



**BUREAU DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION LE COTENTIN  
DÉCISION PRISE EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DU CODE GÉNÉRAL  
DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES**

**Réf - n° B028\_2023**

**OBJET : Zone d'Activité Économique de Bénécère - Commune de Cherbourg-en-Cotentin - Aliénation d'un lot d'activité à SIMON FRÈRES.**

**Exposé**

Par décision n°B42\_2021 du 21 octobre 2021, le bureau communautaire a autorisé l'aliénation d'un lot d'activité n°7 et 8p, d'une surface estimée à 12 247 m<sup>2</sup> à la société CEFORAS.

Le 1er décembre 2022, cette dernière a souhaité ne pas donner suite à son projet. La Promesse Unilatérale de Vente a été annulée, libérant les parties de ses engagements réciproques.

Le désistement de CEFORAS a permis à la Direction du développement économique, de prendre attache avec la société SIMON FRÈRES dont elle avait connaissance d'un projet sur une ZAE. Depuis, et par courrier en date du 22 mai 2023, SIMON FRÈRES a sollicité la Communauté d'Agglomération du Cotentin afin d'acquérir un lot d'activité sur la Zone d'Activité Économique de Bénécère, sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin, en vue d'y construire un nouveau bâtiment.

**L'entreprise**

La PME SIMON FRÈRES, société du groupe SYNEXT GROUP est spécialisée dans les domaines de la conception et de la fabrication d'équipements pour l'agro-alimentaire et plus spécifiquement des équipements de beurreries et de mélange continu (Code NAF : 2893F). Travaillant pour plusieurs pays européens, la part export de son chiffre d'affaires est d'environ 70 %. Installée à Cherbourg depuis 1856, l'entreprise a la ferme volonté de continuer et de développer dans la région, son activité.

Son effectif actuel est de 44 salariés. Son chiffre d'affaires était en 2022 de 10,85 M€.

**Le projet poursuivi par l'entreprise**

L'atelier actuel a été aménagé en 2013 pour une activité correspondant à un chiffre d'affaires d'environ 6 M€. Il est donc devenu beaucoup trop étroit pour absorber l'activité et son développement à venir. Par ailleurs, situé au sein de la base navale, l'autorisation d'occuper le bâtiment actuel est limitée dans le temps, sans tacite reconduction, et présente donc une certaine précarité, notamment en raison de la nature du site d'accueil.

Ainsi, le dirigeant est dans l'obligation de revoir ses installations et d'investir dans de nouveaux locaux plus spacieux, plus modernes et répondant davantage à ses besoins, le tout sur un site pérenne.

Le projet porte donc sur la construction d'un bâtiment d'environ 3 500 m<sup>2</sup> composé de 600 m<sup>2</sup> de locaux tertiaires et de 2 900 m<sup>2</sup> d'ateliers de production et de stockage, c'est-à-dire un atelier de chaudronnerie, un atelier d'usinage équipé de machines-outils à commande numérique et un atelier de montage d'équipements avant expédition.

L'objectif est de continuer de développer la gamme de machines et donc d'envisager un Chiffre d'affaires de 12 M€ dans les 3 ans, suivant le début de l'activité sur site.

Sur la Zone d'Activité Économique de Bénécère à CHERBOURG-EN-COTENTIN, une partie des lots 7 et 8, pour une surface estimée à environ 11 000 m<sup>2</sup> (surface exacte à déterminer par document d'arpentage dressé par géomètre-expert), a retenu l'attention des dirigeants de l'entreprise.

En application de la loi NOTRe, la Communauté d'Agglomération du Cotentin est compétente depuis le 1er janvier 2017 en matière de zones d'activité économiques (ZAE). Toutefois les terrains des zones d'activité communales doivent au préalable faire l'objet d'un transfert en pleine propriété au profit de la Communauté d'Agglomération afin que cette dernière, seule compétente, puisse les vendre à un tiers (art. L.5211-17 al.6 du CGCT).

Conformément à l'avis du Domaine et aux termes de la Commission Locale d'Évaluation des Charges Transférées (CLECT), le tarif proposé pour cette aliénation est de 13,50 € HT / m<sup>2</sup>, TVA et frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

### **Les aides potentielles**

La Zone d'Activité Économique Bénécère à CHERBOURG-EN-COTENTIN, est située en zone d'Aide à Finalité Régionale (AFR).

La société SIMON FRERES, détenue par SYNEXT GROUP, relève des Entreprises de Taille Intermédiaire (ETI).

Dans son courrier d'intention, SIMON FRERES s'engage à créer 7 emplois supplémentaires dans les 2 ans suivant ce nouveau programme immobilier, soit à compter du 22/05/2023.

Selon ces éléments, et conformément au règlement d'intervention en vigueur adopté par le Conseil communautaire du 27 septembre 2018 et modifié le 24 septembre 2019, SIMON FRERES semble éligible à l'aide à l'immobilier d'entreprise ainsi qu'à l'aide au foncier d'activité. Ainsi, d'une part, le Département de la Manche sera saisi sur la partie immobilière (une part en avance remboursable de 500 000 € et une part en subvention de 35 000 €), et, d'autre part, le Cotentin instruira la demande d'aide au foncier d'activité qui serait versée sous la forme d'une subvention à hauteur de 10 % du prix de vente du terrain. Une convention d'aide au terrain serait alors établie entre le Cotentin et l'entreprise afin de faire respecter les engagements de chacun.

### **Décision**

**Aussi,**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.5211-10,

**Vu** la délibération n°DEL2022\_197 du 6 décembre 2022 portant délégation de pouvoir du Conseil au Bureau et au Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin - Modification n°5,

**Vu** la délibération n°2017-184 du 21 septembre 2017 présentant le rapport d'évaluation de la commission locale d'évaluation des charges transférées (CLECT),

**Vu** la délibération n°DEL2018\_151 du 27 septembre 2018 adoptant le règlement d'intervention relatif aux aides à l'immobilier d'entreprise et au foncier d'activité et la délibération n°DEL2019\_102 du 24 septembre 2019 le modifiant,

**Vu** l'avis du Domaine renouvelé du 15 décembre 2021,

**Vu** la décision de Bureau n°B42\_2021 du 11 octobre 2021,

**Par ces motifs, le Bureau communautaire a délibéré pour :**

(Pour : 25 – Contre : 0 – Abstention : 0)

- **Abroger** la décision de bureau n°B42\_2021 du 21 octobre 2021,
- **Acquérir** de la commune de Cherbourg-en-Cotentin la partie à prendre sur les lots 7 et 8 initialement cadastrés section 173 AX n°228, 233, 234, 65 et 66 et toute autre parcelle incluse dans le périmètre de la ZAE, pour une surface estimée à 11 000 m<sup>2</sup> et déterminée par géomètre-expert, située dans la Zone d'Activité Économique de Bénécière, au prix de 13,50 € par m<sup>2</sup> auquel il convient d'ajouter les frais d'acte,
- **Aliéner** ce lot d'activité ainsi déterminé à l'entreprise SIMON FRERES ou à tout autre société pouvant s'y substituer pour la réalisation du projet exposé et aux conditions ci-exposées, moyennant le prix de 13,50 € HT / m<sup>2</sup>, auquel s'ajoutera la TVA et les frais d'acte à la charge de l'acquéreur,
- **Dire** que la dépense correspondant à l'achat du terrain à la commune sera imputée au budget principal, article 2111, ligne de crédit 80173,
- **Dire** que la recette correspondant à la vente du terrain sera imputée au budget principal, article 775, ligne de crédit 80309,
- **Dire** que la dépense correspondant à l'aide au foncier d'activité sera imputée au budget principal, article 20422, ligne de crédit 81548,
- **Autoriser** le Président ou son délégataire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente décision,
- **Dire** que la présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 Caen ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

**Le Président,**

**David MARGUERITTE**

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU  
15 JUIN 2023**

Le jeudi 15 juin Deux Mille Vingt Trois, à 14 heures 30, le Bureau de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni salle Henri Cornat en Mairie de Valognes, sous la présidence de Monsieur David MARGUERITTE, Président de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Nombres de Membres : 35

Nombres de présents : 27

Nombre de votants : 27

**A l'ouverture de séance**

**Présents** : Monsieur Benoît ARRIVE (départ avant le vote de la décision de Bureau n° B031\_2023), Monsieur Yves ASSELINE, Monsieur Stéphane BARBE, Madame Nicole BELLIOU-DELACOUR, Madame Catherine BIHEL, Monsieur Eric BRIENS, Madame Christèle CASTELEIN, Monsieur Jacques COQUELIN (départ avant le vote des décisions de Bureau), Monsieur Alain CROIZER, Monsieur Antoine DIGARD, Monsieur Sébastien FAGNEN, Madame Martine GRUNEWALD, Madame Sylvie LAINE, Monsieur Philippe LAMORT (départ avant le vote des décisions de Bureau), Monsieur Jean-François LAMOTTE, Monsieur Jean-René LECHATREUX, Monsieur Bertrand LEFRANC (départ avant le vote de la décision de Bureau n° B031\_2023), Monsieur David LEGOUET, Monsieur Ralph LEJAMTEL, Monsieur Frédéric LEQUILBEC, Monsieur Patrick LERENDU, Madame Françoise LEROSSIGNOL, Monsieur Edouard MABIRE, Monsieur David MARGUERITTE, Madame Véronique MARTIN-MORVAN, Madame Evelyne MOUCHEL, Madame Odile THOMINET

**Excusés** : Monsieur Arnaud CATHERINE, Monsieur Olivier DE BOURSETTY, Monsieur Daniel DENIS, Monsieur Dominique HEBERT, Monsieur Jean-Pierre LEMYRE, Madame Manuela MAHIER, Monsieur Emmanuel VASSAL

**Absent** : Monsieur Jean-Pierre MAUQUEST

