

Le bail à construction

Outil de maîtrise foncière au service
du développement économique



Crédit photo : DRIEA
Droits d'utilisation accordés au Cerema

REPÈRES POUR AGIR

SEPTEMBRE 2024

Le Cerema est un établissement public sous la tutelle du ministère de la Transition écologique, présent partout en métropole et dans les Outre-mer grâce à ses 26 implantations et ses 2 400 agents. Détenteur d'une expertise nationale mutualisée, le Cerema accompagne l'État et les collectivités territoriales pour la transition écologique, l'adaptation au changement climatique et la cohésion des territoires par l'élaboration coopérative, le déploiement et l'évaluation de politiques publiques d'aménagement et de transport.

Doté d'un fort potentiel d'innovation et de recherche incarné notamment par son institut Carnot Clim'adapt, le Cerema agit dans 6 domaines d'activités : Expertise & ingénierie territoriale, Bâtiment, Mobilités, Infrastructures de transport, Environnement & Risques, Mer & Littoral.

Site web : www.cerema.fr

Le bail à construction

Outil de maîtrise foncière

Commanditaire :

Auteur : APRUZZESE Léa

Responsable du rapport

Nicolas Gillio – Direction Technique Territoire et Ville

Tél. : +33(0) 7 61 37 62 75

Courrier : nicolas.gillio@cerema.fr

DtecTV – DADET – 2 rue Antoine Charial 69003 LYON

Nom	Service	Rôle	Date	Visa
APRUZZESE Léa	Direction technique Territoires et Ville	Auteur principal	Juin 2024	X
GILLIO Nicolas	Direction technique Territoires et Ville	Auteur, Contributeur	Juin 2024	X
VAILHÉ David-Marie	Direction technique Territoires et Ville	Contributeur	Juin 2024	X
BOURDON Lisa	Direction technique Territoires et Ville	Contributeur	Juin 2024	X
DORMOY Régis	Directeur Général de Chambéry-Grand Economie Lac	Relecteur	Août 2024	X
DEVILLE Thibault	Notaire Associé	Relecteur	Août 2024	X

Contexte et objet de la note

Le bail à construction est un outil juridique ancien, instauré en 1964. Bien que peu utilisé pendant des décennies, il suscite aujourd'hui un intérêt renouvelé en raison de la raréfaction accrue du foncier et des contraintes imposées par le ZAN. La maîtrise foncière est devenue cruciale pour les collectivités pour deux raisons principales :

- Préserver leur foncier, notamment celui à vocation économique ;
- Atteindre les objectifs fixés par la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021

Ainsi, le bail à construction se présente comme un moyen efficace de (re)prendre en main le développement économique tout en préservant et en maîtrisant la ressource foncière.

Cette note sur le bail à construction est destinée aux élus et techniciens de collectivités souhaitant comprendre et s'approprier cet outil foncier. Elle offre un aperçu pratique des avantages, des obligations mais également des limites de l'outil et des démarches nécessaires à sa mise en œuvre. Pour cela, elle s'appuie sur un corpus documentaire et des retours d'expérience concrets réalisés à l'occasion de missions du Cerema pour des collectivités territoriales.

Mots clés à retenir de la note

Bail à construction	Développement économique
Maîtrise foncière	Optimisation foncière
Gouvernance	Retour d'expérience

Statut de communication de la note

Les études réalisées par le Cerema sur sa subvention pour charge de service public sont par défaut indexées et accessibles sur le portail documentaire du Cerema. Toutefois, certaines études à caractère spécifique peuvent être en accès restreint ou confidentiel. Il est demandé de préciser ci-dessous le statut de communication de l'étude.

- Accès libre : document accessible au public sur internet
- Accès restreint : document accessible uniquement aux agents du Cerema
- Accès confidentiel : document non accessible

Cette étude est capitalisée sur la plateforme documentaire [CeremaDoc](https://doc.cerema.fr/depot-rapport.aspx), via le dépôt de document : <https://doc.cerema.fr/depot-rapport.aspx>

Sommaire

Table des matières

I. Qu'est ce que le bail à construction	6
I.1. Définition.....	6
I.2. Mettre en place le bail à construction : ce qu'il faut savoir.....	7
I.2.1 Temporalité : la durée et la fin du bail	7
I.2.2 Loyer	8
I.2.3 Construction et entretien des bâtiments.....	9
I.2.4 Enjeux juridiques et financiers.....	9
I.2.5 Fiscalité.....	9
I.3. Avantages et points de vigilance pour les acteurs concernés.....	11
I.3.1 Pour le preneur.....	11
I.3.2 Pour la collectivité.....	11
II. La mobilisation du bail à construction : un outil stratégique pour redynamiser le développement économique	13
II.1. Enjeu 1 : Retrouver la maîtrise foncière : pour quoi faire ?	13
II.2. Enjeu 2 : Organiser une gouvernance et une coopération multiscalaire.....	15
III. Ils l'ont mis en place : retours d'expérience	16
III.1. Préparer la mise en place du bail à construction, l'exemple de la communauté de Communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique	16
III.2. Une coopération réussie, l'exemple d'Annemasse Agglo et des Communautés de Communes du Genevois et d'Arve et Salève	17
III.3. Articuler le bail à construction avec d'autres dispositifs de maîtrise foncière : l'exemple de Chambéry-Grand Lac Économie.....	18
III.4. La fin du bail, l'exemple historique de la Communauté de Communes des Luys en Béarn.....	19
IV. Remerciements	20
V. Annexes	21
Frise chronologique.....	21
Tableau récapitulatif avantages / inconvénients.....	23
VI. Bibliographie	24

I. QU'EST CE QUE LE BAIL À CONSTRUCTION

I.1. Définition

Le bail à construction, institué par la loi du 16 décembre 1964 et codifié aux articles L.251 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH), est un contrat juridique où un propriétaire foncier, désigné comme le bailleur (ici, la collectivité), octroie la location de son bien à un tiers, appelé preneur. Ce contrat à longue durée présente des similitudes avec le bail emphytéotique, mais se distingue principalement par **l'obligation imposée au preneur d'ériger et d'entretenir un édifice, en contrepartie de droits réels immobiliers pendant la durée du bail.**

Ce contrat synallagmatique peut être établi pour une période allant de **18 à 99 ans**, sans possibilité de reconduction tacite. Le preneur est tenu de s'acquitter du paiement d'un loyer, périodique ou non, ainsi que des charges liées aux biens (taxes, impôts, ...).

Le bail à construction va au-delà d'un simple droit de jouissance en **octroyant des droits réels au preneur** pendant toute la durée du bail. Ce dernier a alors la possibilité de louer, hypothéquer ou vendre le ou les bâtiments dont il a la charge de construire. Ainsi, les constructions ne sont pas en marge des circuits économiques ; elles peuvent être louées, exploitées et servir de garantie pour obtenir un prêt, par exemple. Le preneur bénéficie également d'une certaine liberté concernant ses droits réels, pouvant les hypothéquer, les amener en société ou les céder. Toutefois, si le preneur souhaite vendre les constructions, le nouveau propriétaire ne pourra modifier le bâtiment ou changer son usage qu'avec l'accord de la collectivité et conformément au contrat.

Le bail à construction peut ainsi être envisagé comme un **partenariat entre un investisseur et un propriétaire**, où le premier peut utiliser ses fonds pour des investissements productifs sans supporter le coût de l'acquisition foncière, tandis que le second perçoit une redevance et (sauf mention contraire dans le bail) les constructions édifiées, tout en conservant la propriété de son bien.

Il est important de souligner que le bail à construction s'inscrit parmi un ensemble d'outils visant à faciliter la maîtrise foncière et à favoriser la sobriété foncière. Ainsi, le bail à construction doit être associé à d'autres outils et dispositifs afin de constituer une véritable stratégie foncière. On peut notamment citer :

- Les outils d'acquisition foncière : droit de préemption urbain ([DPU](#)) et autres droit de préemption , droit d'expropriation ([Expropriation cause utilité publique](#))
- Les autres baux de longue durée ; bail emphytéotique ([Bail emphytéotique](#)), bail réel solidaires d'activité ([BRSA](#))
- Les outils de projet : le sursis à statuer ([Sursis a statuer](#)), le périmètre d'attente de projet d'aménagement global ([PAPAG](#)), la zone d'aménagement différé ([ZAD](#))

A ces outils, s'ajoutent les actions engagées à l'occasion de la révision ou de l'élaboration d'un PLU-i ([Révision PLU\(i\)](#)) pour réguler les destinations à partir d'Orientations d'Aménagement Programmées ([OAP](#)), de règles de mixité fonctionnelle à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier. D'autres actions dédiées au renforcement de la densité urbaine à la parcelle ou à l'échelle de la ZAE procéderons de cette logique de maîtrise foncière et de régulation publique au service de la sobriété foncière et du développement économique.

I.2. Mettre en place le bail à construction : ce qu'il faut savoir

I.2.1 Temporalité : la durée et la fin du bail

Conformément à l'article L251-1 du CCH, le bail à construction est établi pour une période comprise entre dix-huit à quatre-vingt-dix-neuf ans, laissant ainsi une grande liberté à la collectivité pour fixer la durée. Toutefois, il est recommandé de choisir **une durée supérieure ou égale à 30 ans afin de permettre au preneur un retour sur investissement (voir encadré ci-dessous)**.

Paramètres et modalités de fixation de la durée du bail.

Une durée supérieure à 30 ans est recommandée, et cela, pour plusieurs raisons :

- ▶ **Le retour sur investissement.** Cette durée permet au **preneur** d'amortir les coûts de construction qu'il a engagés sur la parcelle concernée par le bail à construction.
- ▶ **Visibilité.** Une durée égale ou supérieure à 30 ans, permet au **preneur** de disposer d'une visibilité suffisante par rapport au cycle de vie de son entreprise
- ▶ **Fiscalité.** La collectivité a tout intérêt à proposer un bail au moins égal à 30 ans afin d'être exonéré d'impôts à la fin du bail (Cf partie « Fiscalité »).

Par ailleurs, la loi stipule au même article que le bail à construction « ne peut se prolonger par tacite reconduction ». Ainsi, si les parties souhaitent poursuivre cette forme contractuelle, il leur est impératif de rédiger un nouveau contrat. Dans les cas de baux d'une très longue durée, l'adaptation des constructions ou leur reconstruction peut s'avérer nécessaire. Dans cette situation, des avenants au bail peuvent être consentis pour repousser la date d'échéance en fonction des investissements. Toutefois, cette **prolongation ne peut excéder le maximum fixé par la loi, soit 99 ans**.

Les parties ont la liberté de déterminer les conditions de résiliation du bail ainsi que leurs droits respectifs. En l'absence de dispositions contraires, **les constructions édifiées deviennent la propriété de la collectivité en fin de bail**, bien que d'autres modalités puissent être convenues. Par exemple, une promesse unilatérale de vente au bénéfice du preneur peut être convenue dans le contrat. Il est aussi possible de formaliser un droit de préférence envers le preneur dans l'hypothèse où la collectivité déciderait de vendre le terrain.

Il est important de noter que le bail peut être résilié. En effet, le bail à construction repose sur des obligations mutuelles des parties, ainsi, le non-respect de ces obligations peut entraîner la résiliation du bail pour non-conformité aux termes du contrat. Cette résiliation devra alors être prononcée par voie judiciaire, si les deux parties ne trouvent pas d'accord amiable.

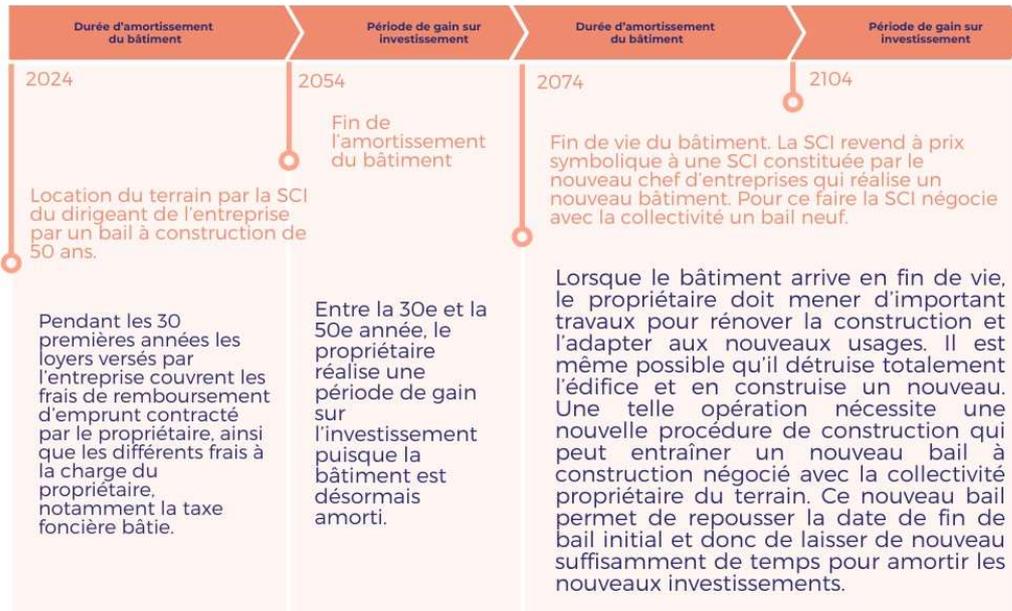


Figure 1: Exemple du cycle de vie d'un bâtiment avec le bail à construction

(Source : Bordeaux Métropole)

I.2.2 Loyer

La législation offre une grande latitude en ce qui concerne le prix du bail et les modalités de paiement, permettant aux parties de déterminer librement le montant et les conditions de règlement.

Contrairement au bail emphytéotique dont le loyer est modique, le bail à construction doit comporter des loyers dits substantiels. Ces loyers peuvent prendre trois formes différentes ; la **remise des constructions en cours** de bail ou **en fin** de bail et le **paiement d'un loyer périodique ou non**. Ainsi, le loyer peut être constitué de tout ou en partie des constructions édifiées. Cependant, les parties conviennent généralement d'un loyer pouvant être périodique ou canon. Dans le premier cas, le loyer est sujet à un coefficient révisable tous les 3 ans à partir de l'année suivant l'achèvement des travaux. Cette révision est généralement proportionnelle à la variation du revenu brut de l'immeuble, le revenu de référence étant celui de la première année suivant l'achèvement des travaux (D. Vlamuyins, 2008, Le Moniteur). Dans le cas d'un loyer canon, la totalité du loyer est versée en une seule fois. Cette modalité de paiement permet alors à la collectivité de rééquilibrer l'opération d'aménagement du terrain en percevant un montant équivalent à celui d'une vente.

Encore une fois, le bail à construction laisse plusieurs possibilités quant à la fixation du prix du bail. Certains éléments, non exhaustifs, sont à prendre en compte dans la détermination du loyer comme la durée de celui-ci, l'importance des constructions, la durée d'investissement ou encore la présence ou non d'option d'achat, etc. Néanmoins, un prix unique peut être fixé, quels que soient le preneur et ses activités.

Enfin, il convient de noter que le loyer est considéré comme **une charge** et non comme un investissement. Par conséquent, son **montant est déduit du résultat comptable de l'entreprise**.

I.2.3 Construction et entretien des bâtiments

Une collectivité peut décider d'instaurer un bail à construction sur un de ces biens, qu'il s'agisse d'un terrain nu ou non. Ainsi, l'objet du bail peut donc également inclure des dispositions concernant la rénovation ou l'agrandissement d'ouvrages existants, conjointement ou non à la construction de nouveaux édifices. Le contrat de bail doit définir, avec un degré de précision assez proche du permis de construire, les constructions ou travaux à réaliser. Ce bail impose aussi aux locataires le maintien en bon état des constructions édifiées / rénovées, ainsi que toute réparation nécessaire. De plus, il doit s'acquitter de toutes les charges et taxes liées aux constructions et aux terrains pendant la durée du bail. Cependant, comme la loi le précise à l'article L251-4 du CCH, le preneur « n'est pas obligé de construire les bâtiments s'ils ont péri par cas fortuit ou force majeure ou, s'agissant des bâtiments existant au moment de la passation du bail, par un vice de construction antérieur audit bail ». En cas d'incendie, le locataire est néanmoins tenu responsable des dommages causés aux bâtiments qu'il a érigés et ceux existants.

I.2.4 Enjeux juridiques et financiers

La mise en œuvre du bail à construction entraîne des conséquences juridiques et financières significatives, susceptibles de constituer des obstacles au processus. Bien que ce dispositif soit ancien (établi par la loi de 1964), son utilisation est restée peu fréquente, jusqu'à présent. Dans l'enquête réalisée en 2022 auprès des intercommunalités par le Cerema et Intercommunalités de France, seulement 14 % des EPCI utilisent le bail à construction. Ainsi, il impose une remise en cause du modèle de commercialisation et de gestion du foncier dont les acteurs publics comme privés sont encore peu familiers.

Outre des délais de négociations pouvant être allongés lors de la contractualisation du bail, sa mise en place et sa constitution juridique impliquent des coûts significatifs. Que ce soit en termes de recueil d'informations, de montage juridique ou de recours à des avocats et notaires spécialisés, ainsi qu'à des intermédiaires bancaires et fiscaux, des coûts supplémentaires sont à prévoir. De plus, l'utilisation du bail à construction induit un changement dans les logiques de compensation des coûts d'aménagement. Contrairement à une vente où la collectivité récupère les dépenses d'aménagement par la vente programmée de charges foncières (commercialisation des terrains nus viabilisés), le bail à construction peut engendrer un déficit budgétaire si les loyers sont perçus progressivement (voir loyer canon/ périodique). La collectivité ne remboursera alors les frais dans leur intégralité qu'après plusieurs années de perception du loyer. Néanmoins, la collectivité peut remédier à cet inconvénient en percevant un loyer canon (somme des loyers correspondant à une partie ou à la totalité de la durée du bail). Elle devra alors le stipuler au preneur avant la signature du bail.

I.2.5 Fiscalité

Le preneur est tenu de toutes les charges, taxes et impôts relatifs aux constructions édifiées et au foncier. Ainsi, il est redevable de la taxe foncière sur le terrain et les constructions, de même pour la taxe d'aménagement. En effet, le preneur est responsable de la construction et des travaux sur le terrain pendant la durée du bail. Par conséquent, il supporte les coûts associés à ces travaux, y compris la taxe d'aménagement. De plus, le preneur est imposable sur les revenus tirés de la location de l'immeuble s'il décide de ne pas exploiter lui-même les locaux. Néanmoins, les loyers versés, en contrepartie de l'usage du terrain et des droits réels immobiliers, sont déductibles des résultats de l'entreprise.

En ce qui concerne la collectivité, cette dernière peut percevoir des loyers. Ce revenu appartient à la catégorie des revenus fonciers et à ce titre, la collectivité est imposable.

De plus, sauf stipulation contraire, les constructions érigées par le preneur deviennent, en fin de bail, la propriété de la collectivité.

- ▶ La collectivité est alors **assujettie à l'impôt sur les revenus fonciers** générés. Ces revenus sont calculés à partir du prix de revient des constructions.
- ▶ Néanmoins, la loi indique que lorsque que la durée du bail est comprise entre **18 et 30 ans** alors le **revenu foncier correspond à la valeur de revient à laquelle s'applique une décote de 8 % par année** de bail, au-delà de 18 ans.
- ▶ En revanche, si la durée est **au moins égale à 30 ans** alors la remise des constructions ne donne lieu à **aucune imposition**.

Durée du bail	Montant du revenu (en % du prix de revient des construction)
18 ans	100 %
19 ans	92 %
20 ans	84 %
21 ans	76 %
22 ans	68 %
23 ans	60 %
24 ans	52 %
25 ans	44 %
26 ans	36 %
27 ans	28 %
28 ans	20 %
29 ans	12 %
30 ans	Exonération

Tableau 1 : Décoté sur le revenu foncier à la remise des immeubles à expiration du bail en fonction de la durée du bail – Source : DI MALTA, Pierre-Yves (2018), REVENUS FONCIERS

Règles en vigueur relatives à la taxe sur la publicité foncière et à la TVA

En principe, le bail à construction est exonéré de taxe sur la publicité foncière et de taxe sur la valeur ajoutée (TVA). Ainsi, les loyers et les charges locatives sont exonérés de toute TVA. Cependant, le preneur comme la collectivité peuvent décider, depuis la loi du 2 décembre 1978, d'opter pour le paiement de cette taxe.

Le choix d'opter ou non pour le paiement de la TVA dépend des ambitions des parties et des cas de figure. Afin d'avoir un avis sur la question, il est recommandé de consulter un expert.

I.3. Avantages et points de vigilance pour les acteurs concernés

I.3.1 Pour le preneur

Bien que le preneur possède une certaine liberté pour exercer ses droits et ses activités, il ne doit cependant pas compromettre l'objet du bail, ses obligations et les droits de la collectivité. En effet, si elle estime que les activités menées dans les constructions ne sont pas conformes à celles prévues dans le contrat, elle peut demander la résiliation du bail. De la même manière, la collectivité possède un droit de regard sur l'entretien des bâtiments et sur les éventuelles modifications que souhaite apporter le preneur, puisque le bail à construction définit un "projet de bâtiment" pour lequel son accord est nécessaire.

Les preneurs doivent également considérer les risques liés à une résiliation anticipée du bail, qui peut survenir en cas de non-respect des obligations contractuelles ou de changements réglementaires. Une telle résiliation peut entraîner des conséquences financières importantes, notamment en termes de pertes d'investissement et de manque à gagner. De plus, les preneurs doivent être conscients des responsabilités liées à la gestion et à l'entretien des constructions édifiées pendant la durée du bail, notamment en matière de sécurité et de conformité aux normes.

Grâce au bail à construction, le preneur économise sur l'achat du terrain en s'acquittant seulement d'un loyer. Cela lui permet d'investir son capital dans l'outil de production et dans l'immobilier, tout en bénéficiant des droits réels de propriété sur les bâtiments. Par conséquent, **le preneur peut agir comme un véritable propriétaire pendant la durée de son bail**, rendant l'opération immobilière rendant l'opération moins onéreuse en l'absence d'acquisition foncière. Cela lui permet de concrétiser des projets immobiliers sans mobiliser d'importants fonds propres pour l'acquisition du terrain, réduisant ainsi considérablement le coût de l'emprunt immobilier et offrant des opportunités d'investissement à un plus large éventail d'acteurs, y compris les petites et moyennes entreprises.

Bien que le bail à construction ait une durée fixe, souvent relativement longue, cela permet au preneur d'amortir ses investissements et de générer des revenus à partir des constructions édifiées, offrant ainsi une certaine stabilité financière et la possibilité de planifier ses activités à long terme.

I.3.2 Pour la collectivité (le bailleur)

Le bail à construction constitue un bon outil pour se constituer un patrimoine immobilier dans la mesure où la collectivité acquiert, en général, la propriété des constructions érigées et n'est imposé que sur la valeur de revient des constructions ou n'est pas imposable si le bail est au moins égal à 30 ans. Cependant, cela peut entraîner pour la collectivité la gestion d'un immobilier assez ancien nécessitant une réhabilitation voire une reconstruction.

Il faut noter, que les personnes publiques, telles que les collectivités, peuvent recourir aux baux à construction, mais le terrain concerné doit appartenir à leur domaine privé, leur domaine public ne pouvant faire l'objet d'un bail à construction seulement sous certaines conditions. En effet, certains droits réels accordés par le bail à construction sont incompatibles avec les principes régissant le domaine public, tels que l'inaliénabilité de ce dernier (hypothèque, servitudes, cession libre des droits à un tiers). Ainsi, la collectivité devra incorporer au contrat des clauses pour rendre compatible l'exercice du bail avec ces règles.

Ainsi le bail à construction ne pourra dépasser les 70 ans, si un preneur venait à céder ses droits au bail, la collectivité devra préalablement donner son accord et une hypothèque ne pourra être réalisée uniquement pour les emprunts contractés en vue de financer la réalisation ou la modification des constructions.

Cependant, le bail à construction, étant très flexible dans sa définition, offre à la collectivité la possibilité d'inclure des clauses spécifiques non inscrites dans la réglementation. Par exemple, bien qu'elle ne puisse pas influencer l'activité exercée par le preneur, la collectivité peut imposer des clauses visant à garantir le respect de la destination initiale du terrain ou des normes environnementales ou une exploitation permanente des constructions, en lien avec la vocation définie.

Néanmoins, la collectivité ne peut pas exiger n'importe quelles clauses. Par exemple, des clauses anti-spéculatives (contrairement à la vente) ou d'inaliénabilités ne peuvent être exigées.

Le bail à construction est certes un bon moyen pour limiter l'augmentation des prix sur les parcelles soumises à ce dispositif. Cependant, il ne préserve pas totalement de la spéculation dans la mesure où un marché parallèle de droits au bail peut se développer et entraîner des comportements spéculatifs de certains preneurs.

De la même manière, elle ne peut imposer des clauses trop restrictives dans la mesure où le bail à construction pourrait alors être requalifié en contrat de la commande publique, ce qui entraîne le recours aux marchés publics et à leurs règles spécifiques.

Enfin, le bail à construction permet également à la collectivité d'avoir une connaissance plus fine et poussée de son territoire et de maîtriser son développement. Par exemple, il lui permet d'avoir une visibilité sur la santé financière du preneur, de connaître les mutations ou de pouvoir remobiliser son bien dès l'échéance du bail. Dans le cas où le foncier a été vendu à un acquéreur, la collectivité doit racheter le terrain avant de devoir le recycler et consentir certaines dépenses liées au proto-aménagement (dépollution, démolition) avant d'espérer pouvoir le mettre en vente ou en location.

II. LA MOBILISATION DU BAIL À CONSTRUCTION : UN OUTIL STRATÉGIQUE POUR REDYNAMISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

De nombreuses collectivités s'interrogent sur la mise en place du bail à construction et plus globalement, sur le recours à davantage de maîtrise publique et de régulation du foncier économique (enquête Cerema – Intercommunalités de France, 2022). En effet, 25 % des EPCI déclarent à l'avenir opter pour un modèle post-aménagement fondé sur la location du foncier économique ou sur un modèle hybride.

La gestion du foncier est, en effet, devenue une préoccupation majeure pour les collectivités, confrontées à la rareté croissante de cette ressource rare. Avec l'instauration de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) par la loi Climat et Résilience en 2021 et renforcé par la loi ZAN de 2023, la pression sur les ressources foncières s'intensifie, avec pour objectif de mettre un terme à l'artificialisation nette des sols d'ici 2050. Cette trajectoire entraîne une remise en question profonde des modes traditionnels de consommation foncière.

Face à cette évolution, les collectivités se voient contraintes de repenser leur approche de gestion et de commercialisation du foncier. Il devient alors impératif pour ces dernières de constituer des réserves foncières afin de poursuivre leur développement, mais surtout de conserver cette ressource. Ainsi, elles doivent passer d'une logique de d'aménagement – commercialisation à un modèle patrimonial de maîtrise publique du foncier.

Dans ce contexte, le bail à construction émerge comme une solution pertinente. Ce dispositif, impliquant une dissociation entre la propriété foncière et immobilière, permet aux collectivités de valoriser un foncier tout en conservant sa propriété.

II.1. Enjeu 1 : Retrouver la maîtrise foncière : pour quoi faire ?

- Acquérir de la connaissance sur son territoire

→ **Connaître les entreprises de son territoire**

Le bail à construction est un instrument de contrôle du preneur et de veille sur l'emploi. En établissant une relation directe avec les entreprises, la collectivité peut surveiller les activités implantées sur son territoire, détecter les évolutions et connaître avec précision les entreprises occupantes des locaux.

Par exemple, lorsque le preneur décide de céder entièrement ou partiellement ses droits, la collectivité doit en être informée afin de contre-signer l'acte de cession et doit expliquer les obligations qui s'imposent au nouvel acquéreur, permettant ainsi de créer un lien avec celui-ci.

De plus, la perception des loyers permet à la collectivité d'avoir une certaine idée de la santé financière du preneur ; les retards dans le paiement ou la vacance des locaux peuvent être des signaux d'alerte.

→ **Maîtriser les mutations**

Le bail à construction permet d'acquérir une connaissance approfondie du foncier et des Zones d'Activités Économiques (ZAE) de son territoire. En effet, ce dernier établit un lien continu entre la collectivité et les chefs d'entreprise tout au long du cycle de vie de leur société. Lorsqu'une entreprise cède son bâtiment et ses droits à construire à un acheteur, l'intercommunalité reste un interlocuteur essentiel de cette transaction. Cette connaissance fine de l'occupation du foncier permet à l'intercommunalité d'évaluer au mieux les besoins en terrains et d'ajuster les superficies disponibles pour chaque entreprise. Le moment de la prorogation du bail offre à la collectivité l'occasion de faire le point sur les projets d'extension envisagés par les entreprises et de répondre à leurs besoins spécifiques. Par exemple, elle peut procéder à une division parcellaire pour n'accorder la prorogation que sur la portion de foncier nécessaire à chaque entreprise (voir l'exemple de la CC des Luys en Béarn : [Fiche REX](#))

De plus, comme la collectivité reste propriétaire du foncier en fin de bail, elle peut immédiatement entamer un nouveau bail (à construction ou non) à la fin du précédent, ce qui contribue à limiter les friches et la vacance par une réaffectation rapide des terrains.

- Optimiser ses réserves foncières afin de répondre à un besoin

→ **Maintenir dans le temps la vocation d'un foncier et réduire le risque de spéculation foncière.**

Assurer la pérennité de la destination d'un terrain et prévenir toute spéculation foncière représentent des enjeux cruciaux. Malgré les dispositions des documents d'urbanisme, de nombreuses surfaces changent d'usage, passant par exemple d'une vocation économique productive à des fonctions commerciales ou résidentielles. Grâce au bail à construction, les collectivités disposent d'un levier leur permettant de définir des clauses de destination pour les constructions érigées, afin de préserver la vocation initiale et de dissuader toute spéculation foncière basée sur des changements d'affectation non désirés. Cette approche favorise la création de zones d'aménagement cohérentes et durables, en assurant la préservation des vocations préétablies et en garantissant une gestion équilibrée et pérenne des terrains.

De plus, avec cet outil, la collectivité évite toute rétention foncière ou patrimonialisation de la part des preneurs tout en maîtrisant les prix des terrains à la location.

→ **Maîtriser la qualité de l'aménagement**

Comme il n'existe pas de pression pour vendre le terrain afin de rééquilibrer l'opération d'aménagement, la collectivité peut être plus sélective et définit les engagements que le preneur devra respecter en termes de construction et de durée de réalisation.

Car, en plus d'établir des clauses définissant les vocations des activités, la collectivité peut imposer des orientations et des obligations allant au-delà du simple cadre réglementaire. Elle peut ainsi intégrer des clauses portant sur des normes environnementales pour les bâtiments et d'autres portant sur des contraintes techniques tels qu'un pourcentage minimal d'utilisation de la parcelle ou encore exiger la modernisation des constructions selon un calendrier défini. Le moment de la prorogation du bail est une étape importante où la collectivité peut exiger auprès du preneur la remise en état des constructions ou la poursuite d'une activité, si ce n'est pas déjà le cas, afin de lui accorder l'allongement de la durée du bail.

→ **Diversifier et soutenir l'offre économique de son territoire**

L'utilisation du bail à construction par les collectivités favorise le renouvellement des activités économiques au sein de leur territoire. En dynamisant l'offre immobilière par la préservation de leur patrimoine foncier et en conservant un contrôle sur les projets réalisés, elles peuvent répondre de manière flexible aux besoins. En adaptant les conditions du bail en fonction des évolutions du marché et des politiques publiques, les collectivités peuvent également jouer un rôle majeur dans la diversification de l'aménagement économique à l'échelle locale. En proposant des terrains destinés aux entreprises, cela peut représenter un levier important pour renforcer l'attractivité du territoire et soutenir les politiques publiques en matière d'emploi local.

De plus, en permettant aux preneurs de ne plus supporter le prix du foncier, les collectivités peuvent attirer de jeunes entreprises n'ayant pas les fonds nécessaires pour acquérir du foncier, mais qui souhaite tout de même s'implanter et se développer.

Le modèle économique du bail à construction ne permet pas toujours de tendre vers l'équilibre budgétaire de l'opération d'aménagement dans un premier temps. Néanmoins, la perception des loyers durant le bail permet d'avoir des recettes stables pouvant être réinvesties directement au sein des zones d'activité économique. Avec ce budget constant, la réhabilitation des espaces publics et la modernisation de l'offre de service peuvent être réalisées régulièrement, permettant ainsi de conserver des zones qualitatives et donc attractives.

II.2. Enjeu 2 : Organiser une gouvernance et une coopération multiscale

► Travail préalable auprès de différents acteurs

Avant de mettre en place un dispositif tel que le Bail à Construction, il est essentiel d'effectuer un travail préalable auprès des différents acteurs impliqués. Ce travail consiste à sensibiliser et à convaincre ces divers acteurs de l'importance et des avantages d'adopter cette démarche afin de lever les réticences et d'engendrer un consensus autour du projet. Cette phase de sensibilisation implique d'engager un dialogue ouvert et transparent avec les parties prenantes ; élus, entreprises, professions juridiques et bancaires, assurances, etc. Il est crucial de leur expliquer les enjeux du bail à construction, tels que la préservation du foncier, la dynamisation économique et l'optimisation des ressources, ces acteurs étant éloignés des préoccupations de sobriété foncière.

► Approche coordonnée

Une fois les acteurs d'un territoire sensibilisés et convaincus de l'intérêt de ce type de bail, il est essentiel d'adopter une approche coordonnée à l'échelle de plusieurs territoires pour sa mise en œuvre. Cette approche vise à éviter la concurrence entre les différentes collectivités territoriales et à favoriser une coopération multiscale. Réfléchir à sa mise en place à l'échelle d'un bassin de vie ou d'emplois semble pertinent mais elle peut être étendue à tout périmètre partageant cette préoccupation de maîtrise publique du foncier économique. En travaillant ensemble, les collectivités peuvent ainsi identifier les besoins communs en termes de développement économique, et élaborer des stratégies cohérentes pour y répondre. Cela permet de garantir une approche intégrée et cohérente dans la mise en œuvre du bail à construction, en prenant en compte les spécificités et les besoins de chaque territoire. (Voir l'exemple du Sillon Alpin : [Le bail à construction des deux savoie un choix collectif pour maîtriser le foncier économique](#))

III. ILS L'ONT MIS EN PLACE : RETOURS D'EXPÉRIENCE

III.1. Préparer la mise en place du bail à construction, l'exemple de la communauté de Communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique

La Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) a récemment généralisé le bail à construction sur l'ensemble de ses parcs d'activités et de ses fonciers à usage économique, devenant ainsi la première collectivité de Bretagne à adopter cet outil juridique. Cependant, avant d'arriver à une approbation à l'unanimité, la collectivité est passée par plusieurs phases de sensibilisation et d'acculturation dans le but de préparer l'ensemble des acteurs de son territoire à ce changement majeur.

Sensibiliser à la sobriété foncière

La collectivité connaît une situation foncière très tendue. Elle a alors décidé, dès 2014, de se doter de mesures pour optimiser la gestion du foncier et promouvoir la sobriété foncière. Elle a par exemple mis en place un comité d'installation d'entreprises avec des exigences élevées en matière de densité, de qualité du bâti et de création d'emplois ainsi que des mesures de préservation du foncier économique pour les activités productives. Plus récemment, AQTA a développé un nouvel outil SIG pour identifier les parcelles sous-exploitées. Malgré ses efforts, la collectivité faisait toujours face à une raréfaction croissante du foncier disponible et à une perte de maîtrise sur celui-ci. C'est pour cela qu'elle a fait le choix de se doter du bail à construction.

Une acculturation nécessaire

Bien que les élus locaux soient déjà sensibilisés aux enjeux de maîtrise et de pénurie foncière, ils ont bénéficié d'un accompagnement et d'une formation sur le bail à construction afin de bien comprendre les tenants et aboutissants de l'outil. Ils ont par la suite joué un rôle moteur pour l'adoption du bail. La collectivité est également allée à la rencontre des acteurs du territoire tels que les chambres consulaires, les banquiers, les agents immobiliers ainsi que les experts-comptables. Le but de ces rencontres était de sensibiliser ces derniers, de s'assurer une validation politique, mais également de comprendre les impacts économiques et fiscaux auxquels seront soumises les entreprises avec la généralisation du bail.

Mise en œuvre

Après délibération du conseil communautaire, AQTA a décidé de généraliser le bail à construction à partir du 1er janvier 2024. Les modalités adoptées pour ce bail ont été réfléchies de manière à assurer l'attractivité tout en préservant la vocation productive du foncier économique. Ainsi, des loyers forfaitaires annuels très bas au m² ont été fixés (entre 1 euro et 2 euros du m²), la durée des baux est quant à elle établie pour une cinquantaine d'années afin qu'elle soit supérieure à la durée d'amortissement des bâtiments, permettant ainsi une rentabilité économique pour la collectivité. Enfin, une clause de préférence a été introduite au bail afin que le preneur soit prioritaire s'il souhaite poursuivre la location après l'échéance du premier bail.

III.2. Une coopération réussie, l'exemple d'Annemasse Agglo et des Communautés de Communes du Genevois et d'Arve et Salève

Annemasse Agglo a été précurseur sur la Haute-Savoie dans la promotion de cet outil afin qu'il devienne une nouvelle modalité de commercialisation du foncier nu sur son territoire. Afin que cela se concrétise, il a fallu convaincre plusieurs acteurs, à savoir les élus locaux, les notaires, les juristes ou encore d'autres EPCI qui pouvaient paraître réticents quant au recours à cet outil.

Néanmoins, face à la forte pression foncière constatée sur les espaces à vocation économique et la raréfaction de ces derniers, la communauté de communes d'Arve et Salève ainsi que celle du Genevois, toutes situées en Haute-Savoie, dans le Genevois français, ont rejoint l'initiative d'Annemasse Agglo. Ces trois EPCI ont alors fait le choix collectif de signer une convention d'engagement pour que l'ensemble de leur foncier public à vocation économique soit commercialisé sous forme de bail à construction.

Les élus appréhendaient surtout la réaction des chefs d'entreprises. Cependant, face à la coalition des collectivités sur l'utilisation du bail à construction, ces derniers ont compris qu'ils n'avaient d'autres choix que d'accepter de nouveaux modes de commercialisation. C'est donc dans ce sens que le fait d'avoir lancé le bail à construction de manière collective, a largement contribué à sa réussite dans le Genevois français. Le fait que chaque territoire ait recours à cet outil a permis de ne pas entraîner de phénomène de concurrence territoriale afin que les territoires avancent ensemble au regard des enjeux, des besoins à venir des entreprises ainsi que de la rareté foncière.

Les collectivités ont signé en 2017 une convention afin de s'engager dans ce dispositif de commercialisation. Elles se sont alors accordées sur diverses modalités : durée de bail, prix de cession, retour du terrain et des constructions, versement du loyer. Par la suite, chaque territoire a choisi ses propres modalités et les a fait évoluer à sa convenance. À titre d'exemple, Annemasse Agglo continue à pratiquer des durées relativement longues, ce n'est pas le cas de la CC Arve et Salève qui a fait le choix de durées plus courtes (35 ans), afin de recycler le foncier plus souvent.

Pour avoir accès à l'intégralité du retour d'expérience rendez-vous sur CeremaDoc : [Le bail à construction des deux savoie un choix collectif pour maîtriser le foncier économique](#)

III.3. Articuler le bail à construction avec d'autres dispositifs de maîtrise foncière : l'exemple de Chambéry-Grand Lac Économie.

Lors de la délibération de son conseil syndical de décembre 2022, Chambéry-Grand Lac économie (CGLE) a adopté le bail à construction comme seule méthode de commercialisation de son foncier économique. Déjà utilisé avec succès pour la ZAC de Savoie Technolac et le village d'entreprises de Côte-Rousse à Chambéry, cet outil permet à CGLE de proposer à la location son foncier économique pour une durée de 60 ans.

Cette décision met en lumière la pénurie de foncier à vocation économique ainsi que la concurrence liée à son utilisation sur le territoire de CGLE.

Initialement établie pour 99 ans, la durée des baux a été réduite à 60 ans lors de la généralisation de l'outil. Cette durée vise à couvrir trois cycles de vie d'un bâtiment : le premier, où l'investisseur rembourse son emprunt ; puis au cours des quarante années suivantes, il effectue les investissements nécessaires pour maintenir le bâtiment à jour, sans avoir d'emprunt à rembourser, et peut, s'il le souhaite, transmettre le bien à ses enfants. Les élus ont également opté pour un "loyer canon", c'est-à-dire un versement unique équivalent au montant d'une vente, ce qui permet de rembourser les prêts contractés pour l'aménagement du terrain.

De plus, afin de préserver la destination du foncier dans un objectif de maîtrise de la ressource, des contraintes non réglementaires ont été intégrées au sein du contrat de bail.

L'adoption de cet outil permet donc à la CGLE de poursuivre son développement économique sur des terrains dont il garde la maîtrise. Il s'assure en même temps que les activités économiques souhaitées au début de bail se poursuivent ou évoluent de manière concertée avec le territoire, grâce au lien contractuel maintenu. Cependant, l'objectif de CGLE est de maîtriser le foncier et ses évolutions sans pour autant devenir propriétaire à la fin du bail. Ainsi, le règlement du bail inclut des clauses de prolongation et/ou de priorité, dans la mesure où le projet reste aligné avec les objectifs du territoire et/ou génère des investissements structurants additionnels sur le territoire.

Le bail à construction s'inscrit ainsi dans la boîte à outils de CGLE, afin que les collectivités de son territoire gardent ou retrouvent la maîtrise de leur foncier. Ainsi, d'autres outils ou procédures sont associées telles que

- La modification et l'analyse régulière des documents d'urbanisme (révision des hauteurs, des marges de recul, ...)
- La mise en place de cahiers des charges lors de la commercialisation du foncier, appuyée par des architectes conseils intervenant auprès des porteurs de projet ;
- La réalisation d'études stratégiques ciblant des parcelles stratégiques ;
- La mise en œuvre de programme de requalification ;
- Des investissements publics dans l'achat de foncier et la mise en place d'outils de maîtrise foncière ;
- La mise en place d'une communication auprès des propriétaires privés pour densifier et améliorer leurs bâtis (ex : [Livre blanc « vers un changement de modèle pour l'immobilier productif »](#), 2024).

III.4. La fin du bail à construction, l'exemple historique de la Communauté de Communes des Luys en Béarn

Située au nord de Pau, la Communauté de communes des Luys en Béarn dispose d'une vitalité économique s'expliquant par la présence historique d'entreprises du secteur aéronautique bénéficiant de la proximité de l'aéroport de Pau et des autoroutes. Aujourd'hui, le secteur industriel est toujours florissant, la CC reçoit régulièrement des sollicitations des industriels locaux en recherche de terrains ou de capacités à s'étendre.

Lorsque l'intercommunalité s'est intéressée à la création de zones d'activités, son attention s'est portée sur des terrains situés sur sa commune siège, mais ceux-ci appartiennent au syndicat du Haut-Ossau (8 communes propriétaires indivises des terrains), qui ne souhaitait pas en perdre la propriété. La signature d'un bail emphytéotique de 50 ans entre le syndicat et la collectivité a néanmoins permis à cette dernière de maîtriser le foncier utile au déploiement de la première zone d'activités. Une fois les zones d'activités économiques constituées, pour commercialiser les terrains aux entreprises intéressées, l'intercommunalité, qui n'est pas propriétaire des terrains d'assiette, a décidé d'utiliser le bail à construction. Des baux de 50 ans ont donc été signés, constituant ainsi une sorte de contrat de sous-location des terrains.

Lorsque l'échéance des baux s'est approchée, l'intercommunalité a permis aux entreprises de proroger leur bail à construction de 40 ans afin de leur donner une certaine visibilité sur leur terme. Cette prorogation a donné la possibilité aux entreprises de revendre leur construction avec un bail à construction donc de plusieurs années permettant au prochain acquéreur de se projeter dans un emprunt à plus long terme.

Le dispositif du bail à construction a permis à la collectivité de connaître l'occupation du foncier de ses ZAE en gardant un lien avec les chefs d'entreprise à tout moment du cycle de vie d'une entreprise et en permettant ainsi à la collectivité d'apprécier au plus juste les besoins en foncier et d'ajuster le foncier rendu disponible pour chaque entreprise.

Pour avoir accès à l'intégralité du retour d'expérience rendez-vous sur CeremaDoc : [Le bail emphytéotique et le bail à construction, outils de gestion et de commercialisation des zae, l'exemple de la CC des Luys en Béarn](#)

IV. REMERCIEMENTS

Remerciement à :

- Régis Dormoy (directeur général de Chambéry-Grand Lac Économie) et à Thibault Deville (Notaire associé) pour la relecture de ce document.
- Antoine Hielle (directeur du pôle affaires juridiques et stratégie financière et du pôle développement économique) de la communauté de communes des Luys en Bearn,
- la Communauté de Communes de Auray Quiberon Terre Atlantique
- Rémi Fournier (coordonnateur des Zones d'Activités Économiques d'Annemasse Agglo),
- Jennifer Devidal (chargée de mission développement économique à la CC Arve et Salève)
- Stéphanie Poncet (directrice de l'économie de Grand Annecy)

V.ANNEXES

Frise chronologique



T4 DÉFINIR

Définition des règles de base (durée bail, paiement redevance (canon ou pas), clauses particulières), Ingénierie juridique et financière



T5 CONTRACTUALISER

Passation des contrats au fil de l'eau



TX SUIVRE ET CLÔTURER

Faire vivre le bail et l'accompagner : conserver une relation avec les entreprises (ex : clauses de revoyure : renégociation, arrêt, etc.). La fin du bail s'opère par une récupération du bâti ou un renouvellement du bail voire une vente

David-Marie Vallée / Nicolas Gillo - Cerema, décembre 2023

Tableau récapitulatif avantages / inconvénients

ACTEUR DU FONCIER ECONOMIQUE	AVANTAGES	INCONVENIENTS
COLLECTIVITE (propriétaire du foncier)	Disposer d'un droit de regard sur les implantations d'entreprises	Les coûts d'aménagement ne sont pas compensés par la vente de charges foncières
	Maîtriser les critères de construction des bâtiments par la définitions de règles au sein du cahier des charges du bail (normes environnementales, performance énergétique)	Les délais de négociation du bail avec le preneur sont parfois longs
	Percevoir des recettes liées à la redevance foncière : un loyer équivalent voire supérieur aux prix du marché	Les coûts d'ingénierie juridique et financière doivent être anticipés si la collectivité n'a pas l'habitude de signer des baux à construction
	Dialoguer avec le preneur pour la signature du bail	Le patrimoine immobilier récupéré en fin de bail peut nécessiter une réhabilitation
	Recycler le foncier à échéance du bail	
	Suivre la vitalité et la situation financière des acteurs économiques locaux	
INVESTISSEUR / PRENEUR À BAIL	Un rendement financier élevé pour des produits standardisés de type plateaux et les entreprises en développement qui souhaitent limiter les coûts d'investissement	Frais d'ingénierie juridique et fiscale
	Liquidité de l'actif en fin de bail	Absence d'optimisation fiscale liée à la séparation entre la propriété détenue par une SCI et la location des locaux : possible frein pour les entreprises dont le patrimoine immobilier est en amortissement / gestion via une SCI
	Exonération de taxe sur la publicité foncière et de la TVA sur le bail	
	Possibilité de sous louer à une entreprise utilisatrice et de céder son bail à un autre preneur	
USAGERS des locaux construits	Souplesse d'utilisation par entrée/sortie selon les cycles de croissance des entreprises (parcours résidentiel d'entreprise facilité)	L'entreprise ne constitue pas de patrimoine
	Régime fiscal des loyers plus favorables pour l'utilisateur (bilan allégé à l'actif)	Contraintes liées au système des baux commerciaux (3/6/9 ans) appliquées
	Capacité d'investissement pour l'entreprise sur son outil de production par la minoration de ses coûts d'occupation (uniquement la partie immobilière et non foncière)	
FINANCEUR de l'opération de promotion-construction	Risques financiers faibles sur les sommes empruntées par l'investisseur	Garanties d'hypothèque plus faibles pour les banques que sur une opération traditionnelle

Selon les types d'acteurs dans la mise en oeuvre du bail à construction. En rouge, les éléments potentiellement bloquants lors d'une négociation et en vert ceux au contraire facilitant (Source : VAILHE David-Marie, issu d'une note à l'attention de la Communauté de Communes Sèvre et Loire dans le cadre de l'Expérimentation ZAN de l'ADEME)

VI. BIBLIOGRAPHIE

BIDAULT, Laurent et ROBELIN, Baptiste. (2022). « Le bail à construction est-il adapté aux personnes publiques ? », *MoniteursJuris Contrats publics*. 7 pages.

<https://novlaw.fr/wp-content/uploads/pdf/publications/Le-bail-a-construction-est-il-adapte-aux-personnes-publiques-Bidault-Robelin.pdf>

CARTIER, Laurent. (2023). « Le bail à construction, un nouvel outil des collectivités locales », *La vie nouvelle*.

<https://www.la-vie-nouvelle.fr/infos/droit-et-chiffre/le-bail-a-construction-un-nouvel-outil-des-collectivites-locales/>

CEREMA (2021), « Les baux constructifs à droit réel : mettre en valeur la propriété foncière en détachant la droit de construire du droit de propriété », *Fiche outils*. 6 pages.

https://outil2amenagement.cerema.fr/sites/outils2am/files/fichiers/2023/09/Fiche_outils_Les%20baux%20constructifs%20%C3%A0%20droit%20r%C3%A9el.pdf

DUBOIS SPAENLE, Claire-Marie. (2018). « Droit de la construction. Choisir entre le bail amphytéotique et le bail à construction ». *La Gazette*. 2 pages

<https://www.seban-associes.avocat.fr/wp-content/uploads/2018/03/Choisir-entre-bail-emphyt%C3%A9otique-et-bail-%C3%A0-construction-CMD-Analyse-Gazette-mars-2018.pdf>

FABRE, Carine. (1998). « La vente du terrain au preneur en fin de bail à construction ». *Mémoire. Université de droit, d'économie et des sciences d'Aix-Marseille*.

GILLIO, N. (2018) « Un instrument de développement économique. Le bail à construction », *La revue foncière*, n 21, pp.20-24

<https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/590/le-bail-a-construction-un-instrument-de-developpement-economique?lg=fr-FR>

MARCHAND, Frédéric (2023), « ZAN - Approfondissement des modalités d'application du bail à construction »

<https://www.solutions-eco.fr/wp-content/uploads/2023/12/Bail-construction-RDE44-SCO-CVS.pdf>

VAILHE, David-Marie (2023), « Le bail à construction, un outil foncier au service du développement économique », issu d'une note à l'attention de la Communauté de Communes Sèvre et Loire, dans le cadre de l'Expérimentation ZAN de l'ADEME – Cerema AMO Nationale.

VLAMUYINS, Diane (2008), « *Construction Terrains à Bâtir : la souplesse du bail à construction* », *Le Moniteur*

<https://www.lemoniteur.fr/article/construction-terrains-a-batir-la-souplesse-du-bail-a-construction.1156284>

VILLEDIEU, Clémence (2022), « Avec un foncier raréfié, le bail à construction devient un allié », *La Gazette des Communes*

<https://www.lagazettedescommunes.com/811977/avec-un-foncier-rarefie-le-bail-a-construction-devient-un-allie/?abo=1>

Brochures

Le bail à construction mode d'emplois : foncier public à vocation économique dans les zones d'activités du Sillon Alpin.

https://www.maisoneco.org/wp-content/uploads/2018/05/brochure_b_a_c.pdf

Bordeaux Métropole (2023), le bail à construction : foncier public à vocation économique.

https://www.linkedin.com/posts/entreprendre-bordeaux-m%C3%A9tropole_bail-%C3%A0-construction-activity-7155225810432397312-M6V6/?originalSubdomain=fr

Législation et fiscalité

DI MALTA, Pierre-Yves (2018), REVENUS FONCIERS - Définition des revenus et des personnes imposables. – Cas particuliers : indivision, démembrement de propriété, construction sur sol d'autrui, bail à réhabilitation, bail à construction et vente d'immeuble à rénover, JurisClasseur Fiscalité immobilière, mis à jour en 2021.

LegiFrance

Code de la construction et de l'Habitat, Livre II, Titre V, Chapitre 1^{er} : le bail à construction, Article L251-1 à L256-21

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074096/LEGISCTA000006159146/

LegiFiscal

La fiscalité du bail à construction, Juillet 2017

<https://www.legifiscal.fr/infos-conseils/la-fiscalite-du-bail-construction.html>

Les fiches retour d'expérience disponibles sur CeremaDoc :

- [*Le bail emphyteotique et le bail à construction, outils de gestion et de commercialisation des zae, l'exemple de la CC des Luys en Béarn*](#)
- [*Le bail a construction des deux savoie un choix collectif pour maitriser le foncier économique*](#)



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cerema

CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

CEREMA

Siège social : Cité des mobilités - 25 avenue François Mitterrand - CS 92 803 - 69674 Bron Cedex -

Tél. : +33 (0)4 72 14 30 30 – www.cerema.fr