

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE DES BAUX ALPILLES

SEANCE DU 26 JUIN 2025

DELIBERATION N°99/2025

NOMBRE DE MEMBRES			DATE DE LA CONVOCATION	DATE D’AFFICHAGE
EN EXERCICE :	PRESENTS :	VOTANTS :	20 JUIN 2025	20 JUIN 2025
40	24	37		
OBJET :	Définition des modalités du premier appel à candidatures pour le bail à construction à destination des entreprises – Zone d’activité Les Grandes Terres 2 à Eygalières			
RESUME :	<p>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.</p> <p>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.).</p> <p>Désormais, il convient de définir les modalités du premier appel à candidatures pour le bail à construction à destination des entreprises, pour la zone d’activité des Grandes Terres 2 sur la commune d’Eygalières. 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.</p>			

L’an deux mille vingt-cinq,
le vingt-six juin,

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 polyvalente de la commune du Paradou, sous la présidence de M. Hervé CHERUBINI.

PRESENTS : MMES ET MRS. BISCIONE Marion ; BLANCARD Béatrice ; BODY-BOUQUET Florine ; CALLET Marie-Pierre ; CARRE Jean-Christophe ; CASTELLS Céline ; CHERUBINI Hervé ; CHRETIEN Muriel ; COLOMBET Gabriel ; FAVERJON Yves ; FRICKER Jean-Pierre ; GARCIN-GOURILLON Christine ; GESLIN Laurent ; LICARI Pascale ; MANGION Jean ; MAURON Jean-Jacques ; MORICELLY Benjamin ; OULET Vincent ; PELISSIER Aline ; PONIATOWSKI Anne ; ROGGIERO Alice ; SALVATORI Céline ; SANTIN Jean-Denis ; UFFREN Marie-Christine.

ABSENTS : MMES ET MRS. MILAN Henri. ; PLAUD Isabelle ; SANCHEZ Claude.

PROCURATIONS :

- De M. ALI OGLOU Grégory à MME. CHRETIEN Muriel ;
- De M. ARNOUX Jacques à M. CHERUBINI Hervé ;
- De M. BLANC Patrice à MME. ROGGIERO Alice ;
- De MME. DORISE Juliette à M. COLOMBET Gabriel ;
- De M. ESCOFFIER Lionel à MME. LICARI Pascale ;
- De M. GARNIER Gérard à M. FAVERJON Yves ;
- De M. HERTZ Benoît à M. GESLIN Laurent ;
- De MME. JODAR Françoise à M. OULET Vincent ;
- De M. MARIN Bernard à MME. CALLET Marie-Pierre ;
- De MME. MISTRAL Magali à MME. BODY-BOUQUET Florine ;

- De MME. MOUCADEL Stéphanie à M. CARRE Jean-Christophe ;
- De MME. SCIFO-ANTON Sylvette à MME. PONIATOWSKI Anne ;
- De M. THOMAS Romain à MME SALVATORI Céline.

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 la délibération du conseil communautaire n°07/2019 en date du 28 janvier 2019 portant sur l'acquisition de terrains situés ZA Les Grandes Terres 2 à Eygalières ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°46/2020 en date du 25 février 2020 portant sur l'extension de la ZA Les Grandes Terres 2 à Eygalières ;

Vu l'avis de France domaine en date du 23 juillet 2021 relatif à la fixation du prix de vente des lots,

Vu la délibération du conseil communautaire n°145/2021 en date du 9 septembre 2021 portant attributions et cessions de lots de la ZA Les Grandes Terres 2 à Eygalières ;

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

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

Monsieur le Vice-président rappelle que la Communauté de Communes a acquis en 2019 des terrains d'une superficie totale de 3 hectares environ et situés à l'ouest de la Zone d'Activités les Grandes Terres sur la Commune d'Eygalières afin d'en permettre l'extension. L'estimation de prix de France Domaine a été émise en date du 23 juillet 2021 pour un montant de 65.00 € HT / m².

Monsieur le Vice-président précise que l'extension de la zone d'activité des « Grandes Terres 2 » a été achevée en 2022 par l'aménagement de 20 lots, d'une surface comprise entre 695 m² et 1423 m² et qu'une partie des lots a été vendue, précisément 12. Les ventes se sont échelonnées entre 2022 et 2025 certains attributaires se sont désengagés ou n'ont pas obtenu un accord de prêt.

Ainsi, à ce jour, la Communauté de Communes est encore propriétaire de 8 lots.

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, les lots restants, non encore attribués, sur la zone d'activités les Grandes Terres 2.

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 possibilité pour le candidat d'opter pour un paiement à canon ou un paiement annuel ;
- 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 des Grandes Terres2 il s'élève à 56.60 € HT / m². Le maximum étant le prix du marché, correspondant au prix de vente soit 80.00 € HT / m² (lots vendus à ce prix). Ce dernier montant est considéré comme le plafond, au-delà duquel le dispositif du bail à construction perd de son attractivité.

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 et du bureau ont décidé d'un prix de 68.00 € / 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 des Grandes terres 2 à Eygalières.

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

Délibère :

Article 1 : Approuve le lancement du premier appel à candidatures dans les conditions et modalités susmentionnées pour les lots restants, non encore attribués, de la zone d'activité Les Grandes terres 2 sur la commune d'Eygalières.

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 : 37 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.