DEPARTEMENT
DES LANDES

DELIBERATION DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DES GRANDS LACS

Délibération n° 2024-151
Vente de la parcelle AX119 sise à Parentis-en-Born à la SAS FL CONSTRUCTION

Nbre de Conseillers en exercice : 34
Nbre de présents : 25
Nbre de votants : 32
Nbre de procurations : 7
Date de convocation et d'affichage : 03/12/2024
Secrétaire de séance : THOMAS Sandrine

L'an deux mille vingt-quatre, le dix décembre à 19h00

Le conseil communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle René Labat de Parentis-en-Born, sous la présidence de Madame DOUSTE Françoise, Présidente.

Présents : Mme BOUSQUET Marie-Hélène, M. COURNAU Jean-Michel, M. COUTURIER François, M. DIAZ Manuel, Mme DUBOIS Catherine, Mme GUERRO Florence, Mme LARREZET Hélène, M. MINIAU Dominique, M. PASCUTTO Philippe, Mme PONCHET Ascension, M. SUSO Jean-Michel, Mme DOUSTE Françoise, Mme CASSAGNE Patricia, M. CRUCHANDEU Paul, M. LALUQUE Georges, Mme NADAU Marie-Françoise, M. SOULÈS Eric, Mme THOMAS Sandrine, M. RIMONTEIL Jean-Pierre, M. COMET Bernard, Mme GARDON Christine, Mme RIGAL Nathalie, M. VIUDES Christian, M. CASTAGNÈDE Vincent, Mme SÉGAUT Céline

Procurations : Mme AUBERT Roselyne donne procuration à Mme DUBOIS Catherine, M. COLMAGRO Ghislain donne procuration à M. COUTURIER François, M. DARMAGNAC Frédéric donne procuration à Mme PONCHET Ascension, Mme PELTIER Virginie donne procuration à M. COURNAU Jean-Michel, Mme PINCÉ Laure donne procuration à M. PASCUTTO Philippe, M. LAINÉ Fabien donne procuration à M. VIUDES Christian, M. BRETHES Eric donne procuration à Mme SEGAUT Céline

Excusés : Mme AUBERT Roselyne, M. COLMAGRO Ghislain, M. DARMAGNAC Frédéric, Mme PELTIER Virginie, Mme PINCÉ Laure, Mme MALLO Caroline, Mme LARRUE-SOUBAIGNÉ Nathalie, M. LAINÉ Fabien, M. BRETHES Eric

Décision de l'assemblée :

Votants : **32**
Pour : **32**
Contre :
Blanc :
Abstention :

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20241210-2024-151-DE
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024

Rapporteur : Mme NADAU Marie-Françoise

La SAS FL construction est une entreprise de maitrise d'œuvre installée sur Parentis-en-Born, actuellement en location. Elle travaille avec de nombreux artisans en recherche de locaux pour leurs activités. Elle intervient sur le secteur de Parentis-en-Born, des Grands Lacs et plus largement (communauté de communes de Mimizan, Labouheyre…).

Suite à la présentation aux élus le 14 mai 2024, le projet de Fabien SANTOS a été retenu à condition qu'il redéfinisse son projet pour qu'il soit en adéquation avec la superficie du foncier vendu. Ce projet retravaillé consiste à la réalisation d'un bâtiment de 540 m² hébergeant l'activité de la SAS FL CONSTRUCTION mais également celle d'artisans (plombier maçon, peintre…) qui ont l'habitude de travailler ensemble. A terme, une mutualisation de secrétariat pourrait voir le jour. Le projet foncier et immobilier sera porté par la SAS FL CONSTRUCTION.

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire décide à l'unanimité :

- De valider la vente à la SAS FL CONSTRUCTION, représentée par Fabien SANTOS, la parcelle AX 1119 d'une superficie de 2 383 m² sise rue de la calle à Parentis-en-Born. Son prix de vente, conformément à l'avis des domaines en date du 18/11/2024, ci-joint, est fixé à un montant global de 67 000 € H.T soit 80 400 € TTC.
- De faire rédiger par le notaire, un compromis de vente de la parcelle AX 1119 au profit de la SAS FL CONSTRUCTION avec deux clauses résolutoires ou suspensives : l'obtention du permis de construire et l'obtention du prêt bancaire. Au moment de la signature de compromis, le versement de 10% du prix de vente soit un montant de 6 700 € H.T. sera exigé. La signature du compromis devra intervenir avant le 10 juin 2025.
- D'autoriser la présidente à signer le compromis de vente et l'acte notarié qui devront intervenir respectivement avant le 10 juin 2025 et le 10 décembre 2025. Passé ces dates le foncier pourra être réattribué à d'autres preneurs.
- D'inscrire la recette au budget concerné.
- De préciser que les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur.
- D'autoriser la Présidente à donner pouvoir à tout clerc de notaire de l'étude de Maître CLA à Parentis-en-Born
- D'autoriser la Présidente à signer tous les documents afférents

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an que dessus
Et ont signé au registre les membres présents
Pour copie conforme, le 10 décembre 2024

La Présidente,

Françoise DOUSTE

Communauté de Communes des Grands Lacs ★ PARENTIS-EN-BORN ★

Document exécutoire à compter du : 10/12/2024
Transmis en Préfecture le : 20/12/2024
Affiché le : 20/12/2024
à Parentis-en-Born, le : 20/12/2024

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20241210-2024-151-DE
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques des Pyrénées-Atlantiques

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne
64 000 PAU

Courriel : ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Yannick ROMA
Courriel : yannick.roma@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 05 59 82 29 05/ 06 29 75 55 07

Réf DS: 20922602
Réf OSE : 2024-40217-82096

Le 18/11/2024

Le Directeur départemental des Finances publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

Communauté des communes des grands lacs

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien :	Terrain à bâtir
Adresse du bien :	Rue de la calle 40160 PARENTIS EN BORN
Valeur :	**67 000€ , assortie d'une marge d'appréciation de 10 %** (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20241210-2024-151a-DE
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme THEVENOT

2 - DATES

de consultation :	08/11/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	néant
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	néant
du dossier complet :	15/11/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire.

3.3. Projet et prix envisagé

La communauté de communes des Grands Lacs a acquis la parcelle Ax 18 (devenue AX 1119) auprès de M. PAULIAC au prix de 21 € H.T. / m² en 2018. Depuis, la collectivité a réalisé des travaux de viabilisation: création d'une entrée et réalisation des coffrets avec l'ensemble des réseaux (eau potable, assainissement et électricité). Des terrains a proximité en zonage économique (UXA) ont été vendus à 28 € H.T. / m². La communauté de communes souhaite vendre cette parcelle à une entreprise d'où la demande d'avis des domaines. Le foncier économique disponible sur le territoire se fait très rare et c'est le seul terrain en possession de la collectivité.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Parcelle à l'entrée de la ville

Accusé de réception en préfecture
040-244000373-20241210-20241210-la-DE
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Parcelle à l'entrée de la ville

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Nature réelle	Superficie cédée	zonage
PARENTIS EN BORN	AX 1119		2 383 m²	UXA
		TOTAL	2 383m²	

4.4. Descriptif

Parcelle de 2383 m² viabilisée et libre de toute construction. Classée au plu en UXA, à vocation économique.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Communauté des Communes des Grands Lacs

5.2. Conditions d'occupation

Considéré comme libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zonage UXA : zone à vocation économique

6.2.Date de référence et règles applicables

15/03/2023

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Comparaison

8 - MÉTHODE DE LA COMPARAISON

8.1. Études de marché

Vente du 16/12/2022 d'un terrain à bâtir borné et viabilisé en zonage UXA au lieu dit la calle d'une surface de 3 476m² pour une valeur de 157 500€ soit 45€/m².

Vente du 02/10/2023 d'un terrain à bâtir borné et viabilisé en zonage UXA au lieu dit la calle d'une surface de 2 573m² pour une valeur de 72 044€ soit 28€/m² HT.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20241210-2024-151a-DE
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024

La vente la plus récente sera retenue. En effet, il s'agit d'une vente sur le même lieu dit et réalisée par la Communauté des communes des grands lacs. Il ne ressort une valeur de 28€/m² HT soit

28*2383= 66 724€ arrondi à 67 000€

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **67 000€**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 60 300€

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

12 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20241210-2024-151a-DE
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024

14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,

Yannick ROMA

Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20241220-2024-151a-DE
Date de télé-transmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20241210-2024-151a-DE
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024

Agence Départementale d'Aide aux Collectivités Locales

Département des Landes

Extrait cartographique

Localisation AX 1119

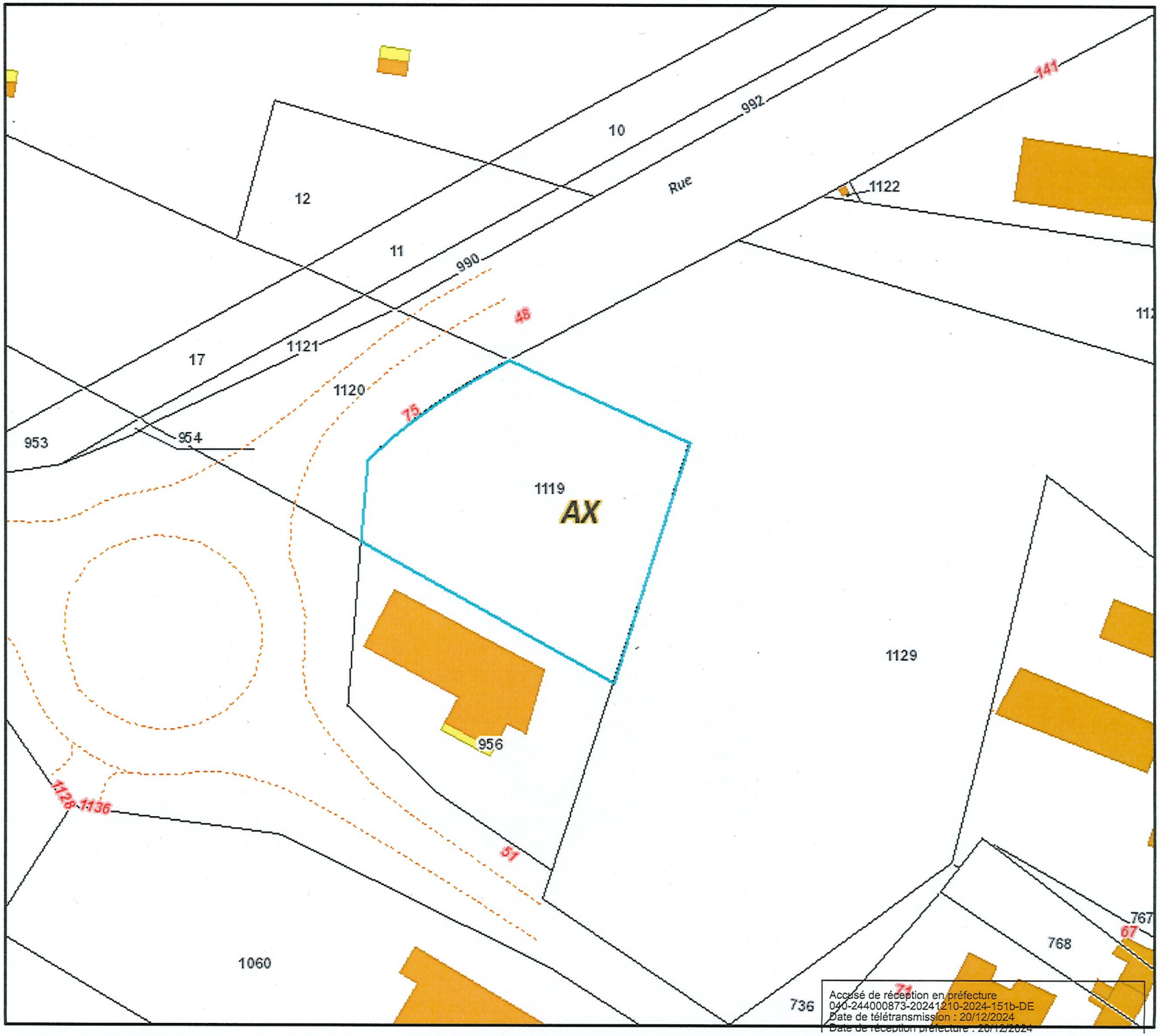
Mis à jour : Année 2021

Edité le : 28/11/2024

Par : ADACL

Echelle : 1:1 000

IGECOM40



Légende

- Détails ponctuels

Détails linéaires

- Aqueduc
- Chemin
- Flèche rattachement du n° de parcelle
- Gazoduc ou oléoduc
- Ligne de transport de force
- Parking, terrasse et surplomb
- Rail de chemin de fer
- Symbole d'église
- Trottoirs, petits ruisseaux et terrains de sport
- Trottoirs, sentier
- Cours d'eau
- Voies privées du plan cadastral

Plan délivré par IGECOM40 (ADACL)

Accusé de réception en préfecture
040-244000873-20241210-2024-151b-DE
Date de télétransmission : 20/12/2024
Date de réception préfecture : 20/12/2024