



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD  
SÉANCE DU 27 MARS 2025 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 : 12  
absents excusés : 5

CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
SÉANCE DU 27 MARS 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-sept du mois de mars à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 19 mars 2025, 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, Henri ARBEILLE, Jean-Luc ASCHARD, Armelle BARBE, Patrick BENOIST, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Hervé BOUYRIE, Emmanuelle BRESSOUD, Valérie CASTAING-TONNEAU, Frédérique CHARPENEL, Nathalie DARDY, Benoît DARETS, Jean-Claude DAULOUÈDE, Sylvie DE ARTECHE, Jean-Luc DELPUECH, Bertrand DESCLAUX, Mathieu DIRIBERRY, Gilles DOR, Maëlle DUBOSC-PAYSAN, Régis DUBUS, Dominique DUHIEU, Pierre FROUSTEY, Louis GALDOS, Régis GELEZ, Olivier GOYENECHÉ, Isabelle LABEYRIE, Pierre LAFFITTE, Éric LARROQUETTE (suppléant de M. Éric LAHILLADE), Alexandre LAPÈGUE, Marie-Thérèse LIBIER, Aline MARCHAND, Élisabeth MARTINE, Jean-François MONET, Stéphanie MORA-DAUGAREIL, Damien NICOLAS, Pierre PECASTAINGS, Kelly PERON, Jérôme PETITJEAN, Philippe SARDELUC, Alain SOUMAT, Mickaël WALLYN.

Absents représentés :

Mme Alexandrine AZPEITIA a donné pouvoir à M. Jean-François MONET, M. Pascal CANTAU a donné pouvoir à Mme Sylvie DE ARTECHE, M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à M. Régis DUBUS, Mme Géraldine CAYLA a donné pouvoir à M. Jean-Claude DAULOUÈDE, Mme Séverine DUCAMP a donné pouvoir à M. Mathieu DIRIBERRY, Mme Florence DUPOND a donné pouvoir à M. Alain SOUMAT, M. Patrick LACLÉDÈRE 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 Frédérique CHARPENEL, Mme Nathalie MEIRELES-ALLADIO a donné pouvoir à Mme Armelle BARBE, Mme Virginie VAN PEVENAGE a donné pouvoir à M. Alexandre LAPEGUE, M. Christophe VIGNAUD a donné pouvoir à M. Pierre PECASTAINGS.

Absents excusés :

Mesdames et Messieurs Francis BETBEDER, Véronique BREVET, Lionel CAMBLANNE, Olivier PEANNE et Serge VIAROUGE.

Secrétaire de séance : M. Jean-Luc DELPUECH.

**OBJET : DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE COMMUNAUTAIRES - MODIFICATION DE LA DURÉE DU BAIL À CONSTRUCTION ET DE LA MÉTHODE DE CALCUL DES PRIX DES TERRAINS EN ZAE DE MACS - MISE À JOUR DES TARIFS DE LOCATION ET DE VENTE**

**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<sup>er</sup> 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 adopté une nouvelle feuille de route des ZAE le 27 juin 2023 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 n° 2 de sa feuille de route, MACS a déployé une stratégie de commercialisation exigeante et créatrice d'emplois, concrétisée par plusieurs actions :

- MACS souhaite privilégier la location du foncier plutôt que la vente pour éviter la spéculation foncière. Elle s'est dotée, par délibération du 30 novembre 2023, d'une méthodologie pour fixer le prix de location et de vente des terrains sur les ZAE. La méthode de calcul appliquée permet de soutenir la solution locative via un bail à construction d'une durée de 31 ans, en régularisant les prix des terrains disponibles sur les ZAE aménagées,
- par délibérations du 28 mars 2024, MACS a révisé le règlement de commercialisation des ZAE avec le bail à construction et a adopté le règlement relatif à la location des terrains.

Toutefois, à la suite de nombreux échanges avec les entreprises en recherche de foncier économique, les partenaires financiers et les autres EPCI, il apparaît opportun d'allonger la durée du bail à construction à 50 ans. Cette durée permettrait de mettre en adéquation le retour sur investissement immobilier de l'entreprise et sa stratégie foncière, de lever les freins à l'accès à l'emprunt bancaire pour financer le projet de l'entreprise et d'harmoniser les règles avec les territoires limitrophes. En conséquence, il est nécessaire de mettre à jour la méthode de calcul qui permet de définir les prix de location et dans les cas dérogatoires, les prix de vente des terrains. Cette méthode de calcul s'applique pour les terrains disponibles dans les ZAE aménagées et pour les extensions en cours ou à venir portées par la Communauté de communes.

#### Mise à jour des modalités de fixation des prix de terrains sur les ZAE de MACS

- Principes d'équilibre budgétaire pour MACS et d'incitation à la location des terrains :

Pour inciter à la location en prenant en compte les coûts de revient d'aménagement d'une ZAE (acquisitions, portage foncier, études, travaux d'aménagement et de voirie, ingénieries, entretien du patrimoine intercommunal), les principes du calcul de la redevance annuelle 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, la prise en compte de la valeur marché s'appuiera sur différentes sources de données existantes (avis des domaines, Etalab-valeurs foncières, correspondant aux mutations à titre onéreux réalisées les 5 dernières années, professionnels de l'immobilier d'entreprises).

- 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 50 ans, la méthode retenue est la suivante :

Multiplier le coût de revient de la ZAE correspondant au m<sup>2</sup> contractualisé avec le preneur du 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 50 ans.

#### Méthode de calcul - location :

$$\frac{1. \text{ (coût de revient actualisé de la ZAE x superficie contractualisée)}}{\text{Durée de l'équilibre budgétaire souhaitée}} \times \text{Durée du bail à construction}$$

Pour inciter à la location, le montant total des loyers versés à la Communauté de communes sur 50 ans doit être inférieur au montant versé en cas de vente (cas dérogatoire).

#### Méthode de calcul - vente :





|                                                                                                                                 |                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Étape de calcul n° 1 = 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 |
| Étape de calcul n° 2 = Appliquer une majoration de 30 % au montant des loyers versés sur la durée totale du bail à construction |                                |

Ces calculs s'appliquent sur les terrains des ZAE existantes ainsi que sur les projets d'extension et de création des ZAE.

Pour les ZAE dont les tarifs ont été précédemment délibérés, les prix au m<sup>2</sup> de la redevance annuelle de location fixés comme suit :

- ZAE Boulins à Josse : 2 €/m<sup>2</sup>/an (soit 100 €/m<sup>2</sup> pour une durée de 50 ans)
- ZAE du Tinga à Magescq : 2,20 €/m<sup>2</sup>/an (soit 110 €/m<sup>2</sup> pour une durée de 50 ans),
- ZAE Marlé à Tosse : 2,20 €/m<sup>2</sup>/an (soit 110 €/m<sup>2</sup> pour une durée de 50 ans),
- ZAE Cramat à Soustons : 2,60 €/m<sup>2</sup>/an (soit 130 €/m<sup>2</sup> pour une durée de 50 ans),
- ZAE La Haurie 2 à Saubrigues : 1,60 €/m<sup>2</sup>/an (soit 80 €/m<sup>2</sup> pour une durée de 50 ans),
- ZAE Arriet à Bénésse-Marenne : 3,54 €/m<sup>2</sup>/an (soit 177 €/m<sup>2</sup> pour une durée de 50 ans).

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 convient d'ajouter 30 % au montant des loyers versés sur la durée totale du bail à construction.

Les nouvelles modalités exposées ci-dessus se substituent à celles fixées dans les délibérations suivantes :

- n° 20231130D04E du 30 novembre 2023 pour les ZAE : Boulins à Josse - Tinga à Magescq - Marlé à Tosse - Cramat à Soustons - La Haurie 2 à Saubrigues ;
- n° 20240626D03E du 26 juin 2024 pour la ZAE d'Arriet à Bénésse-Marenne ;

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/2024/n° 107 en date du 8 avril 2024 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, 25 novembre 2021 et 28 mars 2024 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 2023-2025 des ZAE de la Communauté de communes ;

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

VU les délibérations du conseil communautaire en date du 28 mars 2024 relatives à l'approbation des règlements des conditions de location et de vente de terrains en ZAE de MACS ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 26 juin 2024 relative à la fixation des prix de location et de vente des terrains de la ZAE Arriet à Bénésse-Marenne ;

VU l'avis favorable rendu par l'atelier développement économique en date du 14 janvier 2025 ;

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 porter la durée du bail à construction à 50 ans, d'actualiser les modalités de fixation des prix des terrains et de mettre à jour les tarifs préalablement délibérés des terrains des zones d'activité économique de MACS ;

Décide, après en avoir délibéré, et à l'unanimité :

- d'approuver le passage du bail à construction de 31 ans à 50 ans afin de mieux répondre aux enjeux de commercialisation des ZAE,
- d'approuver les nouvelles modalités de calcul des loyers de location et des prix de vente des terrains des ZAE, telles que définies ci-dessus,
- de prendre acte de la substitution de ces nouvelles modalités aux délibérations susvisées antérieurement prises en matière de fixation des prix pour les zones d'activité du Boulins à Josse, Tinga à Magescq, Marlé à Tosse, Cramat à Soustons, La Haurie 2 à Saubrigues et Arriet à Bénésse-Marenne,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à entreprendre toute démarche et à signer toute pièce nécessaire à l'entrée en vigueur de l'actualisation des modalités de calcul pour définir le montant des redevances annuelles dans le cadre de futurs baux à construction et à l'application de cette actualisation aux 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](http://www.telerecours.fr).

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus  
Pour extrait certifié conforme  
À Saint-Vincent de Tyrosse, le 27 mars 2025

Le président,

Pierre Froustey

