



## Extrait du Registre Des Délibérations

L'an deux mille vingt-et-un

Le 31 Mars 2021 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 22 Mars 2021.

DELEGUES EN EXERCICE : 37

NOMBRE DE PRESENTS : 26

NOMBRE DE VOTANTS : 31

**Objet** : Cession D'un Terrain Au Profit De La Société FARGEOT&Cie ZAC Parc d'Aquitaine

**Présents** : 20

BORRELLY Marie Claire (Saint André de Cubzac), BOUCHET Marie Christine (Prignac et Marcamps), COUPAUD Catherine (Pugnac), COURSEAUX Michael (Saint André de Cubzac), DARHAN Laurence (Bourg), FUSEAU Michael (Pugnac), GALLIER Patrice (Saint Gervais), GUINAUDIE Sylvain (Aubie/Espessas-Val de Virvée), GUINAUDIE Valérie (Mombrier), HERNANDEZ Sandrine (Saint André de Cubzac), JOLY Pierre (Bourg), LAVAUD Véronique (Saint André de Cubzac), MARTIAL Christophe (Val de Virvée), MONSEIGNE Célia (Saint André de Cubzac), PEROU Laurence (Saint André de Cubzac), PINSTON Stéphane (Saint André de Cubzac), POUX Vincent (Saint André de Cubzac), RAMBERT Jacqueline (Saint Gervais), SUBERVILLE Jean Pierre (Saint Laurent d'Arce), TABONE Alain (Cubzac les Ponts).

**Présents en téléconférence** : 7

AYMAT Pascale (Saint André de Cubzac), BAGNAUD Gérard (Cubzac les Ponts), BELMONTE Georges (Saint André de Cubzac), BLANC Jean Franck (Teuillac), BOURSEAU Christiane (Virzac), JOLLIVET Célia (Peujard), TELLIER Nicolas (Saint André de Cubzac).

**Absents excusés ayant donné pouvoir** : 4

BRIDOUX-MICHEL Nadia (Cubzac les Ponts) pouvoir à Alain TABONE, CAILLAUD Mathieu (Saint André de Cubzac) pouvoir à Nicolas TELLIER, JEANNET Serge (Gauriaguet) pouvoir à GUINAUDIE Valérie, POUCHARD Éric (LANSAC) pouvoir à FUSEAU Michael.

**Absents excusés : 3**

BRUN Jean Paul (Saint Antoine-Val de Virvée), MABILLE Christian (Peujard), TARIS Roger (Tauriac).

**Absents : 3**

FAMEL Olivier (Saint André de Cubzac), GRAVINO Bruno (Saint Trojan), LOUBAT Sylvie (Salignac-Val de Virvée).

Secrétaires de séance : TABONE Alain

**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 27/01/2021, ci annexé,

**Vu** l'avis du bureau communautaire en date du 24 mars 2021,

Madame la Présidente fait part aux membres du Conseil Communautaire du projet de la société FARGEOT&Cie, représenté par son Président Monsieur Alexandre BATAILLE de construire un espace de logistique et un ensemble de bureaux sur le Parc d'Aquitaine à Saint-André-de-Cubzac.

L'acquisition de ce terrain et la construction de ce nouveau bâtiment s'inscrit dans une vision stratégique globale pour l'entreprise et vise un maillage cohérent de son activité à l'échelle du territoire national. L'ambition de Fargeot est de développer deux secteurs d'activité :

- D'un côté son activité médicale avec le développement de la marque Podowell. Il est prévu pour cela de développer 2 nouvelles gammes de produits au sein des bureaux implantés à Saint-André-de-Cubzac.



- De l'autre côté, l'entreprise souhaite développer son savoir-faire traditionnel dans la charentaise et développer sa marque ChasseMouton qui bénéficie d'une IG (Indication Géographique) : "Charentaise de Charente & Périgord" made in France.

Actuellement implantée à Thiviers (24 800), la société FARGEOT&Cie est contrainte de déplacer une partie de son activité pour poursuivre le développement de son activité.

L'entreprise conservera ses bâtiments à Thiviers pour la fabrication des marques de charentaises Fargeot et ChasseMouton qui bénéficient toutes deux d'une IG : "Charentaise de Charente & Périgord" made in France. Les nouveaux locaux permettront de regrouper les trois marques sur le même site de stockage pour améliorer la logistique et accueillera les activités stratégiques de l'entreprise : la R&D (recherche et développement) pour le développement de procédés et produits innovants, ainsi que les services marketing et support client.

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 12 janvier 2021 sur le projet. **Celui-ci a en effet obtenu la note de 15.5/20 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	<b>Entreprise très fiable</b> : Plusieurs marques : Fargeot, Podowell, et ChasseMouton. Fargeot & Cie conçoit, développe, fabrique et commercialise des pantoufles, des chaussures ainsi que d'autres types d'articles chaussants. Sur le parc trois activités : R&D, marketing et relation client, logistique. CA en constante croissance sur plusieurs années.	3	3	9
Surfaces : foncier (dont espaces extérieurs), bâti (type, étages)	<b>Densité satisfaisante</b> : 12 500 m <sup>2</sup> pour 4700 m <sup>2</sup> de surface plancher dans un premier temps. 600 m <sup>2</sup> : centre R&D et 4.000 m <sup>2</sup> : logistique. Un étage sur l'espace bureau. Projet d'extension du bâtiment sur 3.000 m <sup>2</sup> supplémentaires dans un second temps.	3	3	9
Nombre d'emplois au démarrage, données et impacts économiques	<b>Nombre d'emplois convenable</b> : de 22 à 33 Service Support Client/Accueil : 5 à 8 personnes Service Marketing / Communication : 2 à 3 personnes Service Bureau d'Etude / R&D : 4 à 5 personnes Service Méthodes / Planification : 1 à 2 personnes Service Proto / Echantillon : 2 personnes	2	4	8

	Service Logistique : 6 à 10 personnes Service Informatique : 1 à 2 personnes Direction : 1 personne			
Investissement : immobilier et équipement	<b>Investissement sécurisé</b> : Investissement global de 4 900 000 €. L'entreprise a déjà son financement (2 millions d'investissements par l'entreprise + prêt bancaire et actionnaires). A noter : dans sa demande l'entreprise indique une acquisition à 60€ du m <sup>2</sup> pour engager les négociations.	4	2	8
Dimension environnementale : recyclage, énergie renouvelable, ...	<b>Engagements satisfaisants</b> : Mise en place de consigne de tri, bâtiment avec toiture photovoltaïque et toit végétalisé, limitation des flux de transport, valorisation des mobilités douces pour les employés ...	3	3	9
Insertion paysagère, dimension architecturale	<b>Projet esthétique</b> : Le porteur de projet assure que l'architecture et l'insertion paysagère seront de grande qualité, ne serait-ce que pour être attractives pour les profils recherchés par l'entreprise (développeurs, professionnel du marketing ...)	3	2	6
Opportunité Intégration dans le tissu éco, lien avec les enjeux du territoire ...	<b>Avis positif</b> : Le niveau d'emploi est limité mais la nature des emplois est diversifiée en termes de niveaux de qualification, ce qui correspond au tissu local. Le projet prévoit un transfert de compétences ET la création d'emplois. La mise en place d'un fab lab s'intègre dans les projets du territoire (cf. projet 44)	4	3	12
		Note globale		61
		Note sur 20		15,25

Suite aux différents échanges et rencontres organisés avec la société FARGEOT&Cie au sujet du projet d'implantation de leur nouvelle usine sur le Parc d'Aquitaine, il est proposé aux membres du conseil communautaire, de céder un terrain à la société FARGEOT&Cie, selon les modalités suivantes :

- Cession d'un terrain de 14 034 m<sup>2</sup>, situé dans l'ilot central de la partie ciblée artisanale et industrielle du 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 ou lieu dit	Superficie Cédée
AL	842	Lande de la Garosse	11a 66ca
A	2676	Lande de la Garosse	2a 98ca
A	2679	Lande de la Garosse	9a 17ca



A	2684	Lande de la Garosse	2a 91ca
A	2692	Lande de la Garosse	18a 79ca
A	2697	Lande de la Garosse	36a 15ca
A	2698	Lande de la Garosse	58a 68ca
TOTAL			1h 40a 34ca

- Prix de cession fixé à 60 € HT/m<sup>2</sup>, TVA sur marge en sus. Ce prix est conforme à l'estimation foncière établie en date du 12/01/2021 par France Domaines, conformément à l'avis des domaines ci-annexé (*annexe n°3*)

**Le prix total de cession s'élève donc à 842 040 € HT.**

La TVA sur marge s'élève quant à elle à 157 120.04 €, ce qui porte le prix TTC du terrain à 999 160.04 € TTC

- L'accès chantier sera disponible dès la signature de l'acte, conformément aux besoins de la société. Cette voirie chantier permettra à FARGEOT&Cie de débiter son chantier en parallèle de la finalisation des travaux de viabilisation de la ZAC. Elle devra être remise en état par la société FARGEOT&Cie à l'issue du chantier.
- Viabilisation du terrain par la Communauté de Communes : en électricité, eaux potables et pluviales, assainissement, téléphonie (y compris fibre optique)
- Signature d'une promesse de vente : conditions suspensives liées à l'obtention du permis de construire et du prêt bancaire.
- Indemnité d'immobilisation à hauteur de 4% du prix HT de vente.

**Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :**

- D'approuver la cession des terrains sus indiqués, aux conditions susvisées, par le Grand Cubzaguais Communauté de Communes au bénéfice de la société « FARGEOT&Cie » ou toute autre société pouvant s'y substituer, dans les conditions prévues ci-dessus, au prix de 60€ HT le m<sup>2</sup>, soit **Huit cent quarante-deux mille et quarante euros (842 040 €)**, TVA sur marge en sus, pour une superficie de 14 034 m<sup>2</sup>.
- D'autoriser Madame la Présidente à signer l'ensemble des documents nécessaires à la réalisation de cette cession, y compris la promesse de vente s'il y en a une et l'acte authentique de cession de propriété,

N°2021-41

Envoyé en préfecture le 07/04/2021

Reçu en préfecture le 07/04/2021

Affiché le

**SLOW**

ID : 033-243301223-20210401-2021\_41-DE



- De désigner l'Office Notarial VIOSSANGE/LATOIR comme notaire de la Communauté de Communes du Cubzaguais pour cette opération.

Pour : 31

Contre : 0

Abstention : 0

Enregistrée en sous-préfecture

Le :

Pour extrait certifié conforme

Publiée le :

Fait à Saint André de Cubzac

Le 01 Avril 2021

La Présidente

Valérie GUINAUDIE





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

# PLAN PARCELLAIRE

## Projet FARGEOT

Zac Parc d'Aquitaine

### REFERENCES CADASTRALES

Avant division

Section : A Numéros : 282,283,284,286,2871

Section : AL Numéro : 117

Après division

Section : A Numéros : 2676,2679,2684,2692,2697,2698

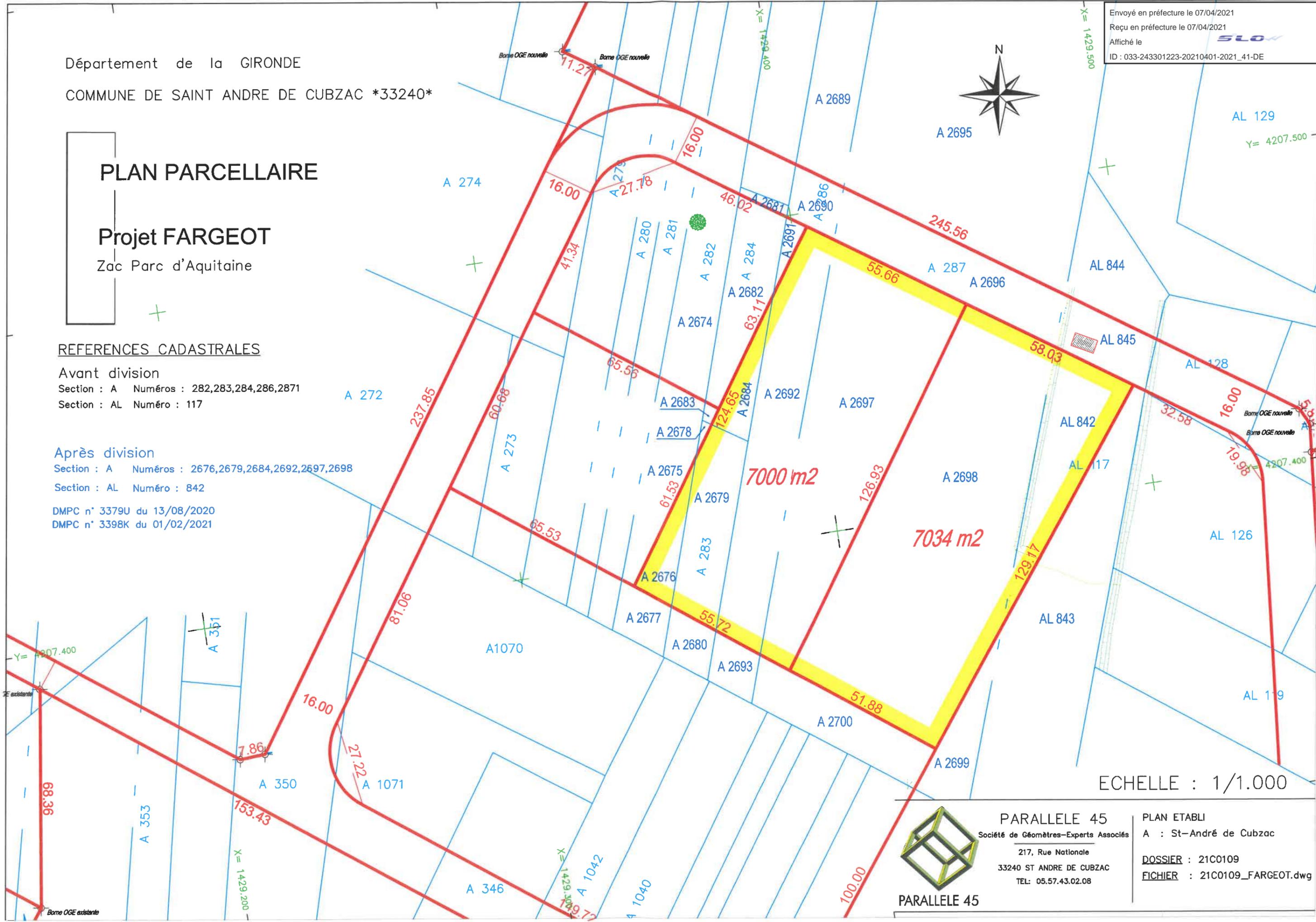
Section : AL Numéro : 842

DMPC n° 3379U du 13/08/2020

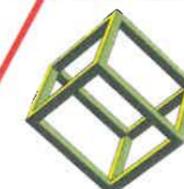
DMPC n° 3398K du 01/02/2021

Envoyé en préfecture le 07/04/2021  
Reçu en préfecture le 07/04/2021  
Affiché le  
ID : 033-243301223-20210401-2021\_41-DE

SLO



ECHELLE : 1/1.000



PARALLELE 45

PARALLELE 45

Société de Géomètres-Experts Associés

217, Rue Nationale  
33240 ST ANDRE DE CUBZAC  
TEL: 05.57.43.02.08

PLAN ETABLI

A : St-André de Cubzac

DOSSIER : 21C0109

FICHER : 21C0109\_FARGEOT.dwg

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 – 6<sup>è</sup> étage  
BP 908 – 33060 BORDEAUX CEDEX  
Balf : drfip33.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr  
Téléphone secrétariat : 05 56 90 50 30

**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 : 05.57.81.69.43

Nos réf : N° LIDO : 2021-33366V0099

BORDEAUX, le 27 janvier 2021

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** : Parcelle de terrain nu viabilisé

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

**VALEUR VÉNALE** : 50 à 55 € /m<sup>2</sup>

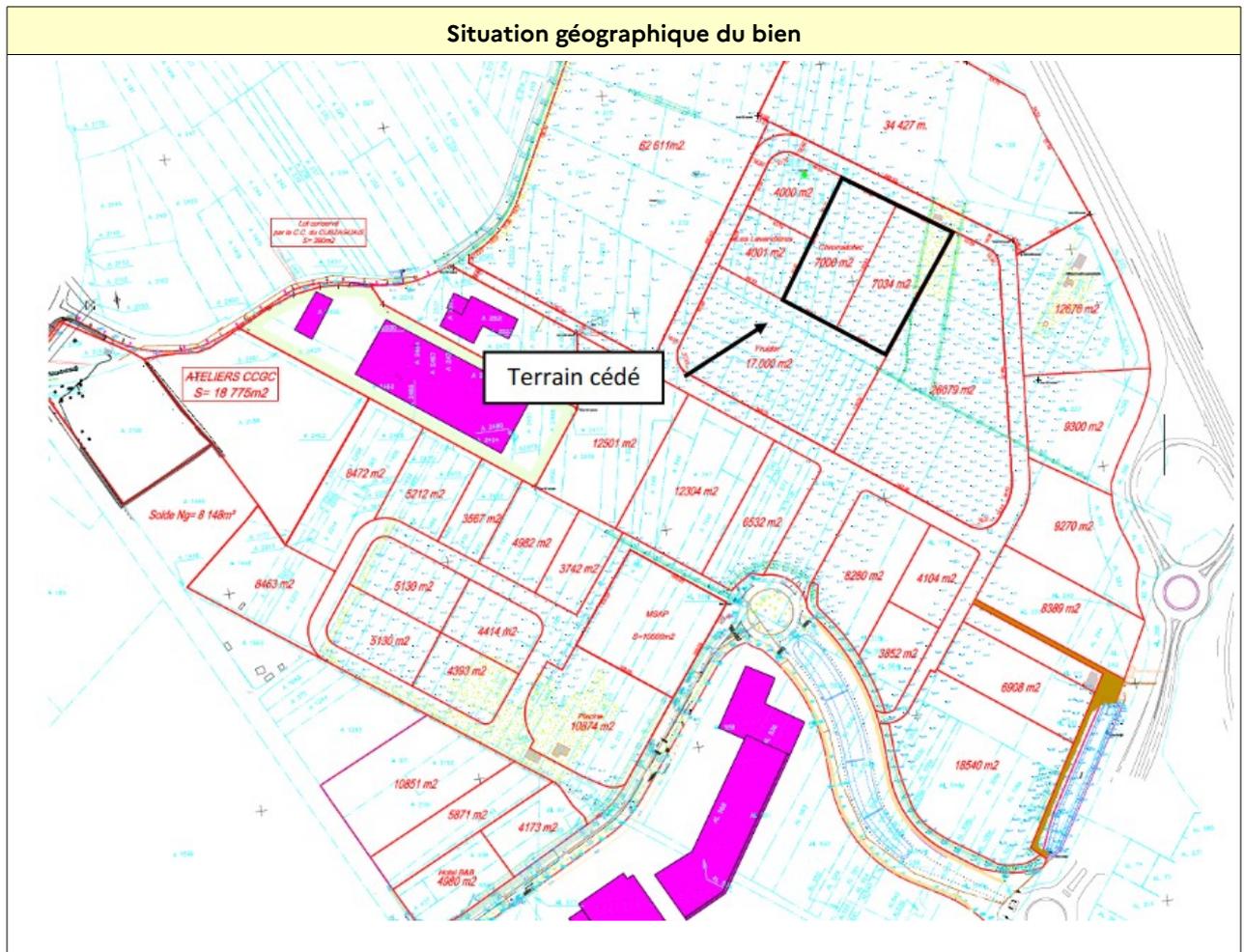
- |  |   |
|--|---|
| <b>1 - SERVICE CONSULTANT</b>                      | : Grand Cubzaguais Communauté de communes |
| <b>AFFAIRE SUIVIE PAR</b>                          | : Mme Liza PERRIN                         |
| <b>2 - Date de consultation</b>                    | : 12 janvier 2021                         |
| <b>Date de réception</b>                           | : 12 janvier 2021                         |
| <b>Date de visite</b>                              | : Sans Objet                              |
| <b>Date de constitution du dossier « en état »</b> | : 12 janvier 2021                         |

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

Projet de cession d'un terrain d'une surface d'environ 14 034 m<sup>2</sup> à l'entreprise Fargeot&Cie. Cette société souhaite relocaliser à Saint André de Cubzac son activité logistique et y développer ses services en R&D, marketing et service client.

#### 4 - DESCRIPTION DU BIEN :

##### A) Situation géographique du bien :



Commune	Adresse	Référence cadastrale	Contenance
Saint André de Cubzac	ZAC d'Aquitaine	À définir	14 034 m <sup>2</sup> environ

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 :

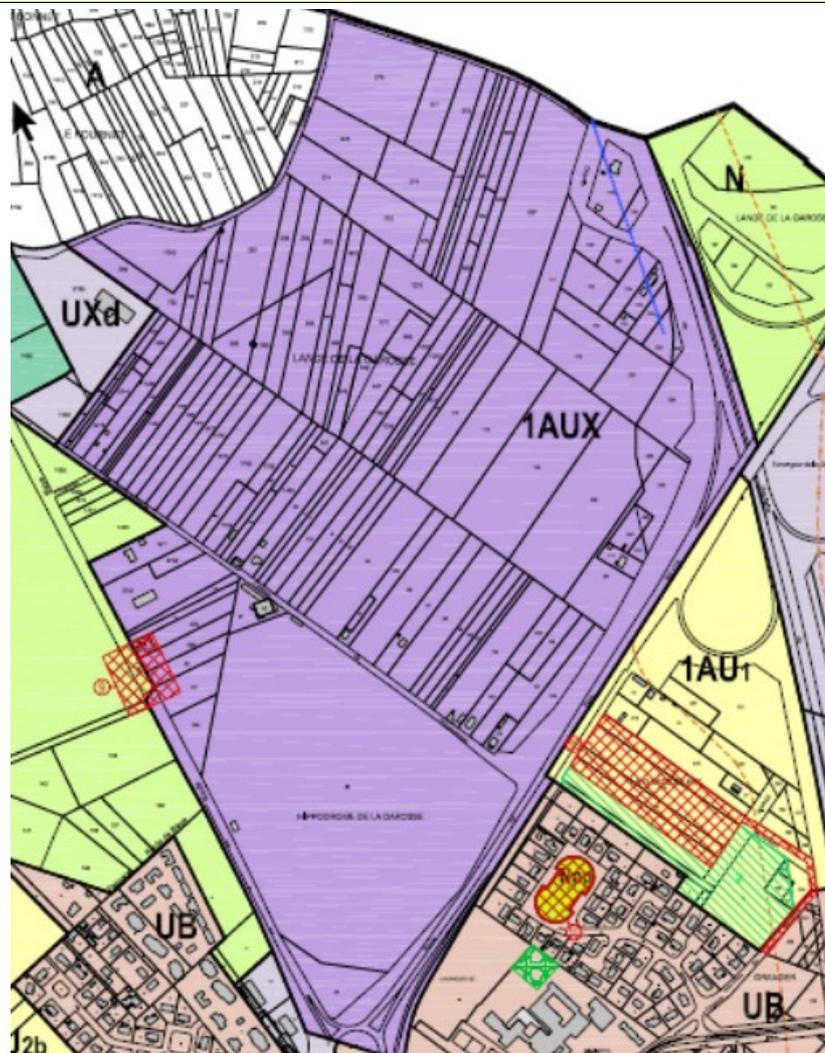
A) Désignation et qualité des propriétaires : Grand Cubzaguais communauté de communes

B) Origine de propriété : Ancienne

**6 - URBANISME ET RÉSEAUX :**

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU approuvé le 3 mars 2014- dernière modification le 8 juillet 2019
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 :** 60 à 65 €/m<sup>2</sup>

### **8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE :**

Au regard du prix du marché immobilier pour ce genre de biens, ce bien est estimé pour une valeur unitaire située entre 50 à 55 €/m<sup>2</sup>.

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