

Zones d'activités économiques intercommunales

Le bail à construction

Modalités de mise en oeuvre dans le Haut Chablais

PLUS D'INFORMATIONS



ROMAIN DEVAUX



ECONOMIE@AGENCEECOCHABLAIS.COM



07.50.62.21.45



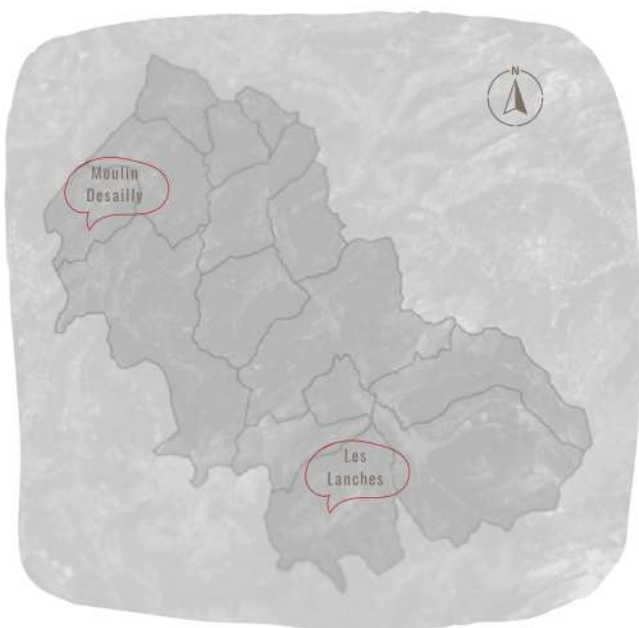
DEUX ZONES COMMERCIALISÉES

ZAE des Lanches aux Gets

- 0,2 ha
- 7 lots de 300m²

ZAE de Moulin Desailly à Lullin

- 1,0 ha
- 9 lots de 550 m² à 3 120 m²



LES ENJEUX POUR LE TERRITOIRE

- ↳ Maintenir et créer des emplois de proximité
- ↳ Permettre aux entreprises du Haut Chablais de se développer
- ↳ Réduire les coûts d'installation des entreprises
- ↳ Créer une cohérence économique intercommunale

LE CONTEXTE

Les terrains à vocation économique se raréfient, empêchant ainsi les artisans du territoire de développer leur activité dans des locaux adaptés.

Le prix élevé du foncier économique privé encore disponible pèse également sur le budget des entreprises. Avec le bail à construction, la C.C. du Haut Chablais prend à sa charge les coûts d'aménagement et de viabilisation des terrains, ce qui permet au preneur de réduire ses coûts et donc d'augmenter sa rentabilité.

LES CONDITIONS DE MISE EN OEUVRE

- Le bail est conclu pour une **durée de 99 ans** qui commencera à courir à compter du jour de sa signature.
- Le preneur a l'**obligation d'édifier des constructions** sur le terrain dans un délais de 3 ans, en accord avec les contraintes architecturales et paysagères édictées dans le règlement de la zone d'activité concernée.
- Le paiement d'un **loyer à échéance unique** versé au moment de la signature du bail calculé sur la base d'un tarif de **90€ HT par m² de terrain**.
- Pendant les 99 ans du bail, l'entreprise n'aura **plus aucun loyer à verser** à la C.C. du Haut Chablais.
- À la fin du bail à construction, les constructions et aménagements édifiés reviendront à la C.C. du Haut Chablais.

LA PROCÉDURE DE MISE EN OEUVRE

- **Le bail à construction est un contrat.** Il est établi par le notaire mandaté par la C.C. du Haut Chablais, entre cette dernière (le bailleur), qui est propriétaire du terrain, et la personne physique ou morale (le preneur), qui prend en location le terrain pour y construire son bâtiment.
- Après approbation par le conseil communautaire, la mise en place du bail se fait en deux temps:
 1. Signature d'une promesse de bail avec les conditions suspensives d'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et, le cas échéant, de l'obtention d'un prêt.
 2. Signature du bail à construction à la levée des conditions suspensives.
- Le preneur peut bien évidemment se faire accompagner par son propre notaire s'il le souhaite.

1 Est-ce que je suis chez moi?

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

2 Est-ce que je peux louer mon bâtiment?

Oui, vous pouvez louer votre bâtiment.

3 Est-ce que je peux vendre mon bâtiment et à quel prix?

Oui, vous pouvez vendre votre bâtiment (et l'hypothéquer) pendant toute la durée du bail. Le prix de vente du bâtiment sera fonction de la valeur du bâtiment et de la durée restante du bail.

4 Que vais-je léguer à mes héritiers?

Vous pouvez transmettre votre bâtiment dans le cadre d'une donation ou d'une succession. Vos héritiers en seront pleinement propriétaires pendant toute la durée restante du bail.

Exemple: Vous signez votre bail en 2024, vous construisez en 2025 et vous prenez votre retraite en 2037. Vous décidez alors de donner votre bâtiment à vos enfants. Ceux-ci en seront pleinement propriétaires jusqu'en 2123.

5 Puis-je faire des travaux?

Si vous faites des travaux (hors travaux d'entretien) qui modifient le bâtiment, vous devez respecter les règles d'urbanisme en vigueur et demander l'accord de la C.C., au même titre que si vous étiez propriétaire du terrain.

6 Vais-je payer tous les mois un loyer?

Non, vous paierez le loyer une seule fois, à la signature de l'acte authentique, 90€ HT / m². L'entretien de vos locaux ainsi que la taxe foncière seront toutefois à votre charge.

7 La collectivité a-t-elle un droit de regard sur mon activité?

Dans la mesure où les activités exercées dans le bâtiment restent compatibles avec les activités prévues par le bail à construction, la collectivité n'a pas de droit de regard.

8 Est-ce que ça va me coûter plus cher?

Non, la C.C. du Haut Chablais prend à sa charge les coûts d'aménagement et de viabilisation du terrain. De plus, le loyer étant considéré comme une charge, il est déduit du résultat comptable de votre entreprise, ce qui diminue d'autant l'assiette de votre IS.