

Établissement :	Communauté de communes MACS	Date :	29 septembre 2022	Envoyé en préfecture le 30/09/2022 Reçu en préfecture le 30/09/2022 ID : 040-244000865-20220929-20220929D03B-DE
Type acte :	Décision conseil communautaire	N° acte :	20220929D03B	
Thématique :	Développement économique			
Titre :	DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE COMMUNAUTAIRE DU MOUTA À JOSSE - PROPOSITION DE REFUS DE REVENTE DU LOT N° 1 APPARTENANT À LA SCI CORDEIRO			



**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD  
SÉANCE DU 29 SEPTEMBRE 2022 À 18 HEURES 30  
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE**

Nombre de conseillers :  
 en exercice : 58  
 présents : 45  
 absents représentés : 11  
 absents excusés : 2

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SÉANCE DU 29 SEPTEMBRE 2022**

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-neuf du mois de septembre à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 21 septembre 2022, 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 Françoise AGIER, , Alexandrine AZPEITIA, Armelle BARBE, Patrick BENOIST, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Francis BETBEDER, Emmanuelle BRESSOUD, Véronique BREVET, Pascal CANTAU, Géraldine CAYLA, Magali CAZALIS, Frédérique CHARPENEL, Nathalie DARDY, Benoît DARETS, Jean-Claude DAULOUÈDE, Sylvie DE ARTECHE, Bertrand DESCLAUX, Gilles DOR, Maëlle DUBOSC-PAYSAN, Régis DUBUS, Séverine DUCAMP, Dominique DUHIEU, Pierre FROUSTEY, Louis GALDOS, Régis GELEZ, Olivier GOYENECHÉ, Isabelle LABEYRIE, Patrick LACLÉDÈRE, Pierre LAFFITTE, Eric LAHILLADE, Marie-Thérèse LIBIER, Élisabeth MARTINE, Nathalie MEIRELES-ALLADIO, Jean-François MONET, Stéphanie MORA-DAUGAREIL, Pierre PECASTAINGS, Kelly PERON, Jérôme PETITJEAN, Carine QUINOT, Philippe SARDELUC, Alain SOUMAT, Yves TREZIÈRES, Serge VIAROUGE, Christophe VIGNAUD, Mickaël WALLYN.

**Absents représentés :**

M. Henri ARBEILLE a donné pouvoir à M. Gilles DOR, M. Hervé BOUYRIE a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY, M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à Mme Isabelle LABEYRIE, M. Jean-Luc DELPUECH a donné pouvoir à M. Jérôme PETITJEAN, M. Mathieu DIRIBERRY a donné pouvoir à Mme Séverine DUCAMP, Mme Florence DUPOND a donné pouvoir à M. Alain SOUMAT, M. Alexandre LAPÈGUE a donné pouvoir à Mme Magali CAZALIS, M. Cédric LARRIEU a donné pouvoir à Maëlle DUBOSC-PAYSAN, Mme Isabelle MAINPIN a donné pouvoir à Mme Frédérique CHARPENEL, Mme Aline MARCHAND a donné pouvoir à M. Patrick BENOIST, M. Damien NICOLAS a donné pouvoir à M. Jean-François MONET.

**Absents excusés :** Messieurs Lionel CAMBLANNE et Olivier PEANNE.

**Secrétaire de séance :** Madame Nathalie DARDY.



**OBJET : DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE COMMUNAUTAIRE DU MOUTA À JOSSE - PROPOSITION DE REFUS DE REVENTE DU LOT N° 1 APPARTENANT À LA SCI CORDEIRO**

**Rapporteur : Monsieur le Président**

Par délibération en date du 18 octobre 2017, la Communauté de communes a approuvé la vente du lot n° 1 de la ZAE du Mouta à Josse à la SCI CORDEIRO, pour un montant de 80 520 € HT, soit 96 624 € TTC (30 € HT /m<sup>2</sup>). L'acte authentique de vente a été signé le 7 novembre 2018.

Aujourd'hui, la SCI CORDEIRO souhaite revendre le bâtiment d'activité construit sur ce lot et s'est engagée, par promesse de vente en date du 6 mai 2022 auprès des acquéreurs, Monsieur Brian ASCENSAO et Madame Lucie ASCENCAO, pour l'ensemble immobilier édifié sur le lot n° 1 de la ZAE au prix de 480 000 € HT.

En application de son règlement de commercialisation dont les dispositions ont été reprises dans l'acte authentique de vente, la Communauté de communes doit donner son autorisation ou son refus pour la revente d'un lot d'une ZAE dans le délai des 3 ans qui court à compter du dépôt de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de construction (DAACT) par l'acquéreur initial.

En l'espèce, la DAACT de la SCI CORDEIRO a été déposée le 27 février 2020, soit un délai de revente sous autorisation de MACS courant jusqu'au 27 février 2023. La SCI CORDEIRO ne peut donc pas revendre son lot, sauf autorisation expresse de MACS avant cette date. Passé ce délai, elle pourra revendre à l'acquéreur de son choix et à un montant libre.

Dans l'acte authentique signé le 7 novembre 2018, il est indiqué que la SCI CORDEIRO a contracté un prêt professionnel d'un montant de 250 000 € pour l'acquisition du foncier et la construction de son bâtiment d'activité avec 201 échéances à 1 530,65 €, soit un coût total du crédit à la dernière échéance fixée le 5 avril 2036 de 308 000 € (1<sup>ère</sup> échéance le 5 décembre 2018). Au 5 juin 2022, la SCI CORDEIRO a remboursé environ 64 300 €. Il n'est pas fait état d'éventuels fonds propres. De plus, des éléments comptables de la SCI CORDEIRO ont été sollicités, pour faciliter la prise de décision de MACS sur l'autorisation ou non de la revente du bien.

Un état des immobilisations de la SCI CORDEIRO a été transmis (source : ISACOMPTA CONNECT - IMETAY - Fiscal - 21/06/2022). À la lecture, l'ensemble des frais supportés par la SCI CORDEIRO s'élève à 273 407,16 € HT, soit 328 088 59 € TTC. La vente intervient à hauteur de 480 000 € HT, soit 576 000 € TTC. La plus-value s'élève donc à 206 592,84 € HT, soit 247 911,41 € TTC.

Enfin, la condition relative à l'activité autorisée n'est pas reprise dans la promesse de vente entre la SCI CORDEIRO et les acquéreurs potentiels. Aucun élément d'appréciation n'a été communiqué à MACS en la matière afin d'être confronté au règlement du PLUi et des activités autorisées ou non.

Le CONSEIL 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 et L. 5214-16 ;*

*VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2022/ n° 25 en date du 9 février 2022 portant modification des statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;*

*VU les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021 et 25 novembre 2021 portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;*

*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 18 octobre 2017 portant approbation de la vente du lot n° 1 de la ZAE du Mouta à Josse d'une surface de 2 684 m<sup>2</sup> à la société SCI CORDEIRO au prix de 30 € HT /m<sup>2</sup> ;

VU l'acte authentique de vente du lot n° 1 de la ZAE du Mouta à Josse signé le 7 novembre 2018 entre MACS et la SCI CORDEIRO au prix de 80 520 € HT, soit 96 624 € TTC (30 € HT /m<sup>2</sup>) ;

CONSIDÉRANT qu'en application des conditions stipulées dans l'acte authentique de vente susvisé, la SCI CORDEIRO n'est pas autorisée à revendre son lot avant l'expiration d'un délai de 3 ans suivant la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux de construction de son bâtiment d'activité, sauf autorisation expresse de MACS avant cette date ;

CONSIDÉRANT que la revente envisagée du lot n° 1 appartenant à la SCI CORDEIRO s'inscrit dans le délai des 3 ans à compter du dépôt de la DAACT intervenu le 27 février 2020 et qu'elle nécessite l'autorisation préalable de MACS conformément aux stipulations de l'acte authentique de vente signé avec MACS ;

CONSIDÉRANT que le montant de la revente du lot n° 1 par la SCI CORDEIRO à Monsieur et Madame ASCENCAO au prix de 480 000 € HT, dans un contexte de tension du marché immobilier et de rareté du foncier d'entreprises, n'est pas en adéquation avec l'achat d'une parcelle publique à 30 € HT /m<sup>2</sup> en 2018 ;

Décide, après en avoir délibéré, et à l'unanimité :

- de refuser la revente du lot n° 1 et de son ensemble immobilier au sein de la ZAE du Mouta à Josse, appartenant à la SCI CORDEIRO au profit de Monsieur et Madame ASCENCAO, aux motifs exposés ci-dessus,
- 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.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal administratif de Pau 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 29 septembre 2022

Publiée le 3 octobre 2022

Le président,

Pierre Froustey



Envoyé en préfecture le 30/09/2022

Reçu en préfecture le 30/09/2022



ID : 040-24400865-20220929-20220929D03B-DE

