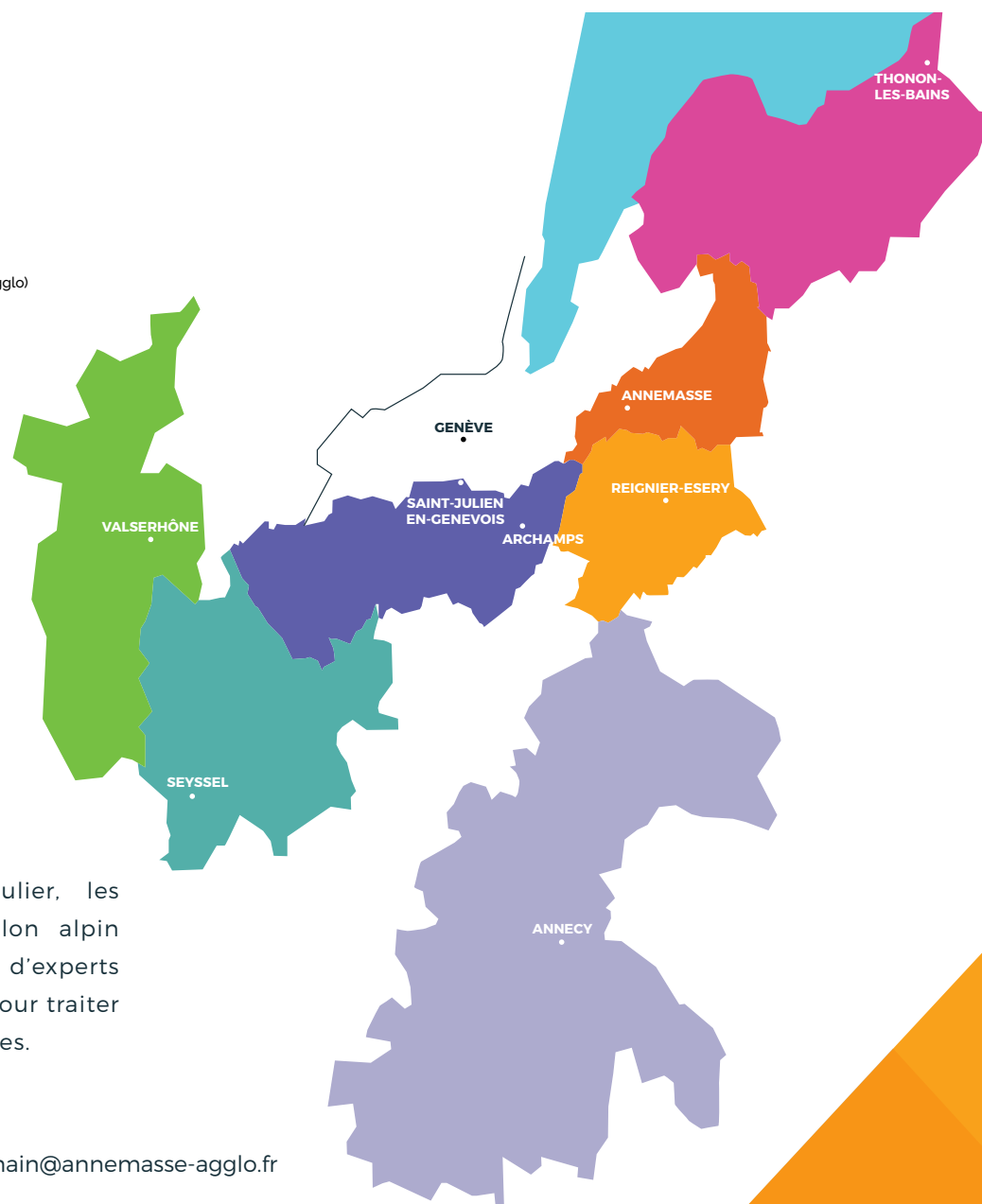


Sillon alpin

- Annemasse
Les Voirons Agglomération (Annemasse Agglo)
- Communauté de communes
Arve et Salève (CCAS)
- Communauté de communes
du Genevois (CCG)
- Communauté de Communes
du Pays Bellegardien (CCPB)
- Communauté de Communes
Usses et Rhône (CCUR)
- Grand Annecy
- Thonon agglomération



POUR ALLER PLUS LOIN

Chaque cas étant particulier, les collectivités locales du Sillon alpin ont mis en place un groupe d'experts qu'elles peuvent mobiliser pour traiter les questions les plus pointues.

Annemasse Agglo

Frédéric Fromain : frederic.fromain@annemasse-agglo.fr

Communauté de Communes Arve et Salève

Jennifer Devidal : jennifer.devidal@arve-saleve.fr

Communauté de Communes du Genevois

Marion Comestaz : mcomestaz@cc-genevois.fr

Communauté de Communes du Pays Bellegardien

Antoine Gabino : agabino@ccpb01.fr

Communauté de Communes Usses et Rhône

Laurie Laffont : economie@cc-ur.fr

Grand Annecy

Stéphanie Poncet : economie@grandannecy.fr

Thonon Agglomération

Carole Falconnet : c-falconnet@thononagglo.fr

LE BAIL À CONSTRUCTION MODE D'EMPLOI

FONCIER PUBLIC À VOCATION ÉCONOMIQUE DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS DU SILLON ALPIN





SOMMAIRE

03

QU'EST-CE QUE LE BAIL À CONSTRUCTION ?

POURQUOI LES COLLECTIVITÉS LOCALES
METTENT-ELLES EN PLACE CE SYSTÈME ?

05

BAIL À CONSTRUCTION,
QUEL IMPACT POUR MON ENTREPRISE ?

- 1 — Pour les entreprises qui vont occuper un local sur un terrain mis à disposition via un bail à construction
- 2 — Pour les promoteurs
- 3 — Pour les investisseurs

08

EXEMPLE DE CYCLE DE VIE D'UN BÂTIMENT
CONSTRUIT SUR UN TERRAIN LOUÉ EN BAIL
À CONSTRUCTION

09

ILS PARLENT DU BAIL À CONSTRUCTION

Le chef d'entreprise
L'expert-comptable
Le banquier
Le promoteur
Le notaire

13

FOIRE AUX QUESTIONS

BAIL À CONSTRUCTION

QU'EST-CE QUE C'EST ?

LE BAIL À CONSTRUCTION EST UN CONTRAT QUI INCLUT 2 PARTIES :

	Le propriétaire du terrain (appelé le bailleur) qui met en location son terrain
	L'utilisateur du terrain (appelé le preneur) qui prend en location le terrain pour y construire un bâtiment

CARACTÉRISTIQUES DU BAIL À CONSTRUCTION :

Le bail est conclu pour une durée comprise entre 18 et 99 ans

Droits et obligations des signataires :

Pour l'entreprise qui prend en location le terrain, appelé le preneur :

- Est propriétaire du bâtiment pendant toute la durée du bail, elle détient des droits réels qui lui permettent de **louer, hypothéquer ou vendre** son bâtiment
- Doit édifier des constructions sur le terrain du bailleur, telles que définies en annexe du bail (degré de précision proche du Permis de Construire)
- Entretien le bâtiment pendant la durée du bail et en supporte les charges : assurances, taxes,...
- Paye un prix au bailleur : le loyer

Pour la collectivité qui loue le terrain à l'entreprise, appelée le bailleur :

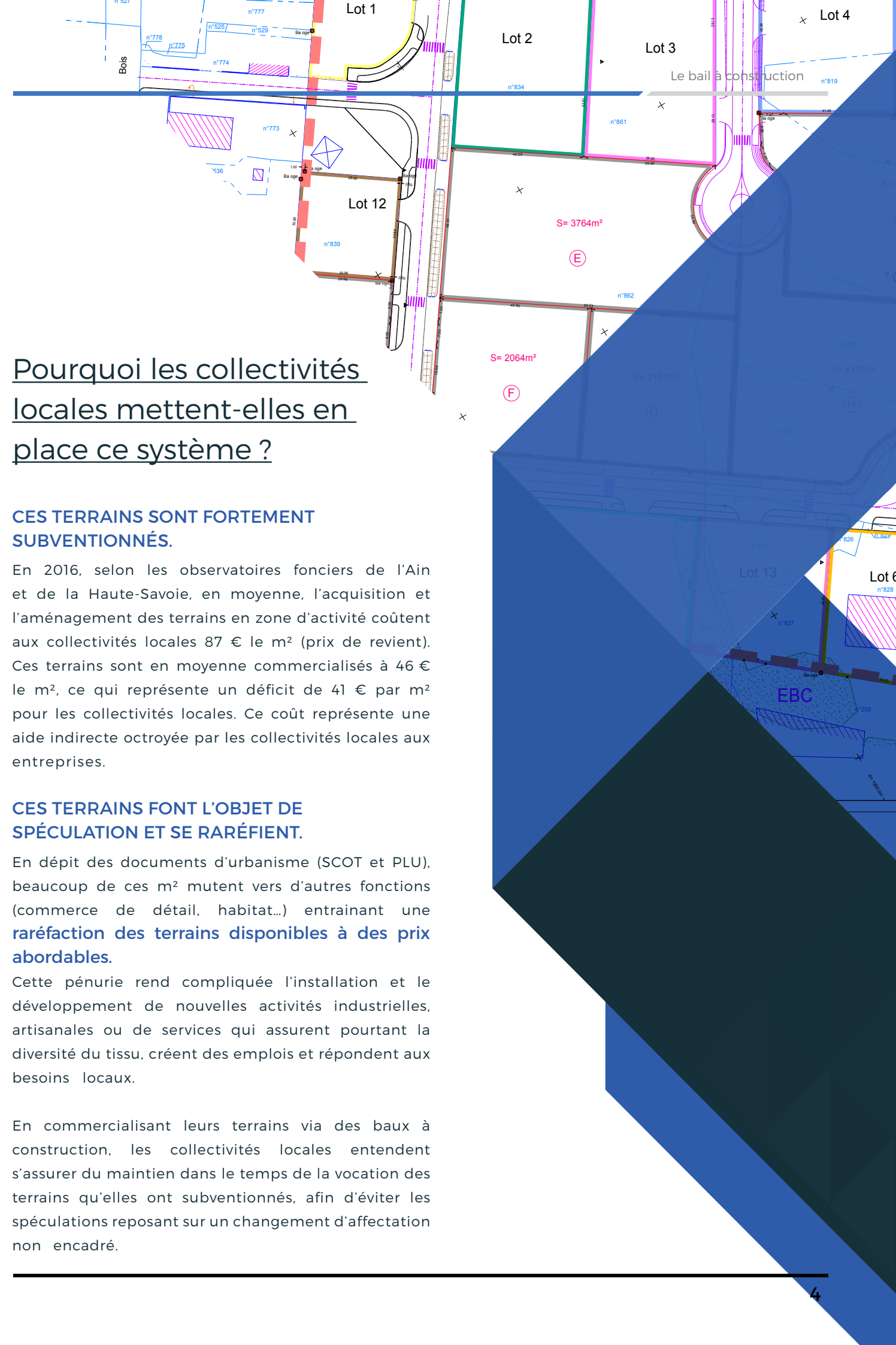
- Doit mettre à disposition le terrain pendant toute la durée du bail.



La Loi prévoit que, sauf disposition contraire du bail à construction, le bailleur (propriétaire du terrain) devient propriétaire du bâtiment en fin de bail. Néanmoins, le bail à construction peut prévoir d'autres modalités de fin de contrat. Dans le cadre d'un bail à construction de très longue durée, les adaptations nécessaires du bâtiment nécessiteront des avenants au bail, qui pourront repousser son échéance, en fonction des nouveaux investissements.

Les collectivités locales optent généralement pour le paiement d'un loyer à échéance unique, versée au moment de la signature du bail (loyer canon). La collectivité exprime le prix du terrain par un tarif de location au m².

Par exemple : une collectivité loue un terrain de 1.000 m² au prix de 50 € / m². L'entreprise paie au moment de la signature du bail 1.000 x 50 = 50.000 €, elle n'aura plus aucun loyer à payer pendant toute la durée du bail.



Pourquoi les collectivités locales mettent-elles en place ce système ?

CES TERRAINS SONT FORTEMENT SUBVENTIONNÉS.

En 2016, selon les observatoires fonciers de l'Ain et de la Haute-Savoie, en moyenne, l'acquisition et l'aménagement des terrains en zone d'activité coûtent aux collectivités locales 87 € le m² (prix de revient). Ces terrains sont en moyenne commercialisés à 46 € le m², ce qui représente un déficit de 41 € par m² pour les collectivités locales. Ce coût représente une aide indirecte octroyée par les collectivités locales aux entreprises.

CES TERRAINS FONT L'OBJET DE SPÉCULATION ET SE RARÉFIENT.

En dépit des documents d'urbanisme (SCOT et PLU), beaucoup de ces m² mutent vers d'autres fonctions (commerce de détail, habitat...) entraînant une **raréfaction des terrains disponibles à des prix abordables**.

Cette pénurie rend compliquée l'installation et le développement de nouvelles activités industrielles, artisanales ou de services qui assurent pourtant la diversité du tissu, créent des emplois et répondent aux besoins locaux.

En commercialisant leurs terrains via des baux à construction, les collectivités locales entendent s'assurer du maintien dans le temps de la vocation des terrains qu'elles ont subventionnés, afin d'éviter les spéculations reposant sur un changement d'affectation non encadré.

BAIL À CONSTRUCTION

QUELLE DIFFÉRENCE AVEC UN ACHAT DE TERRAIN?



Les impacts du bail à construction, par rapport à un achat de terrain, dépendent du montage juridique qui sera adopté pour construire le bâtiment. Les cas suivants illustrent les montages les plus fréquemment observés. Ils visent à donner un premier éclairage aux chefs d'entreprises.

Toutefois, chaque cas est particulier et demande une analyse au cas par cas systématique. Pour les entreprises qui le souhaitent, la collectivité locale propriétaire du terrain peut mobiliser des experts à même de traiter les différents cas.

I. POUR LES ENTREPRISES QUI VONT OCCUPER UN LOCAL CONSTRUIT SUR UN TERRAIN MIS À DISPOSITION VIA UN BAIL À CONSTRUCTION

Cas où l'entreprise commerciale est amenée à devenir elle-même propriétaire du bâtiment à construire

	ACHAT DE TERRAIN	BAIL À CONSTRUCTION
ASPECT PATRIMONIAL	L'entreprise est propriétaire de l'ensemble terrain + bâtiment à perpétuité. Elle peut l'hypothéquer, le louer ou le vendre	- L'entreprise est propriétaire du bâtiment pendant toute la durée du bail, elle peut l'hypothéquer, le louer ou le vendre pendant cette période - L'entreprise est locataire du terrain pendant la durée du bail - Afin de pouvoir adapter le bâtiment à l'évolution inéluctable des usages sur une très longue durée, le propriétaire du bâtiment négocie avec la collectivité locale des avenants, qui peuvent allonger la durée du bail
ASPECT FINANCIER	L'entreprise achète le terrain, il s'agit d'une dépense d'investissement	L'entreprise paye un loyer pour louer le terrain, il s'agit d'une dépense de fonctionnement, qui réduit son résultat comptable, donc son montant d'impôt sur les sociétés (IS) Montant de réduction = montant du loyer x taux d'IS

Cas où le bâtiment sera propriété d'une société civile immobilière (SCI). La société commerciale louera le bâtiment à la SCI

	ACHAT DE TERRAIN	BAIL À CONSTRUCTION
ASPECT PATRIMONIAL	- La SCI est propriétaire de l'ensemble terrain + bâtiment à perpétuité - La SCI loue le bâtiment à la société commerciale	- La SCI est locataire du terrain pendant la durée du bail - Au démarrage, la SCI loue le bâtiment à la société commerciale - Plus tard, la SCI peut hypothéquer, louer ou vendre le bâtiment pendant cette période
ASPECT FINANCIER	La SCI achète le terrain, il s'agit d'une dépense d'investissement	La SCI loue le terrain. 2 cas de figure : - La SCI est assujettie à l'impôt sur les sociétés (IS) : le loyer est une dépense de fonctionnement, qui réduit son résultat comptable, donc son montant d'impôt sur les sociétés : Montant de réduction = montant du loyer x taux d'IS - La SCI est assujettie à l'impôt sur le revenu (IR), pas de différence entre une dépense d'investissement ou de fonctionnement

Cas où l'entreprise achète tout ou partie d'un bâtiment (système de la copropriété) construit par un promoteur, sur un terrain faisant l'objet d'un bail à construction

	ACHAT DE TERRAIN	BAIL À CONSTRUCTION
ASPECT PATRIMONIAL	- L'entreprise commerciale, ou sa SCI, achète via une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) un local construit par un promoteur sur le terrain qu'il avait préalablement acheté à la collectivité. L'entreprise commerciale ou sa SCI sont propriétaires du local à perpétuité - L'acquéreur peut hypothéquer, louer ou vendre son local	- L'entreprise commerciale, ou sa SCI, achète un local construit par un promoteur sur le terrain qu'il avait préalablement loué à la collectivité. L'entreprise commerciale ou sa SCI sont propriétaires du local pendant toute la durée du bail - Afin de pouvoir adapter le bâtiment à l'évolution inéluctable des usages sur une très longue durée, le propriétaire du bâtiment négocie avec la collectivité locale des avenants, qui peuvent allonger la durée du bail - L'acquéreur peut hypothéquer, louer ou vendre son local pendant toute la durée du bail
ASPECT FINANCIER	- La jouissance du terrain est incluse dans le prix d'achat du local. Le promoteur a répercuté le coût du terrain dans le prix de vente - L'entreprise supporte les charges liées au terrain, avec une répartition aux tantièmes entre les copropriétaires	- La jouissance du terrain est incluse dans le prix d'achat du bâtiment. Le promoteur a répercuté le loyer du terrain dans le prix de vente - L'entreprise supporte les charges et l'entretien liés au terrain, avec une répartition aux tantièmes entre les copropriétaires

Cas où l'entreprise loue tout ou partie d'un bâtiment (système de la copropriété) construit par un promoteur, sur un terrain faisant l'objet d'un bail à construction

	ACHAT DE TERRAIN	BAIL À CONSTRUCTION
ASPECT PATRIMONIAL	L'entreprise commerciale, loue le local pour une durée définie dans son bail	L'entreprise commerciale, loue le local pour une durée définie dans son bail
ASPECT FINANCIER	La jouissance du terrain est incluse dans le montant du loyer que l'entreprise paie au propriétaire	La jouissance du terrain est incluse dans le montant du loyer que l'entreprise paie au propriétaire

II. POUR LES PROMOTEURS

	ACHAT DE TERRAIN	BAIL À CONSTRUCTION
ASPECT PATRIMONIAL	Le promoteur achète le terrain, construit le bâtiment qu'il vend soit aux utilisateurs, soit à un investisseur	Le promoteur loue le terrain, construit le bâtiment, le vend et cède le bail à construction, soit aux utilisateurs, soit à un investisseur
ASPECT FINANCIER	Le promoteur achète le terrain, il s'agit d'une dépense d'investissement. Puis il le revend avec le bâtiment	Le promoteur loue le terrain, il s'agit d'une dépense de fonctionnement, qui réduit son résultat comptable, donc son montant d'IS : montant de réduction = montant du loyer x taux d'IS

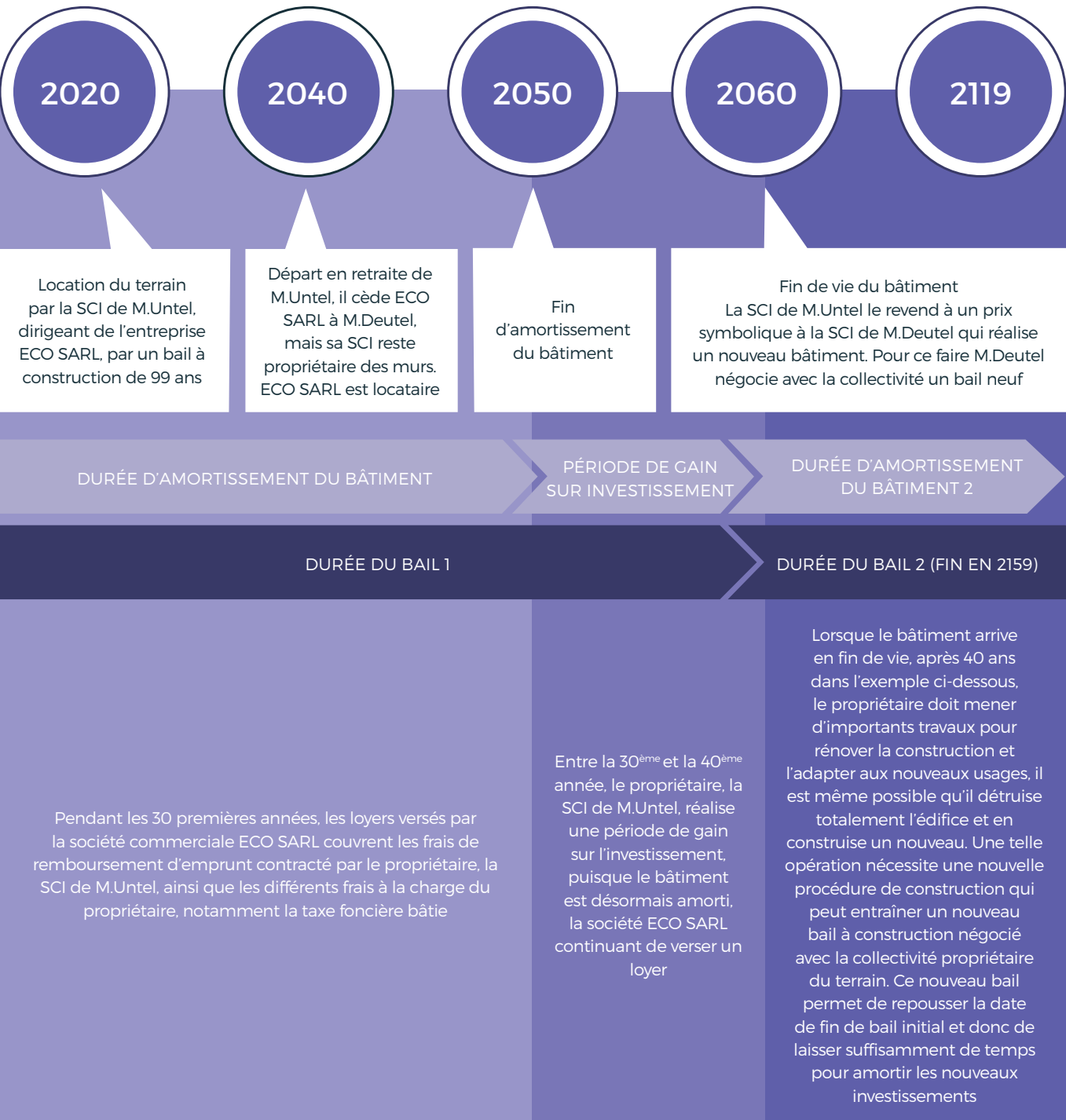
III. POUR LES INVESTISSEURS

	ACHAT DE TERRAIN	BAIL À CONSTRUCTION
ASPECT PATRIMONIAL	L'investisseur achète des locaux et les loue à des entreprises commerciales. Il peut hypothéquer ou vendre son bien. Il peut changer de locataire	- L'investisseur achète des locaux et les loue à des entreprises commerciales. Il peut hypothéquer ou vendre son bien. Il peut changer de locataire - Afin de pouvoir adapter le bâtiment à l'évolution inéluctable des usages sur une très longue durée, le propriétaire du bâtiment négocie avec la collectivité locale des avenants, qui peuvent allonger la durée du bail
ASPECT FINANCIER	L'investisseur achète l'ensemble bâtiment + terrain. Il s'agit de dépenses d'investissement	L'investisseur achète le bâtiment et le bail à construction. Il s'agit d'une dépense d'investissement

EXEMPLE

DE CYCLE DE VIE D'UN BÂTIMENT CONSTRUIT SUR UN TERRAIN LOUÉ EN BAIL À CONSTRUCTION

Le schéma suivant donne un exemple de cycle de vie d'un bâtiment construit sur un terrain loué via un bail à construction d'une durée de 99 ans. Cet exemple illustre le cas où le bâtiment est propriété d'une société civile immobilière (SCI). La société commerciale loue le bâtiment à la SCI (cas I.b. dans les cas évoqués au paragraphe précédent).



BAIL À CONSTRUCTION

ILS EN PARLENT



LE CHEF D'ENTREPRISE

Frédéric Lacarelle

Directeur Général de Hygie Solaire, propriétaire d'un immeuble tertiaire à Savoie Technolac et Président de l'Association Syndicale de Savoie Technolac (ASST) depuis 7 ans.

En tant que chef d'entreprise, la mise à disposition de terrain par des baux à construction ne présente aucune différence fondamentale par rapport à un achat. De plus, les baux à construction à Savoie Technolac ont permis de rassembler les acteurs du parc d'activités autour de problématiques communes : les espaces verts qu'ils soient privés ou communs, l'éclairage public, les déchets, la gestion du courrier... Ce nouveau mode d'organisation nous permet à tous de faire des économies et offre un service aux entreprises plus qualitatif.



Marie-Joëlle Chevallier

Expert-comptable cabinet Acora

L'EXPERT-COMPTABLE

Acquérir un bâtiment sur un terrain via un bail à construction permet de bénéficier des mêmes déductions fiscales que pour une construction classique où le terrain est acheté. Le preneur n'est donc pas lésé fiscalement par la conclusion d'un bail à construction.

Le preneur pourra déduire les coûts de la construction dans une société s'il opte à l'impôt sur les sociétés.

De plus, le montant du loyer affecté au terrain sera considéré comme une charge déductible du résultat. Le preneur réalisera donc une économie d'impôt. Dans le cadre d'un achat classique, l'achat du terrain est déductible uniquement au moment de la vente.



Damien Viollet

Directeur de l'agence d'Annemasse de la Banque Laydernier

LE BANQUIER

Pour que la banque finance un projet de construction sur un terrain loué en bail à construction il est nécessaire que la durée du bail soit plus longue que la durée de remboursement du prêt.

Afin d'éviter toute moins-value lors d'une éventuelle vente aux enchères du bâtiment, en cas de défaillance de l'entreprise, il est préférable que l'intégralité du loyer ait été payée dès la signature du bail.



Nathalie Dubois

Chargée d'activités crédit entreprise, Crédit Agricole des Savoie

Dès lors que la durée du bail à construction est supérieure à la durée du crédit sollicité, la banque peut étudier le financement du terrain et de la construction, et retenir, dans ce contexte, l'hypothèque en garantie.



André Barbon

Directeur général de TERACTION

LE PROMOTEUR

Nous avons récemment répondu à une consultation pour la réalisation d'un bâtiment tertiaire dans le cadre d'un bail à construction. Ce montage est encore rare, mais il se développe de plus en plus en France et pour tout type de produits : logements, bâtiments administratifs, tertiaire....

D'un point de vue opérationnel, le bail à construction ne change rien. L'élaboration du projet technique est la même et les autorisations administratives et réglementaires ne changent pas. Seul le montage juridique et financier diffère.

Pour le promoteur, il n'y a aucun changement dans l'acte de construire : qu'on loue ou qu'on acquiert le terrain en pleine propriété n'a aucun impact. Le financement du projet pendant la période de construction est lui aussi identique. C'est pour l'investisseur que le montage diffère légèrement. Selon la durée du bail (25 ans dans notre cas particulier) et les modalités de sorties prévues contractuellement (reprise du bâtiment par le bailleur avec ou sans soulte financière), le calcul de rentabilité et les modalités de financement doivent être adaptés.

Pour l'investisseur, il s'agit bien de s'assurer que sur la durée du bail, ses attentes en matière de rentabilité pourront être satisfaites : la durée d'amortissement comptable des ouvrages peut être inférieure à la durée habituellement retenue ; il faut adapter la politique de maintenance et de gros entretien-renouvellement à la durée du contrat, en s'assurant d'un bon état d'entretien des ouvrages pour qu'ils restent attractifs.

Pour la commercialisation, dans notre cas précis, l'immeuble construit étant exclusivement destiné à la location, le bail à construction ne change absolument rien. Si les preneurs restent sur une durée longue, supérieure aux 25 ans du bail à construction, ils changeront simplement de bailleur. Les baux seront simplement transférés au nouveau propriétaire, sans impact pour les locataires.



Bernard Pacaud

Notaire associé au sein de l'étude notariale de Maîtres Naz, Pacaud, Parizzi, Mugnier, Vivance et Lallemant

LE NOTAIRE

1/ Une propriété temporaire mais une vraie propriété

Le bail à construction est d'abord un bail mais il dépasse le simple droit de jouissance. Il a des effets « réels ». Le preneur s'engage à construire et à entretenir. Les constructions que le preneur édifie sont bien sa propriété pleine et entière pendant toute la durée du bail. Il en résulte que pendant toute la durée du bail, le preneur peut consentir des hypothèques sur les constructions qui sont sa propriété. Ces immeubles ne sont pas en dehors du circuit économique, ils peuvent être exploités, loués et servir de garantie pour recourir à un crédit. En outre, le preneur peut également consentir les servitudes indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail.

Enfin, l'un des éléments fondamentaux du bail est la libre cession par le preneur de ses droits : droit au bail à construction et constructions qu'il a fait édifier.

2/ Une zone cohérente et pérenne

Au-delà des règles d'urbanisme dont on sait qu'elles peuvent changer à tout moment, le recours à la technique juridique du bail à construction permet la réalisation d'une zone d'aménagement cohérente et pérenne.

La liberté d'exploitation des constructions, qui autorise le preneur à les amortir par l'exploitation pendant toute la durée du contrat, se concile avec certaines limites destinées à assurer le maintien des activités exercées dans la zone.

En effet, chaque contrat de bail à construction contiendra une clause limitant les activités susceptibles d'être exploitées dans les constructions édifiées : les artisans ne risqueront pas d'être envahis par la grande distribution, les espaces destinés aux activités ne seront pas grignotés par les promoteurs de logements. Il s'agit bien de préserver des territoires aux activités économiques des petites et moyennes entreprises.

Dans la même perspective, si en principe les baux et titres d'occupation conclus par le preneur cessent à l'expiration du bail à construction, sur cet aspect, on est dans le champ de la liberté contractuelle et le bail peut prévoir des clauses aménageant la poursuite de ces contrats à l'expiration du bail.

Foire aux questions

En décidant de construire un bâtiment sur un terrain loué par un bail à construction, le chef d'entreprise se pose des questions. Voici une liste de questions courantes, avec les réponses techniques.

1

Est-ce que je suis chez moi ?

Oui. Pendant toute la durée du bail, vous êtes pleinement propriétaire de votre local.

2

Est-ce que je peux louer mon bâtiment ?

Oui. En tant que propriétaire, vous pouvez louer votre bâtiment.

3

Est-ce que la banque va accepter de financer mon projet ?

Oui. Dans la mesure où le bail dure plus longtemps que la durée du prêt, la banque pouvant se garantir sur le bâtiment et le bail, elle pourra financer votre bâtiment.

4

Que vais-je léguer à mes enfants ?

Vous pourrez transmettre à vos enfants le bâtiment que vous aurez construit, soit par une donation de votre vivant, soit dans le cadre de votre succession. Vos enfants seront pleinement propriétaires du bâtiment pendant toute la durée restante de votre bail au moment de la transmission.

Cas concret : vous signez un bail à construction de 99 ans en 2020, vous construisez votre bâtiment en 2021. Vous prenez votre retraite en 2035. Vous décidez alors de donner votre bâtiment à vos enfants. Ces derniers en sont pleinement propriétaires jusqu'en 2119.

5

Est-ce que ça va me coûter plus cher ?

Non. Le montant du loyer est calculé sur les prix de vente des terrains tels qu'ils étaient pratiqués. Si le terrain était vendu 50 € / m², le loyer s'élève également à 50 € le m². De plus, comptablement le loyer étant considéré comme une charge et non un investissement, le montant du loyer se déduit du résultat comptable de votre entreprise, ce qui diminue d'autant l'assiette de votre Impôt sur les Sociétés.

Cas concret : pour un terrain de 2 000 m² à 50 € le m². A l'achat il vous coûte 2 000 m² x 50 € = 100 000 €. A la location il vous coûte 2 000 m² x 50 € - taux d'imposition à l'IS (en moyenne 20%) = 80 000 €

6

Est-ce que je vais acheter le terrain plusieurs fois ?

Non. Vous paierez un loyer au même prix que la vente, pour toute la durée du bail. Un éventuel nouveau loyer ne pourra être demandé par la collectivité que si un nouveau bail devait être conclu à l'issue du premier bail, avec votre accord, ou celui de la personne qui a repris votre bail.

7

Est-ce que je vais pouvoir vendre mon bâtiment, à qui et à quel prix ?

Oui, vous pouvez vendre (ou même louer ou hypothéquer) votre bâtiment pendant toute la durée du bail. Vous pouvez vendre votre bâtiment à n'importe qui. Toutefois, les règles du bail à construction s'appliqueront. Tout comme vous, le nouveau propriétaire ne pourra modifier le bâtiment qu'avec l'accord de la collectivité.

Le prix de vente sera fonction de la valeur du bâtiment et de la durée restante du bail. Tant que la durée restante du bail est supérieure au temps d'amortissement du local (15 à 30 ans), vous pouvez vendre le bâtiment à sa pleine valeur. Lorsque la durée restante du bail est plus courte que la durée d'amortissement, une décote peut s'appliquer. Toutefois, dans le cadre d'un bail de 99 ans, le bâtiment a largement perdu de sa valeur bien avant que la fin du bail n'approche.

Dans les faits, lorsque le bâtiment arrive en fin de vie (bien avant le terme du bail), une négociation s'ouvre avec la collectivité propriétaire du terrain, pour réhabiliter / modifier le bâtiment ou le reconstruire. Le projet peut alors partir sur un nouveau bail (pouvant durer lui aussi 99 ans). En pratique le terrain peut être utilisé de manière perpétuelle par baux à construction successifs.

8

La collectivité a-t-elle un droit de regard sur l'activité réalisée dans mon bâtiment ?

La collectivité propriétaire du terrain n'a pas de droit de regard sur l'activité exercée dans le bâtiment, dans la mesure où celle-ci reste compatible avec les activités prévues par le bail à construction. Toutefois, elle a un droit de regard sur les caractéristiques du bâtiment et leur évolution dans le temps. Concrètement, le bail définit un projet de bâtiment, pour que celui-ci soit modifié, la collectivité doit donner son accord.

9

Puis-je librement faire des travaux ?

Le bail définit un projet de bâtiment, pour que celui-ci soit modifié, la collectivité doit donner son accord. Si vous faites de simples travaux d'entretien du bâtiment – qui ne le modifient pas – vous n'avez pas besoin de l'accord de la collectivité. Si vous voulez modifier le bâtiment, vous devez obtenir l'accord de la collectivité. Cette dernière vous le donnera si votre projet respecte les règles d'urbanisme en vigueur au moment de votre demande et au règlement de la zone d'activités (mêmes conditions que si vous êtes propriétaire du terrain).