



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 27 JUIN 2017 À 18 HEURES 30
SALLE LADISLAS DE HOYOS DU PÔLE CULINAIRE DE MACS À SEIGNOSSE

Nombre de conseillers :
en exercice : 54
présents : 42
absents représentés : 10
absents : 2

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 27 JUIN 2017

L'an deux mille dix sept, le vingt sept du mois de juin à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud dûment convoqué le 19 juin 2017, s'est réuni en session ordinaire, à la salle « Ladislav de Hoyos » du pôle culinaire de MACS à Seignosse sous la présidence de Monsieur Eric Kerrouche.

Présents :

Mesdames et Messieurs Eric KERROUCHE, Frédérique CHARPENEL, Jean-Claude DAULOUÈDE, Jean-Claude SAUBION, Pierre FROUSTEY, Jean-François MONET, Benoît DARETS, Patrick BENOIST, Marie APHATIE, Didier SARCIAT, Francis BETBEDER, Xavier GAUDIO, Lionel CAMBLANNE, Henri ARBEILLE, Delphine BART, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Pascal BRIFFAUD, Alain CAUNÈGRE, Nicole CHUSSEAU, Eric COUREAU, Cécile CROCHET, Fabrice DATCHARRY, Anne-Marie DAUGA, Sylvie DE ARTECHE, Nathalie DECOUX, Jean-Luc DELPUECH, Michel DESTENAVE, Louis GALDOS, Christine GAYON, Patrick LACLÉDÈRE, Corine LAFITTE, Francis LAPÉBIE, Michel LAUSSU, Marie-Thérèse LIBIER, Isabelle MAINPIN, Aline MARCHAND, Stéphanie MORA-DAUGAREIL, Michel PENNE, Jérôme PETITJEAN, Arnaud PINATEL, Françoise TROCCARD, Jean-Louis VILLENAVE.

Absents représentés :

M. Alain LAVIELLE a donné pouvoir à M. Eric KERROUCHE, M. Hervé BOUYRIE est représenté par M. Bernard MORESMAU, Mme Nelly BÉTAILLE a donné pouvoir à M. Patrick LACLÉDÈRE, M. Pascal CANTAU a donné pouvoir à Mme Sylvie DE ARTECHE, Mme Céline FERREIRA a donné pouvoir à Mme Marie-Thérèse LIBIER, Mme Valérie GELEDAN a donné pouvoir à M. Lionel CAMBLANNE, Mme Christine JAURY-CHAMALBIDE a donné pouvoir à M. Louis GALDOS, Mme Patricia MARS-JOLIBERT a donné pouvoir à M. Michel PENNE, Mme Kelly PERON a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY, Mme Sabine RICHARD a donné pouvoir à M. Jean-Claude SAUBION.

Absentes : Mesdames Nathalie CASTETS et Chantal JOURAVLEFF.

Secrétaire de séance : Madame Jacqueline BENOIT-DELBAST.

OBJET : DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - PROJET DE CRÉATION D'UNE PÉPINIÈRE-HÔTEL D'ENTREPRISES SUR LA ZONE D'ACTIVITÉ PÉDEBERT À SOORTS-HOSSEGOR - PROGRAMME ET ENVELOPPE FINANCIÈRE DE L'OPÉRATION - LANCEMENT DU CONCOURS DE MAÎTRISE D'ŒUVRE - SÉLECTION DES CANDIDATS ADMIS À CONCOURIR ET INDEMNISATION - COMPOSITION DU JURY DE CONCOURS

Rapporteur : Monsieur Pierre FROUSTEY



1. PROGRAMME ET ENVELOPPE FINANCIÈRE DE L'OPÉRATION

1.1. PRÉSENTATION DU PROGRAMME

1.1.1. LE CONTEXTE

Depuis plusieurs années, la Communauté de communes Marenne Adour Côte-sud (MACS) et le Département des Landes ont marqué leur soutien à la filière glisse.

Dans la continuité de cet engagement, la Communauté de communes souhaite renforcer davantage la place de la filière glisse dans les Landes tout en réalisant un outil d'aide à la création d'emplois et au développement d'entreprises. La volonté de MACS est donc de construire une pépinière - hôtel d'entreprises au sein de l'extension de la zone d'activités de Pédebert à Soorts-Hossegor, dans laquelle sont installées notamment les deux plus grandes marques de surf mondiales, à savoir Billabong et Rip Curl.

En matière de « glisse », Hossegor est un véritable site de référence mondiale et l'une des capitales européennes du surf. Historiquement, l'effervescence autour du surf a fait émerger une zone artisanale « Pédebert » où l'on trouve des magasins « outlet » des plus grandes marques de surf et qui présente le plus fort taux de concentration d'entreprises de cette filière à l'échelle européenne.

Cette zone artisanale, devenue parc d'activités, propose également aujourd'hui une multitude d'activités et de boutiques ouvertes toute l'année. Le parc d'activités regroupe des magasins d'usine « surfwear » et skate, de petits et grands noms de la glisse, des « shapers », mais aussi des petits restaurants, des boutiques de vêtements, de décoration, d'épicerie fine, de caviste, de boulangerie et d'école de surf...

Le parc d'activités Pédebert est situé à l'entrée Nord du bourg de Soorts.

Cette zone fait l'objet d'un projet de requalification de ses espaces publics et aujourd'hui, le Syndicat Mixte (qui regroupe la Communauté de communes MACS et le Département des Landes), propriétaire d'une réserve foncière d'environ 8,61 ha à l'Est du parc d'activités existant, a engagé la réalisation d'une extension. Cette extension permettra de proposer une nouvelle offre foncière qualitative à destination de PME/PMI, sur des parcelles de 1 000 m² à 3 000 m². Elle accueillera également une pépinière - hôtel d'entreprises, portée par la Communauté de communes MACS, et dédiée à la filière de la glisse.

1.1.2. L'OBJECTIF

La création de cette pépinière est l'opportunité de proposer de nouveaux services, un outil permettant la création d'emplois, le développement d'entreprises, et des locaux dédiés à l'accueil d'événements ponctuels animant ainsi la zone. Elle répond à un besoin exprimé par les acteurs locaux et les entreprises de la filière glisse, regroupées en particulier dans le cluster EuroSima.

Si elle souhaite développer un projet ambitieux sur le plan environnemental, la Communauté de communes Marenne Adour Côte-sud, Maître d'Ouvrage, souhaite voir réaliser un projet où le coût d'investissement est particulièrement bien respecté et maîtrisé à travers les choix de conception, ainsi que les coûts de gestion et d'exploitation du futur bâtiment.

Pour cette opération de création de bâtiment tertiaire, les objectifs généraux du Maître d'Ouvrage quant au projet sont :

1. Proposer un équipement « pépinière-incubateur et hôtel d'entreprises » en R+1. Cet équipement qui se doit d'être performant et adapté s'adresse aux entreprises du domaine de la glisse. Ces entreprises sont axées sur le commerce et les services. L'équipement à construire doit proposer des services partagés entre les utilisateurs et cela, dans un esprit collaboratif et convivial ;
2. Concevoir un projet évolutif et modulable avec la possibilité d'une extension future jusqu'au doublement de la surface actuelle de bureaux ;
3. Conférer au projet une esthétique particulièrement soignée, travaillée et adaptée exprimant l'état d'esprit souhaité : un site référent, animé, vivant, où dans un même lieu travaillent et vivent des acteurs économiques du monde de la glisse et où les espaces extérieurs sont conçus dans le prolongement des espaces intérieurs. Pour cela, les concepteurs devront être force de proposition de solutions riches, adaptées et de bon sens ;



4. Implanter le projet et ses espaces extérieurs de façon stratégique sur le terrain et très visible afin d'en faire un lieu de référence, d'animation et de vie ;
5. Soigner particulièrement l'intégration architecturale du projet dans le site et sur la zone en général. Cela aussi bien en termes d'implantation du projet en plan de masse, de son impact dans l'environnement immédiat, mais aussi en termes d'image restituée et de flux générés (prendre en compte les flux générés et veiller à être dans le respect des logiques de circulations et des flux actuels) ;
6. Intégrer au mieux le souci d'une maintenance ultérieure simplifiée et dont les coûts seront les plus optimisés possibles ;
7. Intégrer, dans la construction du bâtiment, des énergies renouvelables, en lien avec la démarche TEPCV (Territoire à énergie positive pour la croissance verte), mais également dans l'aménagement des abords par la mise en œuvre d'une approche environnementale.
8. Proposer un aménagement fonctionnel et optimal du bâtiment afin de faciliter son exploitation quotidienne

1.2. LES OBJECTIFS ET ORGANISATION FONCTIONNELLE GENERALE DU PROJET

De manière générale, il est recherché une fonctionnalité optimale pour l'ensemble des unités fonctionnelles.

Globalement, l'ensemble du projet doit être conçu afin que les utilisateurs travaillent dans un esprit collaboratif et coopératif, d'un genre nouveau avec appropriation des structures, de la communication, des moyens communs et des règles définies par les acteurs eux-mêmes.

L'organisation des fonctions doit atteindre l'objectif suivant :

Le bâtiment devra constituer une entité bâtie dont l'image restituée au niveau de l'expression architecturale sera forte et à connotation des sports de glisse. Il devra être facilement identifiable et également bien repérable depuis l'entrée de la zone et particulièrement attractif.

Une étude de programmation fonctionnelle de ce bâtiment a été confiée au cabinet Abasgram. Il propose un bâtiment, d'une surface totale de 1 156 m² environ, et décomposé comme suit :

- un secteur services communs / bureaux en RDC sur 446 m²
- un secteur hôtel d'entreprises et autres en R+1 sur 486 m²

Soit un total SU de 932 m² et un total SDO (avec circulation locaux techniques) de 1 156 m².

Un secteur annexe au bâtiment (local poubelles - tri, terrasse travail, coin détente) de 120 m² sera également aménagé, ainsi que des aménagements extérieurs sur 2 756 m².

1.3. SITE D'IMPLANTATION PRÉSENTI

Le site de l'extension de la zone d'activités avec le terrain dédié à l'opération se situe à l'est de la zone d'activité Pédebert, dans le prolongement de l'avenue des Rémoiseurs.

Le terrain se situe de façon très centrée et très en avant sur l'extension de la zone. La superficie de ce terrain est d'environ 5 000 m². L'extension de la zone Pédebert est implantée en zone AUe du PLU.

1.4. PLAN PRÉVISIONNEL DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Descriptif	SDO	Estimation du coût des travaux HT
Construction Neuve	1160,64 m ²	1.522.226 €
Espaces Extérieurs / VRD		407.900 €
Terrasses	100,00 m ²	28.000 €
Parvis entrée	80,00 m ²	16.000 €
Local poubelle	20,00 m ²	10.000 €
Traitement des abords, éclairage, terrassement		24.400 €
Parking 2 roues abrité	15,00 m ²	6.000 €



Voirie divers	300,00 m ²	33.000 €
Parking (50 places)	1250,00 m ²	137.500 €
Aménagement espaces verts ground floor et mobilier extérieur		23.000 €
Sol ground floor non enrobé	500,00 m ²	20.000 €
Revêtement de sol « ground floor » en enrobé	1000,00 m ²	110.000 €
TOTAL (HT) :		1.930.126 €

2. LANCEMENT D'UN CONCOURS DE MAÎTRISE D'ŒUVRE - SÉLECTION DES CANDIDATS ADMIS À CONCOURIR ET INDEMNISATION - COMPOSITION DU JURY DE CONCOURS

Le lancement de la phase opérationnelle de conception et de réalisation d'une pépinière et d'un hôtel d'entreprises dédiés à la filière de la glisse sur la zone d'activité Pédebert de Soorts-Hossegor passe par la sélection d'une équipe de maîtrise d'œuvre.

A cet effet, un marché de maîtrise d'œuvre doit être programmé selon les dispositions de l'article 90 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics.

Le montant prévisionnel dudit marché pouvant être supérieur aux seuils de procédure formalisée, il semble plus opportun d'organiser un concours de maîtrise d'œuvre, conformément aux dispositions de l'article 8 de l'ordonnance du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et des articles 88 et 89 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics.

Il s'agit en l'occurrence d'un concours restreint sur ESquisse +, préparatoire à la passation d'un marché négocié de maîtrise d'œuvre en application du 6° du I de l'article 30 du décret précité du 25 mars 2016, pour la conception et la réalisation d'une pépinière et d'un hôtel d'entreprises dédiés à la filière de la glisse sur la zone d'activité Pédebert de Soorts-Hossegor.

L'assemblée est invitée à délibérer conformément aux dispositions relatives à la commande publique sur :

- l'autorisation de lancer le marché de maîtrise d'œuvre sur la base d'un concours comme mode de sélection, par l'envoi à la publication d'un avis d'appel public à la concurrence,
- le choix de sélectionner trois groupements de maîtres d'œuvre dans le cadre du concours restreint,
- l'inscription budgétaire à prévoir, permettant d'indemniser chacun de ces trois groupements conformément aux dispositions de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée (dite loi MOP) sur la base d'une enveloppe financière de primes correspondant à un montant maximal de 6 948 € TTC par candidat, sachant que le règlement de concours précisera :
 - que la rémunération du titulaire du marché de maîtrise d'œuvre tiendra compte de l'indemnité reçue au titre du concours, la prime constituant ainsi une avance sur le marché à venir,
 - les possibilités de réduction, voire de suppression, de cette prime en cas de non-respect des dispositions dudit règlement,
- le projet de composition ci-après de jury de concours en vue d'examiner les candidatures et formuler un avis motivé sur celles-ci :
 - membres de la Commission d'appel d'offres communautaire :

Président de droit : Monsieur le Président de la Communauté de communes MACS

Membres titulaires	Membres suppléants
Madame Jacqueline Benoit-Delbast	Monsieur Jean-Claude Saubion
Monsieur Pascal Briffaud	Monsieur Patrick Benoist
Monsieur Michel Destenave	Madame Christine Gayon
Monsieur Francis Lapébie	Monsieur Louis Galdos
Monsieur Alain Lavielle	Madame Nicole Chusseau

- cinq personnes, désignées par Monsieur le Président dont la qualification professionnelle est celle exigée pour les candidats ou équivalente à celle-ci et représentant un tiers au moins des membres du jury,
- trois personnes dont la participation présente un intérêt au regard de l'objet du concours :



- Monsieur Pierre FROUSTEY, vice-président de MACS ;
 - Monsieur le Maire de la commune de Soorts-Hossegor ou son représentant ;
 - Un représentant du conseil départemental désigné par le Président du Département des Landes ;
- l'autorisation donnée à Monsieur le Président de négocier les termes du contrat avec le ou les lauréats du concours en application du 6° du I de l'article 30 du décret du 25 mars 2016,
 - l'autorisation donnée à Monsieur le Président de signer le marché de maîtrise d'œuvre

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

VU la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée ;

VU l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics ;

VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral n° 989/2016 en date du 29 décembre 2016 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 l'intérêt communautaire de la compétence en matière de développement économique, telle que définie par délibération du conseil communautaire en date du 27 septembre 2016, puis modifiée par délibération en date du 2 mai 2017 ;

CONSIDÉRANT qu'il appartient à la Communauté de communes, au titre de sa compétence en matière d'actions de développement économique, de créer et réaliser une pépinière et d'un hôtel d'entreprises dédiés à la filière de la glisse sur la zone d'activité Pédebert de Soorts-Hossegor ;

CONSIDÉRANT qu'il appartient à la Communauté de communes, en sa qualité de Maître d'ouvrage, après s'être assurée de la faisabilité et de l'opportunité de l'opération envisagée, d'en déterminer la localisation, d'en définir le programme, d'en arrêter l'enveloppe financière prévisionnelle, d'en assurer le financement, de choisir le processus selon lequel l'ouvrage sera réalisé et de conclure, avec les maîtres d'œuvre et entrepreneurs qu'elle choisit, les contrats ayant pour objet les études et l'exécution des travaux ;

CONSIDÉRANT que le programme de l'opération a été défini et l'enveloppe financière prévisionnelle arrêtée ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu, sur la base du programme présenté ci-avant, de lancer un concours de maîtrise d'œuvre pour la conclusion d'un marché de maîtrise d'œuvre, après sélection par un jury de concours ;

décide :

- d'approuver :
 - le projet de réalisation et de création d'une pépinière - hôtel d'entreprises dédiée à la filière de la glisse sur la ZA Pédebert à Soorts-Hossegor,
 - le choix du site d'implantation,
 - le programme de construction de cet équipement,
- d'approuver l'enveloppe financière prévisionnelle affectée aux travaux de construction de l'équipement,
- d'approuver le lancement du marché de maîtrise d'œuvre sur la base d'un concours comme mode de sélection, par l'envoi à la publication d'un avis d'appel public à la concurrence,
- de sélectionner trois groupements de maîtres d'œuvre dans le cadre de ce concours restreint sur ESquisse +,
- d'approuver la composition du jury de concours ci-après indiquée :
 - membres de la Commission d'appel d'offres communautaire :
Président de droit : Monsieur le Président de la Communauté de communes MACS



Membres titulaires	Membres suppléants
Madame Jacqueline Benoit-Delbast	Monsieur Jean-Claude Saubion
Monsieur Pascal Briffaud	Monsieur Patrick Benoist
Monsieur Michel Destenave	Madame Christine Gayon
Monsieur Francis Lapébie	Monsieur Louis Galdos
Monsieur Alain Lavielle	Madame Nicole Chusseau

- cinq personnes, désignées par Monsieur le Président dont la qualification professionnelle est celle exigée pour les candidats ou équivalente à celle-ci et représentant un tiers au moins des membres du jury,
- trois personnes dont la participation présente un intérêt au regard de l'objet du concours :
 - o Monsieur Pierre FROUSTEY, vice-président de MACS ;
 - o Monsieur le Maire de la commune de Soorts-Hossegor ou son représentant ;
 - o Un représentant du conseil départemental désigné par le Président du Département des Landes ;
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à négocier les termes du contrat avec le ou les lauréats du concours en application du 6° du I de l'article 30 du décret du 25 mars 2016,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer le marché de maîtrise d'œuvre,
- d'inscrire les sommes nécessaires à l'indemnisation des candidats conformément aux dispositions du règlement de concours au budget de la Communauté de communes MACS, ainsi qu'au règlement des indemnités de défraiement des personnes qualifiées membres du jury de concours,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à déposer tout dossier de demande de subvention,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre tout acte et à signer tout document se rapportant à l'exécution de la présente.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Pau à compter de sa publication ou de son affichage et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus
Pour extrait certifié conforme
A Saint Vincent de Tyrosse, le 28 juin 2017

 président,
Eric Karrouche