



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

**N° 4**

**Objet : Approbation du modificatif n° 1 des charges de cession ou de location de terrains de la ZAC Atlantisud**

Le 7 novembre 2022,

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
- M. Damien DELAVOIE
- M. Jean-Marc LESPADÉ

**Représentant la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud**

- M. Pierre FROUSTEY
- Mme Aurélie BERNEDE
- Mme Jacqueline BENOIT DELBAST
- M. Lionel COUTURE
- M. Jean-François MONET
- M. Pierre PECASTAINGS

**Avaient donné procuration :**

- M. Dominique COUTIERE à M. Xavier FORTINON
- Mme Muriel LAGORCE à M. Olivier MARTINEZ

**Etaient excusés :**

- Mme Sandra TOLLIS
- Mme Eva BELIN
- M. Hervé BOUYRIE
- M. Mathieu DIRIBERRY
- M. André JAKUBIEC

**Etaient également présents :**

- Pour la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud : M. Christophe ARRONDEAU, Directeur de Cabinet
- Pour la Paierie Départementale : M. Olivier BOURGOING
- Pour la SATEL : M. Frédéric DASSIE, Directeur et Mme Aurélie CAPDEVIELLE, Chargée d'opérations
- Pour la SPL Domolandes : M. Hervé NOYON, Directeur
- Pour le Conseil départemental :
  - M. Eric SARGIACOMO : Direction des Entreprises et des Initiatives Economiques
  - MM. François RAMBEAU et Nicolas BRUNIER, 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 27 juin 2005 approuvant la convention publique d'aménagement et confiant à la SATEL notamment une mission de commercialisation du Parc d'Activités Atlantisud,

Vu la délibération du Comité Syndical du 18 février 2008 approuvant notamment le cahier des charges de cessions ou concessions des terrains de la ZAC Atlantisud,

CONSIDERANT que, d'une part, lors de chaque cession ou location de terrains situés à l'intérieur de la ZAC Atlantisud, 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 Marenne Adour Côté-Sud 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 CCTT annexé aux futurs actes de vente des lots de la ZAC Atlantisud, des clauses attachées à la revente de ces biens,

VU le cahier des charges de cession ou de location des terrains de la ZAC Atlantisud et son modificatif n° 1,

VU le rapport du Président,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents ou dûment représentés,

### DECIDE :

- d'approuver le modificatif n° 1 au cahier des charges de cession ou de location de terrains de la ZAC ATLANTISUD, 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 LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES  
DE SAINT GEOURS DE MAREMNE**

---

Envoyé en préfecture le 25/11/2022

Reçu en préfecture le 25/11/2022

Affiché/Publié le 25/11/2022

ID : 040-254003189-20221107-GEO\_DL4\_71122-DE



**MODIFICATIF N°1  
au Cahier des Charges de Cession ou de location de Terrains  
de la ZAC ATLANTISUD**



## PREAMBULE- EXPOSE

Dans le cadre de la réalisation de la Zone d'Activités Atlantisud située sur le territoire de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud, à Saint-Geours-de-Marenne, une convention de concession a été conclue entre le Syndicat Mixte et la SATEL le 5 août 2005, 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 29 février 2008. 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 demande actuelle, largement supérieure à l'offre au point que le Syndicat Mixte et son concessionnaire ont dû répondre défavorablement aux demandes de certaines entreprises, 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 ont mis en place un Comité de sélection des candidatures en décembre 2021 et 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.

Envoyé en préfecture le 25/11/2022

Reçu en préfecture le 25/11/2022

Affiché/Publié le 25/11/2022

ID : 040-254003189-20221107-GEO\_DL4\_71122-DE



## **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