Envoyé en préfecture le 26/10/2026
Reçu en préfecture le 26/10/2026
Publié en ligne le 26/10/2026
ID : 040-244000865-20261022-DEL704-DE

Décision n° 20261022DB7
Séance du 22 octobre 2026

MACS
Communauté de communes
Maremne Adour Côte-Sud

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 8 OCTOBRE 2026 PORTANT DÉLÉGATION D'ATTRIBUTIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SÉANCE DU 22 OCTOBRE 2026 À 18 HEURES 00
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de membres du bureau :
- en exercice : 30
- présents : 26
- absents représentés : 2
- absents excusés : 2

L'an deux mille vingt-six, le vingt-deux octobre à dix-huit heures, le bureau communautaire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 16 octobre 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 M. Régis GELEZ.

Présents :

M. Régis GELEZ, Mme Ludivine LABEYRIE, M. Louis GALDOS, M. Pierre LAFFITTE, Mme Céline FOURNIER, M. Alexandre LAPEGUE, M. Mathieu DIRIBERRY, M. Étienne CARRERE, M. Pierre PECASTAINGS, M. Jean-François MONET, M. Philippe MAGIEU, M. Philippe SARDELUC, M. Philippe SAINT-MARTIN, Mme Stéphanie CHESSOUX, Mme Laetitia GIBARU, M. Christian LAJUS, M. Sylvie DE ARTECHE, M. Dominique DUHIEU, M. Thierry DUCRET-DESBIEY, M. Bertrand DESCLAUX, M. Francis BETBEDER, M. Pierre FROUSTEY, M. Dominique GRAIRE, M. Mickael WALLYN, Mme Nathalie DARDY, M. Éric LARROQUETTE.

Absents représentés :

M. Jérôme PETITJEAN donne procuration à Mme Stéphanie CHESSOUX, M. Alain SOUMAT donne procuration à M. Régis GELEZ.

Absents excusés : Mme Christelle FERRANDIS, M. Olivier BEGUE.

Envoyé en préfecture le 26/10/2026
Reçu en préfecture le 26/10/2026
Publié en ligne le 26/10/2026
ID : 040-244000865-20261022-DEL704-DE

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - Parc d'activités économiques de Pédebert à Soorts-Hossegor - Autorisation de signature de la promesse et de l'acte authentique de bail à construction du lot n° 23 à la SASU ALL IN Wetsuit Repair par la Communauté de communes

Rapporteur : Monsieur Mathieu DIRIBERRY

Depuis le 31 décembre 2024, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS) exerce pleinement la compétence relative à la gestion du parc d'activités économiques de Pédebert à Soorts-Hossegor, à la suite de la dissolution du syndicat mixte chargé de sa restructuration.

Dans un contexte marqué par les objectifs de sobriété foncière fixés par la loi Climat et Résilience et le principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), les possibilités de création de nouvelles zones d'activités sont désormais fortement contraintes. La stratégie de MACS consiste ainsi à optimiser les capacités foncières existantes afin de répondre aux besoins d'implantation et de développement des entreprises.

Dans cette perspective, et après accord de la majorité des colotis de la zone, un terrain initialement réservé à une extension de voirie, a été requalifié en terrain constructible destiné à accueillir une activité économique. Cette requalification a permis la création du lot n° 23, d'une superficie de 893 m².

Pour mémoire, la restructuration de la zone d'activités économiques (ZAE) de Pédebert a conduit à la création de 22 lots supplémentaires représentant une superficie totale de 39 489 m², destinés à accueillir des entreprises en lien avec les activités des secteurs de la glisse, du sport outdoor et indoor ainsi que les services associés. Afin d'assurer la cohérence de cette vocation économique, un appel à candidatures a été lancé en décembre 2025 pour l'attribution du lot n° 23.

Cette commercialisation s'inscrit pleinement dans la feuille de route des zones d'activités économiques 2023-2026 de MACS, adoptée par délibération du 27 juin 2023 et articulée autour de 4 axes :

- axe n° 1: des principes d'aménagement durable 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.

Ainsi, au regard de l'attractivité, et tout en préservant le capital foncier et en évitant la spéculation foncière, le modèle de location des terrains plutôt que leur vente est privilégié au sein des ZAE. La location étant désormais le principe général et la vente un cas dérogatoire.

Concernant le parc d'activités économiques de Pédebert, la redevance annuelle a été fixée à 4,12 € HT/m², pour une durée de bail à construction de 50 ans.

La **SASU ALL IN Wetsuit Repair,** créée en 2023 par M. Jean-Baptiste CASTE, est spécialisée dans la réparation et la fabrication sur mesure de combinaisons en néoprène pour les sports de glisse. Cette société complète l'activité historique développée depuis 2012 sous la marque ALL IN, reconnue pour son expertise dans la conception, la fabrication et la commercialisation de produits en néoprène.

L'entreprise s'appuie sur un savoir-faire artisanal de plus de trente-cinq ans et sur une équipe de couturières hautement qualifiées, lui permettant d'occuper une position de référence sur un marché de niche à forte valeur ajoutée.

Aujourd'hui, l'activité est répartie entre un site situé sur l'extension de la ZAE de Pédebert, accueillant les bureaux et une partie du stockage et un atelier loué à Seignosse, dédié à la production. Cette organisation atteint désormais ses limites, avec des délais de réparation pouvant atteindre plusieurs mois, alors même

Envoyé en préfecture le 26/10/2026
Reçu en préfecture le 26/10/2026
Publié en ligne le 26/10/2026
ID : 040-244000865-20261022-DEL704-DE

que la demande connaît une croissance soutenue, portée notamment par le développement de l'économie circulaire et de la réparation des équipements sportifs.

Le projet de l'entreprise consiste à construire un nouveau bâtiment sur le lot n° 23 afin de regrouper l'ensemble des activités et des équipes sur une même zone. Ce futur équipement accueillera les activités de réparation, de fabrication sur mesure, de recherche et développement, de formation ainsi qu'un espace de vente et un atelier ouvert au public. Il permettra la création d'un véritable centre européen de référence autour des métiers du néoprène. L'investissement immobilier est estimé à 600 000 € HT.

Il répond pleinement aux orientations de développement économique portées par la Communauté de communes. Il contribue à la consolidation d'une entreprise locale, au développement de la filière glisse emblématique du territoire et à la promotion de l'économie circulaire par le réemploi et la réparation des équipements.

Conformément au processus d'instruction des candidatures en vigueur, il est proposé au bureau communautaire d'attribuer le lot n° 23 à M. Jean-Baptiste CASTE, dirigeant de la SASU ALL IN Wetsuit Repair, sous la forme d'un bail à construction portant sur une superficie de 893 m², moyennant une redevance annuelle de 3 679 € HT.

Il est également proposé d'autoriser Monsieur le Président à signer la promesse puis l'acte authentique de bail à construction à intervenir avec le candidat bénéficiaire, avec faculté de substitution au profit de toute personne morale dont il serait majoritaire ou dirigeant, ou de tout organisme de crédit-bail auquel il pourrait avoir recours.

La promesse de bail n'emportera aucun transfert de droits, celui-ci n'intervenant qu'à compter de la signature de l'acte authentique.

L'ensemble des frais, droits, taxes et honoraires liés à la promesse et à l'acte authentique demeureront à la charge du preneur.

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 (le Président pouvant 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 ;

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 8 octobre 2026 portant délégation d'une partie des attributions du conseil au bureau communautaire et au président ;

Envoyé en préfecture le 26/10/2026
Reçu en préfecture le 26/10/2026
Publié en ligne le 26/10/2026
ID : 040-244000865-20261022-DEL704-DE

VU la délibération du conseil communautaire du 30 juin 2022 portant approbation du projet de territoire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

VU la délibération du conseil communautaire du 27 juin 2023 portant approbation de la feuille de route 2023-2026 des zones d'activités économiques de la Communauté de communes ;

VU la délibération du conseil communautaire du 30 novembre 2023 portant approbation des modalités de fixation des prix de location des terrains et modification des modalités de fixation des prix de vente des terrains situés en zones d'activités économiques de la CC MACS ;

VU les délibérations du conseil communautaire du 28 mars 2024 portant approbation du règlement des conditions de location et modification du règlement des conditions de vente des terrains situés dans les zones d'activités économiques de la CC MACS ;

VU la délibération du conseil communautaire du 27 mars 2025 portant approbation de la durée des baux à construction portée à 50 ans, de la méthode de calcul des prix des terrains situés dans les zones d'activités économiques communautaires et actualisation des tarifs de location et de vente ;

VU la délibération du conseil communautaire du 4 décembre 2025 fixant les prix de location et de vente du lot n° 23 du parc d'activités économiques de Pédebert à Soorts-Hossegor ;

CONSIDÉRANT que le lot n° 23 du parc d'activités économiques de Pédebert à Soorts-Hossegor, d'une superficie de 893 m², résulte de la requalification d'un terrain communautaire initialement destiné à une extension de voirie, afin d'optimiser le foncier économique disponible ;

CONSIDÉRANT que l'appel à candidatures lancé par la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud visait à attribuer ce terrain à une entreprise dont le projet est en cohérence avec la vocation économique de la zone d'activités ;

CONSIDÉRANT que le dossier présenté par la SASU ALL IN Wetsuit Repair a été instruit conformément au processus d'instruction des candidatures en vigueur au sein de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

CONSIDÉRANT que le projet présenté consiste à construire un bâtiment destiné à regrouper sur un même site les activités de réparation, de fabrication sur mesure, de recherche et développement, de formation et de vente de produits en néoprène, représentant un investissement immobilier estimé à 600 000 € HT ;

CONSIDÉRANT que ce projet est en cohérence avec la vocation du parc d'activités économiques de Pédebert, qu'il contribue au développement d'une entreprise implantée sur le territoire communautaire, au renforcement de la filière des sports de glisse ainsi qu'aux objectifs de sobriété foncière et d'économie circulaire poursuivis par la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

Après en avoir délibéré, à la majorité absolue (28 voix pour)

DÉCIDE DE :

- approuver la location sous forme de bail à construction portant sur le lot n° 23 du parc d'activités économiques de Pédebert à Soorts-Hossegor, d'une superficie de 893 m², au profit de M. Jean-Baptiste CASTE, dirigeant de la SASU ALL IN Wetsuit Repair, moyennant une redevance annuelle de 3 679 € HT, correspondant au prix de 4,12 € HT/m²/an et proratisée la première année à compter de la signature de l'acte authentique,

Envoyé en préfecture le 26/10/2026
Reçu en préfecture le 26/10/2026
Publié en ligne le 26/10/2026
ID : 040-244000865-20261022-DEL704-DE

- autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer devant notaire la promesse puis l'acte authentique de bail à construction à intervenir avec le candidat bénéficiaire, avec faculté de substitution au profit de toute personne morale dont elle serait associée majoritaire ou dirigeante, ou de tout organisme de crédit-bail auquel elle pourrait avoir 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 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 22 octobre 2026

Le président,
M. Régis GELEZ

MAREMNE ADOUR COTE-SUD
40230