

# Bail à construction La location du foncier : une solution à votre projet d'implantation.



## Pourquoi Rennes Métropole met-elle en place le bail à construction pour les entreprises ?

Rennes Métropole considère que le foncier est un bien commun.

Le bail à construction par la mise en place d'une dissociation de la propriété du foncier et du bâti, fait partie intégrante de la stratégie de Rennes Métropole afin de préserver la ressource foncière. Cet outil d'aménagement durable a pour objectif d'optimiser le foncier et de garantir les activités économiques de demain.

En proposant le bail à construction, Rennes Métropole se dote d'un outil qui lui permet de :

- Conserver sur le long terme la propriété du foncier qu'elle aménage
- Maintenir son usage sans remettre en cause l'autonomie des entreprises dans la réalisation de leur projet

Maitriser le coût et la qualité de l'aménagement.

Conforter la vocation économique des terrains d'activités.

4 objectifs

Éviter la spéculation.

Garantir un partage du foncier équilibré pour tous.

transition économique

RENNES MÉTROPOLE s'engage

# Qu'est-ce que le bail à construction ?

Il s'agit d'un contrat de location de longue durée d'un terrain entre le propriétaire d'un terrain, Rennes Métropole, et le preneur (entreprise, promoteur ou investisseur), à qui il incombe d'édifier une construction sur laquelle il bénéficiera de droits réels immobiliers.

En échange d'un loyer, le preneur peut exploiter, céder, louer ou hypothéquer sa construction et le droit au bail qui lui est associé, dans le respect de la destination économique déterminée.

Le preneur est propriétaire de l'ensemble des constructions sur toute la durée du bail puis remet cette propriété au bailleur. Souvent, dans un bail de longue durée, de nouveaux investissements peuvent s'avérer nécessaires et conduire à prolonger le bail par avenant ou contractualiser un nouveau bail avant l'expiration du bail initial.

Le bail à construction est un document qui peut s'adapter en fonction des évolutions de l'entreprise (besoin de construire de la surface supplémentaire par exemple). Des temps d'échange entre le bailleur et le preneur sont prévus à intervalles réguliers ou dès que cela est nécessaire.

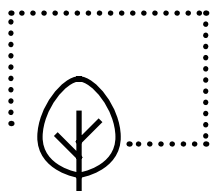
# Quels sont les avantages du bail à construction pour mon projet de développement ?



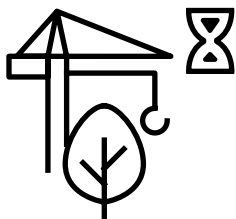
- Bénéficier d'un droit réel immobilier sur la surface du sol et sur les constructions nommé « droit de superficie », en agissant comme un véritable propriétaire pendant toute la durée du bail.



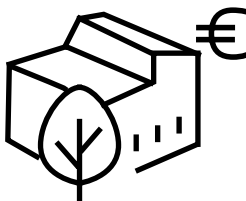
- Amortir plus rapidement votre coût de construction. Le bail à construction offre l'opportunité de payer uniquement un loyer sur le terrain et donc de ne pas payer son acquisition. La capacité ainsi libérée peut vous servir à investir davantage dans votre outil de production.



Pour un terrain de 10 000 m<sup>2</sup> à un prix de référence de 75€ HT/m<sup>2</sup>



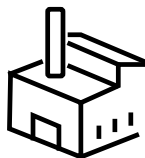
Il vous sera proposé un bail à construction d'une durée de 60 ans



Avec soit un loyer capitalisé de 750 000 € HT, soit un loyer annualisé de 56 924€ HT sur 20 ans.



- Céder tout ou partie de vos droits ou apporter en société, tout au long de la durée du bail. La valeur de vente sera fonction de la durée restant du bail.



- Réduire votre assiette de l'impôt sur les sociétés. Le loyer est considéré comme une charge, il est totalement déduit du résultat comptable de votre entreprise.

# Quelles sont les étapes préalables à la signature d'un bail à construction?

1



## Une proposition adressée au preneur :

Dès lors qu'il s'intéresse à un foncier proposé par la collectivité ou son aménageur pour un bail à construction d'une durée de 60 ans.

2



## Deux modalités de paiement possibles :

- Un loyer unique dit loyer capitalisé versé lors de la signature du bail au profit de la collectivité (le preneur n'a plus rien à payer durant les prochaines 60 années).
- Un loyer annualisé avec un règlement annuel comprenant également des frais de gestion, sur une durée de 20 ans.

3



## Signature d'une promesse de bail à construction :

Au moment du dépôt de permis de construire avec les conditions suspensives d'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours.

4



## Signature du bail à construction :

À la levée des conditions suspensives.

5



## Un point régulier avec la collectivité :

A minima tous les 5 ans.



# Les réponses aux questions pratiques que vous vous posez

## 1 • Quelles sont mes obligations ?

- Edifier une ou des constructions sur le foncier et en assurer leurs entretiens.
- Régler un loyer selon les modalités définies dans le bail.
- Assumer l'ensemble des charges relatives aux constructions et au terrain : assurances, taxes, impôts.

## 2 • Les banques vont-elles m'accompagner si je signe un bail à construction ?

Les banques sont en capacité d'accompagner les porteurs de projet si la durée du bail est supérieure à la durée du prêt, ce qui sécurise le financement du bâtiment et du bail.

Le locataire peut céder ses droits ou les apporter en société. Il peut aussi consentir une affectation hypothécaire portant sur ses droits et sur les constructions ce qui est souvent demandé par les organismes bancaires.

## 3 • Que devient mon bâtiment en cas de succession ?

Il est possible de transmettre le bâtiment construit par voie de donation ou dans le cadre de la succession au décès du propriétaire.

Les successeurs peuvent exploiter le bâtiment jusqu'à la fin du bail, le vendre ou bien le louer. Les héritiers seront pleinement propriétaires du bâti pendant toute la durée restante du bail.

## 4 • Puis-je réaliser des travaux dans mon bâtiment ?

Oui, c'est possible. Le preneur a d'ailleurs l'obligation de garder les édifices en bon état d'où l'importance de la maintenance proactive.

La destination du terrain et le projet de construction sont inscrits dans le bail.

Il est inutile d'obtenir l'accord de la collectivité pour les travaux d'entretien.

En revanche, pour des modifications substantielles, un échange est à prévoir avec la collectivité pour mesurer l'incidence éventuelle sur le bail à construction et son accord est requis. Des avenants au bail sont possibles.

## 5 • Puis-je vendre mon bâtiment ?

Il est possible de vendre, louer ou même hypothéquer son bien pendant toute la durée du bail à construction. Il faudra juste respecter les clauses du bail concernant sa destination et les règles d'urbanisme. Dans les faits, le bâtiment est amorti bien avant l'expiration du bail.

Une négociation avec la collectivité s'ouvre alors avec un nouveau projet. Le prix de vente du bâtiment sera fonction de sa valeur et de la durée du bail restante.

## 6 • Puis-je louer mon bâtiment ?

Le preneur peut louer le bâtiment et en tirer éventuellement une rentabilité au moins équivalente à une acquisition classique.

## 7 • 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.

Elle gardera néanmoins un droit de regard sur les caractéristiques du bâtiment et son évolution dans le temps et s'assurera du bon entretien de l'ensemble immobilier en fixant un échéancier de passage périodique.

## 8 • Que se passe-t-il à la fin du bail à construction ?

La collectivité récupère le terrain et le bâtiment. Le prolongement d'un bail à construction par tacite reconduction n'est pas possible.

Une prorogation au bénéfice du preneur est envisageable si accord du bailleur dans la limite de 99 ans.



02 99 86 64 40



entreprises@rennesmetropole.fr