

Extrait du Registre Des Délibérations

L'an deux mille vingt

Le 30 Septembre 2020 à 18 heures

Le Conseil Communautaire de Grand Cubzaguais Communauté de Communes dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire au siège de Grand Cubzaguais Communauté sous la présidence de Madame Valérie GUINAUDIE, Présidente de séance.

Date de convocation le 21 Septembre 2020.

DELEGUES EN EXERCICE : 37

NOMBRE DE PRESENTS : 34

NOMBRE DE VOTANTS : 34

Objet : Cession d'un terrain au profit de la société AIRMOTEC AG/CHROMATOTEC – ZAC Parc d'Aquitaine

Présents : 34

AYMAT Pascale (Saint André de Cubzac), BAGNAUD Gérard (Cubzac les Ponts), BLANC Jean Franck (Teuillac), Madame BOUCHET Marie Christine (Prignac et Marcamps), BORRELLY Marie Claire (Saint André de Cubzac), BOURSEAU Christiane (Virzac), BRIDOUX-MICHEL Nadia (Cubzac les Ponts), BRUN Jean Paul (Saint Antoine-Val de Virvée), CAILLAUD Mathieu (Saint André de Cubzac), COUPAUD Catherine (Pugnac), COURSEAUX Michael (Saint André de Cubzac) DARHAN Laurence (Bourg), FAMEL (Saint André de Cubzac), FUSEAU Michael (Pugnac), GALLIER Patrice (Saint Gervais), GUINAUDIE Sylvain (Aubie/Espessas-Val de Virvée), GUINAUDIE Valérie (Mombrier), HERNANDEZ Sandrine (Saint André de Cubzac), JEANNET Serge (Gauriaguet), JOLLIVET Célia (Peujard), JOLY Pierre (Bourg), LAVAUD Véronique (Saint André de Cubzac), LOUBAT Sylvie (Salignac-Val de Virvée), MARTIAL Christophe (Val de Virvée), MONSEIGNE Célia (Saint André de Cubzac), PEROU Laurence (Saint André de Cubzac), PINSTON Stéphane (Saint André de Cubzac) POUCHARD Éric (LANSAC), POUX Vincent (Saint André de Cubzac) RAMBERT Jacqueline (Saint Gervais), SUBERVILLE Jean Pierre (Saint Laurent d'Arce), TABONE Alain (Cubzac les Ponts), TARIS Roger (Tauriac), TELLIER Nicolas (Saint André de Cubzac).

Absents excusés ayant donné pouvoir : 0

Absents : 3

**BELMONTE Georges (Saint André de Cubzac), GRAVINO Bruno (Saint Trojan),
MABILLE Christian (Peujard),**

Secrétaires de séance : **DARHAN Laurence**

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°2018-118 en date du 31 octobre 2018 approuvant un schéma d'aménagement et de programmation économique de la ZAC Parc d'Aquitaine.

Vu l'avis conforme de France Domaines, en date du 19/06/2020, ci annexé,

Vu l'avis favorable de la commission développement économique en date du 05/02/2020,

Vu l'avis du bureau communautaire en date du 23 septembre 2020,

Madame la Présidente fait part aux membres du Conseil Communautaire du projet de la société AIRMOTEC / CHROMATOTEC Group, représentée par Monsieur et Madame AMIET, de construire un site de production sur la ZAC « Parc d'Aquitaine » à Saint-André-de-Cubzac.

Le groupe Chromatotec développe, fabrique et commercialise des instruments scientifiques de mesures de gaz, destinés aux marchés de l'industrie et de l'environnement. Ils permettent l'analyse de la qualité de l'air ambiant, le contrôle de l'air industriel et le contrôle qualitatif des gaz. C'est une industrie non polluante, de norme ISO 9001, dont les produits sont certifiés dans le monde entier.

Le groupe réalise 95% de son activité à l'export et a, à ce titre, reçu en 2018, le prix Néo-Aquitaine de l'export. Fort d'une croissance à deux chiffres depuis plus de 10 ans, Chromatotec est classé parmi les 500 entreprises françaises championnes de la croissance (classement les Echos) depuis trois années consécutives.

Actuellement implantée sur les Communes de Virsac et de Saint-Antoine /Val de Virvée, la société n'est pas en mesure de se développer sur le site actuel, car trop petit et situé dans un quartier résidentiel. C'est pourquoy, Madame et Monsieur AMIET se sont rapprochés de Grand Cubzaguais Communauté de Communes, en vue de s'implanter sur la ZAC Parc d'Aquitaine.

Leur projet de construction d'un nouveau site de production, labellisé usine du futur, est soutenu par la Région Aquitaine. Il se situe sur une parcelle de 7 400 m², aux abords immédiats du giratoire central de la ZAC Parc d'Aquitaine, et en mitoyenneté avec la Maison des Services Publics.

Considérant le fait que le schéma d'aménagement et de programmation économique de la ZAC Parc d'Aquitaine inclut la création d'un pôle dédié aux activités artisanales et industrielles.

Considérant l'avis favorable de la commission développement économique en date du 5 février 2020 sur le projet. **Celui-ci a en effet obtenu la note de 16.5/20 selon la grille de critères définie dans le schéma d'aménagement et de programmation économique de la ZAC Parc d'Aquitaine, conformément au tableau d'analyse suivant :**

Critère	Analyse et remarques	Note sur 4	Coef	Note pondérée
Porteur de projet, secteur d'activité et activité projetée sur le parc	Société française classée en 2017, 2018 et 2019 parmi les 500 entreprises françaises championnes de la croissance (Les Echos). Société à la pointe dans son domaine. Fabrication et assemblage d'outils de mesure scientifique	4	2	8
Surfaces : foncier (dont espaces extérieurs), bâti (type, étages)	Besoin d'une surface de 7 400m ² pour un bâtiment de 2000m ² Besoin d'un parking de 800 m ²	3	2	6
Nombre d'emplois au démarrage, et économiques	Impact emplois en corrélation avec l'objectif 30 emplois à l'ouverture du site 45 emplois à long terme	4	3	12
Investissement immobilier et équipement	: En cours de réalisation (recherche d'un architecte/constructeur)	2	1	2

Embauche d'un ingénieur process pour définir l'usine 4.0		
Dimension environnementale : Réflexion en cours pour l'intégration de recyclage, énergie panneaux photovoltaïques renouvelable,	2	1 2
Insertion paysagère, Site de qualité dimension Espaces verts et paysagers architecturale Pas de bureaux	3	1 3
	Note globale	33 / 40
	Note sur 20	16,5

Compte tenu de tout ce qui précède, il est proposé aux membres du conseil communautaire, de céder un terrain à la société Airmotec AG /Chromatotec, selon les modalités suivantes :

→ Cession d'un terrain d'environ 7 400 m², situé aux abords immédiats du giratoire central de la ZAC Parc d'Aquitaine, selon les plans ci-annexés, de situation (annexe n°1) et de division (annexe n°2). Ce terrain est constitué des parcelles suivantes :

SECTION	N°	ADRESSE / LIEU DIT	Surface totale ancien terrain	Surface dans lot ou recalculée
A	349 p	Lande de la Garosse	1 891	6
A	348 p	Lande de la Garosse	1 338	8
A	347 p	Lande de la Garosse	3 804	1 717
A	1041 p	Lande de la Garosse	1 690	1 333
A	1039 p	Lande de la Garosse	1 985	1 516
A	342 p	Lande de la Garosse	2 114	642
A	341 p	Lande de la Garosse	1 496	423

A	972 p	Lande de la Garosse	3 237	996
A	973 p	Lande de la Garosse	2 238	402
AL	116 p	Lande de la Garosse	9 051	357
		TOTAL Superficie		7 400

→ Prix de cession fixé à 65 € HT/m², TVA sur marge en sus. Ce prix est conforme à l'estimation foncière établie en date du 19/06/2020 par France Domaines, conformément à l'avis des domaines ci-annexé (annexe n°3)

Le prix total de cession s'élève donc à 481 000 € HT.

La TVA sur marge s'élève quant à elle à 91 638.69 €, ce qui porte le prix TTC du terrain à 572 638.69 € TTC

Le prix sera ajusté en fonction du résultat de l'arpentage - et la superficie définitive des parcelles - qui sera réalisé avant la signature de l'acte authentique.

→ **Viabilisation du terrain** par la Communauté de Communes. L'ensemble des réseaux seront disponibles au droit de la parcelle (un accès direct via le giratoire central de la ZAC, réseaux Adduction Eau Potable, Assainissement, Electricité, Gaz, Telecom et Fibre Optique). Les travaux de viabilisation sont en cours de réalisation, leur achèvement est prévu au 30/04/2021.

→ **Intégration de conditions suspensives** liées à l'obtention du prêt bancaire et du Permis de Construire purgé de tout recours par l'acquéreur.

→ **La fixation d'une indemnité d'immobilisation** correspondant à 4% du prix HT de vente, soit 19 240 €

Vu l'avis du bureau,

Après en avoir délibéré le conseil communautaire décide :

- ✚ D'approuver la signature d'une promesse de vente d'un terrain de 7 400 m² (selon le relevé parcellaire sus-indiqué), par le Grand Cubzaguais Communauté de Communes, au bénéfice de la société « Airmotec AG/Chromatotec » ou toute autre société pouvant s'y substituer, dans les conditions prévues ci-dessus, au prix de 65€ HT le m², soit **quatre cent quatre-vingt-un mille euros** (481 000€), TVA sur marge en sus. Le prix sera ajusté

en fonction du résultat de l'arpentage - et la superficie définitive des parcelles
- qui sera réalisé avant la signature de l'acte authentique.

- ✚ D'autoriser Madame la Présidente à signer l'ensemble des documents nécessaires à la réalisation de cette cession, y compris la promesse de vente et l'acte authentique de cession de propriété.
- ✚ De désigner l'Office Notarial VIOSSANGE/LATOIR comme notaire de la Communauté de Communes du Cubzaguais pour cette opération.

Pour : 34
Contre : 0
Abstention : 0

Enregistrée en sous-préfecture
Le :

Publiée le :

Pour extrait certifié conforme

Fait à Saint André de Cubzac
Le 1^{er} Octobre 2020

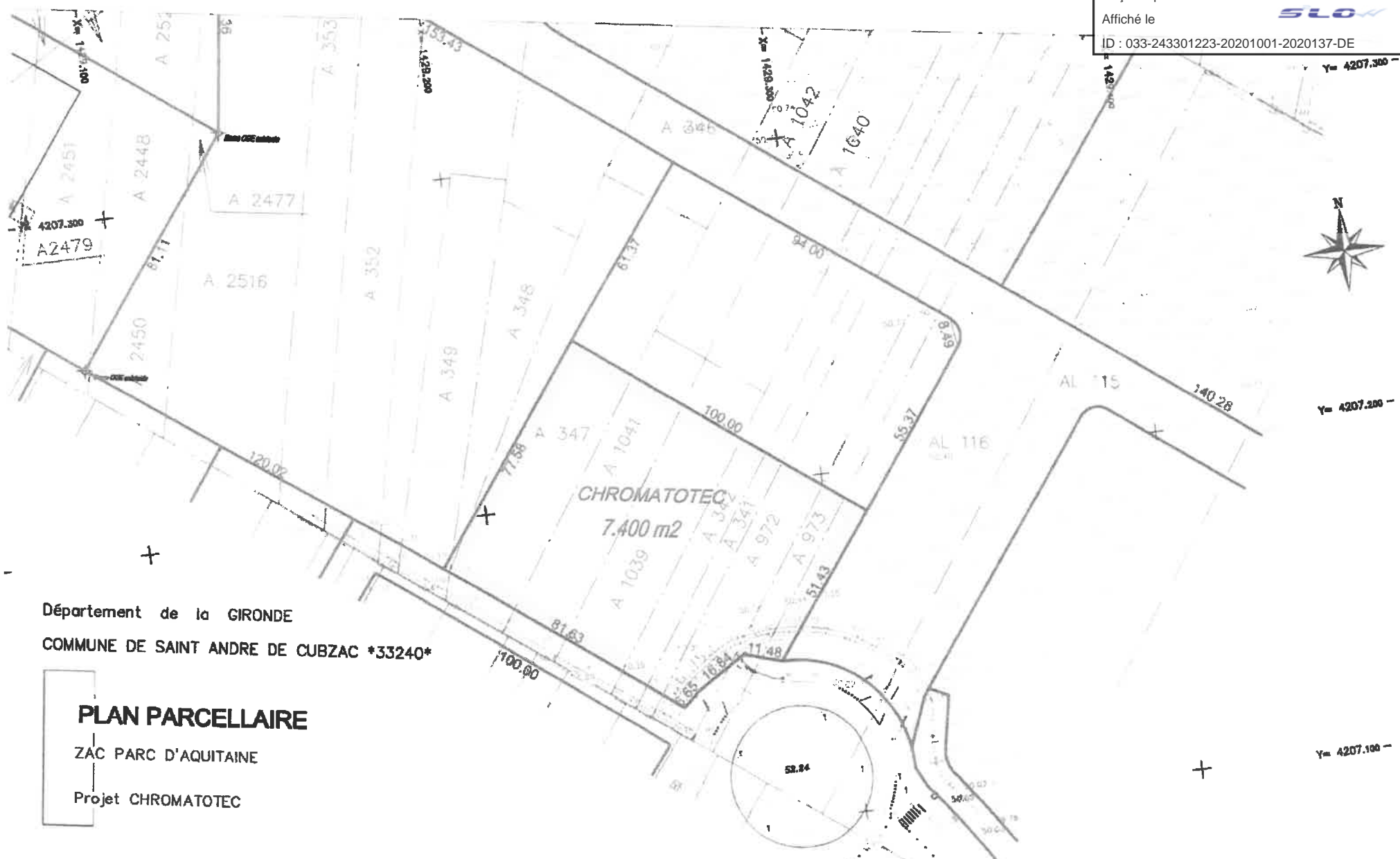
La Présidente

Valérie GUINARD



Annexe 2

Envoyé en préfecture le 02/10/2020
Reçu en préfecture le 02/10/2020
Affiché le
ID : 033-243301223-20201001-2020137-DE



Département de la GIRONDE
COMMUNE DE SAINT ANDRE DE CUBZAC *33240*

PLAN PARCELLAIRE
ZAC PARC D'AQUITAINE
Projet CHROMATOTEC

NOTA : Levé effectué au vu des signes de possession le 02/10/2019.
Le système de coordonnées planimétriques est rattaché au système Lambert 93 zone CCAS (métrique GPS).

Application cadastrale graphique
Limites diviçaires

Echelle : 1/1.000



PARALLELE 45
Société de Géomètres-Experts Associés
217, Rue Nationale
33240 SAINT ANDRE DE CUBZAC
Tel: 05.57.43.02.08
MAIL: estmoo@parallele-45.com

PLAN ETABLI
A : SAINT ANDRE DE CUBZAC
LE : 04/08/2020
DOSSIER : 20C0610
FICHER : 20C0610-CHROMATOTEC.dwg



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 7300-SD
(septembre 2016)

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
33060 BORDEAUX
Mail : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone secrétariat : 05 56 90 50 30/84

BORDEAUX, le 19 juin 2020

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Catherine BRICARD
Téléphone : 05.56.90.77.62
Responsable du service : Laurent KOHLER
Téléphone : 05.56.90.78.95
Adjoint du service : Bruno BENEDETTO
Téléphone : 05.56.81.69.43

Grand Cubzaguais Communauté de Communes
44, rue Dantagnan
BP 59
33 240 Saint André de Cubzac

Nos réf : 2020-33366V1076

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

Cession

Articles L. 3221-1, L. 3222-2, R 3221-6 et R. 3222-3 du code général de la propriété des personnes publiques - Articles L. 2241-1, L. 3213-2, L. 4221-4, L. 5211-37, L. 5722-3 et R. 2241-2, R. 2313-2, R. 4221-2, R. 5211-13-1 et R. 5722-2 du code général des collectivités territoriales - Arrêté ministériel du 5 décembre 2016

DÉSIGNATION DU BIEN : Parcelle de terrain nu viabilisée

ADRESSE DU BIEN : ZAC d'AQUITAINE - 33 240 Saint André de Cubzac

VALEUR VÉNALE : 481 000 €

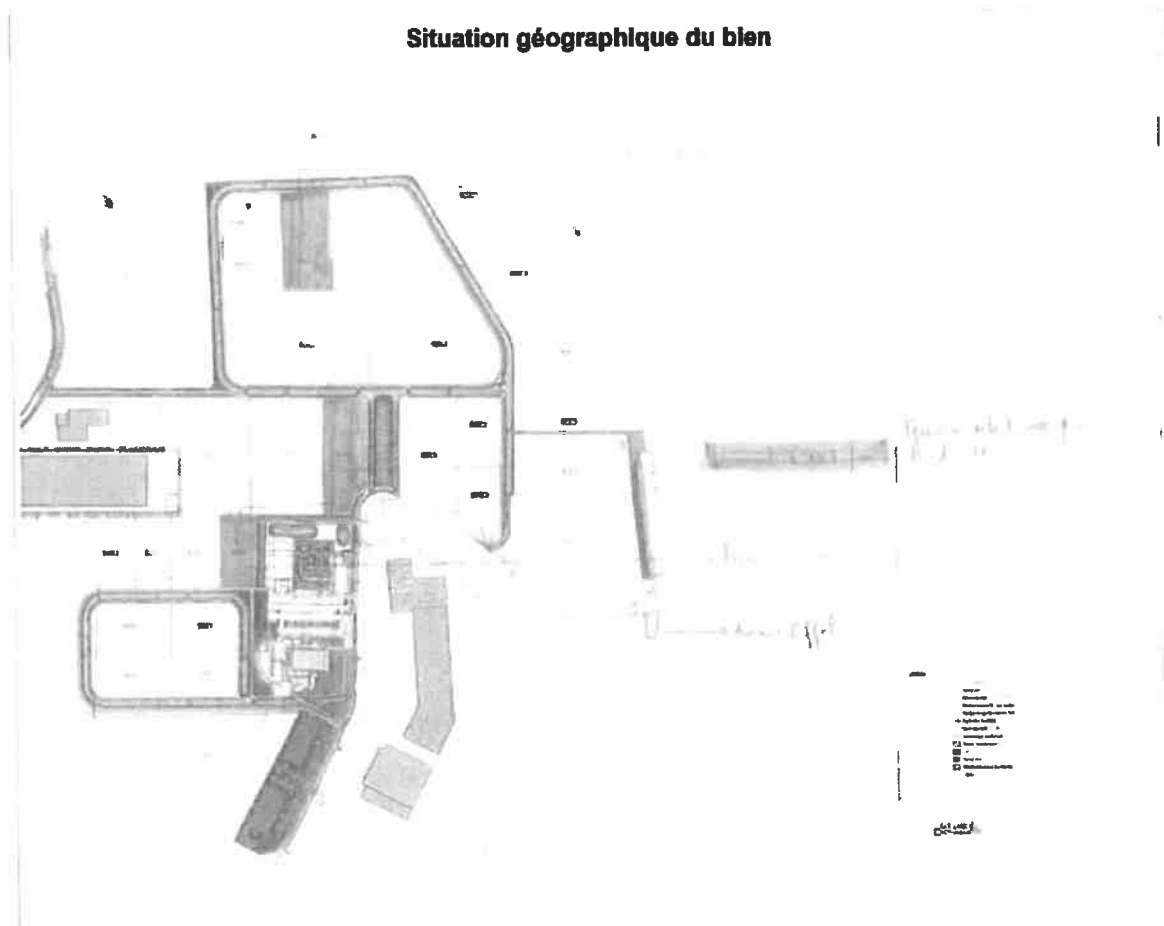
1 - SERVICE CONSULTANT : Grand Cubzaguais Communauté de communes
AFFAIRE SUIVIE PAR : Mme Delphine PAULEAU
2 - Date de consultation : 25 mai 2020
Date de réception : 29 mai 2020
Date de visite : sans objet
Date de constitution du dossier « en état » : 19 juin 2020

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

Projet de cession d'un terrain d'une surface de 7 400 m² (suite au courrier du 5 février transmis par le consultant) dans le cadre de la réinstallation de l'entreprise Chromatotec fabriquant des appareils de mesures scientifiques.

4 - DESCRIPTION DU BIEN :**A) Situation géographique du bien, desserte par les transports :**

Commune	Adresse	Référence cadastrale	Contenance
Saint André de Cubzac	ZAC d'Aquitaine	À définir	7 400 m ²



B) Consistance actuelle du bien : Parcelle de terrain nu à viabiliser par la communauté de communes (eau, assainissement, électricité, téléphonie, fibre optique, protection incendie)

5 - SITUATION JURIDIQUE :

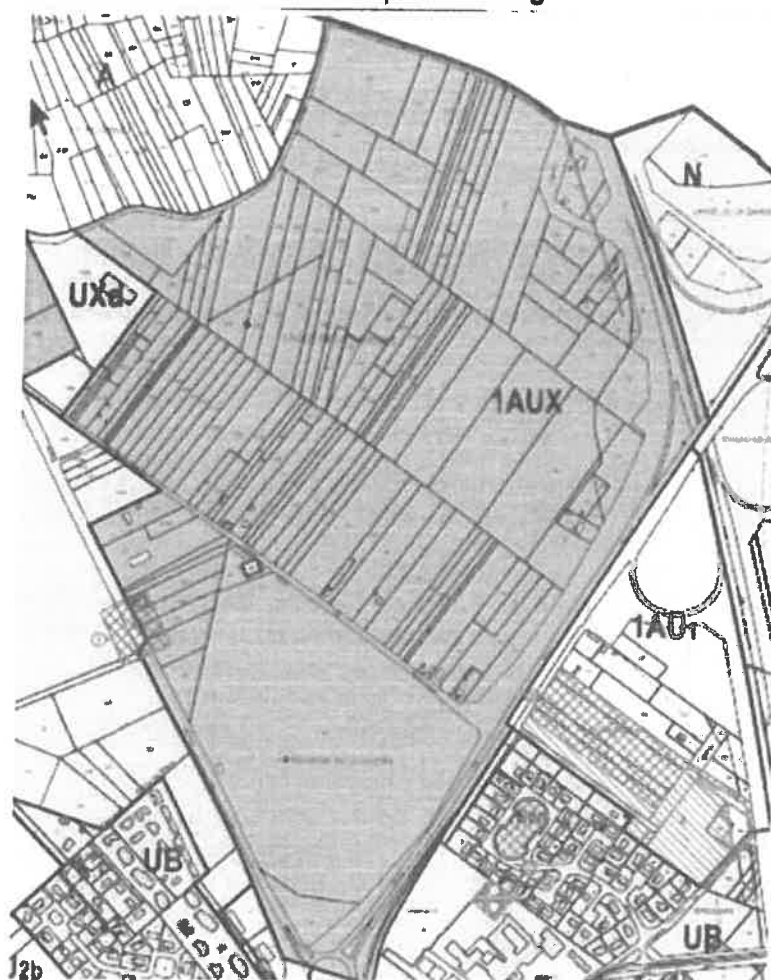
A) Désignation et qualité des propriétaires : Grand Cubzaguais communauté de communes

B) Origine de propriété : ancienne

6 - URBANISME ET RÉSEAUX :

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU approuvé le 26 juin 2006- dernière modification le 1^{er} février 2016
Identification du zonage au POS/PLU et le cas échéant du sous-secteur	1AUX
Servitudes publiques et/ou privées grevant le bien	
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)	ZAC d'Aquitaine

Extrait du plan de zonage



Principales caractéristiques du zonage

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-ANDRE-DE-CUBZAC (33)

**ZONE A VOCATION D'ACTIVITES INDUSTRIELLES, ARTISANALES ET
COMMERCIALES**

Zone

1AUX

7 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES : Cession au prix de 65 €/m² HT

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE :

Au regard du prix du marché immobilier pour ce genre de biens, la valeur de 65 €/m² est tout à fait acceptable.

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

Marge d'appréciation : 10 %

9 - DURÉE DE VALIDITÉ :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale 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.

10 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES :

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,



Catherine BRICARD
Inspecteur des Finances Publiques