



Extrait du Registre Des Délibérations



L'an deux mille vingt-et-un

Le 22 Décembre 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 16 Décembre 2021.

DELEGUES EN EXERCICE : 37

NOMBRE DE PRESENTS : 26

NOMBRE DE VOTANTS : 33

Objet : Cession d'un terrain au profit de la société IMPACT ZAC Parc d'Aquitaine

Présents : 26

AYMAT Pascale (Saint André de Cubzac), BERARD Francis (Prignac-et-Marcamps), BLANC Jean Franck (Teuillac), BOURSEAU Christiane (Virzac), BRUN Jean Paul (Saint Antoine-Val de Virvée), COURSEAU Michael (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), HERNANDEZ Sandrine (Saint André de Cubzac), 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), 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), TELLIER Nicolas (Saint André de Cubzac).

Absents excusés ayant donné pouvoir : 7

BORRELLY Marie Claire (Saint André de Cubzac) à AYMAT Pascale (Saint André de Cubzac), BRIDOUX-MICHEL Nadia (Cubzac les Ponts) à TABONE Alain (Cubzac les Ponts), CAILLAUD Mathieu (Saint André de Cubzac) à TELLIER Nicolas (Saint André de Cubzac), COUPAUD Catherine (Pugnac) à FUSEAU Michael, JEANNET Serge (Gauriaguet) à Valérie GUINAUDIE, MABILLE Christian (Peujard) à JOLLIVET Célia (Peujard), PEROU Laurence (Saint André de Cubzac) à POUX Vincent (Saint André de Cubzac).

Absents excusés : 1

BAGNAUD Gérard (Cubzac les Ponts).

Absents : 3

BELMONTE Georges (Saint André de Cubzac), GRAVINO Bruno (Saint Trojan), TARIS Roger (Tauriac).

Secrétaires de séance : DAHRAN 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 favorable de la commission développement économique en date du 15 avril 2021,

Vu l'avis de France Domaines, en date du 27/04/2021, ci annexé,

Madame la Présidente fait part aux membres du Conseil Communautaire du projet de la société IMPACT, représentée par son gérant Monsieur Jean Paul SALVIGNOL, de faire l'acquisition d'un **terrain d'environ 11 554 m²** sur la ZAC Parc d'Aquitaine, afin d'y construire un **bâtiment de 3600 m²** (3 100 m² d'atelier, 400 m² de bureaux et 100 m² de show-room) et de disposer d'une réserve foncière constructible d'environ 2177 m²).

L'entreprise **IMPACT**, située actuellement à Artigues (33) est spécialisée dans la **vente de meubles pour cuisines d'intérieures et d'extérieures** aux travers 4 marques : Actua, Impex, Ergonoma, Cuisine D'été. Cette société doit absorber l'entreprise **ACS**, actuellement située à Sarlat (24), qui distribue des **plans de travail de cuisine tout matériaux**.

Depuis la commission développement économique du 15 avril 2021, le projet de la société IMPACT a évolué par l'acquisition d'une parcelle plus grande (de 10 134 m² à 11 554 m²) suite au rachat d'une autre entreprise. **L'effectif de l'entreprise au 01/01/2022 sera de 39 personnes, le projet de croissance externe est sur le point de se finaliser ce qui portera l'effectif à 52 personnes.** Cette nouvelle activité (fabrication de dressing) sera intégrée sur le site dans un deuxième temps plus ou moins dans les 12 mois qui suivront leur installation sur le site.



L'acquisition d'un terrain sur la ZAC doit permettre d'assurer le développement de la société IMPACT dans les meilleures conditions.

En effet, le manque d'espace actuel de ces sociétés nuit fortement à leur développement et à leur productivité. **Le projet d'installation sur la ZAC Parc d'Aquitaine permet à IMPACT d'envisager une croissance de son chiffre d'affaires de 20% dans les 2 ou 3 prochaines années, ce qui permettra la création de plus de 10 emplois supplémentaires.**

Afin de se démarquer au sein du marché hautement concurrentiel du meuble de cuisine, les sociétés travaillent uniquement avec une clientèle de professionnels (menuisier, agenceur, architecte d'intérieur et toutes professions du bâtiment), et se trouvent dans l'obligation d'apporter des services et des produits différenciants :

- Création de la marque Ergonoma,
- Aide à la conception des projets à l'aide de leur bureau d'études,
- Mise à disposition gratuite d'un logiciel 3D de conception,
- Réalisation de meubles sur mesure.

L'activité des sociétés ne génère aucune nuisance sonore ou de déchets industriels, les seuls déchets étant les emballages évacués par des entreprises spécialisées dans le recyclage. En effet, il n'est pas réalisé de production pure sur le site mais essentiellement de l'assemblage.

En ce qui concerne le projet de construction, IMPACT prévoit de réaliser :

- Une toiture avec des panneaux photovoltaïques ou végétalisée,
- Des places de parking en evergreen,
- L'aménagement d'une zone boisée sur l'espace vert.

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 15 avril 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	Entreprise fiable : Objectif est de fusionner deux activités sur un même site. L'entreprise IMPACT : vente de meubles pour cuisines d'intérieures et d'extérieures sur l'ensemble du territoire aux travers de 4 marques : Actua, Impex, Ergonoma, Cuisine D'été. Entreprise ACS : distribution de plan de travail de cuisine tout matériaux	3	3	9
Surfaces : foncier (dont espaces extérieurs), bâti (type, étages)	Densité moyenne : 11 554m ² pour 3 600 m ² de surface plancher dans un premier temps. 3 100 m ² : atelier et 400 m ² : bureaux et 100 m ² : showroom. Réserve foncière constructible + ou – 2500m ² .	3	3	9
Nombre d'emplois au démarrage, données et impacts économiques	Nombre d'emplois satisfaisant : 39 personnes présentes de manière permanente, pouvant atteindre 52 personnes avec le projet de croissance	4	4	16
Investissement : immobilier et équipement	Investissement sécurisé : les entreprises sont en bonne santé financière (cf. les deux bilans transmis par M. Salvignol) mais cette acquisition s'inscrit dans un projet plus global de fusion des deux entités et de transmission de l'entreprise à de nouveaux gérants (famille et associés de longue date). Dès lors, le montage financier de ce projet n'est pas finalisé à l'heure actuel.	2	2	4
Dimension environnementale : recyclage, énergie renouvelable, ...	Engagements satisfaisants : bâtiment avec toiture photovoltaïque et toit végétalisé, parking en evergreen pour limiter l'imperméabilisation ... Le plus gros des déchets est lié à l'emballage et est collecté et traité par des sociétés spécialisées.	3	3	9
Insertion paysagère , dimension architecturale	Projet esthétique : Le porteur de projet assure que l'architecture et l'insertion paysagère seront de qualité. Il a conscience de l'importance de cette dimension pour l'image de l'entreprise aux yeux des salariés et des clients (accueil régulier sur le showroom).	3	2	6
Opportunité Intégration dans le tissu éco, lien avec les enjeux du territoire ...	Avis positif : Le niveau d'emploi est bon et les recrutements envisagés couvrent divers niveaux de qualifications : infographiste, spécialiste communication digitale, logisticien, magasinier, poseur de cuisine. Cela correspond aux besoins du territoire identifiés par les élus dans le cadre du SCoT.	3	3	9
Note globale				62
Note sur 20				15,50

Suite aux différents échanges et rencontres organisés avec la société IMPACT au sujet du projet d'implantation de son activité sur le Parc d'Aquitaine, et de l'avis favorable de la commission développement économique, il est proposé aux membres du conseil communautaire, de lui céder un terrain selon les modalités suivantes :

→ Cession d'un terrain de 11 554 m², situé dans la partie Est de partie ciblée artisanale et industrielle du Parc d'Aquitaine, *selon le plan parcellaire ci-annexé*. Ce terrain est constitué des parcelles suivantes :

SECTION	n° cadastre	ADRESSE / LIEU DIT	Superficie cédée en m ² *
AL	111 p	Lande de la Garosse	832
AL	241 p	Lande de la Garosse	2 833
AL	826 p	Lande de la Garosse	110
AL	872 p	Lande de la Garosse	7 779
TOTAL			11 554

**cette superficie sera mise à jour si nécessaire suite aux résultats de l'arpentage qui sera effectué par l'intermédiaire d'un géomètre avant la signature de l'acte authentique.*

→ Prix de cession fixé à 65 € HT/m², TVA sur marge, et sur prix, en sus.

Ce prix est fixé au vu de *l'avis des domaines – ci-annexé*, compte tenu également du positionnement premium du terrain cédé bénéficiant d'une visibilité particulièrement intéressante, et du caractère particulièrement qualitatif des aménagements publics réalisés sur la zone.

Concernant les deux régimes différents de TVA applicables pour cette cession, il est précisé que la parcelle cadastrée AL 111 avait le caractère d'un terrain bâti au moment de son acquisition par la Communauté de Communes, et c'est cette dernière qui fera procéder à sa démolition. La revente de ladite parcelle est donc soumise au **régime de la TVA sur prix**.

Les trois autres parcelles n'ayant pas de caractère bâti au moment de leur acquisition par la Communauté de Communes, elles pourront bénéficier du **régime exceptionnel de TVA sur marge**.

Le prix total de cession s'élève donc à 751 010 € HT, et 894 771.76 € TTC réparti comme suit :

- Prix de la parcelle cadastrée AL 111 p (832 m²) : 54 080 € HT, TVA sur prix en sus à hauteur de 10 816 €, soit **64 896 € TTC**,
- Prix des parcelles cadastrées AL 241 p (2833 m²), AL 826 p (110 m²), et AL 872 p (7779 m²) : 696 930 € HT, TVA sur marge en sus à hauteur de 132 945.76 €, soit **829 875.76 € TTC**.

Ce prix sera ajusté en fonction de l'arpentage qui sera réalisé par un géomètre expert avant la signature de l'acte authentique.



- **Le terrain cédé est déjà viabilisé par la** Communauté de Communes : accès voirie, mise à disposition réseaux en électricité, eaux potables et pluviales, assainissement, et téléphonie (y compris fibre optique)
- **Le CCCT sera annexé à la promesse de vente afin que l'acquéreur ait connaissance de l'ensemble des contraintes techniques**
- 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, soit 35 790.87 €
- **Insertion d'une condition résolutoire** incluant l'obligation de procéder à la construction du projet dans un délai de 4 ans à compter de la signature de la promesse de vente

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide :

- **D'approuver la cession des terrains sus indiqués, pour une superficie totale de 11 554 m², aux conditions susvisées,** par le Grand Cubzaguais Communauté de Communes, au bénéfice de la société IMPACT ou toute autre société pouvant s'y substituer, au prix de 65 € HT le m², soit **664 722.80 € HT, et 894 771.76 € TTC,**

Le prix TTC étant réparti comme suit :

- Prix de la parcelle AL 111 p (832 m²) : 54 080 € HT, TVA sur prix en sus à hauteur de 10 816 €, soit **64 896 € TTC.**
- Prix des parcelles cadastrées AL 241 p (2833 m²), AL 826 p (110 m²), et AL 872 p (7779 m²) : 664 728.80 € HT, TVA sur marge en sus à hauteur de 132 945.76 €, soit **829 875.76 € TTC.**
- **De décider que cette cession pourra également être effectuée dans le cadre d'un financement par crédit-bail,** du moment que ce crédit-bail est accordé à la société IMPACT ou toute société pouvant s'y substituer, dans le cadre du projet décrit ci-dessus,
- **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,
- De désigner l'Office Notarial VIOSSANGE/LATOUR comme notaire de la Communauté de Communes du Cubzaguais pour cette opération.

Pour : 33

Contre : 0

Abstention : 0

N°2021-177

Envoyé en préfecture le 23/12/2021

Reçu en préfecture le 23/12/2021

Affiché le

SLO

ID : 033-243301223-20211223-2021_177-DE



Enregistrée en sous-préfecture

Le :

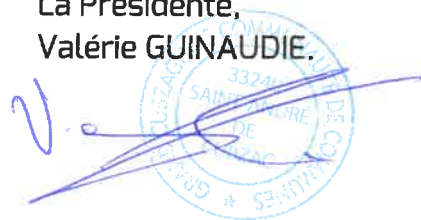
Pour extrait certifié conforme

Publiée le :

Fait à Saint André de Cubzac,
Le 23 Décembre 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 – 6^è étage
BP 908 – 33060 BORDEAUX CEDEX
Bail : 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: 4218599

Réf. OSE : 2021-33199-29579

BORDEAUX, le 27 avril 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 €/m²

1 - SERVICE CONSULTANT

: Grand Cubzaguais Communauté de communes

AFFAIRE SUIVIE PAR

: Mme Julie SANCHEZ

2 - Date de consultation

: 21 avril 2021

Date de réception

: 21 avril 2021

Date de visite

: Sans Objet

Date de constitution du dossier « en état »: 21 avril 2021

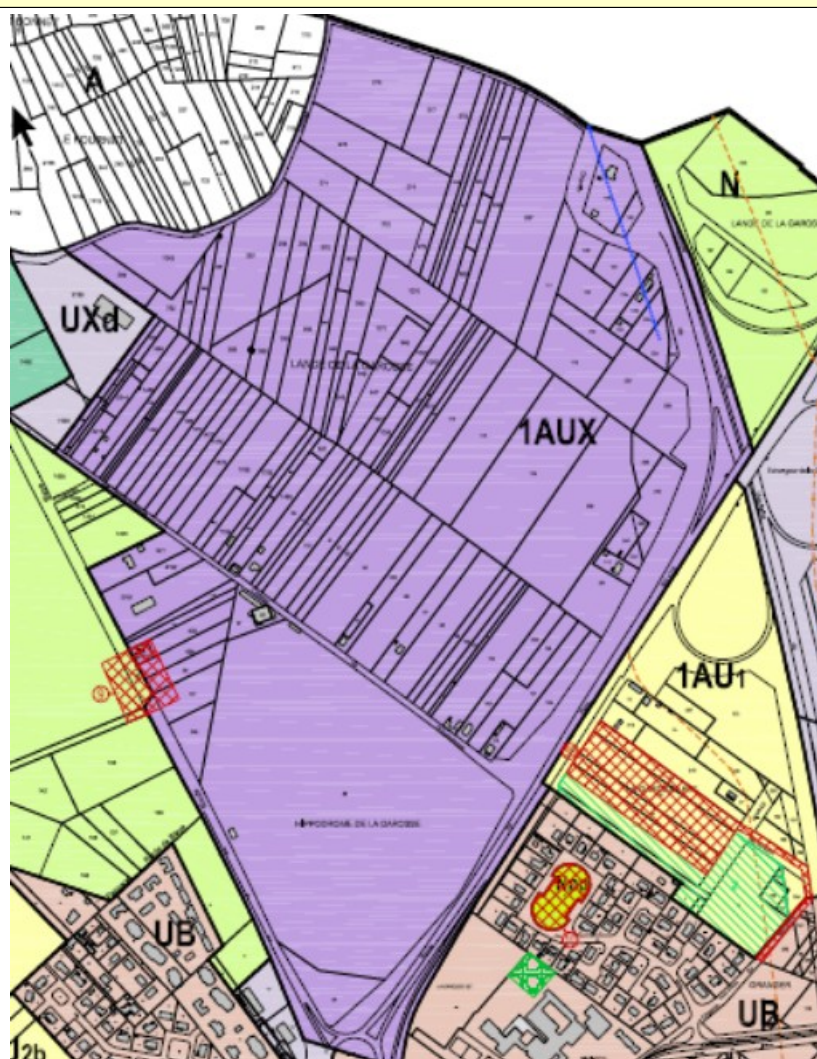
3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Projet de cession d'un terrain d'une surface d'environ 9 428 m² à l'entreprise IMPACT. Cette société souhaite fusionner les deux entités (IMPACT et ACS) sur le même site à Saint-André-de Cubzac afin de développer ses activités : logistique, manutention, commercialisation, marketing et service client.

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 : 65 €/m²****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 €/m².

La présente évaluation s'entend hors taxes et droits d'enregistrement.

Marge d'appréciation : 15 %

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



Y= 4207.100 -

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

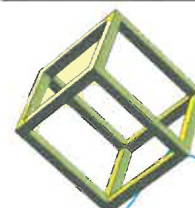
PLAN PARCELLAIRE

Projet IMPACT

sise, Zac - Parc AQUITAINE

Y= 4207.000 -

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 : 27/10/2021
DOSSIER : 21C0109F
FICHIER : 21C0109F-Hypothèse2.dwg

