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-DEL700-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-DEL700-DE

OBJET : DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - Zone d'activité économique de Cramat à Soustons - Vente à titre dérogatoire d'une partie de la parcelle cadastrée BV n° 96 à la société Menuiserie Azcarraga - Fixation du prix de cession - Autorisation de signature de la promesse et de l'acte authentique de vente

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'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, 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 délibération en date du 27 mars 2025 ;
- du 28 mars 2024, d'un règlement actualisé des ventes en ZAE ainsi que d'un règlement relatif à la location des terrains ;
- du 27 mars 2025, 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 pour l'entreprise et à lever les freins liés au financement bancaire de son projet immobilier.

La SARL Menuiserie AZCARRAGA, dirigée par Messieurs AZCARRAGA Julien et Jean-François, exerce depuis 1997 une activité de menuiserie bois, aluminium et PVC. Elle emploie actuellement sept salariés et prévoit la création de deux emplois supplémentaires d'ici 2027. Sa clientèle est composée en majorité de particuliers, sur une zone de chalandise s'étendant de Lit-et-Mixe à Labenne.

Actuellement propriétaire d'une parcelle et d'un bâtiment au sein de la zone d'activité de Cramat à Soustons, la société souhaite disposer d'une extension afin d'agrandir son atelier menuiserie et de développer sa production aluminium, en réponse à une forte demande de fabrication. Afin de privilégier son maintien sur la commune de Soustons, elle sollicite désormais l'attribution d'un terrain en extension de sa propriété actuelle au sein de la ZAE de Cramat.

Le projet prévoit la construction d'un bâtiment d'environ 430 m² comprenant un atelier, un espace de circulation, des stationnements ainsi qu'une aire de stockage extérieure. L'investissement est estimé à 400 000 € HT.

La Communauté de communes ayant inscrit, dans sa feuille de route 2023-2026, l'extension de la ZAE de Cramat et 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 à l'horizon 2028.

Il est proposé de détacher une parcelle située sur le périmètre de cette extension future, en continuité de la propriété de la menuiserie, afin de permettre la réalisation du projet de développement de l'entreprise.

Il est également proposé de consentir à la société une vente à titre dérogatoire portant sur une emprise foncière d'environ 1 100 m² (à préciser lors du bornage définitif), au prix de 140 € HT par mètre carré, correspondant à un prix estimé à environ 154 000 € HT.

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-DEL700-DE

Le tarif proposé correspond à la valeur estimée par le service des Domaines. Cette méthode est retenue compte tenu des caractéristiques spécifiques du projet : l'acquisition porte sur un terrain nu venant compléter l'unité foncière existante sans aménagement spécifique porté par MACS.

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 vente à intervenir avec l'entreprise bénéficiaire ci-dessus, avec la faculté de substituer toute personne morale dont elle serait l'associée majoritaire ou le dirigeant, ou éventuellement tout organisme de crédit-bail auquel l'entreprise aurait recours.

La vente interviendra aux conditions particulières tirées du règlement de commercialisation des lots des zones d'activités économiques de MACS. L'ensemble des frais, notamment frais de géomètre, 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 le candidat bénéficiaire.

Il est précisé que l'acquéreur devra signer la promesse de vente dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente délibération. Lors de la signature de la promesse, une indemnité d'immobilisation égale à 5 % du prix de vente hors taxes devra être versée.

La création d'un accès supplémentaire au sud du projet, à la suite de la réalisation des travaux d'extension de la zone, devra faire l'objet d'un accord préalable de la Communauté de communes. Le cas échéant, les conséquences de cette modification sur les conditions de cession, notamment sur le prix, seront réexaminées et pourront faire l'objet d'une nouvelle délibération du conseil communautaire.

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 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 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 l'avis de France Domaine en date du 15 septembre 2026, annexé à la présente ;

CONSIDÉRANT que le projet de développement présenté par la SARL Menuiserie AZCARRAGA répond à un besoin d'accompagnement de l'évolution de son activité et participe au maintien et au développement de l'emploi sur le territoire ;

CONSIDÉRANT que ce projet répond aux orientations de la feuille de route des zones d'activité économique de MACS ;

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-DEL700-DE

CONSIDÉRANT le dossier de candidature présenté par Messieurs AZCARRAGA, dirigeants de la SARL Menuiserie AZCARRAGA, et les éléments communiqués à l'appui de celui-ci ;

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

DÉCIDE DE :

- approuver, à titre dérogatoire, la vente d'une partie de la parcelle cadastrée BV n° 96 d'une surface d'environ 1 100 m² (à préciser lors du bornage définitif) et située sur la ZAE de Cramat à Soustons, au profit du candidat bénéficiaire, moyennant un prix de 140 € HT/m² soit un prix estimé à 154 000 € HT, les frais d'actes restant à la charge de l'acquéreur,

- autoriser le détachement d'une emprise d'environ 1 100 m² de la parcelle cadastrée section BV n° 96, située à Soustons, en vue de sa cession au candidat bénéficiaire,

- autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer, devant notaire, la promesse, puis l'acte authentique de vente à intervenir avec le 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 le preneur devra respecter les conditions particulières de vente 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