

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 3 octobre 2022

Nombre de membres en exercice : **64**
Nombre de présents : **41**
Nombre de représentés : **12**
Nombre d'absents : **11**

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, LE TROIS OCTOBRE à 14 h 00,
le Conseil Communautaire s'est réuni au siège du TCO, à Le Port en Salle du
Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la présidence de **M.
Emmanuel SERAPHIN, Président.**

Secrétaire de séance : Mme Laetitia LEBRETON

OBJET

AFFAIRE N°2022_073_CC_9
*Cadrage de la gestion des lots
économiques dans les 23 zones d'activité
du TCO*

Nombre de votants : 53

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
27 septembre 2022

- date d'affichage et de publication de la liste
des délibérations au plus tard le
10/10/2022

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

Mme Huguette BELLO - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme
Denise DELAVANNE - Mme Suzelle BOUCHER - Mme Pascaline CHEREAU-
NEMAZINE - Mme Virginie SALLE - M. Irchad OMARJEE - Mme Marie-
Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - M. Jean-Noel JEAN-BAPTISTE - Mme
Laetitia LEBRETON - M. Dominique VIRAMA-COUTAYE - Mme Marie-Anick
FLORIAN - M. Michel CLEMENTE - Mme Helene ROUGEAU - M. Yann
CRIGHTON - M. Alain BENARD - Mme Lucie PAULA - M. Karl BELLON - Mme
Jocelyne CAVANE-DALELE - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - M.
Maxime FROMENTIN - M. Olivier HOARAU - Mme Annick LE TOULLEC - M.
Henry HIPPOLYTE - Mme Catherine GOSSARD - M. Jean-Claude ADOIS - Mme
Jasmine BETON - M. Armand MOUNIATA - Mme Brigitte LAURESTANT - Mme
Danila BEGUE - Mme Marie ALEXANDRE - Mme Brigitte DALLY - M. Philippe
LUCAS - Mme Armande PERMALNAICK - M. Jacky CODARBOX - Mme Marie-
Annick HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - M. Jean François NATIVEL - M. Jean-
Bernard MONIER - M. Josian ACADINE

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Alexis POININ-COULIN - M. Julius METANIRE - M. Guylain MOUTAMA-
CHEDIAPIN - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - M. Perceval GAILLARD - Mme
Eglantine VICTORINE - M. Gilles HUBERT - Mme Amandine TAVEL - M. Philippe
ROBERT - Mme Florence HOAREAU - Mme Jacqueline SILOTIA

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

M. Tristan FLORIAN procuration à Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M.
Salim NANA-IBRAHIM procuration à M. Irchad OMARJEE - M. Patrick LEGROS
procuration à M. Michel CLEMENTE - Mme Melissa PALAMA-CENTON
procuration à Mme Jasmine BETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ procuration
à Mme Huguette BELLO - Mme Isabelle CADET procuration à Mme Lucie PAULA -
Mme Vanessa MIRANVILLE procuration à M. Jean-Bernard MONIER - M. Fayzal
AHMED-VALI procuration à Mme Annick LE TOULLEC - M. Bruno DOMEN
procuration à M. Philippe LUCAS - M. Pierre Henri GUINET procuration à Mme
Brigitte DALLY - M. Rahfick BADAT procuration à Mme Marie ALEXANDRE -
Mme Jocelyne JANNIN procuration à M. Daniel PAUSE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 3 OCTOBRE 2022

AFFAIRE N°2022_073_CC_9 : CADRAGE DE LA GESTION DES LOTS ÉCONOMIQUES DANS LES 23 ZONES D'ACTIVITÉ DU TCO

Le Président de séance expose :

I/ Etat des lieux des zones d'activités intercommunales

Au total, au sein des 23 zones économiques sous gestion intercommunale existantes au 1^{er} juillet 2022 on dénombrait (données à titre indicatif) :

- 159 lots économiques, dont :
 - 56 lots ateliers
 - 103 lots parcelles

Ces lots sont placés dans des situations juridiques diverses et se répartissent de la manière suivante :

- 44 baux à construction (y compris promesses de bail) sur des lots parcelles ;
- 36 baux commerciaux sur des lots ateliers ;
- 47 lots en cours de commercialisation et d'attribution ;
- 6 lots en cours de renouvellement ;
- 26 lots qui font l'objet d'occupation sans titre et ou de contentieux.

	Zone/Commune	Total lots parcelles	Dont lots parcelles privées	Dont lots parcelles Commune/TC O	Nombre lots ateliers Commune/TCO
zt01	ZA ravine à Marquet	36	35	1	–
zt02	ZAE ravine à Marquet	23	23	–	–
zt03	ZAE Balthazar	32	32	–	–
zt04	ZAC Environnement secteur Ecoparc	22	–	22	–
zt05	Village artisanal Mascareignes 1	2	–	2	–
zt06	Village artisanal Mascareignes 2	1	–	1	–
zt07	ZAE Belvédère	16	16	–	–
zt08	ZAE D 2000	100	97	3	–
zt09	ZA Pierre Brossolette	16	16	1	–
zt10	ZC chemin des anglais	9	9	–	–
zt11	Zone artisanale du Port	66	62	4	–
zt12	ZI 2&3	90	77	13	–
zt13	ZA Vue belle	2	–	2	12
zt14	Zone artisanale de Cambaie	112	80	32	15
zt15	ZA Eperon	1	–	1	–
zt16	Village artisanal de l'Eperon	40	40	-	–

zt17	Lotissement artisanal de Plateau Caillou	12	9	3	
zt18	ZC Savanna	33	33	-	
zt19	ZA Bras Montvert	1	-	1	14
zt20	Extension ZA Bras Montvert	1	-	1	15
zt21	ZA Pointe des Châteaux	50	50	-	
zt22	ZAC Portail	54	54	-	
zt23	Extension ZA Pointe des Châteaux	20	-	20	
	TOTAL	740	634	107	56

Résultant d'une stratégie de commercialisation différente de la part des 5 communes, il existe à ce jour, une grande hétérogénéité dans la gestion des lots économiques au sein des zones d'activités sur le territoire intercommunal.

A ce jour, 2 délibérations cadres du TCO régissent l'occupation des zones d'activités économiques. Il s'agit de :

La délibération n°2019_014_CC_15 du 15 avril 2019 relative aux principes et procédures d'occupation privative du domaine intercommunal du TCO, modifiée par délibération du 22 novembre 2021 (n°2021_133_CC_25) ;

Cette délibération a notamment :

- Établi une procédure type pour l'octroi des occupations d'une durée de moins de 12 ans et une autre pour les occupations de plus de 12 ans.

Appliqué les principes légaux d'occupation au domaine intercommunal (domaine privé et domaine public), notamment le principe de mise en concurrence lors de l'attribution de tout droit d'occupation (convention temporaire, bail commercial, bail à construction), sauf exceptions.

- La délibération n° 2020_136_CC_15 du 30 novembre 2020 relative à la définition du nouveau cadre contractuel applicable aux locaux d'activités du TCO dans la ZA de Cambaie.

Cette délibération a notamment :

- Défini les modalités générales de mise en location de chaque type d'atelier de la ZA de Cambaie (principe = bail dérogatoire pour les primo occupants puis bail commercial pour les renouvellements – exception convention d'occupation précaire pour les entreprises non éligibles + associations, partenaires).

Établi une grille tarifaire pour chaque atelier en fonction du type d'activité.

Ces délibérations sont en vigueur et constituent le cadre réglementaire qui s'applique de droit. Toute modification doit être approuvée par une nouvelle délibération intervenant dans les mêmes formes, par le Conseil Communautaire.

Les propositions ci-après, viendront compléter ce cadre juridique existant.

II. Propositions d'harmonisation des règles de gestion des lots économiques

1- Destination des lots économiques

Les lots économiques au sein des zones d'activités constituent soit un atelier, soit une parcelle. Les lots parcelles peuvent théoriquement être destinés à recevoir un aménagement et/ou une construction, ou encore être exploités en tant que terrain nu pour du stockage.

Les lots parcelles des zones d'activités économiques sont en nombre insuffisant et par conséquent sont très prisés par les opérateurs économiques. L'activité de stockage est nécessaire compte tenu de la présence du port de commerce, cependant, en termes de gestion locative elle peut être moins valorisable qu'un lot à construire.

Proposition (n°1) :

Ne pas autoriser la commercialisation des lots économiques situés au sein des zones d'activités intercommunales, existantes ou à créer, en vue d'une exploitation exclusive de terrain nu. Les parcelles

commercialisées sont attribuées à des porteurs de projets dans l'objectif de répondre aux orientations d'aménagement et de programmation prévues pour

2- Forme de commercialisation des lots économiques

Par le passé, les deux formes dominantes de commercialisation des lots économiques étaient les contrats de vente avec cahier des charges ainsi que les contrats de bail à construction avec une option d'achat (au bout de 3 ans ou à terme).

Ces formes de contrat ont démontré au fil du temps plusieurs inconvénients (gel du foncier pendant le règlement des successions, perte de la maîtrise de la destination, déqualification de la vocation économique etc....).

Les problématiques contemporaines liées à la pression foncière et plus particulièrement le déficit de foncier économique, imposent de nouvelles orientations en matière de gestion des biens économiques. La perspective du « zéro artificialisation nette » nécessitera une gestion plus économe et optimisée du foncier économique public.

Ainsi, **la maîtrise du foncier économique par la puissance publique apparaît désormais incontournable pour le développement pérenne de l'activité économique**, mis en balance avec l'intérêt patrimonial des opérateurs économiques à être propriétaire.

Avantages/inconvénients du bail à construction

Les avantages du bail à construction sur la politique de développement économique et pour la collectivité sont les suivants :

- * Maîtrise de la destination du foncier économique et de son affectation dans le temps (contre le risque de déqualification des zones existantes) ;
- * Optimisation, densification en vue d'une gestion économe du foncier économique ;
- * Fluidité dans la circulation des biens économiques ;
- * Favorise la création de nouveaux équipements publics et les offres de services aux entreprises.

Malgré l'inconvénient de transférer la propriété des constructions édifiées à la fin du contrat, le bail à construction présente malgré tout, des avantages pour les opérateurs économiques :

- * Ne nécessite pas de mobilisation de capital pour l'acquisition du foncier ;
- * Loyer minoré pendant la durée du bail ;
- * Durée minimum de 18 ans permettant d'amortir l'investissement de la construction et de rentabiliser l'opération ;
- * Confère des droits réels immobiliers hypothécables et transmissibles pendant la durée du contrat ;
- * Exploitation économique et possibilité de sous-location (le cahier des charges impose toutefois un agrément de la collectivité pour toute sous-location) ;
- * Droit de préférence au terme du bail à construction pour un futur bail commercial (à formaliser plus précisément dans les futurs contrats).

Proposition (n° 2):

Ne plus autoriser les cessions des lots économiques et rendre systématique la conclusion de baux à construction dans le cadre de la commercialisation des lots économiques des zones d'activités comprenant des parcelles nues.

3- Durée des baux à construction

Le bail à construction est une opération immobilière et économique dont l'équilibre repose sur plusieurs paramètres : la valeur vénale du terrain, la valeur des constructions, la durée du bail et par conséquent la durée d'amortissement des investissements. L'ensemble de ces éléments forment **l'économie générale du contrat** qui doit être préservé tout au long de celui-ci.

Le bail à construction est un contrat qui confère au preneur deux des bâtiments conformément à l'objet du bail et les entretenir tout au bailleur reprend le terrain et les constructions édifiées par le preneur, sans avoir à lui verser d'indemnités.

Le montant de la redevance à payer par le preneur est généralement évalué selon la méthode dite « financière ». Le montant correspond à la différence entre le flux financier auquel renonce le bailleur en début de bail (prix d'une éventuelle vente) et le flux financier procuré au bailleur en fin de bail après transfert des constructions à son profit sans indemnités. Ce montant est à étaler sur la durée du contrat pour former les termes de redevance annuelle.

Les baux à construction ont une durée légale comprise entre 18 et 99 ans. Le propriétaire bailleur est libre dans la définition de la durée du contrat qu'il entend proposer. Les propriétaires publics doivent cependant respecter les principes généraux d'équité, d'impartialité et de transparence dans l'octroi des contrats de bail. Ainsi, il convient d'établir au sein du cadre général, les durées de principe à appliquer.

Dans la pratique actuelle du TCO, les baux sont conclus pour une durée de 25 ou 30 ans :

- 25 ans est la durée minimum demandée par le FEDER
- 30 ans est la durée minimum pour disposer de l'exonération fiscale en fin de bail lors de l'incorporation des constructions au patrimoine du bailleur.

Par ailleurs, il convient de limiter la durée d'un bail à construction afin de donner un sens aux deux obligations substantielles du bail à construction, à savoir l'obligation de construction et l'obligation d'entretien des biens (les charges d'entretien peuvent représenter une surcharge pour les preneurs au bout d'une certaine durée de vie des bâtiments).

Proposition (n° 3) :

Définir les durées des nouveaux baux à construction de la manière suivante :

- Durée de principe : 30 ans
- Par dérogation : 40 ans sur la base d'une décision exceptionnelle et motivée au cas par cas (délibération du Bureau Communautaire), et sur la base d'une demande justifiée de l'entreprise étayée par les pièces comptables démontrant qu'un amortissement des constructions doit se faire au minimum sur une durée de 40 ans afin qu'il soit économiquement soutenable pour l'entreprise.
- Encadrer plus formellement l'obligation d'entretien du preneur à bail avec une obligation de réaliser des diagnostics techniques et des contrôles périodiques des constructions, tous les 10 ans. Sur la base du 3^e et dernier diagnostic, la collectivité pourra arbitrer sur la nécessité de poursuivre l'exploitation économique du bien ou non.

4- La question de la prorogation des baux à construction

Bien que la prorogation du bail à construction ne soit pas prohibée, cela reste rare et très flou, car l'objet même du bail à construction est réalisé. En tout état de cause, les éventuelles prorogations se feraient au détriment des intérêts du propriétaire public qui se verrait priver du retour des constructions dans son patrimoine et, par conséquent, de leur potentiel de valorisation locative. Toute demande d'une entreprise tendant à cet objectif de prorogation, peut être analysée comme une volonté de résiliation anticipée du contrat et de conclusion d'un nouveau contrat. Ce qui impliquera les conditions suivantes pour le TCO :

- Accord de la collectivité par une délibération motivée ;
- Solde du bail à construction initial => évaluation et paiement par la collectivité d'une indemnité correspondant à la valeur résiduelle des constructions édifiées qui intègrent le patrimoine de la collectivité par anticipation ;
- Nouvelle procédure d'attribution (mise en concurrence) ;
- Obligation de nouvelles constructions ;
- Calcul du loyer sur la base de la valeur des nouvelles constructions et de la durée du nouveau contrat.

De surcroît, la collectivité doit veiller à ne pas conférer d'avantages injustifiés à des tiers, en « abandonnant » au profit du preneur, les recettes potentielles qu'elle pourrait retirer de la valorisation des constructions dès la fin du bail, ce qui en constituerait un délit pénal.

Proposition (n°4) :

Ne pas autoriser les prorogations de bail à construction afin de ne pas remettre en cause l'économie générale du contrat initial, dont l'objet est l'édification de construction à vocation économique, selon le règlement en vigueur de la zone (PLU et/ou CCCT).

5- Devenir de l'occupant au terme du contrat de bail à construction

Le devenir de l'occupant est lié au sort des constructions et plus précisément à leur état technique en fin de bail.

Le régime des baux à construction prévoit qu'à la fin du bail, les constructions intègrent le patrimoine du propriétaire-bailleur de plein droit, sans aucune formalité ni indemnité. Malgré l'obligation d'entretien qui repose sur le preneur à bail pendant toute la durée du contrat, il est possible qu'en fin de bail, le propriétaire bailleur récupère des bâtiments en mauvais état.

Les responsabilités du propriétaire-bailleur TCO s'en retrouvent donc accrues en cas de poursuite de l'occupation économique, notamment via un contrat de bail commercial (régime juridique strict, obligation de louer un local en bon état d'usage).

Proposition (n°5) :

- Si les constructions sont jugées en bon état => il est proposé la conclusion d'un bail commercial avec l'occupant sortant, en respectant le pacte de préférence inclus au bail à construction initial et dans la mesure d'une activité économique présente et pérenne ;

Si les constructions sont diagnostiquées en mauvais état => procédure d'attribution d'un nouveau bail à construction (démolition/reconstruction ou réhabilitation avec ou sans extension) au profit de tout candidat potentiel (occupant sortant ou un autre). Il est possible d'inclure le critère de la pérennité des activités économiques existantes parmi les critères de sélection et d'attribution de la procédure de mise en concurrence. Ainsi l'occupant sortant pourra présenter un nouveau projet pour le développement de ses activités ou alors, un nouvel opérateur pourra présenter un projet incluant plusieurs occupations, dont celui du preneur à bail sortant.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 15/09/2022.

A reçu un avis favorable en Commission Affaires Générales du 13/09/2022.

A reçu un avis favorable en Commission Economie, Tourisme, Culture et Politique de la Ville du 19/07/2022.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Où l'exposé du Président de séance,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À LA MAJORITÉ (PAR 4 ABSTENTION(S), 0 SANS PARTICIPATION, 0 CONTRE) DÉCIDE DE :

- APPROUVER les 5 propositions susvisées dans le cadre de l'exploitation des lots économiques au sein des zones d'activités, existantes ou à créer, sous gestion intercommunale du TCO à savoir :

- Proposition n°1 : Ne pas autoriser la commercialisation des lots économiques pour une exploitation exclusive de terrain nu ;

- Proposition n°2 : Ne pas autoriser la commercialisation des lots économiques sous forme de cession et systématiser la commercialisation sous forme de bail à construction ;

- Proposition n°3 : Définir la durée de principe des baux à construction à 30 ans, et de manière dérogatoire, sous certaines conditions, à 40 ans. Puis encadrer davantage l'obligation d'entretien du preneur avec la réalisation des diagnostics techniques périodiques des

constructions tous les 10 ans ;

- **Proposition n°4 : Ne pas autoriser les prorogations de bail afin de ne pas remettre en cause l'économie générale du contrat initial.**

- **Proposition n°5 : Adopter le principe suivant, à l'expiration du contrat de bail :**

*** Si les constructions sont jugées en bon état, il sera proposé la conclusion d'un bail commercial, en respectant le pacte de préférence au profit du preneur initial ;**

*** Si les constructions sont diagnostiquées en mauvais état (importants travaux de mise aux normes), il sera appliqué une procédure d'attribution d'un nouveau bail à construction en respectant les règles de publicité, de transparence et d'impartialité.**

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

Fait à Le Port, le
Le Président de séance
Emmanuel SERAPHIN
Président