
PROTOCOLE D'ACCORD POUR LA REALISATION D'UNE ETUDE DE FAISABILITE RELATIVE A
L'IMPLANTATION D'UN CAMPUS UNIVERSITAIRE SUR LA COMMUNE DE CAPBRETON

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La SATEL (Société d'Aménagement des Territoires et d'Équipement des Landes), société d'économie mixte qui contribue au développement économique et urbain du département des Landes, dont le siège est à SAINT PAUL LÈS DAX (40990), 24 bd Saint Vincent de Paul, identifiée au SIREN sous le numéro 896 350 022 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DAX

Elle-même représentée par son Directeur, Frédéric DASSIÉ, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après également dénommée « La SATEL »

D'une part,

ET

La Ville de CAPBRETON

Ayant son siège Place Saint-Nicolas 40130 CAPBRETON, représentée par son maire, Monsieur Patrick LACLEDERE, habilité par délibération en date du 27 mai 2020,

Ci-après également dénommée « La Ville de Capbreton »

ET

La Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud

Ayant son siège Allée des Camélias 40230 SAINT-VINCENT-DE-TYROSSE, représentée par son président, Monsieur Pierre FROUSTEY, habilité par délibération en date du _____,

Ci-après également dénommée « MACS »

D'autre part,

Ci-après désignées ensemble les « Parties ».

I - IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Alors que dans les Landes le taux de réussite au baccalauréat est supérieur à la moyenne nationale, le taux de poursuite dans les études supérieures est, lui, inférieur. En écho avec ce constat, l'offre de formation sur le territoire est apparue comme une préoccupation majeure de la consultation menée auprès des habitants dans le cadre du projet de territoire de MACS.

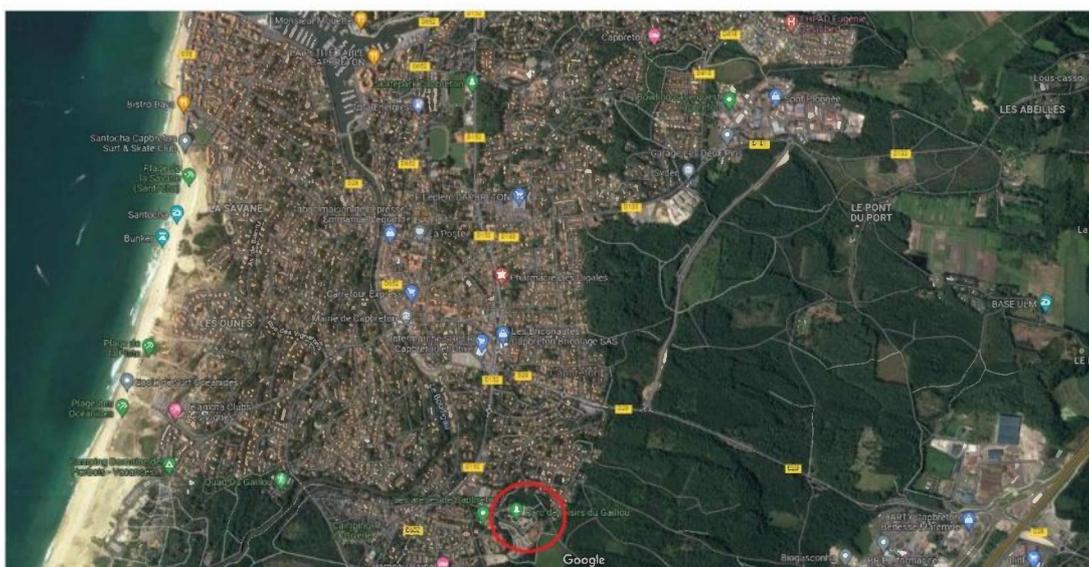
L'une des principales raisons de ce delta statistique est en effet l'absence d'offres post-bac ou de de formation professionnelle sur le territoire-même. Un autre motif réside dans la faible mobilité des jeunes landais.

Pour pallier ce point aveugle, dans le cadre du mandat 2020-2026, la Communauté de communes MACS s'est engagée dans l'élaboration d'une stratégie dédiée au développement d'une offre de formation attractive, répondant aux besoins du territoire et capable de consolider des filières ainsi que des activités de recherche et développement dans les réseaux reconnus. Cette démarche devra s'intégrer dans l'environnement institutionnel de l'enseignement supérieur régional (Schéma Régional de l'Enseignement Supérieur de la Recherche et de l'Innovation) et en complémentarité avec l'offre existante sur les territoires limitrophes.

Dans cette perspective, en lien avec des sollicitations de différents organismes d'enseignement supérieur souhaitant s'implanter sur le territoire, la Ville de Capbreton et MACS ont identifié la possibilité et l'intérêt d'implanter un Campus universitaire sur la commune.

Si les domaines de compétences ne sont pas arrêtés à ce jour, ce Campus devra permettre de développer des savoir-faire sur les enjeux stratégiques et les souhaits d'orientation des jeunes. La Ville de Capbreton a d'ores et déjà identifié un site d'environ 4,5 ha pour implanter ce programme ambitieux.

Il s'agit du secteur du Gaillou, en limite sud-est de l'urbanisation communale.





Ce site dont les parcelles cadastrales sont situées sur la section BE n°: 62 et 64 ; 63 et 67 ; 44, 66 et 68 ; 52, 54 et 69, répond aux enjeux de délais (maîtrise foncière publique) ; d'insertion dans un cadre paysager qualitatif ; de desserte et d'accessibilité aisées pour ses futurs usagers et de proximité avec des services, commerces et animations existantes.

La Ville de Capbreton et MACS souhaitent étudier les conditions de réalisation de ce campus universitaire en recoupant les capacités physiques réelles de ce site et les premiers éléments de programmation identifiés.

Sur ce point, les besoins sont aujourd'hui les suivants :

- des espaces de formations, des salles de réunions facilement modulables et adaptables pour répondre aux exigences de l'éducation de demain ;
- un amphithéâtre pouvant recevoir des événements culturels extérieurs (mutualisation) ;
- des espaces collaboratifs dédiés :
 - au coworking afin de développer des interfaces entre le domaine universitaire et celui des entreprises (start-up)
 - à l'apprentissage à distance
 - ...

Un premier dimensionnement de ces surfaces est estimé à 3 500 m². Ce premier programme sera éventuellement étendu suivant les possibilités de développement du site.

En complément de ces espaces « fonctionnels », une offre en logements étudiants et de restauration, restants à dimensionner sera à créer. A noter que ces logements seront susceptibles d'être transformés en hébergement saisonniers pour la période estivale.

C'est dans ce contexte que les Parties sont convenues de conclure le présent protocole d'accord.

Ce protocole doit ainsi permettre à la SATEL de réaliser une étude de faisabilité relative à l'installation d'un futur campus universitaire sur la commune de Capbreton, et dans ce contexte de définir les engagements des Parties.

Références de La SATEL et association avec le Cabinet Moon Safari

La SATEL est un outil de mutualisation de moyens d'ingénierie dédiés à l'aménagement du territoire, à destination des collectivités locales landaises. Elle peut se prévaloir de nombreuses références dans le domaine de l'enseignement, de l'hébergement étudiant et du développement économique. En complément des capacités de La SATEL à piloter ce type de projets, elle sera associée à l'Agence d'Architecture Moon Safari dont les références en programmes universitaires et économiques sont nombreuses et variées. A noter que La SATEL et Moon Safari ont su tisser au fil des expériences communes partagées des méthodes de travail qui permettront de garantir une parfaite compréhension des attentes de la Ville de Capbreton et de MACS. Cette agence sera accompagnée d'un paysagiste, et d'un cabinet spécialisé en environnement nécessaire au diagnostic du site et en développement durable pour donner une ambition environnementale aux futurs bâtiments.

CECI EXPOSE, LES PARTIES ONT CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 : Réalisation de l'étude de faisabilité par La SATEL

Pour définir les conditions de faisabilité de ce projet et le faire émerger, La SATEL propose tout d'abord de traiter les possibilités de son insertion dans le tissu urbain et paysager existant. Ensuite ces capacités seront recoupées avec des données programmatiques issues des attentes portées par la Ville de Capbreton en partenariat avec MACS et bien sûr en étant à l'écoute des besoins définis par les futurs prestataires de formations.

La SATEL définira ensuite les ambitions environnementales de ce programme immobilier sur la durée du cycle de vie des futurs bâtiments.

Pour ce faire, il est proposé, dans l'ordre suivant :

- de diligenter des études permettant de caractériser le terrain d'assiette du projet :
 - topographiques ;
 - géotechniques, pour définir en particulier les capacités d'infiltration des sols en place ;
 - pollutions éventuelles ;
 - environnementales, pour avoir une connaissance exhaustive des enjeux faunistiques et floristiques.

- de définir plus précisément les quelques éléments programmatiques évoqués ci-dessus en rencontrant en particulier les futurs opérateurs de formations (privés ou publics), en partenariat avec la Ville de Capbreton et MACS ;

- de définir en concertation des ambitions environnementales relatives à l'aménagement du site et aux futures constructions ;

- d'aboutir à 2 ou 3 scénarios d'aménagement du site, au niveau études de faisabilité, basés sur les études capacitaires et d'acceptabilité du territoire ;

- après arbitrage entre les scénarios, de présenter un projet architectural au niveau esquisse. Celui-ci sera également exposé dans une vidéo de présentation permettant de communiquer facilement autour du projet ;

- de fournir un coût global d'investissement et de fonctionnement du projet, en particulier sur les aspects énergétiques ;

- de proposer un montage opérationnel.

Article 2 : Accès au Site et communication des informations relatives au Bien

2.1 : Accès au Site :

La Ville de Capbreton et La SATEL s'accorderont sur les délais et modalités d'accès à chacune des parcelles du Site afin de permettre à La SATEL de faire réaliser, à ses frais, tous sondages et relevés de géomètre, et plus généralement toutes études techniques, commerciales, économiques,

environnementales, historiques, juridiques et financières, nécessaires à la définition et à l'appréciation de la faisabilité d'un projet.

Ces autorisations sont notamment données afin de permettre à La SATEL d'établir les :

- sondages et études géotechniques du terrain permettant de vérifier la nature du sol ;
- sondages et études du sol, du sous-sol et de la nappe phréatique permettant de vérifier l'état de contamination et les contraintes éventuelles en matière d'installation de stockage des terres pouvant être contaminées ;
- sondages et études des bâtiments existants afin de vérifier la présence de matériaux ou ouvrage contenant de l'amiante ou du plomb ;
- étude Faune/Flore par un écologue.

La Ville de Capbreton fera son affaire personnelle d'obtenir l'accord de tout occupant du Site.

Les accès devront pouvoir être mis en œuvre dans des délais raisonnables à compter de la demande qui en sera faite par La SATEL.

2.2 : Communication d'informations relatives au Bien :

La Ville de Capbreton mettra à disposition de La SATEL et de ses éventuels prestataires tous les documents et informations en sa possession, constitués et réunis de bonne foi, concernant le Site et chacune de ses composantes et/ou pouvant avoir une incidence sur sa valorisation et ce afin de permettre à La SATEL :

- de les analyser et d'apprécier ainsi notamment la situation juridique, fiscale, administrative, technique et environnementale du Bien ;

Article 3 : Exclusivité

Afin de permettre à La SATEL et Moon Safari de réaliser correctement l'étude de faisabilité, la Ville de Capbreton s'engage pour la durée stipulée à l'article 6 à n'entreprendre aucune négociation concurrente et à ne répondre à aucune sollicitation ni à aucune offre émanant d'un tiers concernant le Site en tout ou Partie. En conséquence et pendant cette durée, elle s'interdit notamment d'entreprendre une quelconque démarche de commercialisation du Site.

Article 4 : Détermination du montant des participations financières des Parties

La prise en charge financière de l'ensemble de l'étude de faisabilité, en particulier celles confiées à des prestataires externes sera assurée par le groupement Satel / Moon Safari.

Le montant de ces études est estimé à 50 000 € HT.

Dans l'hypothèse où l'opération ne se concrétise pas, ou que le projet est abandonné, l'ensemble des études réalisées sera cédé à la Ville de Capbreton et à MACS pour un montant de 25 000 € HT. Chacune des collectivités prenant à sa charge respective 50 % de ce montant.

Article 5 : Comité de Pilotage

Pour permettre de s'assurer de la faisabilité et de la mise en place du Projet, les Parties conviennent de constituer un « Comité de Pilotage » afin de permettre une discussion et un échange d'informations réciproques.

Ce Comité sera composé d'un ou plusieurs représentants de la Ville de Capbreton et de MACS. Les Parties pourront convier au Comité de Pilotage une ou plusieurs personnes et tous partenaires susceptibles d'être utiles à la tenue de la réunion du Comité de Pilotage.

Le Comité de Pilotage a pour objet notamment :

- concertation en vue d'arrêter à ces différentes étapes le projet notamment sur le plan architectural, urbain et paysager ;
- la validation de la programmation du projet proposé par La SATEL en fonction des résultats des études réalisées ;
- échanges sur les pièces et documents à communiquer entre les Parties ;
- la définition du calendrier et du phasage de réalisation du Projet ;
- ...

Il est rappelé que les Parties s'assureront de la coordination de leurs équipes qu'ils missionneront pour assurer la bonne réalisation des études et du Projet, et organiseront des réunions de travail autant que nécessaires pour la bonne conduite de l'avancement des études.

Chaque Partie s'oblige à la plus grande confidentialité vis-à-vis de toute personne invitée à participer à ce Comité de Pilotage. Chaque réunion du Comité de Pilotage donnera lieu à l'établissement d'un compte-rendu par La SATEL qui sera transmis à la Ville de Capbreton et à MACS.

Le Comité de Pilotage se tiendra dans les locaux de la Ville de Capbreton environ une fois par trimestre et en tout état de cause sur demande de l'une ou l'autre des Parties dans un délai de dix jours à une date convenue d'un commun accord.

Article 6 : Délais

Le délai nécessaire pour mener à bien cette étude de faisabilité est estimée à 6 mois.

Un calendrier prévisionnel sera établi entre les Parties afin de s'accorder sur l'ensemble des missions qui seront réalisées.

Article 7 : Projections sur les modalités d'exécution de l'opération immobilière

La SATEL amorce ces dernières années un virage vers des projets portés en maîtrise d'ouvrage directe, mais s'inscrivant toujours dans une politique d'intérêt général pilotée par les élus locaux landais.

Elle se positionne sur la réalisation d'opérations immobilières complexes et sur la gestion d'un patrimoine immobilier par le biais de sa future filiale en cours de constitution.

En ce sens, et sans préjuger des décisions des actionnaires de La SATEL et de la future Foncière, il sera envisageable d'étudier un portage de la construction par une SEM (Société d'Economie Mixte) puis de l'immobilier lors de son exploitation par une SAS (Société par Actions Simplifiée).

Le sujet de la gestion au quotidien de ces bâtiments et équipements sera à approfondir lors de l'étude de faisabilité.

Concernant le sujet de l'hébergement étudiant, et éventuellement saisonnier, il pourra également être traité en partenariat étroit avec XL Habitat, également actionnaire de La SATEL.

Article 8 : Résiliation

En cas de non-respect par l'une des parties de l'une des obligations résultant du présent protocole d'accord, celui-ci pourra être résilié de plein droit par l'autre partie, sans préjudice de tous autres droits qu'elle pourrait faire valoir, à l'expiration d'un délai de deux mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restée infructueuse.

Article 9 : Litiges

L'exécution des présentes est soumise à la compétence du Tribunal Judiciaire de Mont-de-Marsan.

Fait à Capbreton, le

En trois exemplaires originaux :

La SATEL	MACS	La Ville de Capbreton