



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD  
SÉANCE DU 28 SEPTEMBRE 2023 À 18 HEURES 30  
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :  
en exercice : 58  
présents : 40  
absents représentés : 14  
absents excusés : 4

CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SÉANCE 28 SEPTEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-huit du mois de septembre à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 20 septembre 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 Françoise AGIER, Henri ARBEILLE, Alexandrine AZPEITIA, Armelle BARBE, Patrick BENOIST, Francis BETBEDER, Hervé BOUYRIE, Emmanuelle BRESSOUD, Pascal CANTAU, Géraldine CAYLA, Frédérique CHARPENEL, Benoît DARETS, Jean-Claude DAULOUÈDE, Sylvie DE ARTECHE, Jean-Luc DELPUECH, Bertrand DESCLAUX, Gilles DOR, Régis DUBUS, Dominique DUHIEU, Florence DUPOND, Pierre FROUSTEY, Louis GALDOS, Régis GELEZ, Olivier GOYENECHÉ, Isabelle LABEYRIE, Pierre LAFFITTE, Alexandre LAPÈGUE, Cédric LARRIEU, Marie-Thérèse LIBIER, Isabelle MAINPIN, Aline MARCHAND, Élisabeth MARTINE, Jean-François MONET, Stéphanie MORA-DAUGAREIL, Damien NICOLAS, Jérôme PETITJEAN, Carine QUINOT, Philippe SARDELUC, Alain SOUMAT, Serge VIAROUGE.

Absents représentés :

M. Jean-Luc ASCHARD a donné pouvoir à Mme Françoise AGIER, Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST a donné pouvoir à M. Jean-Luc DELPUECH, Mme Véronique BREVET a donné pouvoir à M. Jérôme PETITJEAN, M. Lionel CAMBLANNE a donné pouvoir à Mme Carine QUINOT, M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à Mme Frédérique CHARPENEL, Mme Nathalie DARDY a donné pouvoir à M. Benoît DARETS, Mme Maëlle DUBOSC-PAYSAN a donné pouvoir à M. Cédric LARRIEU, M. Patrick LACLÉDÈRE a donné pouvoir à M. Louis GALDOS, M. Eric LAHILLADE est suppléé par Mme Sandrine PETITGRAND, Mme Nathalie MEIRELES-ALLADIO a donné pouvoir à Mme Armelle BARBE, M. Pierre PECASTAINGS a donné pouvoir à M. Jean-Claude DAULOUÈDE, Mme Kelly PERON a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY, M. Christophe VIGNAUD a donné pouvoir à M. Jean-François MONET, M. Mickaël WALLYN a donné pouvoir à Mme Marie-Thérèse LIBIER.

Absents excusés : Mesdames Magali CAZALIS, Séverine DUCAMP, Messieurs Mathieu DIRIBERRY, Olivier PEANNE.

Secrétaire de séance : Madame Isabelle LABEYRIE.

**OBJET : FONCIER - ACQUISITION D'UNE PROPRIÉTÉ BÂTIE SISE 27 AVENUE DES ACACIAS À CAPBRETON ET APPROBATION DU PORTAGE FONCIER ET FINANCIER PAR L'EPFL « LANDES FONCIER »**

**Rapporteur : Monsieur Jean-François MONET**

Faisant suite aux négociations engagées avec les propriétaires, la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud souhaite acquérir par voie amiable le bien désigné ci-après :



- une maison d'habitation de 81 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une annexe de 20 m<sup>2</sup> sur un terrain de 411 m<sup>2</sup>, le tout situé au 27 avenue des acacias, à Capbreton (40130) et cadastré sous les numéros 357, 366, 369 et 371 de la section AO.

L'estimation de France Domaine propose une valeur vénale de 440 000 € permettant l'acquisition du bien précité, hors frais, honoraires, droits et taxes de toute nature s'y rapportant mis à la charge de MACS.

Cette acquisition s'inscrit dans le cadre d'une volonté de poursuivre la maîtrise foncière dans le secteur situé le long du boulevard des cigales à Capbreton, MACS ayant commencé sa politique d'acquisition foncière dans ce secteur en 2014 (maîtrise de 1 718 m<sup>2</sup>).

La Communauté de communes propose d'en faire l'acquisition puisqu'il s'agit du dernier tènement foncier non maîtrisé par la puissance publique.

Elle souhaite recourir aux services de l'établissement public foncier local « Landes Foncier » pour procéder à cette acquisition. Les conditions du portage foncier et financier de ce bien par l'EPFL doivent être approuvées par le conseil communautaire, d'une part et par le conseil d'administration de Landes Foncier, d'autre part.

Par une décision n°192-2023 en date du 12 juillet 2023, Monsieur le Maire de Capbreton s'est prononcé favorablement sur l'acquisition projetée via l'EPFL « Landes Foncier », en application du dernier alinéa de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, selon lequel « *Sauf convention prévue au sixième alinéa du présent article, aucune opération de l'établissement public [foncier local] ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue. Cet avis est réputé donné dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la commune* ».

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

*VU le code général des collectivités territoriales ;*

*VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 324-1 et suivants ;*

*VU les statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2023/ n° 12 en date du 13 février 2023 portant modifications des statuts de la Communauté de communes Marenne 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 l'arrêté préfectoral du 24 novembre 2005 portant création de l'EPFL "Landes Foncier" et la qualité d'adhérent de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud ;*

*VU les statuts de l'EPFL « Landes Foncier » ;*

*VU le règlement intérieur de l'EPFL « Landes Foncier » approuvé par délibération de son conseil d'administration en date du 20 juin 2011 ;*

*VU la décision n°192-2023 du Maire de Capbreton en date du 12 juillet 2023 donnant un avis favorable sur l'acquisition projetée par l'intermédiaire de l'EPFL « Landes Foncier » ;*

*VU l'avis de France Domaine en date du 12 avril 2023 ;*

*CONSIDÉRANT que la Communauté de communes souhaite acquérir une propriété bâtie cadastrée section AO n° 357, 366, 369 et 371 sise 27 avenue des acacias à Capbreton (40130) pour une contenance de 411 m<sup>2</sup> ;*

*CONSIDÉRANT que l'acquisition de cette parcelle, à l'issue du portage foncier et financier assuré par l'EPFL « Landes Foncier », permettra de réaliser une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ;*

*CONSIDÉRANT que Monsieur le Maire de Capbreton s'est prononcé favorablement sur l'acquisition projetée via l'EPFL « Landes Foncier », en application du dernier alinéa de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme ;*

*CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de fixer les modalités de portage foncier et financier assuré par l'EPFL « Landes Foncier » pour le compte de la Communauté de communes pour le bien précité ;*

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



- d'autoriser l'acquisition à l'amiable de la propriété bâtie sise 27 avenue des acacias, à Capbreton (40130) et cadastrée sous les numéros 357, 366, 369 et 371 de la section AO, pour une contenance de 411 m<sup>2</sup>, lesdites parcelles appartenant à Messieurs LUPPE Jacques et Jean Pierre, et la délégation de cette acquisition à l'établissement public foncier local « Landes Foncier », pour un prix de 440 000 € (quatre cent quarante mille euros), frais, honoraires, droits et taxes de toute nature s'y rapportant en sus,
- de fixer les conditions suivantes du portage foncier et financier de l'acquisition par l'EPFL :

a) Portage foncier

Conformément au Chapitre II paragraphe B du règlement intérieur de l'EPFL « Landes Foncier », la durée du portage foncier de l'opération est fixée à 4 ans à compter du jour de la signature de l'acte authentique par l'EPFL « Landes Foncier ».

Toutefois, une sortie anticipée du portage pourra intervenir à la demande de la collectivité selon les conditions déterminées dans le règlement intérieur. La sortie anticipée aura notamment pour effet de réduire d'autant la durée du portage financier.

b) Portage financier

Conformément au Chapitre II paragraphe B du règlement intérieur de l'EPFL « Landes Foncier », la durée du portage financier de l'opération est fixée à 5 ans à compter du jour de la signature de l'acte authentique par l'EPFL « Landes Foncier ».

c) Usage du bien

Après négociation avec les propriétaires, ces derniers sont autorisés à occuper le bien, à leur frais, en attendant qu'ils trouvent un nouveau logement.

- de s'engager à reprendre auprès de l'EPFL « Landes Foncier » le bien immobilier ci-dessus visé suivant les modalités suivantes :

1- Détermination du prix de revente

Le prix de revente (prix principal) du bien sera déterminé de la façon suivante :

Prix d'acquisition du bien + Frais issus de l'acquisition (*frais d'actes, géomètre, notaire, indemnités, impôts locaux, ...*)

Précision faite qu'au prix principal s'ajouteront le cas échéant les sommes correspondantes aux investissements lourds (démolition, mises aux normes, uniquement sur demande de la collectivité) réalisés par l'EPFL « Landes Foncier » conformément à son règlement intérieur.

2- Paiement du prix de revente

Le paiement du prix de revente sera effectué de la façon suivante :

Paiements progressifs sur 5 ans : 15 % les 4 premières années, le solde la 5ème année (le premier paiement aura lieu l'année suivant la signature de l'acte authentique).

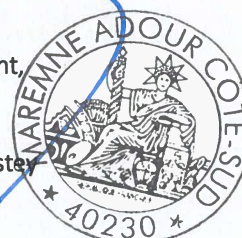
- de prendre acte que Monsieur le Président ou son représentant est autorisé à signer toute convention de mise à disposition nécessaire à la gestion ou à la réalisation de travaux nécessaires concernant le bien ci-dessus visé, et à prendre tout acte et à signer tout document se rapportant à l'exécution 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 28 septembre 2023

Le président,

Pierre Froustey



Envoyé en préfecture le 04/10/2023

Reçu en préfecture le 04/10/2023

**Publié en ligne le 05/10/2023**

ID : 040-24400865-20230928-20230928D07-DE



Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques des  
Pyrénées-Atlantiques

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne  
64 000 PAU

Courriel : [ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Jean-Yves AMYOT

Courriel : [jean-yves.amyot@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:jean-yves.amyot@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 05 59 82 29 06

06 20 16 34 67

Réf DS:11726248

Réf OSE : 2023-40065-18160

Le 12/06/23

Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

M. le Président de la Communauté de Communes  
Maremne Adour Côte Sud

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*

Nature du bien : Maison et annexe

Adresse du bien : 27 avenue des Acacias, 40130 Capbreton

Valeur : **400.000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)





## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Christopher RAFFESTIN

## 2 - DATES

de consultation :	07/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	31/03/2023
du dossier complet :	31/03/2023

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire.

### 3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition en vue de créer du logement social.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale





## 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie

La maison est située en face d'une station-service, légèrement en dessous du niveau de la route.

La maison et son annexe sont mitoyennes de la maison et l'annexe voisine.

Accès à la rue des Mimosas au moyen d'une servitude sur les parcelles voisines

## 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Capbreton	AO 366		40 m <sup>2</sup>	
Capbreton	AO 369		253 m <sup>2</sup>	
Capbreton	AO 371		116 m <sup>2</sup>	
TOTAL :			409 m <sup>2</sup>	

## 4.4. Descriptif

### 1-Maison :

Maison construite vers la fin des années 80.

Elle comprend :

- 2 chambres,
- un séjour-salle à manger avec coin cuisine,
- 2 salles d'eau, 2 WC,
- un cellier, une buanderie,
- une véranda de 9 m<sup>2</sup>.

Les fenêtres sont en PVC double vitrage. Les sols sont en carrelage ou parquet flottant.

Les installations électriques sont récentes.

La maison est équipée d'une pompe à chaleur (chauffage et climatisation).

Des panneaux photovoltaïques sont installés sur la toiture.



La maison est entretenue et dans un très bon état général.

Le terrain autour de la maison est goudronné ou pavé.



2-Annexe :

La maison comprend à l'arrière une dépendance.

Une partie a été transformée il y a 3 ans environ en studio destiné à la location saisonnière.



La majeure partie de l'annexe est à usage de garage ou de stockage.



#### 4.5. Surfaces du bâti

Selon le propriétaire, la maison a une surface de 90 m<sup>2</sup> environ et l'annexe 100 m<sup>2</sup> environ.

La surface de la partie studio est de 20 m<sup>2</sup>.

La surface de la partie garage est de 80 m<sup>2</sup> environ.

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : M. Jacques LUPPE

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Zone U du PLU





## 6.2. Date de référence et règles applicables

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Recherche de transactions récentes de maisons dans un secteur proche :

Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
65//AS/55//6	CAPBRETON	11 RUE DES CORSIERS	31/05/2021	1990	3	101	69	354 250	5 134,06
65//AO/318//4	CAPBRETON	4 DOM DE LA CIGALIERE 1	29/09/2021	1989	3		55	230 000	4 181,82
65//AO/320//8	CAPBRETON	8 DOM DE LA CIGALIERE 16	02/06/2021	1991	3		54	230 000	4 259,26
65//AO/349	CAPBRETON	5 RUE DU BOURNES	08/01/2021	1969	3	378	78	354 930	4 550,38
65//API472// 65//API493//	CAPBRETON	19 AV DES ACACIAS	11/03/2021	2005	3	477	70	343 000	4 900,00

Moyenne	4 525,05
Médiane	4 259,26
Minimum	4 181,82
Maximum	5 134,06

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La maison mitoyenne, de surface plus petite, a été achetée par l'EPFL en 2020 au prix de 273.000 €.

La maison est en parfait état d'entretien.

Elle bénéficie d'un grand garage.

On retiendra le prix median de 4.259,26 €/ m<sup>2</sup>.

Cependant, elle est située à proximité immédiate et à un niveau inférieur d'une rue relativement passante. Elle est également à proximité immédiate d'une station-service.

On appliquera un abattement de 20 % pour tenir compte de cette situation.

Valeur vénale par m<sup>2</sup> : 4259,26 € X 0,8 = 3407,41 €

Valeur vénale de la maison et studio : (90 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup>) X 3407,41 € = 374.815 €



Pour la partie garage, on, retiendra 10 % de la valeur de la maison :

Valeur vénale de la partie garage 80 m<sup>2</sup> X 340,74 € = 27.259 €

Valeur vénale estimée de l'ensemble : 374.815 € + 27.259 € = 402.074 € arrondi à **400.000 €**.

## 10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **400.000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 440.000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 12 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.



## 13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

## 14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,

Marie-Françoise EVEN

Inspectrice Divisionnaire des Finances  
Publiques

Envoyé en préfecture le 04/10/2023

Reçu en préfecture le 04/10/2023

**Publié en ligne le 05/10/2023**

ID : 040-244000865-20230928-20230928D07-DE

