

EXTRAIT DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil Municipal



DEPARTEMENT DES LANDES
MAIRIE DE BISCARROSSE

Séance du 20 février 2023

Question de l'ordre du jour n° 2023.00015

Modification des critères d'attribution des lots dans la ZAC de Lapuyade

Conseillers en exercice : 33
Nombre de présents : 30
Nombre de votants : 32

L'an deux mille vingt-trois le lundi 20 février 2023
à 19 heures 30,

Le Conseil Municipal dûment convoqué, le 14 février 2023 s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Mme Hélène LARREZET,

Session ORDINAIRE

Membres présents :

Mme Hélène LARREZET, M. Jean-Michel SUSO, Mme Laure PINCE, M. Dominique MINIAU, Mme Ascension PONCHET, M. Ghislain COLMAGRO, Mme Nathalie BENQUET, M. François COUTURIER, Mme Roselyne AUBERT, M. Frédéric DARMAGNAC, M. Philippe PASCUTTO, Mme Catherine DUBOIS, Mme Nathalie JOULET, M. Thibaut CHANCY, M. Michel AUDO, Mme Danièle GUIGUEN, Mme Brigitte CHEMIN, M. Joris DUCOURNEAU, M. Olivier BAURENS, Mme Florence GUERRO, Mme Sophie CHARENTON, M. Didier BRANCO-MARINHO, M. Nicolas IUNG, M. Benjamin MILET, Mme Béatrice LABARTHE, Mme Marie-Hélène BOUSQUET, M. Jean-Michel COURNAU, Mme Nicole CASTEX, M. Alain BOURLES, M. Virginie PELTIER

Membres excusés :

M. Delphine BORGES donne pouvoir à Mme Ascension PONCHET (4ème Adjoint au Maire), M. Manuel DIAZ donne pouvoir à M. Virginie PELTIER

Membres absents :

M. Thomas LAGORCE

Décision de l'Assemblée

Votants : 32
Pour : 0
Contre : 0
Abstention(s) : 0
Ne prend (prennent) pas part au vote :
Déroulement du scrutin : MAIN_LEVEE

A l'unanimité, le conseil municipal entérine la question

Accusé de réception en préfecture
040-214000465-20230301-200223_del15-DE
Reçu le 01/03/2023

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L-311-1 et suivants et R-311-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2004 définissant les modalités de concertation,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2005 décidant de confier la réalisation de la ZAC à la SATEL (Société d'Équipement et d'Aménagement Touristique des Landes) dans le cadre d'une convention publique d'Aménagement,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 8 août 2005 établissant le bilan de la concertation, et décidant de créer la ZAC,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 28 mars 2011 approuvant le projet de convention de participation au coût des équipements publics de la ZAC de LAPUYADE,

Vu la délibération du 14 octobre 2013 approuvant le principe du cahier des charges de cession de terrains de la ZAC de Lapuyade,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 06/03/2017, modifié le 09/09/2019 et le 27 septembre 2021,

Considérant que la SATEL va engager une nouvelle tranche de travaux qui amènera à commercialiser de nouveaux lots à bâtir,

Considérant qu'au regard de la tension sur le marché immobilier et du prix pratiqué par la SATEL, dans un souci de transparence envers les candidats, il est nécessaire que la commune énonce par délibération les critères à appliquer pour les sélectionner,

Considérant par ailleurs, qu'en tant qu'autorité concédante, il paraît souhaitable à la commune, que la cession des lots soit assortie de clauses-anti-spéculatives,

Le Conseil Municipal, Après avoir délibéré :

1 – Approuve le barème annexé à la présente.

2 – Demande à la SATEL de l'appliquer pour sélectionner les candidats à l'acquisition des lots de la fin de la tranche E et de la tranche D.

3 – Demande à la SATEL d'assortir la vente des lots de la fin de la tranche E et de la tranche D de clauses-anti spéculatives suivantes applicables aux acquéreurs des lots :

- Obligation de construction dans les 2 ans à compter de la cession du terrain (restitution du terrain le cas échéant à la SATEL ou à la Commune si la concession d'aménagement venait à être expirée, à son prix d'achat),

- Obligation d'occuper le logement à titre de résidence principale et interdiction de location (10 ans) à compter de la réception de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) de sa construction en mairie. En cas de non-respect de cette clause, constaté par tous moyens, la SATEL ou la Commune (en cas d'extinction de la concession d'aménagement) se réserve le droit de résoudre la vente et de reprendre le terrain, à son prix d'achat, majoré si une construction venait à être édiflée dessus, auquel cas, s'ajouterait au prix de cession du terrain, les frais de construction sur production des factures justificatives. Pour mettre en œuvre cette clause de reprise du terrain, la SATEL ou la Commune (si extinction de la concession d'aménagement) devra adresser au pétitionnaire du permis de construire un acte d'huissier. La SATEL ou la Commune, si extinction de la concession d'aménagement, pourra également choisir de demander au pétitionnaire du permis de construire des dommages et intérêts correspondant à 50% du prix d'achat des lots.

- Clause d'inaliénabilité temporaire :

Interdiction de revente dans un délai de 10 ans sauf à obtenir une autorisation préalable de la SATEL ou de la Commune, subordonnée à la justification d'un motif économique et familial grave, ou présentation d'un acquéreur remplissant les critères pour bénéficiaire de l'accession aidée et s'obligeant à reprendre les engagements souscrits. Dans le cas de force majeure lors de la revente par les acquéreurs, les lots seront soumis à une clause d'agrément de prix : les vendeurs devront obtenir l'accord de la SATEL ou de la Commune (si la concession d'aménagement a expiré) sur le prix de la vente avant toute cession. Le prix de vente maximal sera déterminé par l'addition du prix d'achat du terrain, des frais et taxes sur l'acquisition, du coût de la construction et des aménagements revalorisés en fonction de l'indice du coût de la construction.

- Pacte de préférence avec prédétermination du prix de revente :

La SATEL ou la commune bénéficiera d'une priorité d'achat au cas où l'acquéreur déciderait de revendre son bien pendant les 10 années, à compter de l'acte authentique d'achat. Le prix maximum de la revente La SATEL ou la commune sera fixé comme suit : prix de cession du terrain défini dans l'acte d'achat conclu avec la SATEL, et majoré de tous les frais de construction du bien immobilier bâti, sur production des factures produites par le constructeur, réactualisé en fonction de l'indice du coût de la construction.

4- Autorise Madame le Maire ou son représentant à signer tous documents relatifs à cette affaire.

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

Ainsi délibéré, les jour, mois et an que dessus.

Suivent les signatures
Pour copie conforme

Le Maire,

Hélène LARREZET



Accusé de réception en préfecture
040-214000465-20230301-200223_de115-DE
Reçu le 01/03/2023

BAREME D'ATTRIBUTION DES LOTS

ZAC LAPUYADE

LIEN AVEC LA COMMUNE

Habite(nt) déjà à Biscarrosse	20 points
Habite(nt) dans une commune de la CDC	10 points
Enfant(s) déjà scolarisé(s) sur Biscarrosse	5 points
A de la famille (ascendant ou descendant direct) à Biscarrosse ou a déjà habité à Biscarrosse	5 points

Critères cumulatifs

EMPLOI

Les 2 conjoints travaillent à Biscarrosse	20 points
1 travaille sur Biscarrosse	15 points
les 2 travaillent dans une commune limitrophe à Biscarrosse	10 points
1 travaille dans une commune limitrophe à Biscarrosse	5 points

Critères cumulatifs

STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT ACTUEL

Locataire(s) ou logé à titre gratuit	15 points
Propriétaire(s) d'un appartement	0 point
Propriétaire occupant d'une maison	Éliminatoire

Critères non-cumulatifs

TAILLE DU MENAGE, SITUATION SOCIALE PARTICULIERE...

Enfant à charge encore au domicile	5 points / enfant
Situation sociale particulière (famille monoparentale)	5 points
Personne en situation de handicap au sein du foyer	10 points

Critères cumulatifs

Nombre de points nécessaires pour obtenir un lot : 50