

Pontenx les Forges, le 17 juillet 2025

PROCES VERBAL DU 17 JUILLET 2025

Nombre de Conseillers
en exercice : 18
Nombre de Conseillers
présents : 13
Nombre de Conseillers
absents : 5
Procurations : 2

L'an deux mil vingt-cinq le dix-sept-juillet à dix-huit heures trente minutes, s'est réuni en séance ordinaire le Conseil municipal, dûment convoqué dans la salle habituellement prévue à cet effet, sous la présidence de M. Henri-Jean THEBAULT, Maire,

Présents : M. Henri-Jean THEBAULT, Maire, M. Patrick COCHARD-DEGUET, M. Sylvain BAZAS, Mme Maryange TELLEZ, M. Alain GUILLEMIN, Mme Marie Laure SISIC, Mme Nathalie BERNIER- RICHARD, M. Jean Charles ESTEBAN, Mme. Florence GAULUE- THOMAS, Mme Delphine JOANNET, Mme Sylvaine BERTRAND, M. Philippe MONTEL, M. Jean MOUCHES

Absents : Mme Marie Cécile TROQUIER, M. Jean Baptiste BLOT (qui avait donné pouvoir à M. Henri-Jean THEBAULT, Maire), M. Benoit MOZAS (qui avait donné pouvoir à Mme Delphine JOANNET), Mme Maylis ANCELIN, M. Cyrille ARVOIS

Secrétaire de séance : Mme Maryange TELLEZ

• ORDRE DU JOUR DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 JUILLET 2025

Monsieur le Maire donne lecture aux Membres du Conseil Municipal de l'ordre du jour de la séance du Conseil Municipal du 17 juillet 2025.

Après en avoir délibéré, à mains levées, à l'unanimité

Le conseil municipal, ADOPTE l'ordre du jour de la séance du Conseil Municipal du 17 juillet 2025:

- Prémption par adjudication du bien sis 54 & 60
rue Monplaisir

1) APPROBATION DU PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 23 JUIN 2025.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, APPROUVE le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 23 juin 2025.

2) Prémption par adjudication du bien sis 54 & 60
rue Monplaisir

VU le Code Général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme, et notamment les articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.213-2 et suivants, R.211-1 et suivants, R.213-1 et suivants, et notamment R.213-14 et R.213-15,

Vu le Code des procédures civiles d'exécution,

VU le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) du Born, dont fait partie la communauté de communes de Mimizan, et donc la commune de Pontenx-les-Forges, approuvé par délibération du comité syndical en date du 20 février 2020,

VU la délibération n°2025-41 du Conseil communautaire de la communauté de communes de Mimizan, en date du 15 avril 2025, arrêtant le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025-2030 de la communauté de communes de Mimizan,

VU la délibération du Conseil municipal de la commune de Pontenx-les-Forges, en date du 23 juin 2025, adoptant le projet de Programme Local de l'Habitat 2025-2030 de la Communauté de communes de Mimizan,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pontenx-les-Forges, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 février 2019,

VU la délibération du Conseil Municipal de Pontenx-les-Forges, en date du 28 février 2020, instaurant le Droit de Prémption Urbain (DPU) sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du Plan local d'urbanisme communal,

VU le courrier du Tribunal judiciaire de Mont-de-Marsan, en date du 11 avril 2025, reçu en mairie le 16 avril 2025, informant de la vente sur saisie immobilière le 26 juin 2025, d'une maison d'habitation sur terrain propre, d'une surface de 205 m² environ, composée de 6 chambres et de quatre dépendances, sise 54 et 60 rue Montplaisir à Pontenx-les-Forges (40200), cadastrée section I n°730 et 731, d'une contenance totale de 1780 m², appartenant à Monsieur Sébastien HILS et Madame Jessica GIDEMANN, moyennant la mise à prix de 45 000 euros (QUARANTE CINQ MILLE EUROS),

VU la visite de site organisée le 12 juin 2025, par la Me David Houdain, commissaire de justice au sein de la SELARL C'JUST à Mont-de-Marsan (40000),

VU la vente sur saisie immobilière organisée le 26 juin 2025, et la dernière enchère faite par la SARL Maintenor, marchand de biens, dont le siège est basé à MIOS (33380), laquelle a été déclarée adjudicataire au prix de 190 000 euros (CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS) auquel s'ajoutent 7 384,46 euros (SEPT MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT QUATRE EUROS ET QUATRE SIX CENTIMES) de frais préalables à la vente,

VU l'absence de déclaration de surenchère dans le délai prévu à l'article R. 322-51 du Code des procédures civiles d'exécution,

VU l'étude capacitaire réalisée par le bailleur social XL Habitat, en vue d'étudier les possibilités de reconversion du bien objet des présentes,

VU l'avis de France Domaine n°2025-40229-41630 en date du 24 juin 2025,

CONSIDERANT que le bien est situé en zone urbanisable dans le PLU actuellement en vigueur, et est donc soumis au droit de préemption urbain,
CONSIDÉRANT que la commune est habilitée à acquérir par exercice du droit de préemption tout immeuble nécessaire à la réalisation d'actions et d'opérations d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT les objectifs de production de logements inscrits dans le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCOT du Born, à savoir, pour la commune de Pontenx-les-Forges, la création entre 2018 et 2035 de 401 logements, avec 344 résidences principales et un objectif de 41 logements sociaux attendus sur cette période,

CONSIDERANT les objectifs inscrits dans le PLH actuellement arrêté, et la déclinaison par commune et par produit, à savoir la production pour la commune de Pontenx-les-Forges de 72 logements sur la période 2025-2030, avec a minima 20% de logements locatifs sociaux,

CONSIDERANT la demande actuelle sur la commune de logements, et l'impossibilité de répondre à cette dernière du fait de la pénurie de biens, volonté communale de fournir du logement abordable en résidence principale sur son territoire,

CONSIDERANT la situation du bien dans le cœur du bourg, à proximité immédiate des commerces et services à la population, stratégique en vue de fournir du logement à l'année, à des prix maîtrisés, dans un contexte de surenchérissement et de rareté du foncier,

CONSIDERANT que l'étude réalisée par le bailleur social XL Habitat prévoit la possibilité de réaliser, sur le parcellaire objet de la présente vente, a minima 11 logements locatifs sociaux sur ce bien, en réhabilitation de la maison existante et en densification,

CONSIDERANT qu'en matière de vente sur adjudication, le droit de préemption urbain s'exerce au prix de la dernière enchère ou de la surenchère, le titulaire de ce droit disposant d'un délai de trente (30) jours à compter de l'adjudication pour informer le greffier de sa décision de se substituer à l'adjudicataire ;

CONSIDERANT que la vente du bien susvisé ayant pris la forme d'une vente par adjudication, la commune ne peut, pour l'exercice de son droit de préemption, proposer un prix différent de celui de la dernière enchère ;

CONSIDERANT que ledit bien, compte tenu de son emplacement en cœur de bourg, est essentiel dans la stratégie communale d'offre de logements ainsi qu'il a été dit ci-dessus, et justifie ainsi que la commune exerce son droit de préemption moyennant un prix supérieur à l'estimation des domaines ;

CONSIDERANT que pour ces raisons, il est nécessaire que la Commune exerce son droit de préemption urbain dont elle est titulaire pour l'aliénation du bien précite,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à mains levées,
à l'unanimité

DECIDE

ARTICLE 1 :

Pour les causes susmentionnées, d'exercer son droit de préemption à l'occasion de l'aliénation par adjudication du bien ayant fait l'objet de la vente sur saisie immobilière précitée, portant sur le bien sis 54 et 60 rue Montplaisir à Pontenx-les-Forges (40200), cadastré section I n°730 & 731, d'une contenance de 1 780 m².

ARTICLE 2 :

D'exercer ce droit de préemption, conformément aux dispositions de l'article R. 213-15 du Code de l'Urbanisme, en se substituant à l'adjudicataire au prix de la dernière enchère, établi à 190 000 euros (CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS), auquel s'ajoutent 7 384,46 euros (SEPT MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT QUATRE EUROS ET QUARANTE SIX CENTIMES) de frais préalables à la vente

Copie de cette décision sera annexée au jugement ou à l'acte d'adjudication et publiée au fichier immobilier en même temps que celui-ci.

ARTICLE 3 :

D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer tout document constatant le transfert de propriété du bien,

ARTICLE 4 :

La dépense résultante sera prélevée sur les crédits inscrits au budget de la Commune pour l'exercice en cours.

ARTICLE 5 :

De solliciter l'Etablissement Public Foncier (EPFL) Landes Foncier en vue d'assurer le portage de cette opération, une délibération spécifique devant être présentée si la possibilité de portage venait à être approuvée par ce dernier.

ARTICLE 6 :

La présente délibération sera notifiée au greffier et à l'avocat poursuivant, en charge de la présente vente, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, conformément à l'article R.213-15 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 :

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Pau (Villa Noulibos - 50 Cours Lyautey- 64010 PAU Cedex ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département et de l'accomplissement des formalités de publicités requises.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h45

Secrétaire de séance
Mme Maryange TELLEZ

Le Maire
Henri-Jean THEBAULT

