

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



N° 5

Objet : Approbation d'une convention de participation des constructeurs portant sur un projet de construction d'un bâtiment (SARL CBJ-Transports nationaux et internationaux)

Le 23 juin 2025,

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
- M. Jean-Luc DELPUECH
- M. Cyril GAYSSOT
- Mme Eva BELIN
- M. Jean-Marc LESPADE

Représentant la Communauté de Communes Maremne Adour Côte-Sud

- M. Pierre FROUSTEY
- Mme Aurélie BERNEDE
- M. Lionel COUTURE
- M. Mathieu DIRIBERRY
- M. Jean-François MONET

Avaient donné procuration :

- Mme Muriel LAGORCE à M. Xavier FORTINON
- M. Hervé BOUYRIE à M. Pierre FROUSTEY
- Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST à M. Lionel COUTURE

Etaient excusés :

- Mme Sylvie BERGEROO
- M. Dominique COUTIERE
- M. Olivier MARTINEZ
- Mme Sandra TOLLIS
- M. Damien DELAVOIE
- M. André JAKUBIEC
- M. Pierre PECASTAINGS

Etaient également présents :

- Pour la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud : M. Christophe ARRONDEAU, Directeur de Cabinet
- Pour la SPL DOMOLANDES : M. Hervé NOYON, Directeur Général
- Pour la SATEL : M. Frédéric DASSIE, Directeur, M. Xavier VILAMITJANA, Responsable du Service Aménagement et Mme Aurélie CAPDEVIELLE, Chargée d'Opérations
- Pour le Conseil départemental :
 - Mme Isabel MORENO, Directrice Générale Adjointe en charge de l'attractivité
 - M. Bernard SAPHY, Responsable du 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° 2 du Comité Syndical du 21 décembre 2018 autorisant la SATEL à signer l'acte de vente en la forme authentique au profit de la SARL OUATECO d'un terrain de 2 500 m² sis sur le parc d'activités Atlantisud,

CONSIDERANT que la SATEL sollicite l'accord du Syndicat Mixte pour la construction d'un bâtiment sur la parcelle cédée à la SARL OUATECO, cette décision ne relevant pas du Comité de commercialisation, dans la mesure où le terrain d'assiette de ce projet a déjà été cédé,

CONSIDERANT que la société à responsabilité limitée CBJ-Transports nationaux et internationaux, à l'origine de ce projet de construction, a acheté à la SARL OUATECO le terrain d'assiette de 2 500 m²,

CONSIDERANT qu'il y a lieu de conclure, avec la société à responsabilité limitée CBJ-Transports nationaux et internationaux, 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 à responsabilité limitée CBJ-Transports nationaux et internationaux porte sur 757 m² de surface de plancher, le montant total de la participation à percevoir par la SATEL étant de 36 336 € 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

Après avoir constaté que M. Cyril GAYSSOT, se retirait et ne prenait pas part au vote de ce dossier,

- 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 à responsabilité limitée CBJ-Transports nationaux et internationaux, 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,

X F. L.

Xavier FORTINON



CONVENTION DE PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS EN ZAC A MAITRISE FONCIERE PARTIELLE

ATLANTISUD



Sommaire

SOMMAIRE	2
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.....	5
ARTICLE 4 – INDEXATION	5
ARTICLE 5 – TRANSFERT DU PERMIS - MUTATION	5
ARTICLE 6 - DEGREVEMENT	6
ARTICLE 7 – LITIGES	6
ARTICLE 8 – EFFETS	6
ARTICLE 9 – 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 Société **C.B.J. - TRANSPORTS NATIONAUX ET INTERNATIONAUX**, Société à responsabilité limitée au capital de 15240 €, dont le siège est à SAINT-MARTIN-DE-SEIGNANX (40390), 7 zone Artisanale Ambroise,

identifiée au SIREN sous le numéro 391 718 921 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DAX, représentée par Madame Christiane CAVORY, en sa qualité de gérante statutaire, 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 concerté « ATLANTISUD », dans le cadre d'une convention publique d'aménagement signée le 05 Août 2005.

En août 2019, la SATEL a vendu un terrain de 17 275 m² à la SCI OUATIMMO. Une de ses filiales, la SAS OUATECO, a revendu en 2021 une parcelle de 2500 m² à la SARL CBJ-Transports nationaux et internationaux, qui souhaite faire construire un bâtiment de 780 m² de SDP.

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, étant ici précisé que les travaux de viabilisation sont réalisés par la SATEL.

Le périmètre de la ZAC est exclu du champ d'application de la part communale de la Taxe d'Aménagement et de la PFAC.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – OBJET DES TRAVAUX

Le CONSTRUCTEUR souhaite réaliser sur une parcelle lui appartenant, cadastrées section A1 130 situées rue du Pays d'Orhe 40230 Saint Geours de Maremne, d'une contenance de 2500 m², un programme de construction à usage de bâtiment de transport, le tout correspondant à 757 m² de Surface De Plancher (SDP).

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 sera déposé en Mairie de Saint Geours de Maremne, le montant de la participation due par le Constructeur s'élève à titre prévisionnel à :

-36 336 € HT (trente six mille trois cent trente six euros hors taxe) ;

- 7 267.20 € de TVA à 20%

- Soit 43 603.20 € TTC (quarante-trois mille six cent trois euros et vingt centimes toutes taxes comprises)

Le montant définitif sera fixé en fonction du nombre de m² de SDP dont la construction sera autorisée par le permis de construire.



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 dépôt de la demande de permis de construire, dont le pétitionnaire fera connaître la date de dépôt du permis de construire à la SEM, afin que celle-ci puisse lui établir une facture.

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/lo dans lequel :

- lo est le dernier indice publié au mois de Février 2025 soit la date de signature de la présente convention, soit lo = 132.20
- 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 solidairement 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 - DEGREVEMENT

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 – 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'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

ARTICLE 9 – ELECTION DE DOMICILE

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

pour le SYNDICAT MIXTE, au Conseil Général des Landes

pour le CONSTRUCTEUR, en son siège social

pour la SATEL, en son siège social

Fait le 12 mai 2025, à Saint Paul les Dax

en 3 exemplaires originaux

Pour Le SYNDICAT

Pour le CONSTRUCTEUR

Pour la SEM