

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 API Restauration - 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 09/07/2020, 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 API Restauration, représentée par Monsieur Jen-Yves MOYAU, Directeur des investissements, de construire un site de production sur la ZAC « Parc d'Aquitaine » à Saint-André-de-Cubzac.

Le groupe API est une société nationale de restauration collective, également implantée en Belgique, au Luxembourg et en Allemagne. Elle réalise plus de 588 Million d'euros de Chiffres d'affaires.

Initialement, l'activité de cette société est la gestion de restaurants collectifs, qu'elle a ensuite complété par une activité de livraison de repas auprès des collectivités locales (scolaires, crèches, et CCAS), et entreprises.

API Restauration dispose déjà d'une cuisine centrale à destination des crèches sur la Commune d'Ambares et souhaite développer son activité en créant une nouvelle cuisine pour les écoles primaires et une à destination des EHPAD.

C'est dans cet objectif qu'elle a pris contact avec le Grand Cubzaguais Communauté de Communes, en vue d'implanter ces deux cuisines centrales sur la ZAC Parc d'Aquitaine, sur une parcelle globale d'environ 9 000 m². Chaque site emploie en moyenne 25 personnes.

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 15/20 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	Création de deux cuisines centrales Société solide financièrement. Plus de 500M€ de C.A.	4	2	8
Surfaces : foncier (dont espaces extérieurs), bâti (type, étages)	4 000m ² pour la réalisation d'un bâtiment de 800m ² . Densité faible. Bâtiment : hangar	1	2	2
Nombre d'emplois au démarrage, données et impacts économiques	25 emplois. Au-dessus de l'objectif de 20 emplois / hectare	4	3	12
Investissement immobilier et équipement	:1800€/m ² d'investissement et Au-dessus de l'objectif de 1200€/m ² Investi sans prêt	4	1	4
Dimension environnementale, recyclage, énergie renouvelable...	Pas de projet de recyclage de l'énergie pour l'instant. Pas de projet de mutualisation du parking et des camions entre ces deux unités. Valeurs affichées de développement durable (repas cuisinés par des chefs,	1	1	1

	avec des produits de saison et au maximum vers les producteurs locaux)		
Insertion paysagère, dimension architecturale	Implantation paysagère qualitative	3	3
		1	
		Note globale	30 / 40
		Note sur 20	15

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

- Cession d'un terrain d'environ 9 390 m², situé sur l'ilot artisanal et industriel 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 en m ²
AL	114 p	Lande de la Garosse	8 548
AL	96 p	Lande de la Garosse	48
AL	97 p	Lande de la Garosse	304
AL	98 p	Lande de la Garosse	490
TOTAL			9 390

- 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 09/07/2020 par France Domaines, conformément à l'avis des domaines ci-annexé (annexe n°3)

Le prix total de cession s'élève donc à 610 350 € HT.

La TVA sur marge s'élève quant à elle à 115 767.56 €, ce qui porte le prix TTC du terrain à 726 117.56 € 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 (accès voirie, 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 24 414 €

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 9 390 m² (selon le relevé parcellaire sus-indiqué), par le Grand Cubzaguais Communauté de Communes, au bénéfice de la société « API Restauration » ou toute autre société pouvant s'y substituer, dans les conditions prévues ci-dessus, au prix de 65€ HT le m², soit **six-cent-dix mille trois-cent-cinquante euros** (610 350 €), 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

N°2020-138

Envoyé en préfecture le 02/10/2020
Reçu en préfecture le 02/10/2020
Affiché le
ID : 033-243301223-20201001-2020138-DE



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 GUINAUDIE



Annexe 1

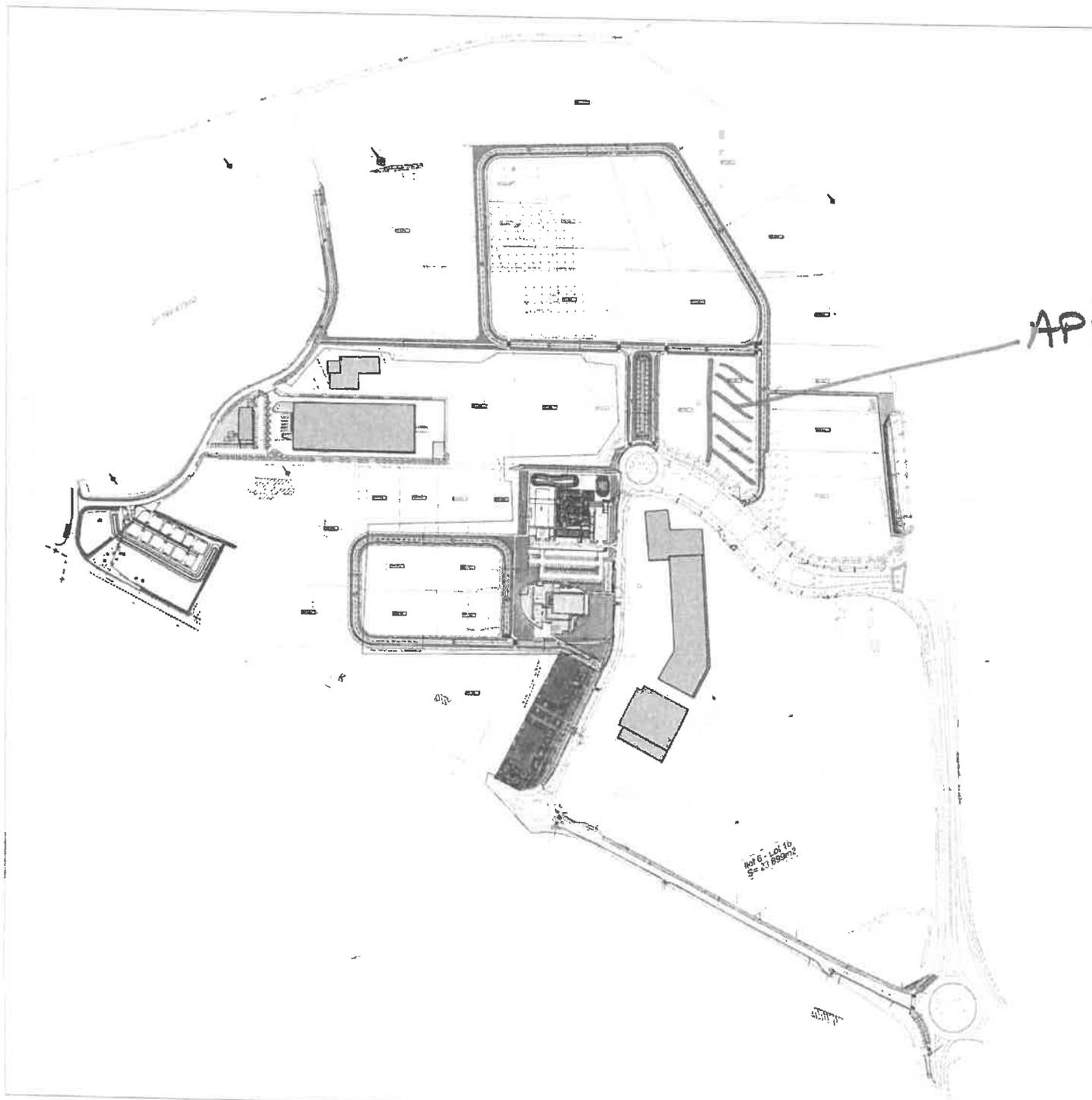
Envoyé en préfecture le 02/10/2020

Reçu en préfecture le 02/10/2020

Affiché le

SLO

ID : 033-243301223-20201001-2020138-DE



Legend

[Symbol]	Zone d'habitat individuel
[Symbol]	Zone d'habitat collectif
[Symbol]	Zone d'activités
[Symbol]	Zone d'équipements publics
[Symbol]	Zone d'espaces verts
[Symbol]	Zone d'infrastructures
[Symbol]	Zone d'industrialisation
[Symbol]	Zone d'agriculture
[Symbol]	Zone d'agriculture protégée
[Symbol]	Zone d'agriculture naturelle
[Symbol]	Zone d'agriculture biologique
[Symbol]	Zone d'agriculture d'intérêt public
[Symbol]	Zone d'agriculture d'intérêt local
[Symbol]	Zone d'agriculture d'intérêt régional
[Symbol]	Zone d'agriculture d'intérêt national
[Symbol]	Zone d'agriculture d'intérêt européen
[Symbol]	Zone d'agriculture d'intérêt international

Orsain & Associés

AVANT-PROJET

Commune de

ZAC
PARC AQUITAINE

0. Plan d'ensemble
B0
Plan d'aménagement

Projet : ZAC
N° de plan : B0
Date : 17/1

SCS
Société

AVP

N°	Date	Intitulé	Statut
1	17/1	Plan d'ensemble	Approuvé
2	17/1	Plan d'aménagement	Approuvé
3	17/1	Plan de zonage	Approuvé
4	17/1	Plan de voirie	Approuvé
5	17/1	Plan de paysage	Approuvé
6	17/1	Plan de gestion	Approuvé
7	17/1	Plan de maintenance	Approuvé
8	17/1	Plan de sécurité	Approuvé
9	17/1	Plan de santé	Approuvé
10	17/1	Plan de culture	Approuvé
11	17/1	Plan de sport	Approuvé
12	17/1	Plan de jeunesse	Approuvé
13	17/1	Plan de citoyenneté	Approuvé
14	17/1	Plan de participation	Approuvé
15	17/1	Plan de concertation	Approuvé
16	17/1	Plan de médiation	Approuvé
17	17/1	Plan de dialogue	Approuvé
18	17/1	Plan de négociation	Approuvé
19	17/1	Plan de médiation	Approuvé
20	17/1	Plan de dialogue	Approuvé

Envoyé en préfecture le 02/10/2020

Reçu en préfecture le 02/10/2020

Affiché le

ID : 033-243301223-20201001-2020138-DE



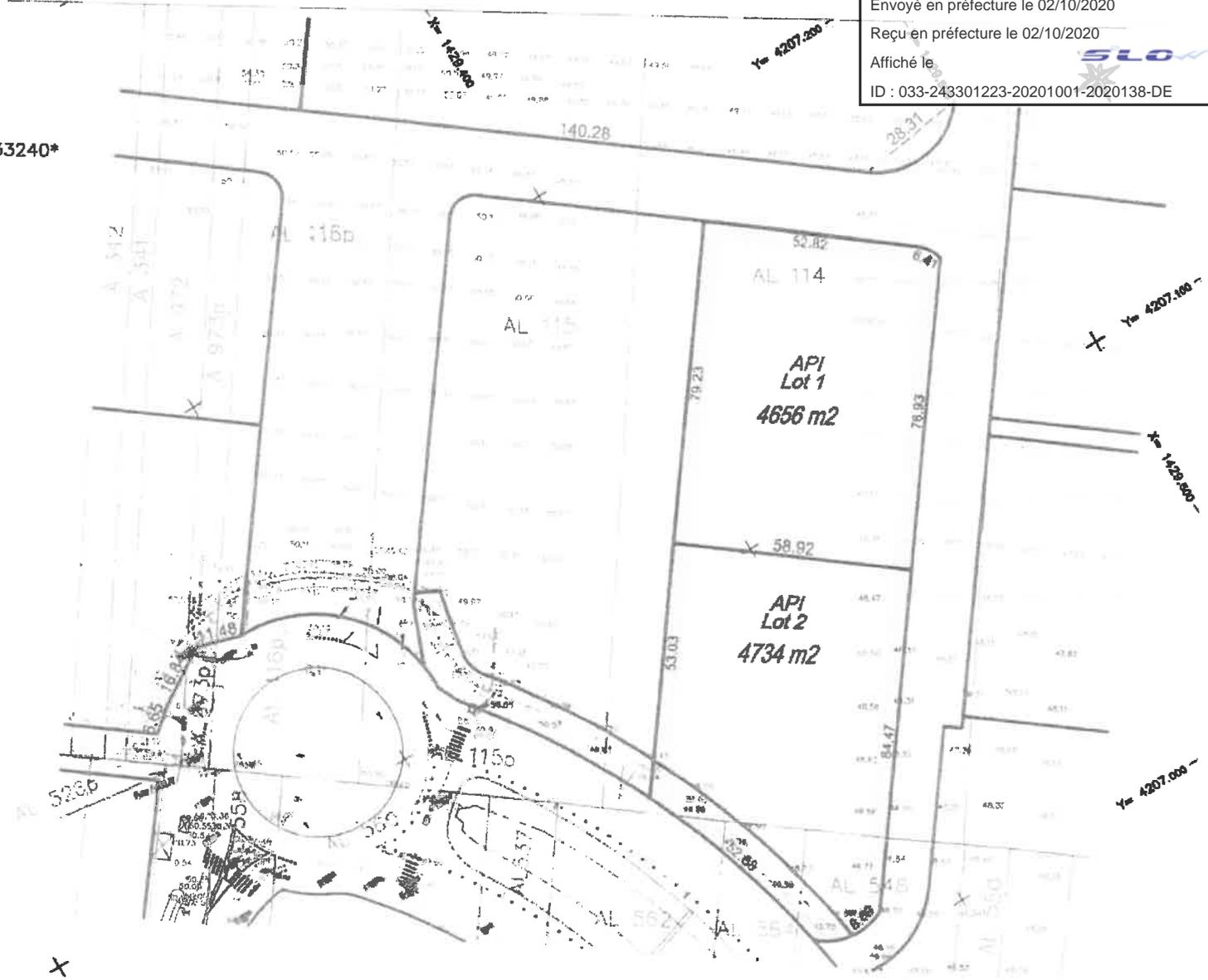
Département de la GIRONDE

COMMUNE DE SAINT ANDRE DE CUBZAC *33240*

PLAN PARCELLAIRE

ZAC PARC D'AQUITAINE

Projet API



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 (méthode GPS).

Application cadastrale graphique
Limites divisiaires

Echelle : 1/1.000



PARALLELE 45

PARALLELE 45

Société de Géomètres-Experts Associée
217, Rue Nationale
33240 SAINT ANDRE DE CUBZAC
Tél: 05.57.43.02.06
MAIL: cubzac@parallele-45.com

PLAN ETABLI

A : SAINT ANDRE DE CUBZAC
LE : 13/08/2020

DOSSIER : 20C0806

ECHIER : 20C0806.dwg

Annexe 2



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en préfecture le 02/10/2020

Reçu en préfecture le 02/10/2020

Affiché le

ID : 033-243301223-20201001-2020138-DE

(septembre 2010)

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

BORDEAUX, le 9 juillet 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

Nos réf : 2020-33366V1392

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

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 : Parcelles de terrain nu viabilisées

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

VALEUR VÉNALE : 520 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT : Grand Cubzaguais Communauté de communes
AFFAIRE SUIVIE PAR : Mme Delphine PAULEAU
2 - Date de consultation : 16 juin 2020
Date de réception : 2 juillet 2020
Date de visite : sans objet
Date de constitution du dossier « en état » : 2 juillet 2020

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

Projet de cession d'un terrain d'une surface d'environ 8 000 m² (suite au courrier du 22 juin transmis par le consultant) constitué par deux parcelles à l' entreprise agroalimentaire API.

MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS

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	8 000 m ² à prendre sur deux parcelles



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

5 - SITUATION JURIDIQUE :

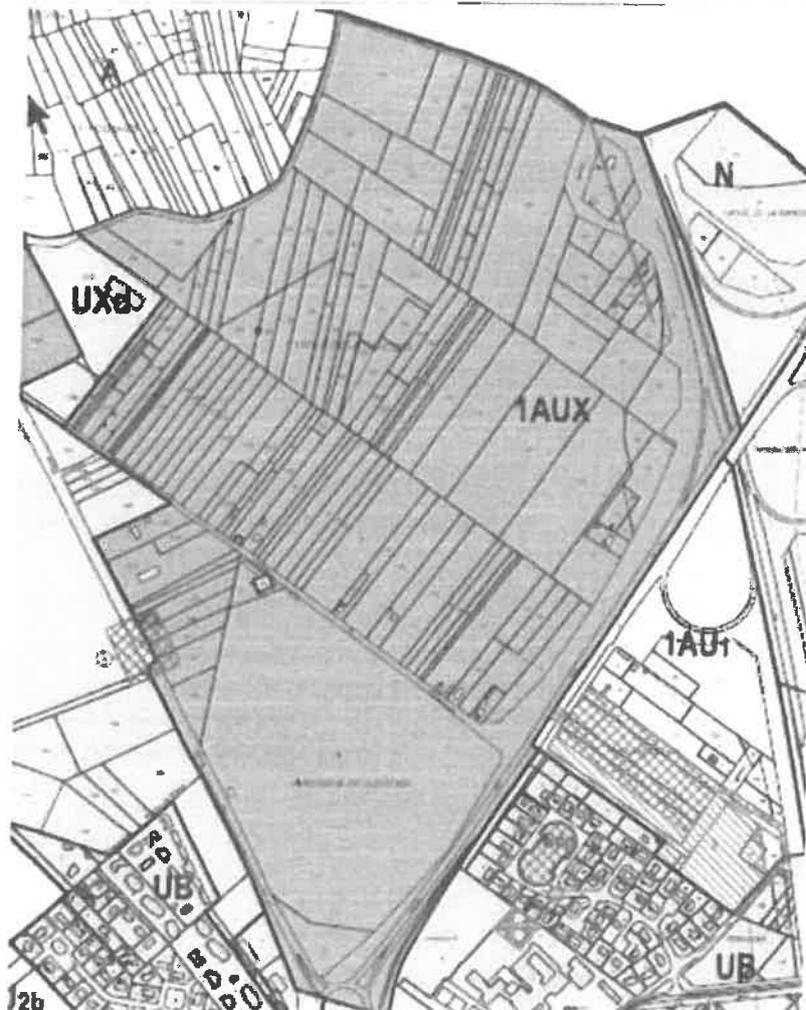
A) Désignation et qualité des propriétaires : Grand Cubzaguais communauté de communes

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.

Marque 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