

Territoires et activités productives

Le bail emphytéotique et le bail à construction, outils de gestion et de commercialisation des ZAE L'exemple de la CC de Luys en Béarn

Située au nord de Pau, la Communauté de communes des Luys en Béarn est composée de 66 communes, regroupant 28 431 habitants (Insee 2020) sur une superficie de 514 km². Sur le plan du développement économique, elle représente 2800 établissements et 10 000 emplois dont 25 % sont des emplois industriels.

La vitalité économique du territoire s'explique en particulier par la présence historique d'entreprises du secteur aéronautique (sous-traitants des sociétés Safran, Dassault et Airbus notamment) bénéficiant de la proximité de l'aéroport de Pau et des autoroutes et par un rythme d'implantation des entreprises constant voire croissant à partir des années 80 jusque dans les années 2000. 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.

Le développement économique du territoire a été, à la fin des années 70, une des motivations de 4 communes de coopérer sous la forme d'un syndicat intercommunal puis d'un district, devenu ensuite une communauté de communes afin de mener des actions conjointes. Ce fut alors le temps de la création de premières zones d'activités économiques puis de leur développement qui a contribué au déploiement de services et équipements financés par la collectivité et ainsi au développement du territoire.



Source : <https://www.cclb64.fr/zae-du-Pont-Lossy>

La bail emphytéotique, un moyen de maîtrise du foncier permettant la création de zones d'activités économiques.

Lorsque l'intercommunalité (à l'époque le SIVOM) s'est intéressée à la création de zones d'activités, son attention s'est portée sur des terrains situés sur sa commune siège, Serres-Castet, plats et à proximité des principaux axes autoroutiers et de l'aéroport de Pau.

A ce moment-là, le syndicat du Haut-Ossau (8 communes propriétaires indivis des terrains), propriétaire des terrains repérés, ne souhaite pas en perdre la propriété historique. La **signature d'un bail emphytéotique de 50 ans entre le syndicat du Haut-Ossau et le SIVOM permet à ce dernier de maîtriser le foncier** utile au déploiement de la première zone d'activités. L'aménagement des voies et des réseaux est pris en charge par l'intercommunalité. Aujourd'hui 100 hectares soit 1/3 des surfaces des ZAE intercommunales sont couverts par le dispositif du bail emphytéotique.

Le bail à construction, outil de commercialisation de terrains loués par baux emphytéotiques

Une fois la zone d'activités économiques constituée, pour commercialiser les terrains aux entreprises intéressées, l'intercommunalité, qui n'est pas propriétaire des terrains d'assiette, signe

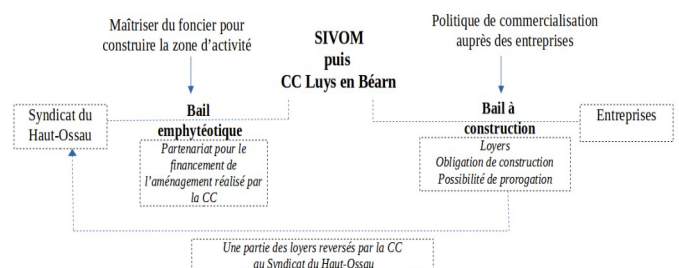
avec les entreprises des **baux à construction de 50 ans**. Le bail à construction constitue alors une sorte de contrat de sous-location des terrains.

Le contrat est signé sous conditions :

- les entreprises bénéficiaires versent un **loyer** qui s'élève aujourd'hui à 1,2 €/m²/an. Une partie de ces loyers est reversée au syndicat du Haut-Ossau. Ce revenu (de l'ordre de 700 000€/an) constitue une manne financière non négligeable pour les 8 communes constituant le syndicat.
- le bail indique clairement une **obligation de construction** en précisant le type de bâtiment autorisé et sa surface maximale. Dès lors que le projet n'est pas réalisé par l'entreprise dans le délai de 18 mois préfixé, la communauté de communes peut dresser un constat et décider de résilier le bail.

Dans un deuxième temps, l'intercommunalité offre aux entreprises la **possibilité de proroger** leur bail à construction de 40 ans afin de leur donner une certaine visibilité sur son terme mais aussi de pouvoir revendre leur construction avec un bail à construction de plusieurs années permettant à l'entreprise acheteuse de se projeter dans un emprunt à plus long terme.

Schéma de synthèse du dispositif de gestion des ZAE mis en place par la CC Luys en Béarn :



Les avantages du dispositifs

Le dispositif global qui allie bail emphytéotique et bail à construction présente plusieurs avantages pour les entreprises :

- pas économie financière liée à l'absence d'acquisition de terrain : les entreprises paient un loyer modéré, loyer qui constitue une charge, le dispositif est fiscalement intéressant
- une possibilité de revendre une construction avec droit au bail (cession du bail à construction) sans frein de la part de la collectivité.
- une possibilité de mettre fin au bail par anticipation (pour cas de cession d'activité par exemple) et ainsi permettre à la collectivité de récupérer le foncier et le bâtiment.

Pour l'intercommunalité, le dispositif du bail à construction en particulier présente également certains avantages :

- l'intercommunalité conserve une bonne **connaissance de l'occupation du foncier de ces ZAE** en gardant un lien avec les chefs d'entreprise à tout moment du cycle de vie d'une entreprise, c'est-à-dire au moment de la prorogation du bail ou de la cession de l'entreprise. Lorsqu'une entreprise cède son bâtiment et son droit à construire à un acheteur, l'intercommunalité demeure un interlocuteur incontournable d'échanges. Elle

rencontre l'entreprise acheteuse pour lui expliquer les ressorts du dispositif, les conditions de loyer, les impératifs liés au bail à construction, etc.

- Cette connaissance de l'occupation du foncier va ainsi permettre à l'intercommunalité **d'apprécier au plus juste les besoins en foncier et d'ajuster le foncier rendu disponible** pour chaque entreprise. Par exemple, le moment de la prorogation du bail est l'occasion pour la collectivité de réaliser un bilan des projets d'extension envisagés par une entreprise, des besoins particuliers qu'elle pourrait exprimer, etc. et ainsi, de procéder, le cas échéant, à une division de parcelle pour ne lui accorder la prorogation du bail que sur le foncier dont elle a besoin. Le foncier issu de la division restant peut ainsi être attribué à une autre entreprise.

Le lien permanent entre entreprise et collectivité évite d'avoir sur ces zones avec baux à construction des espaces sous utilisés, voire des friches et des locaux vacants.

Au-delà de son positionnement géographique avantageux, le développement du bail emphytéotique et du bail à construction sur le territoire de la communauté de communes de Luys en Béarn, totalement maîtrisé par les élus et les services de la collectivité, la mise en

place d'un écosystème local capable d'être à l'écoute et d'apporter des réponses à la majorité des sollicitations, fait de ce territoire un territoire particulièrement prisé par les entreprises.

Aujourd'hui les impératifs de limitation de la consommation d'espace, confrontés à la volonté toujours importante d'ouverture de zones d'activités, incitent l'intercommunalité à opérer une transition afin de trouver un compromis.

Elle se tourne également vers les sujets de la qualité de ces zones d'activités, de la diversification des activités qui y sont implantées et de la qualité de vie de ceux qui y travaillent. Faire vivre une zone d'activité ce n'est pas seulement y implanter des entreprises, c'est aussi offrir des activités de commerce, de service, de restauration pour apporter de la qualité à son environnement.

Remerciements à : Monsieur Antoine Hielle, directeur du pôle affaires juridiques et stratégie financière et du pôle développement économique de la communauté de communes Luys en Bearn.