



REPUBLIQUE FRANCAISE



DEPARTEMENT DES LANDES



Messanges
Un océan de nature

COMMUNE DE MESSANGES

n°2025-041

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE ORDINAIRE DU 30 JUIN 2025

AFFAIRE N°5 – CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) COMMUNE DE MESSANGES- NEXITY« DOMAINE DE BRUNA »

L'an deux mille vingt-cinq le trente du mois de Juin, à dix-huit heures trente minutes.

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Commune de MESSANGES dûment convoqué s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de **M. Hervé BOUYRIE, Maire** pour la session.

Nombre de membres en exercice : 14
Nombre de membres présents et ayant votés : 11
Nombre de suffrages exprimés : 12
VOTE :
Main levée 1 ✓ Bulletin secret 1
- Pour : 12
- Contre : 0
- Abstentions : 0
- Nuls ou blancs : 0
Date de convocation : jeudi 26 juin 2025

Présents : BOUYRIE H, CASTAGNET P, CALORME JP, VARTAVARIAN J, COUDRAY J, PELLEGRINO M, DABBADIE G, BOUYRIE F, LAUDOUAR E, BAMBALERE M, AROCENA U

Absents excusés : CAZES MF, BOIREAU C, LAVIELLE G

A donné procuration : BOIREAU C à CASTAGNET P

Secrétaire de séance : DABADDIE G

Monsieur le Maire,

RAPPELLE à l'Assemblée que la SAS NEXITY IR PROGRAMMES PAYS BASQUE a déposé en date du 30 mai 2025 une demande d'autorisation d'urbanisme pour le projet suivant : construction d'un ensemble immobilier de 72 logements répartis sur 4 bâtiments collectifs R+1 et 12 villas.

CONSIDERANT que le projet d'aménagement de 72 logements porté par la SAS NEXITY IR PROGRAMMES PAYS BASQUE nécessite la réalisation d'équipements publics autres que les équipements propres mentionnés à l'article L.332-15 du Code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que l'article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme permet le financement et la réalisation, sous maîtrise d'ouvrage publique, d'équipements publics rendus nécessaires par le projet d'aménagement porté par la SAS NEXITY IR PROGRAMMES PAYS BASQUE,



CONSIDERANT qu'un projet urbain partenarial a pour objet la participation de personnes privées, au financement d'équipements publics nécessaires à l'aménagement de projet d'urbanisme,

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DECIDE :

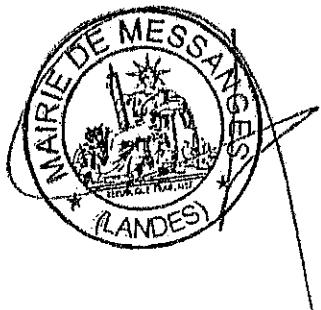
- **D'approuver** les termes de la convention de projet urbain partenarial, annexée à la présente, et permettant la prise en charge financière par la SAS NEXITY IR PROGRAMMES PAYS BASQUE, d'une partie du coût de la réalisation d'équipements publics nécessaires à l'opération d'aménagement de 72 logements,
- **D'inscrire** les crédits nécessaires au budget principal de la commune.
- **D'autoriser** Monsieur le Maire à prendre tout acte et à signer tout document se rapportant à l'exécution de la présente.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Pau ou par voie dématérialisée via l'application « Télerecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des formalités de publicités requises.

FAIT ET DELIBERE EN SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.
Pour extrait conforme,

Le Maire,

Le secrétaire de séance,



Hervé BOUYRIE

Gilles DABBADIE



**CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
MESSANGES-OPERATION LE DOMAINE DE BRUNA AVEC SAS NEXITY IR PROGRAMMES PAYS BASQUE**

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

SAS NEXITY IR PROGRAMMES PAYS BASQUE, 40 Chemin de Sabalce, 64 100 BAYONNE, immatriculée au Registre du Commerce et de Sociétés et identifiée au SIREN sous le numéro 824381768, représenté par son Directeur Général, Monsieur Alexis PATACHON, domiciliée audit siège et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

d'une part,

ET

La Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, dont le siège social est situé Allée des camélias - 40230 Saint-Vincent de Tyrosse, représentée par Monsieur Pierre FROUSTEY, en qualité de président dûment habilité par délibération en date du

ET

La commune de Messanges, représentée par Monsieur Hervé Bouyrie, en qualité de Maire, dûment habilité par délibération du 30 juin 2025

d'autre part,

VU le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 5214-16 ;

VU les articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 et R. 332-25-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2015-790 en date du 24 novembre 2015 approuvant l'extension des compétences de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud à la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral n° 2017/1076 en date du 22 décembre 2017 portant modification et mise en conformité des statuts de la Communauté de communes conformément aux dispositions de l'article 68-I de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020 et 25 mars 2021 portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;

CONSIDÉRANT que le projet immobilier envisagé par la société NEXITY, représenté par Monsieur Alexis Patachon, situé sur les parcelles cadastrées AB 0506, AB 0503 ET AB 0077.consistera en la création de 72 logements minimum, sur la commune de Messanges, nécessite la réalisation d'équipements publics autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme permet le financement et la réalisation, sous maîtrise d'ouvrage publique, d'équipements publics rendus nécessaires par le projet d'aménagement porté par la société NEXITY, représenté par Monsieur Alexis Patachon ;

CONSIDÉRANT que la réalisation des équipements publics situés sur la RD652 Route des Lacs relève de la compétence simultanée de la commune de Messanges, de la Communauté de communes et du Département des Landes ;

Préambule

Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le 24/07/2025



ID : 040-214001810-20250630-3006202509-DE

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la ~~projet urbain partenarial~~ ~~construction d'équipements publics dont la réalisation par la commune de Messanges, maître d'ouvrage, est rendue nécessaire par l'opération immobilière portée par NEXITY, située RD652 Route des Lacs, sur les parcelles cadastrées AB 0506, AB 0503 ET AB 007 d'une contenance globale de 12 825 ha.~~

Cette opération consiste en la construction de 72 logements minimum comprenant des logements collectifs et des logements sociaux.

Ce projet entraîne divers aménagements de la voirie nécessaires à la fluidité et à la sécurité de la circulation dans le domaine de Bruna ainsi que la construction d'équipements publics nécessaires à l'accueil de la nouvelle population.

La qualité de maître d'ouvrage de la commune de Messanges pour la réalisation de l'ensemble des équipements publics autres que les équipements propres au sens de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme et rendus nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier par l'opération précitée procèdera d'une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage à intervenir entre la commune, la Communauté de communes MACS et le département des Landes au titre des travaux relevant de leurs compétences respectives sur le fondement de l'article L. 2422-12 du code de la commande publique.

En conséquence, il est convenu entre les parties ce qui suit :

Article 1 - Équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier

La commune s'engage à ce que soient réalisés les travaux listés en annexe, relatifs aux aménagements de voirie nécessaires à la fluidité et à la sécurité de la circulation dans le quartier ainsi que la construction d'équipements publics nécessaires à l'accueil de nouvelle population.

Au final, le montant prévisionnel total de l'opération s'élève à 97 239.50 € HT;

Article 2 - Délai de réalisation

La commune de Messanges s'engage à ce que les travaux soient achevés au plus tard le 31 décembre 2027.

Article 3 - Participation de la société BOUYGUES IMMOBILIER

NEXITY s'engage à verser à la commune de Messanges, la fraction proportionnelle du coût des équipements publics prévus à l'article 1 et listés en annexe, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le projet d'aménagement de l'OAP n° 2 Messanges

Cette fraction ferme et définitive est fixée à 100% du coût prévisionnel du coût des équipements soit 97 239.50 € HT dont **74 739.50 € HT à la charge de NEXITY** et sera versée sous forme de contribution financière par NEXITY à la commune de Messanges

Article 4 - Périmètre

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan joint en annexe à la présente convention.

Article 5 - Paiement de la participation

Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le 24/07/2025



ID : 040-214001810-20250630-3006202509-DE

En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, BOUYGUES IMMOBILIER s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

- un versement unique au démarrage des travaux

Conformément au dernier alinéa de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme, cette participation sera versée directement à la commune de Messanges.

Article 6 - Opérations comptables et mouvements financiers

Il est rappelé que la commune de Messanges est maître d'ouvrage pour l'ensemble des travaux d'équipements publics de l'opération d'aménagement, en exécution d'une convention de transfert temporaire de maîtrise d'ouvrage à intervenir avec la Communauté de communes MACS et le département des Landes (CD40) compétentes pour la réalisation de certains travaux, conformément à la répartition figurant dans l'annexe à la présente convention.

Les mouvements comptables et financiers sont définis comme suit :

Pour la commune :

Enregistrement comptable des dépenses

Compte	Libellé	Montant
23	Dépenses de la compétence Commune	TTC
4541	Dépenses de la compétence EPCI	TTC
4541	Dépenses de la compétence CD40	TTC

Enregistrement comptable des encaissements

Compte	Libellé	Montant
13	Remboursement par le promoteur de la compétence Commune	HT
4542	Remboursement par le promoteur de la compétence EPCI	HT
4542	Remboursement par le promoteur de la compétence CD40	HT
4542	Remboursement par l'EPCI de la TVA	TVA
4542	Remboursement par le CD40 de la TVA	TVA
102	FCTVA pour la part des dépenses de la compétence Commune	FCTVA

La commune constate en immobilisation la valeur du bien correspondant aux travaux liés à sa compétence et constate en subvention le financement par le promoteur de ce bien communal. L'ensemble des mouvements financiers liés au transfert de maîtrise d'ouvrage sont enregistrés en compte de tiers (budgétaire) et doivent être équilibrés.

Le reste à charge pour la commune s'élève au montant de la TVA sur les travaux de sa compétence, compensé par le versement du FCTVA, soit un écart proche de zéro.

Pour la Communauté de communes (comme pour le département des Landes) :

La commune présentera un certificat administratif détaillant les noms des fournisseurs, le numéro de factures et les montants HT, TVA, TTC ayant grevé la dépense initiale correspondant à la compétence de MACS ou du département des Landes. La copie des factures pourra être demandée à tout moment, notamment en cas de contrôle comptable ou fiscal.

La commune présente de façon simultanée le montant des encaissements perçus du promoteur en indiquant la répartition par compétence.

La commune facturera alors à MACS et au département des Landes pour la valeur des dépenses relevant de leurs compétences respectives, le montant de la TVA non justifié par les éléments présentés ci-dessus.

L'enregistrement comptable se fera alors par écriture globale au sein de MACS et du département des Landes :

Actif

Compte	Libellé	Montant
23	Valeur du bien de la compétence MACS ou CD40	TTC

Passif

Compte	Libellé	Montant
13	Valeur prise en charge par le promoteur	HT
102	FCTVA pour la part des dépenses de la compétence commune	FCTVA

Le reste à charge pour MACS et le département des Landes s'élève au montant de la TVA sur les travaux relevant de leurs compétences, compensé par le versement du FCTVA, soit un solde proche de zéro.

Pour le promoteur :

Seront établis les appels de fonds de la commune par la constatation de contributions d'investissement versées en valeur HT. La TVA n'ayant pas grevé sa dépense, le promoteur ne sera pas en capacité de déclarer de la TVA déductible sur ce bien.

Article 7 - Exonération de la taxe d'aménagement

Mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté de communes et en mairie de Messanges.

La durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement pour les constructions édifiées dans le périmètre défini à l'article 4 et annexé à la présente convention est de 2 ans dès l'exécution des formalités prévues au premier alinéa de l'article R. 332-25-2 du code de l'urbanisme.

Article 8 - Caractère exécutoire de la convention

La présente convention est exécutoire après transmission au contrôle de légalité, à compter de l'affichage de la mention de sa signature et du lieu de sa consultation au siège de la Communauté de communes MACS et en mairie de Messanges

Article 9 - Disposition en cas de non-réalisation des équipements publics

Si les équipements publics définis à l'article 1 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à NEXITY, sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 10 - Clauses résolutoires

La présente convention de participation sera résolue de plein droit, en cas :

- de manquement par l'une des parties à une de ses obligations contractuelles ;



- de non-obtention des autorisations de construire et d'exploiter, et constat à cette même date, de l'absence de toute décision ou injonction administrative (notamment archéologique) susceptible d'impacter de façon significative le projet.
- de non acquisition par la Société NEXITY des parcelles cadastrées AB 0506, AB 0503 ET AB 0077

Article 11 - Faculté de substitution

La réalisation de la présente convention pourra avoir lieu au profit de la société NEXITY ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'elle substituera dans ses droits, et en particulier toute personne morale d'ores et déjà créée ou à créer pour les besoins du programme immobilier, objet des présentes.

Article 12 - Avenants

Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

Article 13 - Litiges :

Tout litige résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites sera du ressort du Tribunal Administratif de Pau.

Liste des annexes :

- Annexe 1 : Descriptif des travaux et estimation
- Annexe 2 : Plan du projet

Fait à Messanges, le

En trois (3) exemplaires originaux

Pour la Communauté de communes MACS,
Le président,

SOCIETE NEXITY
Le Directeur Général

Pierre FROUSTEY

Alexis PATACHON

Pour la commune de Messanges,
Le Maire



Hervé BOUYRIE



Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le 24/07/2025

ID : 040-214001810-20250630-3006202509-DE

ANNEXE 1 : DESCRIPTIF DES TRAVAUX - ESTIMATION

LISTE TRAVAUX	MAÎTRE D'OUVRAGE COMPÉTENT	MONTANT HT	NEXITY	COMMUNE	TOTAL HT
ÉATION D'UNE VOIE DE LIAISON CE CYCLABLE ET PIÉTONNE ENTRE LES OAP 2 et CENTRE BOURG	COMMUNE	32 075 €	32 075 €	-	32 075 €
CONSTRUCTION D'UN PLATEAU RALENTISSEUR	COMMUNE	10 997,50 €	10 997,50 €	-	10 997,50 €
ECLAIRAGE PUBLIC SYDEC	COMMUNE	54 167 €	31 667 €	22 500 €	54 167 €
TOTAL		97 239,50 €	74 739,50 €	22 500 €	97 239,50 €



ANNEXE 2 : PLAN PERIMETRE DU PROJET



Envoyé en préfecture le 24/07/2025

Reçu en préfecture le 24/07/2025

Publié le 24/07/2025

ID : 040-214001810-20250630-3006202509-DE

