



**DÉCISION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE PRISE EN APPLICATION
DE L'ARTICLE L. 5211-10 DU CGCT
ET DE LA DÉLIBÉRATION S'Y RAPPORTANT EN DATE DU 30 JANVIER 2025
PORTANT DÉLÉGATION D'ATTRIBUTIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**SÉANCE DU 25 FÉVRIER 2026 À 18 HEURES 00
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE**

Nombre de membres du bureau :

- en exercice : 28
- présents : 17
- absents représentés : 6
- absents excusés : 4

L'an deux mille vingt-six, le vingt-cinq février à dix-huit heures, le bureau communautaire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le jeudi 19 février 2026, s'est réuni en session ordinaire, à la salle du conseil du siège de MACS à Saint-Vincent de Tyrosse, sous la présidence de Monsieur Jean-Claude DAULOUÉDE

Présents :

M. Jean-Claude DAULOUÉDE, M. Hervé BOUYRIE, M. Louis GALDOS, M. Jean-François MONET, Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST, M. Benoit DARETS, M. Patrick BENOIST, M. Sylvie DE ARTECHE, M. Philippe SARDELUC, M. Francis BETBEDER, Mme Maïté LIBIER, M. Dominique DUHIEU, M. Bertrand DESCLAUX, M. Éric LARROQUETTE, M. Alexandre LAPEGUE, M. Jérôme PETITJEAN, M. Christophe VIGNAUD

Absents représentés :

M. Pierre LAFFITTE donne procuration à Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST, Mme Aline MARCHAND donne procuration à M. Patrick BENOIST, M. Pierre PECASTAINGS donne procuration à M. Jean-François MONET, M. Patrick LACLEDERE donne procuration à M. Louis GALDOS, M. Alain SOUMAT donne procuration à M. Jean-Claude DAULOUÉDE, M. Régis GELEZ donne procuration à M. Dominique DUHIEU

Absents excusés :

M. Pierre FROUSTEY, Mme Frédérique CHARPENEL, M. Henri ARBEILLE, M. Mathieu DIRIBERRY.



DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE Zone d'activité économique communautaire du Marlé à Tosse - Autorisation de signa

Rapporteur : Monsieur Hervé BOUYRIE

Dans le cadre de l'exercice de sa compétence en matière de création, d'aménagement, de gestion et d'entretien des zones d'activité économique (ZAE), élargie à l'ensemble des zones de son territoire depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud a engagé en 2021 l'aménagement de 20 lots sur la zone d'activité économique du Marlé à Tosse.

Cette zone d'activité, dédiée à l'accueil d'entreprises commerciales, artisanales, industrielles et de services, s'étend sur une superficie d'environ 22 153 m² et s'inscrit en continuité de la zone d'activité existante de Lacomian. Sur les 20 lots aménagés, seuls les lots n°4 à n°9 restent aujourd'hui disponibles. Un appel à candidatures, clôturé en juillet 2025, a permis d'engager la commercialisation de ces terrains. Toutefois, à la suite de désistements, celui-ci se poursuit et les candidatures sont désormais analysées au fil de l'eau.

Cette zone regroupe des entreprises artisanales du bâtiment, de réparation automobile, un laboratoire de pâtisserie, une imprimerie et des activités de loisirs et de services.

Pour rappel, la feuille de route des ZAE 2023-2026 de MACS, adoptée par délibération du 27 juin 2023, prévoit 4 orientations :

- 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.

Pour répondre à l'axe 2, la Communauté de communes a approuvé par délibérations du 30 novembre 2023, du 28 mars 2024 et du 27 mars 2025 :

- la mise à jour des modalités de fixation des prix de vente des terrains en ZAE de MACS, permettant notamment d'inciter les entreprises à se tourner vers la location des terrains,
- le règlement des conditions de location des terrains en ZAE et la modification du règlement de vente,
- la modification de la durée du bail à construction portée à 50 ans et des modalités de calcul des prix en ZAE, visant à aligner la stratégie foncière de MACS avec le retour sur investissement pour l'entreprise et à lever les freins liés au financement bancaire de son projet immobilier.

Ainsi, pour faire face à l'attractivité en préservant le capital foncier et éviter la spéculation foncière, le modèle de location des terrains par rapport à la vente est privilégié au sein des ZAE. La location étant désormais le principe général et la vente un cas dérogatoire.

Pour la ZAE du Marlé à Tosse, la redevance annuelle du bail à construction a été fixée à 2,20 € HT/ m² pour la première année. Elle sera ensuite contractuellement révisée selon les modalités arrêtées dans le bail à venir.

La SARL ADR Services, dirigée par Monsieur Sébastien Heguy, exerce depuis 2013 une activité d'entretien d'espaces verts, de piscines et de travaux paysagers, à destination d'une clientèle majoritairement professionnelle, mais aussi des particuliers. L'entreprise intervient sur un rayon d'environ 20 km autour de Saint-Vincent-de-Tyrosse, avec des clients répartis sur l'ensemble du territoire de MACS.

L'effectif actuel est composé du gérant et d'un apprenti, avec un projet de création d'un emploi en CDI à horizon 2027. L'activité connaît un développement croissant, générant des besoins importants en matériel, équipements et capacités de stockage.



Actuellement domiciliée au domicile personnel du gérant, la société ne dispose plus des conditions adaptées à son fonctionnement et souhaite se doter d'un outil immobilier fonctionnel afin de ne pas freiner son évolution.

Le projet porte sur l'implantation d'un bâtiment d'environ 300 m², intégrant le stationnement pour les véhicules utilitaires et les zones de stockage extérieur. L'investissement global est estimé à 140 000 €.

Le projet est en cohérence avec la vocation de la zone et s'inscrit dans une logique de pérennisation et de développement maîtrisé de l'activité.

Conformément au processus d'instruction des dossiers de candidatures en vigueur, les élus de l'Atelier développement économique ont donné un avis favorable à la location du lot n°4 de la ZAE du Marlé à Tosse, d'une superficie estimée de 900m², pour une redevance annuelle de 1980 € HT.

Le bureau communautaire est invité à se prononcer sur l'autorisation pour le Président de signer devant notaire la promesse, puis l'acte authentique de bail à construction à intervenir avec le candidat bénéficiaire ci-dessus, avec la faculté de substituer toute personne morale dont il serait l'associé majoritaire ou le dirigeant, ou éventuellement tout organisme de crédit-bail auquel l'attributaire aurait recours.

La location du lot n°4 interviendra aux conditions particulières définies dans le règlement de commercialisation des lots des zones d'activités de MACS, étant précisé que la promesse de bail à construction n'entraîne pas de transfert de droits, lequel ne pouvant résulter que de la signature de l'acte en la forme authentique du bail à construction promis.

Tous les frais, droits, taxes et honoraires afférents à la promesse et à l'acte authentique de bail à construction seront à la charge du candidat bénéficiaire.

Enfin, sauf circonstances exceptionnelles dûment justifiées, le preneur devra avoir signé la promesse de bail à construction dans un délai de 6 mois à compter de la notification de la décision qui lui sera faite par la Communauté de communes (possibilité pour le Président d'accorder une prorogation exceptionnelle).

Le BUREAU COMMUNAUTAIRE,

VU le code civil ;

VU le code général des propriétés des personnes publiques, notamment son article L. 3211-14 ;

VU le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 1311-9 à L. 1311-11, L. 5211-10, et L. 5214-16 et L. 5211-17 ;

VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2024/n° 107 en date du 8 avril 2024 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021, 25 novembre 2021, 28 mars 2024, 24 juin 2025 et 4 février 2026, portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 4 décembre 2025 portant modification de la délégation d'une partie des attributions du conseil au bureau communautaire et au Président ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 30 juin 2022 portant approbation du projet de territoire de la Communauté de communes ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 juin 2023, portant approbation de la feuille de route 2023-2026 des zones d'activité économique de la Communauté de communes ;



VU la délibération du conseil communautaire en date du 30 novembre 2023 portant approbation des modalités de fixation des prix de location de terrains et mise à jour des modalités de fixation des prix de vente des terrains en ZAE de MACS ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date du 28 mars 2024 portant approbation du règlement des conditions de location et la modification du règlement des conditions de vente de terrains en zone d'activité économique ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 mars 2025 portant approbation de la modification de la durée du bail à construction, portée à 50 ans et de la méthode de calcul des prix des terrains en ZAE de MACS, avec actualisation des tarifs de location et de vente fixant la redevance annuelle de la ZAE du Marlé à Tosse à 2,20 € HT / m² / an ;

VU l'avis favorable de l'atelier développement économique, en date du 15 janvier 2026, pour la location du lot n°4 de la ZAE du Marlé à Tosse ;

CONSIDÉRANT que le dossier présenté par Monsieur Sébastien HEGUY a été instruit, conformément au processus d'instruction des dossiers de candidatures en vigueur à la Communauté de communes MACS ;

Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE DE :

- approuver la location sous forme de bail à construction du lot n°4, d'une superficie estimée de 900 m², situé sur la ZAE communautaire du Marlé à Tosse, au profit de la SARL ADR Services, moyennant une redevance annuelle minimale de 1 980 € HT (soit 2,20 € HT/m²/an), proratisée la première année à compter de la signature de l'acte authentique du bail à construction. Les frais restants à la charge du preneur.
- autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer, par devant notaire, la promesse puis l'acte authentique de bail à construction à intervenir avec le candidat bénéficiaire, avec la faculté de substituer toute personne morale dont il serait l'associé majoritaire ou le dirigeant, ou éventuellement tout organisme de crédit-bail auquel l'attributaire aurait recours,
- prendre acte que le preneur devra respecter l'intégralité des conditions particulières du règlement de location des terrains situés sur les zones d'activités économiques de la Communauté de communes, applicables en vertu de la délibération du conseil communautaire n°20240328D03B du 28 mars 2024 et de son règlement de location,
- autoriser Monsieur le Président ou son représentant à accomplir toute formalité et à signer tout acte nécessaire à l'exécution de la présente.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'État dans le département. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site www.telerecours.fr.

Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus

Pour extrait certifié conforme

À Saint-Vincent de Tyrosse, le 25 février 2026



**Le vice-président,
Jean-Claude Daulouède**

