



SYNDICAT MIXTE DU PAYS D'ORTHE

N° 5

Objet : Approbation du modificatif n° 1 au cahier des charges de cession ou de location de terrains de la ZAC Sud Landes

Le 20 février 2023,

Le Comité Syndical dûment convoqué s'est réuni au Conseil départemental, à Mont-de-Marsan, Salle Henri Lavielle, sous la présidence de M. Xavier FORTINON, Président du Syndicat Mixte.

Assistaient à cette réunion :

Pour le Département des Landes :

- M. Xavier FORTINON
- M. Cyril GAYSSOT
- M. Damien DELAVOIE

Pour la Communauté de communes du Pays d'Orthe et Arrigans :

- M. Jean-Marc LESCOUTE
- M. Serge LASSEURRE
- Mme Corine DE PASSOS

Avait donné procuration :

- Mme Rachel DURQUETY à M. Cyril GAYSSOT

Etaient excusés :

- Mme Christine FOURNADET
- M. Olivier MARTINEZ
- Mme Sandra TOLLIS

Etaient également présents :

- M. Yannick BASSIER, Directeur Général des Services de la Communauté de communes du Pays d'Orthe et Arrigans
- Pour la SATEL : M. Frédéric DASSIE, Directeur et M. Mathieu SERVILLAT, Chargé d'Opérations
- Pour le Conseil départemental :
 - M. Bernard SAPHY, Responsable du Pôle Attractivité
 - M. François RAMBEAU, M. Nicolas BRUNIER et Mme Cécile DUPOUY, Pôle « Syndicats Mixtes »

.../...



Le Comité Syndical,

VU le code de l'urbanisme, et notamment son article L. 311-6,

VU la délibération n° 1 du Comité Syndical du 29 mars 2013, portant désignation de la Société d'Aménagement des Territoires et d'Equipement des Landes (SATEL) en qualité de concessionnaire de la concession d'aménagement de la ZAC « Sud Landes », ensemble la convention de concession d'aménagement conclue le 23 avril 2013 entre le Syndicat Mixte et la SATEL,

Vu la délibération du Comité Syndical du 22 janvier 2019 approuvant le cahier des charges de cession ou location de terrains situés à l'intérieur de la ZAC Sud Landes et ses annexes listées ci-après : cahier des limites de prestations, cahier de prescriptions architecturales et paysagères et charte de développement durable,

CONSIDERANT que, d'une part, lors de chaque cession ou location de terrains situés à l'intérieur de la ZAC du Pays d'Orthe, le cahier des charges de cession ou de location doit être approuvé et, qu'à défaut, le permis de construire afférent ne peut être valablement délivré,

CONSIDERANT que, d'autre part, l'attractivité du territoire de la Communauté de communes du Pays d'Orthe et d'Arrigans a un impact aussi bien sur le secteur de l'habitat que sur le secteur économique et que la rareté du foncier disponible conjugué à la demande croissante des entreprises sur le territoire de la Communauté de communes ont pour conséquence une hausse significative des prix,

CONSIDERANT qu'en conséquence, aux fins de se prémunir du risque de spéculation, il y a lieu d'insérer dans le CCCT annexé aux futurs actes de vente des lots de la ZAC Sud Landes, des clauses attachées à la revente de ces biens,

VU le cahier des charges de cession ou de location des terrains de la ZAC Sud Landes et son modificatif n° 1,

VU le rapport du Président,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents ou dûment représentés,

D E C I D E :

- d'approuver le modificatif n° 1 au cahier des charges de cession ou de location de terrains de la ZAC Sud Landes , joint en annexe et d'autoriser le Président du Syndicat Mixte à le signer.

Le Président du Syndicat Mixte,

X F. L

Xavier FORTINON



Département des Landes

SYNDICAT MIXTE DU PAYS D'ORTHE

**MODIFICATIF N°1
au Cahier des Charges de Cession ou de location de Terrains
de la ZAC Sud Landes**



PREAMBULE- EXPOSE

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC Sud-Landes, une convention de concession a été conclue entre le Syndicat Mixte et la SATEL le 23 avril 2013, par laquelle la SATEL est chargée d'aménager, d'équiper et de céder les terrains de l'opération d'aménagement.

Un cahier des charges de cession ou de location des terrains (CCCT) a été approuvé le 11 février 2019. Il est annexé à chaque promesse de vente puis acte de vente auquel tout acquéreur agréé par le Syndicat Mixte doit se soumettre.

L'attractivité du territoire de la Communauté de communes du Pays d'Orthe et Arrigans a un impact aussi bien sur le secteur de l'habitat que sur le secteur économique. La rareté du foncier disponible conjugué à la demande croissante des entreprises sur le territoire de la Communauté de Communes ont pour conséquence une hausse significative des prix.

Les cessions de lots dans la Zone d'Activités ont pour principaux objectifs de permettre aux entreprises de pouvoir s'implanter avec un prix attractif, de se développer et d'accroître leur activité tout en garantissant pour la collectivité publique l'orientation du foncier à vocation économique dans le temps. Or, la situation de la demande actuelle, largement supérieure à l'offre, comporte des risques de spéculation.

Ainsi, les personnes publiques souhaitent que l'investissement engagé dans cette opération d'aménagement n'accompagne pas ce phénomène.

C'est pourquoi, les élus du Syndicat Mixte entendent aujourd'hui se prémunir du risque de spéculation en insérant dans le CCCT, annexé aux futurs actes de vente des lots, des clauses attachées à la revente des biens.

ARTICLE 1- OBJET

L'article 7 du CCCT est modifié comme suit :

« ARTICLE 7 -VENTE ; LOCATION ; MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par le constructeur ou par les crédits-bailleurs pour les baux qu'ils détiennent sur ces biens, qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus (du CCCT).

Aucune cession ou location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue (en vue de la réalisation du bâtiment ou programme de bâtiments défini dans l'annexe au présent cahier des charges et inséré dans l'acte de vente de la SEM au constructeur).



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 SEM, dans le cadre du programme établi par le constructeur et défini dans l'annexe au présent cahier des charges et inséré dans l'acte de vente.

Pacte de préférence :

-La SEM, le concédant de l'opération d'aménagement ou la collectivité locale titulaire ou délégataire du droit de préemption urbain bénéficie d'une priorité d'achat aux conditions particulières ci-dessous mentionnées au cas où le constructeur déciderait de revendre son bien pendant les 10 années, à compter de la signature de l'acte authentique d'achat.
 -La SEM, le concédant de l'opération d'aménagement ou la collectivité locale titulaire ou délégataire du droit de préemption urbain pourra également exiger que le bien soit cédé à un acquéreur désigné ou agréé par elle, aux conditions particulières ci-dessous mentionnées.

Détermination du prix de revente :

Le prix maximum de la revente à la SEM, au concédant de l'opération d'aménagement ou à la collectivité locale titulaire ou délégataire du droit de préemption, ou tout autre acquéreur désigné ou agréé par l'une des structures ci-exposées, sera, pour une période de 10 années, à compter de la signature de l'acte authentique d'achat déterminé de la manière suivante : prix d'acquisition du terrain défini dans l'acte d'achat conclu avec la SEM et majoré de tous les frais de construction et d'amélioration du bien immobilier bâti, sur production des factures produites par le constructeur, 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.

Clauses diverses :

- 1°/ Le pacte de préférence ci-dessus conféré jouera en cas de vente, d'échange et d'apport en société.
- 2°/ En cas de dissolution de la société acquéreur du lot, les attributaires du bien, seront tenus solidairement et indivisiblement d'exécuter l'obligation résultant des présentes.
- 3°/ En cas de vente aux enchères publiques par adjudication judiciaire du lot, la société acquéreur ou les propriétaires successifs, seront tenus, 15 jours au moins avant l'adjudication, de faire sommation aux bénéficiaires du pacte de préférence par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier de justice, de prendre connaissance du cahier des charges, avec indication des jour, heure et lieu fixés pour l'adjudication. Dans ce cas, le pacte de préférence ci-dessus ne jouera pas.

Hors adjudication judiciaire, les obligations tirées du présent article s'appliquent à tout propriétaire successif d'un lot, si le délai de 10 ans n'est pas dépassé à compter de la signature du premier acte d'achat.



Les obligations tirées du présent article s'appliquent à tout propriétaire successif d'un lot ainsi qu'en cas d'extinction de la concession d'aménagement.

ARTICLE 2- MODIFICATIONS

Toutes les clauses initiales du CCCT non modifiées par les présentes, demeurent inchangées.

Fait à Mont-de-Marsan, le

Le Président du Syndicat Mixte,

Xavier FORTINON