

Développer votre activité au sein de La Zone d'Activités Economiques (ZAE) de Pédebert à Soorts-Hossegor



Appel à candidatures 2025

Service Développement Economique
Communauté de communes MACS
Allée des Camélias – 40230 SAINT VINCENT DE TYROSSE
Mail : service.developpement.economique@cc-macs.org Tel : 05.58.77.58.84



Table des matières

1. Introduction.....	3
2. Description de la ZAE.....	5
3. Modalités de commercialisation et d'aménagement	6
Objectifs d'optimisation foncière et de neutralité carbone.....	6
Activités ciblées	6
Mode de commercialisation retenu	7
Aménagement du lot	7
Règles d'urbanisme et d'aménagement en vigueur.....	7
4. Démarche de sélection des candidatures	7
Etapes de la procédure	8
Critères de sélection des projets	8
Constitution du dossier de candidature.....	9

MACS : un territoire d'opportunités

La ZAE de Pédebert : un écosystème dynamique dédié aux entreprises du sport, du plein air, du loisir et des services associés.

1. Introduction

La Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) exerce, depuis le 1er janvier 2017, la compétence obligatoire relative à la création, l'aménagement, l'entretien, la gestion et la commercialisation des Zones d'Activité Economique (ZAE), élargie à l'ensemble de son territoire.

Depuis le 31 décembre 2024, MACS a repris la gestion de l'extension du parc d'activités économiques de Pédebert à Soorts-Hossegor, précédemment assurée par le syndicat mixte. Ce site, aujourd'hui entièrement aménagé et commercialisé, constitue un pôle économique majeur du territoire, reconnu pour sa dynamique dans les secteurs du sport, du plein air et des services associés.

Dans un contexte de forte contrainte foncière et d'enjeux environnementaux liés à la loi Climat et Résilience et à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la création d'une nouvelle extension n'est plus envisageable. Afin de répondre à la demande d'implantation d'activités économiques cohérentes avec celles déjà présentes, la Communauté de communes MACS a décidé de requalifier un terrain initialement réservé à une extension de voirie en une parcelle commercialisable de 893 m² (lot n°23), située au cœur de la zone existante.

La vocation de cette nouvelle parcelle est d'accueillir une entreprise développant une activité en cohérence avec les orientations économiques du site : distributeurs d'articles de sport (outdoor et indoor) et prestataires de services complémentaires adaptés aux usages et besoins des acteurs déjà présents sur le site.

Le projet de création du lot n°23 a obtenu l'accord de la majorité des colotis de la ZAE.

Les porteurs de projet économique désireux de développer leur activité sur ce secteur, pourront se positionner en répondant à l'appel à candidatures de la Communauté de communes MACS.

À travers cet appel à candidatures, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud souhaite à la fois faire connaître les opportunités d'implantation offertes sur la ZAE de Pédebert et sélectionner un projet contribuant au développement harmonieux, durable et cohérent de cet écosystème économique unique du territoire.

Cet appel à candidatures concerne les projets économiques prenant en compte les orientations :

➤ Du projet de territoire de MACS 2022-2035

Le territoire bénéficie d'une attractivité territoriale forte, que la Communauté de communes souhaite accompagner et maîtriser. En 2022, le conseil communautaire a adopté le projet de territoire 2022-2035 qui prévoit de planifier l'aménagement économique afin de répondre aux objectifs de neutralité carbone, de maîtrise de consommation foncière, et d'accompagner les entreprises dans la recherche d'une excellence environnementale à valoriser.

Le projet de territoire comprend les quatre orientations stratégiques suivantes :

- Orientation n°1 : s'appuyer sur nos héritages géographiques et culturels pour innover,
- Orientation n°2 : respecter nos ressources et viser la sobriété,
- Orientation n°3 : répondre aux besoins des habitants en assumant une logique de proximité et de complémentarité,
- Orientation n°4 : développer des synergies locales innovantes et durables afin d'engager notre territoire et nos activités dans l'objectif de neutralité carbone.

Afin de décliner son approche opérationnelle, la politique économique communautaire intègre ces orientations, dans le cadre d'intentions d'actions, en particulier :

- Intention n°7 : bâtir un nouveau modèle d'aménagement visant la sobriété et l'optimisation et renforçant la considération des enjeux environnementaux / Poser une stratégie foncière dans un objectif « anti-spéculatif » ;
- Intention n°18 : planifier l'aménagement économique pour répondre aux objectifs de neutralité carbone et de maîtrise de consommation foncière, et accompagner les entreprises dans la recherche d'une excellence environnementale à valoriser.

➤ De la feuille de route des ZAE 2023-2026

Votée lors du conseil communautaire du 27 juin 2023, elle encadre les orientations et actions menées dans le cadre de la gestion des zones d'activités économiques. Celle-ci prévoit par exemple, d'intégrer des principes d'écoconception lors des opérations d'aménagement, la préservation du capital foncier et la maîtrise des activités exercées.

La feuille de route comprend les quatre axes suivants :

- Axe n°1 : des principes d'aménagement durable et visant la sobriété foncière.
- Axe n°2 : une stratégie de commercialisation exigeante et créatrice d'emplois.
- Axe n°3 : une planification structurée et raisonnée en réponse aux besoins.
- Axe n°4 : une offre globale pour accompagner les entreprises.

La Communauté de Communes Marenne Adour Côte-Sud en quelques chiffres :

- **MACS**
 - 23 communes
 - 75 000 habitants
 - 61 328 hectares de superficie
 - Près de 15 000 établissements
 - 29 000 emplois
 - 25 % de la part de création d'entreprises des Landes
- **LES ZAE**
 - 28 Zones d'activité et 2 Parcs d'activité économique
 - 1 700 établissements
 - 7 000 emplois

➤ Candidatez jusqu'au 28 décembre 2025

Le dossier de candidature complet est à retourner par mail à :

service.developpement.economique@cc-macs.org

ou par courrier à : MACS, Allée des Camélias-BP44-40231 Saint Vincent de Tyrosse Cedex

2. Description de la ZAE de Pédebert

Soorts-Hossegor, commune dynamique de près de 3 669 habitants (INSEE 2022), accueille sur son territoire la Zone d'Activités Économiques de Pédebert, développée par étapes successives. Celle-ci regroupe aujourd'hui 496 établissements issus des secteurs du commerce, des services et BTP immobilier.

La parcelle commercialisée est située dans le dernier programme d'extension de la zone, qui compte environ 80 établissements implantés. Cette extension, d'une superficie totale d'environ 40 000 m², se déploie dans la continuité directe de la ZAE historique de Pédebert et s'inscrit dans une dynamique économique locale toujours en développement.

La ZAE est équipée des équipements et des services suivants :

- ✓ Réseau de télécommunications
- ✓ Assainissement collectif
- ✓ Signalétique MACS

La commercialisation du foncier disponible porte sur le lot n°23 d'une superficie de 893 m².

Le lot est équipé des réseaux d'eau potable, eaux usées, électricité et télécom.

Les eaux pluviales des lots sont infiltrées à la parcelle. Le règlement de la zone précise les volumes de stockage à prévoir par lot.



3. Modalités de commercialisation et d'aménagement

Objectifs d'optimisation foncière et de neutralité carbone

La Communauté de communes souhaite bâtir un nouveau modèle d'aménagement visant la sobriété, l'optimisation foncière et renforçant la considération des enjeux environnementaux. Cela implique la planification de l'aménagement économique pour répondre aux objectifs de neutralité carbone et de maîtrise de consommation foncière.

Ainsi, la Communauté de communes MACS entend garder la propriété des terrains à vocation économique.

Activités ciblées

La vocation de cette nouvelle parcelle est d'accueillir une activité en cohérence avec celles déjà implantées sur le site. L'extension du parc d'activités s'inscrit dans une dynamique orientée vers la distribution d'articles de sport, outdoor et indoor, ainsi que vers des services complémentaires répondant aux besoins et usages des entreprises présentes, notamment en lien avec le tiers-lieu d'entreprises L'Altéa porté par la collectivité.

Mode de commercialisation retenu

➤ *Dans le cadre d'un bail à construction*

Il s'agit d'un contrat de location par lequel le preneur s'engage, pour l'essentiel, à bâtir des constructions sur le terrain du bailleur. Ainsi, le preneur est propriétaire des constructions pendant toute la durée de son bail. Le bail aura une durée de 50 ans.

Le preneur s'engage à verser annuellement une redevance au bailleur, sur l'ensemble de la durée du contrat.

La redevance annuelle pour la ZAE de Pédebert à Soorts-Hossegor est fixée, selon délibération du Conseil Communautaire lors de sa séance du 04 décembre 2025, à **4.12 € HT / m²**.

➤ *Dans un objectif d'optimisation foncière*

L'entreprise candidate devra, dans son dossier de candidature, préciser et qualifier la surface foncière exploitée. L'examen et la sélection des candidatures seront réalisés en tenant compte de l'objectif d'optimisation et d'usage du foncier disponible.

Aménagement du lot

Lot n°23

La collectivité aménage ce lot. Les surfaces seront délimitées de façon contractuelle grâce à un bornage réalisé par un géomètre expert juste en amont de la signature de la promesse de bail à construction.

Desserte par les réseaux et aménagements de la ZAE

Les réseaux divers (eau potable, électricité, et téléphone) sont existants en limite de propriété ou de lot par la Communauté de communes MACS. Il sera à la charge des locataires des lots de raccorder leurs bâtiments sur les réseaux aux points prévus selon le plan de masse du permis de construire.

Tous les raccordements de réseaux seront enterrés.

Règles d'urbanisme et d'aménagement en vigueur

La Communauté de communes MACS édicte les règles en matière d'urbanisme et d'aménagement. Elle reçoit les demandes de certificat d'urbanisme et de permis de construire. Des taxes locales sont payables dans ce cadre.

Les candidats s'engagent à respecter toutes les prescriptions en vigueur sur la zone, notamment celles imposées par le PLUi approuvé le 27 février 2020. Des informations sont disponibles en ligne sur le site: <https://www.cc-macs.org/urbanisme-environnement-voirie/urbanisme/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/>

Les surfaces concernées dans le présent appel à candidatures sont classées en Zone ouverte à l'urbanisation à vocation économique (Zone urbaine U) du PLUi. Ce zonage est à vocation « d'espaces stratégiques ».

La ZAE de Pédebert à Soorts-Hossegor est soumise au respect d'un règlement de lotissement et d'un règlement de location de foncier.

4. Démarche de sélection des candidatures

Étapes de la procédure

1. Le candidat contacte le service développement économique au 05.58.77.58.84.
2. Le candidat complète et renvoie le dossier de candidature à la Communauté de communes MACS par voie dématérialisée ou par voie postale.
3. Le service développement économique accuse réception et analyse le dossier. Une rencontre avec le porteur de projet peut être organisée pour un complément d'information.
4. L'Atelier développement économique émet un avis sur la candidature.
5. L'organe délibérant compétent de MACS décide de l'attribution du lot.
6. Après décision, les services accompagnent l'entreprise à l'installation, en lien avec les autres entreprises de la zone dans un objectif de proximité, d'optimisation du foncier et de synergie entre les projets.

Critères de sélection des projets

Analyse des offres d'implantation dans la ZAE de Pédebert à Soorts-Hossegor

Les candidatures seront examinées sur la base des éléments du dossier en prenant en compte les critères ci-dessous :

IMPACT ECONOMIQUE/ECONOMIE STRATEGIE Création d'une valeur ajoutée sur le territoire	25%
SOBRIETE / ECORESPONSABILITE / DURABILITE Principe d'efficience dans le développement de l'activité	25%
RESILIENCE TERRITORIALE L'activité répond à une utilité locale (besoin, ressources, ancrage & savoir-faire local)	20%
SOLVABILITE / FAISABILITE Evaluation du modèle économique et du positionnement de l'entreprise	20%
PROFIL CANDIDAT	10%

Constitution du dossier de candidature

Le demandeur doit fournir un dossier de candidature complet auprès du service développement économique de MACS.

Pièces obligatoires pour compléter le dossier de candidature :

- Lettre de candidature incluant la motivation du projet ;
- Extrait KBis (RCS ou Répertoire des Métiers) datant de moins de 3 mois ;
- Plan d'affaires comprenant les éléments financiers prévisionnels et, pour les entreprises existantes, les comptes de résultats et les bilans des 3 derniers exercices ;
- Justificatif sur le financement : pré-accord bancaire, justificatif de validité de financement et/ou une attestation bancaire justifiant de la disponibilité des fonds ;
- Plan du projet de construction (esquisse et modélisation recommandées).

Si vous souhaitez candidater, contactez le service Développement économique pour obtenir :

- ➔ Le dossier de candidature
- ➔ Les pièces complémentaires du dossier technique

Service Développement Economique

Communauté de communes MACS

Allée des Camélias – 40230 SAINT VINCENT DE TYROSSE

Mail : service.developpement.economique@cc-macs.org Tel : 05.58.77.58.84