

**SYNDICAT MIXTE
POUR L'AMENAGEMENT ET LA GESTION
DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES
DE SAINT GEOURS DE MAREMNE**

Envoyé en préfecture le 01/03/2024

Reçu en préfecture le 01/03/2024

Publié le 01/03/2024

ID : 040-254003189-20240212-GEO_DL3A_120224-DE



N° 3

Objet : Approbation d'une convention de participation des constructeurs portant sur un projet d'extension d'un bâtiment (SCI LAVEKHI)

Le 12 février 2024,

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 :

Représentant le Département des Landes

- M. Xavier FORTINON
- Mme Sylvie BERGEROO
- M. Jean-Luc DELPUECH
- M. Cyril GAYSSOT
- M. Olivier MARTINEZ
- Mme Eva BELIN
- M. Jean-Marc LESPADE

Représentant la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

- M. Hervé BOUYRIE
- M. Lionel COUTURE
- M. Jean-François MONET

Avaient donné procuration :

- M. Dominique COUTIERE à M. Cyril GAYSSOT
- Mme Sandra TOLLIS à M. Jean-Luc DELPUECH
- Mme Muriel LAGORCE à M. Jean-Marc LESPADE

Etaient excusés :

- M. Damien DELAVOIE
- M. Pierre FROUSTEY
- Mme Aurélie BERNEDE
- M. André JAKUBIEC
- M. Mathieu DIRIBERRY
- Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST
- M. Pierre PECASTAINGS

Etaient également présents :

- Pour la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud : Mme Marilou BONAL, Chargée de développement économique
- Pour la SPL DOMOLANDES : M. Hervé NOYON, Directeur Général
- Pour la SATEL : M. Frédéric DASSIE, Directeur et Mme Aurélie CAPDEVIELLE, Chargée d'opérations
- Pour la Paierie départementale : Mme Isabelle COLOMB, Payeuse départementale
- Pour le Conseil départemental :
 - Mme Isabel MORENO, Directrice Générale Adjointe en charge de l'attractivité
 - M. Eric SARGIACOMO, Pôle « Attractivité »
 - M. Nicolas BRUNIER, Mme Stéphanie LASSIS et Mme Cécile DUPOUY, Pôle « Syndicats Mixtes »

.../...



Le Comité Syndical,

VU le code de l'urbanisme, et notamment son article L. 311-4,

VU les statuts en vigueur du Syndicat Mixte,

VU la convention de concession d'aménagement conclue le 5 août 2005 entre le Syndicat Mixte pour l'aménagement et la gestion de la zone d'activités économiques de Saint-Geours-de-Maremne et la SATEL, ensemble les avenants en date des 20 octobre 2006, 10 mars 2008, 27 juin 2012, 26 février 2013 et 6 janvier 2022,

VU la délibération n° 9a du Comité Syndical du 19 septembre 2011 autorisant la SATEL à signer l'acte de vente en la forme authentique au profit de la société TRADUNION d'un terrain de 1 778 m² sis sur le parc d'activités Atlantisud, assorti d'un droit à construire de 622,30 m², en vue de l'implantation d'une maison témoin de type BBC avec construction de bureaux et d'un siège social,

CONSIDERANT que la SATEL sollicite l'accord du Syndicat Mixte pour l'extension d'un bâtiment situé en face de Domolandes, cette décision ne relevant pas du Comité de commercialisation, dans la mesure où le terrain d'assiette de ce projet a déjà été cédé à la société TRADUNION en 2012,

CONSIDERANT que la société KHIMAIRA, spécialisée dans la formation pour maintien de l'ordre et les interventions militaires complexes, à l'origine de ce projet d'extension, a acheté à la société TRADUNION le bâtiment actuel de 185 m² situé sur la parcelle concernée d'une surface de 1 778 m² et qu'elle souhaite, aujourd'hui, agrandir de 483 m² supplémentaires le bâtiment ainsi acquis,

CONSIDERANT qu'il y a lieu de conclure, avec la société civile immobilière LAVEKHI, une convention de participation des constructeurs, due pour toutes constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC à hauteur de 48 € HT/m²,

CONSIDERANT que le projet de la société KHIMAIRA porte sur seulement 45,70 m² supplémentaires, compte tenu du droit à construire attaché à cette parcelle d'une surface de 622 m² dont seulement 185 m² ont été consommés à ce jour, le montant total de la participation à percevoir par la SATEL étant de 2 193,60 € HT,

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 les termes de la convention de participation des constructeurs à intervenir entre le Syndicat Mixte pour l'aménagement et la gestion de la zone d'activités économiques de Saint-Geours-de-Maremne, la SATEL et la société civile immobilière LAVEKHI, telle qu'elle est annexée à la présente délibération,
- et d'autoriser le Président du Syndicat Mixte à signer ladite convention ainsi que tout document à cet effet.

Le Président du Syndicat Mixte,

Xavier FORTINON



Satel

Société d'Aménagement
des Territoires
et d'Équipement
des Landes

CONVENTION DE PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS EN ZAC A MAITRISE FONCIERE PARTIELLE

ATLANTISUD



Sommaire

ZAC «ATLANTISUD » CONVENTION DE PARTICIPATION (ART. L. 311-4 DU CODE DE L'URBANISME)	3
ARTICLE 1 – OBJET DES TRAVAUX	4
ARTICLE 2 – MONTANT DE LA PARTICIPATION.....	4
ARTICLE 3 – MODALITES DE VERSEMENT	4
ARTICLE 4 – INDEXATION	5
ARTICLE 5 – TRANSFERT DU PERMIS - MUTATION	5
ARTICLE 6 - DEGREVEMENT.....	5
ARTICLE 7 – LITIGES	5
ARTICLE 8 – FRAIS	6
ARTICLE 9 – EFFETS.....	6
ARTICLE 10 – ELECTION DE DOMICILE.....	6



CONVENTION DE PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS EN ZAC A MAITRISE FONCIERE PARTIELLE

ZAC « ATLANTISUD » CONVENTION DE PARTICIPATION (Art. L. 311-4 du Code de l'Urbanisme)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Le Syndicat Mixte pour l'Aménagement et la Gestion de la Zone d'Activités Economiques de Saint Geours de Maremne), représenté par son Président, M. Fortinon, en vertu d'une délibération en date duet désigné dans ce qui suit par le « SYNDICAT »,

D'UNE PART,

ET

La SCI LAVEKHI, dont le siège social est au 46, allée Destanques 40230 Saint Geours de Maremne, représentée par M. Clement LAHOUSSÉ, ci-après dénommée le « CONSTRUCTEUR »

D'AUTRE PART.

Est également intervenue à la présente convention de participation, en vertu de la Concession d'Aménagement signée le 05 Août 2005, la Société d'Aménagement des Territoires et d'Equipement des Landes (SATEL), Société Anonyme d'Économie Mixte au capital de 2 500 000 €, dont le Siège Social est au 242, Bd Saint Vincent de Paul 40 990 SAINT PAUL LES DAX, inscrite au Registre du Commerce de DAX sous le n° 896 350 022, représentée par Monsieur Frédéric Dassié, son Directeur, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés le 29 octobre 2021, par Monsieur Olivier MARTINEZ, Président de ladite Société agissant pour le compte de cette dernière en vertu d'une délibération de son Conseil d'Administration en date du 29 octobre 2021, et désignée ci-dessous par les mots :

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT

Vu l'arrêté préfectoral du 30 Décembre 2004 créant la ZAC dont l'objet comporte l'aménagement d'une zone d'activités économiques sur la Commune de Saint Geours de Maremne ;

Le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics de la zone ont été approuvés par arrêté préfectoral du 26 Octobre 2006, conformément aux articles R. 311-7 et R. 311-8 du code de l'urbanisme.

Le périmètre de la ZAC est exclu du champ d'application de la part communale de la TA.



La SATEL s'est vue confier la réalisation de la zone d'aménagement concerné « ATLANTISUD », dans le cadre d'une convention publique d'aménagement signée le 05 Août 2005.

En application de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme, la présente convention a pour objet de déterminer les conditions de participation du CONSTRUCTEUR au coût d'équipement de la ZAC.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – OBJET DES TRAVAUX

Le propriétaire souhaite réaliser ou faire réaliser sur une parcelle lui appartenant, cadastrée section A1 99 situées au 46, allée Destanques 40230 Saint Geours de Maremne, d'une contenance de 1 778 m², un programme de construction à usage d'entrepôts de 483 m², sachant que des bureaux existants avaient déjà été construits pour 185 m². Sur cette parcelle, il avait été octroyé des droits à construire à hauteur de 622,30 m² SDP au précédent propriétaire. En conséquence, la participation sera assise sur une SDP de 45,70 m² :

ARTICLE 2 – MONTANT DE LA PARTICIPATION

Au regard du programme des équipements publics de la ZAC estimé prévisionnellement à 31 400 000 Euros, le montant de la participation due par les constructeurs a été fixée à 48 € HT par m² de SDP.

Au regard de la destination de la construction ainsi que du projet de demande de permis de construire tel qu'il a été déposé le 2 Novembre 2023 en Mairie de Saint Geours de Maremne, le montant de la participation due par le Constructeur s'élève à :

- 2 193, 60 HT (deux mille cent quatre-vingt-treize euros hors taxe) ;
- 438, 72 € de TVA à 20%
- Soit 2 632, 32 € TTC (deux mille six cent trente-deux euros et trente-deux centimes toutes taxes comprises).

ARTICLE 3 – MODALITES DE VERSEMENT

3.1 Compte tenu des modalités de financement des équipements publics prévues par le programme des équipements publics de la ZAC, en application de l'article 21.2 de la convention publique d'aménagement du 05 Août 2005, et à la demande du SYNDICAT, le CONSTRUCTEUR s'engage à verser le montant de la participation prévue par la présente convention directement à la SATEL, selon les modalités ci-après définies.

3.2 Le CONSTRUCTEUR s'engage à verser la participation au coût des équipements publics de la zone selon l'échéancier suivant :

- 100 % au plus tard 4 mois après l'obtention du permis de construire du hangar de 483m².

3.3 Passées leurs dates d'échéance, les sommes dues au titre de la présente convention de participation, à quelque titre que ce soit, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal à la date d'échéance, majoré de cinq points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, et sans que le paiement de ces intérêts dégage le CONSTRUCTEUR de son obligation de payer à la date prévue à la SEM, laquelle conserve, de même que le SYNDICAT, la faculté de l'y contraindre et d'exiger des dommages-intérêts.



ARTICLE 4 – INDEXATION

Les versements prévus à l'article 3 ci-dessus sont indexés sur l'Indice National des travaux publics TPO1, tel qu'il est établi par le Ministère de l'Economie et des Finances et publié au Bulletin Officiel de la concurrence, par application à la somme due à l'échéance du rapport I/Io dans lequel :

- Io est le dernier indice publié au mois de Octobre 2023 soit la date de signature de la présente convention, soit Io = 130,7
- I est le dernier indice publié 15 jours avant la date de chaque échéance considérée.

En cas de retard dans la publication de l'indice les sommes restant dues seront prévisionnellement révisées par application d'un coefficient de variation égal à celui observé pendant la période antérieure à celle du dernier indice connu, et par suite, un réajustement sera effectué dès la publication dudit indice et rétroactivement.

Il est expressément convenu qu'au cas où l'indice ici choisi cesserait d'être publié, l'indice qui le remplacerait ou qui s'en rapprocherait le plus serait substitué de plein droit à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement prévus. En cas de désaccord sur le choix cet indice, celui-ci sera fixé par la juridiction compétente, les dispositions prévues à l'alinéa précédent s'appliquant à titre provisionnel.

ARTICLE 5 – TRANSFERT DU PERMIS - MUTATION

Dès lors que le terrain ci-avant désigné et les constructions s'y trouvant seraient pour tout ou partie vendus, ou qu'ils feraient l'objet de contrats conférant des droits réels à un tiers, ou encore en cas de transfert de permis de construire, les obligations résultant de la présente convention seront transférées de plein droit aux bénéficiaires de ces ventes ou transferts. Le CONSTRUCTEUR s'engage à faire insérer dans les actes afférents, l'obligation pour son acquéreur ou tout autre tiers détenteur des droits réels d'exécuter et de transmettre aux acquéreurs successifs, les obligations résultant de la présente convention de participation auxquelles il n'aurait pas été satisfait.

Le CONSTRUCTEUR sera tenu solidiairement avec ses successeurs du paiement des fractions de participation non encore effectuées à la date de l'acte de vente ou de tout autre acte conférant une partie des droits réels ou encore à la date de transfert du permis de construire.

ARTICLE 6 - DÉGREVEMENT

En cas de modification du permis de construire entraînant une diminution ou la suppression de la participation, ou de préemption du permis de construire, la somme correspondante est restituée au constructeur si le versement a été effectué.

Si le versement n'a pas été effectué, le montant de la participation sera réduit à due concurrence.

ARTICLE 7 – LITIGES

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du tribunal administratif de Pau.

Sans préjudice des recours ouverts par l'article L. 332-30 du Code de l'urbanisme, toute réclamation contentieuse devra avoir été précédée à peine d'irrecevabilité d'une réclamation gracieuse adressée au SYNDICAT dans un délai de deux mois à compter de la réception par le CONSTRUCTEUR de la notification de l'ajustement.



ARTICLE 8 – FRAIS

Les frais de timbre et d'enregistrement éventuels de la présente convention de participation sont à la charge du CONSTRUCTEUR.

ARTICLE 9 – EFFETS

9.1. La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis de construire déposée par le CONSTRUCTEUR, ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

9.2. Si par impossible une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'ilégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

ARTICLE 10 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention de participation, les parties intervenantes font élection de domicile :

pour le SYNDICAT, au Conseil Départemental des Landes

pour le CONSTRUCTEUR, en son siège social

pour la SATEL, en son siège social

Fait le

A

en 3 exemplaires originaux

Pour Le SYNDICAT

Pour le CONSTRUCTEUR

Pour la SEM

M. CLEMENT LAHOUSSE