



**DÉCISION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE PRISE EN APPLICATION
DE L'ARTICLE L. 5211-10 DU CGCT
ET DE LA DÉLIBÉRATION S'Y RAPPORANT EN DATE DU 1^{ER} DÉCEMBRE 2022
PORTANT DÉLÉGATION D'ATTRIBUTIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**SÉANCE DU 14 JUIN 2023 À 18 HEURES
SALLE DU CONSEIL, SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE**

Nombre de membres du bureau :
en exercice : 28
présents : 22
absents représentés : 3
absents excusés : 3

L'an deux mille vingt-trois, le quatorze du mois de juin à 18 heures, le bureau communautaire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 8 juin 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, Jean-Claude DAULOUÈDE, Pierre LAFFITTE, Hervé BOUYRIE, Louis GALDOS, Jean-François MONET, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Aline MARCHAND, Benoît DARETS, Patrick BENOIST, Sylvie DE ARTECHE, Philippe SARDELUC, Francis BETBEDER, Marie-Thérèse LIBIER, Dominique DUHIEU, Jean-Luc DELPUECH, Bertrand DESCLAUX, Mathieu DIRIBERRY, Alexandre LAPEGUE, Alain SOUMAT, Christophe VIGNAUD, Régis GELEZ.

Absents représentés :

Monsieur Pierre PECASTAINGS a donné pouvoir à Monsieur Christophe VIGNAUD, Monsieur Patrick LACLEDÈRE a donné pouvoir à Monsieur Louis GALDOS, Monsieur Jérôme PETITJEAN a donné pouvoir à Monsieur Jean-Luc DELPUECH.

Absents excusés : Madame Frédérique CHARPENEL, Messieurs Henri ARBEILLE et Eric LAHILLADE.

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE COMMUNAUTAIRE DE LA HAURIE 2 À SAUBRIGUES - AUTORISATION DE SIGNATURE DE LA PROMESSE ET DE L'ACTE DE VENTE DU LOT N° 9 À MONSIEUR ALCINO DE CARVALHO (ADL CONSTRUCTIONS), 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^{er} janvier 2017, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a engagé la commercialisation de 14 lots de la zone d'activité économique de La Haurie 2 sur la commune de Saubrigues.

La Haurie 2 est l'extension de la ZAE initiale La Haurie, pour une superficie de 38 169 m², située dans la zone 1AUe du PLUi de la Communauté de communes, affectée spécialement aux constructions à usage d'activités économiques.



Le lot n° 9 est le dernier lot disponible restant à commercialiser. Cette ZAE va regrouper une kinésithérapeute, deux menuisiers, un métallier, un traiteur, deux activités de gros œuvre et de terrassement, un couvreur et une activité liée à la promotion de l'image d'un athlète professionnel, une activité de matériel médical, un plâtrier et électricien, un constructeur de piscine, une activité de réparation de matériels parcs et jardins, des ateliers à louer et une entreprise de développement de centrales photovoltaïques. 30 à 50 emplois sont attendus.

Par délibération du 24 septembre 2020, la Communauté de communes a fixé le prix de vente des lots à 42 € HT/m² pour les lots inférieurs à 1 500 m² et 40 € HT/m² pour les lots supérieurs à 1 500 m² conformément à l'avis des domaines en date du 5 août 2020, prolongé par avis des 7 avril 2022 et 22 mai 2023.

Afin de limiter les entretiens paysagers d'une bande de terrain limitrophe aux parties privatives ouest non aménageable, il a été par ailleurs prévu d'intégrer ce domaine dans les lots à aménager. Ainsi les lots 2, 3, 9, 10, 13 et 14 ont vu leur surface initiale légèrement augmenter. Pour ne pas impacter financièrement le prix des ventes, il a été proposé d'appliquer une majoration de 2 € HT/m² pour cette bande non aménageable.

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

ADL CONSTRUCTIONS est une société spécialisée dans le secteur d'activité des travaux de maçonnerie générale et gros œuvre de bâtiment. Elle était implantée en tant que locataire à la ZAE Arriet de Bénesse-Maremne mais pour des raisons de relations professionnelles, l'entreprise a dû quitter ce lieu d'exploitation. Le siège social de l'entreprise est maintenant situé au domicile du dirigeant, M. DE CARVALHO, à Saint-Jean-de-Marsacq. La clientèle de la société est composée de particuliers et d'architectes. Ses zones de chalandise sont les Landes et le Pays-Basque. Au 30 septembre 2022, l'entreprise a réalisé un chiffre d'affaires de 487 970 € pour un résultat net comptable de 49 514 €. En plus du dirigeant, la société emploie 3 CDI et 1 CDD. Elle prévoit le recrutement de 3 emplois (maçons qualifiés ou manœuvre et un chef d'équipe). Pour le développement de son activité, le dirigeant envisage la construction d'un local d'environ 400 m² comprenant une partie entrepôt majoritaire avec des bureaux, sanitaires et espace de réception de la clientèle. Une attention particulière est portée à l'esthétique du bâtiment et à la prise en compte des enjeux environnementaux par la pose de panneaux photovoltaïques, la mise en place de récupérateurs d'eau et la plantation d'essences végétales dépolluantes.

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° 9 au candidat désigné ci-après :



Numéro de lot	Acquéreur	Activité	Contenance approximative	Prix
Lot n° 9	Monsieur Alcino DE CARVALHO (ADL Constructions)	Activité de travaux de maçonnerie générale et gros œuvre de bâtiment	Surface initiale de 1 125 m ² (42 € HT /m ²) + bande de 81 m ² non constructible (2 € HT /m ²) soit 1 206 m ² au total	47 412 €

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 m².
 - 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 m².
 - 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 m².
 - 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 m².
 - 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 des zones d'activité économique ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 24 septembre 2020 fixant les prix des lots de la zone d'activité économique de La Haurie 2 de Saubrigues ;

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 30 juin 2022 portant approbation du projet de territoire de la Communauté de communes ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 1^{er} décembre 2022 portant modification de la délégation d'une partie des attributions du conseil au bureau communautaire et au président ;

VU l'avis de France Domaine en date du 5 août 2020, prolongé par avis des 7 avril 2022 et 22 mai 2023, ci-annexés ;

CONSIDÉRANT que le dossier présenté par Monsieur Alcino DE CARVALHO a été instruit, conformément au processus d'instruction des dossiers de candidature en vigueur à la Communauté de communes, par l'atelier développement économique, qui s'est prononcé favorablement lors de sa réunion du 12 avril 2023 ;

Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE :

Article 1 : d'approuver la vente du lot n° 9 d'une surface estimée de 1 206 m² comprenant une surface initiale de 1 125 m² au prix de 42 € HT /m² et une bande d'espaces verts de 81 m² non aménageable au prix de 2 € HT /m², situé sur la ZAE communautaire de La Haurie 2 à Saubrigues à Monsieur Alcino DE CARVALHO, au prix estimé de 47 412 € 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 :

- 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,

Envoyé en préfecture le 15/06/2023

Reçu en préfecture le 15/06/2023

Publié en ligne le 15/06/2023

ID : 040-24400865-20230614-20230614DB03B-AR





Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en préfecture le 15/06/2023

Reçu en préfecture le 15/06/2023

Publié en ligne le 15/06/2023

ID : 040-244000865-20230614-20230614DB03B-AR



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

DES PYRÉNÉES-ATLANTIQUES

Pôle Gestion publique

Pôle d'évaluation domaniale

Adresse : 8 place d'Espagne 64 019 PAU CEDEX

Téléphone : 05-59-82-24-00

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Yannick ROMA

Téléphone : 05 59 82 29 05

Courriel : yannick.roma@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : 2020-40292V0416

Le 05/08/2020

Le Directeur départemental des finances publiques
des Pyrénées-atlantiques
Pôle d'évaluation domaniale

À

MACS

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : LOTS EN ZONE ARTISANALE

ADRESSE DU BIEN : ZAE DE LA HAURIE 40 SAUBRIGUES

VALEUR VENALE : 41€/m²

1 – SERVICE CONSULTANT MACS

AFFAIRE SUIVIE PAR : MR LASSERRE

2 – Date de consultation

: 17/07/2020

Date de réception

: 17/07/2020

Date de visite

:

Date de constitution du dossier « en état »

: 17/07/2020

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

VENTE DE 14 LOTS SITUÉS SUR L'EXTENSION DE LA ZAE DE LA HAURIE À SAUBRIGUES.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : 292 D 1376 à 1392

Description du bien : TERRAIN DE 38 169m² COMPOSÉ DE 14 LOTS D'UNE SUPERFICIE DE 892 À 2 258m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : **MACS**

- situation d'occupation : **LIBRE**



6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone Ue

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de la comparaison

La valeur vénale du bien est estimée à **41€/m²**

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Dix-huit mois.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

Marie Françoise EVEN

Inspectrice divisionnaire des finances publiques



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 15/06/2023

Reçu en préfecture le 15/06/2023

Publié en ligne le 15/06/2023

ID : 040-244000865-20230614-20230614DB03B-AR



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

DIRECTION DEP FINANCES PUBLIQUES PYRENEES ATLANTIQUES
POLE EVALUATION DOMANIALE 64
8 PLACE D ESPAGNE
64019 PAU CEDEX 09

Téléphone : 05 59 82 24 00

ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 07/04/2022

Le Directeur départemental des Finances
publiques de

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Eric DUNY

téléphone : 0559822459

courriel : eric.duny@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS :8367618

Réf OSE : 2022-40317-26148

Communauté de communes
Maremne Adour Côte Sud
Allée des Camélias
40 230 Saint-Vincent-de-Tyrosse

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : Prorogation de valeurs.

Par demande du , vous souhaitez une actualisation de valeur des lots situés à TOSSE, ZAE du Marlé et à SAUBRIGUES, ZAE La Haurie 2, restant à commercialiser.

Des avis ont été rendus sous les références suivantes :

- TOSSE 2020-40317V0085 et

- SAUBRIGUES 2020-40292V0416.

En l'absence d'une réelle évolution du marché local des biens de l'espèce, ces avis domaniaux sont maintenus pour les prochains douze mois, soit 55 €/m² HT pour les cessions de lots ZAE du Marlé et 41 €/m² HT pour la ZAE de La Haurie.

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 31/12/2022 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,

Marie-Françoise EVEN
Inspectrice divisionnaire

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

Envoyé en préfecture le 15/06/2023

Reçu en préfecture le 15/06/2023

Publié en ligne le 15/06/2023

ID : 040-244000865-20230614-20230614DB03B-AR



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

DIRECTION DÉPARTEMENTALE 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@dgfip.finances.gouv.fr

Le 22/05/2023

Le Directeur départemental des Finances
publiques

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Yannick ROMA
téléphone : 05 59 82 29 05 / 06 29 75 55 07
courriel : yannick.roma@dgfip.finances.gouv.fr

**Communauté de communes MAREMNE
ADOUR COTE SUD**

**Réf. DS:12512972
Réf OSE : 2023-40292-35690**

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : Demande d'évaluation

Par demande du 11/05/2023, vous souhaitez une nouvelle évaluation du bien situé à la ZAE LA HAURIE 2 sur la commune de SAUBRIGUES.

Un avis N°2022-40292-26148 a été rendu le 07/04/2022 pour une valeur de 41€/m²

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

Valeur vénale du bien : **41€/m²**

Le présent avis est rendu à titre réglementaire . Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée avant le **01/06/2024** 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,


Yannick ROMA
Inspecteur des finances publiques