



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 visant la construction d'une usine de murisserie de bananes – 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 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°2020-21 en date du 12 février 2020 portant approbation de la cession d'un terrain visant la construction d'une murisserie de bananes et un ensemble de bureaux sur la ZAC Parc d'Aquitaine, au profit de la société FRUIDOR.

Vu la promesse de vente passée au profit de la société FRUIDOR en date du 08 juillet 2020,

Vu l'avis du bureau communautaire en date du 16 juin 2021,

Vu l'avis de France Domaines sur le projet de cession d'un terrain en vue de la construction d'une murisserie de bananes, en date du 14 juin 2021,

Madame la Présidente rappelle aux délégués communautaires que par délibération n°2020-21 en date du 12 février 2020, le conseil communautaire a approuvé la cession d'un terrain de 17 000 m² situé sur la ZAC Parc d'Aquitaine au bénéfice de la société FRUIDOR (ou toute société pouvant s'y substituer), pour la construction d'une usine de murisserie de bananes.

Cette nouvelle usine permettra en effet le mûrissement de bananes, et leur expédition dans les différents points de vente et centrales d'achat situés dans un périmètre de 300 km.

Actuellement implantée au sein du Marché d'Intérêt National (M.I.N.) de Bordeaux, la société FRUIDOR est contrainte de déplacer son activité.

Le M.I.N. est en effet en cours de restructuration et ne permet pas le redéploiement et l'extension de la société FRUIDOR. Cette dernière souhaite donc acquérir un foncier de

17 000M² pour y implanter une nouvelle mûrissierie au sein d'un bâtiment sur une surface bâtie au sol de 8 500 m².

Ce projet a obtenu la note de **16/20** selon la grille de critères définie dans le schéma d'aménagement et de programmation économique de la ZAC Parc d'Aquitaine.

Madame la Présidente rappelle les conditions essentielles de la vente telles qu'elles ont été délibérées par le conseil communautaire le 12 février 2020 :

→ **Cession d'un terrain d'environ 17 000 m²**, situé au centre de la voirie centrale de la partie artisanale et industrielle du Parc d'Aquitaine, *conformément au plan de division ci-annexé.*

Ce terrain est constitué des parcelles suivantes :

SECTION	N° (à l'acquisition par la CDC)	Nouveau numéro après division	ADRESSE / LIEU DIT	Surface dans lot ou recalculée (en m ²)
AL	116 p	836	Lande de la Garosse	1210
A	272 p	2634	Lande de la Garosse	184
A	273 p	2637	Lande de la Garosse	237
A	279 p	2658	Lande de la Garosse	207
A	280 p	2664	Lande de la Garosse	104
A	281 p	2670	Lande de la Garosse	114
A	282 p	2677	Lande de la Garosse	225
A	283 p	2680	Lande de la Garosse	213
A	286 p	2693	Lande de la Garosse	196
A	287 p	2700	Lande de la Garosse	729
A	341 p	2705	Lande de la Garosse	564
A	342 p	2710	Lande de la Garosse	761
A	346 p	2714	Lande de la Garosse	1205
A	350 p	2728	Lande de la Garosse	52
A	972 p	2746	Lande de la Garosse	1132
A	973 p	2751	Lande de la Garosse	703
A	1040 p	2757	Lande de la Garosse	1 763
A	1042 p	2763	Lande de la Garosse	1 465
A	1070 p	2766	Lande de la Garosse	3 723
A	1071 p	2770	Lande de la Garosse	2 213
TOTAL				17 000 m²

→ **Projet de construction d'un bâti constitué d'entrepôts et de bureaux, nécessaire à l'exploitation de cette murissierie, sur une surface bâtie au sol de 8 500 m².**

→ **Prix de cession fixé à 50 € HT/m², TVA sur marge en sus. Ce prix est conforme à l'estimation foncière établie par France Domaines.**

Le prix total de cession s'élève donc à 850 000 € HT.

La TVA sur marge s'élève quant à elle à 159 609.90 €, ce qui porte le prix TTC du terrain à 1 009 609.90 € TTC

- **Voirie d'accès au chantier mise à disposition par la Communauté de Communes**, située entre le chemin de Virsac et la voirie centrale de l'îlot à vocation artisanale/industrielle. *Cet accès chantier n'est plus nécessaire puisque le chantier de viabilisation du lot est achevé à ce jour. Les engins de chantier pourront circuler sur la voirie interne à l'îlot artisanal/ industriel.*
- **Viabilisation du terrain** par la Communauté de Communes : en électricité, eaux potables et pluviales, assainissement, téléphonie (y compris 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 34 000 €.

Une promesse de vente relative à la réalisation de ce projet a été signée au profit de la société FRUIDOR en date du 8 juillet 2020 sur les bases exposées ci-dessus.

Depuis cette date, les conditions suspensives susvisées ont en partie été réalisées :

- Le permis de construire a été accordé, il est aujourd'hui purgé de tout recours
- La Communauté de Communes a achevé les travaux de viabilisation de la zone

Concernant le financement relatif à cette opération, l'opération sera finalement financée par l'intermédiaire d'un crédit-bail immobilier.

C'est ce dernier point qui nécessite une nouvelle saisine du conseil communautaire.

En effet, si la délibération n°2020-21 prévoyait une faculté de substitution au profit de la société FRUIDOR, elle ne prévoyait pas l'hypothèse d'un financement par crédit-bail immobilier.

Ce financement nécessite en effet que la Communauté de Communes cède le terrain au bailleur du crédit-bail immobilier, à savoir la société GENEFIM, filiale de la Société Générale, et immatriculée au RCS sous le numéro 702 023 102 RCS Paris. Le preneur de ce bail étant la société FRUIDOR, ou toute société pouvant s'y substituer.

Les autres conditions de la vente, décrites ci-dessus, restent inchangées.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :

- D'approuver la cession d'un terrain de 17 000 m², constitué des parcelles visées ci-dessus, au prix de 50 €HT par m² soit 850 000 € HT (1 009 609.90 € TVA sur marge incluse), pour la réalisation d'une murisserie de bananes, au bénéfice de la société GENEFIM, filiale de la Société Générale, dans le cadre d'un financement par crédit-bail immobilier élaboré au profit de la société FRUIDOR, ou toute autre société pouvant s'y substituer,



- De charger Madame la Présidente de procéder à l'ensemble des formalités nécessaires à la réalisation de cette cession, y compris la signature de l'acte authentique de transfert de propriété correspondant,
- 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

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.



