

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE DES BAUX ALPILLES

SEANCE DU 11 AVRIL 2024

DELIBERATION N°69/2024

NOMBRE DE MEMBRES			DATE DE LA CONVOCATION	DATE D’AFFICHAGE
EN EXERCICE :	PRESENTS :	VOTANTS :	29 MARS 2024	29 MARS 2024
40	26	36		
OBJET :	Mise en place du dispositif de bail à construction sur les zones d’activités de la Communauté de communes.			
RESUME :	<p>Le foncier économique se trouve au cœur de multiples injonctions contradictoires allant de la sobriété foncière à la volonté de dynamiser le tissu économique. L’un des enjeux est de trouver les outils permettant de mettre en œuvre la zéro artificialisation nette et les besoins des entreprises (accueil et développement).</p> <p>Face à la tension actuelle de foncier disponible, mise en avant par l’inventaire des zones d’activité, il est nécessaire pour la Communauté de communes de réinterroger les politiques de commercialisation. Souhaitant anticiper et agir concrètement pour la transition écologique, les élus, sur proposition de la commission économie, veulent développer une stratégie de préservation de la ressource foncière en utilisant de nouveaux outils d’aménagement durables permettant d’optimiser et de pérenniser le foncier économique.</p> <p>Ainsi, il est proposé à l’assemblée communautaire de recourir au dispositif du bail à construction sur toutes les zones d’activité.</p>			

L’an deux mille vingt-quatre,

le onze avril,

à dix-huit heures, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles, régulièrement convoqué, s’est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle Jack Sautel – Espace Agora, commune de Maussane-les-Alpilles, sous la présidence de M. Hervé CHERUBINI.

PRESENTS : MMES ET MM. BLANC Patrice ; BLANCARD Béatrice ; BODY-BOUQUET Florine ; CARRE Jean-Christophe ; CHERUBINI Hervé ; CHRETIEN Muriel ; ESCOFFIER Lionel ; FAVERJON Yves ; FRICKER Jean-Pierre ; GARNIER Gérard ; GESLIN Laurent ; HERTZ Benoît ; LICARI Pascale ; MANGION Jean ; MARECHAL Edgard ; MARIN Bernard ; MAURON Jean-Jacques ; MISTRAL Magali ; MORICELLY Benjamin ; OULET Vincent ; PELISSIER Aline ; PONIATOWSKI Anne ; ROGGIERO Alice ; SALVATORI Céline ; THOMAS Romain ; UFFREN Marie-Christine.

ABSENTS : MMES ET MM. ALI-OGLOU Grégory ; CASTELLS Céline ; GARCIN-GOURILLON Christine ; MILAN Henri.

PROCURATIONS :

- De M. ARNOUX Jacques à M. HERTZ Benoît ;
- De Mme BISCIONE Marion à M. GESLIN Laurent ;
- De Mme CALLET Marie-Pierre à M. MANGION Jean ;
- De M. COLOMBET Gabriel à M. CHERUBINI Hervé ;
- De Mme DORISE Juliette à M. OULET Vincent ;
- De Mme JODAR Françoise à Mme MISTRAL Magali ;
- De Mme MOUCADEL Stéphanie à M. ESCOFFIER Lionel ;
- De Mme PLAUD Isabelle à Mme BODY-BOUQUET Florine ;
- De M. SANTIN Jean-Denis à Mme LICARI Pascale ;

- De Mme SCIFO-ANTON Sylvette à M. GARNIER Gérard.

SECRETAIRE DE SEANCE : M. GESLIN Laurent.

Le Conseil communautaire,

Rapporteur : Yves FAVERJON

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L5211-4-2 ;

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience » ;

Vu les articles L. 251-1 à L. 251-9 et R. 251-1 à R. 251-3 du Code de la construction et de l'habitation, relatifs au bail à construction ;

Vu la délibération du 21 mars 2024 approuvant l'inventaire des zones d'activité économique de la Communauté de communes ;

Vu les avis favorables de la Commission Economie et du Bureau Communautaire ;

Monsieur le Vice-président indique aux élus présents que la raréfaction du foncier accompagnée de l'inflation foncière nécessite de questionner le modèle de développement économique souhaité pour le territoire et les générations à venir.

En effet, l'inventaire des zones d'activité économique réalisé récemment démontre combien l'optimisation des zones existantes est limité et dresse le constat d'une dérive importante vers de l'habitation pour la plupart des zones. A ce jour restent disponibles dans les plans locaux d'urbanisme actuels seulement 2,5 ha de foncier économique cessible. Or, la vente des terrains aux entreprises en pleine propriété décorrèle la performance économique de l'entreprise de la performance foncière patrimoniale liée à l'inflation immobilière, par ailleurs très forte sur les Alpilles.

Parallèlement, la loi climat et résilience du 22 août 2021 et l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à 2050 remettent en question le modèle historique et actuel de gestion du foncier. S'ajoute à ce contexte, la perte de toute subvention concernant l'aménagement foncier.

Monsieur le Vice-Président poursuit en précisant que le dispositif du bail à construction est une option permettant à la fois le développement économique tout en conservant le foncier au sein de la collectivité publique. Il s'agit d'un contrat de location entre la collectivité et l'entreprise pour une longue durée, attribuant la construction au locataire et lui conférant des droits immobiliers. En effet, le preneur peut notamment exploiter, céder le droit au bail, louer le bien, dans le respect du maintien de la destination économique déterminée. La mise à bail permet en outre à l'entreprise de ne pas supporter le coût de l'acquisition foncière dans un contexte inflationniste très marqué dans les Alpilles.

A la fin du bail, la totalité des bâtiments ainsi que le terrain reviennent à la collectivité. Toutefois, cette dernière pourra poursuivre la mise à disposition, autrement que par le bail à construction, pour permettre la continuité de l'activité.

Pour l'ensemble de ces motifs et considérant les avis favorables de la Commission Economie et du Bureau communautaire (respectivement des 25 et 28 mars 2024), Monsieur le Vice-Président, propose de recourir au dispositif de droit à construction pour l'attribution des lots résiduels et à venir sur l'ensemble du territoire et d'en acter la durée et les modalités de mise en œuvre.

Le Conseil communautaire, vu la présentation relative au bail à construction jointe à la présente et après avoir ouï l'exposé de Monsieur le Vice-Président et en avoir délibéré :

Délibère :

Article 1 : Approuve la mise en place du dispositif de bail à construction sur l'ensemble des zones d'activité de la Communauté de communes.

Article 2 : Retient les conditions d'application suivantes :

- Durée du bail : 40 (quarante) ans
- Paiement du loyer en une seule fois lors de la signature du bail, excepté pour les lots aménagés résiduels de l'extension récente de la zone d'activité des Grandes Terres 2 à Eygalières dont le paiement pourra, à la discrétion de l'entreprise, intervenir de manière périodique.

Article 3 : Précise :

- qu'à compter de la présente délibération, les attributions de lots seront réalisées après audition des candidats par les élus membres de la Commission Economie à laquelle pourra être convié le Maire de la commune concernée dans le cas où ce dernier ne serait pas membre de ladite commission ;
- qu'une démarche d'optimisation foncière et de préservation des ressources sera attendue de la part des entreprises candidates.

Article 4 : Autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à signer l'ensemble des pièces ou documents nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

Par : **POUR : 36 Voix** – UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits

Le Président,
Hervé CHERUBINI

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa notification. La juridiction administrative compétente peut notamment être saisie via une requête remise ou envoyée au greffe du tribunal administratif ou aussi par l'application Télérecours citoyen accessible à partir du site www.telerecours.fr.