



**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 24 JUIN 2021 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE**

Nombre de conseillers :
en exercice : 58
présents : 44
absents représentés : 12
absents : 2

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 24 JUIN 2021**

L'an deux mille vingt et un, le vingt-quatre du mois de juin à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 16 juin 2021, 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, Hervé BOUYRIE, Emmanuelle BRESSOUD, Véronique BREVET, Pascal CANTAU, Alain CAUNÈGRE, Benoît DARETS, Jean-Claude DAULOUÈDE, Jean-Luc DELPUECH, Bertrand DESCLAUX, Gilles DOR, Régis DUBUS, Séverine DUCAMP, Florence DUPOND, Pierre FROUSTEY, Louis GALDOS, Régis GELEZ, Olivier GOYENECHÉ, Patrick LACLÈDÈRE, Pierre LAFFITTE, Eric LAHILLADE, Alexandre LAPÈGUE, Marie-Thérèse LIBIER, Isabelle MAINPIN, Aline MARCHAND, Elisabeth MARTINE, Nathalie MEIRELES-ALLADIO, Jean-François MONET, Stéphanie MORA-DAUGAREIL, Damien NICOLAS, Pierre PECASTAINGS, Kelly PERON, Carine QUINOT, Philippe SARDELUC, Alain SOUMAT, Patrick TAILLADE, Yves TREZIÈRES, Serge VIAROUGE, Mickaël WALLYN.

Absents représentés :

M. Henri ARBEILLE a donné pouvoir à M. Gilles DOR, Mme Géraldine CAYLA a donné pouvoir à M. Jean-Claude DAULOUÈDE, Mme Frédérique CHARPENEL a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY, Mme Nathalie DARDY a donné pouvoir à M. Benoît DARETS, Mme Sylvie DE ARTECHE a donné pouvoir à M. Pascal CANTAU, M. Mathieu DIRIBERRY a donné pouvoir à Mme Séverine DUCAMP, Mme Maëlle DUBOSC-PAYSAN a donné pouvoir à Mme Carine QUINOT, Mme Laetitia GIBARU a donné pouvoir à M. Alexandre LAPÈGUE, Mme Isabelle LABEYRIE a donné pouvoir à Mme Isabelle MAINPIN, M. Olivier PEANNE a donné pouvoir à M. Pierre PECASTAINGS, M. Jérôme PETITJEAN a donné pouvoir à Mme Véronique BREVET, M. Christophe VIGNAUD a donné pouvoir à M. Philippe SARDELUC.

Absents : Messieurs Lionel CAMBLANNE et Serge MACKOWIAK.

Secrétaire de séance : Monsieur Pierre LAFFITTE.

**OBJET : DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE COMMUNAUTAIRE DU MARLÉ À TOSSE -
AUTORISATION DE SIGNATURE DE LA PROMESSE ET DE L'ACTE DE VENTE DU LOT N° 01 À MONSIEUR BRICE BENHADJ 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, élargie à l'ensemble des zones de son territoire depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud a engagé l'aménagement de 20 lots de la zone d'activité économique du Marlé sur la commune de Tosse.

Cette zone d'activité, d'une surface d'environ 22 153 m², est située en prolongement de la zone d'activité existante de Lacomian. Les 20 lots aménagés sont destinés à accueillir des activités commerciales, artisanales, industrielles et de services.

La Communauté de communes a fixé le prix de vente des lots à 52 € HT/m² pour les lots supérieurs à 1 500 m² et 55 € HT/m² pour les lots inférieurs à 1 500 m² conformément à l'avis des domaines en date du 19 février 2020.

Par délibération en date du 27 février 2020, le conseil communautaire avait autorisé la vente du lot n° 01 de la ZAE à M. Franck LARQUIER aux fins de développement de son activité de couverture-zinguerie. Par courrier daté du 26 mars 2020, ce dernier s'est rétracté en raison de difficultés économiques. Par délibération en date du 26 novembre 2020, le conseil communautaire avait autorisé la vente du lot n° 01 de la ZAE à M. Matthieu VISENSANG aux fins de développement de son activité d'électricité. Par courrier daté du 2 février 2021, ce dernier s'est rétracté pour raisons personnelles. Le lot n° 01 ainsi libéré est aujourd'hui proposé à la vente au candidat suivant.

Numéro de lot	Acquéreur	Activités	Contenance approximative	Prix H.T.
Lot n° 01	Monsieur Brice BENHADJ	Implantation d'une structure sportive	845 m ²	46 475 €

Monsieur Brice BENHADJ souhaite implanter une structure sportive permettant l'activité physique en intérieur, pour une pratique adaptée à tous et spécifique, sous forme de prestation individuelle ou en groupe.

Il propose un concept de coaching en petit groupe où chaque activité est encadrée selon des horaires définis, à la différence d'une salle de sport classique. Actuellement, il ne possède pas de lieu pour l'accueil physique de sa clientèle. Un emploi de coach sportif est envisagé en 2022.

Le projet est conforme au PLUi de MACS concernant son installation dans cette ZAE. Il s'agit d'un bâtiment de 100 m² en partie bois avec un projet de couverture en panneaux solaires. Le chiffre d'affaires de l'entreprise est de 14 105 € et enregistre un résultat net positif (12 008 € en 2020 sur 7 mois d'activités). Le porteur de projet a justifié l'auto-financement de son projet (achat terrain + taxes locales + construction).

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 le candidat bénéficiaire retenu, 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 :
 - o de se conformer au cahier des charges et au règlement du lotissement,
 - o de lever l'option dans les 10 mois maximum de la signature de la promesse de vente,
 - o de signer l'acte définitif de vente dans un délai d'un mois maximum après la levée de l'option,
 - o 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,
 - o 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,

- o 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,
- o 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 :

- o 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. ...).
- o 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.
- o 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 :

- o 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.
- o 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.
- o 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.
- o 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.
- o 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.
- o 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.
- o Toute division de lots en propriété ou en jouissance est interdite.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code civil ;

VU le code général de la propriété 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. 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 n° 2017/1076 en date du 22 décembre 2017 portant modification et mise en conformité des statuts de la communauté de communes conformément aux dispositions de l'article 76-II de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République et portant modification des statuts ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020 et 25 mars 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 27 juin 2017 portant création et adoption du budget annexe de la zone d'activité économique communautaire du Marlé à Tosse ;

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 autorisation de signature de la promesse et de l'acte de vente du lot n° 01 à Monsieur Visensang ;

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 l'avis de France Domaine en date du 19 février 2020, annexé à la présente ;

CONSIDÉRANT que le dossier présenté par Monsieur Brice BENHADJ 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 1^{er} juin 2021 ;

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

- d'abroger la délibération du conseil communautaire en date du 26 novembre 2020 autorisant la signature de la promesse et de l'acte de vente du lot n° 01 de la ZAE du Marlé à Tosse à Monsieur VISENSANG suite au désistement de ce dernier,
- d'approuver la vente du lot n° 01 d'une surface estimée de 845 m² et situé sur la ZAE communautaire du Marlé à Tosse à Monsieur Brice BENHADJ au prix de 55 € HT/m², soit au prix total estimé de 46 475 € HT, augmenté des frais d'actes,
- 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,
 - 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 l'acquéreur devra respecter l'intégralité des conditions particulières de vente des terrains situés sur la zone d'activité économique de la Communauté de communes, applicables en vertu de la délibération du conseil communautaire du 26 novembre 2020,
- 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 ou affichage 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.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus
Pour extrait certifié conforme
À Saint-Vincent de Tyrosse, le 25 juin 2021


Le président,
Pierre Froustey