



AGGLOMÉRATION MAUBEUGE-VAL DE SAMBRE

AMO pour la démarche TPSF

Le bail à construction en matière de foncier à vocation économique

Note de synthèse

SOMMAIRE

1. Introduction
2. Un bail de longue durée constitutif de droits réels
3. Un outil utilisé et parfois généralisé par certaines collectivités
4. Hypothèses de mise en œuvre sur le territoire de la CAMVS
5. Mise en œuvre sur le territoire de la CAMVS





Introduction



01

Un triple objectif visé par la CAMVS

... en matière de foncier économique, dans une démarche de sobriété foncière

Approfondir un mode de mise à disposition du foncier à vocation économique pour ...

1

PROPOSER DU FONCIER ÉCONOMIQUE AMÉNAGÉ À UN COÛT ABORDABLE pour les entreprises

- **Enchérissement** de certains fonciers parfois incompatibles avec les projets des entreprises
- Le droit d'entrée ou le niveau de loyer comme **leviers d'action**

2

CONSERVER LA MAÎTRISE FONCIÈRE des terrains aménagés par la collectivité

- **Limiter les coûts ultérieurs potentiels de reconquête** de terrains préalablement détenus par la collectivité
- Faciliter l'**évolutivité** des ZAE (évolution des besoins des entreprises, optimisations / densifications acceptables, ...)

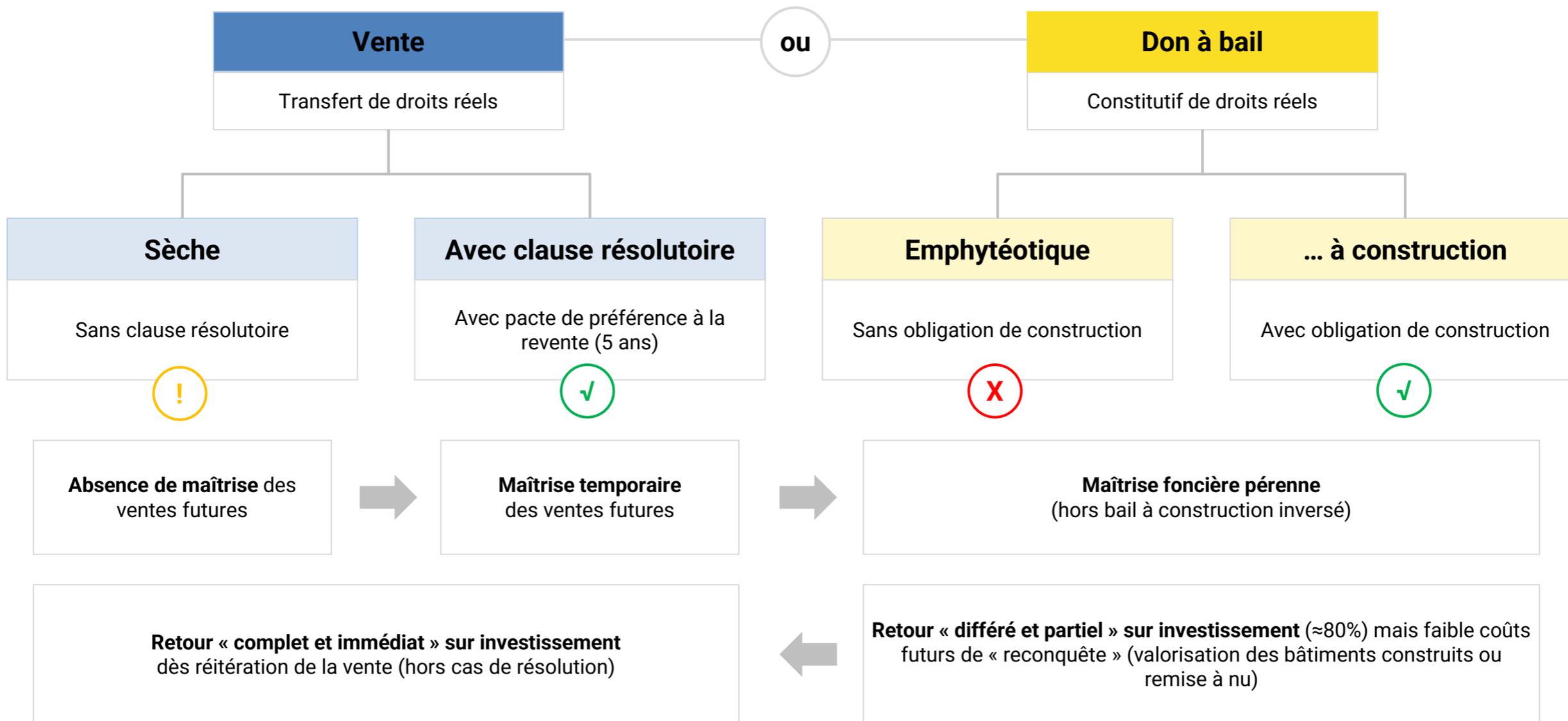
3

ASSURER L'ENTRETIEN ET LA BONNE UTILISATION des terrains aménagés par la collectivité

- Obligations renforcées pour le preneur sur ces aspects

Mise à disposition du foncier économique par les collectivités

Les principaux modes pour des terrains en dehors du domaine public



Vente avec clause résolutoire

Zoom sur un exemple de rédaction

Type de document : **Compromis de vente avec « pacte de préférence »**

« CLAUSE RESOLUTOIRE

L'acquisition engage son ACQUEREUR sauf accord contraire, à **y établir une construction à usage professionnel** dans un délai de TROIS (3) ans à compter de la réitération.

[...]

CONDITIONS PARTICULIERES

1°) **Pour éviter tout spéculation**, l'ACQUEREUR s'engage à **donner la préférence** sur tout autre amateur, à [VENDEUR] ou aux personnes désignées par elle, pour le **cas où il souhaiterait vendre l'immeuble ou la fraction d'immeuble** objet des présentes, **en l'absence de construction** et quel que soit le délai, à un prix égal au prix d'achat, majoré du coût des travaux régulièrement réalisés par l'acquéreur sur justificatifs (si ceux-ci sont utilisables).

Toutefois, la présente convention **ne s'appliquera pas en cas de revente par l'acquéreur aux présentes à toute société contrôlée directement ou indirectement par lui ou le contrôlant** ou sous le contrôle de la même société que l'ACQUEREUR, le contrôle s'entendant au sens de l'article L 233-1 et L 233-3 du Code de commerce

Dans ce cas, il notifiera à [VENDEUR], par lettre recommandée avec avis de réception adressée à son domicile, son intention de vendre.

A compter de la date de l'avis de réception, [VENDEUR] disposera alors d'un délai franc de TRENTE (30) jours pour faire connaître, également par lettre recommandée avec avis de réception adressée au domicile de l'ACQUEREUR de son intention de faire usage de son droit de préférence.

L'ACQUEREUR s'engage alors, à première demande du VENDEUR, soit à annuler ledit permis de construire, soit à le transférer au nom de [VENDEUR] ou tout autre personne acquéreur.

2°) l'ACQUEREUR s'engage à **donner la préférence** sur tout autre amateur, à [VENDEUR] a compter du jour de la réitération inclusivement, **et pour une durée de CINQ (5) années**, pour le cas où il se déciderait à vendre l'immeuble ou fraction d'immeuble objet des présentes **une fois construit**.

Dans ce cas, il notifiera à [VENDEUR], par lettre recommandée avec avis de réception adressée à son domicile, le prix demandé ou offert, les modalités de paiement et les conditions auxquels il est disposé à traiter.

A compter de la date de l'avis de réception, [VENDEUR] disposera alors d'un délai franc de TRENTE (30) jours pour faire connaître, également par lettre recommandée avec avis de réception adressée au domicile de l'ACQUEREUR de son intention de faire usage de son droit de préférence. »

Passés ce délai sans manifestation de sa part, [VENDEUR] sera définitivement déchue de ce droit, si la vente intervient dans les conditions notifiées. Dans le cas contraire, l'ACQUEREUR devra purger à nouveau le pacte de préférence.

En ce qui concerne les délais ci-dessus indiqués, il est précisé d'une part, qu'en cas de refus de réception de la lettre recommandée adressée à [VENDEUR], le point de départ dudit délai sera la date de l'avis de refus de la lettre et d'autre part que pour la notification de la réponse à l'ACQUEREUR, sera retenue la date portée sur le récépissé de dépôt de cette lettre à la poste

3°) **En cas de vente aux enchères publiques**, l'ACQUEREUR sera tenu, dix jours au moins avant la date retenue pour l'adjudication de faire sommation à [VENDEUR], et dans les mêmes conditions qu'indiquées ci-dessus, de prendre connaissance du cahier des charges, avec indication des date, heure et lieu fixés pour l'adjudication. Dans ce cas, les délais prévus pour l'exercice du droit de préférence ne joueront pas. [VENDEUR], pour bénéficier de son droit, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal. A défaut, le droit de préférence sera définitivement éteint et purgé, même s'il survient une surenchère.

Le droit de préférence **ne jouera pas en cas d'échange ou d'apport en société ou de libéralité**, mais à la condition pour l'ACQUEREUR d'imposer **l'obligation au repreneur de respecter ledit pacte en cas de vente**.

En cas de décès de l'ACQUEREUR au cours des délais ci-dessus fixés, les héritiers seront tenus solidairement et indivisiblement de respecter pour le délai restant à courir, les obligations résultant du présent pacte».

Un bail de longue durée constitutif de droits réels

02

Le bail à construction

En synthèse



Bail de longue durée (18 à 99 ans) constitutif de droits réels

Obligation de construire un immeuble sur le terrain du bailleur et à maintenir les édifices en bon état

Le preneur est propriétaire des constructions pendant toute la durée du bail

Le bailleur devient propriétaire de l'ensemble des édifices construits au terme du contrat de bail à construction



Le bail à construction

... plus sécurisant pour cadrer le projet futur

	Bail Emphytéotique Administratif (BEA)	Bail emphytéotique (BE)	Bail à construction (BaC)
Domanialité	Domaine public et privé Initiative : collectivités uniquement (ou leur groupement)	Domaine privé Initiative : Toute personne physique ou morale	Domaine privé Initiative : Toute personne physique ou morale
Définition	« Un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un tel contrat en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence ou en vue de l'affectation à une association culturelle d'un édifice du culte ouvert au public. Ce bail emphytéotique est dénommé bail emphytéotique administratif. » Art. L1311-2 du code général des collectivités territoriales	« Le bail emphytéotique de biens immeubles confère au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque ; ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière. » art. L451-1 Code rural et de la pêche maritime	« Constitue un bail à construction le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail » art. L251-1 Code de la construction et de l'habitation
Objet	Conclu exclusivement une mission d'intérêt général relevant de la compétence de la collectivité territoriale	L'objet du contrat est libre (l'édification d'une construction ne peut être qu'une faculté) Le BE ne peut à peine de requalification contenir de clause limitant l'usage auquel le preneur peut affecter les lieux loués	Pour que ce contrat soit valide, il est impératif que le preneur s'engage à construire : l'obligation d'édifier est inhérente au bail. Le preneur qui ne réalise pas les constructions objet du contrat encourt la résolution du bail à ses torts
Cession par le preneur	Oui , avec l'accord de la personne publique (agrément)	Oui , libre (clause limitant ou interdisant la cession des droits réels que l'emphytéote détient du bail est illégale)	Oui , libre (clause d'agrément déclarée nulle)
Fin de bail	En fin de bail les immeubles reviennent au bailleur sans indemnité	En fin de bail les immeubles reviennent au bailleur sans indemnité	Les parties conviennent de leurs droits respectifs de propriété sur les constructions existantes et sur les constructions édifiées. Le bail peut prévoir que le preneur rende le terrain nu et libéré de toute construction (jurisprudence).

Le bail à construction

Avantages / limites

	Bail Emphytéotique administratif (BEA)	Bail emphytéotique (BE)	Bail à construction (BaC)
AVANTAGES	<ul style="list-style-type: none">• Agrément en cas de transfert	<ul style="list-style-type: none">• Souplesse• SEM ou SAS peuvent conclure un bail emphytéotique	<ul style="list-style-type: none">• Souplesse• SEM ou SAS peuvent conclure un bail à construction• Capacité à imposer des constructions
LIMITES	<ul style="list-style-type: none">• Ne peut être conclu que par les collectivités ou leur groupement : ne fonctionne pas avec SEM ou SAS	<ul style="list-style-type: none">• Moindre contrôle des collectivités sur l'optimisation du foncier (l'édification d'une construction ne peut être qu'une faculté)• Pas de faculté pour les collectivités de limiter le transfert du bail par le preneur	<ul style="list-style-type: none">• Pas de faculté pour les collectivités de limiter le transfert du bail par le preneur



Le bail à construction

Avantages / limites



COLLECTIVITÉ	ENTREPRISE
<ul style="list-style-type: none">• Maîtrise sur la durée du foncier• Un outil pour limiter la spéculation foncière• Un moyen de contrôle de l'utilisation du foncier (obligation d'édification + limiter les activités susceptibles d'être exploitées dans les constructions édifiées)• Une incidence financière qui peut être atténuée (par rapport à la cession) en marché tendu	<ul style="list-style-type: none">• La redevance pour le terrain (loyer) constitue une charge déductible du résultat• Droits réels pendant le bail : un modèle « patrimonial » qui reste possible si la durée est suffisamment longue• Possibilité d'avenants pour prolonger la durée en cas d'investissements• Clause de valorisation du bâti autour de 10% de la valeur vénale
<ul style="list-style-type: none">• Différentiel de recettes par rapport à la cession (nécessaire pour rendre le dispositif attractif)• Risque de commercialisation si secteur détendu• Gestion de la fin du bail en cas d'installations complexes	<ul style="list-style-type: none">• Durée limitée : pas de plus-value à attendre sur le foncier• Une compréhension moins directe du modèle

Un type de montage qui pose la question du **portage long** :

- EPCI en direct

Ou structure dédiée : Syndicat mixte ouvert / SPL / SEM / SAS



**Un outil utilisé et parfois généralisé
par certaines collectivités**

03

Territoires avec baux à construction en ZAE

Quelques exemples

En France, le bail à construction est un **cadre contractuel relativement ancien** issu de la loi n° 64-1247 du 16 décembre 1964.

La mise à disposition de foncier en ZAE sous la forme de baux emphytéotiques ou baux à construction est toutefois relativement « récente ».

Un regain d'intérêt pour ce bail renforcé par les objectifs de sobriété foncière et d'enchérissement des fonciers à vocation économique

Les pionniers	Les initiatives récentes	Les initiatives en cours
Années 1980 / 1990	2000 - 2020	Depuis 2020
Chambéry Grand Lac Savoie Technolac (74) Baux de 99 ans > 15 baux à construction	Genevois Français et Grand Annecy (74) Généralisation du Bail à construction sur les ZAE de 7 EPCI	Grenoble métropole Réflexions en cours
CC de Luys en Béarn (64) Baux de 50 ans		Agglomération de La Rochelle Systématique en ZAE à partir de 2023, durée de 50 ans (renouvelable) => parc de l'Aubreyay, extensions des parcs de la Croix-Fort, des Rivauds nord, Belle Aire sud, Corne-Neuve /!\ 1 à 3 euros HT le mètre carré par an.
Valence Romans Agglomération Parc d'activités de Rovaltain (26)		CA Centre Martinique Validation des modèles de baux et principes de gestion AFUL (2023)
		CC de l'Est Lyonnais Expérimentations en cours (2023)

Territoires avec baux à construction en ZAE

Une généralisation possible pour renforcer ses effets en marchés très tendus

Depuis 2016 sur le sillon alpin
mais depuis 2018 pour le Grand Annecy

Exemple de délibération sur les tarifs de commercialisation des terrains dans les ZAE (2020)

1/ Principe : généralisation hors exceptions (zones spécifiques, incompatibilité du BaC ou immeubles dont la collectivité souhaite se séparer)

2/ Durée du bail :

- 50, 60 ou 70 ans pour les terrains destinés aux activités industrielles, logistiques et artisanales
- 80 ans pour les terrains destinés aux immeubles de bureaux ou aux bâtiments à vocation exclusivement tertiaire

3/ Loyer total pour la durée du bail : pour 2020

- 50 ans : 50 € / m² de terrain (1 € / m² / an)
- 60 ans : 60 € / m² de terrain (1 € / m² / an)
- 70 ans : 70 € / m² de terrain (1 € / m² / an)
- 80 ans : 110 € / m² de terrain (1,375 € / m² / an)

4/ Versement : loyer à échéance unique (loyer canon), versé à la signature du bail ou dans un délai maximum de 12 mois à compter de la signature du bail.

Sillon alpin



/\ Modalités différenciées selon les territoires

Hypothèses de mise en oeuvre sur le territoire de la CAMVS

04

Les niveaux de prix pratiqués pour le foncier économique

... sur le territoire de la CAMVS

20 € HT / m² de terrain

Des conditions financières attractives

- Charge foncière : 20 € HT au m²
- Taxe d'aménagement fixée à 1%
(délibération du conseil municipal de la commune de Feignies, en date du 3 septembre 2018)

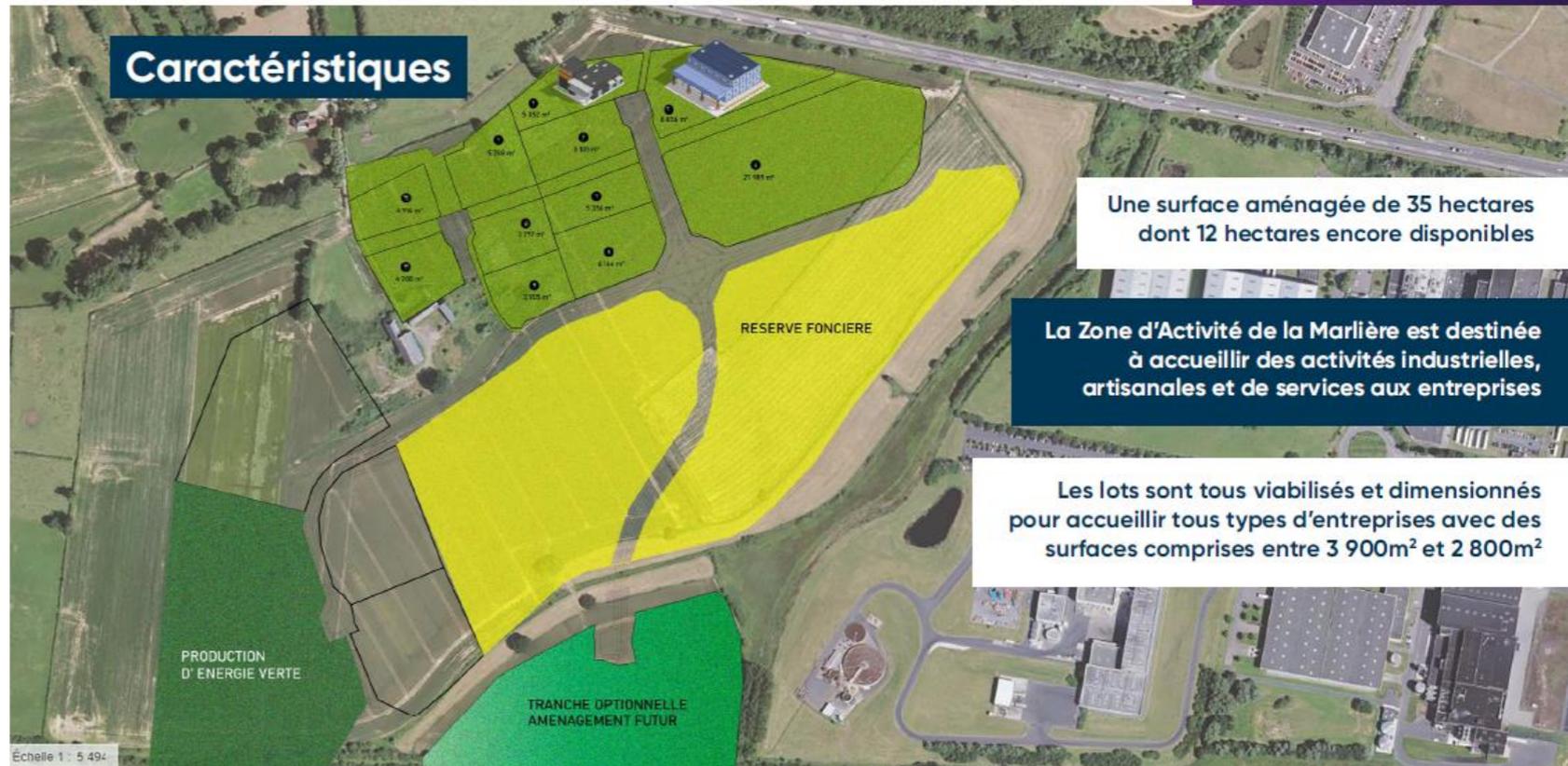
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION MAUBEUGE-VAL DE SAMBRE

LA ZONE D'ACTIVITÉ DE LA MARLIÈRE

COMMUNE DE FEIGNIES



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION MAUBEUGE-VAL DE SAMBRE



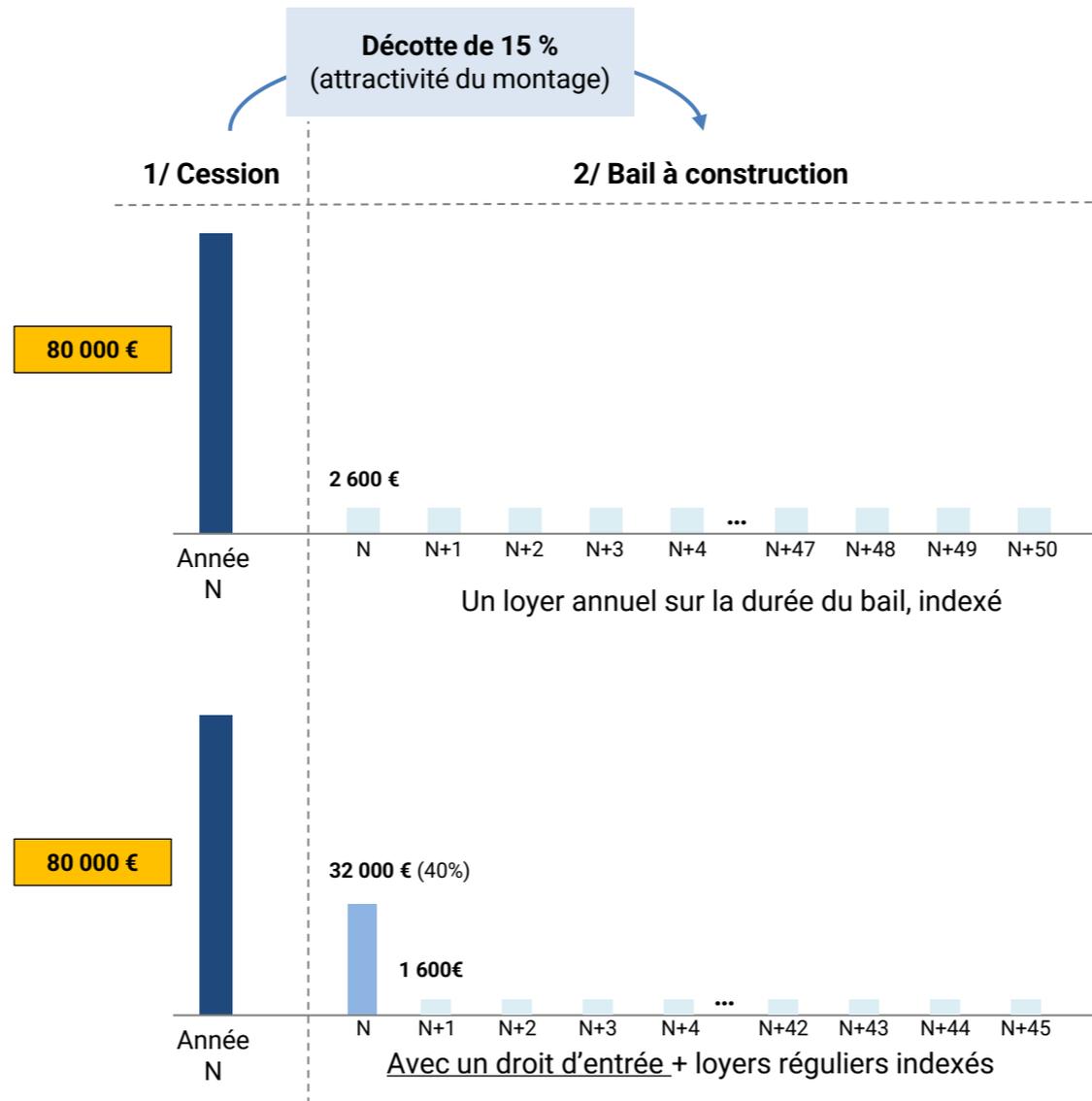
L'incidence financière d'un bail à construction par rapport à une cession pour la collectivité

Foncier industriel et artisanal de
4 000 m² de terrain

Option 1 : Cession à 20 € HT / m²

Option 2 : Bail à construction

- Le loyer peut être périodique ou non (possibilité d'un loyer important en début de période voire complet)
- La remise des constructions au bailleur en fin de bail peut tenir lieu de loyer



Bail à construction avec loyers réguliers

Durée	45 ans
loyer annuel / m ²	0,65 € / m ²
loyer annuel année 0	2 600 €
Taux d'indexation des loyers	1,20%
Taux d'actualisation	3,50%
Revenus bruts	153 942 €
Revenus actualisés *	71 924 €

* càd comparable à la valeur de cession en année 0

Impact bilan : Perte de 8 k€ (actualisés) sur 45 ans

Bail à construction droit d'entrée + loyers réguliers

Durée	45 ans
Droit d'entrée année 0	32 000 € soit 8 €/m ²
En % / valeur de cession	40%
loyer annuel / m ²	0,4 € / m ²
loyer annuel année 0	1 600 €
Taux d'indexation des loyers	1,20%
Taux d'actualisation	3,50%
Revenus bruts	126 733 €
Revenus actualisés *	76 296 €

* càd comparable à la valeur de cession en année 0

Impact bilan : Perte de 3,5 k€ (actualisés) sur 45 ans

L'incidence financière d'un bail à construction par rapport à une cession pour la collectivité

Foncier industriel et artisanal de
4 000 m² de terrain

Option 2.1 : Bail à construction
... avec loyers réguliers (sans droit d'entrée)

Hypothèse :
0,65 € HT / m² / an

Bail à construction avec loyers réguliers

Durée	35 ans	40 ans	45 ans	50 ans	60 ans	70 ans
loyer annuel / m ²	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65
loyer annuel année 0	2 600 €	2 600 €	2 600 €	2 600 €	2 600 €	2 600 €
Taux d'indexation des loyers	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Taux d'actualisation	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Revenus bruts	112 268 €	132 484 €	153 942 €	176 718 €	226 557 €	282 710 €
Revenus actualisés *	61 562 €	67 034 €	71 924 €	76 294 €	83 690 €	89 598 €

* càd comparable à la valeur de cession en année 0

Hypothèse :
0,75 € HT / m² / an

Bail à construction avec loyers réguliers

Durée	35 ans	40 ans	45 ans	50 ans	60 ans	70 ans
loyer annuel / m ²	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
loyer annuel année 0	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €	3 000 €
Taux d'indexation des loyers	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Taux d'actualisation	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Revenus bruts	129 540 €	152 866 €	177 625 €	203 906 €	261 412 €	326 203 €
Revenus actualisés *	71 033 €	77 346 €	82 989 €	88 031 €	96 566 €	103 382 €

* càd comparable à la valeur de cession en année 0

Hypothèse :
0,85 € HT / m² / an

Bail à construction avec loyers réguliers

Durée	35 ans	40 ans	45 ans	50 ans	60 ans	70 ans
loyer annuel / m ²	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
loyer annuel année 0	3 400 €	3 400 €	3 400 €	3 400 €	3 400 €	3 400 €
Taux d'indexation des loyers	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Taux d'actualisation	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Revenus bruts	146 812 €	173 248 €	201 308 €	231 093 €	296 267 €	369 697 €
Revenus actualisés *	80 504 €	87 659 €	94 054 €	99 769 €	109 441 €	117 167 €

* càd comparable à la valeur de cession en année 0

Hypothèse :
1 € HT / m² / an

Bail à construction avec loyers réguliers

Durée	35 ans	40 ans	45 ans	50 ans	60 ans	70 ans
loyer annuel / m ²	1	1	1	1	1	1
loyer annuel année 0	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €	4 000 €
Taux d'indexation des loyers	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Taux d'actualisation	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Revenus bruts	172 720 €	203 821 €	236 833 €	271 874 €	348 549 €	434 938 €
Revenus actualisés *	94 711 €	103 128 €	110 652 €	117 375 €	128 754 €	137 843 €

* càd comparable à la valeur de cession en année 0

L'incidence financière d'un bail à construction par rapport à une cession pour la collectivité

Foncier industriel et artisanal de
4 000 m² de terrain

Option 2.2 : Bail à construction
... avec droit d'entrée (40%) + loyers réguliers

Hypothèse :
0,40 € HT / m² / an

Bail à construction droit d'entrée + loyers réguliers

Durée	35 ans	40 ans	45 ans	50 ans	60 ans	70 ans
Droit d'entrée année 0	32 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €
En % / valeur de cession	40%	40%	40%	40%	40%	40%
loyer annuel / m ²	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
loyer annuel année 0	1 600 €	1 600 €	1 600 €	1 600 €	1 600 €	1 600 €
Taux d'indexation des loyers	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Taux d'actualisation	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Revenus bruts	101 088 €	113 528 €	126 733 €	140 750 €	171 420 €	205 975 €
Revenus actualisés *	69 919 €	73 287 €	76 296 €	78 985 €	83 537 €	87 172 €

* càd comparable à la valeur de cession en année 0

Hypothèse :
0,50 € HT / m² / an

Bail à construction droit d'entrée + loyers réguliers

Durée	35 ans	40 ans	45 ans	50 ans	60 ans	70 ans
Droit d'entrée année 0	32 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €
En % / valeur de cession	40%	40%	40%	40%	40%	40%
loyer annuel / m ²	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
loyer annuel année 0	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €
Taux d'indexation des loyers	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Taux d'actualisation	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Revenus bruts	118 360 €	133 911 €	150 417 €	167 937 €	206 275 €	249 469 €
Revenus actualisés *	79 399 €	83 608 €	87 370 €	90 731 €	96 421 €	100 966 €

* càd comparable à la valeur de cession en année 0

Hypothèse :
0,45 € HT / m² / an

Bail à construction droit d'entrée + loyers réguliers

Durée	35 ans	40 ans	45 ans	50 ans	60 ans	70 ans
Droit d'entrée année 0	32 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €
En % / valeur de cession	40%	40%	40%	40%	40%	40%
loyer annuel / m ²	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45
loyer annuel année 0	1 800 €	1 800 €	1 800 €	1 800 €	1 800 €	1 800 €
Taux d'indexation des loyers	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Taux d'actualisation	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Revenus bruts	109 724 €	123 720 €	138 575 €	154 343 €	188 847 €	227 722 €
Revenus actualisés *	74 659 €	78 447 €	81 833 €	84 858 €	89 979 €	94 069 €

* càd comparable à la valeur de cession en année 0

Hypothèse :
0,55 € HT / m² / an

Bail à construction droit d'entrée + loyers réguliers

Durée	35 ans	40 ans	45 ans	50 ans	60 ans	70 ans
Droit d'entrée année 0	32 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €
En % / valeur de cession	40%	40%	40%	40%	40%	40%
loyer annuel / m ²	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55
loyer annuel année 0	2 200 €	2 200 €	2 200 €	2 200 €	2 200 €	2 200 €
Taux d'indexation des loyers	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Taux d'actualisation	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Revenus bruts	126 996 €	144 102 €	162 258 €	181 531 €	223 702 €	271 216 €
Revenus actualisés *	84 139 €	88 769 €	92 907 €	96 605 €	102 863 €	107 862 €

* càd comparable à la valeur de cession en année 0

Mise en oeuvre sur le territoire de la CAMVS

05

Plan d'actions pour la CAMVS

1/ Echanger en interne sur les hypothèses, opportunités et retours d'expérience (locaux ou territoires voisins) :

- Acteurs : Pôle Aménagement et Développement du Territoire, Direction financière, Gestion foncière et immobilière, ...
- Sujets :
 - Argumentaires à destination des entreprises
 - Contrats type
 - Gestion des ZAE (groupement des propriétaires / occupants) : modalités d'association bailleur (CAMVS) et preneurs (preneurs) sous forme d'ASL, d'association d'entreprises, ...

2/ De manière préalable ou à l'opportunité, consulter avocats, experts-comptables et notaires pour stabiliser des documents type adaptés aux caractéristiques du territoire

: en lien avec les particularités du bail à construction en ZAE

- Notaires et avocats : rédaction, clauses, ...
- Experts-comptables : argumentaire vis-à-vis des entrepreneurs sur les impacts comptables et financier

3/ Adopter des principes transversaux pour le déploiement d'opérations en bail à construction

: a minima au niveau technique, voire au travers d'une délibération sur les principes (durées, droit d'entrée, ...) et montants des redevances (cf. exemple Annecy)

4/ Mettre en œuvre les processus de préparation, signature et suivi des baux à construction signé sur les ZAE :

quantifier en amont les moyens humains, techniques et financiers nécessaires

Anticiper et concevoir les outils adaptés à une mise en œuvre opérationnelle facilitée



www.modaal.fr

25 rue Saint Michel 69007 Lyon
04 26 63 92 22

Yann MILTON

Associé fondateur

–

yann.milton@modaal.fr
06 07 18 83 22

Edouard MOUGIN

Associé

–

edouard.mougin@modaal.fr
06 21 00 55 17

Sollicitation préalable de la CAMVS

... précisions apportées par MODAAL

Réponse par mail du 22/11/2022

« En amont de la production de la note détaillée, voici quelques remarques sur le mode de calcul / fixation du loyer ou redevance annuelle proposé :

1/ Au moins 5 méthodes possibles :

- Méthode par comparaison directe
- Méthode de l'apport net
- Méthode de l'économie de loyer ou de partage de la rente foncière
- Méthode de capitalisation de la valeur locative
- Méthode d'évaluation par le partage du cash flow disponible

Long pour un mail de les expliquer en détails, mais les approchent variant en façon du point de vue duquel on se place
On y reviendra dans le support détaillé dans le cadre de la mission 2.

2/ Formule proposée :

« Valeur domaniale au m² X surface / nb d'années (30 ou 40 ans) + prix de jouissance (5% de la valeur) »

Si j'ai bien compris la notion de surface utilisée, il s'agit d'une surface de terrain (déduit de la notion de valeur domaniale).

Nous avons plutôt tendance à raisonner sur une redevance foncière en € / m² bâti / an.

En effet, elle permet de mesurer si la redevance foncière reste acceptable dans un modèle investisseur où les biens construits sur le terrain seraient ensuite loués dans des valeurs de marché.

Ex : cible locative entre 50 et 70 € HT HC / m² / an, la redevance foncière sera forcément inférieure à 5€ / m² bâti / an, compte tenu des investissements de construction et le rendement à servir pour intéresser un chef d'entreprise ou investisseur

Par exemple :

- On somme :
 - Acquisition de **10 ha de foncier à 13 €** = 1 300 000 €
 - Aménagement de 10 ha (à **50 € / m² terrain à aménager**) = 5 000 000 €
- ⇒ 6,3 millions €
- On déduit de ce montant un coût de restitution : pour l'exemple 1 000 000 € => **5,3 millions d'€ investis par la CAMVS**
- Au regard du PLUi, on essaierait de viser une **SDP construite rapportée à la surface terrain d'environ 0,40** => 40 000 m² de SDP
- L'investissement par la puissance publique (5,3 millions) rapporté à la SDP développée (40 000 m²) donne un coût d'environ 133 € / m² bâti
- Si on prend une hypothèse de bail dépassant 30 ans et permettant d'amortir l'immeuble qui sera construit : durée du bail = **40 ans**
- Coût foncier au m² bâti étalé sur 40 ans => 133 / 40 = **3,3 € / m² bâti / an**
- Cette redevance foncière peut alors représenter **5 à 7 % du loyer utilisateur cible de 70 à 50 € HT HC / m² SDP / an** : sorte de taux d'effort complémentaire qu'il n'aurait pas en étant propriétaire, mais devrait en contrepartie rembourser un prêt ou rémunérer le capital ayant permis l'acquisition du foncier «