

\_\_\_\_\_ THONON  
**agglomération**

ZONES D'ACTIVITÉS  
ÉCONOMIQUES  
INTERCOMMUNALES

# LE BAIL À CONSTRUCTION

**Modalités  
de mise en œuvre  
sur le territoire  
de Thonon Agglomération**

[www.thononagglo.fr](http://www.thononagglo.fr)



# LE BAIL À CONSTRUCTION : UN DISPOSITIF PRINCIPALEMENT DESTINÉ AUX ZAEI À RAYONNEMENT MÉTROPOLITAIN

Le bail à construction est un dispositif contractuel. Il s'applique principalement dans le cadre de la commercialisation du foncier des ZAEi (zones d'activités économiques intercommunales) :

- appartenant à Thonon Agglomération,
- et à rayonnement métropolitain.

**Vitrines de l'attractivité économique du Genevois français**, ce sont des **zones référentes exemplaires**, support de développement et d'image. Elles accueillent **des entreprises innovantes**, des entreprises de taille intermédiaire et des PME/PMI d'envergure à effet d'entraînement dans les secteurs notamment de la production, du négoce ou des services, et des entreprises du tertiaire de type



services connexes à l'industrie. L'aménagement paysager doit respecter un principe de densité de construction sur la parcelle.

## Sur le territoire de Thonon Agglomération, trois pôles économiques entrant dans cette classification sont concernés :

### ZAEi de Vongy à Thonon-les-Bains

Superficie : 69 ha  
178 entreprises  
+/- 1 900 emplois  
Activités : industrie, artisanat, services

### ZAEi des Bracots à Bons-en-Chablais

Superficie prévue (en 2030) : 59 ha  
95 entreprises  
+/- 800 emplois  
Activités : industrie, artisanat, services

### Pôle économique de Perrignier

Superficie prévue (en 2030) : 50 ha  
60 entreprises  
+/- 650 emplois  
Activités : industrie, artisanat, services



# OBJECTIF : MAÎTRISER LE FONCIER À LONG TERME

Thonon Agglomération investit dans l'acquisition et l'aménagement de terrains à vocation économique, dans le cadre des espaces définis par le SCoT (schéma de cohérence territoriale) du Chablais.

## Les enjeux pour le territoire

- Maintenir et créer des emplois de proximité
- Renforcer et pérenniser le dynamisme économique
- Créer une cohérence économique intercommunale
- Mettre en place une politique de développement économique durable à l'échelle de l'agglomération.

s'allongent en raison de la complexité des projets et des procédures réglementaires.

- En dépit des documents d'urbanisme, il est constaté de nombreuses mutations vers d'autres fonctions que celles prévues à l'origine des bâtiments d'activités au sein des ZAEi (habitation, commerce, loisirs).

## Un outil stratégique : le bail à construction

Face à ce constat, Thonon Agglomération souhaite commercialiser les espaces de ses zones d'activités économiques d'intérêt métropolitain via des baux à long terme afin d'éviter les mutations et la pénurie de foncier public.

## Le contexte

- Les terrains à vocation économique se raréfient et les délais de mise sur le marché de nouveaux fonciers économiques

## LE TÉMOIGNAGE D'UNE ENTREPRISE



Frédéric Leite,  
Gérant de CMC  
(Constructions  
soudées)

Lorsque je me suis lancé dans un projet immobilier pour l'entreprise, j'ai d'abord cherché à répondre aux besoins de l'activité et notamment aux besoins de croissance. Le service Économie de Thonon Agglomération m'a alors présenté le projet de la zone d'activités économiques Planbois Parc (Pôle économique de Perrignier) et de l'accession au travers d'un bail à construction. Ce contrat de location est particulier mais très avantageux, surtout lorsqu'il est proposé sur la durée maximale de 99 ans. Thonon Agglomération reste propriétaire du terrain et nous met à disposition une parcelle sur laquelle nous nous engageons à édifier une ou plusieurs constructions. Ce principe permet une liberté de construction au preneur et pérennise la vocation artisanale du foncier au bailleur. C'est un rapport gagnant-gagnant. Nous disposons, au travers du bail à construction, d'un droit réel immobilier car pendant la durée du bail, le locataire du terrain est placé dans la situation légale du propriétaire... et 99 ans, c'est une durée sur laquelle on peut largement se projeter !

## EN PRATIQUE

### Les conditions de mise en œuvre

- Le bail est conclu pour **une durée maximale de 99 ans** (conformément à la loi) qui commencera à courir à compter du jour de signature du bail.
- Le preneur a l'obligation d'**édifier les constructions sur le terrain mis à bail dans un délai de trois ans** à compter de la signature du bail à construction, dans le respect des autorisations d'urbanisme obtenues.
- Le preneur doit respecter un **coefficient d'emprise au sol de 0,3 minimum** afin de répondre aux objectifs de densification du foncier économique.
- Le paiement d'un **loyer à échéance unique** (loyer canon), versé au moment de la signature du bail et calculé sur la base d'un tarif de location à 70€ HT le m<sup>2</sup>.

*Par exemple : pour un terrain de 1 000 m<sup>2</sup>, l'entreprise verse au moment de la signature du bail un loyer canon de :*

$$1\,000 \times 70 = 70\,000 \text{ € HT.}$$

Pendant les 99 ans du bail, elle n'aura plus aucun loyer à verser à Thonon Agglomération.

- À la fin du bail à construction, les constructions et aménagements édifiés sur le terrain deviendront, de plein droit, la propriété du bailleur.

### La procédure de mise en œuvre

#### Le bail à construction est un contrat.

Il est établi par le notaire mandaté par la collectivité, entre Thonon Agglomération, propriétaire du terrain (appelé le bailleur) qui met en location son terrain à bâtir, et la personne physique ou morale (appelé le preneur) qui prend en location le terrain pour y construire un bâtiment.

Après approbation par le Conseil Communautaire, la mise en place du bail se fait en deux temps :

- 1-** Signature d'une **promesse de bail** avec les conditions suspensives d'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et, le cas échéant, de l'obtention d'un prêt.
- 2-** Signature du **bail à construction** à la levée des conditions suspensives.

Le preneur peut bien évidemment se faire assister par son propre notaire s'il le souhaite.