



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL PERMANENT

SEANCE DU 15 OCTOBRE 2019

OJ N°10 - Développement économique.

ZAC Aritxague-Melville Lynch à Anglet et Bayonne. Cession du lot 2.1 à la société AGUR.

Date de la convocation : 9 octobre 2019.

Nombre de conseillers en exercice : 69.

Président de séance : Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.

PRESENTS :

ALZURI Emmanuel, ARRABIT Bernard, BAUDRY Paul, BÉHOTÉGUY Maïder (à compter de l'OJ N°12), BERARD Marc (jusqu'à l'OJ N°40), BERTHET André, BIDEGARAY Barthélémy, BISAUTA Martine, BLEUZE Anthony, BOSCO Dominique, BURRE-CASSOU Marie-Pierre, CACHENAUT Bernard (à compter de l'OJ N°11), CARRERE Bruno, CHASSERIAUD Patrick (à compter de l'OJ N°6), CLAVERIE Peio, CURUTCHARRY Antton (à compter de l'OJ N°10), DAGORRET François, DE CORAL Odile, DESTIZON Patrick, DEVEZE Christian, DUBLANC Gilbert, DURRUTY Sylvie, ECENARRO Kotte, ELISSALDE Philippe, ETCHEGARAY Jean-René, EYHERABIDE Pierre, FOURNIER Jean-Louis, GASTAMBIDE Arño (à compter de l'OJ N°11), GONZALEZ Francis, GUILLEMOTONIA Pierre, HIRIGOYEN Roland, IBARRA Michel, IPUTCHA Jean-Marie, IRIART Alain, IRIART Jean-Claude, IRIART Jean-Pierre, JOCOU Pascal (à compter de l'OJ N°24), KEHRIG-COTTENÇON Chantal (à compter de l'OJ N°23), LABORDE-LAVIGNETTE Jean-Baptiste, LAFLAQUIERE Jean-Pierre, LAMERENS Jean-Michel, LOUSTAUDAUDINE Jean-Jacques, MILLET-BARBÉ Christian (à compter de l'OJ N°4), NARBAÏS-JAUREGUY Éric, NOUSBAUM Pierre-Marie, OLIVE Claude (jusqu'à l'OJ N°15), POULOU Guy (à compter de l'OJ N°29), SAINT ESTEVEN Marc, UGALDE Yves (jusqu'à l'OJ N°8), THEBAUD Marie-Ange, VEUNAC Jacques, VEUNAC Michel.

ABSENTS OU EXCUSES :

BORDES Alexandre, CARPENTIER Vincent, DE LARA Manuel, DEQUEKER Valérie, ETCHEBEST Michel, HAYE Ghislaine, HIRIART Michel, INCHAUSPÉ Beñat, IRIGOYEN Jean-François, LACASSAGNE Alain, LASSERRE-DAVID Florence, LAUQUÉ Christine, LEIZAGOYEN Sylvie, MIALOCQ Marie-José, MOTSCH Nathalie, OLÇOMENDY Daniel, SOROSTE Michel.

PROCURATIONS :

BORDES Alexandre à HIRIGOYEN Roland, HAYE Ghislaine à DESTIZON Patrick, OLÇOMENDY Daniel à LABORDE-LAVIGNETTE Jean-Baptiste.

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur Marc SAINT ESTEVEN.

Modalités de vote : vote à main levée.

**OJ N°10 - Développement économique.
ZAC Aritxague-Melville Lynch à Anglet et Bayonne. Cession du lot 2.1 à la société AGUR.**

Rapporteur : Monsieur Roland HIRIGOYEN.

Mes chers collègues,

La Communauté d'Agglomération Pays Basque, aménageur de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Aritxague-Melville Lynch, souhaite céder le lot 2.1 de cette zone à la société AGUR, afin qu'elle y construise son siège.

AGUR est une entreprise gérant les services d'eau et d'assainissement de plus de 300 collectivités en Nouvelle-Aquitaine.

Par délibération du 20 mars 2018, le Conseil permanent de la Communauté d'Agglomération a autorisé la société AGUR à déposer un dossier de demande de permis de construire sur les parcelles actuellement propriété de la Communauté d'Agglomération.

Ce lot 2.1 est positionné sur les parcelles cadastrées section CY n° 772, 773, 775, à Anglet et section CP n° 799 et 800 à Bayonne, d'une contenance de 2 239 m².

Le terrain sera cédé au prix de 160 € HT/m², TVA en sus.

Il convient d'indiquer dans l'acte authentique une clause anti spéculative et un pacte de préférence rédigés comme suit :

« Afin d'écartier tout risque de spéculation contraire à l'esprit poursuivi par la Communauté d'Agglomération Pays Basque, qui a présidé à la fixation des prix de cession de terrains dans la ZAC d'Aritxague-Melville Lynch, 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) et des frais correspondant à l'installation des éventuels équipements techniques ou industriels (fournitures de factures), le tout indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction (l'indice de base étant celui du 1^{er} trimestre 2020 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 ZAC (la Communauté d'Agglomération Pays Basque).

Cette clause se justifie au regard de la politique de développement économique poursuivie par la Communauté d'Agglomération Pays Basque, 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 d'Agglomération Pays Basque, par courrier avec accusé de réception, 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 devront être portées dans les actes de revente successifs, pendant 10 ans, à compter de la date de l'acte de vente.

Enfin, l'aménageur de la ZAC (la Communauté d'Agglomération Pays Basque) bénéficiera d'un droit de préférence 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.

Cette clause constitue un engagement déterminant du consentement des parties. Elle s'imposera aux acquéreurs successifs, ayants causes et ayants droits de l'acquéreur.

Les obligations s'éteindront de plein droit à l'issue du délai ci-dessus évoqué pour cette clause. »

Il convient désormais d'approuver les modalités de la cession et permettre de signer la ou les promesses synallagmatiques de vente et le ou les actes authentiques de cession.

Vu l'avis des services fiscaux n°2019 64024 V 0897 en date du 7 octobre 2019,

Considérant que les prix de cession dans la ZAC Aritxague-Melville Lynch sont différenciés selon la nature de l'activité future attachée à chaque lot ; et que ces prix différenciés sont calculés selon la méthode de compte à rebours établie au regard du bilan d'opération de la ZAC, méthode différente de la méthode de comparaison utilisée par les services fiscaux pour estimer le prix du terrain,

Considérant que le lot 2.1 correspond à un usage d'activités tertiaire (bureaux) en entrée de zone, dont le prix de cession a été fixé à 160 € HT/m² dans le bilan d'opération,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 24 février 2017 portant délégation au Conseil permanent de certaines attributions, notamment pour « Toutes décisions relatives aux ventes, au-delà de 20 000 €, de biens mobiliers et immobiliers entrant dans le champ des compétences de la Communauté d'Agglomération ou dans le cadre de l'exécution de la politique foncière communautaire »,

Le Conseil permanent est invité à :

- approuver la cession du lot 2.1 de la Zone d'Aménagement Concerté Aritxague-Melville Lynch, au profit de la société AGUR ou toute société qui s'y substituerait, afin que celle-ci y construise son siège. Ce lot est positionné sur les parcelles cadastrées section CY n° 772, 773, 775, à Anglet et section CP n° 799 et 800 à Bayonne, pour une contenance de 2 239 m²,
- approuver cette cession au prix de 160 € HT/m², TVA en sus,
- approuver les termes de la clause anti-spéculative et du pacte de préférence exposés ci-dessus et qui seront repris dans l'acte authentique,
- autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer le ou les éventuelles promesses de vente et le ou les actes authentiques de cession à intervenir, ainsi que tous documents nécessaires à la présente transaction.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Pour : 47 voix

Contre : 0 voix

Abstention : 0

Ne participe pas au vote : 0

Non votant : 1 (BERARD Marc)

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus et le présent extrait certifié conforme au registre.

Pour le Président et par délégation,
Le Directeur Général Adjoint,



Sébastien EVRARD.

Certifié exécutoire

Transmis au contrôle de légalité le : 18 octobre 2019.

Publié le : 18 octobre 2019.