



N°DEL23-2021

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DES LANDES

GRAND DAX
AGGLOMÉRATION

**EXTRAIT DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

L'AN DEUX MIL VINGT ET UN et le **DIX** du mois de **MARS** à **18h00**, les membres du Conseil de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax, convoqués le **4 MARS 2021**, se sont réunis en séance ordinaire, au siège de la Communauté, 20 avenue de la Gare à Dax, sous la présidence de Julien DUBOIS.

Conseillers communautaires présents :

Mme AUDOUY Véronique – M. ABADIE Jean-Marie – Mme DUTOYA Guylaine – M. DUBOIS Julien – Mme DEDIEU Martine – M. RENDE Grégory – Mme PECHAUDRAL DOURTHE Sarah – M. DAGES Pascal – Mme LOUBERE BERTHELON Marie Constance – M. BENALIA BROUCH Amine – Mme HENAUT Marylène – M. LAUSSU Guillaume – Mme ERIDIA Martine – M. ARRAS Alexis – Mme LABARCHEDE Martine – M. RELAUX Julien – Mme PEYSALLE Florence – M. MORA Vincent – Mme VERDIERE BARGAOUI Axelle – M. LOUME Yves – Mme RABAUD FAVEREAU Isabelle – M. STETIN Pierre – M. CASTEL Philippe – M. LAVIGNE Pascal – Mme DORVAL Gloria – Mme IRIGOYEN Sophie – M. SOUBLIN Jean – M. LE BAIL Gérard – M. AUZEMERY Albert – M. LAFFITTE Philippe – Mme FRAYSSE Chantal – M. DARRIGADE Hervé – Mme JAY Caroline – M. CARRERE Christian – M. BAZUS Julien – Mme PEDUCASSE Sylvie – M. LAVIELLE Jean – Mme GAY Martine – M. GODOT Alain – Mme BEYRIS Christine – M. HUMEAU André – Mme FAVARD Catherine – Mme LAGRASSE Catherine – M. LAFOURCADE Laurent – M. BEDAT Henri – Mme LALANNE Christelle – M. VILATON Pascal – M. BERGERAS Alain – Mme LAPORTE Corinne – Mme Marie-Claude BARADAT-RISTOR – M. LANGOUANERE Bernard – M. CHAHINE Hikmat – M. DUBOURDIEU Alain – Mme MAZIEUX Isabelle.

Conseillers communautaires ayant donné pouvoir :

Mme SABOURAULT Bérengère
M. PETRAU Jean

Donne pouvoir à :

M. LE BAIL Gérard
M. BENALIA BROUCH Amine

Conseillers communautaires absents et excusés :

M. POMAREZ Serge – Mme SABOURAULT Bérengère – M. PETRAU Jean – M. DELMON Philippe – M. BOURDILLAS Thierry.

Secrétaire de séance : Mme PEDUCASSE Sylvie

OBJET : AMENAGEMENT DU TERRITOIRE : APPEL A PROJET QUARTIER DE LA GARE – SIGNATURE DE LA PROMESSE UNILATERALE DE VENTE.

Monsieur le Vice-président expose,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2121-29 et L.5211-1,

Vu la délibération en date du 29 mars 2017 validant la signature des Promesses de ventes unilatérales de vente avec ALTAE,



Vu la signature de l'acte de vente portant sur le Périmètre 2 du projet Confluences porté par ALTAE,

Vu l'avis des domaines en date du 22/02/21 portant sur les parcelles, objet de la promesse de vente sur le périmètre 1, à savoir AM 298, AM 299, AM 307, AM 309, AM 314, AM 117 soit 3332 m²,

La Communauté d'Agglomération du Grand Dax a lancé un appel à projet le 18 juin 2015 dénommé « QUARTIER DE LA GARE », portant sur la cession de terrains situés avenue de la Gare et avenue Saint-Vincent-de-Paul, en vue de la réalisation d'un programme immobilier devant participer à la redynamisation et à la requalification urbaine du quartier de la Gare.

ALTAE a été retenu pour la réalisation des programmes immobiliers sur les périmètres 1 et 2, portant respectivement sur l'avenue de la gare et l'avenue St-Vincent-de-Paul.

La contractualisation entre ALTAE et le Grand Dax a été finalisée par le biais d'une promesse de vente par périmètre suivant délibération communautaire en date du 29 mars 2017.

L'offre de prix de la SAS ALTAE, en cohérence avec l'avis des domaines, pour les deux périmètres, se décompose ainsi :

- 290 000 euros TTC pour le périmètre 1,
- 400 000 euros TTC pour le périmètre 2.

Le projet immobilier Confluences, proposé par la SAS ALTAE, est ainsi développé sur deux périmètres fonciers.

Concernant le périmètre 1 (voir plan joint), le projet immobilier consiste en la réalisation de trois immeubles indépendants :

- Un immeuble de logement en R+4 avec commerces en rez-de-chaussée (bâtiment A pour une surface de plancher globale de 1 429 m² environ).
- Deux immeubles de bureaux en R+4 avec des commerces en rez-de-chaussée (bâtiments B & C pour une surface de plancher globale de 3 936 m² environ).
- Le stationnement nécessaire au fonctionnement des ouvrages reporté sur le périmètre 2.

Concernant le périmètre 2 (voir plan joint), l'opération consiste en la réalisation de 3 immeubles indépendants :

- Un immeuble de logement et de bureaux en R+4 avec commerces en rez-de-chaussée (bâtiments A & B pour une surface de plancher globale de 3 397 m²).
- Un immeuble de logement en R+4 (bâtiment C pour une surface de plancher globale de 1 912 m²).
- Les aménagements extérieurs avec un parking de 188 places de stationnement.
- Le périmètre 2 a constitué la première phase de l'opération Confluences et a débouché sur la signature d'un acte de vente le 22/11/18, et la réalisation du programme désigné ci-dessus.

Le Périmètre 1, avenue de la Gare, a fait l'objet d'un permis de construire (PC 040 088 17 00068) accordé le 15/06/18.

De par le décalage de l'opération réalisée en première phase sur le périmètre 2, l'opération du périmètre 1 a connu un retard de commercialisation, et la promesse de vente, arrivée à échéance le 29 mai 2019, est aujourd'hui caduque.

Etant libéré de la promesse de vente, le Grand Dax pourrait théoriquement envisager une autre opération, toutefois cela présenterait quelques inconvénients :

- Les règles du PLUi-H ont évolué en réduisant la hauteur maximale : R+3 contre R+4 dans le permis de construire ALTAE accordé sous le PLU de Dax.



Le permis de construire accordé à ALTAE sera caduc après 3 ans, faute de démarrage de premiers travaux, soit avant le 15/06/21, et ne pourra être prorogé.

- Le permis de construire sur le périmètre 1 est lié, dans sa réalisation, à l'opération sur le périmètre 2 dans la mesure où l'essentiel de ses obligations de stationnement sont réalisées sur le périmètre 2 à travers un parking en R+1, 90 places, contre 25 places sur l'emprise du projet.

Il est ainsi proposé de signer une nouvelle promesse de vente avec ALTAE (voir pièce en annexe de la présente) dans les conditions définies préalablement dans la promesse de vente initiale, soit 290 000 €, suivant avis des Domaines actualisé, en vue d'une vente avant le 15 juin 2021.

Le prix de vente des biens étant inférieur au prix d'acquisition, la TVA sur marge s'appliquant est de 0 €.

APRES AVOIR ENTENDU LE RAPPORTEUR,

LE CONSEIL, A L'UNANIMITE,

Article 1 : AUTORISE la vente portant sur les parcelles AM 298, AM 299, AM 307, AM 309, AM 314, AM 117, soit 3 332 m² au profit de la société ALTAE, ou de toute autre personne physique ou morale qu'il lui plaira de substituer, en partie ou en totalité, pour réaliser l'objet de la vente.

Article 2 : APPROUVE le projet de promesse de vente annexée à la présente délibération,

Article 3 : PRECISE que la vente sera réalisée au prix de 290 000 euros HT, la TVA sur marge s'appliquant est de 0 €.

Article 4 : AUTORISE Monsieur le Président à signer la promesse de vente, ainsi que l'acte de vente qui en découlera, ainsi que tout autre document relatif à cette délibération.

Article 5 : AUTORISE Monsieur le Président à donner procuration à tout clerc ou collaborateur du notaire du Grand Dax pour signer les actes notariés et finaliser la vente.

Article 6 : INDIQUE que Monsieur le Président aura la possibilité de rédiger une attestation autorisant le commencement des travaux avant la signature de l'acte de vente.

Article 7 : La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ainsi que le cas échéant de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département, d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Pau (sur place ou par envoi postal à l'adresse suivante : Villa Noulibos - 50, Cours Lyautey - 64000 Pau Cedex, ou par voie dématérialisée à l'adresse <http://www.telerecours.fr/>).

Article final : Monsieur le Président et Madame la Trésorière Principale sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

DELIBERE EN SEANCE,

Les jour, mois et an que dessus,

Suivent les signatures,

POUR COPIE CONFORME,

DAX, le 10 mars 2021

LE PRESIDENT,

Julien DUBOIS.

Envoyé en préfecture le 16/03/2021

Reçu en préfecture le 16/03/2021

Affiché le 16/03/2021

ID : 040-24400675-20210310-DEL23_2021-DE

