



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 28 JUIN 2018 À 18 HEURES 30
SALLE LADISLAS DE HOYOS DU PÔLE CULINAIRE DE MACS À SEIGNOSSE

Nombre de conseillers :
en exercice : 54
présents : 34
absents représentés : 18
absents : 2

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 28 JUIN 2018

L'an deux mille dix-huit, le vingt-huit du mois de juin à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud dûment convoqué le 20 juin 2018, s'est réuni en session ordinaire, à la salle « Ladislav de Hoyos » du pôle culinaire de MACS à Seignosse sous la présidence de Monsieur Pierre FROUSTEY.

Présents :

Mesdames et Messieurs Pierre FROUSTEY, Frédérique CHARPENEL, Jean-Claude DAULOUÈDE, Patrick LACLÉDÈRE, Jean-Claude SAUBION, Alain LAVIELLE, Jean-François MONET, Patrick BENOIST, Benoît DARETS, Arnaud PINATEL, Nicole CHUSSEAU, Aline MARCHAND, Didier SARCIAT, Lionel CAMBLANNE, Henri ARBEILLE, Christine BENOIT, Nelly BÉTAILLE, Pascal BRIFFAUD, Pascal CANTAU, Éric COUREAU, Anne-Marie DAUGA, Jean-Luc DELPUECH, Michel DESTENAVE, Louis GALDOS, Christine GAYON, Chantal JOURAVLEFF, Éric KERROUCHE, Francis LAPÉBIE, Michel LAUSSU, Marie-Thérèse LIBIER, Isabelle MAINPIN, Michel PENNE, Jérôme PETITJEAN, Christine TOULAN ARRONDEAU.

Absents représentés :

M. Francis BETBEDER est suppléé par Mme Nathalie VALENTIN, M. Hervé BOUYRIE est suppléé par M. Bernard MORESMAU, M. Xavier GAUDIO a donné pouvoir à M. Henri ARBEILLE, Mme Delphine BART a donné pouvoir à M. Pascal BRIFFAUD, Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST a donné pouvoir à M. Jean-Luc DELPUECH, M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à Mme Frédérique CHARPENEL, Mme Cécile CROCHET a donné pouvoir à M. Arnaud PINATEL, M. Fabrice DATCHARRY a donné pouvoir à Mme Nicole CHUSSEAU, Mme Sylvie DE ARTECHE a donné pouvoir à M. Pascal CANTAU, Mme Nathalie DECOUX a donné pouvoir à Mme Anne-Marie DAUGA, Mme Valérie GELEDAN a donné pouvoir à M. Lionel CAMBLANNE, Mme Christine JAURY-CHAMALBIDE a donné pouvoir à Mme Nelly BÉTAILLE, Mme Corine LAFITTE a donné pouvoir à M. Alain LAVIELLE, Mme Patricia MARS-JOLIBERT a donné pouvoir à M. Michel PENNE, Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL a donné pouvoir à Mme Marie-Thérèse LIBIER, Mme Kelly PERON a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY, Mme Françoise TROCCARD a donné pouvoir à M. Jean-Claude DAULOUÈDE, M. Jean-Louis VILLENAVE a donné pouvoir à Mme Isabelle MAINPIN.

Absentes :

Mesdames Nathalie CASTETS et Catherine COLL.

Secrétaire de séance : Madame Isabelle MAINPIN.

OBJET : DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE LA PALLE À MOLIETS-ET-MAÂ - PROMESSE DE VENTE ET VENTE DU LOT N° 68 À MESSIEURS SOUMIREU-LARTIGUE ET MOLINA ET À MESSIEURS CAGET ET BEAUPERE PAR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Rapporteur : Monsieur Arnaud PINATEL

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de communes est compétente en matière de création, aménagement, gestion et entretien de l'ensemble des zones d'activité du territoire. Elle est dans ce cadre responsable de la commercialisation des lots aménagés par les communes antérieurement au transfert de la compétence.

Conformément à la délibération du 14 mars 2017 portant approbation des conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers nécessaires à l'exercice de la compétence, la zone d'activité La Palle, totalisant 14 430 m² viabilisés et aménagés par la commune de Moliets-et-Maâ, est transférée en pleine propriété à la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud.

La Communauté de communes enregistre à ce jour deux demandes pour l'acquisition d'un terrain dans la zone d'activité.

Il est proposé au conseil communautaire de diviser le lot concerné pour le vendre à deux acquéreurs au prix de 24,39 € HT le mètre carré comme les lots précédemment vendus dans cette zone.

1. Vente du lot n° AI 68 à Messieurs Soumarieu-Lartigue et Molina :

| Numéro de lot | Acquéreur | Activités | Contenance approximative | Prix H.T. |
|---------------|---|--|--------------------------|-------------|
| AI 68 | Jean-Paul Soumarieu-Lartigue Eric Molina | Importation de mobiliers, vente de fournitures de restauration | 589 m ² | 14 365,71 € |

Messieurs Soumarieu-Lartigue et Molina sont des professionnels connus et reconnus de la restauration et de l'hôtellerie depuis trente ans sur la commune de Moliets-et-Maâ et sur le secteur de la Côte Landaise.

Forts de cette expérience et de contacts liés lors de voyages professionnels à l'étranger, ils souhaitent créer et développer une nouvelle activité autour de l'importation de mobiliers, vente de décors et fournitures, à destination des professionnels de la restauration et des particuliers.

Un espace de vente, ouvert à l'année, sera aménagé afin de recevoir les particuliers qui souhaiteraient s'équiper. Un espace sera également dédié aux produits de linge basque fabriqués localement et de produits régionaux.

Le bâtiment disposera d'une superficie de 200 m² comprenant un espace de vente, de stockage et de bureaux.

Ce projet sera financé sur fonds propres et ne fera pas l'objet de concours bancaires.

Ce projet de création d'activité sur le territoire contribuera à répondre à une demande locale croissante de produits de mobilier et de décoration et s'accompagnera de la création de 2 emplois en CDI.

2. Vente du lot n° AI 68 à Messieurs Caget et Beaupere :

| Numéro de lot | Acquéreur | Activités | Contenance approximative | Prix H.T. |
|---------------|--|---------------------------|--------------------------|-------------|
| AI 68 | Sébastien CAGET Guillaume BEAUPERE BIOCLIMATIC | Construction maisons bois | 589 m ² | 14 365,71 € |

Bioclimatic est une société spécialisée dans la construction de maisons en bois depuis 2008. Elle a élaboré de nouveaux process afin de fournir le meilleur compromis entre confort, écologie et économie.

Bioclimatic réalise des constructions « respirantes » et bio-sourcées.

Bioclimatic a été hébergée au sein de la pépinière d'entreprises Domolandes. Elle est aujourd'hui locataire sur la commune de Messanges.

L'acquisition de ce lot va permettre à l'entreprise d'accéder à la propriété après 10 ans d'activité sur sa principale zone de chalandise. De plus, cette acquisition lui permettra d'accroître sa capacité de production pour répondre à une demande croissante de construction de maison bois.

Le conseil 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 chacun des candidats bénéficiaires ci-dessus, avec la faculté de substituer toute personne morale dont ils seraient les associés majoritaires ou les gérants, ou éventuellement tout organisme de crédit-bail.

La vente des lots 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 18 octobre 2017 :

- 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 règlement de lotissement et au cahier des charges le cas échéant ;
 - de lever l'option dans les 10 mois maximum de la signature de la promesse de vente ;
 - de signer l'acte authentique 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 Marenne 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 suivant cette signature ;
 - d'adresser à la Communauté de communes Marenne 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 Marenne 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 Marenne 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 liés à la revente, etc...);
 - si l'acquéreur n'a pas restitué le terrain à la Communauté de communes Marenne 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 Marenne 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 constitution déjà réalisée n'est pas réutilisable ou n'intéresse pas d'éventuels repreneurs.
- non-respect des activités autorisées :

La Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud peut autoriser l'exercice de :

 - 2 activités maximum sur le même lot pour les lots de surface inférieure à 1 200 m²,
 - 3 activités maximum sur le même lot pour les lots de surface égale ou supérieure à 1 200 m².

L'activité pour laquelle le lot a été vendu doit en ce cas représenter au minimum :

 - 2/3 de la surface utilisée (terrain et construction) pour les lots de surface inférieure à 1 200 m²,
 - 1/2 de la surface utilisée (terrain et construction) pour les lots de surface égale ou supérieure à 1 200 m².

Toute division des lots en propriété ou en jouissance est interdite.

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 et L. 2241-1 ;

VU l'article L. 5214-16 du code général des collectivités territoriales ;

VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 14 mars 2017 portant définition des conditions financières et patrimoniales du transfert en pleine propriété des biens immobiliers nécessaires à l'exercice de la compétence en matière de création, aménagement, gestion et entretien des zones d'activité économique ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 18 octobre 2017 portant adoption du nouveau règlement des conditions de vente de terrains des zones d'activité économique ;

VU les délibérations concordantes des conseils municipaux des communes membres se prononçant dans les conditions de majorité qualifiée requise pour la création de l'établissement en application des articles L. 5211-17 et L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales ;

VU l'avis de France Domaine en date du 15 janvier 2018 ;

CONSIDÉRANT que les dossiers présentés par Messieurs Soumarieu-Lartigue et Molina d'une part, et d'autre part, Messieurs Caget et Beaupere ont été instruits, 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 7 juin 2018 ;

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

- d'approuver la vente du lot n° AI 68 d'une surface totale estimée de 1 178 m², situé sur la zone d'activité communautaire La Palle,
 - d'une part, à Messieurs Soumarieu-Lartigue et Molina, pour une surface estimée de 589 m² au prix de 24,39 € HT le mètre carré,
 - d'autre part, à Messieurs Caget et Beaupere pour une surface estimée de 589 m² au prix de 24,39 € HT le mètre carré,
- 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 chacun des candidats bénéficiaires, avec la faculté de substituer toute personne morale dont ils seraient les associés majoritaires ou les gérants, 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 parties intéressées, de l'acte en la forme authentique de la vente promise,
 - 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,
 - l'acquéreur devra avoir signé la promesse de vente dans un délai de 2 mois à compter de la notification de la délibération 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,
- de prendre acte que les acquéreurs devront respecter l'intégralité des conditions particulières de vente des terrains situés sur la zone d'activités économiques de la Communauté de communes, applicables en vertu de la délibération du conseil communautaire en date du 18 octobre 2017,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre tout acte et à signer tous documents se rapportant à l'exécution de la présente.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal administratif de Pau à compter de sa publication ou de son affichage et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus
Pour extrait certifié conforme
À Saint-Vincent de Tyrosse, le 29 juin 2018

 Le président
Pierre Froustey