



## Extrait du Registre Des Délibérations

L'an deux mille vingt-et-un

Le 23 Juin 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 14 Juin 2021.

DELEGUES EN EXERCICE : 37

NOMBRE DE PRESENTS : 28

NOMBRE DE VOTANTS : 30

**Objet : Cession d'un terrain au profit de la société API Restauration ZAC Parc d'Aquitaine**

**Présents : 24**

AYMAT Pascale (Saint André de Cubzac), BORRELLY Marie Claire (Saint André de Cubzac), BRIDOUX-MICHEL Nadia (Cubzac les Ponts), BRUN Jean Paul (Saint Antoine-Val de Virvée), CAILLAUD Mathieu (Saint André de Cubzac), DARHAN Laurence (Bourg), FAMEL Olivier (Saint André de Cubzac), FUSEAU Michael (Pugnac), GALLIER Patrice (Saint Gervais), GUINAUDIE Sylvain (Aubie/Espessas-Val de Virvée), GUINAUDIE Valérie (Mombrier), JEANNET Serge (Gauriaguet), 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), 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 : 4**

BELMONTE Georges (Saint André de Cubzac), BLANC Jean Franck (Teuillac), BOURSEAU Christiane (Virzac), JOLLIVET Célia (Peujard).

**Absents excusés ayant donné pouvoir : 2**

COURSEAUX Michael (Saint André de Cubzac) pouvoir à GUINAUDIE Valérie, POUCHARD Éric (LANSAC) pouvoir à Michael FUSEAU.

**Absents excusés : 7**

BAGNAUD Gérard (Cubzac les Ponts), BOUCHET Marie Christine (Prignac et Marcamps), COUPAUD Catherine (Pugnac), GRAVINO Bruno (Saint Trojan), HERNANDEZ Sandrine (Saint André de Cubzac), MABILLE Christian (Peujard), TARIS Roger (Tauriac).

**Absents : 0**



Secrétaires de séance : PEROU Laurence

**Vu le Code Général des Collectivités Locales,**

**Vu le Code civil** et notamment son article 1123,

**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** la délibération du conseil communautaire n°2020-138 en date du 30 septembre 2020 portant cession d'un terrain auprès de la société API Restauration, sur la ZAC Parc d'Aquitaine,

**Vu** l'avis conforme de France Domaines, en date du 09/07/2020, ci annexé,

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

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

\*\*\*

Madame la Présidente rappelle aux membres du Conseil Communautaire du projet de la société API Restauration, représentée par Monsieur Jean-Yves MOYAUX, Directeur des investissements, de construire un site de production sur la ZAC « Parc d'Aquitaine » à Saint-André-de-Cubzac.

Par délibération susvisée n°2020-138 en date du 30 septembre 2020, le conseil communautaire a approuvé la cession d'un terrain d'environ 9 390 m<sup>2</sup> situé sur l'ilot artisanal et industriel de la ZAC Parc d'Aquitaine afin de développer son activité en créant une nouvelle cuisine centrale pour les écoles primaires puis une à destination des EHPAD.

**La société API envisage de phaser cette opération en créant immédiatement une première unité, puis une seconde dans un deuxième temps.**

Dans le cadre de l'élaboration de la promesse de vente, faisant suite à la délibération susvisée, le Grand Cubzaguais Communauté de Communes a souhaité fixer à la société un délai maximal de 4 ans pour la réalisation de la seconde phase de son projet. L'objectif de la collectivité étant d'éviter la réserve foncière par les porteurs de projet sur la ZAC.



La société API nous a néanmoins fait savoir qu'elle ne maîtrisait pas le délai auquel elle envisageait de réaliser la seconde phase de son projet.

Après discussion avec le porteur de projet et suivant les préconisations des conseils juridiques de la collectivité, il a été décidé de proposer au conseil communautaire de scinder cette cession en deux phases, en cédant immédiatement un premier lot de 4 742 m<sup>2</sup>, et en octroyant à la société API un pacte de préférence sur un second lot de 4 656 m<sup>2</sup>.

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

- **Cession d'un terrain de 4 656 m<sup>2</sup>, situé sur l'ilot artisanal et industriel de la ZAC Parc d'Aquitaine, selon le plan ci-annexé (annexe n°2 - lot n°2). Ce terrain présente une superficie de 4 742 m<sup>2</sup>, il est constitué des parcelles suivantes :**

**LOT 2 (phase 1) :**

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	822	LANDE DE LA GAROSSE	00 ha 36 a 12 ca
AL	829	LANDE DE LA GAROSSE	00 ha 00 a 97 ca
AL	881	LANDE DE LA GAROSSE	00 ha 00 a 63 ca
AL	882	LANDE DE LA GAROSSE	00 ha 03 a 95 ca
AL	884	LANDE DE LA GAROSSE	00 ha 01 a 11 ca
AL	885	LANDE DE LA GAROSSE	00 ha 00 a 03 ca
AL	887	LANDE DE LA GAROSSE	00 ha 02 a 35 ca
AL	888	LANDE DE LA GAROSSE	00 ha 02 a 26 ca
<b>SOUS TOTAL LOT 2 (phase 1)</b>			<b>00 ha 47 a 42 ca</b>

*Ces superficies ont fait l'objet d'un arpentage par géomètre.*

- **Prix de cession fixé à 65 € HT/m<sup>2</sup>, soit 308 230 € HT, TVA sur marge en sus. Ce prix est conforme à l'estimation foncière établie en date du 09/07/2020 par France Domaines (avis des domaines ci-annexé - annexe n°1)**

**La TVA sur marge s'élève quant à elle à 57 465.57 €, ce qui porte le prix TTC du terrain à 365 695.57 € TTC**

- **Viabilisation du terrain par la Communauté de Communes.** L'ensemble des réseaux sont d'ores et déjà disponibles au droit de la parcelle (accès voirie, réseaux Adduction Eau Potable, Assainissement, Electricité, Gaz, Telecom et Fibre Optique).
- **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 12 329.20 €.
- **Fixation d'un délai de 4 ans**, à compter de la signature de la promesse de vente, pour la réalisation du projet de construction par la société API Restauration. Ce délai est assorti d'une clause résolutoire.
- **Octroi d'un pacte de préférence pour une durée de 5 ans à compter de la signature de la promesse de vente du lot 2**, à la société API Restauration, sur un terrain contigu de 4 656 m<sup>2</sup>, dénommé lot 1 sur le plan ci-annexé, constitué des parcelles suivantes :



### LOT 1 (pacte de préférence phase 2) :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	821	LANDE DE LA GAROSSE	00 ha 46 a 56 ca
<b>SOUS TOTAL LOT 1 (phase 2)</b>			<b>00 ha 46 a 56 ca</b>

**Ce pacte est octroyé avec un prix de 65 € HT par m<sup>2</sup> qui sera actualisé au moment de vente, si elle a lieu, 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%.**

Il est rappelé aux membres du conseil communautaire que le 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.

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


- D'approuver la signature d'une promesse de vente d'un terrain de 4 742 m<sup>2</sup> (selon le relevé parcellaire établi après arpentage 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 m<sup>2</sup>, soit trois cent huit mille deux cent trente euros (308 230 € HT), TVA sur marge en sus,
- 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/LATOUR comme notaire de la Communauté de Communes du Cubzaguais pour cette opération.

Pour : 30

Contre : 0

Abstention : 0

N°2021-89

Envoyé en préfecture le 28/06/2021  
Reçu en préfecture le 28/06/2021  
Affiché le   
ID : 033-243301223-20210623-2021\_89-DE



Enregistrée en sous-préfecture  
Le :

Publiée le :

Pour extrait certifié conforme

Fait à Saint André de Cubzac,  
Le 24 Juin 2021.

La Présidente

Valérie GUINAUDIE



**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  
**Bal** : 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 €

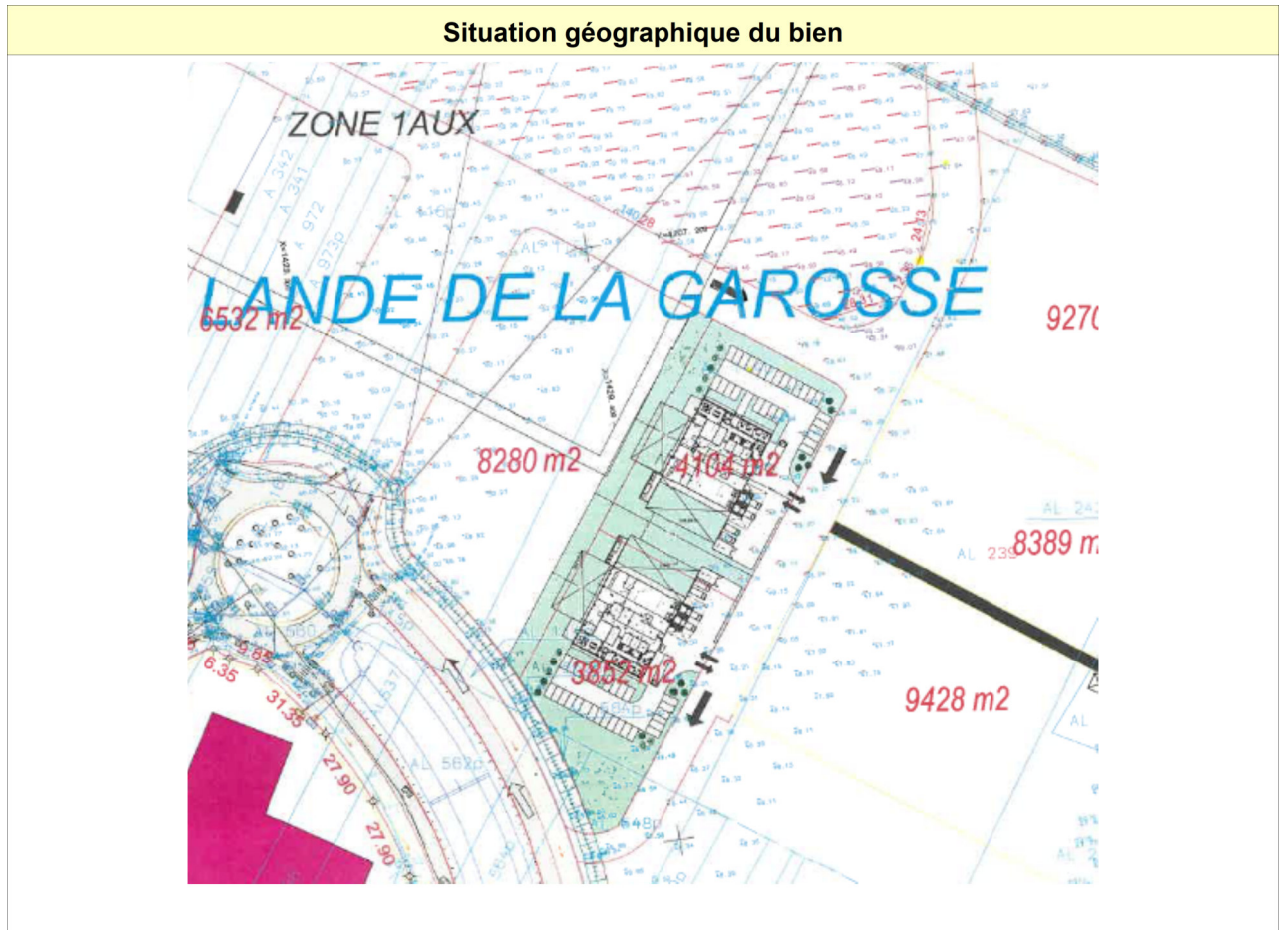
<b>1 - SERVICE CONSULTANT</b>	: Grand Cubzaguais Communauté de communes
<b>AFFAIRE SUIVIE PAR</b>	: Mme Delphine PAULEAU
<b>2 - Date de consultation</b>	: 16 juin 2020
<b>Date de réception</b>	: 2 juillet 2020
<b>Date de visite</b>	: sans objet
<b>Date de constitution du dossier « en état »</b>	: 2 juillet 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 m<sup>2</sup> ( suite au courrier du 22 juin transmis par le consultant) constitué par deux parcelles à l'entreprise agroalimentaire API.

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

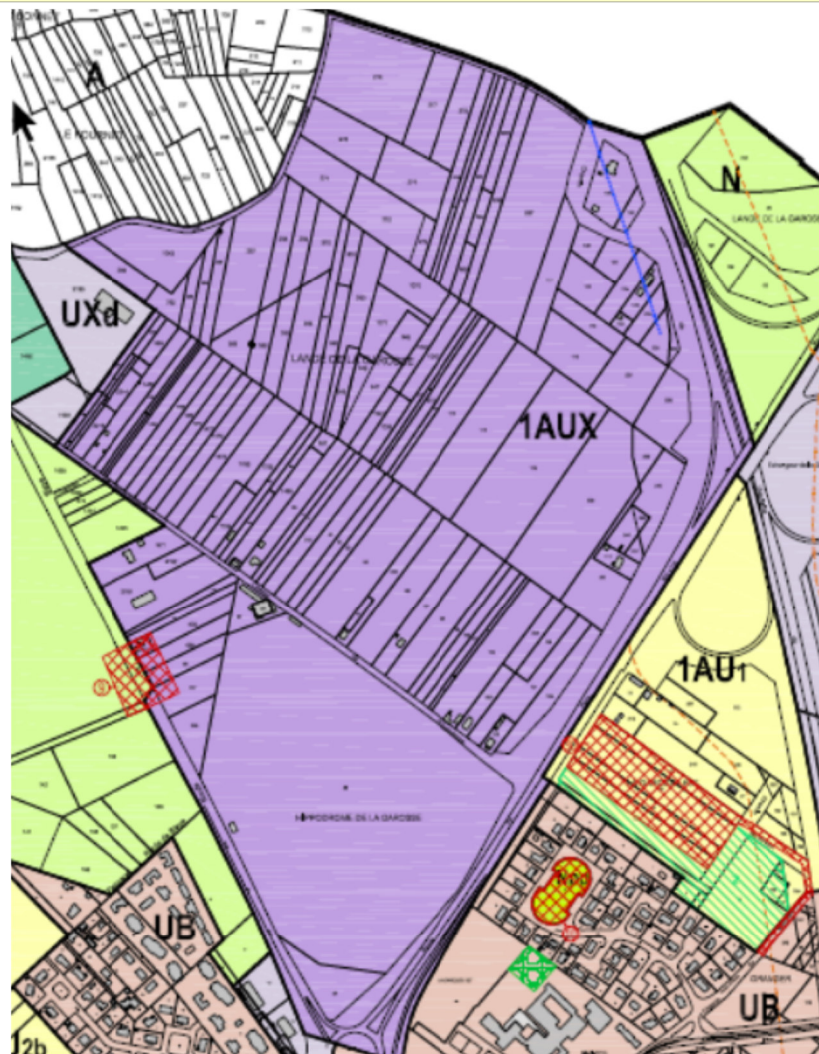
Commune	Adresse	Référence cadastrale	Contenance
Saint André de Cubzac	ZAC d'Aquitaine	À définir	8 000 m <sup>2</sup> à prendre sur deux parcelles

**Situation géographique du bien**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 communesB) **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 <sup>er</sup> 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 €/m<sup>2</sup> HT

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

Au regard du prix du marché immobilier pour ce genre de biens, la valeur de 65 €/m<sup>2</sup> 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

Envoyé en préfecture le 28/06/2021  
 Reçu en préfecture le 28/06/2021  
 Affiché le  
 ID : 033-243301223-20210623-2021\_89-DE

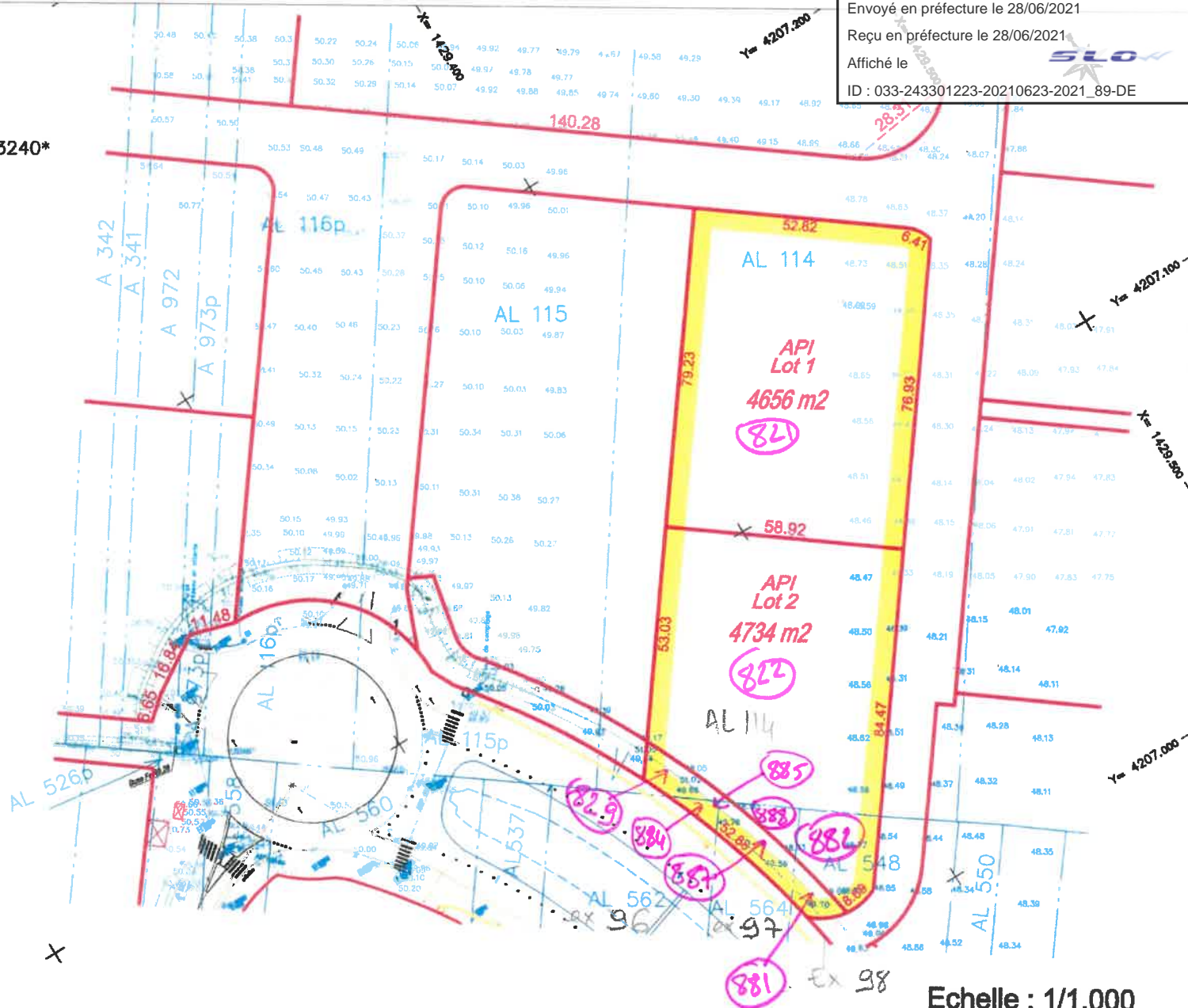


Département de la GIRONDE  
 COMMUNE DE SAINT ANDRE DE CUBZAC \*33240\*

# 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 CC45 (méthode GPS).

Application cadastrale graphique  
 Limites divisaires

Echelle : 1/1.000



PARALLELE 45

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 : 13/08/2020  
 DOSSIER : 20C0806  
 FICHER : 20C0806.dwg