



Extrait du Registre Des Délibérations

L'an deux mille vingt-et-un

Le 26 Mai 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 17 Mai 2021.

DELEGUES EN EXERCICE : 37

NOMBRE DE PRESENTS : 22

NOMBRE DE VOTANTS : 26

Objet : ZAC Parc d'Aquitaine Pacte de préférence – Terrain Implantation Hôtelière

Présents : 17

BORRELLY Marie Claire (Saint André de Cubzac), BOURSEAU Christiane (Virzac), BRIDOUX-MICHEL Nadia (Cubzac les Ponts), COURSEAU Michael (Saint André de Cubzac), DARHAN Laurence (Bourg), FUSEAU Michael (Pugnac), GALLIER Patrice (Saint Gervais), GUINAUDIE Valérie (Mombrier), JEANNET Serge (Gauriaguet), JOLY Pierre (Bourg), LAVAUD Véronique (Saint André de Cubzac), MONSEIGNE Célia (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), TELLIER Nicolas (Saint André de Cubzac).

Présents en téléconférence : 5

BAGNAUD Gérard (Cubzac les Ponts), BLANC Jean Franck (Teuillac), HERNANDEZ Sandrine (Saint André de Cubzac), JOLLIVET Célia (Peujard), POUCHARD Éric (LANSAC).

Absents excusés ayant donné pouvoir : 4

AYMAT Pascale (Saint André de Cubzac) à BORRELLY Marie Claire (Saint André de Cubzac), CAILLAUD Mathieu (Saint André de Cubzac) à TELLIER Nicolas (Saint André de Cubzac), PEROU Laurence (Saint André de Cubzac) à MONSEIGNE Célia (Saint André de Cubzac), PINSTON Stéphane (Saint André de Cubzac) à TELLIER Nicolas (Saint André de Cubzac).

Absents excusés : 7

BRUN Jean Paul (Saint Antoine-Val de Virvée), COUPAUD Catherine (Pugnac), FAMEL Olivier (Saint André de Cubzac), GUINAUDIE Sylvain (Aubie/Espessas-Val de Virvée), LOUBAT Sylvie (Salignac-Val de Virvée), MABILLE Christian (Peujard), MARTIAL Christophe (Val de Virvée).

**Absents : 4**

BELMONTE Georges (Saint André de Cubzac), BOUCHET Marie Christine (Prignac et Marcamps), GRAVINO Bruno (Saint Trojan), TARIS Roger (Tauriac).

Secrétaires de séance : POUX Vincent

Vu le Code Général des collectivités Locales,

Vu le Code civil et notamment son article 1123 définissant le pacte de préférence comme « *le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter.* »

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 la délibération du Conseil Communautaire n°2019-88 en date du 24 juillet 2019 portant approbation de la cession d'un terrain visant la construction d'un hôtel sur la ZAC Parc d'Aquitaine, à Monsieur BOILLIN et Madame SILVIN, ou toute personne dont il aurait la qualité d'associé majoritaire ou de gérant,

Vu la délibération n°2021-42 en date du 30 mars 2021, rectifiée par délibération n°2021-57 en date du 28 avril 2021 portant, toutes deux, cession d'un terrain visant la construction d'un hôtel 3* au bénéfice de la société FINAMUR, en concours avec la société ARKEA, dans le cadre d'un financement par crédit-bail immobilier au profit d'une société détenue par Mr BOILLIN et Madame SILVIN, eux même bénéficiaire d'une promesse de vente visant le même foncier,

Vu la promesse de vente passée au profit de Mr BOILLIN et Mme SILVIN en date du 27/08/2019,



Vu l'avis favorable de la commission développement économique en date du 15 avril 2021,

Vu l'avis du bureau communautaire en date du 19 mai 2021,

Vu l'avis de France Domaines en date du 12 mai 2021 ci-annexé,

Madame la Présidente rappelle aux délégués communautaires que par délibération n°2019-88 en date du 24 juillet 2019, le conseil communautaire a approuvé la cession d'un terrain d'environ 5000 m² situé sur la ZAC Parc d'Aquitaine au bénéfice de Monsieur BOILLIN et Madame SILVIN (ou toute personne dont il aurait la qualité d'associé majoritaire ou de gérant), pour la réalisation d'un hôtel 3* franchisé BSB (68 chambres).

Par cette même délibération, un pacte de préférence leur a également été accordé pour l'acquisition d'un second terrain, attenant au premier, d'une superficie d'environ 4 085 m², pour la réalisation d'un second hôtel. Ce pacte de préférence était valable sur une durée de 4 ans à compter de la signature de la promesse de vente relative au premier terrain.

Dans le cadre du financement de la première phase de cette opération (construction de l'hôtel 3*), Mr BOILLIN et Mme SILVIN, ont dû passer par l'intermédiaire d'un crédit-bail. C'est par conséquent le bailleur de l'opération (la société FINAMUR avec le concours de la société ARKEA) qui s'est porté acquéreur du terrain. Le preneur du bail étant une société constituée à 50% par Mr BOILLIN et 50% par Mme SILVIN.

Il s'avère, par conséquent, que le pacte de préférence octroyé dans le cadre de la promesse de vente relative au premier terrain est tombé juridiquement.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :

- D'accorder à nouveau un pacte de préférence à Mr BOILLIN et Mme SILVIN, ou toute personne dont il aurait la qualité d'associé majoritaire ou de gérant, dans les conditions suivantes :
- **Octroi d'un pacte de préférence relatif à un terrain d'une superficie d'environ 4 155 m², conformément au plan ci-annexé, en vue de la construction d'un second hôtel. Ce terrain est situé de façon contigüe au terrain cédé à FINAMUR ARKEA dans le cadre du crédit-bail susvisé, sur les parcelles suivantes :**



SECTION	N° parcelle mère	Nouveau n°	ADRESSE / LIEU DIT	Surface
A	436p	2737	Lande de la Garosse	1 220
A	1077p	2772	Lande de la Garosse	306
A	438p	2739	Lande de la Garosse	832
AL	87p	815	Lande de la Garosse	1 586
AL	88p	819	Lande de la Garosse	211
TOTAL				4 155

- **Délai de validité du pacte** : 3 ans à compter de la présente délibération, soit jusqu'au **28/04/2024**
- **Si la vente devait se réaliser, elle se ferait au prix de 60 € HT/m². Ce prix sera actualisé avec l'indice du coût de la construction au jour de la signature de l'acte** (indice de référence étant celui du 4^{ème} trimestre 2020, soit 1 795), étant précisé que **le prix de cession ne pourra connaître qu'une majoration, et que la majoration ainsi constatée ne pourra être inférieure à 10%**

Il est précisé aux membres du conseil communautaire qu'un pacte de préférence est un « *contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter.* »

Il ne s'agit en aucune manière de la conclusion du contrat de vente définitif. Le pacte a seulement pour l'objet le droit de priorité que le promettant, ici le Grand Cubzaguais Communauté de Communes, consent au bénéficiaire dans l'hypothèse où il envisagerait de vendre le bien convoité. La conclusion d'un pacte de préférence ne crée par conséquent d'obligations qu'à la charge du promettant. Ce dernier s'engage à vendre le bien en priorité au bénéficiaire du pacte.

Il s'agit, en quelque sorte, d'un droit de préemption qui est concédé contractuellement par le promettant au bénéficiaire.

Cet engagement est cependant assorti d'une condition. En effet, l'exercice du droit de préférence consenti au bénéficiaire du pacte est conditionné par la décision du promettant de vendre le bien. En d'autres termes, ce dernier demeure libre de ne pas vendre le bien, objet du pacte. Réciproquement, le bénéficiaire est libre de ne pas exercer son droit de préférence

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :

- D'octroyer un pacte de préférence à Mr BOILLIN et Mme SILVIN, ou toute personne dont ils auraient la qualité d'associé majoritaire ou de gérant, portant sur un terrain d'une superficie d'environ 4 155 m² situé sur les parcelles susvisées, conformément au plan ci-annexé, en vue de la construction d'un second hôtel,



- De fixer le délai de validité du pacte de préférence à 3 ans à compter de la présente délibération, soit jusqu'au 28/04/2024,
- Si la vente devait se réaliser, de fixer son prix à 60 € HT/m². Ce prix sera actualisé avec l'indice du cout de la construction au jour de la signature de l'acte (indice de référence étant celui du 4ème trimestre 2020, soit 1 795), étant précisé que le prix de cession ne pourra connaître qu'une majoration, et que la majoration ainsi constatée ne pourra être inférieure à 10%,
- De charger Madame la Présidente de procéder à l'ensemble des formalités nécessaires à la mise en œuvre de ce pacte de préférence.

Pour : 26

Contre : 0

Abstention : 0

Enregistrée en sous-préfecture

Le :

Pour extrait certifié conforme

Publiée le :

Fait à Saint André de Cubzac,
Le 27 Mai 2021.

La Présidente,

Valérie GUINAUDIE



PLAN DE BORNAGE DE LA DIVISION

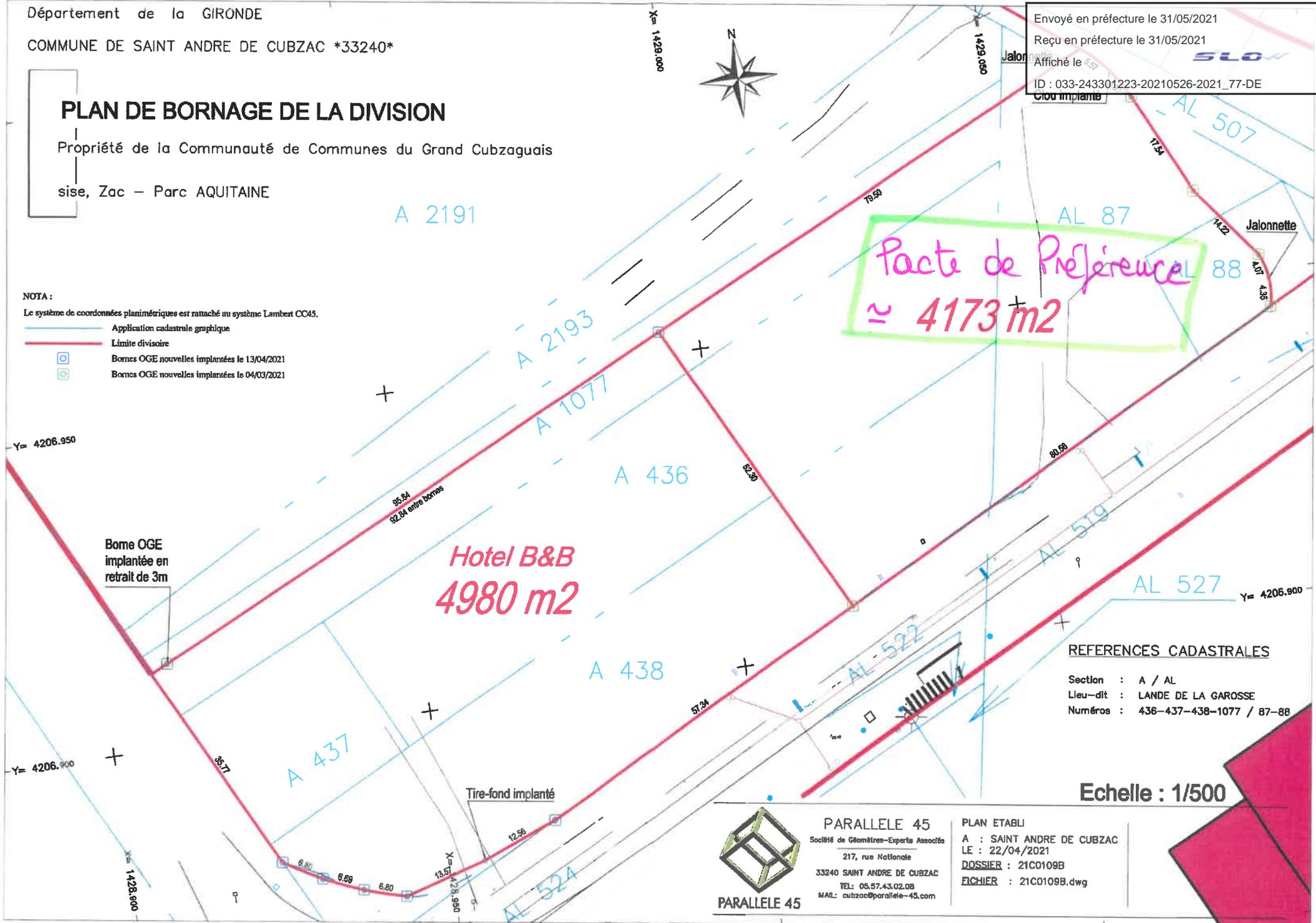
Propriété de la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais

sise, Zac – Parc AQUITAINE

NOTA :

Le système de coordonnées planimétriques est rattaché au système Lambert CC45.

- Application cadastrale graphique
- Limite divisoire
- Bornes OGE nouvelles implantées le 13/04/2021
- Bornes OGE nouvelles implantées le 04/03/2021



Envoyé en préfecture le 31/05/2021
 Reçu en préfecture le 31/05/2021
 Affiché le
 ID : 033-243301223-20210526-2021_77-DE

REFERENCES CADASTRALES

Section : A / AL
 Lieu-dit : LANDE DE LA GAROSSE
 Numéros : 436-437-438-1077 / 87-88

Echelle : 1/500

PARALLELE 45
 Société de Géomètres-Experts Associés
 217, rue Nationale
 33240 SAINT ANDRE DE CUBZAC
 TEL: 05.57.43.02.08
 MAIL: cubzac@parallele-45.com

PLAN ETABLI
 A : SAINT ANDRE DE CUBZAC
 LE : 22/04/2021
 DOSSIER : 21C0109B
 FICHER : 21C0109B.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^è 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

Réf. DS : 4360377

Réf.OSE : 2021-33366-35731

BORDEAUX, le 12 mai 2021

Monsieur le Président du
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 : 250 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT

: Grand Cubzaguais Communauté de communes

AFFAIRE SUIVIE PAR

: Mme Julie SANCHEZ

2 - Date de consultation

: 10 mai 2021

Date de réception

: 10 mai 2021

Date de visite

: Sans Objet

Date de constitution du dossier « en état »: 11 mai 2021

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

Projet de cession d'un terrain à bâtir d'une surface de 4 173 m² destiné à la réalisation d'un Hôtel 2 étoiles sur le Parc d'Aquitaine.

4 - DESCRIPTION DU BIEN :

- A) **Situation géographique du bien** : ZAC « Parc d'Aquitaine »-terrains à visibilité immédiate de la RD n°137, à la sortie de l'A10 (Saint André de Cubzac), à proximité du complexe de cinémas et du futur centre aqualudique

Commune	Adresse	Références cadastrales	Contenance	Emprise
SAINT ANDRÉ DE CUBZAC	Lande de la Garosse	Section A 2737	2 817 m ²	1 220 m ²
		Section A 2772	1 609 m ²	306 m ²
		Section A 2739	3 058 m ²	832 m ²
		Section AL 815	2 388 m ²	1 586 m ²
		Section AL 819	442 m ²	211 m ²
TOTAL =			4 155 m²	

La surface indiquée dans la demande est de 4 173 m²

- B) **Consistance actuelle du bien** : Terrains bâtis qui seraient vendus libre de toute construction avant la vente par la CDC
- * la parcelle cadastrée section A n°2737 est issue de la parcelle A n°436 ;
 - * la parcelle cadastrée section A n°2772 est issue de la parcelle A n°1077 ;
 - * la parcelle cadastrée section A n°2739 est issue de la parcelle A n°438 ;
 - * la parcelle cadastrée section AL n° 815 est issue de la parcelle AL n° 87 ;
 - * la parcelle cadastrée section AL n° 819 est issue de la parcelle AL n° 88.

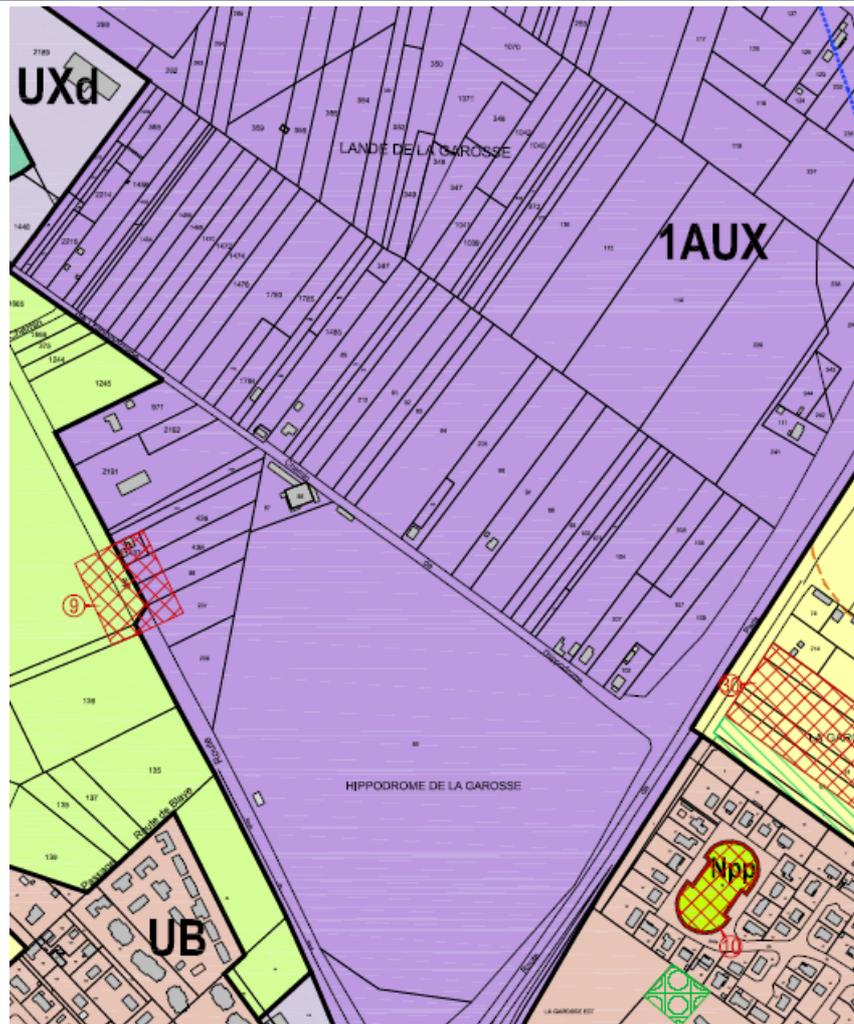
5 - SITUATION JURIDIQUE :

- A) **Désignation et qualité des propriétaires** : Grand Cubzaguais Communauté de Commune
- B) **Origine de propriété** : Ordonnance d'expropriation du 15 mars 2016 pour les parcelles cadastrées section A n° 436/437/1077/2193 et 2191 ;
- *section A n°438 : acte d'acquisition en date du 26/11/2015 (SPF : 15P19393) ;
 - *section AL n°87/88 : acte d'acquisition en date du 29/08/2008 (SPF : 8P11980) ;

6 - URBANISME ET RÉSEAUX :

Dernier règlement opposable aux tiers, date d'approbation	PLU 2013-modification 01/02/2016
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 « Parc 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

Article 1AUX-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne peut être supérieure à 50% de l'assiette du projet.

Article 1AUX-10 : Hauteur maximale des constructions

1AUX-10.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter une hauteur maximale de 10 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

7 – CONDITIONS FINANCIÈRES NÉGOCIÉES : 60 €/m²

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE :

Au regard des termes de comparaisons des cessions de terrains sur le secteur, la valeur négociée de 60 €/m² n'appelle pas d'observation particulière, aussi la valeur vénale de ce bien d'une superficie de 4 173 m² (telle qu'elle figure dans la demande) peut être estimée à la somme arrondie de **250 000 €**.

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