

Les baux de longue durée

Les baux de longue durée permettent au bénéficiaire d'obtenir des droits immobiliers sur le terrain qu'il loue, sans avoir à l'acquérir, puisqu'il reste propriété du bailleur.

1. Définition

Les baux de longue durée permettent au propriétaire d'un terrain de **garder la propriété du sol tout en autorisant le bénéficiaire**, qui dispose d'un droit réel immobilier susceptible d'hypothèque, **à construire et à gérer les ouvrages édifiés**.

Ils sont conclus pour des durées de 12 à 99 ans, et atteignent en moyenne 60 ans.

Les baux de longue durée confèrent au bénéficiaire des droits réels immobiliers, alors que les baux de courte durée ne donnent que des droits personnels sur les locaux.

2. Champ d'application

Le bail emphytéotique de droit commun est le plus ancien : il fut créé pour la mise en valeur et l'entretien d'espaces ruraux. Il s'applique aujourd'hui à tout type d'usage, sur des terrains vierges ou déjà bâtis, pour tout type de bénéficiaire et de bailleur. Il est actuellement le plus utilisé en raison de sa souplesse.

Lorsque le bail emphytéotique est conclu sur un terrain appartenant au domaine public d'une collectivité ou de ses établissements ou au domaine privé si l'usage du terrain prévu dans le bail inclut de fait le terrain dans le domaine public de la collectivité (domanialité publique virtuelle) en vue de l'accomplissement d'une mission de service public ou 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 ou en vue de la réalisation d'enceintes sportives et des équipements connexes nécessaires à leur

implantation ou, à l'exception des opérations réalisées en vue de l'affectation à une association culturelle d'un édifice du culte ouvert au public, de leur restauration, de la réparation, de l'entretien-maintenance ou de la mise en valeur de ce bien ou, jusqu'au 31 décembre 2013, liée aux besoins de la justice, de la police ou de la gendarmerie nationales ou, jusqu'au 31 décembre 2013, liée aux besoins d'un service départemental d'incendie et de secours, il s'agit d'un **bail emphytéotique administratif** (BEA). Dans ce cas, le bail ne peut être consenti qu'à une personne privée.

Le bail à construction, instauré en 1964, est presque identique au bail emphytéotique mais le bénéficiaire s'engage obligatoirement à édifier, puis à maintenir les constructions en bon état toute la durée du bail, sur un terrain appartenant au propriétaire moyennant un loyer. Ce bail a pour objectif d'inciter les propriétaires à mettre leurs terrains sur le marché sans en perdre la propriété.

Le bail à réhabilitation, instauré en 1990, permet aux propriétaires publics ou privés de confier à un organisme HLM, à un organisme dont l'objet est de contribuer au logement des personnes défavorisées ou à une collectivité territoriale, de s'engager à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations. Le bail s'applique sur des terrains déjà bâtis, où ont été édifiés des logements devenus vétustes, que le bénéficiaire aura pour tâche de réhabiliter. Celui-ci s'engage à louer à des personnes dont le niveau de

ressources n'excède pas un certain plafond pour une durée minimum de 12 ans.

Le bail permet la dissociation de la propriété du sol et de la construction dans les montages immobiliers.

Six mois avant la fin du bail à réhabilitation, le propriétaire peut proposer un contrat de location aux occupants ou à défaut offrir trois ans avant la fin du bail un relogement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités financières (art L252-4 Code de la Construction et de l'Habitat).

Pour en savoir plus :

Samuel Malbet
,DREAL Haute-Normandie
Sophie Duplessy,CETE Normandie Centre

site internet de la DREAL Haute Normandie:
<http://www.haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr/>
site internet du CETE :
<http://www.cete-normandie-centre.equipement.gouv.fr/>

3. Intérêts et limites de l'outil

Les atouts pour le bénéficiaire :

Les baux permettent, pour le preneur, **d'éviter les frais de trésorerie** dus à l'achat du terrain et de disposer d'un droit réel qui offre aux banques les garanties nécessaires pour leur permettre d'emprunter pour financer la construction.

Le bénéficiaire dispose également **d'avantages fiscaux**. En effet les constructions revenant dans le patrimoine du bailleur, si le bail excède 30 ans, ne donne lieu à aucune imposition sur le revenu pour le preneur.

Si la durée du bail est inférieure à 30 ans, l'imposition est due sur une valeur réduite en fonction de la durée du bail dans des conditions fixées par décret. (art. 33 ter CGI).

Le bénéficiaire peut également, dans le cas de construction de logements sociaux par exemple, payer à la collectivité propriétaire des redevances d'un montant très faible : il est de cette façon subventionné pour des opérations d'intérêt général et peut consacrer ses fonds à la construction plutôt qu'à l'acquisition du terrain.

Le principe général du droit est qu'une collectivité ne peut vendre ni louer un bien à une valeur inférieure à celle du marché.

Toutefois, dans le cas d'opérations d'intérêt général et qui présentent des contreparties suffisantes, la collectivité peut vendre à des prix préférentiels ou louer un terrain mis à bail à des loyers symboliques.

Les atouts pour une collectivité propriétaire :

Le bail de longue durée, en particulier le bail emphytéotique, permet de produire du logement locatif aidé dans des secteurs où les coûts du fonciers sont réhibitoires.

La collectivité peut ainsi **garder la maîtrise foncière**, ce qui permet de maîtriser la gestion des sols et de récupérer les plus-values.

Cette procédure permet également de **favoriser la réalisation d'opérations d'aménage-**

ment, en évitant au constructeur de mobiliser une grande partie de son investissement dans l'achat du foncier.

Les logements faisant l'objet du bail à réhabilitation sont exonérés de la taxe foncière pendant la durée du bail.

La collectivité transfère au bénéficiaire les missions de construction, puis d'entretien et de gestion des bâtiments (avantage par rapport à la réalisation en régie).

Mises en garde :

La durée du bail doit être plus longue que la durée de l'amortissement de l'opération de logements.

La question de la sortie du bail et de la gestion est à prendre en compte. Trois hypothèses sont envisageables :

- le déconventionnement (mais les communes en général souhaitent conserver leur parc locatif) ;

- les mandats de gestion confiés à un opérateur de logement aidé (la collectivité peut conserver son terrain lorsque le bail arrive à terme, auquel cas, elle devient propriétaire des biens édifiés sur ce foncier) ;

- le rachat du terrain par l'opérateur (la collectivité peut céder ce terrain au bailleur pour un montant symbolique).

En tout état de cause la décision revient à la collectivité, c'est ce qui pousse certains bénéficiaires à ne pas accepter de construire sur un terrain dont ils ne seraient que locataires.

La question de l'entretien et de la réhabilitation éventuelle du bâtiment (dans 30 ans) peut être encadrée dès l'ouverture du bail.

Textes de référence :

Le bail emphytéotique :

LOI n° 2011-267 du 14 mars 2011 d'orientation et de programmation pour la performance de la sécurité intérieure (1)

Décret n° 2011-2065 du 30 décembre 2011 relatif aux règles de passation des baux emphytéotiques administratifs .

Code rural et de la pêche maritime: Art. L451-1 à L451-6

BEA : Code général des collectivités territoriales (CGCT) : Art. L1311-2 et s.

Le bail à construction :

Code de la construction et de l'habitation (CCH) : Art. L251-1 à 9 et R251-1 à 3

Le bail à réhabilitation :

Code de la construction et de l'habitation (CCH) : Art. L252-1 et suivants et L365-2.

Code général des impôts art 1594J

Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (art42)

Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Bibliographie :

L'urbanisme et les collectivités territoriales Tome 3 P. Hocreitère

Les outils de l'action foncière – CERTU – 2007

La gazette des communes du 6 juin 2011

© CETE NC 2011

La reproduction totale ou partielle du document doit être soumise à l'accord préalable du CETE NC.