



CHAMBÉRY
GRAND LAC

ÉCONOMIE

Le Bail à Construction

- ▶ MODE D'EMPLOI
- ▶ FONCIER PUBLIC À VOCATION ÉCONOMIQUE
DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS DU SILLON ALPIN

Le Bail à construction, qu'est-ce que c'est ?



Le bail à construction est un contrat
qui inclut 2 parties :



Le propriétaire du terrain (bailleur)
qui met en location son terrain



L'utilisateur du terrain (preneur)
qui prend en location le terrain
pour y construire son bâtiment



**Le bail est conclu pour
une durée de 60 ans.**



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.

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.

DES TERRAINS AVEC UN EXCELLENT RAPPORT QUALITÉ/PRIX...

Les collectivités ont une mission d'intérêt public en aménageant des terrains pour le monde économique. En effet, ces terrains permettent la création d'activités économiques, de richesses, d'emplois et de recettes fiscales. Le prix de ces terrains, s'ils sont fixés pour répondre à l'équilibre entre l'offre et la demande, et avec un contrôle de l'Etat (service des Domaines) ne couvrent pas toujours les coûts d'aménagement. En les comparant aux rares terrains économiques privés, on s'aperçoit que le prix de commercialisation de ces terrains publics, qui a tendance à augmenter, reste souvent deux à trois fois moins élevé. »

... QUI 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.



Quel impact pour mon entreprise ?

Les impacts du bail à construction, par rapport à un achat de terrain, dépendent du montage juridique qui sera adopté pour construire le bâtiment.

POUR LES ENTREPRISES

qui vont occuper un local construit sur un terrain mis à disposition via un bail à construction

CAS #1

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	<ul style="list-style-type: none"> ► 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 #2

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	<ul style="list-style-type: none"> ► La SCI est propriétaire de l'ensemble terrain + bâtiment à perpétuité ► La SCI loue le bâtiment à la société commerciale 	<ul style="list-style-type: none"> ► 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	<p>La SCI loue le terrain. 2 cas de figure :</p> <ul style="list-style-type: none"> ► 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 #3

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	<ul style="list-style-type: none"> ▶ La SCI est propriétaire de l'ensemble terrain + bâtiment à perpétuité ▶ La SCI loue le bâtiment à la société commerciale 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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	<p>La SCI loue le terrain. 2 cas de figure :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 : <p>Montant de réduction = montant du loyer x taux d'IS</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ La SCI est assujettie à l'impôt sur le revenu (IR), pas de différence entre une dépense d'investissement ou de fonctionnement

CAS #4

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	<ul style="list-style-type: none"> ▶ La SCI est propriétaire de l'ensemble terrain + bâtiment à perpétuité ▶ La SCI loue le bâtiment à la société commerciale 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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	<p>La SCI loue le terrain. 2 cas de figure :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 : <p>Montant de réduction = montant du loyer x taux d'IS</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ La SCI est assujettie à l'impôt sur le revenu (IR), pas de différence entre une dépense d'investissement ou de fonctionnement

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

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	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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

Questions fréquentes

Est-ce que je suis chez moi ?

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

Est-ce que je peux louer mon bâtiment ?

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

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.

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.

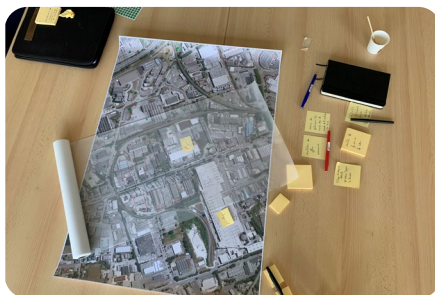


Cela va t-il coûter plus cher ?

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 €/m². De plus, comptablement le loyer étant considéré comme une charge et non un investissement, son montant

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 €/m². A l'achat il vous coûte 2 000 m² x 50 € = 100 000 €. À la location il vous coûte 2 000 m² x 50 € - taux d'imposition à l'IS (en moyenne 20%) = 80 000 €.



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.

Vais-je 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.

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.

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 aux conditions qui seront en vigueur à ce moment-là.

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.



Puis-je librement faire des travaux ?

Si vous faites de simples travaux d'entretien du bâtiment, vous n'avez pas besoin de l'accord de la collectivité.

Si vous voulez modifier le bâtiment ou réaliser des travaux importants nécessitant une autorisation d'urbanisme, il faudra au préalable obtenir l'accord de la collectivité.

EN PARTENARIAT AVEC



Ce document est basé sur « le Bail à Construction mode d'emploi : foncier public à vocation économique dans les zones d'activités du sillon alpin », réalisé par La Maison de l'Eco. www.maisoneco.org



Ils en parlent 99



L'investisseur

Stéphane ROGER

Directeur général adj. du Crédit Agricole des Savoie

« Le Crédit Agricole des Savoie est le principal investisseur du bâtiment Pôle Entrepreneuriat sur Savoie Technolac. Un bâtiment édifié dans le cadre d'un bail à construction. Implanté au cœur du territoire, le Crédit Agricole des Savoie partage une vision prospective en tant qu'acteur économique clé du territoire, pour aider les entrepreneurs savoyards et contribuer au futur de son dynamisme économique. L'innovation est essentielle, tant dans les projets d'entreprises que dans leur accompagnement sur le territoire et l'outil bail à construction en fait partie. »



Le promoteur

Stéphanie STOLLER

Directrice générale adj. - Associée de Bartx Patriarche

« Nous intervenons en France et à l'étranger dans le montage d'opérations immobilières, et le bail à construction est devenu aujourd'hui un montage de prédilection pour beaucoup de collectivités. Plutôt sceptique lors du lancement de nos premières opérations, le bail à construction sur un temps long est devenu un argument commercial auprès de nos acquéreurs (institutionnels ou utilisateurs) car il permet de garantir l'usage, l'entretien et la pérennité du bâti durant toute la durée du bail contrairement à une cession foncière. Qui souhaite encore de nos jours, où la désartificialisation des sols est un des enjeux majeur des prochaines décennies, voir des bâtiments vides, non entretenus ou qui ne correspondent plus aux usages de demain ? »



L'entreprise

Benoit LELONG

Directeur de Cythelia

« En tant qu'entreprise, la mise à disposition de terrain par des baux à construction ne présente aucune différence fondamentale par rapport à un achat. De plus c'est une démarche qui nous a semblé cohérente pour un territoire qui souhaite valoriser dans la durée un foncier économique se faisant de plus en plus rare. »



Le notaire

Marie-Ange BARTOLI-CREPIN

Notaire associée au sein de l'étude HMBC

« Il faut analyser le bail à construction non pas comme un simple bail de longue durée, mais comme un "transfert temporaire de la propriété" à un preneur en contrepartie de son engagement de payer un loyer, de construire et d'entretenir les constructions. En effet, le preneur ne bénéficie pas d'un simple droit de jouissance comme dans un autre bail, mais d'un véritable droit réel sur le sol et de la propriété pleine et entière des constructions qu'il réalise, et ceci pendant toute la durée du bail. Ce "transfert temporaire de la propriété" sur le terrain et les constructions lui permet de se comporter comme un véritable propriétaire pendant toute la durée du bail. Il peut donc louer, vendre, donner, affecter les biens à la garantie d'un emprunt comme pour une propriété traditionnelle, en tenant compte bien évidemment de l'élément temporel lié à la durée du bail. Enfin même si le bail à construction ne peut être tacitement reconduit "faute de construction", il peut se transformer soit en un nouveau bail à construction si un nouveau projet est envisagé, soit en bail emphytéotique de longue durée.

Dernier point et non des moindres : le bail à construction n'est soumis qu'à très peu de contraintes législatives à l'inverse des baux commerciaux. Il est donc un outil particulièrement intéressant pour adapter les besoins du bailleur et du preneur en fonction des circonstances... »



L'expert-comptable

Vincent BOUVIER

Expert-comptable Commissaire aux comptes - Groupe BBM

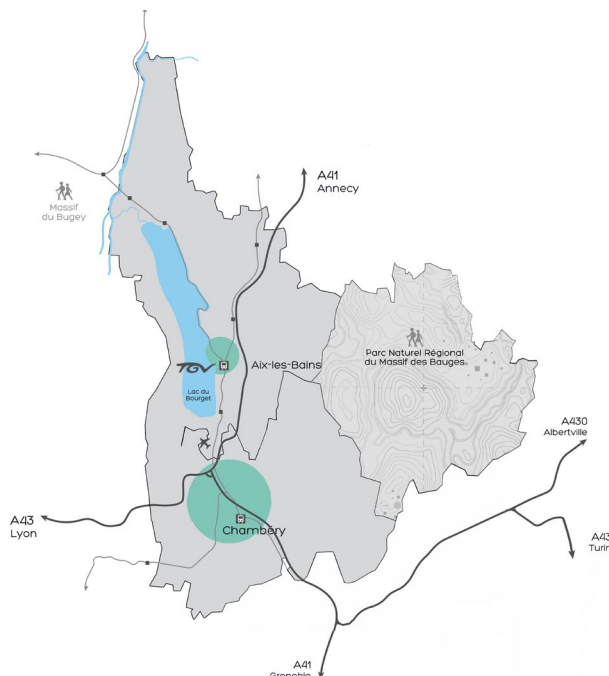
« Contrairement à une acquisition classique, le bail à construction peut afficher une meilleure rentabilité. En effet, la construction constitue une immobilisation amortissable sur sa durée normale d'utilisation en fonction de ses composants. Le terrain n'est pas amortissable.

Dans le cadre d'un bail à construction, la totalité des loyers versés est déductible, y compris ceux afférents au terrain. Par ailleurs, même si au terme du bail, la construction revient au bailleur, celui-ci peut se voir imposer d'effectuer de gros travaux de mise aux normes ou des travaux complémentaires que le preneur n'aura pas eu à prendre en charge. »



CONTACT

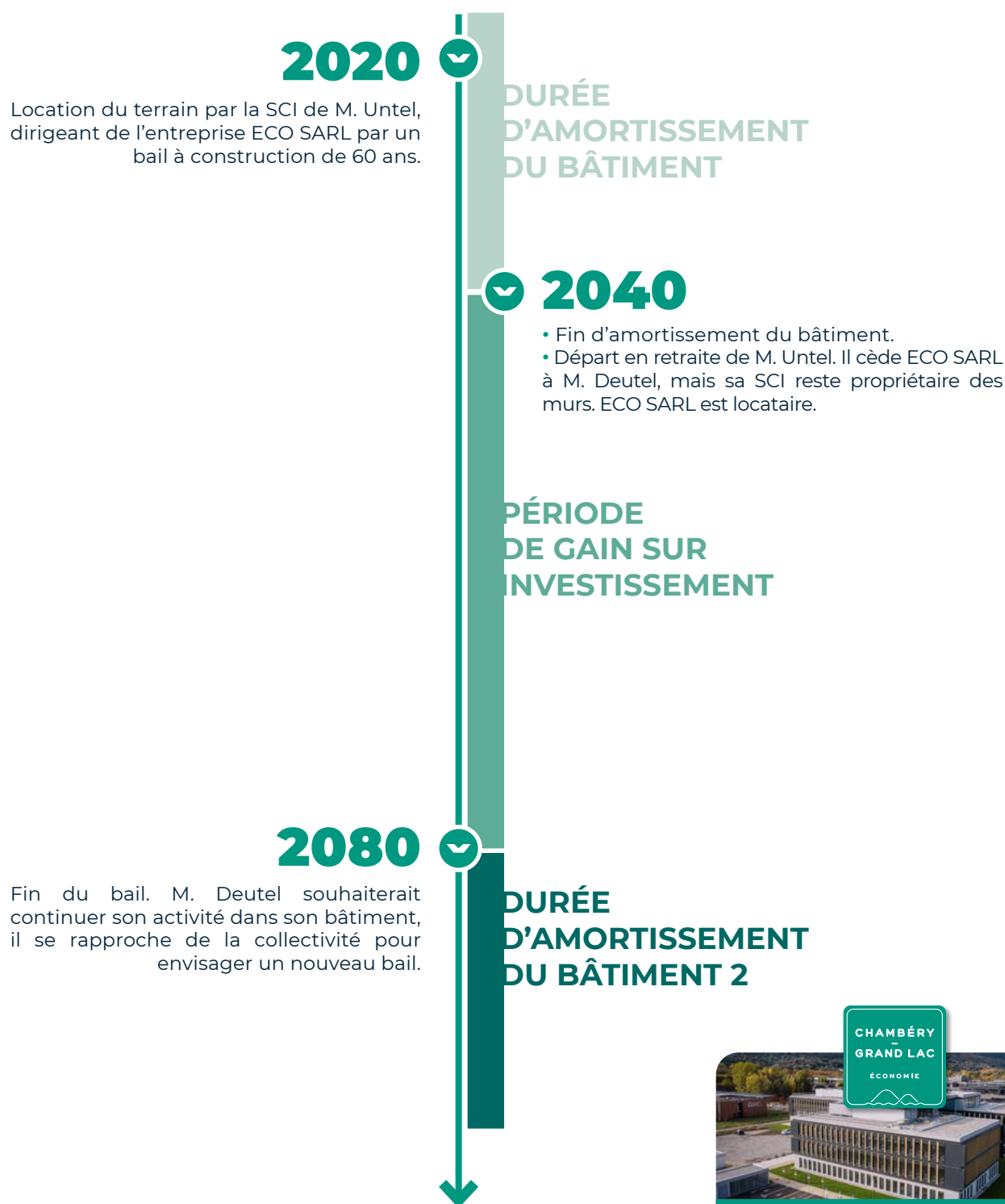
economie@chambery-grandlac.fr



Cycle de vie d'un bâtiment construit sur un terrain loué en bail à construction.

EXEMPLE

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 60 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.



CHAMBÉRY
GRAND LAC
ÉCONOMIE



CONTACT
economie@chambery-grandlac.fr