



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 28 NOVEMBRE 2024 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :
en exercice : 58
présents : 39
absents représentés : 13
absents excusés : 6

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 28 NOVEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-huit du mois de novembre à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 20 novembre 2024, 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, Jean-Luc ASCHARD, Alexandrine AZPEITIA, Armelle BARBE, Patrick BENOIST, Hervé BOUYRIE, Emmanuelle BRESSOUD, Véronique BREVET, Pascal CANTAU, Valérie CASTAING-TONNEAU, Benoît DARETS, Jean-Claude DAULOUËDE, Sylvie DE ARTECHE, Jean-Luc DELPUECH, Bertrand DESCLAUX, Mathieu DIRIBERRY, Régis DUBUS, Dominique DUHIEU, Florence DUPOND, Pierre FROUSTEY, Louis GALDOS, Régis GELEZ, Isabelle LABEYRIE, Pierre LAFFITTE, Alexandre LAPÈGUE, Cédric LARRIEU, Eric LARROQUETTE (suppléant de M. Eric LAHILLADE), Isabelle MAINPIN, Aline MARCHAND, Élisabeth MARTINE, Jean-François MONET, Stéphanie MORA-DAUGAREIL, Damien NICOLAS, Pierre PECASTAINGS, Philippe SARDELUC, Alain SOUMAT, Virginie VAN PEVENAGE, Serge VIAROUGE, Christophe VIGNAUD.

Absents représentés :

Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST a donné pouvoir à M. Jean-Luc DELPUECH, M. Francis BETBEDER a donné pouvoir à M. Régis GELEZ, Mme Géraldine CAYLA a donné pouvoir à M. Jean-Claude DAULOUËDE, Mme Frédérique CHARPENEL a donné pouvoir à Mme Isabelle MAINPIN, Mme Nathalie DARDY a donné pouvoir à Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL, M. Gilles DOR a donné pouvoir à M. Pierre PECASTAINGS, Mme Maëlle DUBOSC-PAYSAN a donné pouvoir à M. Cédric LARRIEU, M. Olivier GOYENECHE a donné pouvoir à M. Régis DUBUS, M. Patrick LACLÉDÈRE a donné pouvoir à M. Louis GALDOS, Mme Marie-Thérèse LIBIER a donné pouvoir à M. Benoît DARETS, Mme Nathalie MEIRELES-ALLADIO a donné pouvoir à Mme Armelle BARBE, Mme Kelly PERON a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY, M. Jérôme PETITJEAN a donné pouvoir à Mme Véronique BREVET.

Absents excusés :

Madame Séverine DUCAMP, Messieurs Henri ARBEILLE, Lionel CAMBLANNE, Alain CAUNÈGRE, Olivier PEANNE, Mickaël WALLYN.

Secrétaire de séance : M. Dominique DUHIEU.

OBJET : DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - AUTORISATION D'ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER SITUÉ SUR LA ZAE BARIAS À SAINT-GEOURS-DE-MARENNE

Rapporteur : Monsieur Hervé BOUYRIE

Dans le cadre de l'exercice de la compétence en matière de création, d'aménagement, de gestion et d'entretien des zones d'activité élargie à l'ensemble des zones de son territoire depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud est chargée de l'aménagement et de la commercialisation des zones d'activité économique.



Consciente de la forte dynamique territoriale et des nouveaux enjeux à prendre en compte, la Communauté de communes a élaboré sa feuille de route des ZAE actualisant le premier schéma directeur lancé en 2017. Celle-ci a pour objectif de définir les conditions d'accueil d'activités économiques sur le territoire, notamment au travers de l'aménagement et de la commercialisation des ZAE.

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

- 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

Dans le cadre de l'axe 1, MACS s'engage à densifier les zones d'activités économiques pour optimiser l'utilisation des espaces existants. Avec l'axe 2, elle met en œuvre une stratégie de commercialisation ambitieuse, axée sur la création d'emplois.

Par délibération du 26 septembre 2024, la Communauté de communes a validé la création d'une autorisation de programme et de crédits de paiement destinée à des acquisitions foncières dans le cadre de la réserve foncière de MACS.

En effet, afin de répondre à ces objectifs, la Communauté de communes doit à la fois renforcer son offre immobilière pour les entreprises et poursuivre une stratégie d'acquisition proactive pour constituer une réserve foncière.

Par la présente, il est proposé d'acquérir un bien immobilier d'entreprise appartenant à la société SCI 3F et exploité par la société Fiber Groupe, grossiste et importateur de cuisines, actuellement en cessation d'activité. Situé dans la ZAE Barias à Saint-Geours-de-Maremne, ce bien se trouve sur les parcelles CA n° 140 et n° 141. Il comprend un bâtiment de 1 584 m² sur un terrain totalisant 8 009 m². Le bâtiment dispose notamment d'un espace de stockage de 1 300 m², de sept bureaux, de vestiaires et d'une salle d'archives.

Ce bien immobilier représente une opportunité stratégique en raison de sa localisation idéale, proche des pépinières d'entreprises (L'Aérial et Domolandes), de son bon état général et de son potentiel d'aménagement permettant d'accueillir plusieurs entreprises. En effet, il pourrait accueillir jusqu'à 5 entreprises en location, avec des baux de courte durée, leur permettant de tester une activité ou un marché sans s'engager sur le long terme, et de bénéficier ainsi d'un environnement favorable à leur développement. Par ailleurs, une partie du terrain, d'une superficie d'environ 3 000 m², pourrait être découpée et commercialisée sous la forme d'un bail à construction, permettant à une entreprise supplémentaire de développer son activité économique sur le site.

De plus, la toiture du bâti est équipée de panneaux photovoltaïques d'une puissance de 90 kWc, venant renforcer le parc photovoltaïque de MACS.

Le bien était estimé à 2 100 000 € il y a un an (prix du bâtiment sans les panneaux photovoltaïques). Les services de France Domaine ont ré-estimé la valeur du bien à 1 290 000 €, hors frais et taxes, sans inclure l'installation photovoltaïque. Il est donc proposé d'acquérir ce bien pour un montant de 1 390 000 € HT, en intégrant la valorisation de l'installation photovoltaïque. Cette acquisition s'inscrit dans les dépenses d'investissement de la Communauté de communes et devrait générer un retour sur investissement dans les 20 ans, grâce à la location ou à l'exploitation future du bâtiment. Les frais notariés sont estimés à 17 800 euros.

Le CONSEIL 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. 2241-1 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 et 28 mars 2024, 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 27 juin 2023 portant approbation de la feuille de route des ZAE pour 2023-2026 ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 26 septembre 2024 portant adoption de la création d'une autorisation de programme et crédits de paiements pour des acquisitions foncières dans le cadre de la stratégie de réserve foncière de MACS ;

VU l'avis des domaines en date du 16 septembre 2024, ci-annexé ;

VU l'avis favorable rendu par l'atelier développement économique en date du 5 novembre 2024 ;

CONSIDÉRANT que la Communauté de communes souhaite à la fois renforcer son offre immobilière pour les entreprises et poursuivre une stratégie d'acquisition foncière proactive, dans le cadre de la feuille de route des ZAE 2023-2026 ;

décide, après en avoir délibéré, et à l'unanimité,

- d'approuver l'acquisition par MACS du bien immobilier situé dans la ZAE Barias à Saint-Geours-de-Maremne, sur les parcelles CA n° 140 et n° 141, d'une superficie totale de 8 009 m² comprenant un bâtiment de 1 584 m², auprès de la SCI 3F au prix de 1 390 000 € HT, intégrant la valorisation de l'installation photovoltaïque, et étant précisé que les frais de notaires seront pris en charge par MACS,
- d'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer la promesse de vente puis l'acte authentique de vente des parcelles précitées,
- d'inscrire au budget principal les charges correspondantes sur l'exercice 2024,
- 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 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 28 novembre 2024

Le président,

Pierre Froustey



Envoyé en préfecture le 03/12/2024

Reçu en préfecture le 03/12/2024

Publié en ligne le 15/01/2025

ID : 040-244000865-20241128-20241128D04A-DE

