

**Délibération n° 2023-071**  
**Lancement de l'étude de programmation du Pôle Aéronautique des Grands Lacs –**  
**Validation du préprogramme**

Nbre de Conseillers en exercice : 34

Nbre de présents : 24

Nbre de votants : 31

Nbre de procurations : 7

Date de convocation et d'affichage : 28/03/2023

Secrétaire de séance : THOMAS Sandrine

**L'an deux mille vingt-trois, le quatre avril à 19h00**

Le conseil communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle René Labat de Parentis-en-Born, sous la présidence de Madame DOUSTE Françoise, Présidente.

**Présents :** Mme AUBERT Roseline, Mme BOUSQUET Marie-Hélène, M. COLMAGRO Ghislain, M. COURNAU Jean-Michel, M. COUTURIER François, M. DIAZ Manuel, Mme DUBOIS Catherine, Mme GUERRO Florence, Mme LARREZET Hélène, M. MINIAU Dominique, M. PASCUTTO Philippe, Mme PINCÉ Laure, Mme PONCHET Ascension, M. SUSO Jean-Michel, Mme DOUSTE Françoise, M. CRUCHANDEU Paul, Mme NADAU Marie-Françoise, Mme THOMAS Sandrine, M. COMET Bernard, Mme GARDON Christine, M. LABRUYÈRE Christophe, M. BRÈTHES Eric, M. CASTAGNÈDE Vincent, Mme SÉGAUT Céline

**Procurations :** M. DARMAGNAC Frédéric donne procuration à Mme DUBOIS Catherine, Mme PELTIER Virginie donne procuration à M. DIAZ Manuel, Mme CASSAGNE Patricia donne procuration à M. COMET Bernard, M. RIMONTEIL Jean-Pierre donne procuration à Mme NADAU Marie-Françoise, M. SOULÈS Eric donne procuration à Mme THOMAS Sandrine, Mme LARRUE-SOUBAIGNÉ Nathalie donne procuration à Mme DOUSTE Françoise, Mme RIGAL Nathalie donne procuration à M. LABRUYÈRE Christophe

**Excusés :** M. DARMAGNAC Frédéric, Mme PELTIER Virginie, Mme CASSAGNE Patricia, M. LALUQUE Georges, M. RIMONTEIL, M. SOULÈS Eric, Mme MALLO Caroline, M. LAINÉ Fabien, Mme LARRUE-SOUBAIGNÉ Nathalie, Mme RIGAL Nathalie

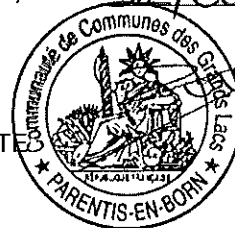
**Décision de l'assemblée :**

Votants : 31  
Pour : 31  
Contre :  
Abstention :

Document exécutoire à compter du : 4/04/2023  
Transmis en Préfecture le : 12/04/2023  
Affiché le : 12/04/2023  
à Parentis en Born, le 12/04/2023

La Présidente,

Françoise DOUSTE



## **Rapporteur : Mme DOUSTE Françoise**

La communauté de communes des Grands Lacs a adopté sa stratégie de développement économique en conseil communautaire du 8 février 2022.

Cette stratégie met en exergue dans son enjeu 2 « Des filières d'excellence à développer, à structurer et à accompagner », un des objectifs est de valoriser l'aérodrome des Grands Lacs, équipement historique du territoire. De manière plus précise, l'axe 5 de la stratégie de développement économique indique « Faire de l'aérodrome des Grands Lacs, un lieu économique stratégique et un atout identitaire ». La collectivité a donc travaillé sur le développement de cette plateforme aéronautique.

Pour se faire, deux actions principales sont envisagées :

- Le développement des infrastructures aéroportuaires, afin de rendre attractif notre aérodrome, en prenant en compte l'évolution du secteur (énergies renouvelables, évolution des flottes, actualités recherche et développement...). Une étude a été confiée à Bordeaux Technowest, structure spécialiste du domaine de l'aéronautique pour dresser un état des lieux et élaborer des préconisations de développement en adéquation avec le contexte régional et national.
- La création d'un lieu d'accueil et d'accompagnement des porteurs de projet au plus près des infrastructures aéroportuaires. L'aéronautique étant un sujet vaste, cet équipement se devra d'être une véritable locomotive pour le développement du territoire.

Depuis un peu plus d'un an, la communauté de communes des Grands Lacs travaille donc sur le projet de création d'un bâtiment qui assurera 3 fonctions principales :

- Un espace d'accueil tertiaire de type pépinière d'entreprises et ateliers à vocation majoritairement aéronautique. En effet, il n'existe pas d'offre immobilière publique à ce jour sur le territoire alors que la demande est importante. De fortes potentialités dans le domaine aéronautique au niveau régional existent,
- Un guichet unique ("maison de l'économie") réunissant les services économiques du territoire (CCGL, Chambres consulaires, opérateurs de type ADIE, Tec Ge Coop, Mission Locale, Office du Tourisme, etc..) dans l'objectif de développer le travail transversal et de donner de la lisibilité aux porteurs de projets.
- L'accueil du pôle technique de la CCGL en charge de l'exploitation et de l'entretien des infrastructures aéroportuaires, dans l'objectif de faciliter leur efficacité d'intervention, en se situant à proximité immédiate des pistes et des acteurs de la plateforme aéronautique.

En synthèse, les principaux objectifs du projet sont les suivants :

- Asseoir l'identité du territoire en valorisant l'excellence des savoir-faire et des filières des Grands Lacs, dont l'aéronautique
- Développer une nouvelle offre de services et d'accueil temporaire pour les entreprises,
- Asseoir la présence de la CCGL sur la plateforme en tant qu'acteur du développement économique et exploitant de l'aérodrome,
- Créer un lieu emblématique du développement économique et identifiable pour les entreprises, les partenaires et l'ensemble des parties prenantes,
- Construire un lieu de guichet unique pour faciliter le parcours des porteurs de projet et des entreprises aéronautiques,
- Réaliser une opération remarquable de construction avec un bâtiment public sobre en consommation d'énergie et à impact environnemental réduit,

La localisation du projet a fait l'objet d'une réflexion qui a conduit à privilégier un terrain de 14 000 m<sup>2</sup> situé au plus près de l'aire de mouvement, juste derrière la tour de contrôle. La problématique urbanistique a été levée et le projet est compatible avec les règles en vigueur, notamment le Plan local d'urbanisme de Biscarrosse (zonage Uxa au P.L.U).

Les futurs utilisateurs du bâtiment ont été réunis afin qu'ils s'expriment sur leurs attentes. Cet atelier de travail a permis de définir « l'esprit » du lieu qui est vu comme un accélérateur de coopérations, un lieu animé, ouvert sur le territoire, un trait d'union entre la communauté et son territoire, un espace de convivialité, durable et confortable (qualité de vie au travail), un lieu animé et vivant, vecteur de nouvelles perspectives et opportunités pour le développement territorial.

Une étude de préprogrammation, réalisée par les services de la communauté, a permis de définir les caractéristiques du projet et notamment les surfaces dédiées : Bâtiment à dominante tertiaire d'une surface de 1 660 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) à usage de bureaux et toutes commodités liées ainsi que d'un local technique de stockage et de 3 ateliers dédiés à l'accueil d'entreprises (pour une surface globale de 870 m<sup>2</sup>).

3 200 m<sup>2</sup> seront consacrés à la réalisation d'espaces verts et de parking.

Ce besoin global peut être optimisé par de la mutualisation de fonctions et une rationalisation de certains usages (flex office, appropriation d'espaces en extérieur, ...).

Les contours étant définis, il s'agit maintenant de préciser le projet technique et de définir l'enveloppe financières permettant de mener à bien le projet.

C'est l'objet de l'étude de programmation. Intervenant avant même l'architecte, le programmiste évalue la faisabilité d'un projet de construction selon l'utilisation des équipements, les coûts, les contraintes sociales et environnementales... Il est le garant d'un ouvrage de qualité qui répondra aux besoins des utilisateurs et aux différentes normes en vigueur, et établira pour la maîtrise d'ouvrage un budget affiné de l'opération. Il assiste la maîtrise d'ouvrage dans la phase de concours, permettant de sélectionner un maître d'œuvre (architecte), qui élaborera le projet architectural.

A l'issue de cette mission (finalisée en octobre 2023), le conseil communautaire aura à décider du contenu définitif du projet et de son financement.

La durée de la mission de programmation sera mise à profit pour solliciter et rencontrer les financeurs potentiels du projet et ainsi de consolider le plan de financement.

La Communauté se fera accompagner tout au long du projet par le cluster régional « Bâtiments Durables en Nouvelle Aquitaine -BDNA » afin de pouvoir évaluer les propositions du maître d'œuvre et d'optimiser le bilan coût/avantages des solutions techniques qui seront préconisées. Ce sera une source d'économies en termes de fonctionnement du lieu tout au long de son exploitation.

**Après en avoir délibéré, le conseil communautaire décide à l'unanimité :**

- De valider la préprogrammation du bâtiment, dont le détail se trouve en annexe
- D'autoriser la Présidente à lancer le processus de consultation d'un programmiste
- D'autoriser la Présidente à signer tous les documents afférents

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télerecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an que dessus

Et ont signé au registre les membres présents

Pour copie conforme, le 4 avril 2023

La Présidente,

Françoise DOUSTE





**Version modifiée suite au COPIL de lancement du 17/03/2023**

## **PREPROGRAMME**

---

**Création d'un pôle de services aéronautiques sur  
l'aérodrome des Grands Lacs**

---

## 1 - Présentation de l'opération

### • Nature de l'opération

Réalisation d'un bâtiment à dominante tertiaire d'une surface de 1 660 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) à usage de bureaux et toutes commodités liées ainsi que d'un local technique de stockage et de 3 ateliers dédiés à l'accueil d'entreprises (pour une surface globale de 870 m<sup>2</sup>).

2 800 m<sup>2</sup> seront consacrés à la réalisation d'espaces verts et de parking.

Le bâtiment aura 3 usages/destinations principaux :

- Un espace d'accueil tertiaire de type pépinière/incubateur d'entreprises + ateliers centrés sur les métiers de l'aéronautique et permettant de favoriser l'émergence de jeunes entreprises ou d'entreprises en création, à caractère innovant,
- Un guichet unique ("maison de l'économie") réunissant les services économiques du territoire (CCGL, Chambres consulaires, opérateurs de type ADIE, Tec Ge Coop, Mission Locale, Office du Tourisme, etc..) permettant d'accompagner les projets de création/développement notamment aéronautiques,
- L'accueil des équipes techniques de gestion de la plateforme aéronautique et les fonctions supports (bureau d'études notamment).

### • Localisation

Le projet est localisé sur l'aérodrome des Grands Lacs (Biscarrosse/Parentis) au sein d'une parcelle de 14 000 m<sup>2</sup> environ de forme triangulaire.

Le site est desservi par la D 652 reliant Parentis en Born à Biscarrosse.



Pour mémoire, plusieurs sites avaient été fléchés pour recevoir cet équipement (l'un sur le parc d'activités de la Mountagnotte, deux autres sur l'emprise de l'aérodrome).

Au final, pour des raisons de calendrier et de contraintes urbanistiques et réglementaires, le positionnement du projet au sein du "triangle aéronautique" a été retenu.

- **Historique du projet**

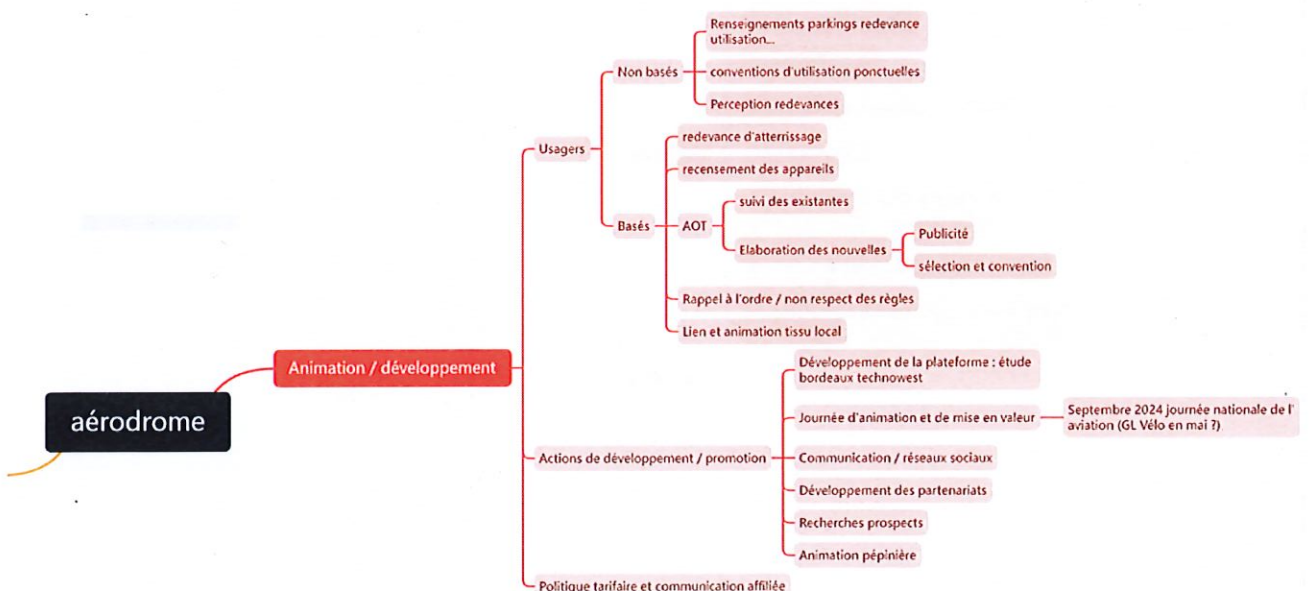
La Communauté de communes des Grands Lacs est en pleine expansion. Le renouvellement politique de 2020 a impulsé une montée en puissance et une affirmation de la collectivité.

Le développement économique est l'une des compétences obligatoires majeures exercées par les communautés de communes. La structuration du service en 2021 a permis de faire émerger une stratégie à l'échelle du mandat aboutissant à un plan d'actions. Le projet phare de cette feuille de route est de doter le territoire d'un véritable lieu stratégique dédié à l'aéronautique, à l'économie et à l'innovation. Cet outil permettra aux entreprises de trouver :

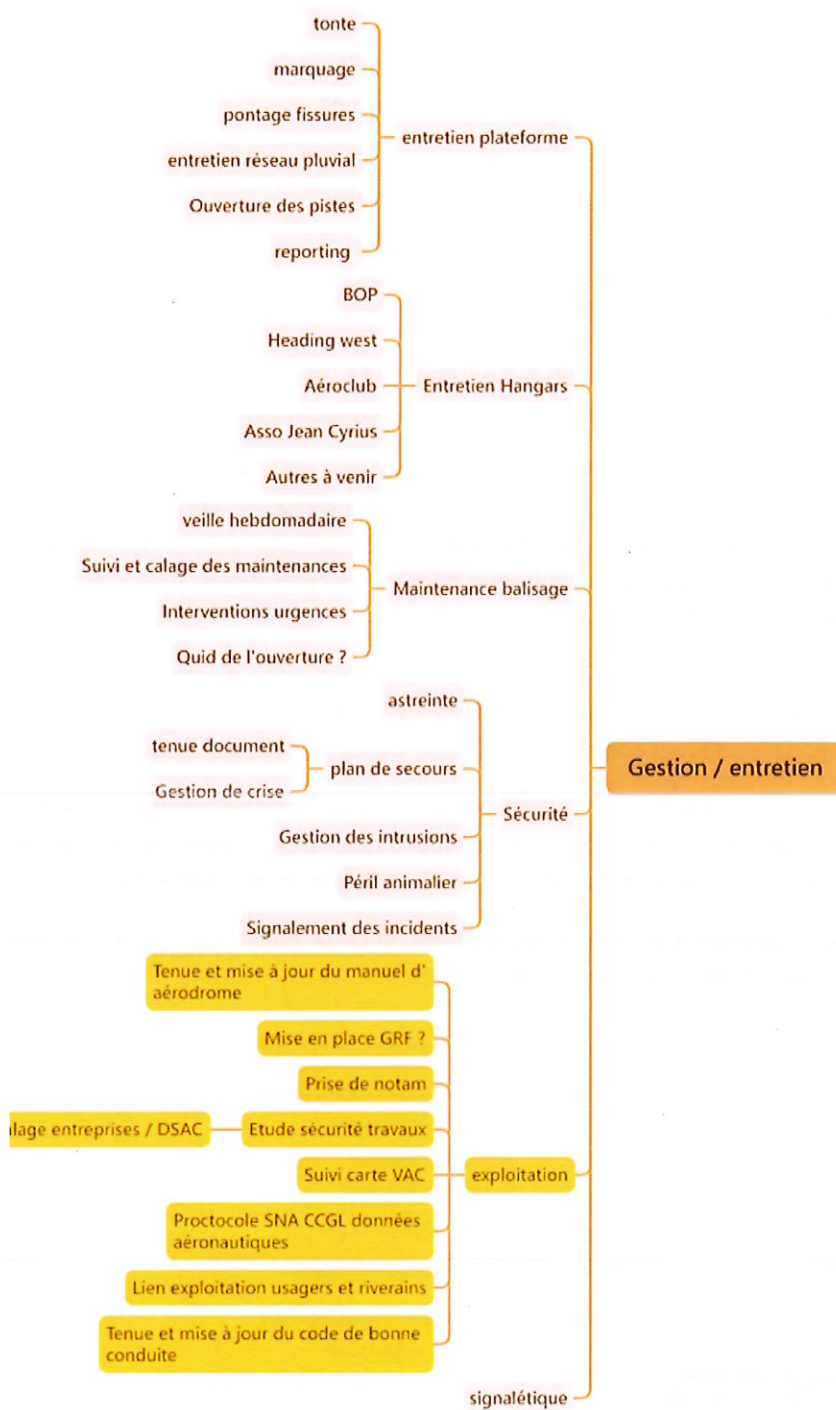
- Des solutions d'hébergement temporaire (hôtel et incubateur/pépinière d'entreprises),
- Un véritable accompagnement personnalisé sous la forme d'un guichet unique,
- Des services avec des espaces à louer (salles de réunion et de formation, bureaux).

Par ailleurs, la Communauté de communes assure la gestion et l'exploitation de l'aérodrome depuis 2007. Cette action mobilise de nombreux agents des services techniques de la Communauté qui ont un besoin de présence permanente sur l'aérodrome afin d'être réactif dans leurs interventions.

Afin de mieux appréhender la programmation de cet équipement, la carte holistique ci-dessous liste les missions des agents de la CCGL en lien direct avec l'aérodrome :



Préprogramme Pôle des services



La réalisation d'un projet immobilier mutualisé entre ces différentes fonctions a donc été imaginé avec une volonté d'optimiser les espaces communs et partagés.

La vocation aéronautique du site sera le fil rouge du travail de conception afin de rappeler les liens du territoire avec le patrimoine de l'aviation sous toutes ses formes.

Pour mémoire, pour témoigner de la volonté affichée par la Communauté de développer l'aérodrome au-delà du présent projet, une étude a été confiée à la technopôle Bordeaux Technowest afin de définir un plan d'actions de développement de la filière aéronautique des Grands Lacs et de ses infrastructures.

- **Enjeux/objectifs**

**Pôle économique :**

**Définir un lieu emblématique du développement économique et aéronautique, identifiable pour les entreprises, les partenaires et l'ensemble des parties prenantes.**

Il n'existe pas aujourd'hui sur le territoire, un véritable endroit identifié comme porte d'entrée pour se faire accompagner, trouver un interlocuteur et rencontrer des acteurs économiques. L'offre existe mais celle-ci est disséminée entre différents espaces à Biscarrosse et Parentis-en-Born, sans offrir une bonne lisibilité.

**Construire un lieu de guichet unique pour faciliter le parcours des porteurs de projet**

Accueillir l'ensemble des parties prenantes du développement économique local (chambres consulaires, OTI, Mission Locale, Tecgecoop, ADIE, ...) au sein d'un espace dédié. Le porteur de projet pourra ainsi rencontrer au sein d'un même lieu l'ensemble des interlocuteurs pouvant l'accompagner dans son projet.

**Réaliser une opération remarquable de construction avec un bâtiment public sobre en consommation d'énergie et à impact environnemental réduit**

Dans le cadre du PCAET des Grands Lacs, cet équipement répondrait à l'axe n°1 « des bâtiments à impact environnemental réduit de la conception à l'utilisation ». Il s'agirait pour la collectivité de rendre concrètes les orientations en termes de transition écologique.

**Asseoir l'identité du territoire en valorisant l'excellence des savoir-faire et des filières des Grands Lacs**

Intégrer dans la conception, le bois local comme matériau emblématique de la structure, offrir un espace d'exposition aux entreprises et associations pour du patrimoine d'exception, des productions locales, des maquettes de projets emblématiques.

**Développer une nouvelle offre de services et d'accueil temporaire pour les entreprises**

En matière d'immobilier d'entreprise, il n'existe pas ou très peu de solution de location d'ateliers professionnels ou d'offre de location de bureaux. Parallèlement, les possibilités de location de salle de réunion et de travail pour les associations et les professionnels sont peu développées, tout comme les espaces réservables pour des formations techniques ou en salle.

**Aménager durablement le territoire en connectant ce lieu aux circulations existantes ou à venir.**

Concevoir un site intégré et non isolé en assurant une connexion avec les pistes cyclables des Grands Lacs, les axes routiers structurants, les pistes de l'aérodrome, la gare d'Ychoux et penser à de futures connexions/dessertes des transports en commun et des nouveaux modes de déplacement (aire de covoiturage...).

### **Pôle technique :**

Le pôle travaux (voirie, PC, aérodrome, bâtiments) est aujourd'hui dispatché sur deux sites :

- La partie regroupant la Direction, l'Ingénierie et l'administratif est basée au centre administratif de Parentis-en-Born,
- Le service Régie, qui effectue l'ensemble des travaux sur le terrain, est situé sur l'aérodrome des Grands Lacs au sein d'un bâtiment technique partagé avec le chantier d'insertion local.

Le service Régie travaille dans des conditions dégradées, les installations actuelles, qu'elles soient techniques, sanitaires ou de pause ne répondent plus à la réglementation en vigueur.

Les principaux objectifs du maître d'ouvrage sont :

**D'assurer la présence de la CCGL sur la plateforme en tant qu'exploitant de l'aérodrome.**

La CCGL, en tant que gestionnaire de l'Aérodrome de Biscarrosse-Parentis, récupère de nombreuses missions historiquement exécutées par l'Aviation civile, tant d'un point de vue opérationnel qu'administratif.

Le pôle travaux de la CCGL est chargé de la bonne exécution de ces tâches. Sa présence sur le site devient un enjeu sécuritaire et de responsabilité.

**De pouvoir créer un centre technique qui soit un lieu ouvert et de partage de connaissances.**

Le croisement des agents, la transversalité qui peut se développer sont des facteurs qui favorisent le travail en équipe et l'entraide. Par ailleurs, il est important de fluidifier la complémentarité entre le terrain et l'administratif.

**D'améliorer les conditions de travail des équipes.**

Aujourd'hui le centre technique offre peu de confort aux agents et, pour certains points, ne respecte pas la réglementation en vigueur.

**De créer un centre respectueux de l'environnement, énergétiquement vertueux.**

En lien direct avec le PCAET de la CCGL approuvé par le conseil communautaire du 12/10/2021, il est important de répondre aux objectifs stratégiques de cette feuille de route en matière de préservation des ressources. Les locaux devront donc être pensés pour réduire les coûts de fonctionnement et la déperdition énergétique, inciter à réduire la production de déchets et faciliter le tri et produire de l'énergie en exploitant les surfaces de toiture et parking avec du photovoltaïque.

## **2 - Opportunité et faisabilité de l'opération**

- **Opportunité du besoin :**

Le territoire des Grands Lacs connaît un solde de création fermetures d'entreprises positif avec + 354 nouvelles entreprises en 2021 sur le territoire. A titre de comparaison, au niveau départemental ce solde est de + 3 595. Ainsi, le solde des Grands Lacs représente 10 % du solde départemental.

Malgré cette dynamique et cette attractivité économique, il n'existe pas sur le territoire des Grands Lacs d'équipement de type incubateur, pépinière ou hôtel d'entreprises, qui, en plus de permettre d'héberger de jeunes entreprises, propose un accompagnement dédié. De manière plus globale, l'immobilier d'entreprise proposé essentiellement par l'offre privée se résume à des locaux commerciaux ou des boîtes et hangars à la location.

Les différents interlocuteurs au service de l'accompagnement et du développement d'entreprises sont éparpillés sur le territoire. Ce bâtiment permettrait de rassembler ces différentes personnes et faciliter ainsi le parcours des entreprises et porteurs de projets.

L'Aérodrome des Grands Lacs, équipement identitaire du territoire, mérite d'être mis en valeur et développé. Ce projet avec un bâtiment emblématique et ouvert aux partenaires, entreprises, ...engendrera des flux et des connexions. Par ailleurs, la volonté étant de développer l'aérodrome, le bâtiment accueillera en son sein des entreprises innovantes dans ce domaine d'activité.

- **Présentation des principales options étudiées et une explication des choix validés par le maître d'ouvrage**

Avec le souhait d'ouvrir le bâtiment à différents types de publics (services techniques et économiques de la communauté de communes, partenaires économiques, associations, entreprises...), la conception du bâtiment devra s'adapter aux divers usages.

Des bureaux flex avec la démocratisation du télétravail et l'accueil de partenaires ou entreprises de passage seront à privilégier mais des bureaux plus traditionnels avec un besoin de confidentialité seront aussi à prévoir dans une moindre mesure.

- **Faisabilité de l'opération et principales contraintes :**

Le "triangle aéronautique", foncier fléché pour l'opération est propriété de la communauté de communes des Grands Lacs. Les grandes lignes du projet ont été présentées en Préfecture, qui soutient le développement d'un tel projet pour le territoire. Ainsi, l'obtention du permis de construire devrait être facilitée.

Le foncier envisagé pour projet est classé au document d'urbanisme en zonage UXa. De manière plus précise, à la lecture du plan local d'urbanisme de Biscarrosse, ce zonage correspond au "secteur urbain dédié aux activités spécialisées dans le domaine aéronautique, seules les constructions destinées aux bureaux, aux commerces à l'artisanat et à l'industrie nécessaires à une activité spécialisée dans le domaine aéronautique sont autorisées".

### 3 - Besoins et exigences essentiels que doit satisfaire l'opération

Ce point permet d'aborder les attentes des futurs usagers de l'aérodrome (usages et description fonctionnelle des besoins), le niveau de qualité attendu, l'animation du bâtiment, les services à rendre.

#### **Une fenêtre ouverte sur le territoire, un lieu d'appropriation**

Le bâtiment doit répondre aux besoins du territoire.

Il est ainsi ouvert à une **grande diversité de publics** : travailleurs permanents, télétravailleurs ou coworkeurs (à l'année ou présents en saison).

Il a vocation à accueillir des porteurs de projets, entrepreneurs, dirigeants d'entreprises, demandeurs d'emploi, salariés, étudiants, ...

## Préprogramme Pôle des services

Un lien doit également se construire avec les usagers de l'aérodrome et notamment les entreprises et associations présentes sur site. C'est le lieu à partir duquel la Communauté va assurer la **gestion quotidienne de l'aérodrome**.

C'est un lieu de ressources et d'échanges, formels et informels, ouvert sur le territoire, **vivant et multidisciplinaire**. Il a également pour vocation de **rompre l'isolement** de certains chefs d'entreprises.

Il organise la **proximité** et favorise la relation entre ses différents types d'utilisateurs.

C'est un **accélérateur de la coopération** et de la fédération des acteurs économiques de l'écosystème des Grands Lacs. Il doit être le **vecteur de nouvelles perspectives/opportunités** qui induiront davantage de développement territorial.

Il propose une interface unique **avec l'ensemble des services économiques du territoire** et ainsi l'accès aux informations et interlocuteurs à même d'accompagner l'entreprise.

Son accessibilité est imaginée 7j/7 et 24h/24 et permet de gérer les horaires décalés.

C'est un **lieu animé** qui accueille des petits déjeuners thématiques, des expositions, des créateurs, des événements, notamment culturels, des séminaires. Il est « **the place to be** ».

Il permet de **faire découvrir** des métiers et les savoir-faire locaux, il favorise la **formation** des hommes.

Il permet de mieux faire ensemble en créant des **synergies** et constitue une « force de frappe » pour impulser/accélérer le développement territorial.

Il permet d'organiser des **animations économiques** de type « trophée des entrepreneurs », olympiades. Il est le support d'appels à projet « création d'entreprises » ou de concours spécifiques.

La présence de **salles de réunions** (jusqu'à 50 personnes), éventuellement modulables, en nombre suffisant et de taille diversifiée est l'un des **déterminants de l'attractivité du lieu** (ces salles ne devront pas jouxter l'espace de restauration pour des raisons de nuisances sonores).

Le lieu est également celui de la **connexion** notamment numérique. Il doit permettre d'organiser de la visioconférence. Plus **généralement les capacités de connexion sont optimisées**, les écrans sont omniprésents pour faciliter les interrelations avec l'extérieur.

Les espaces de reprographie sont en nombre suffisant, dimensionnés selon le besoin des utilisateurs et mutualisés.

C'est également un endroit où **trouver des compétences** (juriste, expert-comptable, ...) afin d'accompagner les entreprises dans leur développement et de favoriser le développement de leur « business ».

Il est dédié à l'entreprise, de sa naissance aux différents stades de son développement. La fonction **pépinière** du bâtiment intégrera une mission d'**accompagnement des entreprises**.

Compte tenu de son positionnement, le bâtiment sera doté d'une salle, avec ouverture côté piste, servant de PC de crise en cas d'accident/incident aéronautique.

### Coopérer dans la convivialité

La convivialité est placée au centre du projet. Les utilisateurs s'y sentent à l'aise.

Sa gestion est envisagée de façon **collaborative**. C'est le lieu du **collectif**, du « faire ensemble », de la **synergie**.

Le souhait est de gérer au mieux la nécessaire ouverture du lieu par la mise en place d'éléments de **gouvernance collective** :

- Un "syndic de copropriété" ou de co-usages se réunissant chaque mois afin d'optimiser le fonctionnement du lieu et imaginer des solutions collectives pour remédier aux dysfonctionnements éventuels,
- **Une charte des utilisateurs ou du « bien vivre ensemble »** coconstruite avec l'ensemble des acteurs, signée par chaque usager, permanent ou ponctuel.
- Un règlement intérieur.

Le lieu est placé également **sous le signe de la mutualisation**, notamment en matière d'accueil.

Compte tenu de sa vocation, **l'animation du bâtiment sera essentielle à sa réussite**. Cela nécessite une personne référente garante des utilisations et de la gestion de la logistique.

Il est évoqué la mise en place d'un **programme d'animations** dont chaque locataire prendrait en charge une partie de l'organisation, la tenue de **manifestations coorganisées** par les partenaires.

Enfin, le site pourrait bénéficier d'un **site internet dédié** permettant de valoriser son actualité et la plus-value qu'il apporte au territoire.

### **Un lieu ouvert et chaleureux**

Le bâtiment est vu comme un endroit chaleureux avec un **design intérieur réussi** qui permet de caractériser particulièrement le lieu et de lui donner une identité.

Il est le **trait d'union entre la communauté et le territoire** et son caractère administratif ne doit pas être dominant.

Il privilégie le **bien être des utilisateurs**.

L'idée est celui d'un concept store **alternant les différentes typologies de lieux**. L'organisation y est flexible. Les lieux sont adaptés aux usages, on retrouve des espaces petits et intimes et des espaces plus grands et ouverts.

Le bureau fermé et individuel n'est pas prédominant (il peut être nécessaire notamment pour des raisons de confidentialité) et laisse place à des usages plus flexibles permettant d'optimiser les surfaces dédiées aux espaces de travail (**hybridation des lieux de travail**).

Les locaux sont chaleureux, on s'y sent bien. **Le mobilier est confortable** et parfois disruptif (canapés, mobilier de type « nature et découverte »). Il offre différents types d'assise. Une source circulaire (mobilier recyclé) pourra venir compléter l'offre.

Les **végétaux** sont notoirement présents, **l'eau** comme le **bois** sont mis en valeur. L'espace est **coloré, gai et moderne** mais sans ostentation.

L'**espace d'accueil, lieu de convivialité et d'hospitalité** permet de se connecter, dès l'entrée, aux **éléments patrimoniaux du territoire** (eau, forêt, hydraviation, ...) et à son histoire. Ces éléments peuvent servir de ligne directrice à l'esprit d'aménagement du lieu. L'accueil est un point d'information (au-delà du tourisme) et d'entrée sur le territoire.

Le lieu intègre toutes les dimensions de la vie des utilisateurs : coin douche/vestiaire pour les sportifs, espace restauration (frigo, micro-ondes, ...) équipé pour les temps du déjeuner ou du petit déjeuner. Ces éléments constitutifs de la qualité de vie au sein du bâtiment sont traités avec attention et sont suffisants en qualité et en surface dédiée.

Préprogramme Pôle des services

Est également évoqué la création d'une conciergerie.

Les aspects **développement durable** seront intégrés : tri des déchets, compostage, recyclage des matériaux, ...

C'est une **vitrine du territoire** dont il doit mettre en valeur les atouts.

### **Un bâtiment sobre et durable**

Le bâtiment fait largement appel au **bois**. Il est **simple et sobre dans sa conception**.

Les matériaux seront sélectionnés avec une attention particulière quant à leur entretien et leur durabilité, en privilégiant une ressource de proximité.

Il bénéficie d'un **confort de vie au quotidien** avec des températures agréables en été et en hiver grâce à une isolation de qualité et une **conception bioclimatique**. Il fait appel aux **énergies renouvelables**, notamment photovoltaïque. Le bâtiment est basse consommation, idéalement passif ou à énergie positive. **L'acoustique fait l'objet d'un soin particulier**, favorisant la qualité de vie dans les espaces ouverts.

Le lieu est **desservi par la fibre** car son image est celui de la modernité et il offre des capacités de connexion optimisées, internet et téléphonique.

Il est **lumineux** (apport de lumière naturelle, verrières), moderne, modulable.

Les **espaces extérieurs sont de qualité**, végétalisés, alternant espaces de travail et espaces de convivialité. Ils sont pensés pour délester ou compléter l'offre intérieure et participent à l'attractivité globale du site.

La communication espaces intérieurs/espaces extérieurs est facilitée.

La **signalétique**, que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, est particulièrement bien traitée, intuitive et valorisante. En matière de mobilité, la recharge des modes de déplacements électriques (voitures, vélos, ...) est prévue et les espaces de parking sont suffisants et ne dégradent pas la qualité perçue du bâti.

Le bâtiment est **sécurisé** et les accès bénéficient de modalités de contrôles performantes.

Les lieux de stockage (matériaux, matériels) relevant du fonctionnement des services techniques seront déportés à l'arrière de l'ancien centre technique, avec un nouvel accès à créer, la mise à disposition de ces locaux étant destinées au CIGL.

L'offre d'ateliers destinées aux entreprises, en création notamment, pourra être imaginée soit sur la parcelle principale (1.4 ha), soit à proximité.

#### **4 - Organisation de la maîtrise d'ouvrage et gestion du projet**

- Organisation de la maîtrise d'ouvrage :
  - Le Comité de pilotage sera composé de :
    - Françoise DOUSTE, présidente de la CCGL
    - Marie-Françoise NADAU, VP Développement économique, maire de Parentis-en-Born
    - Hélène Larrezet, VP Habitat/urbanisme, maire de Biscarrosse
    - Bernard Comet, VP Travaux

- DGS, DGA, DST, Directeur Développement économique et chargée de Développement économique
- Le Comité technique sera lui composé de :
  - DGS, DGA, DST, Directeur Développement économique et chargée de Développement économique
  - Services développement économique et techniques de la CCGL
  - Partenaires prévus dans l'animation et l'occupation du site : CCI, CMA, OTGL, Ville de Biscarrosse ...
- La direction du projet sera co-portée par le Directeur des services techniques et le Directeur du développement économique.
- La CCGL sera assistée par le cluster ODEYS pour la mise en place d'une démarche « BDNA » (Bâtiments Durables Nouvelle-Aquitaine) tout au long du projet (de la programmation à l'exploitation)
  - <https://demarchebdna.fr/la-demarche-bdna/un-outil-daccompagnement-pedagogique/>
- Organisation de la communication
  - Les documents de travail seront partagés en interne entre services via une équipe MICROSOFT TEAMS dédiée.
  - Cet espace pourra, lors des phases de programmation et d'études de conception, permettre de partager les divers documents produits par les prestataires extérieurs.
- Rappel des modalités de la concertation
  - Lors de la phase de préprogrammation, ont été tenus :
    - 1 atelier d'équipe « Services techniques »,
    - 1 atelier d'équipe « Service Développement économique »,
    - 1 réunion de synthèse regroupant les deux services de la CCGL,
    - 1 atelier Brainstorming avec les potentiels partenaires utilisateurs du lieu.
  - La validation de ce préprogramme est prévue en 3 temps :
    - Une première réunion de travail avec la Présidente, le DGS et la direction du projet,
    - Une réunion du COPIL,
    - Une validation définitive en bureau communautaire puis conseil communautaire
  - Pour la phase programmation :
    - Des ateliers de concertations seront nécessaires, à minima 2 avec les services internes de la CCGL et 2 avec les partenaires,
    - Le programme devra aussi faire l'objet de points réguliers avec les élus,
    - L'application du schéma prévu en phase préprogramme (réunion Présidente/DGS -> COPIL -> bureau communautaire), sur 3 temps de cette phase d'étude semble pertinente :
      - Démarrage de la prestation,

## Préprogramme Pôle des services

- Point à mi-mission,
  - Validation définitive du programme.
- Les réunions de travail, de présentation et de validation en phase étude de conception feront l'objet d'un calendrier ultérieur.
- Conditions de réussite de l'opération
    - La maîtrise foncière est assurée, le terrain étant propriété de la CCGL,
    - En termes d'urbanisme, une réunion de calage avec les services de l'Etat a permis de valider la faisabilité du projet, eu égard du caractère en partie aéronautique du projet,
    - Les contraintes liées à l'activité aéronautique devront être prise en compte : hauteur, réflectivité des matériaux, ...,
    - Le bâtiment prévu étant un ERP, le délai d'instruction du permis sera de 5 mois,
    - Une vigilance sur la variation des coûts de construction devra primer sur ce projet, au vu du contexte inflationniste actuel,
  - Procédure de consultation des maîtres d'œuvre : le concours est ciblé, restera à définir le jury en phase programmation

## 5 – Études

- Liste des études disponibles (en distinguant celles qui sont réalisées pour les besoins propres de l'opération) et de leur lieu d'archivage,
  - Levé topographique de l'aérodrome (à compléter plus précisément sur la parcelle concernée),
  - Étude géotechnique G1 (G1ES, G1 PGC).
- Liste des études complémentaires à réaliser :
  - Détection des réseaux,
  - Levé topographique,
  - Étude géotechnique G2 AVP sur la parcelle même.

## 6 - Coût et calendrier prévisionnels

- Estimation de l'enveloppe financière prévisionnelle sur la durée de l'opération (bâtiment, espaces extérieurs, mobilier, matériel...) : **Environ 6,5 M€ TTC**
  - Cette enveloppe est une estimation haute du projet, beaucoup d'aléas ont été provisionnés au vu du contexte économique actuel,
  - Les efforts de mutualisation entre les parties services techniques et développement économiques doivent être recherchés, chacun ayant prévu dans son estimation des lieux de salle de repas, de réunion, de vestiaires,
  - Le travail de programmation permettra d'étudier la mutualisation de ces espaces de services et ainsi d'optimiser l'enveloppe financière du projet.
- Exigence en matière de coûts de fonctionnement (masse salariale, entretien du bâtiment...)
  - Ce projet devra comprendre un haut niveau de service en termes de fonctionnement. En effet, la partie développement économique recevra un public à la recherche d'équipements facilitant la vie de son entreprise et de son développement,

- L'équipe régie de la CCGL sera garante des premières interventions et ses effectifs, tant par le nombre que par les compétences, se devront de répondre au niveau de service recherché par les occupants du site.
    - Au vu des couts actuels du gaz et de l'électricité, le projet devra faire une place importante aux solutions de production et d'autoconsommation d'énergie, d'infiltration, de récupération et de réutilisation des eaux de pluie,
    - La CCGL anime le Plan climat air énergie du territoire. Ce bâtiment aura pour vocation à être vertueux sur les aspects environnementaux et consommation d'énergie.
- Montages financiers prévus
  - A ce stade du projet, la recherche de financement n'a pas démarré,
  - Les dotations habituelles de l'Etat (DSIL, DETR) pourront potentiellement être fléchées,
  - Sur les aspects production d'énergie et autoconsommation, le fond Vert pourrait être aussi une piste à étudier,
  - Un partenaire pourrait potentiellement être intéressé pour investir aux côtés de la Communauté par ajout d'une partie dédiée à son activité. Ce montage devra être affiné et travaillé lors de la phase de programmation
- Estimation du calendrier prévisionnel de l'opération

Calendrier et échéancier prévisionnels							
Etapas	Périodes						
	2023	2024 1 <sup>er</sup> sem	2024 2 <sup>ème</sup> sem	2025 1 <sup>er</sup> sem	2025 2 <sup>ème</sup> sem	2026	2027
Etude de programmation							
Concours							
Etudes de conception							
Dépôt et instruction du permis							
Marché de travaux							
Travaux (réception mi-2027 – durée 18 mois)							

