



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 28 MARS 2024 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :
en exercice : 58
présents : 38
absents représentés : 18
absents excusés : 2

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 28 MARS 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-huit du mois de mars à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 20 mars 2024, 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, Patrick BENOIST, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Francis BETBEDER, Hervé BOUYRIE, Emmanuelle BRESSOUD, Véronique BREVET, Pascal CANTAU, Valérie CASTAING-TONNEAU, Géraldine CAYLA, Frédérique CHARPENEL, Nathalie DARDY, Benoît DARETS, Jean-Claude DAULOUÈDE, Mathieu DIRIBERRY, Gilles DOR, Maëlle DUBOSC-PAYSAN, Régis DUBUS, Dominique DUHIEU, Pierre FROUSTEY, Louis GALDOS, Régis GELEZ, Olivier GOYENECHÉ, Isabelle LABEYRIE, Pierre LAFFITTE, Alexandre LAPÈGUE, Marie-Thérèse LIBIER, Aline MARCHAND, Élisabeth MARTINE, Nathalie MEIRELES-ALLADIO, Jean-François MONET, Damien NICOLAS, Pierre PECASTAINGS, Jérôme PETITJEAN, Alain SOUMAT, Serge VIAROUGE, Mickaël WALLYN.

Absents représentés :

M. Henri ARBEILLE a donné pouvoir à M. Gilles DOR, M. Jean-Luc ASCHARD a donné pouvoir à Mme Françoise AGIER, Mme Armelle BARBE a donné pouvoir à Mme Nathalie MEIRELES-ALLADIO, M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à Mme Frédérique CHARPENEL, Mme Magali CAZALIS a donné pouvoir à M. Alexandre LAPEGUE, Mme Sylvie DE ARTECHE a donné pouvoir à M. Pascal CANTAU, M. Jean-Luc DELPUECH a donné pouvoir à Jacqueline BENOIT-DELBAST, M. Bertrand DESCLAUX a donné pouvoir à M. Benoît DARETS, M. Séverine DUCAMP a donné pouvoir à M. Mathieu DIRIBERRY, Mme Florence DUPOND a donné pouvoir à M. Alain SOUMAT, M. Patrick LACLÉDÈRE a donné pouvoir à M. Louis GALDOS, M. Cédric LARRIEU a donné pouvoir à Mme Maëlle DUBOSC-PAYSAN, Mme Isabelle MAINPIN a donné pouvoir à Mme Isabelle LABEYRIE, M. Éric LAHILLADE a donné pouvoir à Mme Marie-Thérèse LIBIER, Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL a donné pouvoir à M. Régis GELEZ, Mme Kelly PERON a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY, M. Philippe SARDELUC a donné pouvoir à Mme Elisabeth MARTINE, M. Christophe VIGNAUD a donné pouvoir à M. Jean-Claude DAULOUÈDE.

Absents excusés : Messieurs Lionel CAMBLANNE, Olivier PEANNE.

Secrétaire de séance : Monsieur Régis DUBUS.

OBJET : DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE - MODIFICATION DU RÈGLEMENT DES CONDITIONS DE VENTE DES TERRAINS

Rapporteur : Monsieur Hervé BOUYRIE



Dans le cadre de l'exercice de la compétence en matière de création, d'aménagement, de gestion et d'entretien des zones d'activité élargie à l'ensemble des zones de son territoire depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud est chargée de l'aménagement et de la commercialisation des zones d'activité économique.

Consciente de la forte dynamique territoriale et des nouveaux enjeux à prendre en compte, la Communauté de communes a lancé un travail d'élaboration d'une feuille de route des ZAE actualisant le premier schéma directeur lancé en 2017. Celle-ci a pour objectif de définir les conditions d'accueil d'activités économiques sur le territoire, notamment au travers de l'aménagement et de la commercialisation des ZAE.

Pour rappel, la feuille de route adoptée par délibération du 27 juin 2023 prévoit 4 orientations pour 2023-2026 :

- axe n° 1 : des principes d'aménagement durable et visant la sobriété foncière
- axe n° 2 : une stratégie de commercialisation exigeante et créatrice d'emplois
- axe n° 3 : une planification structurée et raisonnée en réponse aux besoins
- axe n° 4 : une offre globale pour accompagner les entreprises

Au titre de l'axe 2 de la feuille de route, MACS va mettre en place une stratégie de commercialisation exigeante et créatrice d'emplois. Pour répondre à cet enjeu, la Communauté de communes doit se doter d'un règlement de location ainsi que d'un règlement de vente plus exigeant pour faire face à l'attractivité et la préservation du capital foncier, visant ainsi la promotion de solutions de location par rapport à la vente pour éviter la spéculation foncière au sein des ZAE.

Par délibération du 30 novembre 2023, la Communauté de communes a approuvé les nouvelles modalités de fixation des prix de vente des terrains en ZAE, permettant également d'inciter les entreprises à se tourner vers de la location. La location étant désormais le principe, et les ventes des cas dérogatoires.

Le règlement de vente modifié est annexé à la présente. Les principales modifications sont présentées ci-après :

- les demandes d'attributions foncières feront l'objet d'appels à candidatures. La consultation sera organisée en 4 étapes (publication de l'appel à candidatures pour une durée de 2 mois minimum, instruction technique des dossiers, avis de l'atelier développement économique et décision du bureau communautaire),
- l'entreprise bénéficiera de l'accompagnement d'un prestataire désigné par MACS,
- dans le cadre d'une vente, le délai pendant lequel il est nécessaire d'obtenir l'autorisation expresse de MACS est porté à 7 ans à compter du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (anciennement 3 ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente),
- MACS bénéficie désormais d'une priorité d'achat et détermine les conditions de revente dans le cas où l'acquéreur déciderait de céder son bien pendant les sept (7) premières années, à compter du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux,
- l'autorisation de deux (2) activités maximum pour les lots d'une surface inférieure à 1 200 m² et l'autorisation de trois (3) activités maximum pour les lots d'une surface supérieure ou égale à 1 200 m² passent à une seule activité secondaire à titre exceptionnel, quelle que soit la surface du terrain. L'autorisation passe de 2/3 de la surface du lot pour ceux dont la surface était inférieure à 1 200 m² et de ½ de la surface du lot lorsque la surface était égale ou supérieure à 1 200 m², à maximum 40 % de la surface utilisée (terrain et construction). De plus, celle-ci devra être motivée et argumentée précisément dès le dépôt de la candidature.
- le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier, des ventes d'immeubles à construire, des mises en copropriété des locaux. Ces contrats devront avoir reçu l'agrément préalable de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dans le cadre du programme établi par le constructeur inséré dans l'acte de vente.

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, L. 2241-1 et L. 5214-16 ;



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 modification des statuts de la Communauté de communes ;

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 la délibération du conseil communautaire en date du 4 juin 2015 portant approbation du règlement des conditions de ventes des terrains des zones d'activité économique communautaires ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 18 octobre 2017 portant modification du règlement de commercialisation des lots des zones d'activité économique ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 26 septembre 2019 portant modification du règlement de commercialisation des lots des zones d'activité économique ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 26 novembre 2020 portant modification du règlement de commercialisation des lots des zones d'activité économique ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 juin 2023 portant approbation de la feuille de route des ZAE pour 2023-2026 ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 30 novembre 2023 relative aux modalités de fixation des prix de location de terrains et de mise à jour des modalités de fixation des prix de vente des terrains en ZAE de MACS ;

VU l'avis favorable rendu par l'atelier développement économique en date du 12 février 2024 ;

VU le projet de règlement de vente des terrains, modifié, ci-annexé ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu, au regard des nouveaux aménagements prévus sur les extensions de zones d'activité et les mesures prises pour favoriser la mise en location des terrains, d'apporter une modification au règlement des conditions de vente des terrains sur les zones d'activité communautaire ;

décide, après en avoir délibéré, par 54 voix pour et 2 abstentions de Mme Véronique Brevet et M. Mathieu Diriberry :

- d'approuver le règlement de vente de terrains des ZAE modifié, tel qu'annexé à la présente,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à entreprendre toute démarche et à signer toute pièce nécessaire à l'entrée en vigueur et à l'application du règlement, tel que défini par 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.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus
Pour extrait certifié conforme
À Saint-Vincent de Tyrosse, le 28 mars 2024

Le président,

Pierre Froustey



Envoyé en préfecture le 04/04/2024

Reçu en préfecture le 04/04/2024

Publié en ligne le 04/04/2024

ID : 040-244000865-20240328-20240328D03A-DE



RÈGLEMENT DES VENTES

Zones d'Activité Économique Maremne Adour Côte-Sud



Service développement économique
Communauté de communes MACS
Allée des Camélias - 40230 SAINT-VINCENT DE TYROSSE
Mail : service.developpement.economique@cc-macs.org Tel : 05.58.77.58.84

Table des matières

I.	Processus d’instruction des demandes d’attributions foncières.....	3
1.	Sélection des candidatures.....	3
1.1	Contexte règlementaire.....	3
1.2	Objet de l’appel à candidatures	3
1.3	Démarche de sélection des candidatures.....	3
1.4	Constitution du dossier de candidature	3
2.	Objet de l’attribution du foncier à vocation économique	4
3.	Obligation de construire	4
4.	Délais.....	4
5.	Non-respect des délais et obligations.....	5
6.	Obligation de recourir à un notaire.....	6
7.	Cas exceptionnels.....	6
II.	Conditions particulières de vente.....	7
1.	Conditions particulières concernant les macro-lots ou les programmes d’ensemble	7
2.	Détermination du prix de revente.....	7
3.	Dispositions diverses.....	7

I. Processus d'instruction des demandes d'attributions foncières

1. Sélection des candidatures

1.1 Contexte réglementaire

La Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud exerce, depuis le 1^{er} janvier 2017, la compétence obligatoire relative à la création, l'aménagement, l'entretien, la gestion et la commercialisation des zones d'activité économique (ZAE), élargie à l'ensemble des zones de son territoire.

Afin de commercialiser les terrains au sein d'une ZAE et de recueillir les candidatures des porteurs de projet économique désireux de s'installer ou de développer leur activité sur ce secteur, la Communauté de communes organise un appel à candidatures.

La cession d'un bien immobilier ou de droits réels faisant partie du domaine privé d'une collectivité est encadrée par l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

1.2 Objet de l'appel à candidatures

L'appel à candidatures vise à faire connaître aux porteurs de projet les opportunités d'implantation et à sélectionner les meilleures propositions de développement économique pour le territoire. L'aménagement de ces espaces doit s'inscrire dans le respect des orientations économiques et environnementales inscrites dans le projet de territoire ainsi que dans la feuille de route des ZAE.

1.3 Démarche de sélection des candidatures

La consultation est organisée en quatre étapes :

1. La Communauté de communes publie un appel à candidatures sur ses différents supports de communication (réseaux sociaux, site internet, MACS d'Infos et autres) pour une durée de deux (2) mois minimum,
2. dès la clôture de l'appel à candidatures, le service développement économique instruit les dossiers, rencontre les porteurs de projets si besoin et effectue une analyse technique des candidatures conformément aux critères d'évaluation définis dans la consultation,
3. l'atelier développement économique émet, après analyse des dossiers, un avis favorable ou défavorable sur les candidatures,
4. en cas d'avis favorable de l'atelier, l'organe délibérant compétent de MACS attribue les terrains aux candidats retenus.

1.4 Constitution du dossier de candidature

Le demandeur doit fournir un dossier de candidature complet auprès du service développement économique de MACS et dans le respect des délais fixés dans la consultation.

Pièces obligatoires pour tous les dossiers de candidature :

- lettre de candidature incluant la motivation et la description du projet ;
- plan d'affaires comprenant les éléments financiers prévisionnels et, pour les entreprises existantes, les comptes de résultats et les bilans des trois (3) derniers exercices ;
- justificatif sur le financement : pré-accord bancaire, justificatif de validité de financement et/ou une attestation bancaire justifiant de la disponibilité des fonds ;
- plan de masse du projet de construction (esquisse et modélisation recommandées).

2. Objet de l'attribution du foncier à vocation économique

L'attribution du foncier est consentie en vue de la réalisation d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments à vocation d'activités économiques.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions :

- du règlement de la ZAE et de son éventuel cahier des charges,
- du PLUi en vigueur,
- des prescriptions du prestataire missionné par MACS.

Pour répondre à ces dispositions et viser une construction durable, l'entreprise devra prendre les conseils du prestataire (bureau d'étude, architecte conseil, ...) désigné par MACS pour chaque ZAE. MACS prendra en charge cette mission de conseil.

3. Obligation de construire

L'acquéreur s'oblige, après obtention du permis de construire, à édifier sur le terrain un bâtiment (ou plusieurs) d'activité à vocation économique. Un délai maximum de trois (3) années est consenti entre la signature de l'acte authentique de vente et le dépôt de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux.

L'obligation de construire ne sera réalisée qu'à compter de la délivrance, par l'autorité compétente, de l'attestation de non-contestation de la conformité.

4. Délais

L'acquéreur devra avoir signé la promesse de vente devant notaire dans un délai de deux (2) mois à compter de la notification de la décision d'attribution de l'organe délibérant compétent qui lui sera faite par MACS.

L'acquéreur prendra l'engagement dans la promesse de vente, puis dans l'acte authentique de vente :

- o de se conformer au cahier des charges et au règlement de la ZAE,
- o de lever l'option dans les dix (10) mois maximum à compter de la signature de la promesse de vente, à défaut, la promesse de vente sera caduque,

- de signer l'acte authentique de vente dans un délai d'un (1) mois maximum après la levée de l'option,
- de déposer une demande de permis de construire dans les quatre (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 quinze (15) jours suivant 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 authentique de vente et de les achever dans le délai de trois (3) ans après signature de l'acte authentique de vente; à défaut, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud pourra résoudre la vente,
- d'adresser à la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud le récépissé de la déclaration d'ouverture de chantier, la copie de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux et l'attestation de non-contestation de la conformité, dans un délai d'un (1) mois maximum après leur dépôt ou leur obtention.

Dans le cadre d'une vente, l'acquéreur ne pourra revendre son lot, sauf autorisation expresse de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, dans un délai de sept (7) 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 l'autorité compétente. Aucune revente ne pourra avoir lieu sans justificatif de la non opposition à la DAACT.

La Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud bénéficie d'une priorité d'achat aux conditions particulières de détermination du prix de revente ci-dessous mentionnées au cas où l'acquéreur déciderait de revendre son bien pendant les sept (7) premières années, à compter du dépôt de la déclaration de l'achèvement et la conformité des travaux.

La Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud exige que le bien soit cédé à un acquéreur désigné ou agréé par elle.

5. Non-respect des délais et obligations

Non-respect des délais de construction :

En cas de construction non débutée ou non achevée dans les délais (démarrer les travaux de construction dans l'année qui suit la signature de l'acte authentique de vente et de les achever dans le délai de trois (3) ans après signature de l'acte authentique de vente) :

- 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 rétrocession, etc. ...),
- Si l'acquéreur n'a pas restitué le terrain à la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud dans un délai de trois (3) mois après une mise en demeure, le prix

de rachat par la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud 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).

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur par le présent règlement et l'acte authentique de vente et leurs annexes, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations :

- Dans un délai de dix (10) jours en ce qui concerne les délais de demande de permis de construire et du début des travaux ou dans un délai de trois (3) mois en ce qui concerne celui de l'achèvement des travaux.
- Si, passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud pourra, dans un premier temps, demander la caducité de la promesse de vente. Dans le second cas, résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après, à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1 000 du prix de cession hors taxes par jour de retard dans la limite de 10 % de ce prix.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud pourra prononcer la résolution du contrat.

6. Obligation de recourir à un notaire

La promesse de vente, puis l'acte authentique de vente feront l'objet d'un acte notarié rédigé par le notaire de la Communauté de communes et signé devant lui. L'acquéreur aura la possibilité de se faire assister par son notaire.

Une indemnité d'immobilisation égale à 5 % du prix HT du terrain sera versée par l'acquéreur à la signature de la promesse de vente.

7. Cas exceptionnels

Une prolongation exceptionnelle des délais pourra être accordée par le Président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud. L'acquéreur s'engage par écrit à demander une prolongation des délais sur la base de justificatifs recevables et en motivant sa demande. Une prolongation des délais ne peut être accordée qu'une seule fois pour une durée maximale totale de six (6) mois.

À titre exceptionnel, une seconde activité exclusivement pourra être exercée par l'acquéreur après avoir recueilli l'accord exprès préalable de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud dès le dépôt de la candidature. L'accueil d'une seconde activité devra être

motivée et argumentée précisément. La nature de cette seconde activité doit recevoir l'accord exprès préalable de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud.

En tout état de cause, cette deuxième activité ne pourra pas représenter plus de 40 % de la surface utilisée (terrain et construction).

Le sous occupant ne pourra pas lui-même sous-louer ou céder tout ou parties desdites constructions.

II. Conditions particulières de vente

1. Conditions particulières concernant les macro-lots ou les programmes d'ensemble

Lorsque la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud aménage un macro-lot, celle-ci peut autoriser l'exercice de plusieurs activités, sans limitation, réparties dans autant de bâtiments construits et mis en vente.

Les terrains ne pourront être cédés par l'acquéreur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme.

Aucune cession ou location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation / activité prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier, des ventes d'immeubles à construire, des mises en copropriété des locaux. Ces contrats devront avoir reçu l'agrément préalable de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, dans le cadre du programme établi par le constructeur inséré dans l'acte authentique de vente.

2. Détermination du prix de revente

Le prix de revente à la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ou tout autre acquéreur désigné ou agréé par MACS, pour une période de sept (7) années à compter de la réception de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, sera déterminé de la manière suivante : prix d'acquisition du terrain défini dans l'acte authentique de vente conclu avec MACS et majoré de tous les frais de construction et d'amélioration du bien immobilier bâti, sur production des factures produites par l'acquéreur, réactualisé en fonction de l'indice du coût de la construction. Les indices pris en considération seront l'indice connu à la date de l'acquisition et l'indice connu au jour de la mise en vente.

3. Dispositions diverses

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

Hors adjudication judiciaire, les obligations s'appliquent à tout propriétaire successif d'un lot, si le délai de sept (7) ans n'est pas dépassé à compter de la réception de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.



Le changement de l'activité principale, si celui-ci est justifié, doit recueillir l'accord exprès préalable de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud.