

Conseil Communautaire

Saint-Rémy de Provence

11 avril 2024



La raréfaction du foncier accompagnée de l'inflation foncière nécessite de questionner le modèle de développement économique souhaité pour nous et les générations à venir.

1. Raréfaction du foncier, inflation et développement économique

- Contexte règlementaire : ZAN (zéro artificialisation nette)
- L'inflation foncière dans les Alpilles
- La réserve foncière de la CCVBA

2. Proposition : le bail à construction

- Présentation des enjeux
- Modalités juridiques et économiques à déterminer
- Conditions de succès

3. Proposition : nouvelle procédure d'attribution

- Présentation des étapes
- Proposition nouvelle grille d'analyse
- Calendrier à venir



La raréfaction du foncier accompagnée de l'inflation foncière nécessite de questionner le modèle de développement économique souhaité pour nous et les générations à venir

1. Raréfaction du foncier, inflation et développement économique

- Contexte réglementaire : ZAN (zéro artificialisation nette)
- L'inflation foncière dans les Alpilles
- La réserve foncière de la CCVBA

1



ZAN : Zéro Artificialisation Nette

loi climat et résilience 22 août 2021

Face à une consommation galopante des espaces naturels et agricoles depuis l'après-guerre et aux impacts notamment climatiques en découlant, la loi Climat et résilience oriente les collectivités vers une réflexion globale, portant sur leur capacité à s'inscrire dans une démarche de sobriété foncière en se réinterrogeant sur leur modèle de développement.

Objectif national ZAN 2031	Objectif national ZAN 2050
Réduction par 2 de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers : période de référence 2011/2021	Trajectoire zéro artificialisation nette : équilibre entre les flux de consommation et de compensation

Calendrier de mise en compatibilité des documents de planification :

SRADDET : 22/11/2024

SCOT : 22/02/2027

PLU : 22/02/2028



La difficile maîtrise foncière dans les Alpilles quelques exemples concrets...

PROBLÈME DE CORRÉLATION PERFORMANCE ECONOMIQUE ET SPÉCULATION FONCIÈRE

- Achat d'un lot à 65 000 € HT en 2012 | Entreprise ayant fait faillite en 2018
- Surface du bâti : 600 m² + une maison de 145 m²
- Prix de vente souhaité : 1 000 000 €
- Local vacant depuis 2 ans

PROBLÈME DE CONTRÔLE

- Candidature annonçant + 20 emplois à N+3 en 2019
- Nombre d'emploi aujourd'hui : 5 salariés

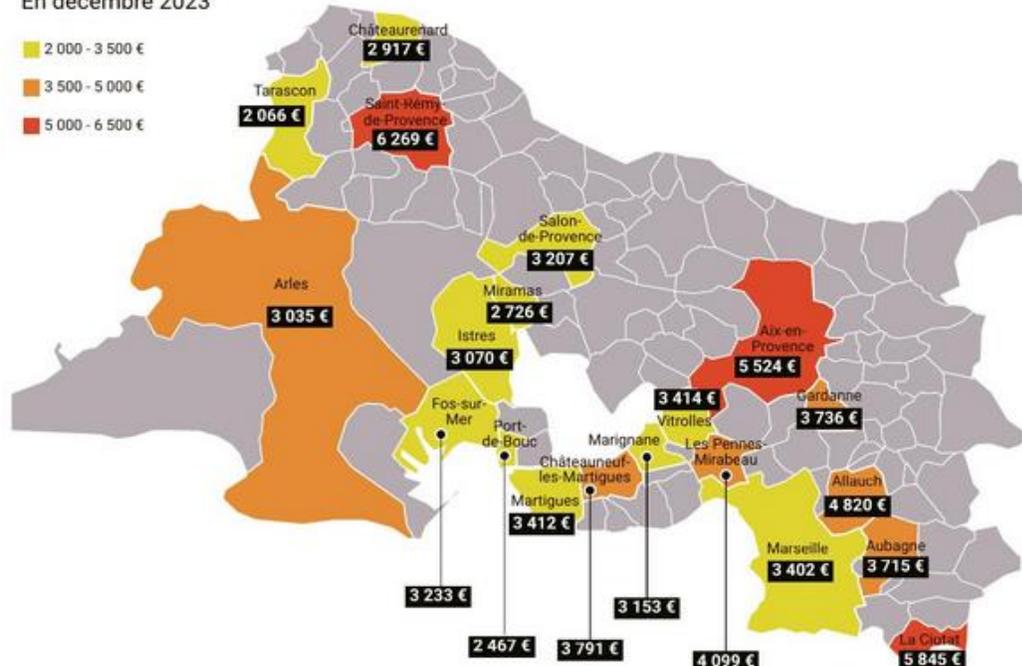
PROBLÈME DE DESTINATION ET D'USAGE

- Habitation + bureau indépendant + piscine + garage + local professionnel 150 m² sur un terrain de 3 300 m²
- Prix de vente : 1 100 000 €



L'inflation foncière dans les Alpilles quelques exemples concrets...

Prix du m² dans les Bouches-du-Rhône
En décembre 2023



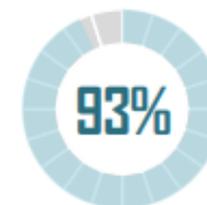
Source : FNAIM / infographie



En 2015, le prix moyen des ventes des maisons à Saint Rémy de Provence
3 350 € / m²

+63%

Source : immodata.fr (DVF) en 2015



des intercommunalités estiment que leur parc d'activité sera saturé en 2030, dont 44% dès 2025 (enquête Interco. de France, Cerema, ANCT, Territoires d'Industrie, septembre 2022)



L'inflation foncière dans les Alpilles quelques exemples concrets...

MODELE JURIDIQUE UTILISE PAR LES ENTREPRISES ATTRIBUTAIRES

Création d'une SCI lors de la signature du lot



- Les actifs fonciers sont protégés de la bonne ou mauvaise santé économique de l'entreprise
- La valeur marchande du foncier n'est pas liée à la performance économique mais à l'inflation foncière



L'inflation foncière dans les Alpilles

la réserve foncière de la Communauté de Communes

Commune	Nom de la zone d'activité	surfaces ou lots cessibles	
		surfaces m ² environ	lots cessibles
Saint Rémy	Massane 3 : lot 1 non attribué	9 500	1
Saint Rémy	ZA Massane 3 BIS (Modification n°2 du PLU en cours)	43 000	20
Saint Rémy	ZA Massane Entrée de zone (Révision allégée n°2 du PLU en cours)	9 700	
Saint Rémy	ZA la Gare : extension ADMR	8 600	
Eygalières	Les Grandes Terres 1 (Parcelle préemptée 2023)	5 500	3
Eygalières	Les Grandes Terres 2	5 400	6
Eygalières	Les Grandes Terres 2 (Atelier relais)	1 000	1
Aureille	Les Trébons 1 (Parcelle préemptée 2021)	3 800	3
Aureille	les Trébons 2 (Modification PLU à venir)	20 000	20
Maussane les Alpilles	Parcelle ARCHEO	5 000	2
TOTAL		111 500 (8% des ZAE)	54
TOTAL - sans compter les modifications de PLU et la contrainte archéologique non finalisées		25 200	12
Opération conditionnée à une procédure d'évolution du PLU			
Opération conditionnée à une levée des contraintes archéologiques			

La raréfaction du foncier accompagnée de l'inflation foncière nécessite de questionner le modèle de développement économique souhaité pour nous et les générations à venir

2. Proposition : le bail à construction

- Présentation des enjeux
- Modalités juridiques et économiques à déterminer
- Conditions de succès

2



Le bail à construction

les obligations réciproques

Obligation du locataire :

Edifier des constructions sur le terrain du bailleur et le conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail

Périodicité de paiement :

- A canon : totalité des loyers lors de la signature
- Périodique avec indexation : paiement des loyers annuellement, révisés sur l'indice du coût de la construction

Durée du bail :

La durée doit permettre au locataire d'y construire un bâtiment, de l'exploiter et de le rentabiliser (de 18 à 99 ans)



Le bail à construction : les modalités de paiement

Le paiement du loyer peut intervenir :

- En totalité à la signature du bail (dit à canon)
- De façon périodique (loyer annuel) durant toute la durée du bail

Ce dernier mode implique une avance de trésorerie par la Communauté de communes et peut mettre en difficulté son équilibre budgétaire compte tenu des sommes engagées en amont pour l'acquisition foncière des terrains et leur aménagement.

Ainsi les élus de la Commission économie ont acté :

- Paiement à la signature de l'acte excepté pour les lots de la dernière extension de la zone des Grandes Terres 2 à Eygalières, lesquels sont déjà aménagés.



Le bail à construction

les obligations réciproques

Condition de retour : avec ou sans indemnité au preneur

- Recommandation technique : sans indemnité (le faible loyer est l'indemnité)

Clause de restitution : pour les bâtiments ICPE (installation classée protection de l'environnement) obligation de dépollution du site (caution personnelle du dirigeant), libre de tout engagement

Nature de l'occupation : l'acte doit préciser la nature et l'importance des constructions réalisées

Obligation de vérification de l'entretien du bâtiment

- Vérification tous les 10 ans de l'état du bâtiment par un prestataire mandaté par la CCVBA

Un bail à échéance fixe... peut être prolongé mais jamais renouvelé

- Recommandation technique : inclure une clause de prorogation en cas d'investissements structurants (si évolution de la société)



Le bail à construction

la durée de vie du bail

Droit de jouir de la chose louée et d'exploiter librement les constructions réalisées : le contrat peut contenir une clause imposant des restrictions à l'activité du preneur sans remettre en cause l'exercice de son activité (donc de portée réduite)

- Recommandation : prévoir des clauses maintenant uniquement l'activité éco (sans commerce, ni logement, pas de location meublée du tourisme...)

Possibilité de céder le bail : le bail peut être cédé (vente / location de l'établissement) librement, il n'est pas légal d'y mettre une clause d'agrément du bailleur. Il est possible d'y mettre des modalités d'information.

Résiliation du bail : résolution de plein droit par le bailleur. Si trop restrictive on peut considérer qu'on prive le preneur de jouir librement du bien et que sa position est trop précaire. Raisons : vacance du local, pas d'entretien, manque d'assurance...

- Recommandation : mettre une clause résolutoire incluant un délai procédural assez large pour permettre à la personne de se mettre dans la normalité.

Le bail à construction les obligations réciproques

L'ENTREPRISE CEDE SON BAIL

- Le prix n'est pas plafonné
- La CCVBA n'a pas d'agrément à donner
- Le maintien de la destination est obligatoire
- Le bail à construction est maintenu pour la même durée
- Clause résolutoire en cas de vacance du bâtiment

L'ENTREPRISE FAIT FAILLITE SIGNATURE AVEC SCI

- La SCI peut vendre ou louer le bâtiment en l'état
- La SCI peut céder son droit au bail

L'ENTREPRISE FAIT FAILLITE SIGNATURE AVEC SARL

- La banque récupère le bâtiment pour céder le droit au bail
- Les loyers payés d'avance ne sont pas restitués
- Inclure droit de préférence pour CCVBA **!/** implication TVA

L'ENTREPRISE LOUE SON BATIMENT

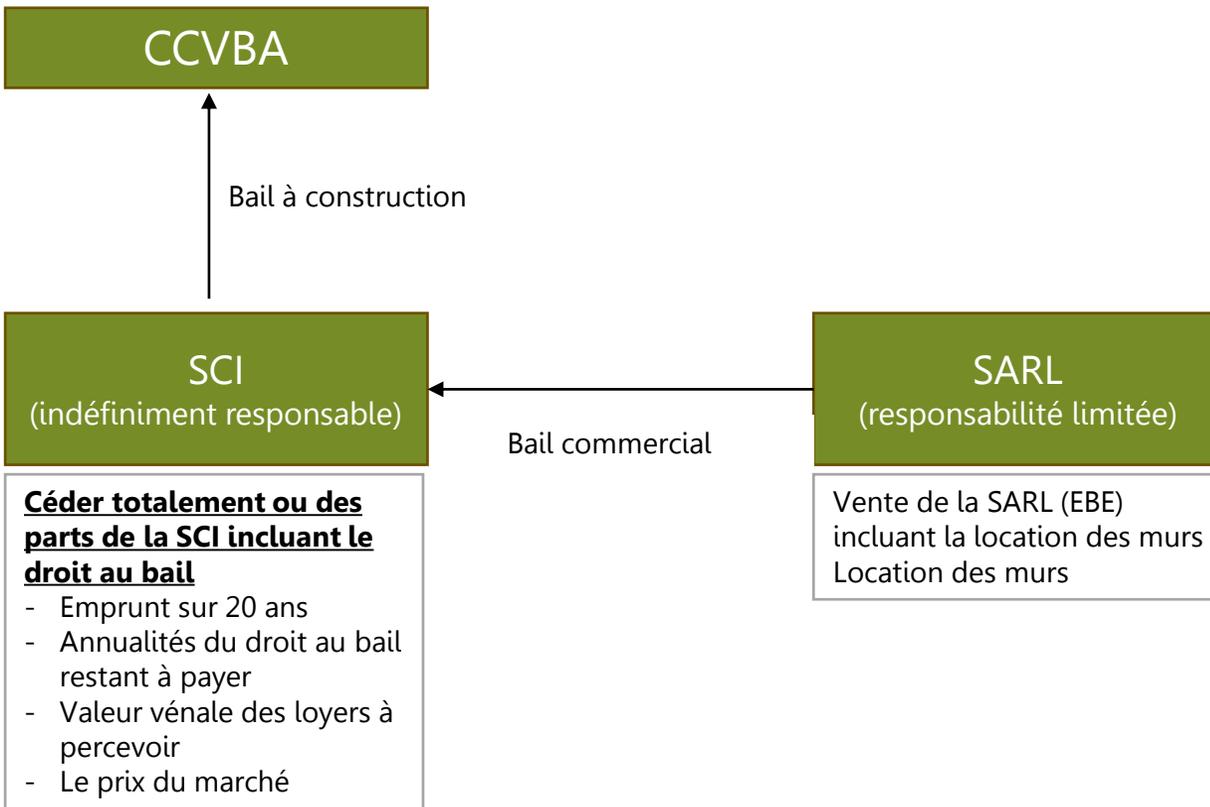
- Le prix de location n'est pas plafonné
- La CCVBA n'a pas d'agrément à donner
- Le maintien de la destination est obligatoire
- Le bail à construction est maintenu pour la même durée
- Clause résolutoire en cas de vacance du bâtiment

LE DIRIGEANT MEURT

- Le droit au bail revient aux héritiers ou aux associés
- Exclure les sociétés unipersonnelles



Le bail à construction les modifications dans la vie du bail



Pendant la durée du bail, le locataire peut :

- Céder son droit au bail
- Vendre des parts de la SCI
- Vendre la SARL
- Céder le bail commercial

On parle de flux de revenus, de marge d'exploitation, de performance économique et de temps.

Le bail à construction

les modifications dans la vie bail

Formule de fin de bail :

A la fin du bail, la CCVBA récupère le bâtiment toutefois, afin de poursuivre la mise à disposition sous une autre forme juridique auprès d'une activité économique, plusieurs solutions existent :

Bail emphytéotique, bail commercial (impossibilité de renouveler) mais prorogation possible si investissements structurants.

Il est recommandé de ne pas mentionner d'engagement sur la formule de fin de bail afin de garder l'ensemble des choix possibles, et choisir le plus adapté.



Le bail à construction

les conditions du succès

Mise en en place sur les 10 communes et pour 100 % des lots restants à commercialiser autrement effet inverse

- Recommandation technique : aucune exception sauf terrain attenant ou procédure d'expropriation

Une durée du bail suffisamment longue et un loyer attractif vs le parc privé

Accepter les mécontentements par l'assurance d'une décision bénéfique au territoire

Mettre en place une communication claire et efficace

Croire en l'attractivité du territoire et de sa richesse foncière

Considérer que cette décision sera historique et nécessaire pour le futur du territoire et de ses habitants

Le prix du loyer sera toujours moins cher que les terrains privés à la vente

En cas d'échec, la CCVBA est toujours propriétaire des terrains



Le bail à construction propositions

Il est proposé aux élus la mise en place du bail à construction sur la totalité des lots appartenant à la Communauté de Communes Vallée des Baux Alpilles. Les modalités du bail à construction peuvent évoluer en fonction des lots.

Il est donc proposé de scinder ainsi :

- Dans la zone d'activités des Grandes Terres 2 à Eygalières (déjà aménagés), l'ensemble des lots disponibles :

Paiement à canon ou périodique : le choix est laissé à l'entreprise attributaire

Durée du bail : 40 ans

- Pour toute autre opération : l'intégralité des autres lots, hors périmètre des lots évoqués ci-dessus, et à venir il est proposé de commercialiser via le bail à construction suivant ces éléments :

Paiement à canon (en une fois à la signature du bail)

Durée du bail : 40 ans

Ces conditions s'entendent sans exception et de manière indéfinie.



La raréfaction du foncier accompagnée de l'inflation foncière nécessite de questionner le modèle de développement économique souhaité pour nous et les générations à venir

3. Proposition : nouvelle procédure d'attribution

- Présentation des étapes
- Proposition nouvelle grille d'analyse
- Calendrier à venir

3



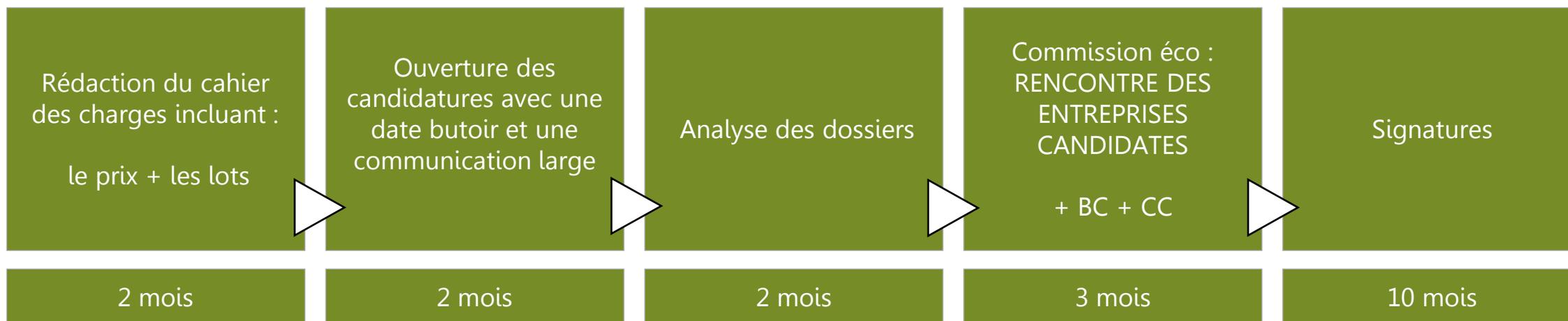
Procédure d'attribution proposition

Il est proposé aux élus la mise en place d'une procédure d'attribution incluant les étapes suivantes :

- La rédaction d'un cahier des charges incluant les lots commercialisés ainsi que leurs modalités (prix, plan...)
- Une communication large indiquant une date butoir pour candidater dans le respect des pièces à fournir
- Le dossier prévisionnel est un document à transmettre lors du dépôt de dossier
- L'analyse des candidatures incluant des critères de santé économique et d'optimisation foncière
- La rencontre par les élus de la commission économie des entreprises présélectionnée après analyse des dossiers
- L'attribution finale est délibérée en conseil communautaire



Procédure d'attribution rencontrer les entreprises candidates



Procédure d'attribution proposition de calendrier

Commission économie : 25 mars 2024

Bureau communautaire : 28 mars 2024

Conseil communautaire : 11 avril 2024

Choix par les élus du mode de commercialisation et de ses modalités



Rédaction du cahier des charges pour commercialisation

des lots restants sur les Grandes terres 2

- Mai : Commission éco pour présentation du cahier des charges : loyers + modalités
- Juin / juillet / août : Communication + accueil des candidatures
- Septembre / octobre : Analyse des candidatures
- Novembre : Commission économie rencontre candidats éligibles + arbitrage des élus
Bureau et conseil pour validation communautaire
- Janvier / février 2025 : 1^{ère} signatures

