

Communauté de Communes ALBRET COMMUNAUTE
Conseil Communautaire

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU 29 MARS 2023

25- Objet : VENTE DE DEUX PARCELLES A BATIR – ZA DE PECARRERE – BUZET-SUR-BAÏSE (47160)

N° Ordre : DE-036-2023

Rapporteur : Nicolas Lacombe, vice-président au Développement économique

Nomenclature : 3 2 1 aliénation – biens immobiliers

L'an deux mille vingt-trois, le 29 mars à 19h, le Conseil de la Communauté de Communes ALBRET COMMUNAUTE était réuni en session ordinaire, à la salle des fêtes de Nérac, après convocation du 22 mars 2023, sous la présidence de Monsieur Alain LORENZELLI.

Membres présents (44) :

Andiran : M. Lionel LABARTHE

Barbaste : Mme Valérie TONIN

Bruch : M. Alain LORENZELLI

Buzet-sur-Baïse : Mme Patricia CHENUIL et M. Jean-Louis MOLINIE

Calignac : Mme Stéphanie DAVID, suppléante

Espiens : M. Serge LARROCHE

Feugarolles : M. Jean-François GARRABOS

Fioux : M. Joël AREVALILLO

Francescas : Mme Paulette LABORDE

Lamontjoie : M. Pascal BOUTAN

Lannes-Villeneuve de Mézin : M. Jacques ECHEVERRIA

Lasserre : M. Serge PERES

Lavardac : Mme Isabelle SALIS et MM Ludovic BIASOTTO et Sébastien CRUSSIERS

Le Frechou : M. André APPARITIO,

Le Nomdieu : M. Jean-Pierre LUSSAGNET

Le Saumont : M. Jean-Louis LALAUDE

Mézin : Mme Dominique BOTTEON et M. Jacques LAMBERT

Moncaut : M. Francis MALISANI

Moncrabeau : M. Nicolas CHOISNEL

Montgaillard-en-Albret : M. Henri de COLOMBEL

Montagnac-sur-Auvignon : M. Jean-Louis TOLOT

Montesquieu : M. Alain POLO

Nérac : Mmes Laurence BERTHOUMIEU, Edith BUSQUET, Evelyne CASEROTTO, Stéphanie GARBAY, Mélanie SERRES-SOLANO et MM Patrice DUFAU, Marc GELLY, Patrick GOLFIER et Nicolas LACOMBE

Pompiey : M. Jean-Pierre SUAREZ

Poudenas : M. Jean de NADAILLAC

Réaup-Lisse : M. Pascal LEGENDRE

Saint Pe Saint Simon : M. Michel SABATHIER

Saint-Vincent-de-Lamontjoie : M. Daniel AIRODO

Sainte-Maure-de-Peyriac : -

Sos-Gueyze-Meylan : M. Didier SOUBIRON

Thouars-sur-Garonne : M. Christophe BESSIERES, suppléant

Vianne : Mme Laurence BENLLOCH

Xaintrailles : Mme Michèle AUTIPOUT

Membres absents ayant donné procuration (5) :

Barbaste : M. Michel DAUNES à Mme Valérie TONIN

Mézin : M. Jean-Michel MANABERA à M. Alain POLO

Nérac : M. Hugues DAVID à M. Nicolas LACOMBE, M. Serge ARNAUNE à Mme Mélanie SERRES-SOLANO, et M. Frédéric SANCHEZ à M. Marc GELLY

Membre absent excusé (4) :

Calignac : M. Alban CASSAGNABERE, suppléé par Mme Stéphanie DAVID

Nérac : Mme Ana-Paula BES

Thouars-sur-Garonne : M. Jean-Pierre VICINI, suppléé par M. Christophe BESSIERES

Sainte-Maure-de-Peyriac : M. Robert LINOSSIER

Membre absent non excusé (1) :

Lavardac : M. Georges BARBARA

Secrétaire de séance : M. Jean-Louis MOLINIE a été élu secrétaire de séance à l'unanimité.

Nombre de conseillers

En exercice : 52

Présents : 44

Votants : 49

Absents : 10

- Dont « pour » : 49

- Dont suppléés : 2

- Dont « contre » : 0

- Dont représentés : 5

- Dont abstention : 0

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu les statuts d'Albret Communauté,

Vu la compétence Développement économique conformément à l'article L. 4251-17 du CGCT, et notamment *la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activité industrielle et commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire,*

Vu l'avis favorable rendu par la Commission Développement économique du 14 mars 2023,

Vu la délibération n°2010-59 du 22 décembre 2010 de la Communauté de Communes du Val d'Albret fixant les tarifs de commercialisation de la zone d'activités intercommunale de Pécarrère à Buzet-sur-Baise à 5 € HT / m²,

Vu la délibération n°2014-85 du 24 septembre 2014 de la Communauté de Communes du Val d'Albret déléguant la signature des actes sous-seing et des actes de vente au Président, et confirmant les tarifs de vente de la zone,

Considérant la disponibilité des parcelles susmentionnées, de nouveau proposées à la commercialisation,

Considérant la réservation de l'entreprise KWS France, en date du 30 septembre 2022,

Considérant le plan de bornage joint à la présente, impliquant un redécoupage de la zone, et l'implication de la SCI PAGY (M. et Mme Pascal BONICHON) dans la transaction,

Et sous réserve de la levée des conditions suspensives inscrites à l'avant-contrat,

Exposé des motifs :

Albret Communauté est l'établissement compétent pour la création, l'aménagement, l'entretien, mais également la commercialisation des lots des zones d'activités listées dans le périmètre des zones

d'activités intercommunales. Deux terrains restent disponibles sur la ZA intercommunale de Pécarrère, située à Buzet-sur-Baïse.

L'entreprise KWS souhaite développer un espace de stockage de matériel agricole supplémentaire. Pour ce faire, elle sollicite un redécoupage des parcelles, et a engagé des négociations avec les entreprises voisines, dont la SCI PAGY (cf. plan de bornage jointe en annexe).

Albret Communauté vendrait ainsi la parcelle AL95P2 à KWS France et les parcelles AL95P1 et AL96 à la SCI PAGY.

Par ailleurs, il conviendra d'indiquer dans les actes authentiques de cession des lots, et dès les avants contrats, une clause anti-spéculative, un pacte de préférence et une clause de maintien d'activité avec clause résolutoire :

CLAUSE ANTI-SPECULATIVE

Afin d'écartier tout risque de spéculation contraire à l'esprit poursuivi par la Communauté de Communes Albret Communauté, en cas de vente dans le délai de 10 ans qui suit l'acte de vente initial, le prix ne pourra excéder le montant TTC du prix d'achat majoré des frais d'acquisition, des dépenses de construction et d'amélioration ultérieures à la livraison (fournitures de factures), le tout indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction (l'indice de base étant celui de la date de signature de l'acte authentique et l'indice de révision, le dernier publié au jour de la revente).

Ce prix de cession devra avoir obtenu l'accord de l'aménageur de la zone (la Communauté de Communes Albret Communauté). Cette clause se justifie au regard de la politique de développement économique poursuivie par la Communauté de Communes, le prix de cession du terrain correspondant à un prix d'équilibre pour l'opération publique d'aménagement.

A cette fin, en cas de revente des biens durant cette période de 10 ans, l'acquéreur devra en informer la Communauté de Communes Albret Communauté, par tout moyen permettant de donner une date de réception certaine, préalablement à la signature de la promesse de vente des biens vendus, en précisant le prix de revente et en justifiant celui-ci au regard des modalités définies ci-dessus.

La clause ayant une durée de 10 ans, l'ensemble des dispositions de la présente clause devra être porté dans les actes de revente successifs, pendant 10 ans, à compter de la date de l'acte de vente.

PACTE DE PREFERENCE

La Communauté de Communes Albret Communauté bénéficiera d'un droit de préférence d'une durée de 10 ans à l'occasion de chaque nouvelle vente, lui permettant en vertu de cette priorité, de se réserver la possibilité de racheter le bien en dehors du cadre du droit de préemption urbain.

Ce rachat, en cas de revente de terrains nus ou construits, sera conduit au prix initial sans indexation, augmenté, le cas échéant, du coût de la construction.

CLAUSE DE MAINTIEN D'UNE ACTIVITE COMPATIBLE AVEC LA VOCATION DE ZONE D'ACTIVITE

Afin de préserver l'objectif de développement économique à destination des activités productives ou artisanales de la zone d'activités Pécarrère à Buzet-sur-Baïse, le futur acquéreur, mais également ses éventuels locataires ou preneurs à bail successifs, devront bénéficier d'un agrément de l'aménageur de la zone (la Communauté de Communes Albret Communauté) ou de toute autre structure amenée à s'y substituer.

La clause a une durée de 20 ans, l'ensemble des dispositions de la présente clause devra être porté dans les actes de revente successifs, pendant 20 ans, à compter de la date de l'acte de vente. En cas de non-observation de la clause, l'acte authentique prévoira la possibilité de sanction (condition résolutoire, à défaut, la Communauté de Communes se réserve le droit de demander des indemnités à titre de clause pénale).

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Considérant l'exposé du Président,
Après en avoir délibéré,
DECIDE à l'unanimité

► **D'approuver** les transactions suivantes sur la ZA intercommunale de Pécarrère à BUZET-SUR-BAÏSE, aux tarifs précédemment fixés de 5€HT/m² :

- **Vente** par Albret Communauté de la parcelle **AL-96** à la **SCI PAGY** pour **1 000 m²**, au prix de **5 000 € HT**,
- **Vente** par Albret Communauté de la parcelle **AL-95 p1** à la **SCI PAGY** pour **207 m²**, au prix de **1 035 € HT**,
- **Vente** par Albret Communauté de la parcelle **AL-95 p2** à la **SARL KWS France** pour **793 m²** au prix de **3 965 € HT**.

Prix de vente à la SCI PAGY : 6 035 € HT
Prix de vente à la SARL KWS France : 3 965 € HT

► **D'approuver** les termes de la clause anti-spéculative, du pacte de préférence, de la clause de maintien d'activité avec clause résolutoire, exposés ci-dessus et qui seront repris dans les actes authentiques,

► **D'autoriser** le Président à signer tout type de document notarié, administratif, technique ou financier se rapportant à la présente délibération.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Pour extrait certifié conforme,

A Nérac,

Alain Lorenzelli,
Président

Jean-Louis Molinié
Secrétaire de séance



Publication le : - 4 AVR. 2023