

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE DES BAUX ALPILLES

SEANCE DU 12 FEVRIER 2026

DELIBERATION N°29/2026

NOMBRE DE MEMBRES			DATE DE LA CONVOCATION	DATE D’AFFICHAGE
EN EXERCICE : 40	PRESENTS : 26	VOTANTS : 35	30 JANVIER 2026	30 JANVIER 2026
OBJET : Acquisition des parcelles CH 68, CH 69, CH 70, CH 71, CH 72, CH73, CH 74 et CH 147 dans la zone d’activité de la Massane (opération Massane 3bis) sur la Commune de Saint-Rémy-de-Provence.				
RESUME : La CCVBA a agrandi ces dernières années la zone d’activité de la Massane avec la livraison des opérations « la Massane 3 » et « La Massane 4 ». Le PLU avait identifié des terrains en zone 2AUe, visant à terminer l’aménagement de la zone de la Massane. A cet effet, la présente délibération vise à acquérir les terrains situés dans la zone d’urbanisation future 2Aue, dénommée « Massane 3 bis », auprès des consorts KERLEAU.				

L’an deux mille vingt-six,
le douze février,
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 d’honneur de la Mairie de la commune de Fontvieille, sous la présidence de M. Hervé CHERUBINI.

PRESENTS : MMES ET MM. ALI OGLOU Grégory ; BISCIONE Marion ; BLANCARD Béatrice ; CALLET Marie-Pierre ; CASTELLS Céline ; CHERUBINI Hervé ; CHRETIEN Muriel ; COLOMBET Gabriel ; DORISE Juliette ; FAVERJON Yves ; FRICKER Jean-Pierre ; GARNIER Gérard ; GESLIN Laurent ; HERTZ Benoît ; LICARI Pascale ; MAURON Jean-Jacques ; MISTRAL Magali ; MORICELLY Benjamin ; NEGRE Yves ; OULET Vincent ; PONIATOWSKI Anne ; ROGGIERO Alice ; SANTIN Jean-Denis ; SCIFO-ANTON Sylvette ; THOMAS Romain ; UFFREN Marie-Christine.

ABSENTS : MMES ET MM. ARNOUX Jacques ; GARCIN-GOURILLON Christine ; MANGION Jean ; MILAN Henri ; SANCHEZ Claude.

PROCURATIONS :

- De M. BLANC Patrice à MME. ROGGIERO Alice ;
- De MME. BODY-BOUQUET Florine à M. COLOMBET Gabriel ;
- De M. CARRE Jean-Christophe à MME. PONIATOWSKI Anne ;
- De M. ESCOFFIER Lionel à M. GARNIER Gérard ;
- De MME. JODAR Françoise à CHERUBINI Hervé ;
- De MME. MOUCADEL Stéphanie à M. GESLIN Laurent ;
- De MME. PELISSIER Aline à M. MORICELLY Benjamin ;
- De MME. PLAUD Isabelle à M. FAVERJON Yves ;
- De MME. SALVATORI Céline à THOMAS Romain.

SECRETAIRE DE SEANCE : M. GESLIN Laurent

Le conseil communautaire,

Rapporteuse : Marie-Pierre CALLET

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 5211-1 et suivants ;

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L.1311-9, L.1311-10 et L.1311-11 du CGCT relatifs aux opérations immobilières et à la consultation préalable de l'autorité compétente de l'Etat dans le cadre de ces opérations ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment l'article L 1111-1 relatifs aux acquisitions amiables ;

Vu l'article 1593 du Code civil aux frais d'acte notarié ;

Vu les statuts de la Communauté de Communes Vallées des Baux Alpilles et notamment sa compétence en matière d'aménagement, de gestion et de développement des zones d'activité économique sur son territoire ;

Vu la saisine de France Domaine en date le 17 juin 2024 et la visite sur site organisée le 07 octobre 2024, à la demande de France Domaine ;

Vu l'avis de France Domaine en date du 17 janvier 2025 et la demande de prorogation adressée le 16/01/2026 ;

Vu l'avis favorable de la Commission Economie en date du 12 janvier 2026 ;

Vu l'avis favorable du bureau communautaire en date du 29 janvier 2026 ;

Madame la Vice-présidente rappelle aux membres du Conseil communautaire, que dans ce cadre, elle poursuit l'extension de la zone d'activités de la Massane située sur la commune de Saint-Rémy-de-Provence. Et ce, dans une logique de continuité avec les aménagements existants et des droits à construire arrêtés par le Plan Local d'Urbanisme de la Commune. Les voies et réseaux pour ce secteur ont d'ores et déjà été réalisés et mis en attente depuis la Massane 2 afin de permettre un développement ultérieur cohérent et maîtrisé de la zone. Madame la Vice-présidente précise qu'une procédure de modification n°2 a été lancée le 28 mars 2023 par la commune pour ouvrir la zone 2AUe en zone 1AUe, permettant de rendre constructible les terrains dans le cadre d'une opération d'ensemble, la procédure étant en phase d'enquête publique.

La démarche d'acquisition, en vue d'aménager des terrains à bâtir pour du foncier économique répond à une demande persistante d'implantation d'entreprises sur le territoire Nord Alpilles, dans un contexte de raréfaction du foncier économique disponible. À titre d'exemple, les dernières opérations d'aménagement ont permis la livraison de 6 lots entre 2019 et 2021, dont seulement un lot, destiné à être subdivisé, est encore commercialisé.

Afin de répondre à la demande et assurer la maîtrise foncière de l'opération « Massane 3bis », la Communauté de communes envisage l'acquisition d'un tènement foncier de gré à gré. Ce dernier est composé :

- des parcelles CH 68, CH 69, CH 70, CH 71, CH 72, CH73, CH 74 et CH 147 d'une contenance de 19 894m²
- d'une partie des terrains est destinée à être urbanisée (parcelles classées en 2AUe) avec une estimation à 40€/m² et une autre partie est inconstructible car classée en zone naturelle (1.5€/m²) ou agricole (2.13€/m²) au PLU.

L'unité foncière supporte également une maison d'habitation de 109 m² et ses annexes (cabanons/piscine) occupées par l'exploitant agricole. Effectivement, les terrains en zone 2AUe étaient cultivés par Monsieur KERLEAU, lequel cesse peu à peu son activité avant prise de retraite. Seulement une partie des terrains est aujourd'hui exploitée (serres plastiques et cultures à ciel ouvert).

Des négociations ont été menées depuis 2024 auprès des propriétaires, à savoir : Monsieur Alain KERLEAU (usufruitier et agriculteur sur place), Mme Annick DANIELS (usufruitière, ex-épouse et propriétaire non occupante) et leurs quatre enfants Maud, Gaël, Marine et Simon KERLEAU (nus-propriétaires).

Conformément à l'article L.1311-10 et L. 1311-11 du CGCT, l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (France Domaine), a été sollicité et le bien évalué à 995 000 euros Hors taxe et hors droits, cette valeur étant assortie d'une marge d'appréciation laissée à la collectivité de plus ou moins 10%.

A l'appui de l'estimation de France Domaine, des négociations ont été engagées avec les propriétaires et, afin de parvenir à un accord équilibré, il a été convenu de retenir un prix d'acquisition correspondant à l'estimation majorée de 10 %, soit un montant total de 1 094 500 € Hors taxe et hors droits, montant jugé conforme à la valeur du marché et compatible avec les intérêts financiers de la collectivité. De plus, afin de permettre à l'agriculteur de rester sur place jusqu'à sa retraite, la CCVBA a prévu que la maison d'habitation pourra demeurer occupée par l'exploitant agricole jusqu'à sa retraite, et au plus tard jusqu'en janvier 2028, dans les conditions arrêtées avec les vendeurs. Durant ce délai, la CCVBA pourra mener les études de faisabilité pour réaliser l'opération d'aménagement et purger les autorisations administratives. Il a été arrêté un montant d'acquisition selon les prix unitaires suivants :

Nature de l'immeuble /surface m ²	prix /m ²	total € HT
maison 108,69	3 695,20 €	401 631,29 €
cabanon habitation 13,36	850,00 €	11 356,00 €
abri forage 5,77	47,00 €	271,19 €
terrain 2AUE (réseaux à tirer) 14447	40,00 €	577 880,00 €
terrain non constructible 1383		2 330,28 €
A 406	2,13 €	864,78 €
N 977	1,50 €	1 465,50 €
TOTAL		993 468,76 €
TOTAL : 19 894m ² environ 2 hectares	arrondi à	995 000,00 €
Majoration 10%		1 094 500,00 €

Le prix d'acquisition ainsi que ses conditions ont été acceptés par les conjoints KERLEAU et DANIELS ainsi que leurs enfants, par courrier du 24 décembre 2025. Toutefois la réalisation de la vente reste subordonnée à l'aboutissement de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Rémy-de-Provence, nécessaire à la mise en œuvre du projet d'extension de la zone d'activité.

Aussi, il est convenu que tout acte translatif de propriété est conditionné à la clause suspensive d'approbation de la procédure de modification du PLU purgée de tout recours.

La Commission Economie ainsi que le Bureau communautaire ont émis un avis favorable respectivement les 12 et 29 janvier 2026.

Le Conseil communautaire, après avoir ouï l'exposé de Madame la Vice-Présidente et en avoir délibéré :

Délibère :

Article 1 : Approuve l'acquisition par la Communauté de communes des parcelles CH 68, CH 69, CH 70, CH 71, CH 72, CH73, CH 74 et CH 147 appartenant aux conjoints KERLEAU et DANIELS (ayant droits identifiés ci-dessus) situées sur la commune de Saint-Rémy-de-Provence au prix de 1 094 500€ Hors-taxe (un million quatre-vingt-treize mille cinq cents euros) aux charges et conditions d'usage en pareille matière et hors droits pour une surface de 19 894 m² ;

Article 2 : Autorise Monsieur le Président, Madame Marie-Pierre CALLET 11^{ème} Vice-présidente de la CCVBA en charge du foncier et du numérique, ou tout autre représentant de Monsieur le Président, en tant que personne responsable, à signer et régulariser toutes les pièces et tous les actes nécessaires à la réalisation de l'acte d'acquisition et tout document afférent à cette acquisition ;

Article 3 : Dit que les crédits nécessaires seront inscrits au budget de la Communauté de communes.

Par : **POUR : 35 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.