



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 03 FÉVRIER 2022 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :
en exercice : 58
présents : 48
absents représentés : 9
invité : 1

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 03 FÉVRIER 2022

L'an deux mille vingt-deux, le trois du mois de février à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 26 janvier 2022, 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 Pierre FROUSTEY.

Présents :

Mesdames et Messieurs Françoise AGIER, Henri ARBEILLE, Alexandrine AZPEITIA, Armelle BARBE, Patrick BENOIST, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Francis BETBEDER, Hervé BOUYRIE, Emmanuelle BRESSOUD, Véronique BREVET, Pascal CANTAU, Nathalie DARDY, Benoît DARETS, Jean-Claude DAULOUËDE, Sylvie DE ARTECHE, Jean-Luc DELPUECH, Bertrand DESCLAUX, Mathieu DIRIBERRY, Gilles DOR, Régis DUBUS, Florence DUPOND, Pierre FROUSTEY, Louis GALDOS, Régis GELEZ, Olivier GOYENECHÉ, Isabelle LABEYRIE, Patrick LACLÉDÈRE, Pierre LAFFITTE, Eric LAHILLADE, Alexandre LAPÈGUE, Cédric LARRIEU, Marie-Thérèse LIBIER, Isabelle MAINPIN, Aline MARCHAND, Elisabeth MARTINE, Nathalie MEIRELES-ALLADIO, Jean-François MONET, Stéphanie MORA-DAUGAREIL, Damien NICOLAS, Pierre PECASTAINGS, Kelly PERON, Jérôme PETITJEAN, Carine QUINOT, Philippe SARDELUC, Alain SOUMAT, Serge VIAROUGE, Christophe VIGNAUD, Mickaël WALLYN.

Absents représentés :

M. Lionel CAMBLANNE a donné pouvoir à M. Henri ARBEILLE, M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à Mme Isabelle MAINPIN, Mme Géraldine CAYLA a donné pouvoir à M. Jean-Claude DAULOUËDE, Mme Magali CAZALIS a donné pouvoir à M. Alexandre LAPÈGUE, Mme Frédérique CHARPENEL a donné pouvoir à Mme Isabelle LABEYRIE, Mme Maëlle DUBOSC-PAYSAN a donné pouvoir à M. Christophe VIGNAUD, Mme Séverine DUCAMP a donné pouvoir à M. Mathieu DIRIBERRY, M. Olivier PEANNE a donné pouvoir à M. Pierre PECASTAINGS, M. Yves TREZIÈRES a donné pouvoir à Mme Françoise AGIER.

Invité : Monsieur Dominique DUHIEU.

Secrétaire de séance : Monsieur Henri ARBEILLE.

OBJET : DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT TERTIAIRE SUR LA ZONE D'ACTIVITÉ PÉDEBERT À SOORTS-HOSSEGOR POUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES - 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 Hervé BOUYRIE

1. PROGRAMME ET ENVELOPPE FINANCIÈRE DE L'OPÉRATION

1.1. PRÉSENTATION DU PROGRAMME

1.1.1. LE CONTEXTE

Dans le cadre de la compétence développement économique et de son action volontariste pour accompagner les initiatives créatrices d'emplois, la Communauté de communes est engagée depuis plusieurs années dans des projets structurants comme :

- le développement de zones d'activités économiques accueillant aujourd'hui plus de 1 700 acteurs économiques pour 9 000 emplois ;
- la participation au développement de deux parcs d'activités : Pédebert situé à Soorts-Hossegor et Atlantisud situé à Saint-Geours-de-Marenne (avec la pépinière Domolandes) ;
- la création et l'animation de l'Escale éco à Soustons, site dédié à l'emploi, l'entrepreneuriat et la formation, avec près de 20 partenaires.

La Communauté de communes intervient directement au déploiement d'une offre foncière nécessaire à l'implantation de l'activité économique (par sa compétence d'aménagement de ZAE) et dans l'accompagnement de porteurs de projets via l'Escale éco et le service développement économique.

Aujourd'hui, elle souhaite compléter son soutien dans le parcours résidentiel des entreprises, en se dotant d'un lieu emblématique qui offrira des espaces de travail favorisant la coopération, l'innovation et l'accompagnement de porteurs de projets inspirés par les savoir-faire du territoire.

1.1.2. LES OBJECTIFS

L'enjeu est de créer un bâtiment répondant aux besoins immobiliers de jeunes entreprises, immergé dans un écosystème porteur et emblématique du territoire.

De plus, dans le cadre de la feuille de route Néo Terra, la Région Nouvelle-Aquitaine constate que les entreprises doivent faire face à plusieurs transitions simultanées : énergétique, écologique, numérique, organisationnelle et sociétale. En lien direct avec les filières locales emblématiques du territoire, la Communauté de communes souhaite contribuer à l'animation d'un écosystème favorable à cette transformation.

Le bâtiment aura pour objectif d'incuber des projets répondant à la fois aux réalités économiques des filières locales et aux activités porteuses d'avenir et d'innovation pour le territoire. Les contours du projet seront définis en lien étroit avec les partenaires du tissu économique local pour un partage d'expériences et une bonne appréhension des attentes. Une étude des besoins a été menée durant le second semestre 2021.

Le projet devra être modulaire pour pouvoir s'adapter aux évolutions dans le temps des besoins immobiliers des entreprises.

L'organisation des fonctions du bâtiment doit atteindre les objectifs suivants :

- le bâtiment devra constituer une entité bâtie dont l'image restituée au niveau de l'expression architecturale sera forte et à connotation de lieux innovants mais éco-responsable. Il devra être facilement identifiable et également bien repérable depuis l'entrée de la zone et particulièrement attractif ;
- le nombre d'entrées à créer doit être limité afin d'assurer une bonne gestion des accès et une bonne sécurisation du bâtiment en dehors des heures d'ouverture ;
- les services communs sont très facilement accessibles depuis les espaces de travail et bureaux, la zone de coworking et depuis l'accueil ;
- des espaces de travail ergonomes permettant l'échange et la synergie mais aussi permettant le travail dans de bonnes conditions de concentration ;
- des interactions, des lieux d'échanges, des connexions sont demandées, mais leur mise en place ne doit pas se faire au détriment du calme nécessaire pour le travail en entreprise. Ainsi, le positionnement des locaux émetteurs de bruits sera judicieusement étudié ;
- l'aménagement des espaces extérieurs et des abords doivent être de qualité, avenants et en totale adéquation avec le thème principal et originel du parc d'activité : les sports de la glisse ;
- l'organisation d'accès livraisons pour les camions dont le positionnement et la conception ne nuiront pas à l'esthétisme du projet.

En rapport avec ces objectifs à atteindre, les surfaces nécessaires au projet ont été définies de la manière suivante pour une surface de 985 m² :

Code	Désignation du local	Nb	SU	SUT	Observations
A	SERVICES COMMUNS			195 m²	
A1	Sas d'entrée	1	5 m ²	5 m ²	
A2	Hall d'accueil	1	60 m ²	60 m ²	Poste accueil 1 pers. Possibilité de réaliser des expos dans ce hall sur lequel la salle de réunion s'ouvre. Espace modulable. Peut proposer des petites zones d'entretien informel avec 2 fauteuils, une table, un espace connecté.
A3	Zone photocopieur commun	1	8 m ²	8 m ²	Casiers lettres, affranchissement, relieur.
A4	Stockage cloisons	1	40 m ²	40 m ²	Réserve de surface pouvant évoluer en fonction des besoins.
A5	Zone détente repas rencontre	1	40 m ²	40 m ²	En RDC - Local détente commun : coin kitchenette avec comptoir, tables en îlots, coin détente fauteuil salon. 15 à 20 pers. selon aménagement. Contigu salle de réunion. Accès traiteur depuis l'extérieur. Terrasse.
A6	Douche	2	4 m ²	8 m ²	
A7	Local ménage	1	6 m ²	6 m ²	Proche ascenseur.
A8	Sanitaires	2		28 m ²	A répartir et selon réglementation.
B	ESPACES ENTREPRISES			600 m²	
B1	Trame de bureaux modulables à 50 %	28	15 m ²	420 m ²	Modulable selon la demande.
B2	Espace de coworking	1	90 m ²	90 m ²	Pour 15 postes de travail plus 2 bulles.
B3	Salle de réunion grande et modulable	1	60 m ²	60 m ²	Divisible en 2 salles de 30 m ² pouvant accueillir entre 20 à 25 pers. ou dans une seule salle pouvant accueillir entre 40 à 20 pers. assises en mode réunion. Capacité accueil personnes debout : selon aménagement de la salle entre 100 et 150 pers. Vidéo-projection, visio-conférence possible avec système audio - Peut s'ouvrir sur le hall pour accueil max. de 200 personnes debout. Accès traiteur et cuisine possible dans la "salle détente repas rencontre".
B4	Stockage réunions	1	10 m ²	10 m ²	Tables - chaises dont matériel vidéo sécurisé.
B5	Salle de réunion petite	1	20 m ²	20 m ²	Réunion 5 à 8 personnes. Possibilité salle de production avec caméras env. 2 personnes pour formation et e-showroom, placard intégré sécurisé.

TOTAL SU	795 m ²
TOTAL SDO (avec circulation locaux techniques)	985,8 m ²

Code	Désignation du local	Nb	SU	SUT	Observations
I	AMENAGEMENTS EXTERIEURS			2 095 m²	
	Local / zone poubelles tri	1	20 m ²	20 m ²	tri
	Terrasse travail et coin détente	1	60 m ²	60 m ²	abrité
	Parking 2 roues couvert	1	15 m ²	15 m ²	10 à 15 places
	Parking VL	40	25 m ²	1 000 m ²	PLU 60 % SP environ plus de 620 m ²
	Ground floor	1	1 000 m ²	1 000 m ²	possibilité d'organiser zone parking sur une partie - 1 000 m ² = 40 places VL

En amont du projet, des entreprises et des structures similaires ont été rencontrées pour connaître leur avis, besoins et attentes de ce type de bâtiment.

La programmation du projet est basée sur une enquête préliminaire prenant en compte :

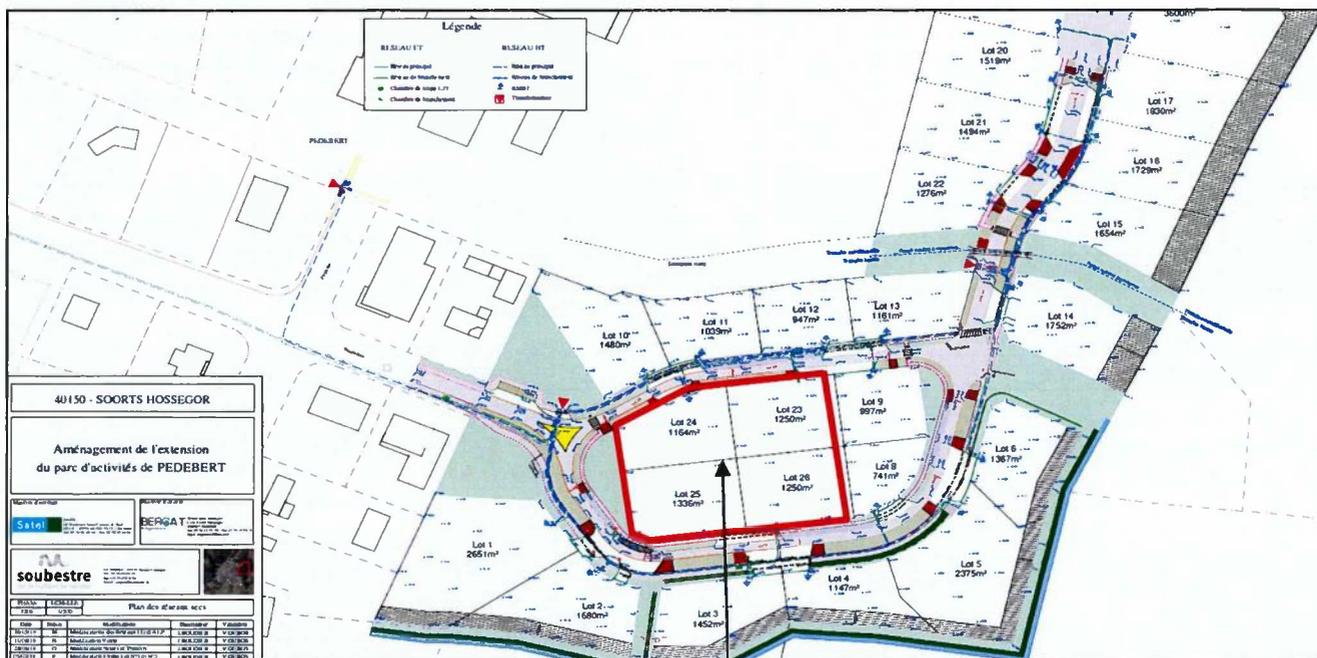
- les besoins des entreprises et porteurs de projet du territoire ;
- l'analyse de sites et d'offres similaires.

Les principaux éléments de synthèse qui en ressortent, notamment concernant la plus-value, l'attractivité et le succès du projet, sont :

- un projet relié à la stratégie territoriale ;
- une hyper modularité et hyper connexion informatique du bâtiment ;
- pouvoir proposer un accueil physique, de l'animation avec les espaces et les ressources humaines qui sont nécessaires ;
- assurer des horaires d'ouverture 24h/24, 7j/7 par le biais d'une astreinte avec un prestataire.

1.1.3. SITE D'IMPLANTATION

Le terrain se situe de façon très centrée et très en avant sur l'extension du parc d'activités Pédebert de Soorts-Hossegor. La superficie de ce terrain est d'environ 5 000 m² et son coût d'acquisition est de 400 000 € HT.



1-Travaux	Terrain	1 935 000 €
Bâtiment	1 515 000 €	
VRD	420 000 €	
2- Mobilier et informatique		50 000 €
3- Honoraires (maîtrise d'œuvre BC, ...)		322 875 €
4- Indemnité de concours		18 400 €
5- Divers (assurances, ...)		69 000 €
6- Acquisition foncière		400 000 €
7- Aléas, revisions et actualisation de prix		366 000 €
Total Opération HT		3 161 275 €
TVA 20 %		632 255 €
Total Opération TTC		3 793 530 €

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 de la construction du bâtiment tertiaire sur la commune de Soorts-Hossegor passe par la sélection d'une équipe de maîtrise d'œuvre.

À cet effet, un marché de maîtrise d'œuvre doit être programmé selon les dispositions de l'article R. 2122-6 du code de la commande publique.

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 des articles R. 2162-15 à R. 2162-26 du code de la commande publique.

Il s'agit en l'occurrence d'un concours restreint sur ESQuisse +, préparatoire à la passation d'un marché de maîtrise d'œuvre sans publicité ni mise en concurrence préalables avec le lauréat ou l'un des lauréats d'un concours en application des dispositions de l'article R. 2122-6 du code précité, pour la construction du bâtiment tertiaire sur la zone Pédebert.

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 du code de la commande publique et notamment son livre IV « Dispositions propres aux marchés publics liés à la maîtrise d'ouvrage publique et à la maîtrise d'œuvre privée » sur la base d'une enveloppe financière de primes correspondant à un montant maximal de 9 200 € HT 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 : le Président de la Communauté de communes, Monsieur Pierre Froustey ou son représentant

Membres titulaires	Membres suppléants
Madame Jacqueline Benoit-Delbast	Monsieur Damien Nicolas
Monsieur Henri Arbeille	Monsieur Lionel Camblanne
Madame Aline Marchand	Monsieur Eric Lahillade
Monsieur Hervé Bouyrie	Madame Nathalie Meireles
Madame Carine Quinot	Monsieur Alain Soumat

- 4 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,
- 1 personne, désignée par Monsieur le Président, dont la participation présente un intérêt au regard du projet envisagé,
- l'autorisation donnée à Monsieur le Président de négocier les termes du contrat avec le ou les lauréats du concours,
- l'autorisation donnée à Monsieur le Président de signer le marché de maîtrise d'œuvre.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code de la commande publique ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2021/n° 697 en date du 17 décembre 2021 portant modification des statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

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 et 25 novembre 2021 portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;

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 un bâtiment tertiaire sur la zone d'activités 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 de ce programme et du plan de financement prévisionnel 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, après en avoir délibéré, et à l'unanimité :

- d'approuver :
 - le projet de construction d'un bâtiment tertiaire sur la zone d'activités Pédebert à Soorts-Hossegor,
 - le programme de construction de cet équipement,
 - le choix du site d'implantation,
- d'approuver l'enveloppe financière prévisionnelle affectée aux travaux de construction de l'équipement, ainsi que le plan de financement prévisionnel s'y rapportant,
- 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 : le Président de la Communauté de communes, Monsieur Pierre Froustey ou son représentant,

Membres titulaires	Membres suppléants
Madame Jacqueline Benoit-Delbast	Monsieur Damien Nicolas
Monsieur Henri Arbeille	Monsieur Lionel Camblanne
Madame Aline Marchand	Monsieur Eric Lahillade
Monsieur Hervé Bouyrie	Madame Nathalie Meireles
Madame Carine Quinot	Monsieur Alain Soumat

- 4 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,
- 1 personne, désignée par Monsieur le Président, dont la participation présente un intérêt au regard du projet envisagé,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à négocier les termes du contrat avec le ou les lauréats du concours en application de l'article R. 2122-6 du code de la commande publique,
- 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,
- de prendre acte du dépôt de tout dossier de demande de subvention par Monsieur le Président ou son représentant,

- 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 contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal administratif de Pau à compter de sa publication ou affichage 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 jour, mois et an ci-dessus
Pour extrait certifié conforme
À Saint-Vincent de Tyrosse, le 04 février 2022

