

# LE BAIL À CONSTRUCTION

FONCIER PUBLIC  
À VOCATION ÉCONOMIQUE

# LE BAIL À CONSTRUCTION QU'EST-CE QUE C'EST ?

## BORDEAUX METROPOLE

Propriétaire  
d'un terrain

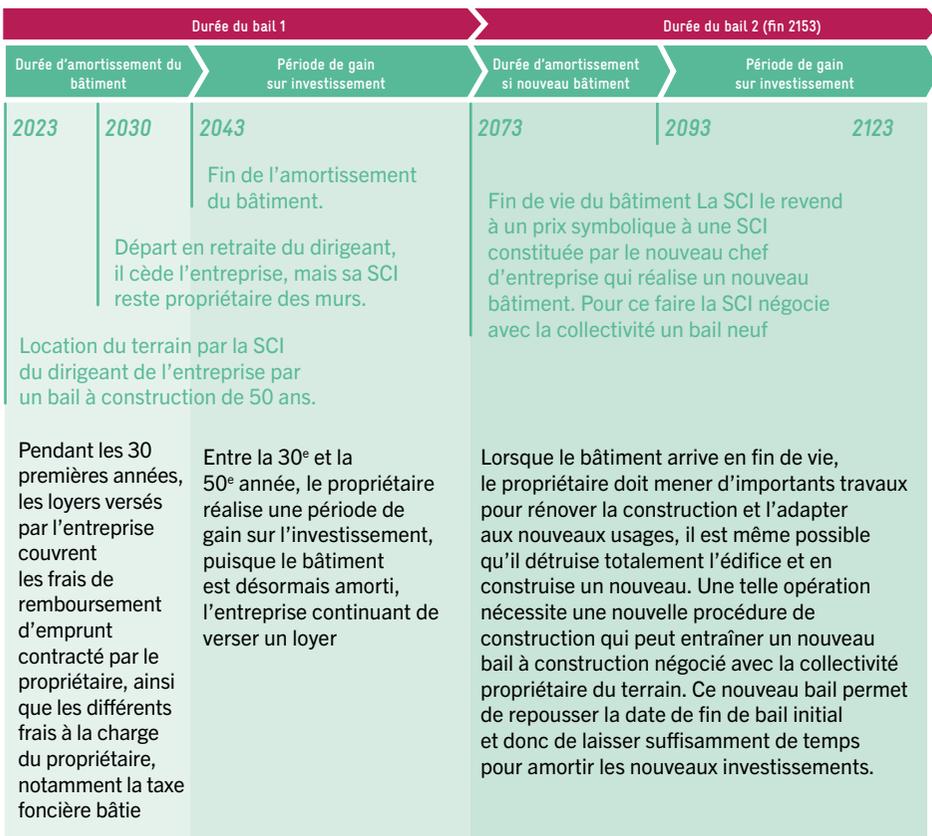
Signe un bail  
à construction  
avec un Preneur  
d'une durée  
de 18 à 99 ans.

## LE PRENEUR

Entreprises, promoteur, etc.

Le Preneur s'engage à payer  
une redevance, à construire  
un bâtiment et à l'entretenir  
durant toute la durée du contrat.

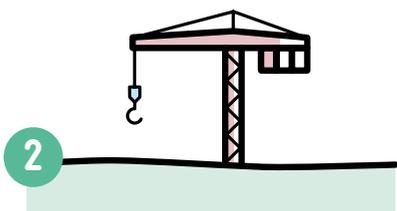
## EXEMPLE DU CYCLE DE VIE D'UN BATIMENT



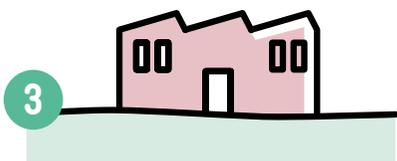


Terrain nu

] Signature Bail à construction



] Le Preneur construit le bâtiment conformément au PC annexé au bail

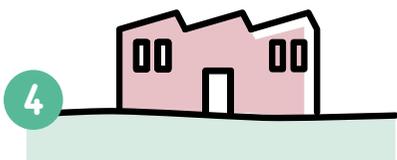


] Propriété du preneur pendant toute la durée du bail

] Le terrain reste propriété de Bordeaux Métropole



Redevance versée par le Preneur. Calcul au cas par cas, après saisine et avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat



] À l'issue du bail Bordeaux Métropole devient propriétaire de l'ensemble.

# LE BAIL À CONSTRUCTION

## FAQ

### **Est-ce que je suis chez moi ?**

Oui. Pendant toute la durée du bail, vous êtes pleinement propriétaire de votre local.

### **Est-ce que je peux louer mon bâtiment ?**

Oui. En tant que titulaire des droits réels et donc propriétaire du bâtiment le temps de la durée du bail, vous pouvez louer votre bâtiment.

### **Est-ce que la banque va financer mon projet ?**

Oui. Dans la mesure où le bail dure plus longtemps que la durée du prêt, la banque pouvant se garantir sur le bâtiment et le bail, elle pourra financer votre bâtiment

### **Que vais-je léguer à mes enfants ?**

Vous pourrez transmettre à vos enfants le bâtiment que vous aurez construit, soit par une donation de votre vivant, soit dans le cadre de votre succession. Vos enfants seront pleinement propriétaires du bâtiment pendant toute la durée restante de votre bail au moment de la transmission.

### **Est-ce que ça va me coûter plus cher ?**

Non. Le montant du loyer est calculé sur les prix de vente des terrains en intégrant le coût de l'investissement réalisé par le preneur. De plus, comptablement le loyer étant considéré comme une charge et non un investissement, le montant du loyer se déduit du résultat comptable de votre entreprise, ce qui diminue d'autant l'assiette de votre Impôt sur les Société

### **Est-ce que je vais acheter le terrain plusieurs fois ?**

Non. Vous paierez un loyer, pour toute la durée du bail. Un éventuel nouveau loyer ne pourra être demandé par la collectivité que si un nouveau bail devait être conclu à l'issue du premier bail, avec votre accord, ou celui de la personne qui a repris votre bail

## **Est-ce que je vais pouvoir vendre mon bâtiment, à qui et à quel prix ?**

Oui, vous pouvez vendre (ou même louer ou hypothéquer) votre bâtiment pendant toute la durée du bail. Vous pouvez vendre votre bâtiment à n'importe qui. Toutefois, les règles du bail à construction s'appliqueront. Tout comme vous, le nouveau propriétaire ne pourra modifier le bâtiment qu'avec l'accord de la collectivité.

Le prix de vente sera fonction de la valeur du bâtiment et de la durée restante du bail. Tant que la durée restante du bail est supérieure au temps d'amortissement du local (15 à 30 ans), vous pouvez vendre le bâtiment à sa pleine valeur. Lorsque la durée restante du bail est plus courte que la durée d'amortissement, une décote peut s'appliquer. Toutefois, dans le cadre d'un bail de 99 ans, le bâtiment a largement perdu de sa valeur bien avant que la fin du bail n'approche.

Dans les faits, lorsque le bâtiment arrive en fin de vie (bien avant le terme du bail), une négociation s'ouvre avec la collectivité propriétaire du terrain, pour réhabiliter / modifier le bâtiment ou le reconstruire. Le projet peut alors partir sur un nouveau bail (pouvant durer lui aussi 99 ans). En pratique le terrain peut être utilisé de manière perpétuelle par baux à construction successifs.

## **La collectivité a-t-elle un droit de regard sur l'activité réalisée dans mon bâtiment ?**

La collectivité propriétaire du terrain n'a pas de droit de regard sur l'activité exercée dans le bâtiment dans la mesure où celle-ci reste compatible avec les activités prévues par le bail à construction. Toutefois elle a un droit de regard sur les caractéristiques du bâtiment et leur évolution dans le temps. Concrètement le bail définit un projet de bâtiment, pour que celui-ci soit modifié, la collectivité doit donner son accord.

## **Puis-je librement effectuer des travaux ?**

Le bail définit un projet de bâtiment, pour que celui-ci soit modifié, la collectivité doit donner son accord. Si vous faites de simples travaux d'entretien du bâtiment – qui ne le modifient pas – vous n'avez pas besoin de l'accord de la collectivité. Si vous voulez modifier le bâtiment, vous devez obtenir l'accord de la collectivité. Cette dernière vous le donnera si votre projet respecte les règles d'urbanisme en vigueur au moment de votre demande et au règlement de la zone d'activités (mêmes conditions que si vous êtes propriétaire du terrain).

# LE BAIL À CONSTRUCTION LA DIFFERENCE AVEC L'ACHAT D'UN TERRAIN SELON LA STRUCTURE JURIDIQUE

## L'entreprise sera elle-même propriétaire du bâtiment à construire

	ACHAT DE TERRAIN	BAIL A CONSTRUCTION
ASPECT PATRIMONIAL	Elle est <b>propriétaire de l'ensemble</b> (terrain et bâtiment), qu'elle peut hypothéquer, louer ou vendre.	Elle est <b>propriétaire du bâtiment</b> pendant toute la durée du bail et peut l'hypothéquer, le louer ou le vendre pendant cette période.  Elle est, par contre, <b>locataire du terrain</b> pour la durée du bail.
ASPECT FINANCIER	Elle achète le terrain. Il s'agit d'une <b>dépense d'investissement</b> .	Elle paye un loyer pour la location du terrain. Il s'agit d'une <b>dépense de fonctionnement</b> qui réduit le résultat comptable donc le montant d'impôt sur les sociétés (IS)  <b>Calcul de la réduction : montant du loyer x taux de l'IS</b>

## Une SCI est propriétaire du bâtiment et loue les locaux à l'entreprise

	ACHAT DE TERRAIN	BAIL A CONSTRUCTION
ASPECT PATRIMONIAL	Elle est <b>propriétaire de l'ensemble</b> (terrain et bâtiment). Elle loue l'ensemble immobilier à la société qui exploite ce fonds.	Elle est propriétaire du bâtiment et locataire du terrain pour la durée du bail. Elle loue le bâtiment à la société qui exploite l'activité. Elle peut hypothéquer, louer ou vendre le bâtiment pendant toute la durée du bail.
ASPECT FINANCIER	La SCI achète le terrain. Il s'agit d'une dépense d'investissement.	<b>La fiscalité dépend du montage juridique de la SCI :</b>  Elle est assujettie à l'impôt sur les sociétés : le loyer est une dépense de fonctionnement qui minorera le résultat comptable, donc le montant de l'IS.  <b>Calcul de la réduction :</b> <b>montant du louer x le taux de l'IS</b>  Elle est assujettie à l'impôt sur le revenu : pas de différence entre l'option investissement ou fonctionnement

## L'entreprise achète en copropriété une partie du bâtiment

	ACHAT DE TERRAIN	BAIL A CONSTRUCTION
ASPECT PATRIMONIAL	Elle achète via une vente en l'état futur d'achèvement un local construit par un promoteur sur un terrain acheté en pleine propriété. Elle est <b>propriétaire du local, qu'elle peut hypothéquer, louer ou vendre.</b>	Elle achète un local à un promoteur qui construit sur un terrain loué par la collectivité. Elle est propriétaire du local pendant toute la durée du bail à construction.  L'acquéreur peut hypothéquer ou céder ses droits sur l'ensemble immobilier pendant toute la durée du bail à construction.
ASPECT FINANCIER	La jouissance du terrain est incluse dans le prix d'achat du bâtiment. Le promoteur a répercuté le coût d'achat du terrain dans le prix de vente. L'entreprise <b>supporte les charges liées au terrain avec une répartition aux tantièmes</b> entre les copropriétaires.	La jouissance du terrain est incluse dans le prix d'achat du bâtiment. Le promoteur a répercuté le loyer du terrain dans le prix de vente. L'entreprise <b>supporte les charges liées au terrain avec une répartition aux tantièmes</b> entre les copropriétaires.

## L'entreprise loue en copropriété une partie du bâtiment

	ACHAT DE TERRAIN	BAIL A CONSTRUCTION
ASPECT PATRIMONIAL	Elle loue le local pour la durée définie dans son bail.	Elle loue le local pour la durée définie dans son bail à construction.
ASPECT FINANCIER	La jouissance du terrain est incluse dans le montant du loyer qui est payé au propriétaire.	La jouissance du terrain est incluse dans le montant du loyer qui est payé au propriétaire.

## Pour un promoteur

	ACHAT DE TERRAIN	BAIL A CONSTRUCTION
ASPECT PATRIMONIAL	Il achète le terrain, construit le bâtiment qu'il vend à un utilisateur ou à un investisseur.	Il loue le terrain, construit le bâtiment et vend à un exploitant ou à un investisseur et cède le bail à construction.
ASPECT FINANCIER	Il achète le terrain. Il s'agit d'une <b>dépense d'investissement.</b> Il revend avec le bâtiment.	Il loue le terrain. Il s'agit d'une dépense de fonctionnement qui réduit le résultat comptable, donc le montant d'IS.  <b>Montant de la réduction : montant du loyer x taux d'IS</b>

## Pour un investisseur

	ACHAT DE TERRAIN	BAIL A CONSTRUCTION
ASPECT PATRIMONIAL	Il achète des locaux déjà construits et les loue à des entreprises. Je peux hypothéquer, vendre ou changer de locataire.	Il achète des locaux dans la limite de la durée du bail à construction et les loue à des entreprises. Je peux hypothéquer, vendre ses droits réels ou changer de locataire.
ASPECT FINANCIER	Il achète l'ensemble bâtiment et terrain. Il s'agit d'une dépense d'investissement.	Il achète le bâtiment et le bail à construction. Il s'agit d'une dépense d'investissement.

**CONTACT**

[immobilier.dev.eco@bordeaux-metropole.fr](mailto:immobilier.dev.eco@bordeaux-metropole.fr)



**BORDEAUX  
MÉTROPOLE**

Esplanade Charles-de-Gaule  
33045 Bordeaux cedex  
05 56 99 84 84  
[bordeaux-metropole.fr](http://bordeaux-metropole.fr)