



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 4 FÉVRIER 2026 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :

en exercice : 58

présents : 37

absents représentés : 13

absents excusés : 8

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SÉANCE DU 4 février 2026

L'an deux mille vingt-six, quatre février à dix-huit heures et trente minutes, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 27 janvier 2026, 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 DAULOUÉDE, M. Pierre LAFFITTE, M. Hervé BOUYRIE, M. Jean-François MONET, Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST, Mme Aline MARCHAND, M. Benoit DARETS, M. Patrick BENOIST, M. Philippe SARDELUC, M. Pierre PECASTAINGS, M. Francis BETBEDER, Mme Maïté LIBIER, M. Dominique DUHIEU, M. Bertrand DESCLAUX, M. Mathieu DIRIBERRY, M. Alexandre LAPEGUE, M. Alain SOUMAT, M. Jérôme PETITJEAN, M. Régis GELEZ, M. Jean-Luc ASCHARD, Mme Alexandrine AZPEITIA, M. Pascal CANTAU, M. Alain CAUNEGRE, Mme Géraldine CAYLA, Mme Nathalie DARDY, M. Régis DUBUS, Mme Florence DUPOND, M. Olivier GOYENECHÉ, Mme Isabelle LABEYRIE, M. Cédric LARRIEU, Mme Isabelle MAINPIN, Mme Elisabeth MARTINE, Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL, M. Damien NICOLAS, M. Serge VIAROUGE.

Absents représentés :

M. Louis GALDOS donne procuration à M. Régis GELEZ, M. Henri ARBEILLE donne procuration à M. Pierre LAFFITTE, M. Sylvie DE ARTECHE donne procuration à M. Pascal CANTAU, M. Patrick LACLEDERE donne procuration à Mme Frédérique CHARPENEL, Mme Françoise AGIER donne procuration à M. Jean-Luc ASCHARD, Mme Armelle BARBE donne procuration à Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST, Mme Valérie CASTAING-TONNEAU donne procuration à M. Pierre PECASTAINGS, M. Gilles DOR donne procuration à M. Damien NICOLAS, Mme Séverine DUCAMP donne procuration à M. Mathieu DIRIBERRY, Mme Nathalie MEIRELES-ALLADIO donne procuration à M. Jean-Claude DAULOUÉDE, Mme Kelly PERON donne procuration à M. Pierre FROUSTEY, M. Mickael WALLYN donne procuration à Mme Maïté LIBIER, M. Aurelien BELLOCQ donne procuration à M. Jérôme PETITJEAN.

Absents excusés : M. Éric LARROQUETTE, M. Christophe VIGNAUD, Mme Emmanuelle BRESSOUD, Mme Véronique BREVET, M. Lionel CAMBLANNE, Mme Maelle DUBOSC-PAYSAN, M. Olivier PEANNE, Mme Virginie VAN PEVENAGE.

Secrétaire de séance : M. Pascal CANTAU.



OBJET : DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - Zone d'activités économiques Cramat à Soustons - Demande de dérogation de vente et fixation du prix de cession d'une partie de la parcelle BV96 à la Société NOUVELLE CAULONQUE - Autorisation de signature de la promesse et de l'acte de vente par la Communauté de communes

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'activités élargie à l'ensemble des zones de son territoire depuis le 1er janvier 2017, la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud (MACS) est chargée de l'aménagement et de la commercialisation des zones d'activités économiques (ZAE).

Consciente de la forte dynamique territoriale et des nouveaux enjeux à prendre en compte, la Communauté de communes a adopté une nouvelle feuille de route des ZAE, le 27 juin 2023, 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.

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

Au titre de l'axe n°2 de cette feuille de route, MACS a déployé une stratégie de commercialisation exigeante et créatrice d'emplois. À ce titre, la communauté de communes s'est dotée :

- par délibération du 30 novembre 2023, d'une méthodologie de fixation du prix de location et de vente des terrains sur les ZAE, actualisée par la délibération du 27 mars 2025 ;
- par délibération du 28 mars 2024, de la modification du règlement des ventes en ZAE ainsi que d'un règlement relatif à la location des terrains.

Dans ce contexte, la Société SN CAULONQUE a sollicité l'acquisition d'un terrain d'environ 4 000 m² situé en zonage 1AUE, au sein de la future extension de la zone d'activités économiques de Cramat à Soustons, destiné à permettre l'extension de son site de production existant.

La Société SN CAULONQUE, créée le 27 mars 1995, implantée à Soustons depuis 1960 et dirigée par Monsieur Stéphane Rousseau, actionnaire majoritaire depuis 2019, a sollicité l'acquisition, à titre dérogatoire, d'un terrain d'une superficie de 4 000 m². Celui-ci est situé au sein de la zone d'activités économiques de Cramat à Soustons, sur des terrains classés en zonage 1AUE du PLUi et destinés à accueillir une extension de zone d'activité, conformément aux orientations définies par la feuille de route 2023–2026 des zones d'activités économiques.

Entreprise industrielle spécialisée dans la fabrication de moules et de modèles, la Société SN CAULONQUE emploie actuellement 47 salariés et prévoit la création de 2 emplois supplémentaires en 2026. Le projet de l'entreprise porte sur l'extension de son outil de production et sur le développement d'une nouvelle activité de plasturgie. Il consiste également à la création d'un centre de formation internalisé, dédié aux technologies de la plasturgie, incluant l'utilisation de matières recyclées et de procédés relevant de l'économie circulaire. Par ailleurs, l'opération comprend l'amélioration de l'isolation thermique du bâtiment existant.

Cette demande s'inscrit dans un cadre dérogatoire de vente, justifié par la nécessité d'extension d'un bâtiment existant et d'un seul tenant. Conformément au processus d'instruction en vigueur, les élus de l'atelier Développement économique de MACS ont émis un avis favorable à la cession de ce terrain, partie de la parcelle BV96.



Il est proposé de fixer le prix de cession à 100 € HT par mètre carré, pour une superficie d'environ 4000 m² (à préciser par bornage). Le prix de cession d'un montant total estimé à environ 400 000 € HT a été établi sur la base du coût rendu de la parcelle, incluant une participation aux frais d'aménagement de l'extension Cramat III et calculée au prorata de la surface, conformément au mode de tarification de la location et de la vente des terrains en ZAE de MACS, définie par la délibération du 27 mars 2025.

L'écart de prix avec l'avis du service des domaines est justifié par l'intérêt général attaché au projet porté par la Société SN CAULONQUE, lequel prévoit l'extension de son site industriel existant, la pérennisation et le développement de l'emploi local, ainsi que la création d'un centre de formation interne destiné à accompagner la montée en compétences des salariés. Ce projet contribue ainsi à la création de valeur ajoutée sur le territoire, au renforcement du tissu économique local et à l'attractivité de la zone d'activités, en cohérence avec les orientations de la stratégie foncière et de développement économique de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud.

La vente interviendra dans les conditions prévues par le règlement de commercialisation des lots des zones d'activités économiques de MACS. L'ensemble des frais, droits, taxes et honoraires de quelque nature que ce soit liés à la signature de la promesse de vente et de l'acte authentique seront supportés par la Société SN CAULONQUE.

Il est précisé que le projet pourra, le cas échéant, être complété par la mise en place ultérieure d'un projet urbain partenarial (PUP), notamment en lien avec l'aménagement futur de la voirie limitrophe.

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'activités économiques 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'activités économiques ;



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 15 janvier 2026, pour la vente à titre dérogatoire d'une partie de la parcelle BV 96 de la ZAE Cramat à Soustons ;

VU l'avis de France Domaine en date du 8 janvier 2026, annexé à la présente ;

CONSIDÉRANT que le dossier présenté par Monsieur Stéphane ROUSSEAU, dirigeant de la SN Caulonque 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 BV 96 d'une surface d'environ 4000 m² (à préciser par bornage) et située sur la ZAE de Cramat à Soustons à la société SN Caulonque, au prix de 100 € HT/m², soit un prix estimé à environ 400 000 € 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'activités économiques 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 février 2026

Le président,

Pierre Froustey

