

**SYNDICAT MIXTE  
POUR L'AMENAGEMENT ET LA GESTION DE PARCS  
D'ACTIVITES ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE DE LA  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SEIGNANX**

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le 20/09/2024

ID : 040-200005171-20240920-SGX\_DL1\_200924-DE

**N° 1**

**Objet : ZAC de L'Hermitage Northon : accord de cession sollicité par la SATEL au profit de la SCI VITA INDUS NORTTHON 2**

Le 20 septembre 2024,

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

Assistaient à cette réunion :

**Représentant le Département des Landes :**

- . M. Xavier FORTINON
- . Mme Sylvie BERGEROO
- . M. Cyril GAYSSOT
- . M. Olivier MARTINEZ
- . Mme Eva BÉLIN

**Représentant la Communauté de communes du Seignanx :**

- . Mme Isabelle DUFAU
- . Mme Nadine DURU
- . Mme Laurence GUTIERREZ
- . M. Gilles PEYNOCHE

Avait donné procuration :

- . M. Jean-Luc DELPUECH à M. Xavier FORTINON

Etaient excusés :

- . Mme Rachel DURQUETY
- . Mme Sylvie PEDUCASSE
- . M. Marc MABILLET
- . M. Pierre PASQUIER

Etaient également présents :

- Pour la Communauté de communes du Seignanx : Mme Séverine CASTAGNET, Responsable du Développement Economique
- Pour la SATEL : M. Frédéric DASSIE, Directeur, M. Xavier VILAMITJANA, Responsable service aménagement et Mme Marie DUFOURCQ, Chargée d'Opérations
- Pour le Conseil départemental :
  - Mme Isabel MORENO, Directrice Générale Adjointe en charge de l'Attractivité
  - M. Nicolas BRUNIER et Mme Cécile DUPOUY, Pôle « Syndicats Mixtes »

.../...



## Le Comité Syndical,

VU le traité de concession d'aménagement de la ZAC de l'Hermitage-Northon à Saint-Martin-de-Seignanx, conclu le 28 juin 2017 entre le Syndicat Mixte pour l'aménagement et la gestion de parcs d'activités économiques sur le territoire de la Communauté de communes du Seignanx et la société d'aménagement des territoires et d'équipement des Landes (SATEL), et notamment l'article 3.2 par lequel le Syndicat Mixte délègue à son Président en exercice le pouvoir de donner l'accord du Syndicat Mixte sur les avant-projets d'exécution et sur le choix des cocontractants de la SATEL ainsi que des bénéficiaires des cessions de terrains, quelles que soient les modalités de la cession ou de la mise à disposition, et l'article 16.2 disposant que la SATEL notifie au Syndicat Mixte, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires ainsi que le prix et les modalités de paiement de la cession envisagée,

VU la délibération n° 4 du Comité Syndical du 2 octobre 2018 approuvant, notamment, le cahier des charges de cessions ou concessions des terrains de la ZAC de l'Hermitage-Northon,

VU la délibération n° 4 du Comité Syndical du 25 novembre 2022 approuvant le modicatif n° 1 au cahier des charges de cession ou de location des terrains de l'opération d'aménagement de l'Hermitage-Northon,

VU le cahier des charges de cession ou de location des terrains de l'opération d'aménagement de l'Hermitage-Northon en vigueur, notamment l'article 4, par lequel le constructeur s'engage notamment à entreprendre les travaux dans un délai de 18 mois à compter de la délivrance du permis de construire, et l'article 7 modifié introduisant un pacte de préférence par la SEM, le concédant de l'opération d'aménagement ou la collectivité locale titulaire ou déléguée du droit de préemption urbain bénéficie d'une priorité d'achat aux conditions particulières 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,

CONSIDERANT qu'avant la signature de l'acte définitif de vente du terrain sis sur la ZAC de l'Hermitage-Northon ayant fait l'objet d'un compromis de vente du 12 juillet 2021, la société NEEDLE CONCEPT a commencé à faire ériger sur le terrain une construction à ce jour inachevée, après l'obtention d'un permis de construire en date du 19 juillet 2021, et que ledit compromis de vente est devenu caduque compte tenu que la société NEEDLE CONCEPT ne s'est pas portée acquéreur du terrain en l'absence d'obtention de financement,

CONSIDERANT que la société VITALANDES s'est associée avec la Caisse des Dépôts et Consignations, au sein de la société civile immobilière (SCI) « VITA INDUS NORTON 2 », en vue de l'acquisition et de l'exploitation, par voie de location au profit de la société NEEDLE CONCEPT, d'un immeuble d'activité industrielle (atelier et bureaux associés, dédiés à la production d'aiguilles médicales), d'une surface de plancher de 3 990 m<sup>2</sup>, situé dans le Parc d'activités l'Hermitage-Northon, sur la parcelle cadastrée Section L n° 2125 sur le territoire de la commune de Saint-Martin-de-Seignanx, d'une superficie de 9 069 m<sup>2</sup>,

CONSIDERANT qu'afin d'assurer à terme une jouissance du bâtiment érigé sur ladite parcelle à la société NEEDLE CONCEPT, la SATEL et la société VITALANDES ont conclu une promesse de vente, en date du 19 juin 2024 pour une durée expirant le 30 septembre 2024, portant sur l'acquisition de la parcelle concernée pour un prix de 2 271 955,00 € hors taxe (comprenant le prix des constructions s'y trouvant soit 1 965 816,00 €), et que, concomitamment, un bail commercial en l'état futur d'achèvement doit intervenir entre la société VITALANDES, qui a obtenu le transfert du permis de construire à son profit, et la société NEEDLE CONCEPT,

CONSIDERANT que, préalablement à la réitération de la promesse de vente, la SCI « VITA INDUS NORTON 2 », qui souhaite réaliser l'opération de construction sur la parcelle concernée, viendra se substituer à la société VITALANDES afin de reprendre les engagements de la promesse de vente et du bail susmentionné,

CONSIDERANT que, dans le cadre d'une future cession au profit de la SCI VITA INDUS NORTON 2 de la parcelle dédiée au projet de NEEDLE CONCEPT, cadastrée Section L n° 2125 sur le territoire de la commune de Saint-Martin-de-Seignanx, d'une superficie de 9 069 m<sup>2</sup>, et de la contractualisation consécutive d'un bail en l'état futur d'achèvement à intervenir entre la SCI VITA INDUS NORTON 2 et la société NEEDLE CONCEPT, il y a lieu de lever les conditions suspensives de la promesse de vente conclue entre la SATEL et la société VITALANDES concernant l'article 4 du CCCT de l'opération d'aménagement de l'Hermitage-Northon relatif aux délais d'exécution des travaux, qui ont fait l'objet, au cas d'espèce, de la délivrance d'un permis de construire en date du 19 juillet 2021, pour s'achever au plus tard le 30 juin 2025, d'une part, et de l'article 7 portant application d'un pacte de préférence en cas de revente du bien, d'autre part,

.../...



VU le rapport du Président,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents ou dûment représentés,

**D E C I D E :**

- de modifier l'article 7 du cahier des charges de cession ou de location des terrains pour le rendre inapplicable au lot A 03 de la ZAC de l'Hermitage-Northon sise à Saint-Martin-de-Seignanx,
- de supprimer le pacte de préférence ainsi que tout encadrement du prix de revente du terrain pour le lot A 03,
- de déroger au délai de réalisation des constructions prévu à l'article 4, par lequel le constructeur s'engage notamment à réaliser les constructions dans un délai de 36 mois à compter de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers et d'autoriser le constructeur à terminer les travaux dans un délai de 36 mois à compter de la signature de l'acte de vente,
- d'autoriser la signature de tout bail en état futur d'achèvement ayant pour objet le terrain ainsi vendu,
- d'agréer les modifications des articles 4 et 7 du cahier des charges de cession ou de location des terrains de l'opération d'aménagement de l'Hermitage-Northon spécifique au lot A 03, en autorisant à déroger aux conditions restrictives contenues dans les articles précités 4 et 7, en ce qui concerne le respect des délais d'exécution des travaux à compter de la délivrance du permis de construire et les obligations de conclusion d'un pacte de préférence, assorti d'un encadrement du prix de revente, afin que la SATEL puisse contractualiser la vente en la forme authentique à intervenir avec la SCI VITA INDUS NORTHON 2 ainsi que la contractualisation d'un bail en l'état futur d'achèvement par la SCI avec la SAS NEEDLE CONCEPT,
- et, sans préjudice de l'article 3.2 du Traité de concession susvisé, d'autoriser la SATEL à signer l'acte de vente en la forme authentique avec la SCI VITA INDUS NORTHON 2, dans les conditions approuvées ci-avant, pour la cession de la parcelle cadastrée sur le territoire de la commune de Saint-Martin-de-Seignanx Section L n° 2125 d'une superficie de 9 069 m<sup>2</sup> en vue de la construction d'un bâtiment d'activités à destination et à usage industriel avec une partie entrepôt et une partie bureaux, pour un prix de 2 271 955,00 € hors taxe.

Le Président du Syndicat Mixte,

X F. L

Xavier FORTINON