vocation Energétique (CIVE);
- Traiter leurs lisiers et fumiers par hygiénisation ce qui abat les pathogènes et répond aux enjeux sanitaires et à la problématique d'odeur (épandage direct du lisier) ;
- Être accompagné dans une démarche label bas carbone qui peut permettre un revenu supplémentaire ;
- Faire des économies sur les engrais, la logistique, l'épandage.

### Investissement

La société prévoit de construire un centre de formation biogaz configuré sur le schéma d'une usine-école de méthanisation. Il s'agira d'une installation classée de méthanisation relevant du régime de l'enregistrement au titre de la rubrique n° 2781 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

L'investissement projeté est de **15,8 millions d'euros**.

L'investissement sera porté par une société de projet dédiée au projet, filiale de TOTALENERGIES BIOGAZ France.

### Emplois

Le nouveau projet permettrait la **création de 9 emplois** directs. Environ 400 apprenants (étudiants, reconversions, réinsertions professionnelles et autres acteurs de la filière) seront formés par an.

### Localisation du terrain

Environ 2,3 ha du terrain sont situés dans le périmètre de la ZAC Technopole Agen Garonne, le reste du terrain étant actuellement en zonage agricole au sein du PLUi.

En date du 21 septembre 2023, le Conseil communautaire de l'Agglomération d'Agen a prescrit la déclaration de projet n°4 emportant mise en compatibilité du PLUi de l'Agglomération d'Agen afin de permettre la réalisation du méthaniseur sur l'ensemble du terrain ciblé.

C'est dans ce contexte que l'Agglomération d'Agen propose de céder, au sein de la zone d'activités du Technopole Agen Garonne pour partie (lot S1bis), les parcelles cadastrées, section **ZE N°203p, N°374p, N°415p, N°417, N°419, N°430, N°432, N°435, N°437, N°632** (issue de la division de la parcelle cadastrée section ZE n°54), à la **TOTALENERGIES BIOGAZ FRANCE**, d'une superficie d'environ **30 643 m<sup>2</sup>**, au prix net recherché de **47€ / m<sup>2</sup>** soit **1 440 221 € HT** hors frais de notaire.

Monsieur Fabien HAAS directeur général a confirmé en date du 30 novembre 2023 son souhait et accord d'acquérir le terrain ciblé au prix recherché de 47 €/m<sup>2</sup> net vendeur.

L'investissement sera porté par une société de projet dédiée au projet, filiale de TOTALENERGIES BIOGAZ France.

### Cadre juridique de la décision

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.5211-10,

**Vu** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment ses articles L.2221-1 et L.3211-14,

**Vu** la délibération n° 2013/142 du Conseil de l'Agglomération d'Agen, en date du 26 septembre 2013, approuvant le dossier de création de la ZAC,

**Vu** la délibération n° 2014/02 du Conseil de l'Agglomération d'Agen, en date du 30 janvier 2014, approuvant le programme d'équipement public,

**Vu** la délibération n° 2014/03 du Conseil de l'Agglomération d'Agen, en date du 30 janvier 2014, approuvant le dossier de réalisation de la ZAC,

**Vu** la délibération n° DCA\_002/2022 du Conseil de l'Agglomération d'Agen, en date du 20 janvier 2022, actant de la mise en œuvre de la visio-conférence et du vote électronique lors des instances communautaires,

**Vu** l'article 2.1.2 de la délibération n°DCA\_007/2022 du Conseil de l'Agglomération d'Agen, en date du 20 janvier 2022, donnant délégation permanente au Bureau, pour prendre toute décision concernant les cessions de terrains et de biens immobiliers sans limite de montant,

**Vu** la délibération n°DCA\_097/2023 du Conseil de l'Agglomération d'Agen, en date du 21 septembre 2023, relative à la prescription de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi – Changement de zonage pour projet de méthaniseur à Sainte-Colombe-en-Bruilhois,

**Vu** le dépôt initial n°15415776 de la demande d'avis des domaines de la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 15 décembre 2023,

**Vu** l'avis favorable de la Commission « Economie et emploi » en date du 4 décembre 2023,

**Considérant** que l'avis de la Direction Immobilière de l'Etat est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de celle-ci,

**Le Bureau communautaire, après en avoir délibéré,  
DECIDE  
suivant les votes susvisés**

**1°/ D'AUTORISER** la cession par l'Agglomération d'Agen :

- Des parcelles cadastrées section **ZE N°203p, N°374p, N°415p, N°417, N°419, N°430, N°432, N°435, N°437, N°632** d'une **surface d'environ 30 643 m<sup>2</sup>**, sises sur la commune de Sainte-Colombe-en-Bruilhois pour partie au sein de la zone d'activités du **TECHNOPOLE AGEN GARONNE**,
- à la société **TOTALENERGIES BIOGAZ FRANCE** ou toute autre structure agissant pour son compte ayant reçu l'agrément du représentant de l'Agglomération d'Agen,
- au prix net recherché de **47 € / m<sup>2</sup>**,

2°/ **DE DIRE** que les frais d'actes seront à la charge de l'acquéreur,

3°/ **D'AUTORISER** Monsieur le Président ou son représentant à signer tous les actes et pièces relatifs à cette cession (*promesse, acte authentique...*),

4°/ **ET DE DIRE** que la recette sera prévue sur le budget annexe 11 de l'exercice 2025.

Le Président

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
- informe que la présente décision 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 des formalités de publication et de transmission en Préfecture

Convocation le ...../...../ 2024

Télétransmission le ...../...../ 2024

Publication le ...../...../2024

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,

Pour extrait conforme  
Le Président

**Jean DIONIS du SEJOUR**

## Attestation de dépôt

### Consultation du Domaine (version de mai 2020)

Ce document atteste que AGGLOMERATION D'AGEN a déposé le 15 décembre 2023 un dossier sur la démarche « Consultation du Domaine (version de mai 2020) ».

#### Identité du demandeur

Dénomination : AGGLOMERATION D'AGEN  
SIRET : 20003545900011  
Adresse électronique : lana.kwartnik@agglo-agen.fr

#### Dossier

Numéro de dossier : 15415776  
Dossier déposé le : 15 décembre 2023  
État du dossier : déposé, en attente d'examen par l'administration

#### Service administratif

Service : Direction générale des Finances Publiques, Direction de l'immobilier de l'État  
Adresse postale : 120, rue de Bercy  
75572 Paris  
Cedex 12  
Email de contact : Ne@nt  
Téléphone : Cf. contacts en première page du formulaire de demande d'avis

Fait le 15 décembre 2023,  
La direction de demarches-simplifiees.fr



## DECISION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE SEANCE DU JEUDI 29 FEVRIER 2024

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE, LE VINGT-NEUF FEVRIER A 18H00

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE S'EST REUNI EN SEANCE PUBLIQUE ET EN VISIOCONFERENCE SOUS LA PRESIDENCE DE MONSIEUR JEAN DIONIS DU SEJOUR, DANS LES LOCAUX DE LA MAIRIE D'AGEN A AGEN, EN SALLE DES ILLUSTRES

Membres du Bureau en exercice	Membres du Bureau présents	Membres du Bureau en visioconférence	Membres du Bureau absents, excusés	Suffrages exprimés (dont pouvoirs)	Ne prennent pas part aux votes
45	32	1	12	35	02

+ le Président qui ne vote qu'en circonstance de partage de voix,

+ rappel du quorum : il est atteint avec 23 membres présents,

+ les Membres du Bureau qui assistent à la séance en visioconférence ne prennent pas part aux votes mais émettent un avis.

**Abroge et remplace la décision du Bureau n°2022-82 du 21 juillet 2022**

PRESIDENT DE SEANCE : M. JEAN DIONIS DU SEJOUR

PRESENTS : M. HENRI TANDONNET, M. FRANCIS GARCIA, M. OLIVIER GRIMA, MME PASCALE LUGUET, M. BRUNO DUBOS, MME MARIE-FRANCE SALLES, M. CHRISTIAN DELBREL, M. JEAN-MARC GILLY, M. PHILIPPE MAURIN, M. REMI CONSTANS, M. PAUL BONNET, MME DOMINIQUE MILANI, M. THIERRY VALETTE, MME NADINE LABOURNERIE, M. JEAN-MARC CAUSSE, M. JOËL PONSOLLE, M. FRANÇOIS DAILLEDOUZE, M. CLAUDE LE BOT, M. JOËL GUATTA, M. SERGE BERTHOUMIEUX, M. JEAN-PIERRE BENAZET, M. JEAN-JACQUES LAMBROT, M. PHILIPPE DEGRYSE, MME CECILE GENOVESIO, M. JEAN-CLAUDE MALCAYRAN, M. JEAN-MARIE ROBERT, M. PHILIPPE SOFY, M. RICHARD DOUMERGUE, M. MAX LABORIE, M. JEAN DREUIL ET M. THIERRY DELPECH.

EN VISIOCONFERENCE : M. PASCAL DE SERMET

ABSENTS, EXCUSES + REPRESENTATION PAR UN MEMBRE A VOIX CONSULTATIVE (CHAPITRE 3 « BUREAU » – ARTICLE 3.1 « COMPOSITION » DES STATUTS DE L'AGGLOMERATION D'AGEN APPLICABLES AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2022) : M. PATRICK BUISSON, MME LAURENCE LAMY, MME CLEMENCE BRANDOLIN-ROBERT, M. YOHAN VERDIE, M. ERIC BACQUA, M. PATRICK ROUX, MME MARIE-THERESE COULONGES, M. BERNARD DURRUTY (REPRESENTE PAR MME NADINE PECHABADEN), M. PATRICE FOURNIER (REPRESENTE PAR M. JEAN-LOUIS NOIROT), M. JEAN PROUZET, M. MATHIEU TOVO ET M. DAVID SANCHEZ.

NE PRENNENT PAS PART AUX VOTES : M. JEAN DIONIS DU SEJOUR (PRESIDE LA SEANCE) ET M. PASCAL DE SERMET (ASSISTE AU BUREAU EN VISIOCONFERENCE).

POUVOIRS : MME CLEMENCE BRANDOLIN-ROBERT A M. JEAN DIONIS DU SEJOUR, M. ERIC BACQUA A M. FRANÇOIS DAILLEDOUZE, M. PATRICE FOURNIER A MME DOMINIQUE MILANI, M. JEAN PROUZET A M. JOËL PONSOLLE.

**Le Bureau communautaire délibère à l'unanimité  
(avec avis favorables des Membres du Bureau en visioconférence)**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*

DECISION DU BUREAU N° 2024 – 14

OBJET : ZAC SUN VALLEY – COMMUNE DE ROQUEFORT - CESSION DU LOT N°3a - PARCELLES CADASTREES SECTION AL N° 113 et AL N°117 A LA SOCIETE MAC2INVEST

## Exposé des motifs

Par une décision en date du 21 juillet 2022 (décision n°2022-82), le Bureau communautaire de l'Agglomération d'Agen avait autorisé la cession, du lot 3a issu des parcelles cadastrées section AL n° 110p et 107p, d'une superficie d'environ 5 488 m<sup>2</sup>, situé sur la commune de Roquefort au sein de la ZAC SUN VALLEY, au profit de l'entreprise TEVAP. Cette cession avait pour objet de permettre la création d'un atelier de production ainsi que des bureaux attenants. TEVAP a finalement trouvé une autre solution pour son projet ne donnant donc pas suite à ce projet de cession.

L'entreprise ESBTP Réseaux dont les représentants sont Messieurs BABUT et GUITARD, est une **entreprise spécialisée dans la réalisation de réseaux secs, assainissement et eau potable.**

Avec près de 40 années d'expérience, l'entreprise ESBTP Réseaux peut aujourd'hui mettre en avant son savoir-faire sur les domaines suivants :

- Réseaux d'eau potable
- Réseaux d'Assainissement et d'Eaux Pluviales
- Eclairage public (domaines public et privé)
- Lotissements privés (basse tension)
- Branchements électriques, Installations BT et HTA
- Réseaux secs (Telecom, fibre...)
- Construction d'ouvrages d'assainissement tels que des postes de refoulement ou leur mise en conformité
- Intervention sur appareils de réseaux.

Elle accompagne ses clients dans la conception et la réalisation d'ouvrages ou d'installations respectueuses de l'environnement.

L'entreprise a réalisé en 2023 aux alentours des **5 millions d'euros de chiffre d'affaires**. Elle compte **19 salariés**.

L'entreprise est aujourd'hui locataire d'une partie d'un bâtiment situé sur la commune d'Estillac.

Pour ses besoins, l'entreprise prévoit la construction d'un **bâtiment de 954 m<sup>2</sup>**, dont un hangar de 600 m<sup>2</sup> et des bureaux en R+1 de 354 m<sup>2</sup>. La toiture sera équipée de **panneaux photovoltaïques**. Le coût de l'investissement projeté sur le bâtiment (hors équipement) est estimé à **1 million d'euros**.

L'entreprise envisage une exploitation de ce **nouveau site au 1<sup>er</sup> janvier 2025**.

C'est dans ce contexte que l'entreprise ESBTP RESEAUX s'est rapprochée de l'Agglomération d'Agen pour l'acquisition d'un terrain au sein de la ZAC SUN VALLEY, sur la commune de Roquefort. **L'Agglomération d'Agen propose de céder le lot n°3a constitué des parcelles cadastrées section AL n°113 et 117 d'une superficie d'environ 5 488 m<sup>2</sup> à la société MAC2INVEST, au prix net recherché de 40 € HT /m<sup>2</sup> soit 219 520 € net vendeur.**

**La société MAC2INVEST, dont une partie des actionnaires sont les dirigeants d'ESBTP Réseaux, portera l'investissement et ESBTP Réseaux en sera locataire.**

## Cadre juridique de la décision

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.5211-10 et L.5211-37,

**Vu** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment, ses articles L.2221-1 et L.3211-14,

**Vu** l'article 1.1 « *Développement Economique* » du Chapitre 1 du Titre III des Statuts de l'Agglomération d'Agen, applicables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022,

**Vu** la délibération n°DCA\_002/2022 du Conseil de l'Agglomération d'Agen, en date du 20 janvier 2022, actant de la mise en œuvre de la visio-conférence et du vote électronique lors des instances communautaires,

**Vu** l'article 2.1.2 de la délibération n°DCA\_007/2022 du Conseil de l'Agglomération d'Agen, en date du 20 janvier 2022, donnant délégation permanente au Bureau pour toute cession de terrains et de biens immobiliers sans limite de montant,

**Vu** l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat n°2023-47225-91157, en date du 5 février 2024, annexé à la présente décision,

**Vu** l'avis favorable de la Commission *Economie, emploi et transition numérique* en date du 13 février 2024.

**Le Bureau communautaire, après en avoir délibéré,  
DECIDE  
suivant les votes susvisés**

**1°/ D'ABROGER ET DE REMPLACER** la décision n°2022-82 du Bureau communautaire de l'Agglomération d'Agen en date du 21 juillet 2022, portant la cession du lot n°3a, issu des parcelles cadastrées section **AL n°110p** et **AL 107p**, d'une **superficie d'environ 5 488 m<sup>2</sup>**, sises sur la commune de Roquefort au sein de la ZAC SUN VALLEY à la société **TEVAP**,

**2°/ D'AUTORISER** la cession par l'Agglomération d'Agen :

- du lot n°3a constitué des parcelles cadastrées **AL n°113** et **AL n°117** , d'une **superficie d'environ 5 488 m<sup>2</sup>**, sises sur la commune de Roquefort au sein de la ZAC SUN VALLEY,
- à la société **MAC2INVEST**, ou toute structure agissant pour son compte ayant reçu l'agrément du représentant de l'Agglomération d'Agen,
- au prix net recherché de **40 € HT/m<sup>2</sup>**,

**3°/ D'AUTORISER** Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tous actes et documents relatifs à cette cession (*promesse, acte authentique...*),

**4°/ DE DIRE** que les frais d'acte seront à la charge exclusive de l'acquéreur,

**5°/ ET DE DIRE** que la recette est prévue au budget annexe 03 de l'exercice 2024.

Le Président

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
- informe que la présente décision 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 des formalités de publication et de transmission en Préfecture

Convocation le ...../...../ 2024

Télétransmission le ...../...../ 2024

Publication le ...../...../ 2024

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,

Pour extrait conforme  
Le Président,

**Jean DIONIS du SEJOUR**

Direction Générale des Finances Publiques

Le 5/02/2024

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

Pôle d'évaluation domaniale de Bordeaux

24 rue François de Sourdis-BP 908

33 060 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  
l'Agglomération d'AGEN

### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Virginie CABA

Courriel : virginie.caba@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 34 57 72 05

Frédéric BRAU – Responsable du PED

Téléphone : 06 50 09 43 42

Bruno BENEDETTO – Adjoint responsable du PED

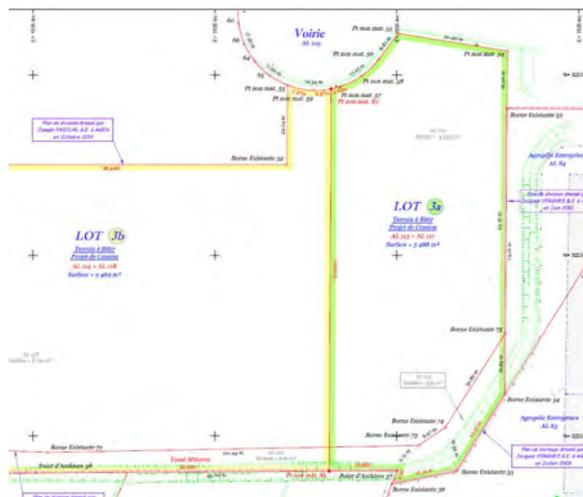
Téléphone : 06 80 28 21 52

Réf DS : 15141263

Réf OSE : 2023-47225-91157

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*



Nature du bien :

Terrain à bâtir en zone d'activité économique

Adresse du bien :

Impasse Sun Valley - 47 310 ROQUEFORT

Valeur :

**175 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**

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

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Fatima Souidi, chargée de développement économique.

## 2 - DATES

de consultation :	24/11/23
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	29/02/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Sans objet
du dossier complet :	24/11/23

## 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 :

Dans le cadre de sa compétence « développement économique », l'Agglomération d'Agen commercialise les parcelles viabilisées disponibles sur les zones d'activités, notamment la zone Sun Valley à Roquefort. cette zone est destinée à accueillir des activités économiques à vocation logistique, industrielle et de services.

La parcelle à céder est le lot 3a.

Une précédente évaluation a été effectuée par le PED le 22/06/2022 (2022-47225-43487) au prix unitaire de 28€/m<sup>2</sup>.

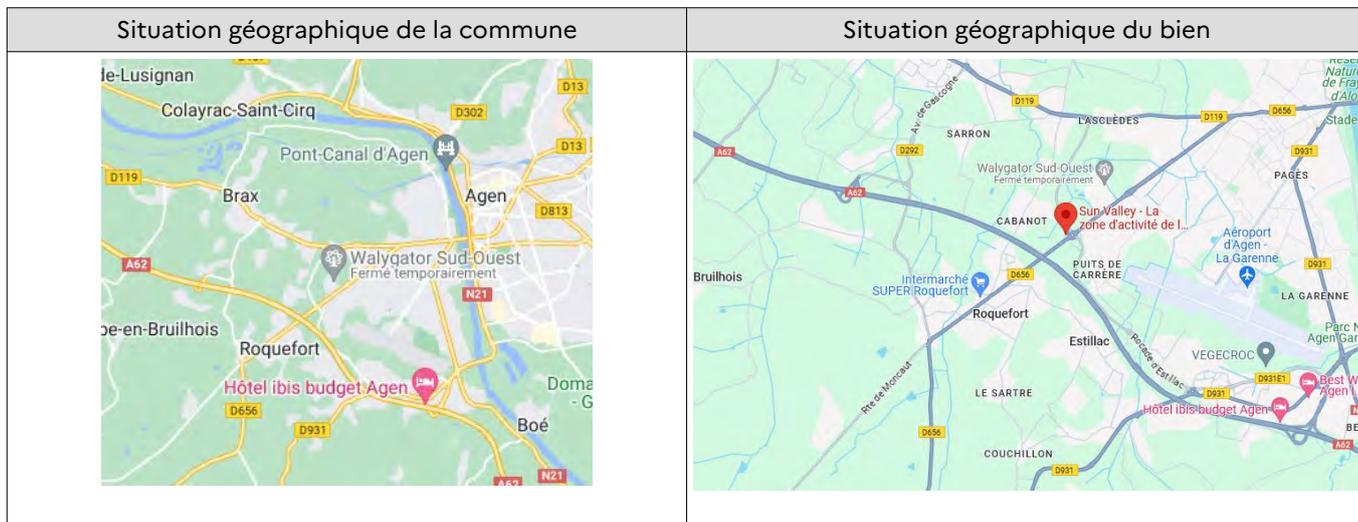
**Prix envisagé :** L'Agglomération d'Agen souhaite céder à 40€ HT/m<sup>2</sup> avec une marge de plus ou moins 15 %.

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

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

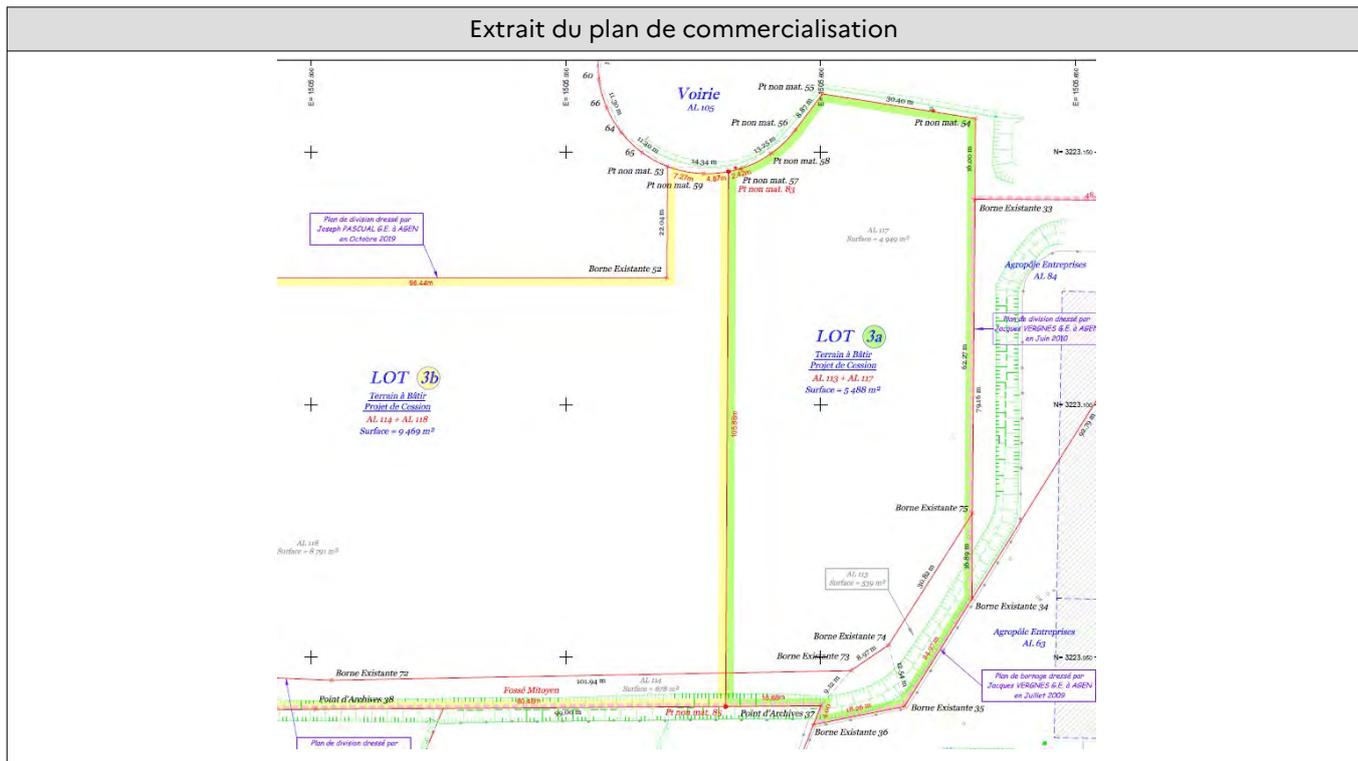
### 4.1. Situation générale

L'immeuble est situé à Roquefort (département du Lot-et-Garonne) sur la rive gauche de la Garonne au cœur de l'agglomération d'Agen à proximité de l'autoroute A62.



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

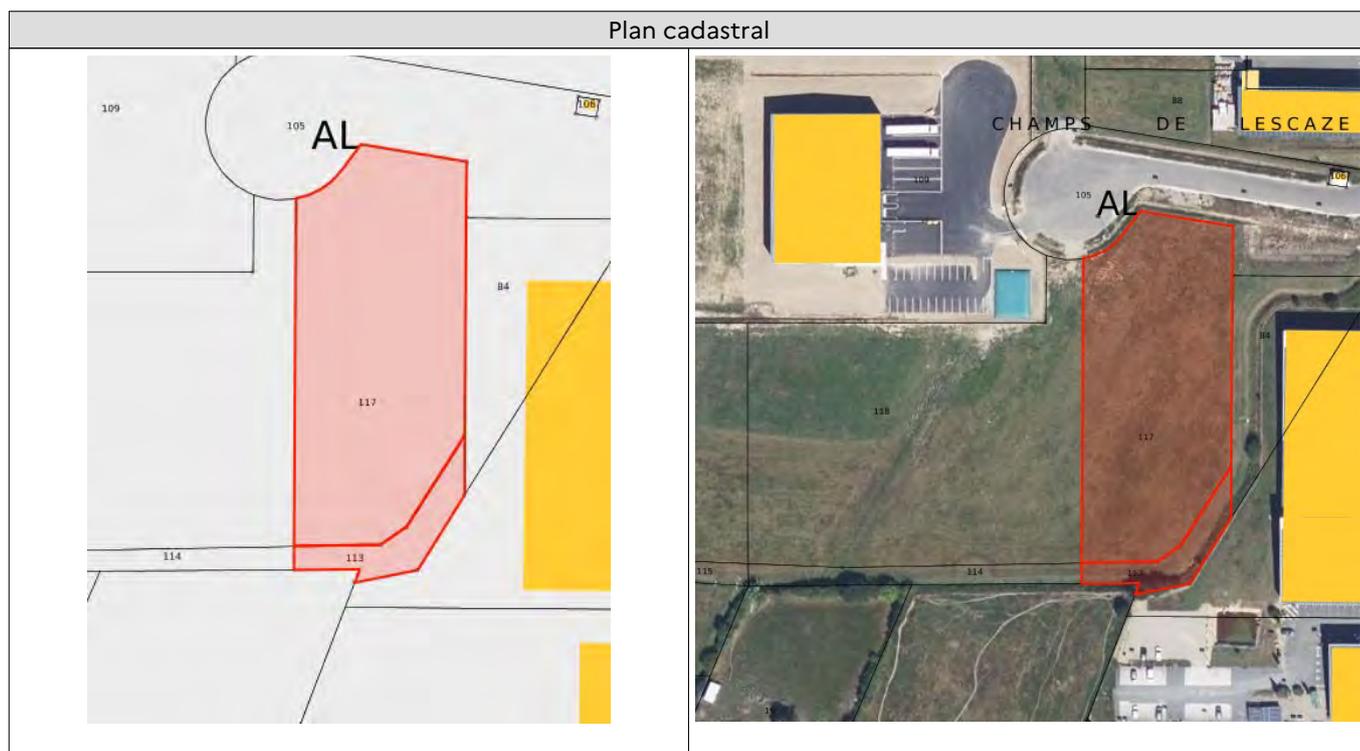
Ce terrain est localisé au sein de la Zone d'Aménagement de Roquefort appelée Sun Valley.



### 4.3. Références cadastrales

Les parcelles qui constituent le lot n°3a figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelles	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
Roquefort	AL 113	CHAMPS DE LESCAZE	539 m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir
	AL 117	CHAMPS DE LESCAZE	4 949 m <sup>2</sup>	Terrain à bâtir
Superficie totale			5 488 m <sup>2</sup>	



### 4.4. Descriptif :

Il s'agit d'un terrain à bâtir en nature de terre, en forme de rectangle avec un accès direct à la voirie. Il est issu de la division cadastrale de la parcelle AL 110.

### 4.5. Surfaces retenues dans le cadre de l'estimation :

Pour la détermination de la valeur vénale, il sera retenu la superficie du lot communiquée par Le consultant soit 5 488 m<sup>2</sup>.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble :

Liste des titulaires de droit de la parcelle AL 0113 (LOT-ET-GARONNE ; ROQUEFORT)						Liste des titulaires de droit de la parcelle AL 0117 (LOT-ET-GARONNE ; ROQUEFORT)					
Titulaire : personne morale (1)						Titulaire : personne morale (1)					
Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier	Raison sociale	Numéro SIREN	Sigle	Droit	Adresse des titulaires de droit	Identifiant foncier
AGGLOMERATION D'AGEN	200035459	A A	P	HOTEL MAURES 8 RUE ANDRE CHENIER 47000 AGEN	PBCDFZ	AGGLOMERATION D'AGEN	200035459	A A	P	HOTEL MAURES 8 RUE ANDRE CHENIER 47000 AGEN	PBCDFZ

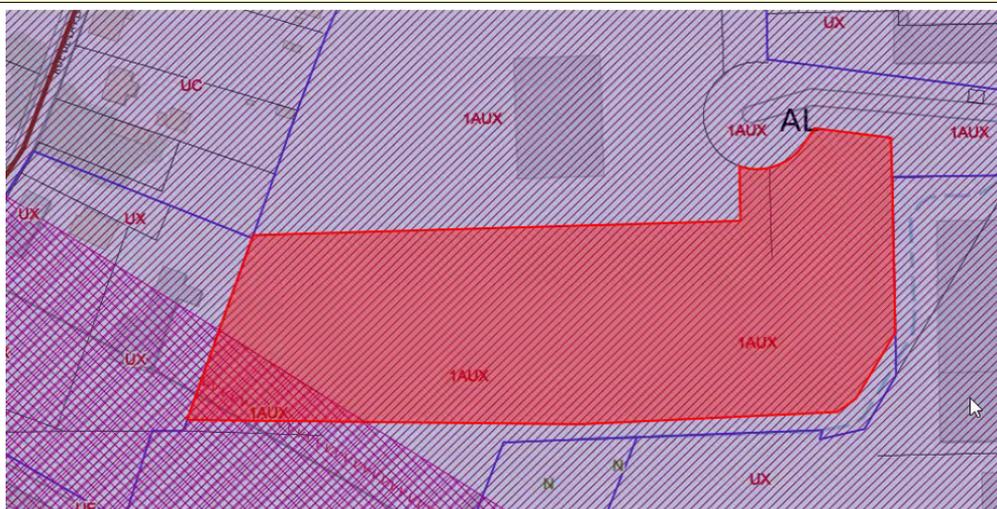
5.2. Conditions d'occupation : estimé libre de toute occupation

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLUi d'Agen dont la dernière procédure partie A a été approuvée le 02/02/2023
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	Zone 1AUX : zones de développement à vocation principale d'activités économiques, ouvertes à l'urbanisation
Présence ou non de ZAC (zone d'aménagement concerté),ZAD (zone d'aménagement différé), PPRI (plan de prévention des risques d'inondations), PPRT (plan de prévention des risques technologiques)	Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention des risques miniers (PPRM) (PM1)  ZAC de Roquefort

#### Extrait du plan de zonage



#### Principales caractéristiques du règlement de la zone

**Dans la zone 1AUX, les constructions et installations à destination d'activité industrielle ou à destination d'entrepôts** sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec la proximité d'autres activités ou équipements, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à la limitation ou à la suppression des nuisances soient prises.

**Les occupations et utilisations du sol sont admises aux conditions suivantes :**

- dans le cas des unités de zones 1AUX ou 1AUXa d'une superficie de plus d'1 hectare, à condition de s'inscrire dans une opération d'ensemble (ZAC, lotissement, ensemble de constructions) déjà réalisée ou en cours de réalisation, et de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone concernée,

## 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, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 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 les applications internes à la DGFIP (base de données patrimoniales, application pour géolocaliser les transactions avec des critères similaires) et base de données interne au service.

➤ **Critère de recherche** : La recherche porte sur les ventes de terrains à bâtir dans la zone du PLU similaire.

➤ **Termes de comparaison** :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Nature de bien	Zonage	Observations
4704P01 2023P00371	238//ZE// 582/584/586/587/588/590/ 592/594/596/599	SAINTE COLOMBE EN BRUILHOIS	CHAMPS DU MIDI OUEST	19/12/2022	19 481 m <sup>2</sup>	779 240 €	40,00 €	Terrain à bâtir	1AUx	lot N 40 de la ZAC Technopole Agen Garonne
4704P01 Référence 2021P14183	238//ZE 535/538/540/542/545/547/ 550/552/555/557	SAINTE COLOMBE EN BRUILHOIS	TARROC	15/12/2021	59 105 m <sup>2</sup>	1 182 100 €	20,00 €	Terrain à bâtir	1AUx	Lot n°30 de la ZAC Technopole Agen Garonne
4704P01 Référence 2021P08014	238// ZE 528/529	SAINTE COLOMBE EN BRUILHOIS	FAURAT	29/07/2021	3 026 m <sup>2</sup>	105 910 €	35,00 €	Terrain à bâtir	1AUx	Lot n°23-1 de la ZAC Technopole Agen Garonne
4704P01 2021P05413	238// ZE 489	SAINTE COLOMBE EN BRUILHOIS	GAILLAC	01/02/2021	6 764 m <sup>2</sup>	236 740 €	35,00 €	Terrain à bâtir	1AUx	Lot n°19 de la ZAC Technopole Agen Garonne
4704P01 2021P00060	238//ZE 495/498/501/504/506/509/ 511/513/516	SAINTE COLOMBE EN BRUILHOIS	CHAMPS DU MIDI OUEST	23/12/2020	44 709 m <sup>2</sup>	1 117 725 €	25,00 €	Terrain à bâtir	1AUx	Lot n°7 de la ZAC Technopole Agen Garonne
4704P01 2020P06719	238/ZB/160	SAINTE COLOMBE EN BRUILHOIS	Granfonds	18/12/2020	2 739 m <sup>2</sup>	95 865 €	35,00 €	Terrain à bâtir	1AUx	lot N 25 de la ZAC Technopole Agen Garonne
4704P01 2020P06717	238//ZE 481	SAINTE COLOMBE EN BRUILHOIS	FAURAT	18/12/2020	2 613 m <sup>2</sup>	91 455 €	35,00 €	Terrain à bâtir	1AUx	Lot n°22 de la ZAC Technopole Agen Garonne
4704P01 2020P06262	238//ZE 493	SAINTE COLOMBE EN BRUILHOIS	CHAMPS DU MIDI OUEST	04/12/2020	9 119 m <sup>2</sup>	319 165 €	35,00 €	Terrain à bâtir	1AUx	Lot n°20 de la ZAC Technopole Agen Garonne
4704P01 2020P02322	238//ZE/465//467	SAINTE COLOMBE EN BRUILHOIS	METALE	13/05/2020	6 984 m <sup>2</sup>	244 440 €	35,00 €	Terrain à bâtir	1AUx	Lot N24 de la ZAC TECHNOPOLE AGEN GARONNE
4704P01 2020P01459	225//AL/109//	ROQUEFORT	CHAMPS DE LESCAZE	11/03/2020	15 024 m <sup>2</sup>	420 672 €	28,00 €	parcelle de terrain à bâtir vendue par l'Agglo d'Agen	1AUx	ZAC Roquefort
4704P01 2019P05510	238//ZE/ 456//460/459/449/462/453 /451	SAINTE COLOMBE EN BRUILHOIS	CHAMPS DU MIDI OUEST	30/09/2019	19 772 m <sup>2</sup>	494 300 €	25,00 €	Terrain à bâtir	1AUx	lot N8 de la ZAC TECHNOPOLE AGEN GARONNE
						<b>Moyenne</b>	<b>32 €</b>			
						<b>Médiane</b>	<b>35 €</b>			
						<b>Moyenne pondérée</b>	<b>27 €</b>			

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

La moyenne des termes de comparaison s'établit à 32 €/m<sup>2</sup>, la médiane à 35 €/m<sup>2</sup> et la moyenne pondérée à 27 €/m<sup>2</sup>.

Le terme signalé en vert dont le prix unitaire s'élève à 28 €/m<sup>2</sup> peut être considéré comme terme de référence, car situé sur la même commune, la même parcelle cadastrale et le même zonage du PLU. À noter cependant que la transaction date de 2020.

Par ailleurs, on constate que les lots de terrains à bâtir d'une superficie inférieure à 10 000 m<sup>2</sup> sur la ZAC Technopole Agen Garonne ont été cédés par la Communauté d'Agglomération d'Agen sur la base d'un prix unitaire de 35 €/m<sup>2</sup>.

Au regard de ces observations, il est fait le choix de retenir le prix unitaire moyen de 32 €/m<sup>2</sup>.

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

La valeur vénale de ce bien est estimée à 175 000 € déterminée comme suit :

Nature du bien	Surface	Prix unitaire retenu/m <sup>2</sup>	Valeur vénale
Terrain à bâtir lot n°3a	5 488 m <sup>2</sup>	32 €	175 616 €
Valeur vénale arrondie à la somme de			175 000 €

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

**La valeur vénale du bien est arbitrée à 175 000 €. Elle est exprimée hors taxe et hors droits.**

**Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % ce qui porte la valeur minimale de cession à 157 500 €.**

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'évaluatrice du PED de Bordeaux

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'CABA', with a horizontal line extending to the right.

Virginie CABA  
Inspectrice des finances publiques