

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE DES BAUX ALPILLES

SEANCE DU 12 FEVRIER 2026

DELIBERATION N°31/2026

NOMBRE DE MEMBRES			DATE DE LA CONVOCATION	DATE D’AFFICHAGE
EN EXERCICE : 40	PRESENTS : 26	VOTANTS : 35	30 JANVIER 2026	30 JANVIER 2026
OBJET : Définition des modalités de l’appel à candidatures pour le bail à construction à destination des entreprises – Zone d’activité La Massane 3, St Rémy de Provence				
RESUME : La Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles commercialise les lots de zones d’activité sur son territoire, afin de répondre à la demande croissante des entreprises pour s’y implanter. Par délibération n°69/2024 en date du 11 avril 2024, le conseil communautaire a décidé la mise en place du dispositif de bail à construction sur l’ensemble des zones d’activités situées sur le territoire, ainsi que les premières modalités d’application (durée du bail, paiement du loyer, audition des candidats, etc.). Désormais, il convient de définir les modalités de cet appel à candidatures pour le bail à construction à destination des entreprises, pour la zone d’activité de La Massane 3 sur la commune de Saint-Rémy de Provence. Un dossier de candidature permettra notamment à l’entreprise de renseigner ses besoins et de développer son projet de construction (architecturalement) en abordant les éléments financiers.				

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,

Rapporteur : Yves FAVERJON

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 le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.5211-37 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L.251-1 à L.251-9 et R.251-1 à R.251-3 ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L.2211-1, ainsi que L.2221-1 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment son article L.151-1 ;

Vu l'avis de France domaine en date du 4 février 2020 relatif à la fixation du prix de vente des parcelles BY129 et BY130 (lot 3)

Vu la délibération du conseil communautaire n°35/2020 en date du 25 février 2020 portant l'attribution et la cession des parcelles BY129 et BY130 pour une surface de 19 315 m², au bénéfice de la société FLORAME (lot 3) ;

Vu l'avis tacite de France Domaine en date du 1^{er} août 2021 suite à sa saisine le 27 mai 2021 et la réception de l'avis de complétude du dossier du 1^{er} juillet 2021 (lots 1 et 2) ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°118/2022 en date du 19 mai 2022 fixant le prix de cession des lots de la ZA La Massane 3 (lots 1 et 2) ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°119/2022 en date du 19 mai 2022 portant l'attribution et la cession du lot 2 à l'entreprise METAL CONCEPT ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°30/2024 en date du 21 mars 2024 portant approbation de l'inventaire des Zones d'Activité Economique (ZAE) sur le territoire de la Communauté de Communes Vallée des Baux-Alpilles ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°69/2024 en date du 11 avril 2024 portant sur la mise en place du dispositif de bail à construction sur les zones d'activité de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles ;

Vu l'approbation de la révision allégée du PLU de St Rémy de Provence le 1^{er} décembre 2025 réduisant l'aléa inondable de la parcelle BY 256 (lot 1) ;

Vu la délibération n°30/2026 en date du 12 février 2026 validant l'avant-projet définitif et de l'enveloppe financière relative au projet de création d'un lot à bâtir, dans la zone d'activité de la Massane 3 à Saint-Rémy de Provence

Vu les statuts de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles, et notamment sa compétence « développement économique » ;

Vu les avis favorables de la Commission Economie du 12 janvier 2026 et du Bureau communautaire du 29 janvier 2026 ;

Monsieur le Vice-président rappelle à l'assemblée que la Communauté de communes a procédé, en 2021, à l'aménagement de la zone d'activité La Massane 3 à Saint-Rémy de Provence, comprenant trois lots à bâtir.

Monsieur le Vice-président rappelle que la surface cessible de la ZA La Massane 3 est de 30 130 m², dont le macro lot de 19 315m² a fait l'objet d'une vente à l'entreprise FLORAME en juin 2021 au prix de 38€HT/m², conformément à la délibération n°35/2020. Il indique que la Commission Economie, le 31 mars 2022, après analyse des différentes hypothèses et la délibération n°118/2022 avait fixé 2 prix de cessions différents selon la taille du lot :

- 42€HT/m² pour le lot 1 de 9 545 m²
- 62€HT/m² pour le lot 2 de 1 270 m²

Dans ce cadre, le lot 2 d'une superficie de 1 270m², a fait l'objet d'une vente à l'entreprise Métal Concept au prix de 62€HT/m² en 2023. Les constructions réalisées sont aujourd'hui en exploitation.

La parcelle restante cadastrée BY 256 (lot 1), d'une superficie de 9 538 m², n'a pas encore été attribuée. Il est envisagé de la valoriser par le biais d'un bail à construction, et non par une cession foncière.

Afin de favoriser l'installation de plusieurs entreprises sur cette parcelle ainsi qu'augmenter le nombre d'emplois sur territoire et encourager la densification, il a été validé le 7 juillet 2025 en commission économie de diviser cette parcelle en 2 lots :

- Lot 1A d'une surface de 6 100m²
- Lot 1B d'une surface de 3 438m²

Par délibération n°69/2024 en date du 11 avril 2024, le conseil communautaire a décidé de la mise en place du dispositif de bail à construction sur l'ensemble des zones d'activités situées sur le territoire, ainsi que les premières modalités d'application (durée du bail, paiement du loyer, audition des candidats, etc.).

Monsieur le Vice-président indique qu'un appel à candidatures doit être lancé afin de proposer, via le bail à construction, ces 2 lots (lot 1A et 1B), non encore attribués, sur la zone d'activités La Massane 3. Dans le cadre de cet appel à candidatures, les entreprises pourront en outre bénéficier des informations suivantes :

- Une synthèse des modalités du bail à construction avec possibilité de prendre rendez-vous avec un notaire conseil ;
- Les plans des lots commercialisés avec les règles d'urbanisme et d'aménagement ;
- La puissance électrique des parcelles ;
- Les modalités tarifaires des lots mis à bail hors taxe ;
- Un dossier de candidature indiquant l'ensemble des pièces comptables à joindre ;
- La durée du bail : 40 ans.

Monsieur le Vice-président précise que les modalités tarifaires proposées se situent dans une fourchette incluant un prix minimum et un prix maximum. Le minimum étant le coût de revient de l'opération, en l'occurrence dans le cadre de l'opération de La Massane 3, l'estimation est de 29.09 € HT / m². Le maximum correspondant au prix de vente du marché. Il convient d'identifier le prix vente délibéré en 2022 à hauteur de 42€HT/m² qui peut raisonnablement être réévalué à la hausse en intégrant la réduction de la taille des lots, la suppression du risque inondable fort limitant initialement la constructivité à moins de 30% et la raréfaction du foncier.

Monsieur le Vice-président rappelle que l'avis de France Domaine sera sollicité dès que les futurs acquéreurs auront été sélectionnés par la commission économie. En effet, France Domaine ne peut réaliser une estimation de la redevance et émettre un avis complet, qu'à l'appui de l'identité exacte du preneur (entreprise et/ou son financeur) et du bilan financier de l'opération du futur locataire. Ces éléments ne seront en possession de la Communauté de communes qu'à la réception des dossiers de candidature.

Monsieur le Vice-président indique que les chefs d'entreprises ont besoin de connaître le montant estimatif de la redevance afin de se projeter et élaborer leur business plan. A cette fin, les élus de la commission économie du 12 janvier 2026 et du bureau communautaire ont décidé d'un prix de 45.00 € / m² HT, prix situé au sein de la fourchette susvisée, étant entendu que la redevance définitive ne pourra être fixée qu'après l'avis de France Domaine.

Dès lors, une délibération ultérieure devra intervenir pour arrêter le nom des attributaires/preneurs ainsi que le montant définitif de la redevance, dans le cadre défini par la présente délibération.

En conséquence, Monsieur le Vice-président propose au Conseil communautaire d'approuver les modalités du dossier d'appel à candidatures pour la commercialisation en bail à construction des lots restants, non encore attribués, situés dans l'extension de la ZA La Massane 3 à St Rémy de Provence.

Le Conseil communautaire, après avoir ouï l'exposé de Monsieur le Vice-président :

Délibère :

Article 1 : Approuve le lancement d'un appel à candidatures dans les conditions et modalités susmentionnées pour les lots restants, non encore attribués, de la zone d'activité La Massane 3 à Saint Rémy de Provence ;

Article 2 : Dit qu'un dossier de candidature, conforme aux prescriptions énoncées par la présente délibération, sera mis à disposition des entreprises intéressées afin de leur permettre de candidater ;

Article 3 : Autorise Monsieur le Président, ou son représentant, en tant que personne responsable, pour élaborer le dossier de candidature susvisé et signer l'ensemble des pièces nécessaires à la mise en œuvre de ce dossier.

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.