

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BASSIN D'AUBENAS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SEANCE DU 16 DECEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq et le 16 décembre, le Conseil Communautaire s'est réuni au nombre prescrit par ses statuts, au siège de la CCBA à Ucel, en session ordinaire, sous la présidence de M Max TOURVIELHE, Président de la Communauté de communes du Bassin d'Aubenas.

La séance est ouverte à 19H30 en présence de :

PRESENTS JY MEYER , M BOUSCHON, J DAUMAS, C FAURE, P GAILLARD, C HADDAD, R KAPPEL, B PERRUSSET (proc de G FANGIER), E ROCHE (proc de I NGUYEN), E SAUGET, J SOUBEYRAND (proc de S CIVIER), MF TASTEVIN, JF DURAND, JC COURT, S CAVIGGIA, JY PONTHER, S GENEST, G SAUCLES, C PASTRE, P DUPONT (proc de JP LARDY), R MOULIN, D BERAL, B TEYSSIER, J LAFFONT, G ANTONY, M GUYON, P ROUX, P CORTIAL, MF MARTIN (proc de MC SAUSSAC), J SEBASTIEN, JL ARNAUD, S REYNIER, C WIOT, J BOYER, F SOULAVIE, A ROUSSET, B SOUCHE (proc de F CHASSON), M CEYSSON, M TOURVIELHE (proc de P MAISONNEUVE), M TAUPENAS et A LAURENT.

Nombre de conseillers

En exercice : 52

Présents : 41

Procurations : 7

Votants : 48

Absents : 4

Date de convocation : 09/12/2025

Secrétaire de séance : Jacky SOUBEYRAND

Absents : A GUIBERT-BATTAINI, V VANDUYNLAGER, M CHAZE et G DOZ.

En présence des suppléants non-votants : JP MARRON et O BOISSIN.

Objet : Développement économique : Principe d'élargissement des modalités de mise à disposition du foncier économique pour un projet porté par une entreprise du territoire de dimension internationale.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu les enjeux de sobriété foncière et les objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN),

Vu les statuts de la CCBA notamment sa compétence obligatoire en matière de développement économique ;

Vu le SCOT de l'Ardèche méridionale approuvé le 21 décembre 2022 ;

Vu le PADD du PLUI débattu le 24 avril 2024 et qui entend favoriser l'implantation ou la relocalisation des activités économiques dans le tissu urbain et optimiser le foncier disponible dans les ZAE existantes. Il prévoit notamment que le développement des ZAE devra se faire prioritairement sur le stock foncier existant, via une optimisation des parcelles disponibles existantes. Le PADD entend ainsi mettre en place un contexte réglementaire permettant une densification qualitative et encadrée ;

Vu la stratégie foncière de la Communauté de Communes faisant suite aux échanges en commission développement économique du 10 septembre 2024 et des bureaux exécutifs des 1^{er} et 29 octobre 2024 ;

Vu l'avis favorable du bureau exécutif en date du 25 novembre 2025,

Vu l'avis favorable de la commission développement économique en date du 9 décembre 2025,

Considérant la rareté croissante des terrains disponibles à vocation d'activités économiques sur le territoire et la difficulté à voir aboutir des projets de création et/ou d'extension de ZAE corrélé à l'inflation sur le coût du foncier notamment lorsqu'il s'agit d'intervenir en renouvellement urbain ;

Aujourd'hui, la gestion du foncier économique est essentiellement privée. Si elle se justifie pour les stratégies patrimoniales des entreprises, elle limite fortement l'optimisation foncière (parcours immobilier des entreprises, remembrement, mutualisations, sous-utilisation « au cas où ») et devient dangereuse dans un contexte d'inflation des prix de l'immobilier multipliant les comportements spéculatifs.

Les actions de développement économiques de la Communauté de communes s'inscrivent dans le long terme de sorte à conserver une capacité d'intervention de faire face aux évolutions, d'assurer son rôle d'aménageur du territoire avec les entreprises qu'elle accueille.

Considérant la sollicitation récente reçue pour la mise à disposition d'un tènement de plus de 2 hectares sur la ZAE Lucien AUZAS pour un centre de logistique répondant aux besoins d'un de nos industriels locaux de dimension internationale ;

La Communauté de communes directement lorsqu'elle est propriétaire ou par l'intermédiaire de son aménageur sur la ZAE Lucien AUZAS, le SDEA, ne procède jusqu'à maintenant que par des ventes simples de lots au sein de ses zones d'activités. Néanmoins, cette manifestation d'intérêt pour une telle superficie foncière apparaît comme une opportunité pour proposer un nouveau modèle d'aménagement intensif, plus soutenable, en privilégiant la densification et l'optimisation des espaces économiques existants par l'intermédiaire de nouveaux modes de commercialisation parmi lesquels on retrouve les baux de long terme.

Ainsi, la mise à disposition du foncier économique via des baux de long terme permet de :

- Garantir une occupation durable et maîtrisée des terrains à vocation économique,
- Sécuriser les projets des entreprises tout en préservant les intérêts de la collectivité,
- Répondre aux besoins des opérateurs économiques dans un contexte de tension foncière,

Il paraît donc opportun d'autoriser le Président et le Vice-Président en charge du développement économique, accompagnés d'un groupe de travail dédié composé également par les Vice-Présidents à l'urbanisme et aux finances à engager des discussions avec les opérateurs économiques en recherche de foncier d'activités, Cette approche s'inscrit dans la stratégie foncière de la collectivité et vise à concilier développement économique et maîtrise du foncier.

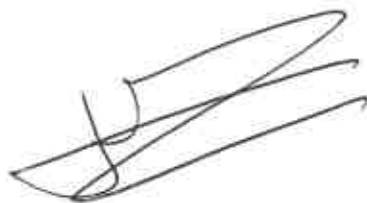
Les baux de long terme devront permettre de :

- Maintenir la propriété des terrains par la collectivité,
- Garantir une occupation durable et conforme aux orientations économiques locales,
- Faciliter l'accès au foncier pour les entreprises...

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré à l'unanimité :

- Acte le principe que la Communauté de communes puisse élargir ses modes de commercialisation/mise à disposition de terrains à vocation économique notamment via des baux de long terme (baux emphytéotiques, baux à construction, ou autres modalités adaptées) pour des entreprises et opérateurs économiques ;
- Autorise le Président et le Vice-Président en charge du développement économique, accompagnés d'un groupe de travail dédié, à engager des discussions avec les opérateurs économiques en recherche de foncier d'activités ;
- Autorise à négocier les termes des baux les plus adaptés selon les projets (durée, conditions financières, clauses de révision, etc.) dans le respect des orientations définies par la collectivité qui pourront faire l'objet d'une prochaine délibération (durée, critères, conditions, ...) ;
- Précise que la conclusion de baux, cession et autres modes de commercialisation restera la compétence du Conseil communautaire.

Pour extrait certifié conforme
Fait à UCEL, le 17 décembre 2025.
Le Président, Max TOURVIEILHE



Le Secrétaire de séance, Jacky SOUBEYRAND.

