

Communauté de Communes ALBRET COMMUNAUTE

Conseil Communautaire

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU 15 NOVEMBRE 2023

10- Objet : VENTE D'UNE PARCELLE A BATIR – ZA DE CUGNERAYRES – LAVARDAC

N° Ordre : DE-103-2023

Rapporteur : Nicolas Lacombe, vice-président au Développement économique

Nomenclature : 3.2.2. aliénations – autres cessions

L'an deux mille vingt-trois, le 15 novembre à 19h, le Conseil de la Communauté de Communes ALBRET COMMUNAUTE était réuni en session ordinaire, à la salle des fêtes d'Andiran, après convocation régulière du Président du 09 novembre 2023, et sous la présidence de Monsieur Francis MALISANI, 1^{er} Vice-Président.

Membres présents (39 du point 01 à 04 puis 40 du point 05 à 22) :

Andiran : M. Lionel LABARTHE

Barbaste : M. Michel DAUNES

Bruch : -

Buzet-sur-Baïse : M. Jean-Louis MOLINIÉ

Calignac : Mme Stéphanie DAVID

Espiens : M. Serge LARROCHE

Feugarolles : M. Jean-François GARRABOS

Fieux : M. Joël AREVALILLO

Francescas : Mme Paulette LABORDE

Lamontjoie : M. Pascal BOUTAN

Lannes-Villeneuve de Mézin : M. Jacques ÉCHÉVÉRIA

Lasserre : M. Serge PERES

Lavardac : Mme Isabelle SALIS et MM Ludovic BIASOTTO, Sébastien CRUSSIÈRES

Le Frechou : M. André APPARITIO

Le Nomdieu : M. Jean-Pierre LUSSAGNET

Le Saumont : M. Jean-Louis LALAUDE

Mézin : -

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 et MM Serge ARNAUNÉ, Hugues DAVID, Patrice DUFAU, Marc GELLY, Patrick GOLFIER, Frédéric SANCHEZ et Nicolas LACOMBE (arrivé à partir du point 05)

Pompiery : M. Jean-Pierre SUAREZ

Pouézas : M. Joël CHRETIEN, suppléant

Réaup-Lisse : M. Pascal LEGENDRE

Saint Pe Saint Simon : M. Michel SABATHIER

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

Sainte-Maure-de-Peyriac : M. Thierry PLANTÉ

Sos-Gueyze-Meylan : M. Didier SOUBIRON

Thouars-sur-Garonne : -

Vianne : Mme Laurence BENLLOCH

Xaintrilles : Mme Michèle AUTIPOUT

Membres absents ayant donné procuration (7) :

Barbaste : Mme Valérie TONIN à M. Michel DAUNES

AR Prefecture

047-200068948-20231115-DE_103_2023-DE
Reçu le 21/11/2023

Bruch : M. Alain LORENZELLI à M. Pascal BOUTAN

Buzet-sur-Baïse : Mme Patricia CHENUIL à M. Jean-Louis MOLINIÉ

Mézin : Mme Dominique BOTTÉON à M. Jacques ETCHEVERRIA et M. Jacques LAMBERT à M. Pascal LEGENDRE

Nérac : Mme Ana-Paula BES à M. Patrice DUFAU

Thouars-sur-Garonne : M. Jean-Pierre VICINI à M. Francis MALISANI

Membre absent excusé (2) :

Lavardac : M. Georges BARBARA

Poudenas : M. Jean de NADAILLAC, suppléé par M. Joël CHRETIEN

Membres absents non excusés (05 du point 01 à 04 puis 04 du point 05 à 22) :

Mézin : M. Jean-Michel MANABÉRA

Nérac : Mmes Evelyne CASEROTTO, Stéphanie GARBAY et Mélanie SERRES-SOLANO et Nicolas LACOMBE (jusqu'au point 04)

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

Nombre de conseillers

En exercice : 52

Présents : 40

Votants : 47

Absents : 13

- Dont « pour » : 47

- Dont suppléé : 1

- Dont « contre » : 0

- Dont représentés : 7

- 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 18 octobre 2023,

Considérant la saisine des Domaines en date du 10 juillet 2023 sur le prix de vente de la parcelle ZD-231 de la ZA de CUGNERAYRES,

Considérant la lettre de réservation de Monsieur CHAMINADE Patrick en date du 20 septembre 2023, de la partie restante de la parcelle ZD-8 devenue, du fait des divers aménagements réalisés, la parcelle ZD-231, pour une superficie d'environ 7 000 mètres carré,

Considérant le bornage effectué sur site le 19 octobre 2023,

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

- *Clause suspensive liée à l'obtention du permis de construire, stipulée en faveur du bénéficiaire et du promettant (condition essentielle et déterminante sans laquelle le promettant n'aurait pas contracté, il ne sera pas possible pour le bénéficiaire d'acquérir le bien sans avoir obtenu un permis de construire pour l'opération projetée, ni d'y renoncer sans accord du promettant).*

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.

- Déductions faites des superficies réservées à l'aménagement de la zone sur l'emprise **ZD-231** appartenant à Albret Communauté, il reste une superficie disponible de **7 000 mètres carré environ** à commercialiser sur la ZA de Cugnérayres. Monsieur Patrick CHAMINADE souhaite acquérir cette superficie enherbée restante pour le développement de l'activité professionnelle VRD de son fils Anthony CHAMINADE.

Le conseil communautaire doit se prononcer sur les tarifs de commercialisation de la ZA d'une part, et sur l'opportunité de cette vente d'autre part.

Par comparaison avec les prix du marché, et sachant que celle de Cugnérayres est en cours de restructuration, la Commission Développement économique a validé le prix de **11 € HT/ m²**. En effet, ce tarif est cohérent avec les prix pratiqués sur les autres zones, et correspond au tarif pratiqué sur la ZA du Caudan.

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 Cugnérayres à Lavardac, 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).

CLAUSE D'ENGAGEMENT DE CONSTRUIRE

Dans le délai de 3 ans suivant la signature de l'acte authentique.

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

- ▶ **De vendre** la superficie restante d'environ 7 029 m² à M. Patrick CHAMINADE, au tarif de **11 € HT / m²**, sachant que le bornage en cours viendra préciser la superficie à vendre et le prix de vente définitif du terrain, soit 77 319€HT,
- ▶ **D'approuver** les termes de la clause anti-spéculative, du pacte de préférence, de la clause de maintien d'activité avec clause résolutoire, et autres conditions exposées ci-dessus et qui seront repris dans les actes à intervenir,
- ▶ **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 : 21 NOV. 2023