



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL PERMANENT

### SEANCE DU 15 OCTOBRE 2019

#### **OJ N°11 - Développement économique.**

**ZAC Aritxague-Melville Lynch à Anglet. Cession du lot 3.1 à l'entreprise Orthodynamic et autorisation de dépôt d'une demande de permis de construire.**

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°11 - Développement économique.****ZAC Aritxague-Melville Lynch à Anglet. Cession du lot 3.1 à l'entreprise Orthodynamic et autorisation de dépôt d'une demande de permis de construire.**

Rapporteur : Monsieur Roland HIRIGOYEN.

Mes chers collègues,

Depuis le début d'année 2017, la Communauté d'Agglomération Pays Basque a initié des échanges avec l'entreprise Orthodynamic (spécialiste en matériel orthopédique, prothèses et divers appareillages) afin que cette dernière puisse implanter ses locaux au sein de la ZAC Aritxague-Melville Lynch.

Le projet envisagé porte sur la création d'un bâtiment de 1 500 m<sup>2</sup> environ au sein de l'îlot 3 de la ZAC destiné à accueillir des activités de petite production et de services. Il est envisagé de détacher une unité foncière de 1 804 m<sup>2</sup> du lot 3, constituant le lot 3.1, pour accueillir ce bâtiment.

Le projet a été présenté en Comité de pilotage du 28 juin 2019.

Le maître d'ouvrage souhaite désormais déposer une demande de permis de construire, avant la fin 2019, sur ce foncier pressenti.

Le lot 3.1 est positionné sur la parcelle cadastrée section CY 759 p(a) sur la commune d'Anglet, et représente une contenance 1 804 m<sup>2</sup> environ (division et arpentage en cours).

Le terrain sera cédé au prix de 100 € HT/m<sup>2</sup>, TVA en sus.

Par ailleurs, il conviendra d'indiquer dans l'acte authentique une clause anti spéculative et un pacte de préférence ainsi qu'une clause de maintien d'une activité relevant du champ des activités productives et de services aux entreprises, tel que prévu dans l'îlot 3 au Nord de la ZAC.

Clause anti-spéculative et pacte de préférence :

« 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<sup>er</sup> 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 (Communauté d'Agglomération Pays Basque).

Cette clause se justifie au regard de la politique de développement économique poursuivie par 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. »

Clause de maintien d'une activité relevant du champ des activités productives et de services aux entreprises, tel que prévu dans l'îlot 3 au Nord de la ZAC :

« Afin de préserver l'objectif de développement économique à destination des activités productives et de services aux entreprises implantées au Nord de la ZAC, le futur acquéreur, mais également ses éventuels locataires ou preneurs à bail successifs, devront bénéficier d'un agrément de l'aménageur de la ZAC (Communauté d'Agglomération Pays Basque) 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 devront être portées 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, dommages et intérêts).

Ces deux clauses constituent un engagement déterminant du consentement des parties. Elles s'imposeront 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 chacune des deux clauses. »

Vu l'avis des domaines n°2019 64024 V 0882, du 7 octobre 2019, à hauteur de 99,78 € HT/m<sup>2</sup>, arrondi à 100 € HT/m<sup>2</sup>,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 24 février 2017 portant délégation au Conseil permanent de certaines attributions, notamment en matière de « 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 » et d' « Autorisation de dépôt par des tiers de demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir et de déclarations préalables sur des propriétés appartenant à la Communauté d'Agglomération et autorisation d'exécuter les travaux »,

Le Conseil permanent est invité à :

- autoriser le maître d'ouvrage ou son mandataire à :
  - déposer, auprès de la Mairie d'Anglet, un dossier de demande de permis de construire pour la construction d'un bâtiment, sur un bien communautaire non bâti et viabilisé, cadastré section cadastrée section CY 759 p(a), division et arpentage à venir,
  - pénétrer sur la propriété pour réaliser ou faire réaliser tous relevés, études, sondages, travaux préparatoires nécessaires à la réalisation du projet, et ce sous son entière responsabilité,
- approuver la cession du lot 3.1 de la Zone d'Aménagement Concerté Aritxague-Melville Lynch, au profit de la société Orthodynamic ou toute société qui s'y substitue, afin que celle-ci y construise ses locaux. Ce lot 3.1 est positionné sur la parcelle cadastrée section CY 759 p(a) sur la commune d'Anglet, pour une contenance prévisionnelle de 1 804 m<sup>2</sup> environ (division et arpentage en cours),
- approuver la cession au prix de 100 € HT/m<sup>2</sup>, TVA en sus,
- approuver les termes de la clause anti-spéculative, du pacte de préférence et de la clause de maintien d'activités exposés ci-dessus et qui seront repris dans l'acte authentique,

- autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer l'éventuelle promesse de vente et l'acte authentique de cession à intervenir, ainsi que tous documents nécessaires à la présente transaction.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Pour : 49 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.