



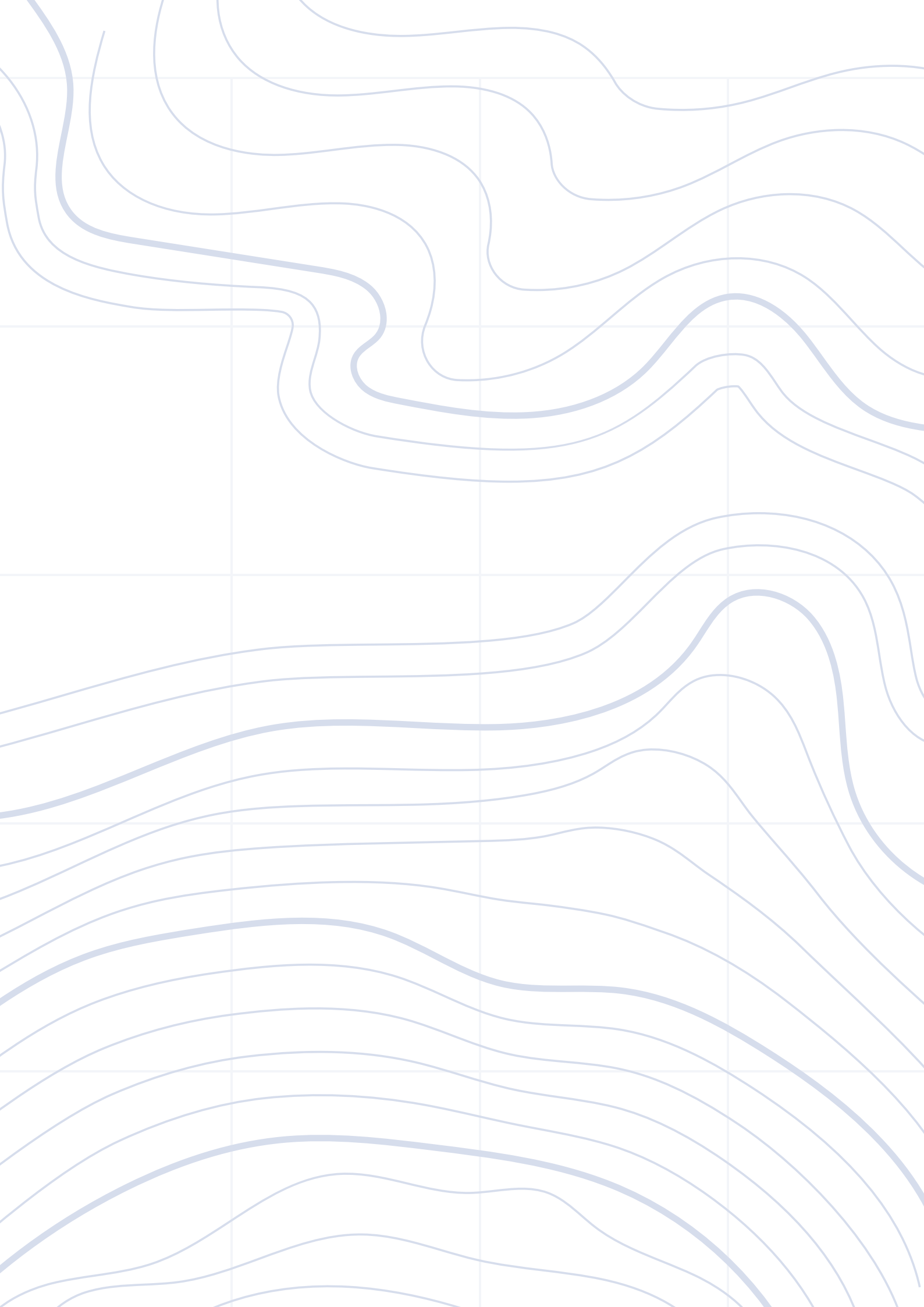
ENTREPRISES ET COLLECTIVITÉS

LES BAUX DE LONGUE DURÉE, UNE ALTERNATIVE À L'IMPLANTATION DES ENTREPRISES ?



CHAMBRE DE COMMERCE
ET D'INDUSTRIE

1^{er} ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES



CCI France a inscrit dans son plan stratégique de mandature la contribution de son réseau à **la transformation des systèmes de ressources incluant les questions autour du foncier**.

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 pose, à juste titre, des injonctions en faveur de la sobriété foncière afin de préserver la biodiversité. Ces injonctions doivent, néanmoins, se conjuguer avec la poursuite du développement économique et territorial qui plus est dans un contexte de réindustrialisation et de besoin de construction de logement.

Pour autant, il est certain que le développement intensif de l'urbanisation tel qu'il a été pratiqué depuis 50 ans et qui a contribué à l'artificialisation d'espaces naturels avec des conséquences écologiques indéniables, est terminé. Nous sommes entrés dans une nouvelle ère où de nouvelles priorités nous imposent de définir un mode de développement économique différent.

Devant la raréfaction croissante du foncier économique, les collectivités commencent à adopter des stratégies de développement favorisant une modalité unique de gestion et commercialisation des terrains situés en zone d'activités économiques avec la mise en place des baux à construction.

Cette modalité est relativement récente même si elle existe depuis les années 1980-1990. Actuellement, nombre de collectivités s'intéressent à ce bail compte tenu des objectifs de maîtrise et sobriété foncière et d'enchérissement des fonciers à vocation économique.

Objectifs pour les collectivités :

- Conserver la maîtrise foncière des terrains aménagés par la collectivité
- Proposer du foncier économique aménagé à des coûts abordables pour les entreprises à vocation diverses.
- Assurer l'entretien et la bonne utilisation des terrains aménagés par la collectivité.

Les entreprises seront donc amenées à négocier ces nouvelles modalités d'acquisition de l'immobilier professionnel et de location des terrains sur lesquels elles exercent leur activité

La note à suivre vise donc à apporter aux entreprises comme aux collectivités une lecture à deux niveaux du bail à construction :

- Un 1^{er} niveau d'acculturation à un outil de maîtrise foncière qui se développe rapidement et pour lequel les entreprises doivent être sensibilisées
- Un 2^e niveau « expert » permettant de bien intégrer les mécanismes juridiques de cet outil « bail à construction ».

ENTREPRISES ET COLLECTIVITÉS : UNE ALTERNATIVE À L'IMPLANTATION DES ENTREPRISES AVEC LE BAIL DE LONGUE DURÉE, UN DISPOSITIF GAGNANT-GAGNANT ?

Implanter et développer son entreprise est un enjeu important pour notre développement économique mais qui devient complexe. Le constat est partagé : il y a une difficulté croissante des collectivités territoriales et de l'État à répondre aux besoins fonciers des entreprises.

3 raisons principalement :

- La **réglementation** qui tend vers la sobriété foncière (ZAN) : reconsidération par les collectivités des projets d'aménagement de foncier économique.
- La **rentabilité des opérations et l'urgence logement** : orientation du foncier vers des destinations autres que les activités productives
- Des politiques publiques locales parfois défavorables à l'activité économique : question d'**acceptabilité des projets**.

La **raréfaction du foncier économique** est donc une réalité à intégrer notamment sur les territoires les plus en tension. Elle **impacte** les entreprises dans leur développement ou leur « parcours résidentiel ».

CHIFFRES CLÉS

Source : Intercommunalités de France, ANCT, Cerema

Les intercommunalités sont :

93% à estimer que leur parc d'activité sera saturé dès 2030 ;

67% à être confrontées à un départ ou à un échec d'implantation d'entreprise faute de foncier disponible ;

8% à ne plus être en mesure de libérer des sites d'une surface inférieure à 10 hectares ;

50% à considérer l'acceptabilité environnementale comme un obstacle aux projets d'implantation industrielle.

Dans le même temps, **64%** des entreprises craignent que le manque de foncier ne les oblige à renoncer à des projets.

La raréfaction du foncier économique a pour conséquence une hausse des prix (+50% en dix ans dans certaines régions).

Afin de poursuivre leur développement, les collectivités sont invitées à élaborer des stratégies de développement économique intégrant la sobriété foncière et l'optimisation immobilière.

Le bail à construction est un outil qui s'intègre pleinement dans une stratégie de maîtrise foncière et commence à être pratiqué par de nombreuses collectivités gestionnaires de foncier économique.



26% des EPCI pratiquent régulièrement le bail à construction ou bail emphytéotique sur leur foncier économique. Elles sont 50 % à utiliser ces outils dans les métropoles ou communautés urbaines.

Source : Intercommunalités de France, ANCT, Cerema – Enquête 2022

Il s'agit d'un outil qui modifie l'approche foncière pour l'entreprise en concentrant l'investissement sur l'exploitation plus que sur les aspects patrimoniaux : **on passe ainsi d'un immobilier de patrimoine à un immobilier de développement.**

Le bail à construction c'est quoi ?

Le bail à construction est un bail de longue durée qui engage un locataire à édifier des constructions sur un terrain appartenant au propriétaire moyennant le versement d'un loyer. La dissociation de la propriété et de l'utilisation du sol que le bail à construction organise est l'enjeu majeur.



Contrat de location entre le propriétaire d'un terrain et l'utilisateur du terrain d'une durée de 18 à 99 ans. Le plus souvent entre une collectivité territoriale et une entreprise.



Le preneur (entreprise, promoteur, investisseur) s'engage à construire un immeuble sur le terrain du bailleur (collectivité...) et à maintenir les édifices en bon état. Il supporte l'ensemble des charges afférentes. Les constructions doivent respecter le cahier des charges établi par la collectivité et annexé au contrat de bail.



La location du terrain par la collectivité propriétaire suppose le versement d'un loyer par l'entreprise. Il s'exprime par un tarif de location au m². Les modalités de versement du loyer sont diverses. Certaines collectivités optent pour le versement d'un loyer à échéance unique dit « loyer canon », versé au moment de la signature du bail. Par exemple, pour un bail d'une durée de 30 ans pour un terrain de 4000 m², le prix au m² par an pourrait être de 1 € HT, soit 30 € HT/m² pour la durée du bail. L'entreprise devra verser en une fois 4000 x 30 € HT soit 120 000 € HT.

En fonction de la situation de l'entreprise, c'est un élément important de négociation.

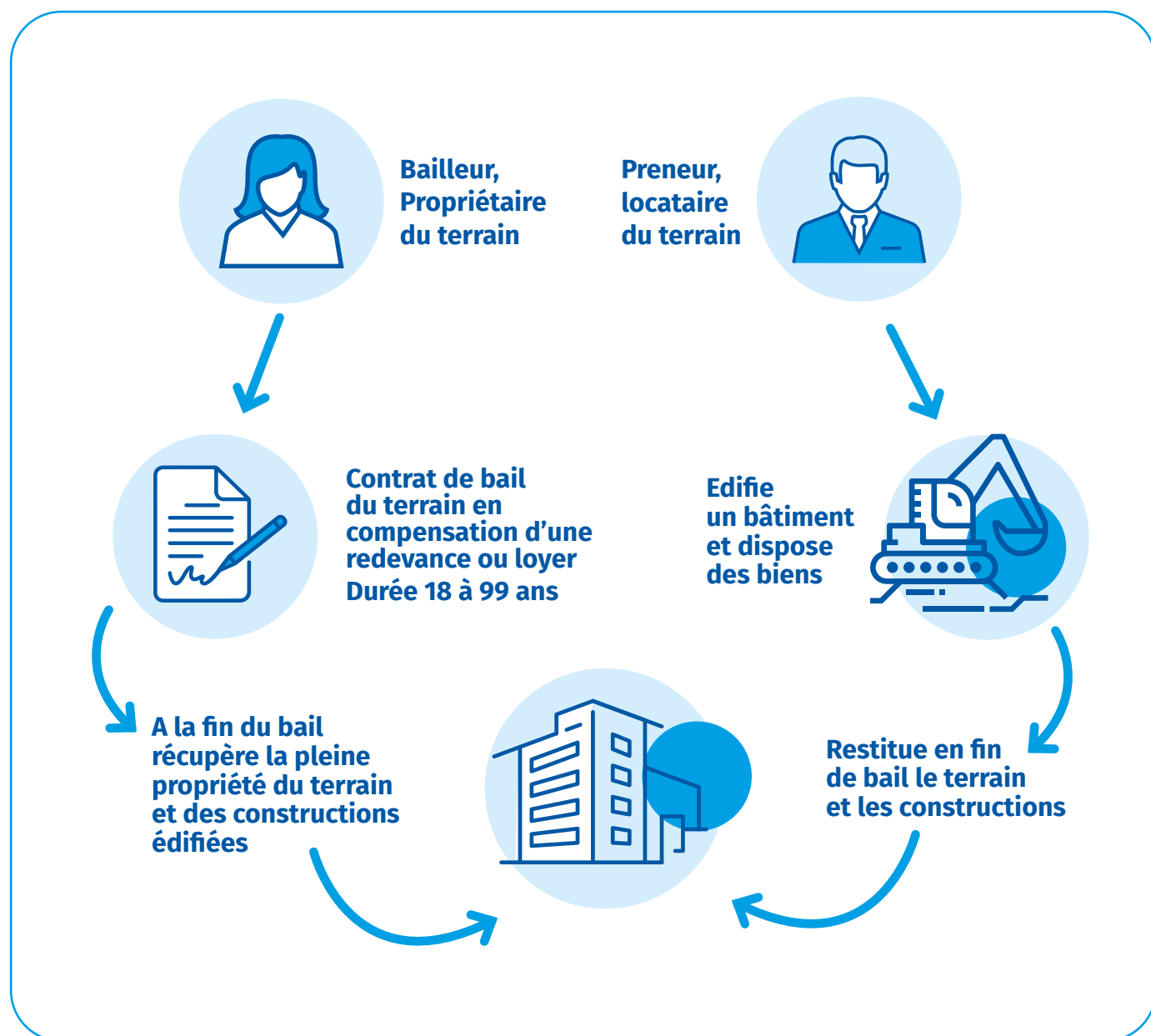


L'entreprise est propriétaire des constructions pendant toute la durée du bail. Elle peut les louer, les hypothéquer ou les vendre.



La Collectivité redevient propriétaire de l'ensemble des édifices construits au terme du contrat de bail à construction. Toutefois le bail à construction peut prévoir d'autres modalités de fin de contrat notamment s'il s'agit d'un bail de longue durée.

SCHEMA DE SYNTHÈSE



Bail à construction ou achat de terrain ? Quels impacts patrimoniaux et fiscaux ?

Tout entrepreneur a besoin de constituer un immobilier professionnel. Avec la raréfaction croissante du foncier économique, il pourrait être confronté à l'avenir à deux scénarii pour la mise à disposition du foncier lors de son implantation et de son développement :

- L'achat de terrain, hypothèse classique
- Le recours au bail à construction, évolution récente

Ces deux modalités d'acquisition du foncier et d'exploitation de l'immobilier professionnel comportent des différences notamment sur les impacts patrimoniaux et fiscaux.

Plusieurs cas de figure peuvent se présenter pour l'entrepreneur qui peut acquérir ou contracter un bail à construction selon différentes modalités de structures juridiques, présentées ci-dessous :



Cas N°1 :

En tant qu'entrepreneur, je suis **propriétaire** du bâtiment à construire pour l'exploitation de mon entreprise.

ACHAT TERRAIN	NATURE DES IMPACTS	BAIL À CONSTRUCTION
Je suis propriétaire du terrain et des constructions que j'édifie, de manière perpétuelle. Je peux hypothéquer, louer ou vendre	Impacts patrimoniaux	Je suis locataire du terrain pendant la durée du bail mais je suis propriétaire temporaire des constructions que j'édifie et bénéficiaire d'un droit exclusif sur le sol. Je peux hypothéquer, louer ou vendre le bâtiment pendant la durée du bail.
L'achat du terrain que je réalise est un investissement, donc amortissable dans la durée.	Impacts fiscaux	La location du terrain donne lieu au versement d'un loyer qui est comptablement une charge financière venant en déduction du résultat de mon entreprise et réduisant le montant de l'impôt sur les sociétés (IS). La réduction est donc égale au montant du loyer x par le taux IS auquel est assujetti mon entreprise. Le montant de l'investissement dans la construction est amortissable.



Cas N°2 :

En tant que Gérant d'une SCI, je suis **propriétaire** des bâtiments et les loue à l'entreprise qui exploite l'activité

ACHAT TERRAIN	NATURE DES IMPACTS	BAIL À CONSTRUCTION
Je suis propriétaire du terrain et des constructions que j'édifie, de manière perpétuelle. Je peux hypothéquer, louer ou vendre. Je loue l'ensemble immobilier à l'entreprise qui exploite l'activité.	Impacts patrimoniaux	Je suis locataire du terrain pendant la durée du bail mais je suis propriétaire temporaire des constructions que j'édifie et bénéficiaire d'un droit exclusif sur le sol. Je loue l'ensemble immobilier à l'entreprise qui exploite l'activité. Je peux hypothéquer, louer ou vendre le bâtiment pendant la durée du bail.
L'achat du terrain que je réalise est un investissement, donc amortissable dans la durée.	Impacts fiscaux	Pour les SCI assujetties à l'impôt sur les sociétés (IS) : la location du terrain donne lieu au versement d'un loyer qui est comptablement une charge financière venant en déduction du résultat de l'entreprise et réduisant le montant de l'impôt sur les sociétés (IS). La réduction est donc égale au montant du loyer x par le taux IS auquel est assujetti l'entreprise Pour les SCI assujetties à l'impôt sur le revenu (IR): la location du terrain donne lieu au versement d'un loyer qui est comptablement une charge financière venant en déduction des revenus fonciers de l'entreprise.



Cas N°3 :

En tant qu'entrepreneur, j'ai une entreprise **qui achète en copropriété** une partie du bâtiment

ACHAT TERRAIN	NATURE DES IMPACTS	BAIL À CONSTRUCTION
J'acquiers via une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) un local construit par un promoteur sur un terrain acheté en pleine propriété. Je suis propriétaire du local. Je peux l'hypothéquer, le louer ou le vendre.	Impacts patrimoniaux	J'acquiers directement par mon entreprise d'exploitation ou via une SCI un local à un promoteur qui construit sur un terrain loué par la collectivité. Mon entreprise est propriétaire du local pendant toute la durée du bail à construction. Je peux hypothéquer, louer ou céder mes droits sur l'ensemble immobilier pendant toute la durée du bail à construction.
La jouissance du terrain est incluse dans le prix d'achat du bâtiment. Le promoteur a répercuté le coût d'achat du terrain dans le prix de vente. Je supporte les charges liées au terrain avec une répartition aux tantièmes entre les copropriétaires.	Impacts fiscaux	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. Je supporte les charges liées au terrain avec une répartition aux tantièmes entre les copropriétaires



Cas N°4 :

En tant qu'entrepreneur, j'ai une entreprise qui **loue en copropriété** une partie du bâtiment : pas de distinction en fonction de l'achat du terrain ou d'un bail à construction pratiqué par le promoteur.

ACHAT TERRAIN	NATURE DES IMPACTS	BAIL À CONSTRUCTION
Je loue le local pour la durée définie dans mon bail	Impacts patrimoniaux	Je loue le local pour la durée définie dans mon bail.
La jouissance du terrain est incluse dans le montant du loyer qui est payé au propriétaire.	Impacts fiscaux	La jouissance du terrain est incluse dans le montant du loyer qui est payé au propriétaire.



Avantages et inconvénients du bail à construction pour l'entreprise et pour la collectivité

AVANTAGES POUR L'ENTREPRISE

- Elle peut accéder à des terrains bien situés pour la construction, même si elle ne peut pas les acheter.
- Elle n'a pas besoin d'investir de fonds importants dans l'achat du terrain (sauf si « loyer canon »), ce qui lui permet de consacrer ses ressources financières à la construction, au développement immobilier et à l'outil de production : optimisation de ses rendements, de sa productivité, et de son développement.
- Elle n'assume pas le risque de propriété du terrain, car elle ne paie pas le prix d'achat. Elle est donc moins exposée aux fluctuations du marché immobilier et foncier.
- Bien souvent la location du terrain ne coûte pas plus chère qu'une acquisition. C'est en général le même prix à la fin du bail. Fiscalement, le loyer du terrain étant une charge il est déductible du résultat comptable ce qui permet de diminuer l'assiette de l'impôt sur les sociétés.
- La banque octroie un prêt facilement pour financer le bâtiment dès lors que la durée du bail est supérieure à la durée de remboursement du prêt. Elle peut se garantir sur le bâtiment et le bail.

INCONVÉNIENTS POUR L'ENTREPRISE

- La modification d'un projet de bâtiment doit recueillir l'accord de la collectivité ce qui signifie qu'elle dispose d'un droit de regard sur le type d'activités exercées par l'entreprise et sur la nature des travaux exercés dans le cadre d'une modification.
- L'entreprise dispose d'un droit temporaire de propriété qui cesse à la fin du contrat sauf dispositions contraires ou rachat du terrain par l'entreprise
- La pratique par certaines collectivités du loyer « canon » c'est-à-dire le versement en une échéance de l'ensemble du montant de location pour la durée du bail.
- Une durée de bail trop courte peut compliquer l'accès aux financements bancaires.

AVANTAGES POUR LA COLLECTIVITÉ

- Garantir une dynamique économique sur le territoire
- Faciliter l'adaptabilité et la mutation des zones en fonction des besoins des entreprises
- Favoriser le parcours entrepreneurial
- Exercer un droit de regard sur le type d'implantations d'entreprises
- Maîtrise foncière et pérennisation de la vocation des terrains pour des activités industrielles ou artisanales
- Maîtrise des critères de construction des bâtiments notamment les éléments liés à la performance énergétique
- Le versement d'un loyer « prix de marché »
- Recyclage du foncier à échéance du bail

INCONVÉNIENTS POUR LA COLLECTIVITÉ

- Les coûts d'aménagement des terrains restent importants et rarement compensés par les charges foncières
- Les délais de négociations avec les entreprises peuvent être longs
- Les coûts d'ingénierie juridique et financière



Témoignages

Loïc ALCARAS – Foncière 74

« En Haute-Savoie, la mise en place de baux à construction sur la quasi-totalité du territoire, permet à la foncière, dans laquelle la CCI Haute-Savoie est partie prenante, de se concerter avec les Collectivités sur le choix des porteurs de projet et de pratiquer des loyers en fonction de la réalité économique de l'entreprise.

Grâce à cet outil on redonne au foncier sa valeur d'usage et on freine les effets spéculatifs, ce qui nous permet d'assurer une diversité des secteurs activités, pas seulement les activités les plus rentables.

A l'heure actuelle, il est important de conserver sur le territoire une offre pérenne de foncier à vocation productive si on veut participer aux objectifs de réindustrialisation que nous partageons avec la CCI.

SES RECOMMANDATIONS :

Pour garantir un équilibre contractuel, les baux à longue durée comme le bail à construction doivent suivre deux principes :

- Une durée calée sur la vie de l'entreprise et/ou du bâtiment : le constat généralement observé par les collectivités est le rachat de foncier qu'elles ont vendu 30 à 50 ans auparavant. Des durées entre 30 et 50 ans permettent de renouveler les zones et de recycler des fonciers pour plus d'attractivité quant aux demandes des entreprises et attentes des salariés.
- Une redevance adaptée à l'activité de l'entreprise : dans l'idéal, le montant doit être fonction de l'activité économique et sur une temporalité annuelle. Ces dispositions permettent à la collectivité d'offrir des possibilités d'accueil conformes aux besoins des entreprises et à leurs capacités. Cela permet aussi à l'entreprise d'améliorer son outil productif, d'améliorer les revenus du travail avec un impact comptable favorable ».

En France, cet outil de maîtrise foncière « Bail à construction » est issu d'une loi datant de 1964 (L.64-1247 du 16/12/1964). Le texte prévoyant son existence est donc relativement ancien.

En revanche, la mise à disposition de foncier en zones d'activités économiques sous la forme de bail à construction est assez récente et l'intérêt manifesté par les Collectivités est renforcé avec les objectifs de sobriété foncière et de maîtrise des coûts dus à l'enchérissement du foncier à vocation économique.

La matière nécessite donc de l'information, de la sensibilisation et de la pédagogie à tous niveaux et avec l'ensemble des parties prenantes qui accompagnent les entreprises dans leur implantation ou leur développement.



**CHAMBRE DE COMMERCE
ET D'INDUSTRIE**

1^{er} ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES