



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

**N° 4**

**Objet : Approbation du modificatif n° 1 au cahier des charges de cession ou de location de terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC de l'Hermitage-Northon**

Le 25 novembre 2022,

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
- . Mme Rachel DURQUETY
- . M. Cyril GAYSSOT
- . M. Olivier MARTINEZ
- . Mme Eva BELIN

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

- . Mme Isabelle DUFAU
- . Mme Nadine DURU
- . Mme Isabelle NOGARO
- . M. Pierre PASQUIER
- . M. Gilles PEYNOCHE

Avaient donné procuration :

- . M. Jean-Luc DELPUECH à M. Xavier FORTINON
- . Mme Laurence GUTIERREZ à M. Gilles PEYNOCHE

Etait excusée :

- Mme Sylvie PEDUCASSE

Etaient également présents :

- Pour la Communauté de communes du Seignanx : M. Laurent CLAUDE, Directeur Général des Services
- Pour la SATEL : M. Xavier VILAMITJANA, Responsable service aménagement et M. Mathieu SERVILLAT, Chargé d'opérations
- Pour le Conseil départemental :
  - M. Bernard SAPHY, Directeur-Adjoint des Entreprises et des Initiatives Economiques
  - 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 du Comité Syndical en date du 19 juin 2017 approuvant la convention publique d'aménagement et confiant à la SATEL notamment une mission de commercialisation de la ZAC de l'Hermitage-Northon,

Vu la délibération 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,

CONSIDERANT que, d'une part, lors de chaque cession ou location de terrains situés à l'intérieur de la ZAC L'Hermitage-Northon 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 Seignanx 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 de l'Hermitage-Northon, des clauses attachées à la revente de ces biens,

VU le cahier des charges de cession ou de location des terrains de la ZAC L'Hermitage-Northon 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 de l'Hermitage-Northon à Saint-Martin-de-Seignanx, joint en annexe et d'autoriser le Président du Syndicat Mixte à le signer.

Le Président du Syndicat Mixte,

Xavier FORTINON

Département des Landes

---

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

---

**MODIFICATIF N°1  
au Cahier des Charges de Cession ou de location de Terrains  
de la ZAC de l'Hermitage-Northon à Saint-Martin-de-Seignanx**

## **PREAMBULE- EXPOSE**

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC de l'Hermitage-Northon située sur le territoire de la Communauté de Communes du Seignanx, à Saint-Martin-de-Seignanx, une convention de concession a été conclue entre le Syndicat Mixte et la SATEL le 28 juin 2017, 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 2 octobre 2018. 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 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