

BUREAU COMMUNAUTAIRE - MARDI 08 SEPTEMBRE 2026

Développement Economique

R2026-09-01

Modalités complémentaires d'application du Bail à Construction sur le foncier économique

RAPPORTEUR : Philippe LE GOFF

RAPPORT DE PRESENTATION

Le Conseil d'Agglomération par délibération n°DEL2024-12-301 en date du 17 décembre 2024 a décidé de l'instauration du bail à construction et délégué au Bureau communautaire la définition des modalités de son application.

Aussi, par une première délibération n°DELBU2025-04-022 en date du 22 avril 2025, le Bureau communautaire a proposé un certain nombre de modalités d'application du bail à construction.

Par la délibération n° DELBU2026-01-05 en date du 20 janvier 2026, le Bureau communautaire a ensuite proposé de nouvelles modalités d'application et notamment les suivantes :

- versement d'un loyer « canon », à la signature du bail plutôt qu'un loyer annuel ;
- détermination du loyer « canon » par référence aux tarifs définis par la dernière délibération en date établissant les prix de cession des terrains en zones d'activités.

Par la délibération DEL2026-02-041 du 3 février 2026, le Conseil d'agglomération a validé les dispositions contenues dans le rapport du Bureau communautaire sur la mise en œuvre du dispositif du bail à construction.

Au vu des échanges intervenus avec certains porteurs de projet, il apparaît que des modalités différentes de celles validées par la délibération n°DELBU2026-01-05 permettraient de mieux commercialiser les terrains tout en préservant les intérêts de de l'Agglomération.

En effet, il s'agirait de prévoir, à titre dérogatoire, le paiement du loyer, pour partie comptant le jour de la signature du bail à construction et pour partie par échéances annuelles successives pendant toute la durée du bail. Le montant du loyer serait toujours calculé comme devant être payable comptant et déterminé selon les principes déjà fixés dans les précédentes délibérations.

Ainsi, le versement du loyer pourrait s'envisager de la manière suivante :

- Un minimum de 30 % du montant du loyer « canon » payable comptant à la signature de l'acte,
- Le solde, payable en 50 échéances annuelles successives d'un même montant, pendant la durée du bail.

Le loyer payable en un seul versement, le jour de la signature du bail resterait le principe et le paiement partie comptant et partie par échéances annuelles successives serait l'exception.

La validation de cette nouvelle modalité de paiement ainsi que le pourcentage de la fraction payable comptant seraient effectués par le Conseil d'Agglomération au vu de chaque projet.

La mise en œuvre de cette dérogation serait conditionnée par la justification, par le porteur de projet, qu'il ne serait pas en mesure de réaliser son projet, sans cette nouvelle modalité de paiement. En outre, il conviendrait de prévoir que :

- Les échéances annuelles payables par fractions successives seront indexées sur l'Indice du Coût de la Construction (ICC) ou sur tout autre indice qui s'y substituerait en cas de disparition de ce dernier. Elles seront payables d'avance et pour la première fois le jour de la signature de l'acte authentique ;
- Ces échéances supporteront des frais de gestion d'un montant de 3 % de chaque échéance, payables en même temps que l'échéance concernée ;

- En cas de non-paiement à l'échéance, une pénalité de retard, calculée au taux légal, sera appliquée ;
- Le candidat locataire devra fournir une garantie à première demande couvrant les échéances initiales, leur indexation, les éventuelles pénalités et les frais de gestion, la garantie devra être fournie par un établissement habilité à proposer ce type de garantie sur le territoire français.

NB : Le budget Zones d'activités, étant un budget de stock, ne pouvant pas louer de terrain, mais uniquement les vendre, il conviendrait que le budget Zones d'activités vende le terrain au budget Principal, pour que ce dernier perçoive en compensation le loyer « canon » et les loyers annuels.