Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié en ligne le 12/10/2026
ID : 040-244000865-20261008-DEL699-DE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 8 OCTOBRE 2026 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :
- en exercice : 58
- présents : 46
- absents représentés : 10
- absents excusés : 2

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 8 OCTOBRE 2026

L'an deux mille vingt-six, le huit octobre à dix-huit heures et trente minutes, le conseil communautaire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 30 septembre 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. Régis GELEZ.

Présents : M. Régis GELEZ, Mme Ludivine LABEYRIE, M. Louis GALDOS, M. Pierre LAFFITTE, Mme Céline FOURNIER, M. Alexandre LAPEGUE, M. Mathieu DIRIBERRY, M. Étienne CARRERE, M. Pierre PECASTAINGS, M. Philippe MAGIEU, M. Philippe SARDELUC, M. Philippe SAINT-MARTIN, Mme Stéphanie CHESSOUX, Mme Laetitia GIBARU, M. Jérôme PETITJEAN, M. Dominique DUHIEU, M. Thierry DUCRET-DESBIEY, M. Bertrand DESCLAUX, M. Francis BETBEDER, M. Pierre FROUSTEY, M. Dominique GRAIRE, M. Mickael WALLYN, Mme Christelle FERRANDIS, M. Éric LARROQUETTE, M. Olivier BEGUE, M. Quentin BENCHETRIT, Mme Evelyne BOUCLEY, Mme Emmanuelle BRESSOUD, M. Antoine COELHO, M. Jean-Claude DAULOUEDE, Mme Séverine DUCAMP, M. Jean-Franck GELIBERT, Mme Cindy HERVE, M. David LALANNE, Mme Marie-Christine LANZUTTI, M. Cédric LARRIEU, M. Frédéric LARRIEU, Mme Mélyssa LELONG, Mme Elisabeth MARTINE, Mme Anne MATTER, M. Damien NICOLAS, M. Olivier PEANNE, Mme Kelly PERON, Mme Sarah PITOT, Mme Lisa SARRADE, Mme Julia SASSI-CZERNIEJEWSKI.

Absents représentés : M. Jean-François MONET donne procuration à M. Damien NICOLAS, M. Sylvie DE ARTECHE donne procuration à M. Antoine COELHO, Mme Nathalie DARDY donne procuration à Mme Stéphanie CHESSOUX, M. Alain SOUMAT donne procuration à Mme Lisa SARRADE, Mme Valérie CASTAING-TONNEAU donne procuration à M. Pierre PECASTAINGS, Mme Frédérique CHARPENEL donne procuration à M. Francis BETBEDER, Mme Christelle DUBOS donne procuration à M. Jérôme PETITJEAN, M. Régis DUBUS donne procuration à Mme Emmanuelle BRESSOUD, M. David LYS donne procuration à Mme Mélyssa LELONG, Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL donne procuration à M. Pierre LAFFITTE.

Absents excusés : M. Christian LAJUS, Mme Sandrine QUIGNARD.

Secrétaire de séance : Mme Séverine DUCAMP.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié en ligne le 12/10/2026
ID : 040-244000865-20261008-DEL699-DE

OBJET : DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - Zone d'activité économique de Cramat à Soustons - Attribution en bail à construction d'une partie de la parcelle cadastrée BV n° 96 à la société DIPLAND S.N. - Fixation de la redevance annuelle - Autorisation de signature de la promesse et de l'acte authentique de bail à construction

Rapporteur : Monsieur Mathieu DIRIBERRY

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 Maremne Adour Côte-Sud (MACS) est chargée de l'aménagement et de la commercialisation des zones d'activité économique (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, au regard de 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,
- du 28 mars 2024, de la modification du règlement des ventes en ZAE ainsi que d'un règlement relatif à la location des terrains,
- du 27 mars 2025, de la modification de la durée du bail à construction portée à 50 ans et des modalités de calcul des prix en ZAE visant à aligner la stratégie foncière de MACS avec le retour sur investissement des entreprisse et à lever les freins liés au financement bancaire de leur projet immobilier.

La société DIPLAND S.N., dirigée par Messieurs Christophe LOBY et Christophe LALAGÜE, exerce depuis 2019 une activité de mécanique générale, avec une spécialisation en chaudronnerie, soudure, tournage, fraisage et découpe plasma sur différents matériaux. Elle emploie actuellement quatre salariés et prévoit la création d'un emploi supplémentaire d'ici 2027. Sa clientèle est composée à 80 % de professionnels (industrie, secteurs forestier et agricole, restauration, tourisme, collectivités) et à 20 % de particuliers, principalement sur les départements des Landes et de la Gironde.

Actuellement locataire d'un bâtiment appartenant à son ancien dirigeant, situé dans un secteur à dominante résidentielle, la société souhaite disposer de locaux adaptés aux exigences de production et accompagner son développement. Sa candidature à l'acquisition d'un terrain sur la zone d'activités Atlantisud ayant été rejetée en 2022 afin de privilégier son maintien sur la commune de Soustons, elle sollicite désormais l'attribution d'un terrain au sein de la zone d'activité économique de Cramat.

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment d'environ 760 m² comprenant des bureaux, un atelier, un entrepôt, des stationnements, une installation photovoltaïque ainsi qu'une aire de stockage extérieure. L'investissement immobilier est estimé à 250 000 € HT.

La Communauté de communes ayant inscrit, dans sa feuille de route 2023-2026, l'extension de la zone d'activité de Cramat, a engagé les démarches d'acquisition foncière ainsi que les études et travaux nécessaires à son aménagement, en vue d'une mise à disposition des terrains aménagés à l'horizon 2028.

Il est proposé de détacher une parcelle non aménagée, située sur le périmètre de cette extension, en bordure d'une voirie existante, afin de permettre la réalisation du projet sans pénaliser davantage le développement de l'entreprise.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié en ligne le 12/10/2026
ID : 040-244000865-20261008-DEL699-DE

Il est proposé d'appliquer le tarif de location fixé par délibération du 27 mars 2025 pour les terrains situés sur la zone d'activité économique de Cramat, soit 2,60 € HT par mètre carré et par an, correspondant à une redevance annuelle estimée à environ 5 000 € HT pour une emprise foncière d'environ 1 930 m² (superficie à préciser lors du bornage définitif).

Le conseil communautaire est invité à se prononcer sur l'autorisation pour le Président de signer devant notaire la promesse, puis l'acte authentique de bail à construction 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.

La location du terrain interviendra aux conditions particulières tirées du règlement des locations, étant précisé que la promesse de bail à construction n'entraîne aucun transfert de droits, lequel ne pouvant résulter que de la signature de l'acte en la forme authentique du bail à construction promis.

Tous les frais, notamment frais de géomètre, droits, taxes et honoraires afférents à la promesse et à l'acte authentique de bail à construction seront à la charge du candidat bénéficiaire.

Enfin, sauf circonstances exceptionnelles dûment justifiées, le preneur devra avoir signé la promesse de bail à construction dans un délai de six mois à compter de la notification de la décision qui lui sera faite par la Communauté de communes (possibilité pour le Président d'accorder une prorogation exceptionnelle).

Il est précisé que le projet pourra, le cas échéant, être complété par la mise en place ultérieure d'un projet urbain partenariat (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 ;

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, 28 mars 2024, 24 juin 2025 et 4 février 2026, portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;

VU la délibération du conseil communautaire du 30 juin 2022 portant approbation du projet de territoire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud ;

VU la délibération du conseil communautaire 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 du 30 novembre 2023 portant approbation des modalités de fixation des prix de location des terrains et modification des modalités de fixation des prix de vente des terrains situés en zones d'activités économiques de la CC MACS ;

VU la délibération du conseil communautaire du 27 mars 2025 portant approbation de la durée des baux à construction portée à 50 ans, de la méthode de calcul des prix des terrains situés dans les zones d'activités économiques communautaires et actualisation des tarifs de location et de vente ;

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié en ligne le 12/10/2026
ID : 040-244000865-20261008-DEL699-DE

CONSIDÉRANT le dossier de candidature présenté par la société DIPLAND SN et les éléments communiqués à l'appui de celui-ci ;

CONSIDÉRANT que le projet présenté est en cohérence avec la vocation de la zone d'activité économique de Cramat, qu'il contribue au développement d'une entreprise implantée sur le territoire communautaire, ainsi qu'aux objectifs de sobriété foncière et d'économie circulaire poursuivis par la Communauté de communes ;

Après en avoir délibéré, à la majorité absolue (56 voix pour)

DÉCIDE DE :

- approuver la location sous forme de bail à construction portant sur une partie de la parcelle BV n° 96 sur la zone d'activité économique de Cramat à Soustons, d'une superficie d'environ 1 930 m², au profit du candidat bénéficiaire, moyennant une redevance de 2,60 euros HT/m²/an, proratisée la première année à compter de la signature de l'acte authentique,

- autoriser le détachement d'une emprise d'environ 1 930 m² de la parcelle cadastrée section BV n° 96, située à Soustons, en vue de sa location au candidat bénéficiaire,

- autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer devant notaire la promesse puis l'acte authentique de bail à construction à intervenir avec le candidat bénéficiaire, avec faculté de substitution au profit de toute personne morale dont elle serait associée majoritaire ou dirigeante, ou de tout organisme de crédit-bail auquel elle pourrait avoir recours,

- prendre acte que le preneur devra respecter les conditions particulières de location des terrains situés sur les zones d'activités économiques de la Communauté de communes,

- 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 8 octobre 2026

Le président,
M. Régis GELEZ

MAREMNE ADOUR COTE-SUD
40230