



Extrait du Registre
Des
Délibérations

L'an deux mille dix neuf

Le 24 juillet 2019 à 17 heures 30

Le Conseil Communautaire du Grand Cubzaguais Communauté de Communes dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à Val de Virvée, au Centre de Loisirs Sans Hébergement Aubie et Espessas, 9 rue du Cros, sous la présidence de Monsieur DUMAS Alain, Président de séance.

Date de convocation le 15 juillet 2019.

DELEGUES EN EXERCICE : 37

NOMBRE DE PRESENTS : 24

NOMBRE DE VOTANTS : 29

Objet: Cession d'un terrain visant à la construction d'un hôtel sur la ZAC Parc d'Aquitaine

Présents : 24

Michel ARNAUD (Saint André de Cubzac), BORRELLY Marie Claire (Saint André de Cubzac), BOURSEAU Christiane (Virzac), BRUN Jean Paul (Saint Antoine-Val de Virvée), COUPAUD Catherine (Pugnac), DUMAS Alain (Saint Gervais), FAMEL Olivier (Saint André de Cubzac), FUSEAU Michael (Pugnac), GAILLARD Michel (Prignac et Marcamps), GUINAUDIE Sylvain (Aubie/Espessas-Val de Virvée), JEANNET Serge (Gauriaguet), JOLY Pierre (Bourg), LAVAUD Véronique (Saint André de Cubzac), LOUBAT Sylvie (Salignac-Val de Virvée), LUSSEAU Angélique (Saint André de Cubzac), MIEYEVILLE Georges (Saint André de Cubzac), MONSEIGNE Célia (Saint André de Cubzac), PINSTON Stéphane (Saint André de Cubzac), BERNARD Valérie suppléante de POUCHARD Éric (Lansac), RAMBERT Jacqueline (Saint Gervais), ROUX Jean (PUGNAC), SAEZ Catherine (Tauriac), SUBERVILLE Jean Pierre (Saint Laurent d'Arce), TABONE Alain (Cubzac les Ponts).

Absents excusés ayant donné pouvoir : 5

AYMAT Pascale (Saint André de Cubzac) pouvoir à Georges MIEYEVILLE, BRIDOUX-MICHEL Nadia (Cubzac les Ponts) pouvoir à Alain TABONE, GUINAUDIE Valérie (Mombrier) pouvoir à Mickael FUSEAU, GRAVINO Bruno (Saint Trojan) pouvoir à Jean Roux, MERCADIER Armand (Salignac – Val de Virvée) pouvoir à Sylvain GUINAUDIE,

Absents excusés : 9

BLANC Jean Franck (Teuillac), BOBET Arnaud (Saint André de Cubzac), COURSEAUX Michael (Saint André de Cubzac), DAILLY Philippe (Saint André de Cubzac), ISIDORE Jean Marc (Bourg), MABILLE Christian (Peujard), RAYNAL Vincent (Cubzac les Ponts), SAGASTI Sylvie (Peujard)

Secrétaire de séance : BERNARD Valérie

Vu la délibération du conseil communautaire n°28-2005, en date du 28 avril 2005, fixant le périmètre d'études et les modalités de concertation ouverte sur le projet de la ZAC,

Vu la délibération du conseil communautaire n°44-2005 en date du 23 septembre 2005, ajustant le périmètre de concertation de la ZAC,

Vu la délibération du conseil communautaire n°07-2006 en date du 03 mars 2006 créant la ZAC Parc d'Aquitaine,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°57-2006 en date du 08 novembre 2006 arrêtant le dossier de réalisation de la ZAC Parc d'Aquitaine,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°05-2007 en date du 21 février 2007 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Parc d'Aquitaine,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2018-118 en date du 31 octobre 2018 approuvant un schéma d'aménagement et de programmation de la ZAC Parc d'Aquitaine.

Vu l'avis conforme de France Domaines sur le projet de cession d'un terrain en vue de la construction d'un hôtel sur la ZAC Parc d'Aquitaine,

Vu l'avis de la commission développement économique en date du 12 juin 2019

Vu l'avis du bureau communautaire en date du 10 juillet 2019

Considérant que le schéma d'aménagement et de programmation de la ZAC Parc d'Aquitaine prévoit notamment l'aménagement d'un **pôle loisirs et services** à l'ouest de la zone, sur un foncier de près de 12 hectares (hors zone naturelle) à proximité de la RD137 et du pôle commercial. L'ambition de ce pôle est d'accueillir les types d'activités suivantes :

- des *services publics* (dont la Maison des Services au Public en construction et le centre aqualudique) et des *services privés* (offre tertiaire pour l'implantation de services aux entreprises)
- des *activités d'hébergement (hôtel) et de loisirs* complémentaires au cinéma et au centre aqualudique.

Monsieur le Président informe les membres du Conseil Communautaire que Monsieur BOILLIN, et sa compagne, Madame SILVIN, se sont manifestés depuis quelques mois auprès de la Communauté de Communes afin d'envisager l'implantation d'un hôtel 3 étoiles sur la ZAC Parc d'Aquitaine, dont ils seraient co-gérant. Actuellement franchisés de trois Pizza-Hût sur Bordeaux, ils envisagent de financer leur projet par la vente de leurs entreprises actuelles.

Il est précisé que le projet de Monsieur BOILLIN et Madame SILVIN a été approuvé par la franchise BSB. Il s'agirait donc d'un hôtel de 60 chambres franchisé BSB de catégorie 3*.

Les porteurs de projet ont manifesté leur volonté d'intégrer le bâtiment de façon harmonieuse à la ZAC, en misant sur un aménagement paysager poussé et un traitement architectural cohérent. Ils se sont notamment rapprochés de Monsieur BLAMM, architecte de la piscine intercommunal (ayant déjà réalisé deux hôtels BSB dont celui de Gujan Mestras), pour étudier leur projet et ainsi veiller à sa cohérence architectural et paysagère.

Une parcelle de terrain d'environ 5 000 m² est nécessaire à la réalisation de ce projet.
Ce terrain concerne les parcelles suivantes :

- A 436 partie à détacher d'une contenance totale de 2 817 m²
- A 437 d'une contenance totale de 629 m²
- A 438 partie à détacher d'une contenance totale de 3 083 m²
- A 1077 partie à détacher d'une contenance totale de 1 609 m²

Par ailleurs, Monsieur BOILLIN et Madame SILVIN ont également manifesté leur intérêt pour l'acquisition d'une seconde parcelle de terrain, attenante au premier lot, dans la perspective de construire, à terme, un second hôtel de catégorie 2*. Ce terrain serait d'une superficie d'environ 4 085 m². Il serait positionné sur les parcelles suivantes :

- A 436 partie à détacher d'une contenance totale de 2 817 m²
- A 438 partie à détacher d'une contenance totale de 3 083 m²

- A 1 077 partie à détacher d'une contenance totale de 1 609 m²
- AL 87 partie à détacher d'une contenance totale de 2 388 m²
- AL 88 p partie à détacher d'une contenance totale de 442 m²

La superficie, ainsi que le découpage précis du terrain à céder et du terrain objet du pacte de préférence seront définis par l'intermédiaire d'un document parcellaire, établi par un géomètre expert, à la demande de la Communauté de Communes.

Fort est de constater que le projet de Monsieur BOILLIN et Madame SILVIN est cohérent avec la stratégie mise en place sur la ZAC Parc d'Aquitaine, et qu'il s'intègre parfaitement au pôle loisirs services.

Le projet obtient par ailleurs la note de 14.3/20 selon les critères de sélection élaborés dans le cadre du schéma d'aménagement et de programmation de la ZAC :

	NOTE (Coef.)	/4
Porteur de projet, secteur d'activité	4 (x2)	<ul style="list-style-type: none"> - Porteurs de projet solides (expérimenté dans la création et la gestion d'entreprises/management d'équipes) - Bonnes capacités financières (apport nécessaire par la vente de leurs activités) - Hôtel 3 étoiles (correspond à nos attentes)
Surfaces	3 (X2)	- Tout dépend sur quelle base 3500m ² ou 8000m ²
Nbr. d'emplois au démarrage	1,5 (x3)	6 ETP (dont les 2 gérants) sur une surface de 3500m ² A l'hectare cela représenterai 17 emplois
Investissement	4	
Dimension environnementale	3 (x2)	Intention d'intégrer les éléments clés du site voisin
Insertion paysagère	3	Intention de : <ul style="list-style-type: none"> - maintenir les éléments remarquables dans la mesure du possible - paysager l'abord de l'hôtel
NOTE GLOBALE	31,5/44 14,3/20	

Il est donc proposé au conseil communautaire, sur avis favorable de la commission développement économique, de signer une promesse de vente au bénéfice de Monsieur BOILLIN et Madame SILVIN, relative à un terrain situé à proximité immédiate du giratoire d'accès de la RD 137, au nord-est de ce giratoire.

Cet emplacement permettrait en effet à l'hôtel d'être positionné idéalement pour sa potentielle clientèle, à l'entrée du pôle loisirs services, entre le cinéma et la piscine intercommunale.

En ce qui concerne la demande de terrain pour le second hôtel, la commission développement économique a souhaité que cette cession soit envisagée dans un second temps.

La commission a donc proposé qu'il soit attribué un pacte de préférence aux porteurs de projets, au sein de la promesse de vente initiale. Ce pacte de préférence permet en effet d'engager la Communauté de Communes à proposer en priorité aux bénéficiaires de promesse initiale, la cession d'un terrain prédéfini.

La commission souhaite que ne soit pas fait mention de prix dans le cadre de ce pacte de préférence. Celui-ci sera déterminé au moment de la vente du second terrain.

Le porteur de projet, depuis la réunion de la commission économique, est revenu vers Monsieur le Président en lui demandant s'il était possible de prévoir un prix indexé au coût de la construction au sein de ce pacte de préférence. Cet ajout de prix indexé lui permettrait en effet de sécuriser l'ensemble du montage financier de son projet.

Concrètement, les principaux éléments du projet vente sont donc les suivants :

- **Cession d'un terrain d'une superficie d'environ 5 000 m², situé sur les parcelles cadastrées A 438p, A 437, A 436 p, et A 1077 p, à proximité immédiate du giratoire d'accès de la RD 137 (au nord-est), à l'entrée du pôle loisirs services, en face du cinéma et à côté de la piscine intercommunale.**
- **Le prix de cession des terrains est fixé à 60€ HT par m² (TVA sur marge en sus)**
- **La durée de la promesse de vente est fixée à 24 mois à compter de la signature de celle-ci**
- **Il est prévu un pacte de préférence au sein de la promesse de vente visant à engager la Communauté de Communes à proposer, en priorité aux bénéficiaires de la promesse, la cession d'un terrain attenant d'une superficie d'environ 4 085 m², en vue de la construction d'un bâtiment exclusivement à usage d'hôtellerie de catégorie 2*.**

Ce terrain est situé de façon contigüe à celui de la vente initiale, sur les parcelles cadastrées A 438 p, A 436 p, A 1077 p, AL 88p, et AL 87. Ce pacte prend effet à compter de la signature de la promesse de vente du premier terrain, et est valable 4 ans à compter de cette signature.

La vente, si elle se réalisait, aurait lieu moyennant le prix principal de 60 € HT/m², conformément à l'avis de France Domaines, étant précisé que ce prix sera actualisé avec l'indice du coût de la construction (indexation à partir du dernier indice connu le jour de la promesse de vente), la majoration ainsi constatée ne pouvant être inférieure à 10%.

- Le bénéficiaire s'engage à construire un hôtel 3 étoiles sur le terrain cédé
- **Les principales conditions suspensives sont les suivantes :**
 - **Prise de possession effective des terrains par la Communauté de Communes.** Une partie des terrains (parcelles A437, A 438, A 1077 et A 2193) est en effet concernée par la procédure d'expropriation en cours. L'indemnité d'éviction relative à ces terrains a été déterminée par le Juge et doit encore être versée aux expropriés afin de permettre à la Communauté de Communes, déjà propriétaire des terrains, d'en prendre définitivement possession.
 - **Obtention du permis de construire** par le porteur de projet, avec un dépôt au plus tard le 31/12/2019
 - **Obtention du prêt bancaire** nécessaire au financement du projet, par les bénéficiaires de la promesse
- La superficie, ainsi que le découpage précis du terrain à céder et du terrain objet du pacte de préférence seront définis par l'intermédiaire d'un document parcellaire, établi par un géomètre expert, à la demande de la Communauté de Communes.

Il est par ailleurs prévu, au sein de la promesse de vente, une faculté de substitution au profit de Monsieur BOILLIN et Madame SILVIN. La réalisation de la promesse pourra en effet avoir lieu, soit à leur profit, soit au profit de toute personne morale dont il aurait la qualité d'associé majoritaire et de gérant, à la condition que cela n'entraîne pas l'application de la loi n°79-596 du 13 juillet 1979.

Après en avoir délibéré Le Conseil Communautaire décide :

- ✚ D'approuver le principe de la cession des terrains sus indiqués par Le Grand Cubzaguais Communauté de Communes, au bénéfice de Monsieur BOILLIN et Madame SILVIN, ou toute personne morale dont il aurait la qualité d'associé majoritaire et de gérant, dans les conditions prévues ci-dessus, au prix de 60 euros par m² (hors TVA sur marge), d'un terrain d'une superficie d'environ 5 000 m²,
- ✚ D'autoriser Monsieur Le Président à signer, pour la bonne mise en œuvre de ce dossier, l'ensemble des documents nécessaires à la mise en œuvre de cette cession, y compris une promesse de vente selon les conditions susmentionnées ainsi que l'acte authentique de transfert de propriété correspondant
- ✚ De charger Monsieur le Président de l'ensemble des démarches nécessaires à la bonne mise en œuvre de ce dossier de cession.
- ✚ De désigner l'Office Notarial VIOSSANGE/LATOIR comme notaire de la Communauté de Communes du Cubzaguais pour cette opération,

Pour : 29
Contre : 0
Abstention : 0

Enregistrée en sous-préfecture

Le :

Pour extrait certifié conforme

Publiée le :

Fait à Saint André de Cubzac
Le 24 juillet 2019

Le Président,


A. DUMAS.

