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-DEL701-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-DEL701-DE

OBJET : DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - Création du site « Les Ateliers Barias » au sein de la ZAE de Barias à Saint-Geours-de-Maremne

Rapporteur : Monsieur Mathieu DIRIBERRY

1. CONTEXTE

Dans le cadre de sa compétence développement économique, MACS met en œuvre une stratégie d'accompagnement des entreprises visant à répondre aux besoins identifiés à chaque étape de leur développement.

Cet accompagnement s'appuie notamment sur des sites dédiés :

- l'Escale Éco, pour l'accompagnement des porteurs de projet ;
- L'Aérial, pépinière d'entreprises dédiée à l'accueil et à l'accompagnement des jeunes entreprises ;
- L'Altéa, tiers-lieu d'entreprises pour accompagner la croissance des entreprises ;
- Le technopôle Domolandes, spécialisé dans l'accueil et le développement d'entreprises innovantes, notamment dans les secteurs de la construction durable, du numérique et de la transition environnementale ;
- La boutique éphémère, local commercial permettant aux entreprises de tester un marché ou gagner en notoriété ;
- Les zones d'activités économiques permettant l'implantation durable des entreprises.

Malgré cette offre diversifiée, un besoin spécifique demeure insuffisamment couvert : celui des entreprises artisanales, de production et de logistique légère en phase de développement.

Entre l'hébergement en pépinière et l'implantation durable sur un foncier économique, peu de solutions permettent aujourd'hui d'accompagner la croissance de ces entreprises dans des locaux en location adaptés à leurs besoins de production, de stockage et d'exploitation. L'offre privée est principalement constituée de bureaux ou de locaux commerciaux, tandis que les locaux mixtes associant ateliers et bureaux demeurent peu nombreux, notamment pour des surfaces supérieures à 250 m².

Cette situation est susceptible de freiner le développement des entreprises locales et, dans certains cas, les conduire à rechercher des solutions d'implantation en dehors du territoire.

Afin de répondre à ce besoin, MACS a acquis en 2025 un bâtiment d'activités situé sur la zone d'activités économiques de Barias à Saint-Geours-de-Maremne, d'une surface totale d'environ 1 580 m².
Celui-ci fait actuellement l'objet de travaux d'aménagement afin de créer cinq cellules d'activités indépendantes destinées à accueillir des entreprises artisanales, de production et de logistique en phase de développement. La mise en service est prévue au premier trimestre 2027.

2. POSITIONNEMENT ET VOCATION DU SITE

Ce nouvel équipement constitue un maillon complémentaire dans la stratégie de développement économique portée par MACS visant à proposer un parcours résidentiel complet aux entreprises, depuis la création jusqu'à leur implantation durable sur le territoire.

Il permettra de répondre à plusieurs enjeux :

- proposer une offre immobilière accessible pour les entreprises artisanales, de production et de logistique confrontées aux difficultés d'accès au foncier et à l'immobilier économique ;
- renforcer l'attractivité économique du territoire en permettant l'accueil d'entreprises créatrices d'activités et d'emplois ;
- accompagner les entreprises dans une phase intermédiaire de leur développement, entre les dispositifs d'accompagnement à la création et une implantation immobilière définitive.

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-DEL701-DE

Les entreprises visées ont en commun un projet d'implantation pérenne à moyen terme, sans disposer encore des conditions économiques, foncières ou opérationnelles leur permettant d'engager immédiatement la construction ou l'acquisition de leur propre bâtiment en zone d'activités.

À travers une offre de locaux fonctionnels et accessibles, le dispositif doit leur permettre de :

- consolider leur modèle économique ;
- augmenter leurs capacités de production ou de stockage ;
- créer ou maintenir de l'emploi ;
- préparer leur implantation durable sur le territoire.

Le site a ainsi vocation à accueillir prioritairement des entreprises artisanales, de production et de logistique légère en phase de développement, dont l'activité nécessite des locaux mixtes associant atelier, stockage et bureaux.

Compte tenu de la destination du bâtiment, de ses caractéristiques techniques et des règles d'urbanisme applicables, seules seront accueillies les activités compatibles avec la vocation du site.

Le bâtiment n'étant pas classé en établissement recevant du public (ERP), les activités nécessitant un accueil régulier de clientèle ne sont pas autorisées. Les échanges liés à l'activité professionnelle (livraisons, fournisseurs, partenaires, clients professionnels sur rendez-vous, interventions techniques...) demeurent en revanche autorisés dans le respect des conditions d'occupation du site.

3. UNE IDENTITÉ AU SERVICE DU PARCOURS RÉSIDENTIEL ENTREPRISE

Ce nouveau site, dénommé "**Les Ateliers Barias"**, s'inscrit dans la continuité de l'offre immobilière économique développée par MACS aux côtés de L'Aérial et de L'Altéa, contribuant ainsi à renforcer la lisibilité de l'offre d'accompagnement économique portée par MACS.

La signature « *Activités artisanales, logistiques et de production* » affirme de manière claire et explicite la vocation du site ainsi que les activités auxquelles il est destiné.

4. LES TROIS PILIERS DE L'OFFRE IMMOBILIÈRE

MACS a conçu une offre immobilière reposant sur trois principes complémentaires.

<u>PILIER 1 : Des ateliers locatifs fonctionnels</u>

Le bâtiment comprend cinq cellules d'activités d'une superficie comprise entre 285 m² et 430 m², comprenant chacune :

- un espace bureau,
- une salle de repos / cuisine,
- une salle d'eau,
- un vestiaire,
- un espace atelier et stockage.

Cette configuration permet aux entreprises de regrouper sur un même site leurs fonctions administratives, commerciales et opérationnelles.

<u>PILIER 2 : Un outil tremplin vers les zones d'activités</u>

L'objectif du dispositif n'est pas de constituer une solution d'hébergement permanente mais de permettre aux entreprises de franchir une étape dans leur développement avant une implantation durable sur le territoire.

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-DEL701-DE

Il permet aux entreprises de tester ou de poursuivre leur développement dans un cadre sécurisé avant d'engager un investissement immobilier d'ampleur et pérenne.

Le site contribuera ainsi à renforcer le parcours résidentiel des entreprises et maintenir, attirer des entreprises sur les zones d'activités économiques de MACS.

PILIER 3 : Une gestion souple et encadrée

Les locaux sont mises à disposition dans le cadre de conventions d'occupation précaire favorisant la souplesse du dispositif et le renouvellement progressif des occupants.

Les conditions d'occupation, les aménagements autorisés ainsi que les modalités de sortie seront précisés dans le règlement intérieur et les conventions d'occupation.

5. MODALITÉS D'ATTRIBUTION

Les entreprises souhaitant intégrer "Les Ateliers Barias" devront déposer un dossier de candidature.

Celui-ci fera l'objet d'une instruction technique par le service Développement économique de MACS, sur la base d'une grille d'analyse permettant d'apprécier leur adéquation avec les objectifs du dispositif.

Les propositions d'attribution seront soumises à un comité d'agrément associant notamment le Vice-président en charge du développement économique.

Les candidatures seront appréciées au regard des critères suivants :

1. Résilience territoriale et cohérence MACS,
2. Impact économique et potentiel de création ou de maintien d'emplois,
3. Solidité du modèle économique et capacité "locative",
4. Qualité du projet, perspectives de développement et d'implantation long terme,
5. Compatibilité de l'activité avec le bâtiment et la vocation du site.

6. ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

Les entreprises occupent leur cellule de manière autonome et assurent l'exploitation quotidienne de leur activité dans le respect des conditions d'occupation définies par MACS.

L'organisation du site prévoit :

- une gestion autonome pour les entreprises locataires,
- la possibilité de réserver des salles de réunion dans les espaces entreprises de MACS via une plateforme numérique,
- une gestion administrative assurée par le service développement économique,
- un suivi annuel des entreprises hébergées dans une logique de parcours résidentiel,
- une coordination avec les services concernés pour l'entretien et la maintenance du bâtiment.

7. GESTION ET COORDINATION DU SITE

Le pilotage des "Ateliers Barias" est assuré par le service Développement économique de MACS.

Celui-ci assure :

- la commercialisation et l'attribution des cellules ;
- le suivi des conventions d'occupation ;
- l'accompagnement des entreprises hébergées ;
- le suivi du parcours résidentiel des occupants ;

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-DEL701-DE

8. MODÈLE ÉCONOMIQUE

Le modèle économique recherché repose sur un équilibre entre une tarification attractive pour les entreprises accueillies et une participation progressive aux coûts liés à l'investissement, à l'entretien et à la gestion du bâtiment.

Cette tarification permet de concilier l'objectif d'accompagnement économique porté par MACS et la nécessité de contribuer à la couverture des coûts d'exploitation et d'amortissement du bâtiment.

Le modèle économique du site repose principalement sur :

- la location des cellules d'activités sous convention d'occupation précaire,
- la participation des entreprises aux charges associées,
- la valorisation de la production d'électricité issue de l'installation photovoltaïque.

9. TARIFS

Les ateliers seront mis à disposition dans le cadre d'une convention d'occupation précaire d'une durée initiale de trois ans, renouvelable une fois pour une durée de deux ans, dans la limite d'une durée totale d'occupation de cinq ans, afin d'assurer une rotation des entreprises accueillies et de constituer un tremplin vers des solutions immobilières pérennes.

Dans le but de concilier l'objectif d'accompagnement des entreprises et la nécessité de tendre progressivement vers des conditions locatives de marché, il est proposé de retenir une tarification progressive des redevances sur la durée d'occupation :

Type de cellule	Année 1 /m²/mois	Année 2 /m²/mois	Année 3 /m²/mois	Année 4 /m²/mois	Année 5 /m²/mois
Cellule de 285 m²	5,00 € HT	5,50 € HT	6,00 € HT	6,50 € HT	7,50 € HT
Cellule de 428 m²	4,50 € HT	5,00 € HT	5,50 € HT	6,00 € HT	7,00 € HT

10. BUDGET PRÉVISIONNEL

Le coût global du projet représente un investissement de l'ordre de 2,15 M€ HT, comprenant notamment l'acquisition du bâtiment à hauteur de 1,39 M€ HT (budget 2025) ainsi que les travaux et aménagements nécessaires aux travaux de remise en état et à sa transformation en ateliers d'activités, pour une enveloppe prévisionnelle de 710 830 € HT pévue au budget 2026 (hors panneaux solaires).

Les recettes générées par la mise à disposition des ateliers proviendront des redevances d'occupation versées par les entreprises accueillies.

Le bâtiment étant également équipé de panneaux photovoltaïques, valorisés à hauteur de 100 000 € HT dans le prix d'acquisition, leur exploitation et les recettes qui en découlent relèveront d'un budget distinct.

Le budget prévisionnel de fonctionnement est présenté à titre indicatif pour les trois premières années d'exploitation. L'amortissement théorique du bâtiment est estimé à 100 000 € par an.

Dépenses 2027	Recettes 2027

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-DEL701-DE

Parties communes	3000 €	**Ateliers** (Occupation de 2 cellules de 285 m² et 1 de 428 m² à partir de mai)	38 208 €
Entretien du bâti et maintenance	6000 €		
Autres services extérieurs	2000 €		
Total dépenses	11 000 €	**Total recettes**	38 208 €

Dépenses 2028		**Recettes 2028**	
Parties communes	4000 €	**Ateliers** (Occupation de 3 cellules de 285 m² et 1 de 428 m²)	72 704 €
Entretien du bâti et maintenance	7000 €		
Autres services extérieurs	2000 €		
Charges de personnel			
Total dépenses	13 000 €	**Total recettes**	72 704 €

Dépenses 2029		**Recettes 2029**	
Parties communes	5000 €	**Ateliers** (Occupation complète)	101 208 €
Entretien du bâti et maintenance	8000 €		

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-DEL701-DE

Autres services extérieurs	2000 €		
Charges de personnel			
Total dépenses	15 000 €	**Total recettes**	101 208 €

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code général des collectivités territoriales, notamment son article 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, 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 ;

CONSIDÉRANT l'opportunité pour la Communauté de communes, au titre de sa compétence en matière d'actions de développement économique de créer et gérer un site d'ateliers locatifs à Saint-Geours-de-Maremne dans la Zone d'activité de Barias ;

CONSIDÉRANT que ce site d'ateliers locatifs a pour but d'accompagner des entreprises en recherche de croissance et d'espaces de travail ;

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

- approuver la création du site "Les Ateliers Barias" à Saint-Geours-de-Maremne dans la ZAE de Barias, géré par la Communauté de communes, dans les conditions exposées ci-dessus,
- approuver son positionnement stratégique et son modèle organisationnel et économique, tels que présentés ci-dessus,
- déléguer à Monsieur le Président ou son représentant la signature des conventions d'occupation du site "Les Ateliers Barias" et autres documents annexes,
- 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

Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud
Séance du 8 octobre 2026
Délibération n° 20261008D31

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-DEL701-DE

Pour extrait certifié conforme
À Saint-Vincent de Tyrosse, le 8 octobre 2026

Le président,
M. Régis GELEZ

MAREMNE ADOUR COTE-SUD
40230