



**DEPARTEMENT DES LANDES (40)**

**VILLE DE SAINT-VINCENT DE TYROSSE**



24 avenue Nationale  
40230 SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Tel : 05 58 77 00 21  
contact@tyrosseville.com

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**SEANCE DU 12 NOVEMBRE 2024**

**N° 20241112\_03**

L'an deux mille vingt-quatre, le douze novembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Vincent de Tyrosse, dûment convoqué le six novembre, s'est réuni en Mairie, au lieu ordinaire de ses séances, **sous la présidence de M. Régis GELEZ, Maire en exercice.**

Nombre de membres afférents au Conseil Municipal	29	Date de convocation	Le 6 novembre 2024
Nombre de présents	23	Date d'affichage	Du 18/11/2024 au 19/01/2025
Nombre de pouvoirs	6	Secrétaire de séance <i>(conformément à l'article L 2121-17 du CGCT)</i>	M. Pierre LAFFITTE
Suffrages exprimés	29	Rapporteur	M. le Maire
Nomenclature	2.1	Certifiée exécutoire	Le 18 novembre 2025

**PRESENTS :** M. Régis GELEZ, M. Pierre LAFFITTE, Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL, M. Régis DUBUS, M. Guy LUQUE, Mme Emmanuelle BRESSOUD, M. Jean-Marie LAFITTE, M. Alain LACAVE, Mme Sylvie BARTHELEMY, M. François MARTOUREY, Mme Patricia MORENO, Mme Céline WAGNIART, M. Thierry ZALDUA, M. Joffrey ROMAIN, Mme Christelle ELOZEGUY, M. Julien LEROY, Mme Patricia GATEL, M. Stéphane JACQUOT, M. Gilles DOR, Mme Coralie LECOLIER, Mme Fusilha DESTENABE, Mme Hélène LASSALLE, M. Bruno LAGRAVE

**ABSENTS AYANT DONNÉ POUVOIR :** Mme Christine GAYON, à Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL ; M. Daniel GAUYAT, à M. Bruno LAGRAVE ; Mme Béatrice DUCASSE, à M. François MARTOUREY ; Mme Adeline COUMAILLEAU, à M. Stéphane JACQUOT ; Mme Marielle LABERTIT, à Mme Coralie LÉCOLIER ; M. Thomas CASAMAYOU, à M. Gilles DOR

*Quorum atteint : conformément à l'article L2121-17 du CGCT, le Conseil Municipal est valablement autorisé à délibérer.*

**OBJET : RÉHABILITATION DE LA FRICHE INDUSTRIELLE BELLOCQ-ADIDAS - ADOPTION DE L'AVANT-PROJET DEFINITIF ET DU COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX A CE STADE DE L'OPERATION**

Par délibération du 22 juin 2023, le Conseil Municipal avait approuvé le choix de la commission d'appel d'offres visant à confier au cabinet d'architectes ZWEYACKER de Bordeaux la maîtrise d'œuvre de l'opération de réhabilitation de la friche Bellocq-Adidas conformément aux orientations définies par le programme architectural, technique et financier.

Avec l'aide de ses partenaires associés et ses bureaux d'études, en concertation avec les futurs occupants du site et en relation constante avec la Ville et la SATEL, assistant la Ville en maîtrise d'ouvrage, le cabinet ZWEYACKER et les architectes missionnés sur ce projet (César LACOSTE, Céline LE MAIRE et Kévin HENAFF) ont élaboré l'avant-projet détaillé tel que figurant en annexe au présent rapport.



Outre les plans et les notices techniques descriptives de l'opération, l'avant-projet détaillé établit une estimation définitive du coût prévisionnel des travaux précisée lot par lot, ce qui permet d'avoir une approche financière affinée.

#### Rappel de la teneur de l'opération :

La réhabilitation du site répond à des objectifs généraux :

- requalifier et sauvegarder ce patrimoine architectural industriel qui a marqué l'histoire tyrossaise ;
- redonner vie à ce site exceptionnel tant par sa situation géographique dans la ville que par son riche passé et ce qu'il représente pour la population ;
- permettre aux habitants de se réapproprier ce lieu sous l'angle d'usages d'intérêts publics et collectifs autour de la culture, de la vie sociale et associative, et de services divers ;
- répondre aux besoins des acteurs économiques et associatifs locaux, ou aux visiteurs du territoire en offrant un lieu d'accueil, d'échanges, de conseils, d'organisation d'évènements, d'hébergement... ;
- relier le projet avec un quartier en pleine mutation (réalisation du pôle d'échange multimodal, déplacement du collège...) et avec la ville en général et renforcer l'attractivité et la redynamisation du cœur de ville.

Cette friche industrielle, entièrement rénovée et requalifiée, abritera un tiers-lieu à vocation socio-culturelle. Y prendront place :

- une halle associative ;
- une médiathèque ;
- l'agence tyrossaise de l'Office de Tourisme Landes Atlantique Sud ;
- une boutique de produits locaux ;
- une auberge de jeunesse et un espace restauration-bar ;
- les pôles Sports-Evènementiel-Vie Associative et Education-Enfance-Jeunesse de la Ville ;
- un Fablab (lieu mettant à disposition du public différents outils de fabrication/réparation, numériques ou traditionnels) ;
- une salle de spectacle.

C'est donc une offre très qualitative, mais surtout une synergie de compétences et de services de proximité qui s'annoncent. En effet, ces structures entretiendront au maximum entre elles une dynamique de partage et d'actions collectives.

S'inscrivant dans la stratégie régionale de transformation des friches, ce projet répond également à l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » de la loi Climat et Résilience. Dans le cadre du « Fonds vert » visant à soutenir la transition écologique des collectivités territoriales et à encourager la sobriété foncière, l'Etat a d'ailleurs octroyé à la Ville la somme de 800 000€.

#### Rappel du coût prévisionnel de l'opération :

Les éléments financiers du marché de maîtrise d'œuvre conclus avec le cabinet ZWEYACKER sont les suivants :

- Part affectée aux travaux : 6 300 000€ HT (hors salle de spectacle, traitée ultérieurement) ;
- Forfait de rémunération : 728 644,16€ HT soit 11,56% (se décomposant en 714 806€ HT de mission de base avec ESQ et missions complémentaires, et 13 838,16€ HT de mission APS salle de spectacle).

Comme toute opération de cette importance, le projet a été précisé et affiné en cours d'études conformément aux dispositions de la loi n°85-704 du 12 juillet 1985, dite MOP, relative à la maîtrise d'ouvrage privée, codifiée dans le Code de la Commande Publique qui dispose dans son article L2421-4 que « l'élaboration du programme et la fixation de l'enveloppe financière prévisionnelle peuvent se poursuivre pendant les études d'avant-projet pour :



1. les opérations de réhabilitation ;
2. les opérations de construction neuve portant sur des ouvrages complexes, sous réserve que le maître d'ouvrage l'ait précisé dans les documents de la consultation du marché public de maîtrise d'œuvre ».

Les études d'avant-projet (esquisse, Avant-Projet Sommaire (APS) puis Avant-Projet Définitif (APD)) ont permis de préciser les éléments de conception du projet.

Le présent rapport a ainsi pour objet d'exposer l'Avant-Projet Définitif (APD) de l'opération et arrêter le coût prévisionnel des travaux.

Les plans en figurent en annexe avec le rapport d'analyse dédié.

A l'Avant-Projet Définitif (APD) remis par la maîtrise d'œuvre, l'estimation consolidée du montant prévisionnel de l'opération s'élève à :

- Coût prévisionnel des travaux : 6 824 295€ HT dont 1 058 978€ de travaux extérieurs (cour technique, rue intérieure et parvis, parking) et 553 942€ d'espaces communs, répartis en 3 phases (8 189 154€ TTC) :
  - Phase 1 : 3 300 361€
  - Phase 2 : 2 621 946 €
  - Phase 3 : 901 988 €
- Etudes pré-opérationnelles : 46 719.17 € HT (56 063€ TTC)
- Honoraires de maîtrise d'œuvre : 788 395.64€ HT (946 074.77€ TTC)
- Frais divers, assurances, taxes ... : 116 000€ HT (139 200€ TTC)
- Rémunération mandataire (SATEL) + BIM : 175 100€ HT (210 120€ TTC)

Soit une estimation consolidée globale de 7 950 510.64€ HT.

#### Calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération :

- février – mars 2025 : démolition – désamiantage
- avril – novembre 2025 : travaux Phase 1 : clos et couvert tous bâtiments – livraison grande halle et auberge de jeunesse
- novembre 2025 – août 2026 : travaux Phase 2 : aménagement bâtiment B (est) avec Médiathèque, OTI (Office de Tourisme Intercommunal), PETR ALO (Pays Adour Landes Océanes), FabLab, locaux communs de réunions...
- septembre 2026 – avril 2027 : travaux Phase 3 : aménagement bâtiment A (ouest) avec finalisation de la grande halle, bureaux du PEEJ (Pôle Education – Enfance – Jeunesse) et SEVA (Sport – Événementiel – Vie Associative), local jeunes, local commerce...

\* Planning donné à titre indicatif mais susceptible d'être modifié avec accord de la maîtrise d'ouvrage au gré de l'avancement des travaux.

C'est sur la base de cet avant-projet détaillé que Monsieur le Maire pourra solliciter les participations financières éventuelles :

- de l'Europe, à travers le Fonds Européen de Développement Régional (FEDER) et le programme LEADER, par la médiation du Pôle d'Équipement Territorial et Rural Adour Landes Océanes ;
  - de l'État via la Préfecture, à travers la Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux ou la Dotation de Soutien à l'Investissement Local, pour l'ensemble de l'opération ;
  - de l'État via son organisme déconcentré en matière culturelle, la Direction Régionale de l'Action Culturelle, pour ce qui concerne la réalisation de la Médiathèque ;
  - de la Région Nouvelle Aquitaine, pour le tiers-lieu socio-culturel que constitue le site ainsi que ce qui relève spécifiquement de la Médiathèque ;
  - du Conseil Départemental des Landes, via la Médiathèque Départementale des Landes, pour ce qui a trait à la Médiathèque ;
  - de la Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud, à travers le Fonds d'Investissement Local ;
  - de la Banque des Territoires, pour la réhabilitation de la friche en tiers-lieu socio-culturel ;
- (liste non exhaustive avec recherche de subventions spécifiques sur chaque équipement).



Après avoir écouté le rapporteur en son exposé et en avoir délibéré,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**VU** les dispositions de la loi n°85-704 du 12 juillet 1985, dite MOP, relative à la maîtrise d'ouvrage privée, codifiée dans le Code de la Commande Publique et notamment son article L2421-4 ;

**VU** la délibération du 22 juin 2023 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le choix de la commission d'appel d'offres visant à confier au cabinet d'architectes ZWEYACKER de Bordeaux la maîtrise d'œuvre de l'opération de réhabilitation de la friche Bellocq-Adidas conformément aux orientations définies par le programme architectural, technique et financier ;

**CONSIDÉRANT** la présentation de l'avant-projet détaillé et de son coût prévisionnel lors de la Commission Générale qui s'est réunie le 29 octobre 2024,

### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

**APPROUVE** l'avant-projet définitif relatif à la réhabilitation de la friche industrielle Bellocq-Adidas tel que présenté à travers cette note de synthèse et sur les plans figurant en annexe ;

**APPROUVE** le coût prévisionnel des travaux pour un montant de 6 824 295€ HT ;

**PRÉCISE** que ce montant constitue la base sur laquelle sera fixée, après négociation, la rémunération de la maîtrise d'œuvre mais que le Conseil Municipal sera prochainement appelé à l'arrêter ;

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout acte et document relatifs à cette opération ;

**PRÉCISE** que des délibérations spécifiques concernant la Médiathèque et tout autre équipement éligible à financement extérieur seront formalisées pour être jointes à l'appui des demandes de subventions ad'hoc.

### **DÉLIBÉRATION ADOPTÉE A LA MAJORITÉ**

*(4 abstentions : Mme LABERTIT (via son pouvoir donné à Mme LÉCOLIER) ; M. DOR, Mme LÉCOLIER et M. CASAMAYOU (via son pouvoir donné à M. DOR) du Groupe « Osons Tyrosse-Semisens 2026 »)*

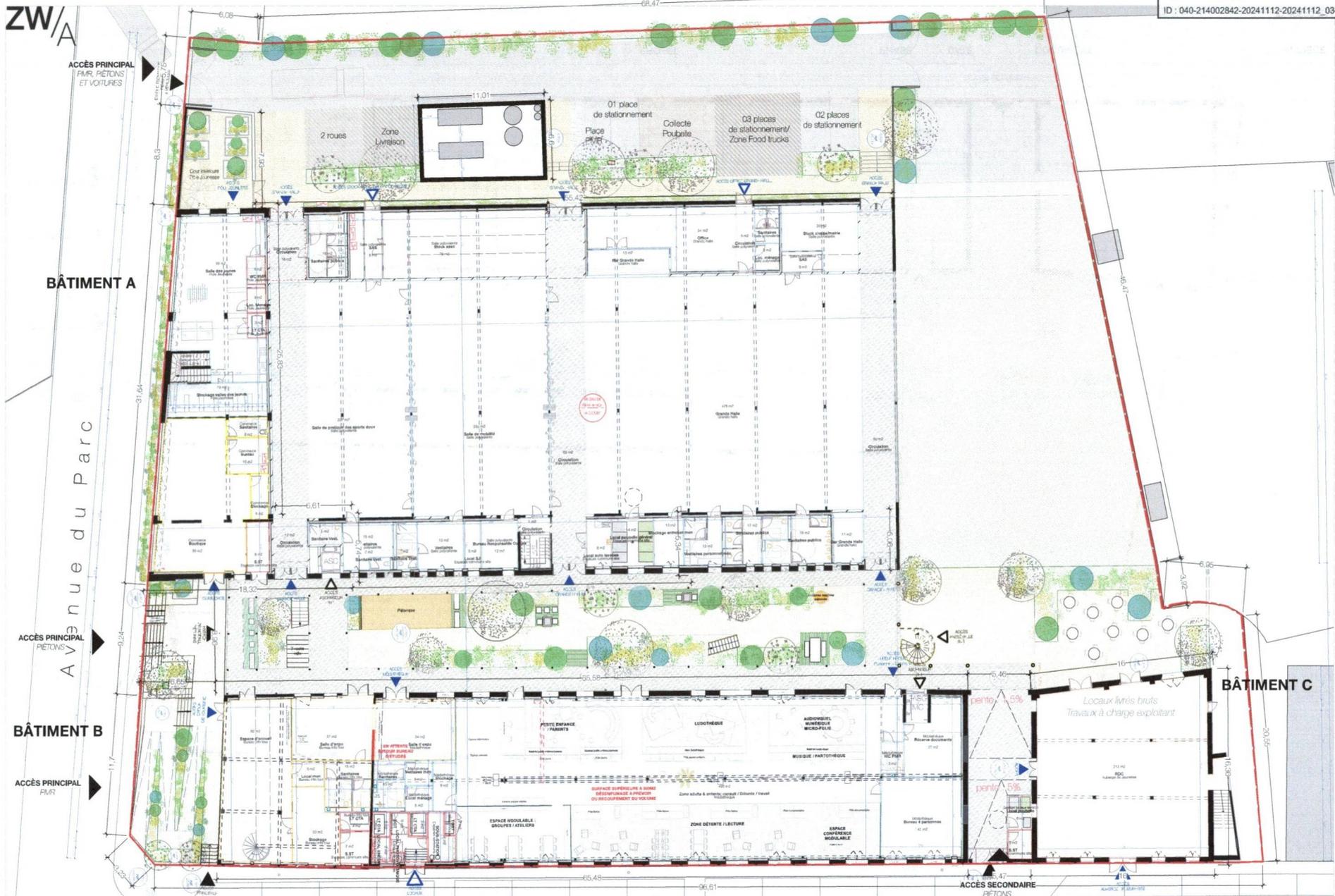
*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication.*

*La saisine de la juridiction peut se faire par envoi sur papier, dépôt sur place ou en ligne via le site sécurisé : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*



Le Maire,  
Régis GELEZ.

Le secrétaire,  
Pierre LAFFITTE.



zwayacker & associés 81 rue de la Croix de Seguey 33000 Bordeaux T 0535546587 // agence@zwa.archi www.zwa.archi	<b>MÂÎTRE D'OUVRAGE</b> Ville de Saint-Vincent-de-Tyrosse	<b>PROJET</b> FRICHE BELLOCC 14 Avenue du Parc, 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse	<b>PHASE</b> PERMIS DE CONSTRUCTION	<b>DATE</b> 05/11/24	<b>DOCUMENT</b> PLAN RDC 300° PROJET	<b>N°PIÈCE</b> PC
--	--	--	--	-------------------------	--	----------------------



ZW/A

ACCÈS PRINCIPAL  
 PAV. PIÉTONS  
 ET VOITURES

BÂTIMENT A

Avenue du Parc

ACCÈS PRINCIPAL  
 PIÉTONS

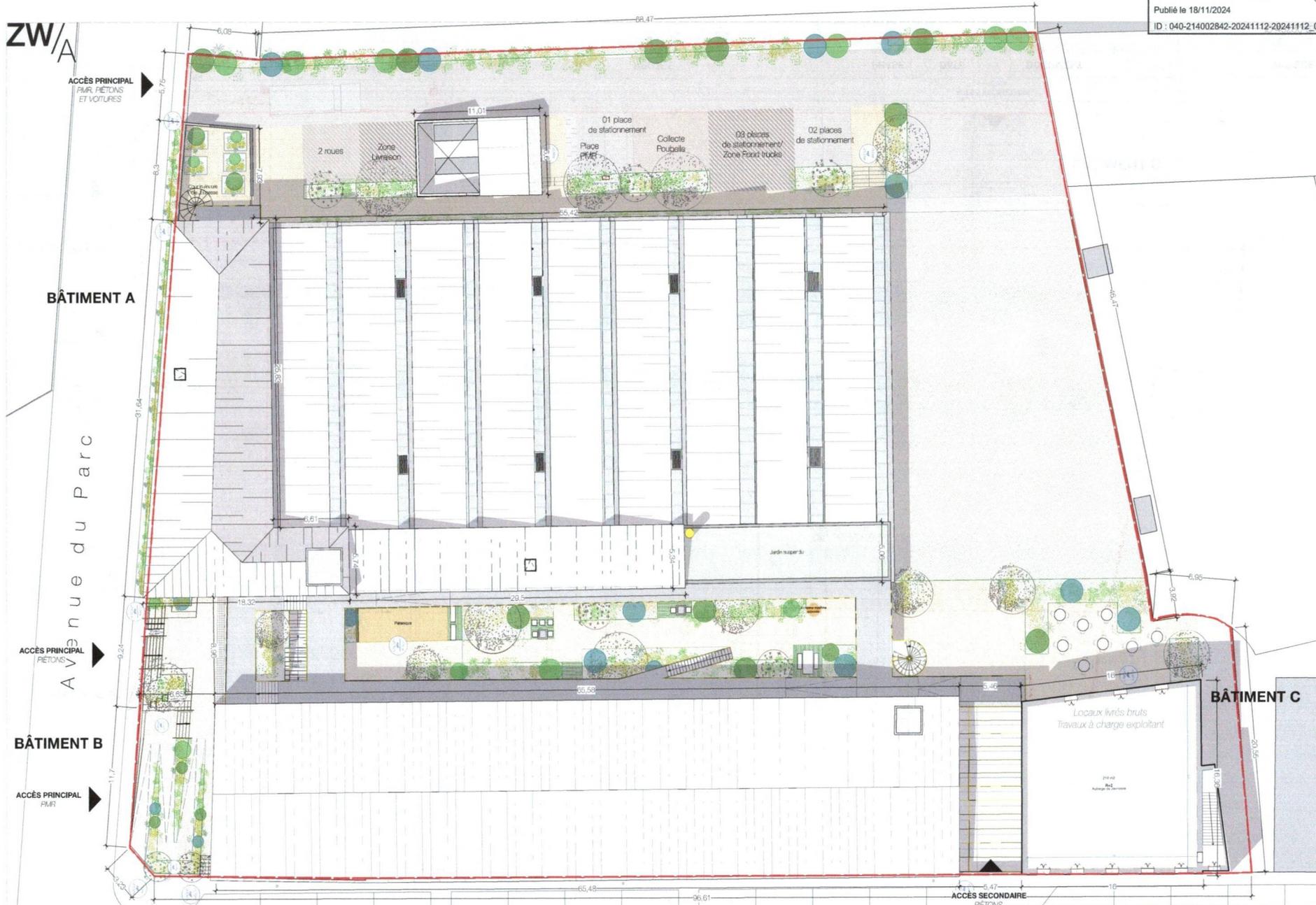
BÂTIMENT B

ACCÈS PRINCIPAL  
 PAV.

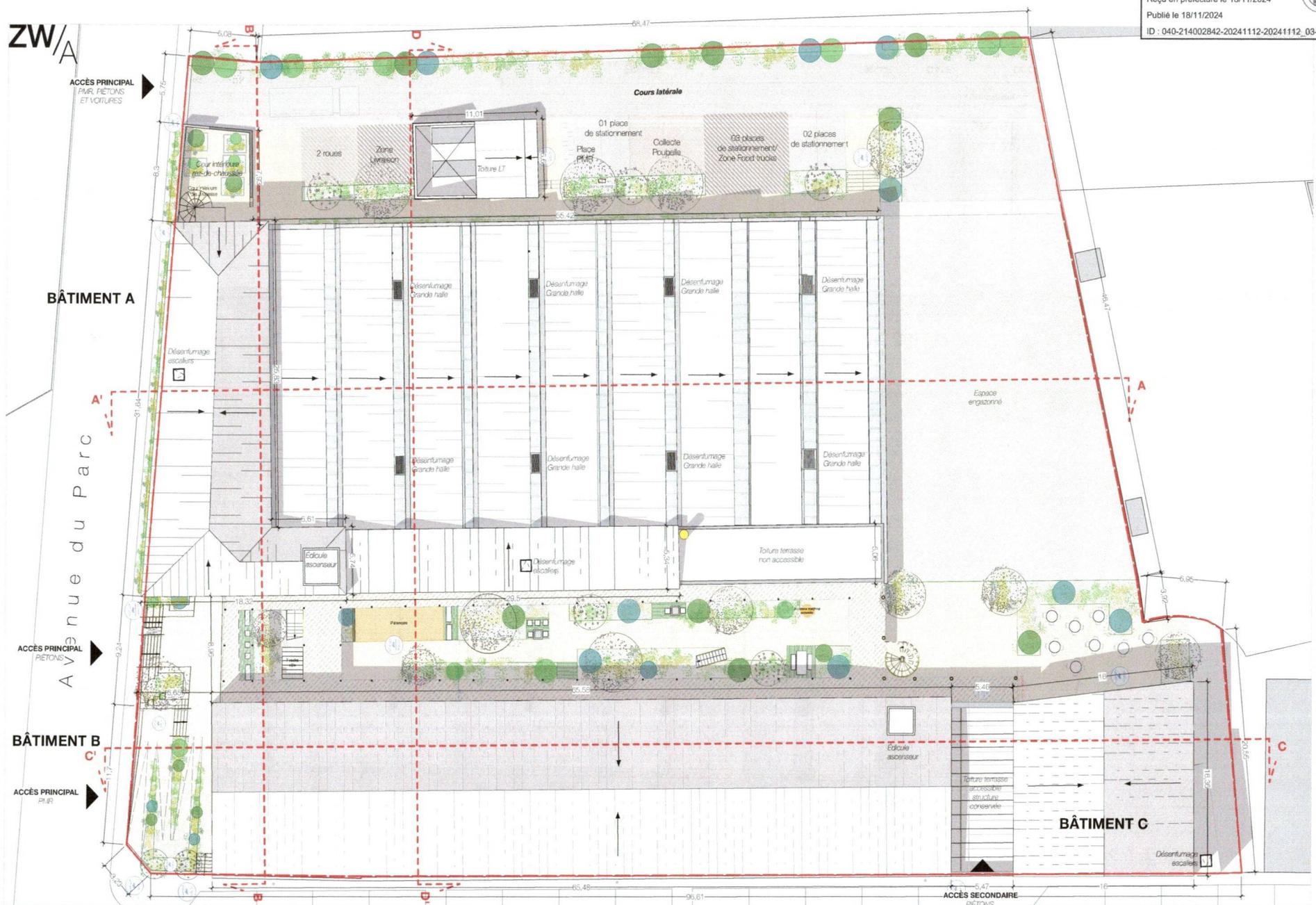
BÂTIMENT C



zweyacker & associés 81 rue de la Croix de Seguey 33000 Bordeaux T 0635646687 // agence@zwa.archi www.zwa.archi	<b>MAÎTRE D'OUVRAGE</b> Ville de Saint-Vincent-de-Tyrosse	<b>PROJET</b> FRICHE BELLOCOQ 14 Avenue du Parc, 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse	<b>PHASE</b> PERMIS DE CONSTRUCTION	<b>DATE</b> 05/11/24	<b>DOCUMENT</b> PLAN R+1 300° PLANS	<b>N°PIÈCE</b> PC
--	--	---	--	-------------------------	--	----------------------



zweyacker & associés 81 rue de la Croix de Seguey 33000 Bordeaux T 0535546587 // agence@zwa.archi www.zwa.archi	MAÎTRE D'OUVRAGE Ville de Saint-Vincent-de-Tyrosse	PROJET FRICHE BELLOCC 14 Avenue du Parc, 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse	PHASE PERMIS DE CONSTRUCTION	DATE 05/11/24	DOCUMENT PLAN R+2.300° PLANS	N°PIÈCE PC
--	---	---	---------------------------------	------------------	------------------------------------	---------------



<p>81 rue de la Croix de Seguey 33000 Bordeaux                  zwayacker &amp; associés                  T 0535546687 // agence@zwa.archi                  www.zwa.archi</p>	<p><b>MAÎTRE D'OUVRAGE</b>                  Ville de Saint-Vincent-de-Tyrosse</p>	<p><b>PROJET</b>                  FICHE BELLOCO                  14 Avenue du Parc, 40230 Saint-Vincent-de-Tyrosse</p>	<p><b>PHASE</b>                  PERMIS DE CONSTRUIRE</p>	<p><b>DATE</b>                  05/11/24</p>	<p><b>DOCUMENT</b>                  PLAN DE TOITURES 300° PLANS</p>	<p><b>N°PIÈCE</b>                  PC</p>
---	---	--	---	--	---	---