



**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 23 SEPTEMBRE 2021 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE**

Nombre de conseillers :
en exercice : 58
présents : 47
absents représentés : 10
absent : 1

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 23 SEPTEMBRE 2021**

L'an deux mille vingt et un, le vingt-trois du mois de septembre à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 15 septembre 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, Henri ARBEILLE, Alexandrine AZPEITIA, Armelle BARBE, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Francis BETBEDER, Emmanuelle BRESSOUD, Véronique BREVET, Pascal CANTAU, Alain CAUNÈGRE, Géraldine CAYLA, Frédérique CHARPENEL, Nathalie DARDY, Benoît DARETS, Jean-Claude DAULOUÈDE, Sylvie DE ARTECHE, Jean-Luc DELPUECH, Bertrand DESCLAUX, Gilles DOR, Maëlle DUBOSC-PAYSAN, Régis DUBUS, Séverine DUCAMP, Pierre FROUSTEY, Louis GALDOS, Régis GELEZ, Laetitia GIBARU, Olivier GOYENECHE, Isabelle LABEYRIE, Patrick LACLÉDÈRE, Pierre LAFFITTE, Eric LAHILLADE, Alexandre LAPÈGUE, Isabelle MAINPIN, Aline MARCHAND, Elisabeth MARTINE, Jean-François MONET, Damien NICOLAS, Pierre PECASTAINGS, Jérôme PETITJEAN, Carine QUINOT, Philippe SARDELUC, Alain SOUMAT, Patrick TAILLADE, Yves TREZIÈRES, Serge VIAROUGE, Christophe VIGNAUD, Mickaël WALLYN.

Absents représentés :

M. Patrick BENOIST a donné pouvoir à M. Benoît DARETS, M. Hervé BOUYRIE a donné pouvoir à Mme Frédérique CHARPENEL, M. Lionel CAMBLANNE a donné pouvoir à M. Henri ARBEILLE, M. Mathieu DIRIBERRY a donné pouvoir à Mme Séverine DUCAMP, Mme Florence DUPOND a donné pouvoir à M. Alain SOUMAT, Mme Marie-Thérèse LIBIER a donné pouvoir à M. Mickaël WALLYN, Mme Nathalie MEIRELES-ALLADIO a donné pouvoir à Mme Françoise AGIER, Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL a donné pouvoir à M. Régis GELEZ, M. Olivier PEANNE a donné pouvoir à M. Pierre PECASTAINGS, Mme Kelly PERON a donné pouvoir à Pierre FROUSTEY.

Absent : Monsieur Serge MACKOWIAK.

Secrétaire de séance : Madame Nathalie DARDY

OBJET : 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° 5 À MONSIEUR NICOLAS MARCO, PAR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Rapporteur : Monsieur le Président

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 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 AUe du PLU de la commune de Saubrigues, affectée spécialement aux constructions à usage d'activités économiques.

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.

La Communauté de communes enregistre à ce jour plusieurs demandes pour l'acquisition d'un terrain dans la zone considérée. Il est proposé au conseil communautaire de vendre le lot n° 5.

Numéro de lot	Acquéreur	Activités	Contenance approximative	Prix H.T.
Lot n° 5	Monsieur Nicolas MARCO	Terrassement Assainissement	1 556 m ²	62 240 €

Monsieur Nicolas MARCO est installé sur la ZAE Artiguenave de Labenne pour son entreprise de maçonnerie. Face à une demande croissante d'interventions en matière de terrassement, assainissement, démolition et aménagement extérieur, il crée une nouvelle société MMT avec un associé pour se spécialiser dans ces domaines d'activités. La nouvelle société est totalement indépendante de celle de Labenne. 5 nouveaux emplois pourraient être créés.

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 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 :
- 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 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 les articles L. 5214-16 et L. 5211-17 du code général des collectivités territoriales ;

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 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 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 l'avis de France Domaine en date du 5 août 2020 ;

CONSIDÉRANT que le dossier présenté par Monsieur Nicolas MARCO 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 13 septembre 2021 ;

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

- d'approuver la vente du lot n° 5 d'une surface estimée de 1 556 m² et situé sur la ZAE communautaire de La Haurie 2 à Saubrigues à Monsieur Nicolas MARCO, au prix de 40 € HT/m², soit au prix estimé de 62 240 € 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 les zones 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 24 septembre 2021



Le président,

Pierre Froustey