



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 28 MARS 2024 À 18 HEURES 30
SALLE DU CONSEIL DU SIÈGE DE MACS À SAINT-VINCENT DE TYROSSE

Nombre de conseillers :
en exercice : 58
présents : 38
absents représentés : 18
absents excusés : 2

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 28 MARS 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-huit du mois de mars à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 20 mars 2024, 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 Françoise AGIER, Alexandrine AZPEITIA, Patrick BENOIST, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Francis BETBEDER, Hervé BOUYRIE, Emmanuelle BRESSOUD, Véronique BREVET, Pascal CANTAU, Valérie CASTAING-TONNEAU, Géraldine CAYLA, Frédérique CHARPENEL, Nathalie DARDY, Benoît DARETS, Jean-Claude DAULOUÈDE, Mathieu DIRIBERRY, Gilles DOR, Maëlle DUBOSC-PAYSAN, Régis DUBUS, Dominique DUHIEU, Pierre FROUSTEY, Louis GALDOS, Régis GELEZ, Olivier GOYENECHÉ, Isabelle LABEYRIE, Pierre LAFFITTE, Alexandre LAPÈGUE, Marie-Thérèse LIBIER, Aline MARCHAND, Élisabeth MARTINE, Nathalie MEIRELES-ALLADIO, Jean-François MONET, Damien NICOLAS, Pierre PECASTAINGS, Jérôme PETITJEAN, Alain SOUMAT, Serge VIAROUGE, Mickaël WALLYN.

Absents représentés :

M. Henri ARBEILLE a donné pouvoir à M. Gilles DOR, M. Jean-Luc ASCHARD a donné pouvoir à Mme Françoise AGIER, Mme Armelle BARBE a donné pouvoir à Mme Nathalie MEIRELES-ALLADIO, M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à Mme Frédérique CHARPENEL, Mme Magali CAZALIS a donné pouvoir à M. Alexandre LAPEGUE, Mme Sylvie DE ARTECHE a donné pouvoir à M. Pascal CANTAU, M. Jean-Luc DELPUECH a donné pouvoir à Jacqueline BENOIT-DELBAST, M. Bertrand DESCLAUX a donné pouvoir à M. Benoît DARETS, M. Séverine DUCAMP a donné pouvoir à M. Mathieu DIRIBERRY, Mme Florence DUPOND a donné pouvoir à M. Alain SOUMAT, M. Patrick LACLÈDÈRE a donné pouvoir à M. Louis GALDOS, M. Cédric LARRIEU a donné pouvoir à Mme Maëlle DUBOSC-PAYSAN, Mme Isabelle MAINPIN a donné pouvoir à Mme Isabelle LABEYRIE, M. Éric LAHILLADE a donné pouvoir à Mme Marie-Thérèse LIBIER, Mme Stéphanie MORA-DAUGAREIL a donné pouvoir à M. Régis GELEZ, Mme Kelly PERON a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY, M. Philippe SARDELUC a donné pouvoir à Mme Elisabeth MARTINE, M. Christophe VIGNAUD a donné pouvoir à M. Jean-Claude DAULOUÈDE.

Absents excusés : Messieurs Lionel CAMBLANNE, Olivier PEANNE.

Secrétaire de séance : Monsieur Régis DUBUS.

OBJET : DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE - APPROBATION DU RÈGLEMENT DES CONDITIONS DE LOCATION DES TERRAINS

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.

Pour rappel, la feuille de route adoptée par délibération du 27 juin 2023 prévoit 4 orientations pour 2023-2026 :

- axe n° 1 : des principes d'aménagement durable et visant la sobriété foncière
- axe n° 2 : une stratégie de commercialisation exigeante et créatrice d'emplois
- axe n° 3 : une planification structurée et raisonnée en réponse aux besoins
- axe n° 4 : une offre globale pour accompagner les entreprises

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. Pour répondre à cet enjeu, la Communauté de communes doit se doter d'un règlement de location ainsi que d'un règlement de vente plus exigeant pour faire face à l'attractivité et la préservation du capital foncier, visant ainsi la promotion de solutions de location par rapport à la vente pour éviter la spéculation foncière au sein des ZAE.

Par délibération du 30 novembre 2023, la Communauté de communes a approuvé les modalités de fixation des prix de location des terrains en ZAE, permettant également d'inciter les entreprises à se tourner vers de la location. La location étant désormais le principe, et les ventes des cas dérogatoires.

Le bail à construction est le nouvel outil juridique de mise à disposition du foncier à vocation économique au sein des ZAE de la Communauté de communes. Pour mettre en application cet outil, il est nécessaire de se doter d'un règlement de location des terrains.

Ledit règlement est annexé à la présente. Il fixe le processus d'instruction des demandes de location (sélection des candidats, objet des attributions, obligation de construire, délais, ...) et les conditions particulières de location (engagements du preneur, dispositions diverses, ...).

Un contrat de bail à construction sera conclu entre MACS et les entreprises preneuses d'un terrain en location. Les principes du bail à construction sont les suivants :

1. Contexte

Dans un contexte de raréfaction du foncier à vocation économique et plus globalement de l'application de la loi ZAN, le bail à construction permet à la Communauté de communes de poursuivre son accompagnement des entreprises tout en conservant ses terrains.

Ce nouveau mode de commercialisation permet de maîtriser les activités au sein des zones d'activités économiques et de mettre à disposition des terrains à des tarifs attractifs.

2. Définition

Constitue un bail à construction le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. Le bailleur devient propriétaire des constructions en fin de bail.

3. Modalités

Le bail à construction est un contrat de location établi entre la Communauté de communes et l'entreprise preneuse pour une durée de 31 ans.

4. Droits et obligations du preneur

- Est propriétaire du bâtiment pendant toute la durée du bail, détient des droits réels qui lui permettent de louer, hypothéquer ou vendre son bâtiment.



- Doit édifier les constructions sur le terrain du bailleur, telles que définies en annexe du bail.
- Entretien le bâtiment pendant la durée du bail et en supporte les charges : assurances, taxes...
- Paye un loyer au bailleur

5. Droits et obligations du bailleur

- Doit mettre à disposition le terrain pendant toute la durée du bail.
- Le bailleur a le droit de demander une résiliation du contrat si les engagements ne sont pas respectés.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code civil ;

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 Maremne 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 27 juin 2023 portant approbation de la feuille de route des ZAE pour 2023-2026 ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 30 novembre 2023 relative aux modalités de fixation des prix de location de terrains en ZAE de MACS ;

VU l'avis favorable rendu par l'atelier développement économique en date du 12 février 2024 ;

VU le projet de règlement de location des terrains, modifié, ci-annexé ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu, au regard des nouveaux aménagements prévus sur certaines zones d'activité et l'intérêt manifesté par des constructeurs et promoteurs d'immeubles à usage professionnel pour louer des parcelles, de mettre en place un règlement des conditions de location des terrains sur les zones d'activité communautaires ;

décide, après en avoir délibéré, par 52 voix pour et 4 abstentions de Mme Véronique Brevet, M. Régis Dubus, Mme Séverine Ducamp et M. Mathieu Diriberry :

- d'approuver le règlement de location de terrains des ZAE, tel qu'annexé à la présente,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à entreprendre toute démarche et à signer toute pièce nécessaire à l'entrée en vigueur et à l'application du règlement, tel que défini par la présente,
- de déléguer au bureau communautaire l'autorisation de location de terrains des zones d'activité économique communautaires (ZAE) conformément à la méthode de calcul des prix de location fixés par délibération du conseil communautaire.

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 28 mars 2024

Le président,

Pierre Froustey



Envoyé en préfecture le 04/04/2024

Reçu en préfecture le 04/04/2024

Publié en ligne le 04/04/2024

ID : 040-244000865-20240328-20240328D03B-DE



RÈGLEMENT DE LOCATION

Zones d'Activité Économique Maremne Adour Côte-Sud



Service développement économique
Communauté de communes MACS
Allée des Camélias - 40230 SAINT-VINCENT DE TYROSSE
Mail : service.developpement.economique@cc-macs.org Tel : 05.58.77.58.84

Table des matières

I. Processus d’instruction des demandes de location	2
1. Sélection des candidatures	2
1.1 Contexte règlementaire	2
1.2 Objet de l’appel à candidatures.....	2
1.3 Démarche de sélection des candidatures.....	2
1.4 Constitution du dossier de candidature.....	3
2. Objet de l’attribution locative à vocation économique	3
3. Obligation de construire	3
4. Délais.....	3
5. Non-respect des délais et obligations	4
6. Obligation de recourir à un notaire.....	5
7. Cas exceptionnels.....	5
II. Conditions particulières de location.....	5
1. Engagements du preneur	5
2. Propriété des bâtiments édifiés	6
3. Dispositions diverses.....	6

I. Processus d’instruction des demandes de location

1. Sélection des candidatures

1.1 Contexte règlementaire

La Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud exerce, depuis le 1^{er} janvier 2017, la compétence obligatoire relative à la création, l’aménagement, l’entretien, la gestion et la commercialisation des zones d’activité économique (ZAE), élargie à l’ensemble des zones de son territoire.

Afin de louer les terrains au sein d’une ZAE et de recueillir les candidatures des porteurs de projet économique désireux de s’installer ou de développer leur activité sur ce secteur, la Communauté de communes MACS organise un appel à candidatures.

La cession de droits réels faisant partie du domaine privé d’une collectivité est encadrée par l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT) et les articles L. 251-1 et suivants du code de la construction et de l’habitation régissant les baux à construction.

1.2 Objet de l’appel à candidatures

L’appel à candidatures vise à faire connaître aux porteurs de projets les opportunités d’implantation et à sélectionner les meilleures propositions de développement économique pour le territoire. L’aménagement de ces espaces doit s’inscrire dans le respect des orientations économiques et environnementales inscrites dans le projet de territoire ainsi que dans la feuille de route des ZAE.

1.3 Démarche de sélection des candidatures

La consultation est organisée en quatre étapes :

1. la Communauté de communes publie un appel à candidatures sur ses différents supports de communication (réseaux sociaux, site internet, MACS d’Infos et autres) pour une durée de deux (2) mois minimum,
2. dès la clôture de l’appel à candidatures, le service développement économique instruit les dossiers, rencontre les porteurs de projets si besoin et effectue une analyse technique des candidatures conformément aux critères d’évaluation définis dans la consultation,
3. l’atelier développement économique émet, après analyse des dossiers, un avis favorable ou défavorable sur les candidatures,
4. en cas d’avis favorable de l’atelier, l’organe délibérant compétent de MACS attribue les terrains en location aux candidats proposés par l’atelier.

1.4 Constitution du dossier de candidature

Le demandeur doit fournir un dossier de candidature complet auprès du service développement économique de MACS, dans le respect des délais et conditions fixés dans la consultation.

Pièces obligatoires pour tous les dossiers de candidature :

- lettre de candidature incluant la motivation et la description du projet ;
- plan d'affaires comprenant les éléments financiers prévisionnels et, pour les entreprises existantes, les comptes de résultats et les bilans des trois (3) derniers exercices ;
- justificatif sur le financement : pré-accord bancaire, justificatif de validité de financement et/ou une attestation bancaire justifiant de la disponibilité des fonds ;
- plan de masse du projet de construction (esquisse et modélisation recommandées).

2. Objet de l'attribution locative à vocation économique

L'attribution locative du foncier est consentie en vue de la réalisation d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments à vocation d'activités économiques.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions :

- du règlement de la ZAE et de son éventuel cahier des charges,
- du PLUi en vigueur,
- des prescriptions du prestataire missionné par MACS.

Pour répondre à ces dispositions et viser une construction durable, l'entreprise devra prendre les conseils du prestataire (bureau d'étude, architecte conseil, ...) désigné par MACS pour chaque ZAE. MACS prendra en charge cette mission de conseil.

3. Obligation de construire

Le preneur s'oblige, après obtention du permis de construire, à édifier sur le terrain un (ou plusieurs) bâtiment d'activité à vocation économique. Un délai maximum de trois (3) années est consenti entre la date de la signature de l'acte de bail à construction et le dépôt de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux.

L'obligation de construire ne sera réalisée qu'à compter de la délivrance, par l'autorité compétente, de l'attestation de non-contestation de la conformité.

4. Délais

Le preneur devra avoir signé la promesse de bail à construction devant notaire dans un délai de six (6) mois à compter de la notification de la décision d'attribution qui lui sera faite par MACS.

Le preneur prendra l'engagement dans la promesse de bail à construction, puis dans l'acte authentique de bail à construction :

- de se conformer au cahier des charges et au règlement de la ZAE,
- de signer l'acte authentique de bail à construction dans les seize (16) mois maximum à compter de la signature de la promesse de bail à construction ; à défaut, la promesse de bail à construction sera caduque,
- de déposer une demande de permis de construire dans les deux (2) mois qui suivent la signature de la promesse de bail à construction, étant précisé, que le récépissé de dépôt de permis de construire doit être transmis à la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud dans les quinze (15) jours de son dépôt à la mairie ; à défaut, la promesse de bail à construction sera caduque,
- de démarrer les travaux de construction dans l'année qui suit la signature de l'acte de bail à construction et de les achever dans le délai de trois (3) ans après signature de l'acte authentique de bail à construction ; à défaut, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud pourra demander la résiliation du bail à construction,
- d'adresser à la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud le récépissé de la déclaration d'ouverture de chantier, la copie de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux et l'attestation de non-contestation de la conformité, dans un délai d'un (1) mois maximum après leur dépôt ou leur obtention.

5. Non-respect des délais et obligations

Non-respect des délais de construction :

En cas de construction non débutée ou non achevée dans les délais (démarrer les travaux de construction dans l'année qui suit la signature de l'acte de bail à construction et de les achever dans le délai de trois (3) ans après signature de l'acte de bail à construction) :

- La Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud pourra demander la résiliation du contrat de bail à construction, le preneur devant acquitter le loyer pour la totalité de l'année en cours et supporter les entiers frais de restitution (frais de résiliation, taxes, etc...).
- Si le preneur n'a pas donné son accord pour effectuer une résiliation amiable, dont les frais sont à sa charge, du contrat de bail à construction dans un délai de deux (2) mois après réception de la lettre recommandée de résiliation, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud pourra engager une procédure de résiliation judiciaire dont les frais seront à la charge du preneur.
- La Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud se réserve le droit de faire supporter au preneur les frais de démolition éventuelle.

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du preneur par le présent règlement et par le bail à construction et ses annexes, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud pourra, selon la nature du manquement aux clauses contractuelles, réclamer des dommages-intérêts et résilier le bail à construction, le cas échéant, dans les conditions suivantes :

- Si le preneur n'a pas respecté les délais prévus, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de dix (10) jours en ce qui concerne les délais de demande de permis de construire et d'un (1) mois du début des travaux ou dans un délai de trois (3) mois en ce qui concerne celui de l'achèvement des travaux.

- Si, passé ce délai, le preneur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud engagera une procédure de résiliation du bail à construction ou de la promesse de bail.

6. Obligation de recourir à un notaire

La promesse de bail à construction, puis l'acte authentique de bail à construction feront l'objet d'un acte notarié rédigé par le notaire de la Communauté de communes et signé devant lui. Le preneur aura la possibilité de se faire assister par son notaire.

7. Cas exceptionnels

Une prolongation exceptionnelle des délais pourra être accordée par le Président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud. Le preneur s'engage par écrit à demander une prolongation des délais sur la base de justificatifs recevables et en motivant sa demande. Une prolongation des délais ne peut être accordée qu'une seule fois pour une durée maximale totale de six (6) mois.

II. Conditions particulières de location

1. Engagements du preneur

Dans le cadre d'un bail à construction, le preneur s'engage :

- lors du dépôt de dossier de candidature, à exposer précisément la nature de son activité économique,
- à ne pas modifier la destination du site à vocation économique ni implanter d'autres bâtiments sans l'accord écrit du bailleur,
- à abandonner au bailleur ou à ses représentants toutes les installations et constructions ainsi qu'augmentations et améliorations qui existeront lors de la cessation du bail, pour quelque cause que ce soit, sans aucune indemnité,
- à verser annuellement un loyer au bailleur, comme mentionné dans le bail,
- à construire, édifier ou faire édifier à ses frais sur le terrain loué, des constructions conformes aux plans et prescriptions du permis de construire obtenu. Il ne pourra apporter au projet de construction défini aucune modification d'exécution nécessitant une nouvelle autorisation d'urbanisme, sans avoir obtenu préalablement et par écrit l'accord du bailleur. Le preneur s'oblige à poursuivre l'édification des dites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que celle des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et d'une manière générale, à l'utilisation de l'ensemble immobilier projeté. Les constructions

devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant du permis de construire. Le preneur devra justifier au bailleur de la conformité des constructions avec le permis de construire obtenu et avec les autorisations d'urbanisme ultérieures.

- à ce que la destination des constructions soit conforme :
 - aux documents d'urbanisme et dispositions réglementaires applicables,
 - aux dispositions du règlement et du cahier des charges de la ZAE.
- à conserver le bâtiment édifié et le terrain loué en bon état d'entretien et conforme à leur destination pendant toute la durée du bail.

2. Propriété des bâtiments édifiés

L'immeuble édifié et tous travaux d'aménagement effectués par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants droits ou ayants cause, pendant toute la durée du bail à construction.

3. Dispositions diverses

Toute division de lots en propriété, en jouissance ou par l'intermédiaire d'un état descriptif de division en volumes (EDDV) est interdite sans l'accord du bailleur.