



**DÉCISION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE PRISE EN APPLICATION  
DE L'ARTICLE L. 5211-10 DU CGCT  
ET DE LA DÉLIBÉRATION S'Y RAPPORTANT EN DATE DU 1<sup>ER</sup> DÉCEMBRE 2022  
PORTANT DÉLÉGATION D'ATTRIBUTIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**SÉANCE DU 1<sup>er</sup> MARS 2023 À 18 HEURES  
SALLE DU CONSEIL, SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE**

Nombre de membres du bureau :  
en exercice : 28  
présents : 23  
absents représentés : 5

L'an deux mille vingt-trois, le premier du mois de mars à 18 heures, le bureau communautaire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 23 février 2023, s'est réuni en session ordinaire, à la salle du conseil du siège de MACS à Saint-Vincent de Tyrosse, sous la présidence de Monsieur Pierre FROUSTEY.

Présents :

Mesdames et Messieurs Pierre FROUSTEY, Frédérique CHARPENEL, Jean-Claude DAULOUÈDE, Pierre LAFFITTE, Hervé BOUYRIE, Louis GALDOS, Jean-François MONET, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Aline MARCHAND, Benoît DARETS, Henri ARBEILLE, Sylvie DE ARTECHE, Philippe SARDELUC, Pierre PECASTAINGS, Francis BETBEDER, Marie-Thérèse LIBIER, Dominique DUHIEU, Bertrand DESCLAUX, Mathieu DIRIBERRY, Alexandre LAPEGUE, Alain SOUMAT, Jérôme PETITJEAN, Régis GELEZ.

Absents représentés :

Monsieur Patrick BENOIST a donné pouvoir à Madame Aline MARCHAND, Monsieur Patrick LACLEDÈRE a donné pouvoir à Monsieur Louis GALDOS, Monsieur Jean-Luc DELPUECH a donné pouvoir à Madame Jacqueline BENOIT-DELBAST, Monsieur Eric LAHILLADE a donné pouvoir à Monsieur Bertrand DESCLAUX, Monsieur Christophe VIGNAUD a donné pouvoir à Monsieur Pierre PECASTAINGS.

**DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE COMMUNAUTAIRE DU TINGA À MAGESCQ -  
AUTORISATION DE SIGNATURE DE LA PROMESSE ET DE L'ACTE DE VENTE DU LOT N° 3 À MONSIEUR CHRISTOPHE  
PEIXOTO, PAR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES**

**Rapporteur : Monsieur Hervé BOUYRIE**

Dans le cadre de l'exercice de sa compétence en matière de création, d'aménagement, de gestion et d'entretien des zones d'activité économique (ZAE), élargie à l'ensemble des zones de son territoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a engagé la commercialisation de 8 lots au sein de la zone d'activité économique du Tinga sur la commune de Magescq.

Il s'agit du prolongement de la zone d'activité économique existante du Tinga. Les 8 lots aménagés sont destinés à accueillir des activités artisanales, industrielles et activités de services et commerces.

Par délibération du 3 février 2022, la Communauté de communes a fixé le prix de vente des lots à 50 € HT /m<sup>2</sup> pour les 8 lots, après avis des domaines en date du 5 janvier 2021, prorogé le 25 octobre 2022.

**Impact du projet de territoire**

Depuis le 30 juin 2022, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a adopté à l'unanimité son



projet de territoire, qui comprend les quatre orientations suivantes :

- orientation n° 1 : s'appuyer sur nos héritages géographiques et culturels pour innover,
- orientation n° 2 : respecter nos ressources et viser la sobriété,
- orientation n° 3 : répondre aux besoins des habitants en assumant une logique de proximité et de complémentarité,
- orientation n° 4 : développer des synergies locales innovantes et durables afin d'engager notre territoire et nos activités dans l'objectif de neutralité carbone.

Afin de décliner son approche opérationnelle, la politique économique communautaire doit intégrer ces orientations, et notamment les deux intentions suivantes :

- intention 7 : bâtir un nouveau modèle d'aménagement visant la sobriété et l'optimisation et renforçant la considération des enjeux environnementaux / Poser une stratégie foncière dans un objectif « anti-spéculatif » ;
- intention 18 : planifier l'aménagement économique pour répondre aux objectifs de neutralité carbone et de maîtrise de consommation foncière, et accompagner les entreprises dans la recherche d'une excellence environnementale à valoriser.

### Présentation du projet

La SARL Peixoto Henri & Fils, dont le siège est à Angresse, est spécialisée dans le gros œuvre et la maçonnerie pour la construction et rénovation de maisons individuelles. Elle génère plus de 1 million d'€ de chiffre d'affaires. Cette entreprise souhaite créer une antenne secondaire sur Magescq afin d'étendre sa zone de chalandise. La demande se développe de plus en plus au nord du territoire face à une zone littorale déjà très urbanisée. Le développement de l'activité pourrait générer la création de deux emplois supplémentaires. Elle projette de construire un bâtiment d'activité de 230 m<sup>2</sup> avec une surface de stockage de 800 m<sup>2</sup>. Le projet de bâtiment prend en compte des problématiques de sobriété énergétique et de développement durable.

Pour faire face à cette demande croissante, la localisation à Magescq est stratégique pour rayonner sur le territoire. La parcelle de 1 476 m<sup>2</sup> paraît être adaptée au projet d'antenne secondaire de cette entreprise de gros œuvre et maçonnerie.

Sur la base de ces éléments, et compte tenu de la politique économique communautaire issue du projet de territoire, il est proposé au bureau communautaire de vendre le lot n° 3 au candidat désigné ci-après :

Numéro de lot	Acquéreur	Activité	Contenance approximative	Prix H.T.
Lot n° 3	Monsieur Christophe PEIXOTO	Fondations spéciales, soutènements et reprises en sous-œuvre	1 476 m <sup>2</sup>	73 800 €

Le bureau communautaire est invité à se prononcer sur l'autorisation pour le Président de signer par devant notaire la promesse de vente, puis l'acte authentique de vente à intervenir avec le candidat bénéficiaire ci-dessus, avec la faculté de substituer toute personne morale dont il serait l'associé majoritaire ou le gérant, ou éventuellement tout organisme de crédit-bail.

La vente du lot interviendrait aux conditions particulières définies dans le règlement de commercialisation des lots des zones d'activités de MACS, tel qu'il a été approuvé lors de la séance du conseil communautaire du 26 septembre 2019 et modifié par délibération du 26 novembre 2020 :

- la promesse de vente n'entraîne pas de transfert de propriété, celui-ci ne pouvant résulter que de la signature par les deux parties intéressées, la Communauté de communes d'une part et l'entreprise concernée d'autre part, de l'acte en la forme authentique de la vente promise ;
- tous les frais, droits, taxes et honoraires de quelque nature que ce soit se rapportant à la signature de la promesse de vente, ainsi que ceux relatifs à la réalisation de la vente seront supportés par le candidat bénéficiaire ;
- l'acquéreur prendra l'engagement dans la promesse de vente et dans l'acte authentique de vente :
  - de se conformer au cahier des charges et au règlement du lotissement,
  - de lever l'option dans les 10 mois maximum de la signature de la promesse de vente,
  - de signer l'acte définitif de vente dans un délai d'un mois maximum après la levée de l'option,
  - de déposer une demande de permis de construire dans les 4 mois qui suivent la signature de la



promesse de vente, étant précisé, que le récépissé de dépôt de permis de construire doit être transmis à la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud dans les 15 jours de son dépôt à la mairie, à défaut, la promesse de vente sera caduque,

- de démarrer les travaux de construction dans l'année qui suit la signature de l'acte de vente et de les achever dans le délai de 3 ans après signature de l'acte de vente,
- d'adresser à la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud le récépissé de la déclaration d'ouverture de chantier et la copie de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux,
- l'acquéreur ne pourra revendre son lot, sauf autorisation expresse de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, dans un délai de 3 ans à compter du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux. Ce délai sera automatiquement prorogé en cas de contestation de la conformité par la Communauté de communes.

#### Non-respect des délais de construction :

En cas de construction non débutée ou non achevée dans les délais :

- La Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud pourra demander la restitution du terrain au prix d'achat hors taxes, l'acquéreur devant supporter les entiers frais de restitution (taxes, frais de géomètre et frais d'actes notariés liés à la revente, etc. ...).
- Si l'acquéreur n'a pas restitué le terrain à la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud dans un délai de 2 mois après une mise en demeure, le prix de rachat par MACS sera minoré de 10 % de sa valeur.
- La Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud se réserve le droit de faire supporter à l'acquéreur les frais de démolition éventuels (qui pourront être retenus sur le prix afin de remettre le terrain dans l'état où il se trouvait lors de la vente), si la construction déjà réalisée n'est pas réutilisable ou n'intéresse pas d'éventuels repreneurs.

#### Non-respect des activités autorisées :

- Dans le cas d'un macro lot, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud peut autoriser l'exercice de plusieurs activités, sans limitation, réparties dans autant de bâtiments construits et mis en vente.
- Dans le cas d'un seul lot, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud peut autoriser l'exercice de 2 activités maximum pour les lots de surface inférieure à 1 200 m<sup>2</sup>.
- L'activité pour laquelle le lot a été vendu doit représenter au minimum 2/3 de la surface utilisée (terrain et construction) pour les lots de surface inférieure à 1 200 m<sup>2</sup>.
- Dans le cas d'un seul lot, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud peut autoriser l'exercice de 3 activités maximum pour les lots de surface égale ou supérieure à 1 200 m<sup>2</sup>.
- L'activité pour laquelle le lot a été vendu doit représenter au minimum 1/2 de la surface utilisée (terrain et construction) pour les lots de surface égale ou supérieure à 1 200 m<sup>2</sup>.
- L'activité secondaire devra recueillir l'accord exprès préalable de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tout comme le changement de l'activité principale.
- Toute division de lots en propriété ou en jouissance est interdite.

Le BUREAU COMMUNAUTAIRE,

*VU le code civil ;*

*VU le code général des propriétés des personnes publiques, notamment son article L. 3211-14 ;*

*VU le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 1311-9 à L. 1311-11, L. 2241-1, L. 5211-10, L. 5214-16 et L. 5211-17 ;*

*VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2023/n° 12 en date du 13 février 2023 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;*

*VU la délibération du conseil communautaire en date du 26 septembre 2019 portant adoption du nouveau règlement des conditions de vente de terrains de zones d'activité économique ;*

*VU la délibération du conseil communautaire en date du 26 novembre 2020 portant modification du règlement*



des conditions de vente de terrains de zones d'activité économique ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 1<sup>er</sup> décembre 2022 portant modification de la délégation d'une partie des attributions du conseil au bureau communautaire et au président ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 3 février 2022 fixant les prix des lots de la zone d'activité économique du Tinga à Magescq ;

VU l'avis de France Domaine en date du 5 janvier 2021, prorogé le 25 octobre 2022 ;

CONSIDÉRANT que le dossier présenté par Monsieur Christophe PEIXOTO a été instruit, conformément au processus d'instruction des dossiers de candidature en vigueur à la Communauté de communes, avec avis de l'atelier développement économique, qui s'est prononcé favorablement lors de sa réunion du 8 février 2023 ;

Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE :

Article 1 : d'approuver la vente du lot n° 3 d'une surface estimée de 1 476 m<sup>2</sup> et situé sur la ZAE communautaire du Tinga à Magescq à Monsieur Christophe PEIXOTO, au prix de 50 € HT /m<sup>2</sup>, soit au prix estimé de 73 800 € HT, augmenté des frais d'actes.

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer, par devant notaire, la promesse de vente, puis l'acte authentique de vente à intervenir avec le candidat bénéficiaire, avec la faculté de substituer toute personne morale dont il serait l'associé majoritaire ou le gérant, ou éventuellement tout organisme de crédit-bail, étant précisé que :

- o la promesse de vente n'entraîne pas de transfert de propriété, celui-ci ne pouvant résulter que de la signature par les deux parties intéressées, de l'acte en la forme authentique de la vente promise,
- o tous frais, droits, taxes et honoraires de quelque nature que ce soit se rapportant à la signature de la promesse de vente, ainsi que ceux relatifs à la réalisation de la vente, seront supportés par le candidat bénéficiaire,
- o l'acquéreur devra avoir signé la promesse de vente dans un délai de 2 mois à compter de la notification de la décision qui lui sera faite par la Communauté de communes (possibilité pour le Président d'accorder une prorogation exceptionnelle). À la signature de la promesse, l'acquéreur devra verser une indemnité d'immobilisation égale à 5 % du prix de vente hors taxe.

Article 3 : de prendre acte que l'acquéreur devra respecter l'intégralité des conditions particulières de vente des terrains situés sur les zones d'activité économique de la Communauté de communes, applicables en vertu de la délibération du conseil communautaire du 26 novembre 2020.

Article 4 : d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre tout acte et à signer tout document se rapportant à l'exécution de la présente.

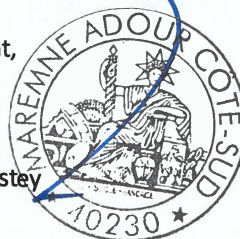
Article 5 : la présente décision ayant valeur de délibération sera inscrite au registre des délibérations de la Communauté de communes. Il en sera rendu compte à l'occasion de la prochaine séance du conseil communautaire.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'État dans le département. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus  
Pour extrait certifié conforme  
À Saint-Vincent de Tyrosse, le 1<sup>er</sup> mars 2023

Le président,

Pierre Froustey





RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

Envoyé en préfecture le 02/03/2023

Reçu en préfecture le 02/03/2023

7300



ID : 040-244000865-20230301-20230301DB03B-AR



FINANCES PUBLIQUES

## Direction générale des Finances publiques

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DES PYRENEES ATLANTIQUES  
POLE EVALUATION DOMANIALE 64  
8 PLACE D ESPAGNE  
64019 PAU CEDEX 09  
Téléphone : 05 59 82 24 00  
ddfip64.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Le 25/10/2022

Le Directeur départemental  
des Finances publiques

à

### POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Yannick ROMA  
téléphone : 05 59 82 29 05  
courriel : yannick.roma@dgifp.finances.gouv.fr

Communauté de communes MACS

Réf. DS:10018974  
Réf OSE : 2022-40168-72238

## LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : Demande d'évaluation

Par demande du 28/09/2022 , vous souhaitez une nouvelle évaluation des biens situés chemin bellegarde ZAE DU TINGA sur la commune de Magescq.

Un avis N°2021-40168v1008 a été rendu le 18/01/2021 pour une valeur de lot 1 : 36 000€ ; lot 2 : 56 000€ ; lot 3 : 66 000€, lot 4 et 5 : 77 000€ ; lot 6 : 88 000€ ; lot 7 : 320 000€

En l'absence d'une réelle évolution du marché local des biens de l'espèce, cet avis domanial est maintenu .

Valeur vénale des biens : **lot 1 : 36 000€ ; lot 2 : 56 000€ ; lot 3 : 66 000€, lot 4 et 5 : 77 000€ ; lot 6 : 88 000€ ; lot 7 : 320 000€**

Le présent avis est rendu à titre réglementaire . Une nouvelle consultation du pole d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée avant le **25/10/2023** ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Veuillez agréer, Madame Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Directeur départemental  
des Finances publiques  
et par délégation,

Benoît SABLAYROLLES  
Administrateur des finances publiques

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur