



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 4 DÉCEMBRE 2025 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :

en exercice : 58

présents : 40

absents représentés : 13

absents excusés : 5

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 4 décembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, quatre décembre à dix-huit heures et trente minutes, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 26 novembre 2025, 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. Pierre FROUSTEY.

Présents :

M. Pierre FROUSTEY, Mme Frédérique CHARPENEL, M. Jean-Claude DAULOUEDE, M. Pierre LAFFITTE, M. Hervé BOUYRIE, M. Louis GALDOS, M. Jean-François MONET, Mme Aline MARCHAND, M. Benoit DARETS, M. Patrick BENOIST, M. Henri ARBEILLE, M. Sylvie DE ARTECHE, M. Philippe SARDELUC, M. Pierre PECASTAINGS, M. Francis BETBEDER, Mme Maïté LIBIER, M. Dominique DUHIEU, M. Bertrand DESCLAUX, M. Éric LARROQUETTE, M. Mathieu DIRIBERRY, M. Régis GELEZ, Mme Alexandrine AZPEITIA, Mme Armelle BARBE, Mme Emmanuelle BRESSOUD, M. Pascal CANTAU, Mme Valérie CASTAING-TONNEAU, M. Alain CAUNEGRE, Mme Nathalie DARDY, M. Gilles DOR, M. Régis DUBUS, Mme Florence DUPOND, M. Cédric LARRIEU, Mme Isabelle MAINPIN, Mme Elisabeth MARTINE, Mme Nathalie MEIRELES-ALLADIO, Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL, M. Damien NICOLAS, Mme Kelly PERON, M. Serge VIAROUGE, M. Mickael WALLYN.

Absents représentés :

Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST donne procuration à M. Pierre LAFFITTE, M. Patrick LACLEDERE donne procuration à M. Louis GALDOS, M. Alain SOUMAT donne procuration à Mme Florence DUPOND, M. Jérôme PETITJEAN donne procuration à M. Hervé BOUYRIE, M. Christophe VIGNAUD donne procuration à M. Pierre FROUSTEY, Mme Françoise AGIER donne procuration à Mme Nathalie MEIRELES-ALLADIO, M. Jean-Luc ASCHARD donne procuration à M. Pierre PECASTAINGS, Mme Géraldine CAYLA donne procuration à M. Pascal CANTAU, Mme Maelle DUBOSC-PAYSAN donne procuration à M. Cédric LARRIEU, Mme Séverine DUCAMP donne procuration à M. Mathieu DIRIBERRY, M. Olivier GOYENECHE donne procuration à M. Régis DUBUS, Mme Isabelle LABEYRIE donne procuration à Mme Isabelle MAINPIN, M. Aurelien BELLOCQ donne procuration à M. Bertrand DESCLAUX.

Absents excusés : M. Alexandre LAPEGUE, Mme Véronique BREVET, M. Lionel CAMBLANNE, M. Olivier PEANNE, Mme Virginie VAN PEVENAGE.

Secrétaire de séance : M. Henri ARBEILLE.



OBJET : DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - Zone d'activités économiques de Pédebert à Soorts-Hossegor - Demande de dérogation de vente et fixation du prix de cession d'une partie de la parcelle AP181 à la SARL NAPCO GLOBAL - Autorisation de signature de la promesse et de l'acte de vente par la Communauté de communes

Rapporteur : Monsieur Hervé BOUYRIE

Depuis le 31 décembre 2024, le syndicat mixte a cessé d'exercer sa compétence relative à la restructuration de la zone d'activités économiques (ZAE) de Pédebert à Soorts-Hossegor.

Conformément aux compétences qu'elle exerce depuis le 1^{er} janvier 2017 en matière de création, d'aménagement, de gestion et d'entretien des zones d'activités économiques, la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) a repris, à la suite de la dissolution du syndicat mixte, la gestion de l'extension du parc d'activités. Cette extension, désormais entièrement aménagée et commercialisée, comprend toutefois des réserves foncières destinées à accueillir de futurs projets d'aménagement ou d'extension.

La restructuration de la ZAE de Pédebert a permis la création de 22 lots supplémentaires, représentant une superficie totale de 39 489 m². Cette opération s'est inscrite dans une dynamique économique axée sur les secteurs de la distribution d'articles de sport, outdoor et indoor, ainsi que sur le développement de services complémentaires répondant aux besoins et usages de l'ensemble de la zone.

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

- 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.

Ainsi, pour faire face à l'attractivité en préservant le capital foncier et éviter la spéculation foncière, le modèle de location des terrains par rapport à la vente est privilégié au sein des ZAE. La location étant désormais le principe général et la vente un cas dérogatoire.

Dans ce cadre, la société NAPCO GLOBAL, immatriculée le 10 janvier 2008 et dirigée par M. Frédéric BOUCHET, sollicite l'acquisition d'une partie de la parcelle AP181 d'environ 493m², située sur les espaces communs de l'extension de la ZAE.

NAPCO GLOBAL développe et commercialise des produits techniques dédiés à la pratique du surf et du bodyboard, sous la marque PRIDE, l'une des références mondiales du secteur.

Comptant cinq salariés, l'entreprise exerce une activité de grossiste et distributeur sur les marchés européens et internationaux, s'appuyant sur des compétences internes en recherche et développement, marketing et logistique, et une production externalisée en Asie et au Portugal.

Implantée depuis 2020 dans la ZAE de Pédebert, le dirigeant est propriétaire de la parcelle AP153 (1 481 m²) et de son bâtiment de 650m².

Elle projette d'étendre son bâtiment actuel de 339m² supplémentaire sur une bande de terrain d'environ 10 mètres de large située sur la parcelle voisine AP181, afin de constituer un ensemble continu, cohérent, fonctionnel et communicant, destiné à accroître ses capacités de stockage et de logistique et à soutenir le développement de son activité principale. L'investissement pour réaliser le projet d'extension est évalué à 750 000 € TTC.



Le projet d'extension de l'entreprise a obtenu l'accord de la majorité des colotis de la ZAE.

Conformément au processus d'instruction en vigueur, les élus de l'atelier Développement économique ont donné un avis favorable à la vente, dans un cadre dérogatoire, d'une partie de la parcelle AP181, pour un prix fixé à 137 € HT/m², tenant compte de l'évolution du marché foncier et est en cohérence avec l'évaluation domaniale en date du 04 février 2025.

A noter que l'ensemble des frais liés à l'extension du bâtiment et à la remise en état de l'espace commun restant seront à la charge de l'entreprise.

Le Conseil Communautaire est invité à se prononcer pour autoriser le Président à signer, devant notaire, la promesse puis l'acte authentique de vente, avec le candidat bénéficiaire ci-dessus, avec la faculté de substituer toute personne morale dont il serait l'associé majoritaire ou le dirigeant, ou éventuellement tout organisme de crédit-bail auquel l'attributaire aurait recours.

La vente d'une partie de la parcelle AP181 interviendra aux conditions particulières définies dans le règlement de commercialisation des lots des zones d'activités de MACS.

Tous les frais, droits, taxes et honoraires de quelque nature que ce soit se rapportant à la signature de la promesse de vente, ainsi que ceux relatifs à la réalisation de la vente seront supportés par le candidat bénéficiaire.

Enfin, il est précisé que l'acquéreur devra avoir signé la promesse de vente dans un délai de 2 mois à compter de la notification de la délibération qui lui sera faite par la Communauté de communes. A la signature de la promesse, l'acquéreur devra verser une indemnité d'immobilisation égale à 5% du prix de vente hors taxe.

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. 5211-10, et L. 5214-16 et L. 5211-17 ;

VU les statuts de la Communauté de communes Marenne 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 et 24 juin 2025, 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 30 juin 2022 portant approbation du projet de territoire de la Communauté de communes ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 juin 2023, portant approbation de la feuille de route 2023-2026 des zones d'activité économique de la Communauté de communes ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 30 novembre 2023 portant approbation des modalités de fixation des prix de location de terrains et mise à jour des modalités de fixation des prix de vente des terrains en ZAE de MACS ;



VU la délibération du conseil communautaire en date du 28 mars 2024 portant approbation du règlement des conditions de location et la modification du règlement des conditions de vente de terrains en zone d'activité économique ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 mars 2025 portant modification de la durée du bail à construction et de la méthode de calcul des prix des terrains en ZAE - mise à jour des tarifs de location et de vente ;

VU l'avis favorable de l'atelier développement économique, en date du 28 mai 2025, pour la vente à titre dérogatoire d'une partie de la parcelle AP181 de la ZAE de Pédebert à Soorts-Hossegor ;

VU l'avis de France Domaine en date du 04 février 2025, annexé à la présente ;

CONSIDÉRANT que le dossier présenté par Monsieur Frédéric BOUCHET a été instruit, conformément au processus d'instruction des dossiers de candidature en vigueur à la Communauté de communes MACS ;

Après en avoir délibéré et à l'unanimité,

DÉCIDE DE :

- approuver, à titre dérogatoire, la vente d'une partie de la parcelle AP181 d'une surface estimée de 493m² et située sur la ZAE de Pédebert à Soorts-Hossegor à la SARL NAPCO GLOBAL, au prix de 137 € HT/m², soit un prix estimé de 67 541 € HT, augmenté des frais d'actes,
- autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer, devant notaire, la promesse de vente, puis l'acte authentique de vente à intervenir avec le candidat bénéficiaire ci-dessus, avec la faculté de substituer toute personne morale dont il serait l'associé majoritaire ou le dirigeant, ou éventuellement tout organisme de crédit-bail auquel l'attributaire aurait recours,
- prendre acte que l'acquéreur devra respecter l'intégralité des conditions particulières de vente des terrains situés sur les zones d'activité économique de la Communauté de communes, applicables en vertu de la délibération du conseil communautaire n°20240328D03A et de son règlement des ventes ainsi que de la délibération n°20250327D03A,
- 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 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 4 décembre 2025

Le président,

Pierre Froustey

