



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 30 NOVEMBRE 2023 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :
en exercice : 58
présents : 41
absents représentés : 10
absents excusés : 7

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 30 NOVEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le trente du mois de novembre à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 22 novembre 2023, s'est réuni en session ordinaire, à la salle du conseil du siège de MACS à Saint-Vincent de Tyrosse, sous la présidence de Monsieur Pierre FROUSTEY.

Présents :

Mesdames et Messieurs Jean-Luc ASCHARD, Alexandrine AZPEITIA, Armelle BARBE, Patrick BENOIST, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Francis BETBEDER, Hervé BOUYRIE, Véronique BREVET, Pascal CANTAU, Géraldine CAYLA, Frédérique CHARPENEL, Nathalie DARDY, Benoît DARETS, Jean-Claude DAULOUËDE, Jean-Luc DELPUECH, Bertrand DESCLAUX, Mathieu DIRIBERRY, Maëlle DUBOSC-PAYSAN, Régis DUBUS, Dominique DUHIEU, Florence DUPOND, Pierre FROUSTEY, Louis GALDOS, Régis GELEZ, Olivier GOYENECHÉ, Isabelle LABEYRIE, Patrick LACLÉDÈRE, Pierre LAFFITTE, Eric LAHILLADE, Alexandre LAPÈGUE, Cédric LARRIEU, Marie-Thérèse LIBIER, Aline MARCHAND, Jean-François MONET, Stéphanie MORA-DAUGAREIL, Damien NICOLAS, Kelly PERON, Jérôme PETITJEAN, Philippe SARDELUC, Alain SOUMAT, Serge VIAROUGE.

Absents représentés :

Mme Françoise AGIER a donné pouvoir à Mme Armelle BARBE, Mme Emmanuelle BRESSOUD a donné pouvoir à M. Régis GELEZ, M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à Mme Frédérique CHARPENEL, Mme Magali CAZALIS a donné pouvoir à M. Alexandre LAPÈGUE, Mme Sylvie DE ARTECHE a donné pouvoir à M. Pascal CANTAU, M. Gilles DOR a donné pouvoir à M. Jean-Claude DAULOUËDE, Mme Séverine DUCAMP a donné pouvoir à M. Mathieu DIRIBERRY, Mme Isabelle MAINPIN a donné pouvoir à M. Serge VIAROUGE, Mme Élisabeth MARTINE a donné pouvoir à M. Philippe SARDELUC, Mme Nathalie MEIRELES-ALLADIO a donné pouvoir à M. Louis GALDOS.

Absents excusés : Madame Valérie CASTAING-TONNEAU, Messieurs Henri ARBEILLE, Lionel CAMBLANNE, Olivier PEANNE, Pierre PECASTAINGS, Christophe VIGNAUD, Mickaël WALLYN.

Secrétaire de séance : Monsieur Pascal CANTAU.

OBJET : DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE COMMUNAUTAIRE - MODALITÉS DE FIXATION DES PRIX DE LOCATION DE TERRAINS ET MISE À JOUR DES MODALITÉS DE FIXATION DES PRIX DE VENTE DES TERRAINS EN ZAE DE MACS

Rapporteur : Monsieur Hervé BOUYRIE

Dans le cadre de l'exercice de la compétence en matière de création, d'aménagement, de gestion et d'entretien des zones d'activité élargie à l'ensemble des zones de son territoire depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud est chargée de l'aménagement et de la commercialisation des zones d'activité économique.



Consciente de la forte dynamique territoriale et des nouveaux enjeux à prendre en compte, la Communauté de communes a lancé un travail d'élaboration d'une feuille de route des ZAE actualisant le premier schéma directeur lancé en 2017. Celle-ci a pour objectif de définir les conditions d'accueil d'activités économiques sur le territoire, notamment au travers de l'aménagement et de la commercialisation des ZAE.

Au titre de l'axe 2 de la feuille de route, MACS va mettre en place une stratégie de commercialisation exigeante et créatrice d'emplois. Elle se traduit notamment par la révision du règlement de commercialisation pour faire face à l'attractivité et la préservation du capital foncier, ainsi que par la promotion de solutions de location par rapport à la vente pour éviter la spéculation foncière. Pour répondre à cet enjeu, la Communauté de communes doit se doter d'une méthodologie pour fixer le prix de location des terrains, mettre à jour et harmoniser les modalités de fixation des prix de vente des terrains des ZAE à titre dérogatoire.

Mise à jour des modalités de commercialisation

La feuille de route 2023-2026 adoptée par délibération du 27 juin 2023 marque les enjeux des zones d'activité économique du territoire. La Communauté de communes MACS s'est fixée comme objectifs de préserver son capital foncier, à travers une stratégie d'optimisation des surfaces utilisées, de densification des parcelles, de mutualisation des espaces et de création de synergies entre les activités, mais aussi de faire face à l'attractivité de son territoire et éviter la spéculation financière. Pour répondre à ces objectifs, la Communauté de communes met à jour ses modalités de commercialisation des zones d'activité économique en privilégiant systématiquement la location des terrains dans le cadre d'un bail à construction d'une durée de 31 ans, et pour les cas dérogatoires définis, une méthode de calcul du prix de vente.

Mise à jour des modalités de fixation des prix de terrains en ZAE de MACS

→ Principes d'équilibre budgétaire pour MACS et d'incitation à la location

Pour inciter à la location en prenant en compte les coûts de revient d'aménagement d'une ZAE (achat et portage foncier, études, travaux d'aménagement et de voirie, ingénieries, entretien du patrimoine intercommunal), les principes du calcul du loyer annuel reposent sur un équilibre entre le coût de revient global et le retour sur investissement pour MACS.

Dans les cas dérogatoires, les principes pour la fixation du prix de vente reposent sur un équilibre entre le coût de revient global et le retour sur investissement pour MACS, auquel s'ajoute la prise en compte de la valeur du marché en recherchant à rendre plus attractive la location. Dans ce cas de figure, la prise en compte de la valeur marché s'appuiera sur différentes sources de données existantes (à ce jour : avis des domaines, Etalab -demandes de valeurs foncières, correspondant aux mutations à titre onéreux réalisées les 5 dernières années-, Agences immobilières professionnelles locales).

→ Méthode de calcul pour la fixation du prix de location / de vente

Pour calculer le montant des loyers versés à la Communauté de communes sur la durée totale du bail à construction, soit 31 ans, la méthode retenue est la suivante :

Multiplier le coût de revient de la ZAE correspondant au m² contractualisé avec le preneur à bail à construction, le ramener sur la durée du retour à l'équilibre budgétaire souhaitée de 15, 20 ou 25 ans, puis le multiplier par la durée du bail à construction de 31 ans.

Méthode de calcul - location :

(coût de revient actualisé de la ZAE x superficie contractualisée)

× Durée du bail à construction 31 ans

Durée de l'équilibre budgétaire souhaitée

Pour inciter à la location, le montant total des loyers versés à la Communauté de communes (après 31 ans) sera inférieur à un montant qui serait versé en cas de vente.



Méthode de calcul - vente :

Calcul n° 1 = Formule du montant des loyers versés sur la durée totale du bail à construction

(coût de revient actualisé de la ZAE x superficie contractualisée)

Durée de l'équilibre budgétaire souhaitée

x Durée du bail à construction 31 ans

Puis Calcul n° 2 = Appliquer une majoration de 40 % au montant des loyers versés sur la durée totale du bail à construction

Ces calculs s'appliqueront sur les terrains en ZAE existantes ainsi que dans les projets d'extension à venir.

Pour les ZAE existantes, des terrains avaient fait l'objet d'une délibération fixant un prix au m² pour la vente. Ces nouvelles modalités de calcul et de mise en location s'appliquent aux lots disponibles et à tout lot remis en commercialisation. Les résultats de l'application des nouvelles modalités de calcul pour la location suivant un retour sur investissement à 25 ans sont les suivants :

- ZAE Boulins à Josse : pour exemple, un terrain de 1 200 m² se louera à 2 976 € /an pendant 31 ans (soit 76,88 € /m²),
- ZAE du Tinga à Magescq : pour exemple, un terrain de 7 900 m² se louera à 20 002,80 € /an pendant 31 ans (soit 78,49 € /m²),
- ZAE Marlé à Tosse : pour exemple, un terrain de 900 m² se louera à 1 980 € /an pendant 31 ans (soit 68,20 € /m²),
- ZAE Cramat à Soustons : pour exemple, un terrain de 1 011 m² se louerait à 2 628,60 € /an pendant 31 ans (soit 80,60 € /m²),
- ZAE La Haurie 2 à Saubrigues : pour exemple, un terrain de 1 450 m² se louera à 2 320 € /an pendant 31 ans (soit 49,60 € /m²).

Dans le cadre du bail à construction, ces loyers seront révisés chaque année en fonction de l'évolution d'indice des prix.

Dans les cas dérogatoires de vente, il reviendra d'ajouter à ce calcul + 40 %.

Ces nouvelles modalités de fixation des prix de location de terrain et de mise à jour des modalités de fixation des prix de terrains en ZAE de MACS se substituent aux délibérations suivantes pour les attributions délibérées postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente :

- n° 20170627D03B et 20170627D02G1 du 27 juin 2017 pour le Marlé à Tosse ;
- n° 20220203D03B du 3 février 2022 pour Boulins à Josse ;
- n° 20120413D04I du 13 avril 2012 pour Cramat à Soustons ;
- n° 20220203D03C du 3 février 2022 pour Tinga à Magescq ;
- n° 20200924D03D du 24 septembre 2020 pour La Haurie 2 à Saubrigues.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code général des propriétés des personnes publiques, notamment son article L. 3211-14 ;

VU le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 1311-9 à L. 1311-11, L. 2241-1 et L. 5214-16 ;

VU les statuts de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral PR/DCPPAT/2023/n° 12 en date du 13 février 2023 portant modification des statuts de la Communauté de communes ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date des 17 décembre 2015, 27 septembre 2016, 2 mai 2017, 6 décembre 2018, 26 novembre 2020, 25 mars 2021 et 25 novembre 2021 portant définition et modifications de l'intérêt communautaire des compétences de MACS qui y sont soumises ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 26 septembre 2019 relative à la modification du règlement de commercialisation des lots des zones d'activité économique ;

VU les délibérations du conseil communautaire en date du 27 juin 2017 relatives à la création et l'adoption du budget annexe de la ZAE de Marlé à Tosse et à la création de l'opération d'aménagement de la ZAE ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 3 février 2022 relative à la fixation du prix de vente de la ZAE de Boulins à Josse ;



VU la délibération du conseil communautaire en date du 13 avril 2012 relative à l'adoption de Soustons ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 3 février 2022 relative à la fixation du prix de vente de la ZAE de Tinga à Magescq ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 24 septembre 2020 relative à la fixation du prix de vente de la ZAE de La Haurie 2 à Saubrigues ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 juin 2023 portant approbation de la feuille de route 2023-2025 des ZAE de la Communauté de communes ;

VU l'avis favorable rendu par l'atelier développement économique en date du 18 octobre 2023 ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu, au regard des nouveaux enjeux de la feuille de route 2023-2026 adoptée suivant délibération du 27 juin 2023, de déterminer les modalités de fixation des prix de location des terrains et de mettre à jour celles relatives à la fixation des prix de terrains des zones d'activité économique de MACS ;

décide, après en avoir délibéré, par 49 voix pour et 2 abstentions de Madame Séverine DUCAMP et Monsieur Mathieu DIRIBERRY :

- d'approuver le principe de location de terrains des ZAE, dont le loyer est déterminé en application de la méthode de calcul telle que définie ci-dessus,
- d'approuver, à titre dérogatoire et pour les attributions de lots délibérées postérieurement à l'entrée en vigueur de la présente, la mise à jour et l'harmonisation des modalités de fixation des prix de terrains des zones d'activité économique de MACS, conformément à la méthode de calcul définie ci-dessus,
- de prendre acte de la substitution de ces nouvelles modalités aux délibérations susvisées antérieurement prises en matière de fixation des prix de vente au m² pour les zones d'activité du Marlé à Tosse, Boulins à Josse, Cramat à Soustons, Tinga à Magescq et La Haurie 2 à Saubrigues,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à entreprendre toute démarche et à signer toute pièce nécessaire à l'entrée en vigueur des nouvelles modalités de calcul pour définir le montant des loyers dans le cadre de futurs baux à construction et à l'application des nouvelles méthodes de fixation des prix du foncier des zones d'activité économique de MACS.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal administratif de Pau à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'État dans le département. Outre l'envoi sur papier ou dépôt sur place, le Tribunal administratif de Pau pourra être saisi par requête déposée via le site www.telerecours.fr.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus
Pour extrait certifié conforme
À Saint-Vincent de Tyrosse, le 30 novembre 2023

Le président,

Pierre Froustey

