

COMPTE-RENDU

Réunion du 5 novembre 2024 – 18h00 salle de réunion CCYN à Yvetot

PRESENTS : Monsieur Gérard CHARASSIER Monsieur Jacques CAHARD
Madame Virginie BLANDIN Madame Odile DECHAMPS
Monsieur Michael DODELIN Monsieur Sylvain GARAND
Madame Martine LEBORGNE Monsieur Gérard LEGAY
Madame Catherine MAILLOT

Hors commission : Madame Françoise DENIAU (VP), Madame Mylène DUBUISSON (adjointe Baons-le-Comte)

ABSENTS/EXCUSES : Monsieur Didier TERRIER, Monsieur Mario DEMAZIERES, Monsieur Jean-Marc DOUCET, Monsieur Pascal LEBORGNE, Monsieur Florian LEMAIRE, Monsieur Vincent LEMETTAIS, Madame Sandrine NORDET, Monsieur Thierry SOUDAIS, Monsieur Laurent BENARD

ADMINISTRATION : Madame Sonia HACHARD, Madame Jannick LEFEVRE, Madame Mathilde DOUCET

ORDRE DU JOUR :

- **ECONOMIE**
- Introduction : Diagnostic sur la consommation et densité foncière sur les zones d'activités
- Présentation de l'analyse de Thomé Avocats sur la dissociation du foncier
- Point sur les travaux d'extension du parc d'activités d'Auzebosc
- Point sur le projet de quartier d'affaires de la gare d'Yvetot
- Points divers

1. **DIAGNOSTIC : DENSITE FONCIERE SUR LES ZONES D'ACTIVITES**

CONSOMMATION ET DENSITE FONCIERE SUR NOS ZA

Le ZAN impose de tendre vers une baisse de la consommation de terre agricole pour l'urbanisation, pour arriver à 0ha nouvellement urbanisé en 2050. Dans le cadre de la révision du SCOT en cours, les seuls projets inscrits jusqu'en 2050 en Economie sont :

- L'extension du parc d'activités d'Auzebosc en cours de finalisation
- L'extension du parc d'activités de Valliquerville à vocation industrielle (2 grandes parcelles)
- les projets privés liés aux entreprises de la filière Lin (qui étaient déjà en U/AU) et dont une partie de la surface devrait passer dans l'enveloppe régionale du fait de l'intérêt de la filière au niveau Régional.

Il n'y a quasiment plus de friches à revaloriser, et elles ont en général une vocation plutôt habitat.



Les derniers fonciers économiques à commercialiser sont donc :

- La zone de Croixmare – 4,3ha (petites parcelles déjà commercialisées en partie, il reste 1,65ha)
- L'extension du parc d'activités d'Auzebosc 3,1ha
- L'extension du parc d'activités de Valliquerville (acquisition foncière à réaliser) : 12ha dont 5ha appartiennent à la famille Caillou pour ses projets de développement.
- le projet de quartier d'affaires de la Moutardière 2,5ha

=> Après, nous n'aurons plus de foncier pour accueillir de nouvelles entreprises, il est donc important de s'interroger maintenant sur notre stratégie économique foncière à long terme, comme le font d'ailleurs de nombreux autres EPCI de France et notamment de Normandie.

Mme Hachard débute cette présentation en précisant qu'avec la mise en application du ZAN, la création de nouvelles zones d'activités sur des terres agricoles ne sera plus envisageable. Partant de ce constat, il devient impératif d'identifier des solutions pour continuer à accueillir des entreprises dans années à venir.

EXTRAIT DE L'ANALYSE POUSSEE MENEES SUITE A L'INVENTAIRE DES ZONES D'ACTIVITES

ZAE	Pourcentage d'espaces communs	Nombre d'établissements	Taux de vacance CFE > 2 ans (au 28/11/23)	Nombre emplois	Coefficient moyen d'emprise au sol sur les parcelles	Surface de stationnement et circulation dans les parcelles	Surfaces espaces verts, bassin, noues dans les parcelles	Emplois/ha (de la zone privée et publique)
Parc d'activités d'Auzebosc (avant extension mais avec parcelle maison)	16%	12	0%	100	15%	33%	52%	23,79
Parc d'activités d'Auzebosc extension	24%							
Parc d'activités de Valliquerville	18%	22	0%	1265	20%	30%	50%	111,59
Parc d'activités de Croixmare	26%	2 en cours d'installation	0%	14	23%	38%	39%	3,20
Parc d'activités d'Ecreteville-les-Baons	6%	2	0%	28	18%			3,28
Zone d'activités du Calvar	14%	8	0%	140	13%	40%	47%	21,52
Zone d'activités de la Porte des champs Sud	13%	102	1,56%	614	17%			14,78
Zone commerciale de la Porte des Champs Nord	0%	11	0%	216	18%	29%	53%	26,17
Zone Commerciale Leclerc	19%	44	0%	639	34%	49%	18%	26,91
TOTAL		201	0.76%	3016				27,00

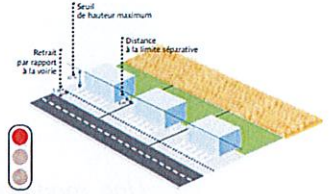
Mme Hachard rappelle que le pourcentage d'espaces communs dans les zones d'activités a augmenté, notamment avec l'ajout d'espaces verts, comme l'installation d'un espace de pique-nique pour améliorer le bien-être des salariés. Bien que l'extension des espaces communs soit bénéfique, il devient nécessaire de densifier l'emprise bâti dans les parcelles, tout en respectant les limites fixées par le PLUi. Un objectif de 30% d'emprise bâti minimum sur chaque parcelle pourrait être fixé.

4 FAVORISER LA DENSIFICATION PAR LES DOCUMENTS D'URBANISME

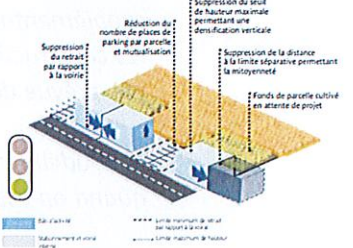
Par une modification des réglementations d'aménagement de zone, une densification peut permettre à la fois d'optimiser l'éventuelle extension de l'activité économique et d'en améliorer l'empreinte foncière.

- Il est ainsi recommandé d'intégrer les préconisations suivantes :
- Augmenter la hauteur maximale du bâti ;
 - Supprimer la marge de recul et la distance aux limites séparatives ;
 - Diminuer le nombre de places de parking par lots ;
 - Augmenter le Coefficient d'Occupation au Sol (COS) minimum ;
 - Lever l'interdiction de construire des habitations ;
 - Phaser les projets pour cultiver les parcelles le plus longtemps possible ;
 - Remettre des zones à urbaniser sur le long terme en zone agricole.

Une réglementation inadaptée



Une réglementation propice à la densification



COMMENT DENSIFIER NOS PARCS D'ACTIVITÉS ?

Le constat et les règles d'urbanisme actuelles :

La densité du bâti est très faible : **inférieure à 20% sur la plupart des zones**, alors que la surface d'espaces verts/bassins/noues est supérieure à 50%, et le reste, soit environ 30% correspond aux espaces de circulation et stationnement dans les parcelles.

Le PLUi actuel impose :

- un minimum d'environ 30% d'espaces verts, dont 20% minimum en pleine terre.
- une emprise bâtie de maximum 20%
- des retraits avec l'espace public et entre parcelles de minimum 5m.

Pour améliorer la qualité d'usage des parcs d'activités, on note que l'on a augmenté la surface des espaces communs.

=> Pour rentabiliser la zone, il faut donc une plus grande emprise au sol dans les parcelles. **Des éléments peuvent être améliorés dans les documents d'urbanisme, mais il existe déjà actuellement une marge d'amélioration importante avec les règles actuelles/en cours de modification.** Et cela au bénéfice de tous, car moins d'espaces verts à entretenir pour les entreprises, c'est moins de coûts.



Une première étape dans la densification déjà engagée :

- Les changements prévus dans la modification du PLUi : Suppression des retraits entre parcelles sur les zones d'activités : facilite l'agrandissement sur sa parcelle par les entreprises déjà installées, et un besoin foncier moins important pour les parcelles à vendre.
- La proposition de lancer un appel à projet pour construire un village d'entreprise (mitoyenneté) sur le parc d'activité de Croixmare
- Inciter les entreprises à tendre vers une emprise bâtie de 30%. On en voit déjà l'effet : ENOC (20%) : rien n'avait été suggéré, alors que pour LG Pannier, HAREVA, EM2C : 30% d'emprise au sol.
- => Les entreprises bénéficient d'un rdv gratuit avec l'architecte du CAUE pour optimiser leur implantation, et leur bâtiment (architecture, DD...)

Des pistes pour la prochaine révision du PLUi :

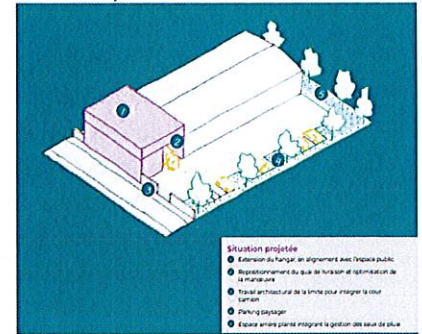
- Supprimer ou réduire les retraits par rapport à l'espace public

L'exemple des Pays-Bas :

Les stratégies d'optimisation utilisées

- construire à l'alignement de la voirie,
- organiser les livraisons en marche en avant : une entrée, une sortie, pas de demi-tour gourmand en espace,
- utiliser des rampes, potentiellement légères en métal, pour mettre le stationnement en toiture.

Une modification du PLUi est en cours pour densifier les zones d'activités, permettant ainsi aux entreprises de construire en limite séparative. Des ajustements supplémentaires pourront être envisagés, notamment en autorisant les constructions en limite du domaine public, cette disposition n'est pas prévue dans la modification actuelle du PLUi.



M. Dodelin rappelle l'importance de maintenir un retrait minimum quand on est en limite de zone pavillonnaire.

M. Charassier rappelle également que les règles actuelles, imposant un retrait de 5 mètres avec l'espace public, ont contraint l'entreprise Forchy Pâtissier, empêchant l'extension de leur bâtiment. Ce point pourrait donc être examiné dans les prochaines années pour renforcer la densification des zones d'activités.

M. Cahard souligne que la densification des parcs d'activité repose également sur l'exigence, lors de la vente d'un terrain, de rencontrer un architecte du CAUE. Cette démarche vise à encourager les entreprises à atteindre une emprise bâtie au sol d'au moins 30 Ces rdv permettent également de positionner de manière optimale le bâtiment au sein de la parcelle.

Mme Deniau s'interroge sur le choix d'un architecte du CAUE plutôt qu'un architecte du PNR. M. Cahard explique que pour les zones d'activités situées en dehors du périmètre du Parc Naturel Régional, les entreprises sont, en effet, orientées vers un architecte du CAUE.

Les autres pistes de densification (hors PLUi) :

- **Sélectionner les projets d'implantation** avec l'aide d'indicateurs d'analyse (emplois/ha, activité complémentaire des activités existantes et favorisant l'attractivité de notre territoire, fiscalité, densité, DD...)

- **Poursuivre l'accompagnement des porteurs de projet** pour optimiser leur construction

- **Modifier notre politique tarifaire** : se rapprocher du prix de revient ? (exemple sur Auzebosc : 55€ avant subvention Région. Faire un prix différent (par tranche) en fonction de la densité bâtie (prix plus élevé si sous-densité bâtie) ?

- **Dissocier le foncier du bâti** pour maîtriser le foncier à long terme, éviter les friches, et récupérer plus facilement le foncier non utilisé.

- Un cahier des charges strict pour l'attribution du foncier économique à des activités riches en emplois.

Les capacités foncières sont de plus en plus limitées au cœur de la métropole bordelaise. La pression foncière sur les territoires limitrophes se fait de plus en plus forte. Le Grand Cubzaguais a fait le choix de définir et d'appliquer un cahier des charges obligeant une densité de 25 emplois par hectare sur les 60 hectares de sa nouvelle zone artisanale et industrielle. Le coefficient d'emploi est en revanche modulé en fonction du type de projet pour encourager l'ancrage et la création d'entreprises. Ensuite, les projets sont étudiés techniquement de manière transversale et individuelle en impliquant tous les services concernés comme l'urbanisme ou la transition. Chaque projet fait l'objet d'un arbitrage politique et d'une validation en commission et en conseil communautaire, sur la base des critères inscrits dans le cahier des charges. Cette approche permet de maîtriser le foncier et d'assurer une cohérence avec la stratégie économique du territoire.

- Intégrer des critères de densification, ou valorisation de friches dans l'aide à l'immobilier.
=> **Organiser des temps d'échange sur ces sujets avec les élus pour imaginer les outils ensemble**

M. Cahard précise que certaines Communautés de Communes incitent les entreprises ou promoteurs à construire de manière plus dense en appliquant un prix plus élevé pour les terrains sous-densifiés. Cet outil permet d'optimiser l'usage de l'espace et évitant ainsi, le « gaspillage foncier ».

Mme Deniau s'interroge sur la légalité de cette approche. L'avocate du cabinet Thomé (Maître Camus) confirme que cette mesure est effectivement conforme à la législation.

Mme Leborgne souligne que le prix des terrains doit rester attractif, autrement les entreprises ne voudront plus s'implanter sur notre territoire.

Mme Hachard et Mme Lefèvre prennent l'exemple de la commune de Sainte-Marie-des-Champs, où les terrains sont vendus à 80 € voire plus, sans que cela n'empêche les entreprises de s'y installer.

M. Dodelin précise que cet intérêt s'explique par l'emplacement idéal des terrains.

Mme Deniau souligne le fait que si les terrains se font rares, les entreprises n'auront pas d'autres choix que de s'installer là où il reste des parcelles disponibles, indépendamment de l'emplacement.

2. PRESENTATION DE L'ANALYSE DE THOME – AVOCAT SUR LA DISSOCIATION DU FONCIER (PANORAMA DES BAUX ET FOCUS SUR LE BAIL A CONSTRUCTION)

PRESENTATION DES OUTILS JURIDIQUES DE LA DISSOCIATION

- Tableau de synthèse des baux de longue durée

Type de bail	Bail emphytéotique (BE)	Bail emphytéotique administratif (BEA)	Bail à construction (BAC)	Bail réel solidaire d'activité (BRS)
Fondements juridiques	Articles L. 451-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime	Articles L. 1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales	Articles L. 2511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation	Articles L. 256-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation
Durée	18 à 99 ans	18 à 99 ans	18 à 99 ans	Rechargeable à chaque cession
Destination	Le bail peut porter sur tous types d'emprise foncière, et l'affectation est libre	Réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de la compétence de la collectivité territoriale - bailleur, ou au vu de l'affectation à une association culturelle d'un édifice ouvert au public	Édification des constructions prévues au bail et respect de l'affectation du terrain imposée et permise par le contrat.	<ul style="list-style-type: none"> la location ou l'accession à la propriété de locaux à usage professionnel ou commercial accessoire à une opération de logement en BRS. Le bail réel solidaire d'activité précise la destination des lieux et la ou les activités autorisées et, le cas échéant, les activités accessoires qui peuvent être exercées.
Droit conféré		Droit réel immobilier cessible, transmissible et saisissable		
Charges et obligations du preneur	Entretien des constructions et n'opérer sur le fonds aucun changement qui en diminuerait la valeur	Entretien des constructions et ne pas opérer sur le fonds aucun changement qui en diminuerait la valeur	Obligation de construire et maintenir des constructions en bon état d'entretien et des réparations de toute nature	<ul style="list-style-type: none"> Obligation de construction ou de réhabilitation s'il y a lieu et obligation d'entretien N'opérer sur le fonds aucun changement qui en diminuerait la valeur et ne pas, sauf stipulation contraire du bail, démolir, même en vue de ses reconstructions, les ouvrages existants ou qu'il a édifiés ou réhabilités.
Cession du bail	Cession libre : toute interdiction de cession ou toute condition à respecter au moment de la cession entraîne la disqualification du BE en bail de droit commun	Cession soumise à agrément de la collectivité En cas de revente du bail par le premier cessionnaire (cession au 1 ^{er} degré), le cessionnaire doit être subrogé dans les droits et obligations du preneur découlant du bail à titre solidaire ou conditions d'affectation du BEA	Cession libre de tout ou partie des droits ou report en société (dissociation d'ordre public entraînant la nullité d'une clause contraire)	* Cession soumise à publicité préalable, agrément et à droit de préemption de l'ORS * Subordonnée au respect par le cessionnaire des prix de vente, de la destination des lieux et de la qualité du preneur (microentreprises)
Loyer	Loyer modique dit canon versé en principe en une seule fois compte tenu de sa périodicité		Redevance capitalisée versée à la date de signature du BAC et/ou loyer échelonné sur toute la durée du bail.	
Effets de l'extinction du bail	Le bailleur devient propriétaire des améliorations et des constructions réalisées par le locataire durant l'exécution du contrat sans indemnisation sauf clause contraire. Possibilité de prévoir une sortie anticipée du bail par suite de la levée d'option contenue dans une promesse d'achat du terrain adossée au bail			Le bailleur devient propriétaire de l'immeuble avec une indemnisation obligatoire de la valeur des droits revus selon les conditions du bail
Sort des droits consentis à l'expiration du bail	Poursuite des contrats de bail conclus par l'emphytéote portant sur des locaux à usage d'habitation	Extinction des baux consentis, sauf clause contraire du contrat	Extinction des servitudes passives, privilèges, hypothèques ou autres charges nées du chef du preneur, et, notamment, les baux et titres d'occupation de toute nature portant sur les constructions, à l'exception des contrats de bail de locaux d'habitation.	Extinction des servitudes passives, privilèges, hypothèques ou autres charges nées du chef du preneur, et, notamment, les baux et titres d'occupation de toute nature portant sur les constructions. Le titulaire d'un bail commercial ne peut se prévaloir d'aucun droit vis-à-vis de l'ORS.

Maître Camus accompagne les collectivités dans les baux à longue durée et principalement sur les baux à construction.

Comme l'a indiqué Maître Camus, il existe plusieurs types de baux de longue durée constitutifs de droits réels, permettant de dissocier le foncier du bâti. Ces baux apportent au preneur des droits sur le foncier, sur lequel il pourra réaliser des constructions et mener les activités prévues dans le cahier des charges. Ils offrent ainsi un contrôle sur la destination des constructions (par exemple, industrielle ou tertiaire). Les droits réels ont une valeur patrimoniale équivalente à celle de la propriété.

Mme Deniau demande pourquoi est-il nécessaire de mettre en place le bail à construction ?

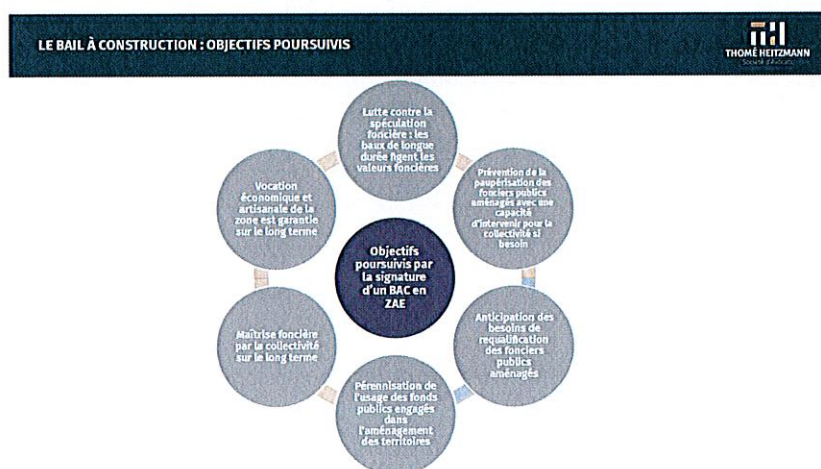
Maître Camus souligne que le bail à construction joue un rôle important dans l'action publique. Il permet une gestion à long terme du foncier des zones d'activités aménagées par la collectivité, tout en contribuant à éviter la création de friches. Il y'a donc une véritable volonté sur de nombreux territoires de mettre en place ce dispositif.

En signant un bail de 30, 40 voire 50 ans, la CCYN conserve la capacité, en tant que bailleur, de s'adapter à de nouveaux besoins et de récupérer le terrain. De plus, si le preneur ne respecte pas ses obligations, cela constitue un motif de résiliation, permettant à la collectivité de reprendre possession du terrain.

- Conclusion
 - Ces baux de longue durée constitutifs de droits réels opérant la dissociation entre le foncier et le bâti paraissent très innovants alors même qu'il s'agit de l'application de dispositifs assez anciens ; pour preuve, les baux à construction sont issus de la loi n°64-1247 du 16 décembre 1964.
 - Leur caractère innovant résulte de l'ampleur de leur déploiement, s'inscrivant dans le cadre d'un changement de paradigme dans le rapport à la propriété et plus particulièrement au foncier dans la perspective de l'objectif ZAN à horizon 2050.
 - La pleine et entière propriété se voit substituée par des droits de jouissance à caractère réel, lesquels ont une valeur patrimoniale car ils sont cessibles, transmissibles et saisissables permettant la constitution de sûretés (prise d'hypothèque, privilège du prêteur de deniers).
 - Ces baux contribuent à l'action publique en faveur de la revitalisation des centres-villes et le maintien de certaines activités commerciales ou artisanales dans les espaces urbains et les ZAE.
 - Le bail à construction est le bail de longue durée répondant le mieux à l'objectif d'encadrement et de contrôle dans le temps de la destination du foncier cédé.

FOCUS SUR L'OUTIL OPERATIONNEL DU BAIL A CONSTRUCTION

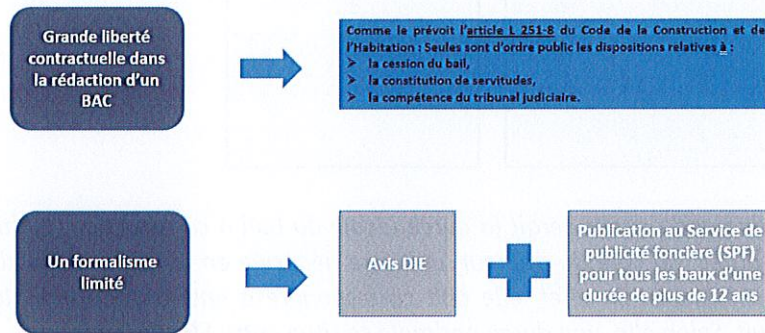
- Le bail à construction : objectifs poursuivis



Maître Camus a présenté les objectifs de mise en place d'un bail à construction pour la CCYN. Elle a expliqué qu'un bail à construction simple permettrait à la collectivité de maîtriser le foncier, contrairement à un bail inversé qui ne garantit cette maîtrise que temporairement. Un bail de longue durée offre un retour financier permettant de couvrir les fonds investis par la collectivité.

Pour le preneur, ce dispositif représente un avantage financier : il réduit l'investissement initial ce qui permet de faciliter le financement du mobilier professionnel pour son activité. Il offre une déduction fiscale sur le loyer. En contrepartie, le preneur devra régler la redevance et la taxe foncière.

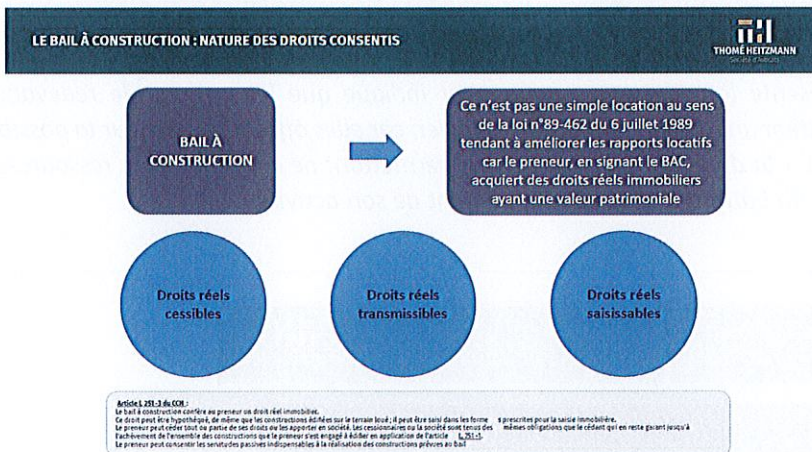
- Le Formalisme



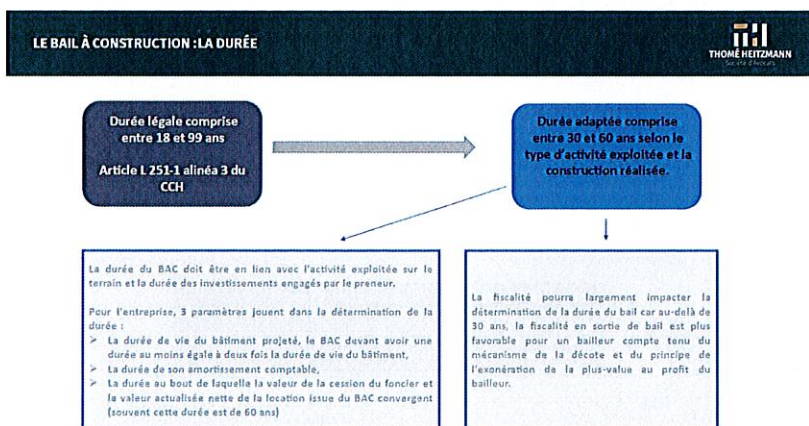
Le bail offre une grande liberté contractuelle quant à son contenu, et aucune restriction n'est imposée quant à sa cession.

Mme Deniau demande comment la collectivité peut assurer un suivi en cas de cession de bail. Maître Camus précise que la collectivité n'intervient pas lors de la signature de la cession ; toutefois, il s'agit d'une cession de droit réel, ce qui signifie que le contrat, avec ses clauses inchangées, est simplement transmis au nouveau preneur.

- Nature des droits consentis

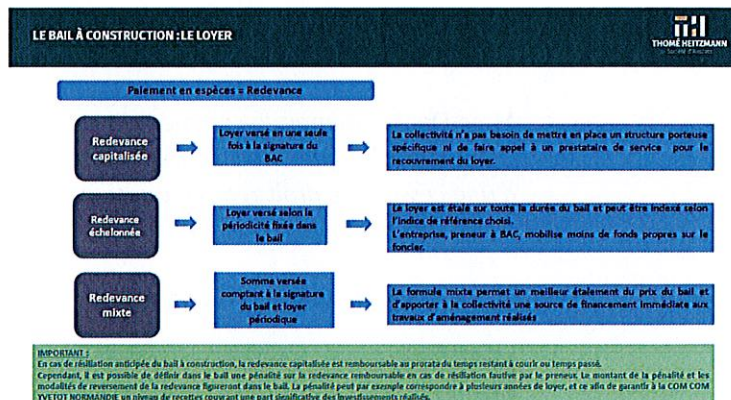
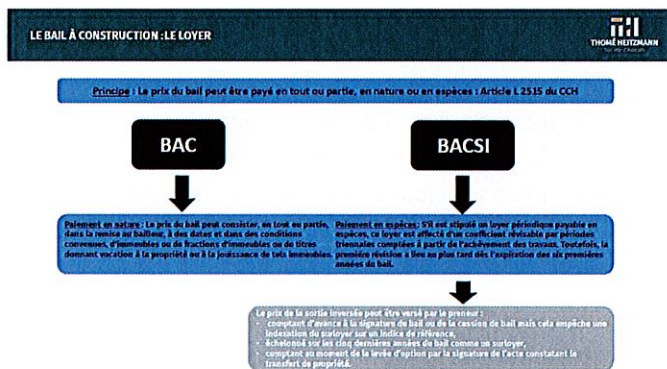


- Le bail à construction : la durée



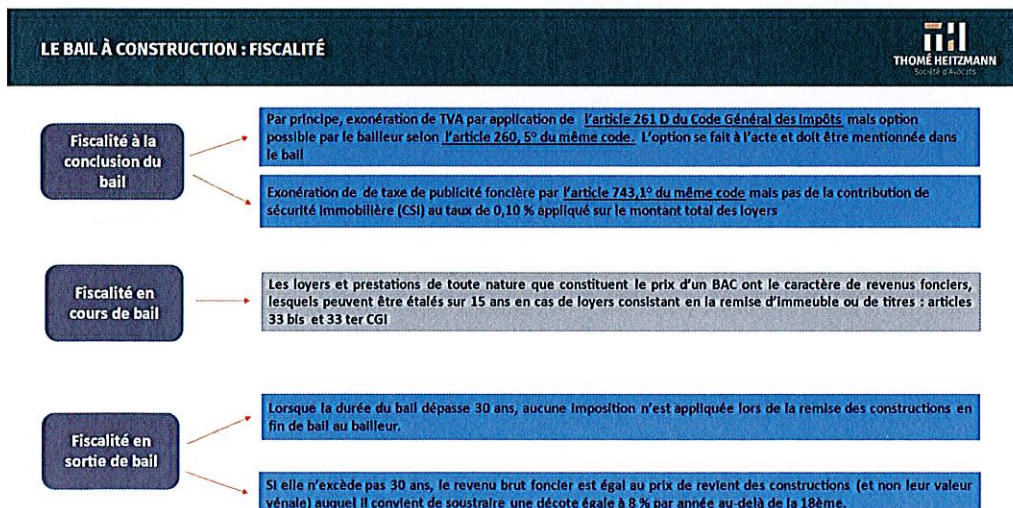
Mme Leborgne demande quelle serait la durée idéale du bail à construction. Maître Camus explique aux élus que la durée, du côté du preneur, doit être négociée en fonction de l'activité exercée et des investissements envisagés. En effet, elle doit correspondre à environ deux fois la durée de vie du bâtiment construit. Selon elle, une durée optimale se situe entre 50 et 60 ans.

- Le bail à construction : le loyer

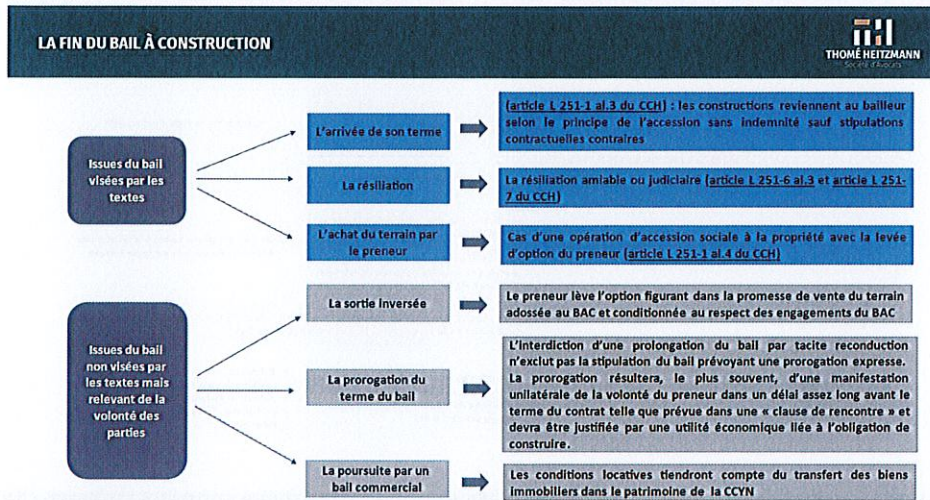


Maître Camus présente les différentes options, et indique que les options de redevance mixte ou échelonnée permettent un meilleur équilibre financier, car elles offrent au preneur la possibilité d'étaler le coût du foncier sur la durée du bail, tout en lui permettant de concentrer ses ressources financières sur la construction du bâtiment et le développement de son activité.

- La fiscalité



- La fin du bail à construction



- Caractéristiques du BAC sur les autres territoires

CARACTERISTIQUES DU BAC SUR LES AUTRES TERRITOIRES

	AURAY QUÉBERON TERRE ATLANTIQUE - ACTIA (56)	COM COM VALLES ORNE ET ODOIN (51)	METROPOLE (GRAND OUEST)	CHAMBERY GRAND LAC (73)
Formule de BAC	Formule simple	Formule simple	Formule simple	Formule simple
Durée	50 ans	entre 40 et 60 ans	50 ans	60 ans (± 3 cycles Immobiliers)
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> > Combiner développement économique et sobriété foncière > Faire face à des tensions sur le foncier économique > Limiter la spéculation foncière > Lutter contre la résidentialisation des parcs d'activités 	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser un déploiement rapide du BAC dans les ZAE en vue de développer une nouvelle offre de foncier économique Maîtriser le développement de la ZAE d'Evrecy avec des surfaces d'activités contraintes 	<ul style="list-style-type: none"> > Extraire le foncier du champ spéculatif, > Garantir la vocation industrielle de la zone d'activité > Inscrire l'urbanisation du site industriel dans une démarche de développement durable en évitant une consommation excessive du foncier 	<ul style="list-style-type: none"> > Reconstituer du foncier économique sous la modalité unique du BAC
Clauses contractuelles visant à répondre aux objectifs fixés par la collectivité	Pacte de préférence au profit du bailleur en cas de cession par le preneur	Clause d'encadrement de l'obligation de construire : <ul style="list-style-type: none"> > Délai de seize (16) mois maximum à compter de la signature de la promesse de bail à construction pour signer l'acte authentique de BAC > Délai de quatre (4) mois à compter de la promesse de BAC pour le dépôt de la demande de permis de construire > Délai de trente-six (36) mois après signature du BAC pour démarrer les travaux de construction de les achever sous peine de résiliation 	<ul style="list-style-type: none"> > Clause restreignant l'activité du preneur, > Clause d'exploitation continue justifiée par l'objectif de mise en valeur du bâti, > Clause subordonnant l'édification de constructions nouvelles à l'autorisation préalable du bailleur, > Pacte de préférence au profit du bailleur en cas de cession par le preneur de son droit au bail et/ou des constructions 	<ul style="list-style-type: none"> > Clause de revoyure pour inciter le preneur à moderniser le bâti tout au long du bail : entretien voir même amélioration avec une mise aux normes > Clause de prorogation expresse en cas de programme de développement immobilier.
Loyer	Redevance basse et échelonnée de 1,5 € HT/ m ² / an pour une ZAE en secteur rural	Redevance mixte : 50 % du loyer à la signature du BAC et le reste versé annuellement et révisé selon l'évolution de l'indice IRL Montant du loyer déterminé selon les opérations et les secteurs (ex : 45 € HT/ m ² pour une branche n°3 d'un ZA existants)	Redevance capitalisée déterminée selon les opérations	<ul style="list-style-type: none"> > Paiement du loyer en une seule fois à la signature du bail > Pas de décote au prix du foncier par rapport à une cession : le loyer correspond à la valeur vénale du foncier en pleine propriété, > Fourchette très large allant de 35€/m² de l'assiette foncière (sur des ZAE en secteur rural) à 270 €/m² surface plancher (immeuble tertiaire à Chambéry).
Sort des droits consentis à l'expiration du bail	Promesse de bail commercial ou de bail emphytéotique	Le bail pourra être prorogé par période de 15 ans (sans excéder une durée totale de 99 ans) sur demande expresse du preneur intervenant au moins 7 ans avant le terme initial du bail et dûment justifiée par des investissements substantiels sur le bâtiment, objet du bail à construction, requérant une autorisation d'urbanisme, et rendus nécessaires par le développement de l'activité du preneur.	Clause de rencontre avant l'expiration du bail avec un droit de préférence pour une location (bail commercial)	Poursuite par un contrat de location (bail commercial)

AVANTAGES ET INCONVENIENTS DE L'OUTIL

- Forces et faiblesses des outils du point de vue de la collectivité

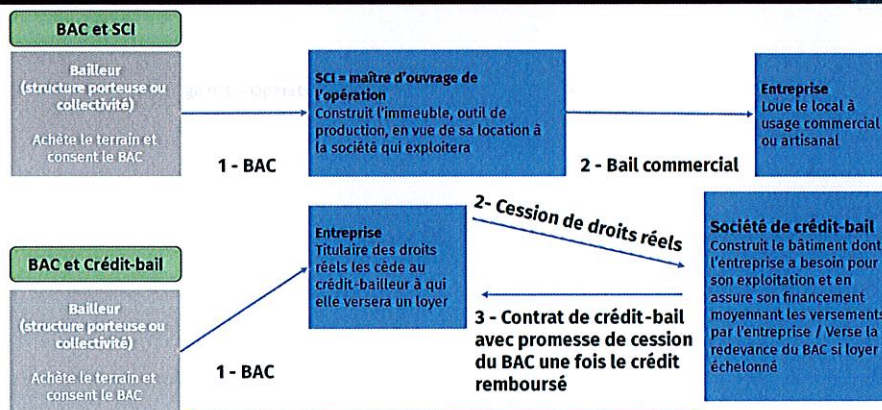
	Allévation	Bail à construction À sortie inversée	Bail à construction simple
Maîtrise foncière	Aucune / foncier sorti du patrimoine communautaire	Moyenne / sortie différée du foncier du patrimoine communautaire	Forte / Maintien du foncier dans le patrimoine communautaire.
Liberté de cession	Cession libre	Cession libre = règle d'ordre public qui peut néanmoins être contrôlée grâce à la promesse unilatérale de vente et au maintien de ses conditions de validité	Cession libre = règle d'ordre public
Contrôle de la collectivité	Cession libre / aucune possibilité de contrôle Factivité exercée une fois le terrain vendu (hormis PLU et la clause de réméré d'une durée limitée à 5 ans)	Destination du bail initial	Destination du bail initial
Prix	Paiement du prix de vente à la signature de l'acte	Redevance capitalisée versée à la signature du BAC et/ou échelonnée sur toute la durée Paiement de la levée d'option versé en surloyer ou au transfert de propriété du terrain dont la valeur foncière a été fixée lors de la signature du BAC	Redevance capitalisée versée à la signature du BAC et/ou échelonnée sur toute la durée
Durée du bail	Sans	Durée entre 18 et 99 ans avec des durées adaptées selon l'activité exercée et le bien construit ; une durée autour de 50 ans permet de répondre aux intérêts partagés	
Sort des droits consentis à l'expiration du bail	Sans	Dérogation au principe de l'accession car grâce à la levée d'option, le preneur devient propriétaire du terrain et des constructions réalisées pendant le bail	<ul style="list-style-type: none"> Extinction des baux consentis sauf clause contraire du contrat (prorogation du bail) Retour des biens immobiliers chez le bailleur par effet de l'accession avec ou sans indemnité

AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS DU BAC SIMPLE PAR RAPPORT A L'ALIÉNATION DU POINT DE VUE DE L'ENTREPRISE PRENEUSE

	Avantages	Inconvénients
Aspects financiers	<ul style="list-style-type: none"> L'investissement de départ est diminué pour l'entreprise - preneuse à bail; ce qui lui permet de mobiliser les financements et les capitaux propres dans la construction de l'immobilier professionnel et non sur l'achat du foncier. Les baux à construction sont généralement conclus pour une longue durée (entre 18 et 99 ans), ce qui permet au preneur d'exploiter le bien pendant une période suffisamment longue pour rentabiliser l'investissement. 	<ul style="list-style-type: none"> La durée du BAC doit être supérieure à celle de l'emprunt souscrit par le preneur pour financer la construction. Un prêt bancaire sollicité par le preneur au plus près de l'arrivée du terme du bail à construction peut être analysé comme un financement à risques par la banque prêteuse.
Aspects fiscaux	Les redevances versées peuvent être déductibles des revenus imposables du preneur, ce qui peut représenter un avantage fiscal : le preneur verse une redevance pour louer le terrain, il s'agit d'une dépense de fonctionnement (en opposition à une acquisition), qui réduit son résultat comptable et donc son montant d'impôt.	Paiement des redevances sur toute la durée du bail en plus de toutes les charges, taxes et impôts relatifs tant aux constructions qu'au terrain
Aspects patrimoniaux	<ul style="list-style-type: none"> Droits réels cessibles, transmissibles et saisissables BAC compatible avec un montage en crédit-bail ou un montage en SCI 	Une stratégie patrimoniale moins forte pour le preneur qu'en cas d'acquisition d'un foncier mais possibilité de prévoir un droit de préférence en cas de vente ou de location du bien
Aspects contractuels	<ul style="list-style-type: none"> Cession libre = règle d'ordre public Possibilité de prévoir une clause relative à une prorogation expresse du BAC (la reconduction tacite du bail étant interdite) ou sa poursuite dans le cadre d'un bail commercial. Si BACSI, le preneur pourra mobiliser de manière différée les fonds pour l'achat du foncier avec une valeur de terrain figée à l'avance dont la seule variable inconnue sera l'évolution de l'indice de révision choisi. 	<ul style="list-style-type: none"> Impossibilité de modifier la destination du terrain, Obligation de construction et de maintien des constructions en bon état d'entretien et des réparations de toute nature, À l'échéance du bail, le preneur peut perdre les constructions sans compensation à défaut d'une convention avec le bailleur convenant des droits respectifs sur les constructions existantes et édifiées.

- BAC : Exemples de montages possibles

BAC : EXEMPLES DE MONTAGES POSSIBLES



La durée du crédit-bail ou du bail commercial doit être inférieure à celle du BAC

- Le bail à construction : le loyer avec exemples chiffrés

**Exemple avec un cas concret sur le territoire sans BAC :
E'Caux Centre**



Bail emphytéotique sur un terrain :

Avec le Bc, la collectivité a démontré son intérêt sur le projet et permis ainsi de limiter le coût pour le porteur de projet. Elle a aussi :

→ A la résiliation du bail par suite de la liquidation de l'entreprise, la collectivité est devenue propriétaire du terrain et des bâtiments construits, moyennant le paiement d'une partie des hypothèques (protocole transactionnel avec les banques).

→ La collectivité a réalisé ainsi une extension de la zone d'activités sur la partie non bâties des terrains et a évité un risque de friche avec un bâtiment à l'abandon.

En revanche, la vente ultérieure du bâtiment principal avec le terrain attachant à une entreprise n'a pas permis à la collectivité, faute de maîtrise foncière conservée par l'outil du BAC, de récupérer la partie du terrain non entretenue pour la proposer à une autre entreprise.

Conclusion : les baux constitutifs de droits réels donnent au bailleur l'opportunité de contrôler dans le temps la destination du bien et d'en conserver la maîtrise.

Mme Hachard illustre, avec l'exemple du E'Caux Centre, que l'utilisation d'un bail emphytéotique s'était révélée avantageuse, même si ce n'est pas exactement le même dispositif, le principe reste comparable. Elle a en effet souligné que la collectivité avait ainsi pu récupérer l'intégralité du terrain. Sans la signature de ce bail, le liquidateur aurait pu vendre la totalité de la parcelle, y compris le terrain qui a permis de réaliser l'extension de la zone, ce qui aurait empêché cette densification. Le choix de faire un bail a aussi permis d'éviter le risque d'une friche supplémentaire sur le territoire et de pouvoir accueillir plus d'entreprises.

Mme Hachard évoque également auprès des élus l'exemple de la chocolaterie Hautot. M. Hautot a acheté un terrain trop grand et aujourd'hui il ne souhaite pas revendre la partie de terrain qui ne lui est pas utile pour éviter la taxe sur la plus-value. Grâce à un bail à construction, la CCYN aurait pu proposer un avenant au bail et y accueillir une nouvelle entreprise.

M. Cahard estime que le bail à construction présente un avantage, car il permet à la CCYN de maintenir un lien constant avec le preneur tout au long de la durée du bail. Il a également cité l'exemple de la zone d'activité de Barentin, où une grande partie des entreprises s'est déplacée sur la nouvelle extension de zone (qui se situe sur une autre commune et EPCI), au détriment de la zone initiale, qui compte aujourd'hui de nombreux bâtiments délabrés et vides dans la commune.

Mme Dechamps souligne que les propriétaires de ces terrains cherchent avant tout à en tirer un profit sans investir dans des aménagements, ce qui laisse l'ancienne zone à l'abandon.

En revanche, un bail à construction permettrait aux collectivités de lutter contre la spéculation foncière et de stabiliser les valeurs des terrains.

EXEMPLES CHIFFRES DE LOYERS

**Le Futur quartier d'affaires de la gare d'Yvetot
La Moutardière**

Prix total de vente de la charge foncière à la valeur du marché de **906 712 € HT** pour 19 042m² de foncier / 10 840 m² de SDP (tous les terrains sauf le C - Nef)

soit un prix moyen autour de 48€/m² de foncier / 80 €/ m²SDP selon l'activité exercée.

Exemple : le lot J (local d'activités 70/30) de 2265 m² de SDP = 185 209€

Comme l'a mentionné M. Cahard, bien que le bail à construction n'apporte pas de bénéfices financiers immédiats à la CCYN, il présente des avantages à long terme, dans 20, 30 ou 40 ans. Ce type de bail permet également de garder un contrôle sur le site : en cas de faillite de l'entreprise, la Communauté de communes récupère un bâtiment sans avoir eu à en supporter la construction.

Il est évoqué le fait que le bail à construction permet d'étaler le coût du foncier pour l'entreprise, mais il ne préserve pas le haut de bilan des entreprises (elles ne sont pas propriétaires du terrain, cela n'entre pas dans leur actif).

M. Cahard n'est pas favorable à l'idée d'un bail à construction inversé, car on ne sait pas ce qu'il se passera dans l'avenir. Maître Camus a précisé que les collectivités choisissent ce type de bail dans l'optique de réguler les prix de cession, souhaitant éviter une flambée des prix. Cette stratégie permet ainsi de maîtriser la spéculation sur les valeurs foncières et immobilières.

Mme. Blandin soumet l'hypothèse de mettre un index sur le prix pour le bail à construction inversé puisqu'en effet le prix du m2 aujourd'hui ne sera pas le même dans 40 ans.

Mme Deniau pense que le bail à construction pourrait être un accélérateur pour l'économie et les investissements.

Il est demandé s'il est possible de faire des baux à construction sur des zones où l'on a commencé à commercialiser en vente classique.

Maître Camus confirme que c'est tout à fait possible. Il est même possible de faire au cas par cas (vente ou bail).

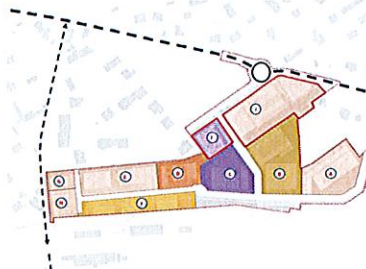
Le bail à construction permet de préserver les intérêts de la CCYN, de limiter la spéculation foncière, de conserver la maîtrise du foncier dans le temps.

M. Dodelin dit qu'il faut penser à long-terme.

LE BAIL À CONSTRUCTION : LE LOYER AVEC EXEMPLES CHIFFRÉS



Le Futur quartier d'affaires de la gare d'Yvetot La Moutardière



LE BAIL À CONSTRUCTION : LE LOYER AVEC EXEMPLES CHIFFRÉS



SDP	2 265
Prix du bail total	185 209,00 €
Redevance capitalisée de 50 %	92 604,50 €
Prix de la levée d'option : 50 % charge foncière	92 604,50 €

BACSI à redevance capitalisée

Redevance capitalisée versée en entrée de bail à hauteur de 50% de la valeur de la charge foncière + en sortie de bail au moment de la levée d'option, versement du prix du terrain calculé à hauteur des 50% restant indexés (indexation à arbitrer)

BAC simple

Durée	Type de loyer	Redevance en entrée de bail		Loyer Annuel	
		% / Mt	Montant	Annuel	M ²
99	Echelonnée	50%	92604,50	935,40	0,43
99	Mixte	50%	92604,50	935,40	0,43
90	Echelonnée	20%	2027,68	2027,68	0,31
90	Mixte	50%	92604,50	1028,96	0,43
80	Echelonnée	20%	2315,11	2315,11	0,31
80	Mixte	50%	92604,50	1107,56	0,31
70	Echelonnée	20%	2645,94	2645,94	0,37
70	Mixte	50%	92604,50	1227,92	0,38
60	Echelonnée	20%	3066,82	3066,82	0,36
60	Mixte	50%	92604,50	1354,41	0,36
50	Echelonnée	20%	3704,80	3704,80	0,41
50	Mixte	50%	92604,50	1474,18	0,41
40	Echelonnée	20%	4327,09	4327,09	0,42
40	Mixte	50%	92604,50	1604,23	0,42
30	Echelonnée	20%	5173,63	5173,63	0,44
30	Mixte	50%	92604,50	1746,92	0,44
20	Echelonnée	20%	6260,45	6260,45	0,49
20	Mixte	50%	92604,50	1902,21	0,49
10	Echelonnée	20%	10289,99	10289,99	0,54
10	Mixte	50%	92604,50	2144,99	0,54

OU

BACSI

Durée	Type de loyer	Redevance en entrée de bail		Loyer Annuel	
		% / Mt	Montant	Annuel	M ²
99	Echelonnée	50%	92604,50	935,40	0,41
99	Mixte	20%	37041,80 €	351,24	0,25
90	Echelonnée	20%	37041,80 €	1137,56	0,51
80	Mixte	20%	37041,80 €	694,53	0,31
65	Echelonnée	20%	37041,80 €	1424,68	0,63
65	Mixte	20%	37041,80 €	854,91	0,38
50	Echelonnée	20%	37041,80 €	1832,09	0,82
50	Mixte	20%	37041,80 €	1118,25	0,49
35	Echelonnée	20%	37041,80 €	2545,84	1,17
35	Mixte	20%	37041,80 €	1587,81	0,70
10	Echelonnée	20%	37041,80 €	5144,69	2,27
10	Mixte	20%	37041,80 €	3086,82	1,36

OU

* Prix de la levée d'option : 20 % charge foncière 55 562,70 €

Le parc d'activités Auzebosc

24 265 m² de superficie de terrains à commercialiser au prix moyen de 25 €/ m² (recettes attendues de 606 625€) sachant que le prix de revient est de 55 €/m² et 36 €/m² après la subvention Région

Superficie 24 265
 Prix du bail total 606 625,00 €
 Redevance capitalisée de 50 % 303 312,50 €
 Loyer total au M² 25

BAC			
Durée	Type de loyer	Redevance en années de bail	
		Montant	Loyer Annuel
		1/100	100
99	Echelonnée	6 127,53	0,23
99	Mixte	203 312,50 €	3 265,76
90	Echelonnée	6 742,31	0,25
90	Mixte	303 312,50 €	3 379,14
80	Echelonnée	7 357,10	0,31
80	Mixte	303 312,50 €	3 792,61
70	Echelonnée	8 666,07	0,35
70	Mixte	303 312,50 €	4 333,64
60	Echelonnée	10 119,43	0,43
60	Mixte	303 312,50 €	5 055,21
50	Echelonnée	12 132,50	0,50
50	Mixte	303 312,50 €	6 066,25
40	Echelonnée	15 156,25	0,61
40	Mixte	303 312,50 €	7 589,81
30	Echelonnée	20 230,83	0,83
30	Mixte	303 312,50 €	10 119,43
20	Echelonnée	30 312,50	1,25
20	Mixte	303 312,50 €	15 156,25
10	Echelonnée	50 393,75	2,09
10	Mixte	303 312,50 €	25 193,09

OU

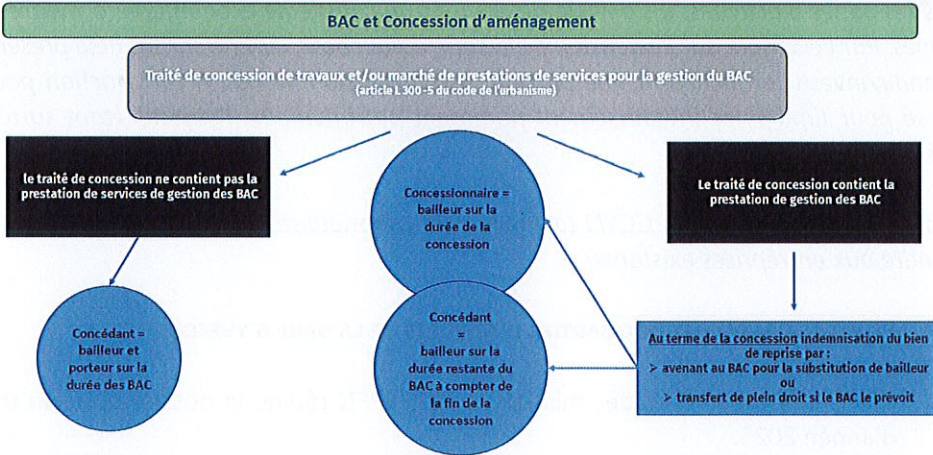
BACSI

Redevance capitalisée versée en entrée de bail à hauteur de 100 % du prix du bail compte tenu de l'effort de la collectivité et de la subvention de la Région

et en sortie de bail à la levée d'option à hauteur de l'effort de la collectivité soit 11 €/m²

LES DIFFRENTS MONTAGES POSSIBLES

BAC : EXEMPLES DE MONTAGES POSSIBLES



3. POINT SUR L'AMENAGEMENT DE L'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITES D'AUZEBOSC

Fin des travaux prévue en fin d'année (plantation...)

L'entreprise Auboi souhaite acheter la parcelle en face la leur (environ 1465m²) pour développer leur activité (stockage).

L'entreprise NSI est intéressée par la maison pour déménager leur activité, suite à un différend avec le propriétaire du bâtiment.

M. Hautot ne souhaite plus vendre la partie entre son bâtiment et la RD131 car il trouve cela trop complexe.

Bouet est toujours intéressé par la parcelle 11 ou 12.

Les artisans du Feu souhaite construire un atelier de 400m² pour stockage, assemblage, et showroom pour la partie photovoltaïque. La partie commerciale des poêles à bois restera sur Yvetot (locataire). Actuellement il loue en face Ozona mais c'est trop petit.



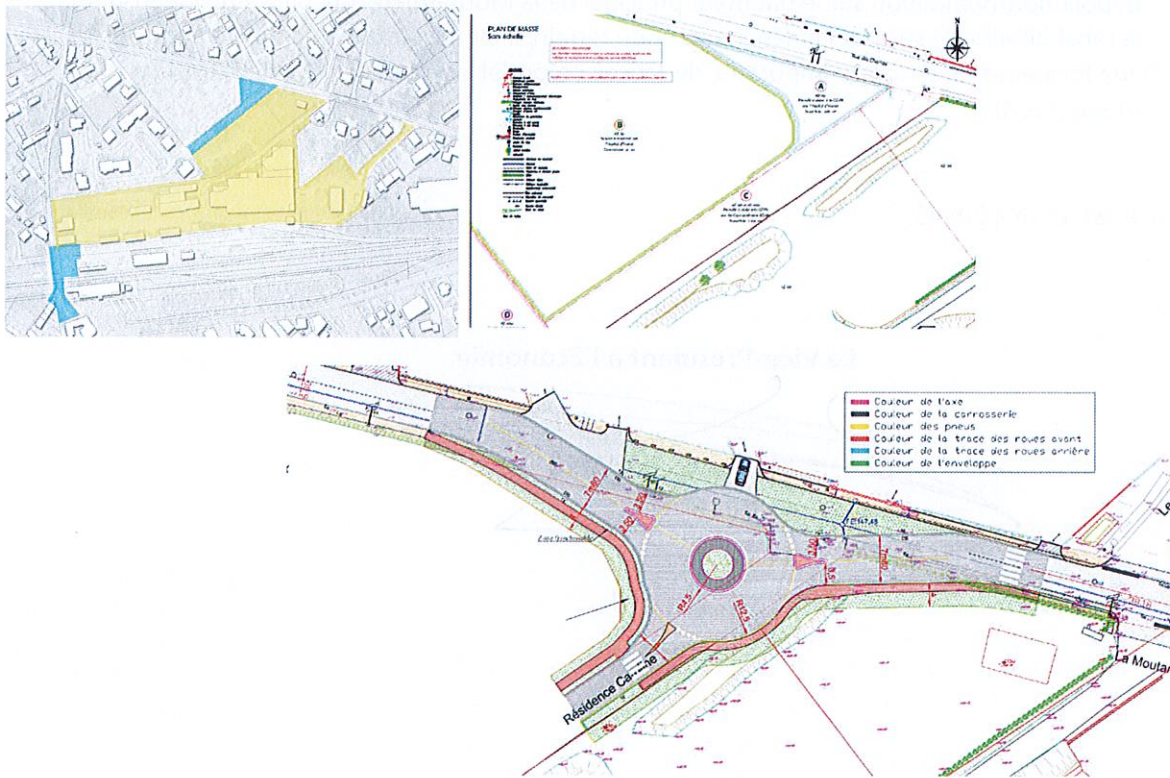
Mme Lefèvre précise que le bail à construction n'est pas forcément une solution systématique pour toutes les zones d'activités, il s'agit de déterminer une stratégie économique à mettre en place selon les zones. Par l'exemple, sur l'extension de la zone d'Auzebosc, les entreprises déjà présentes souhaitent s'agrandir/investir en achetant une parcelle sur l'extension, le bail à construction pourrait leur être proposé pour limiter les investissements purement patrimoniaux, l'objectif étant surtout d'attirer de nouvelles entreprises.

M. Charassier indique que la CCYN (actuellement propriétaire de ces terrains) n'a aucune obligation de vendre aux entreprises existantes.

4. POINT SUR LE PROJET DE QUARTIER D'AFFAIRES DE LA GARE D'YVETOT

- DUP : Le bureau d'études missionné par l'EPFN rédige le dossier pour un dépôt en début d'année 2025.
 - Pour la réalisation du carrefour d'entrée (projet ci-dessous validé par la DDR) : l'hôpital propose de nous vendre la totalité de la parcelle des jardins familiaux (6980m²) qui restera en jardin familiaux (cf PLUi), mais dont 449m² seront prélevés pour aménager ce carrefour. Prix de vente total de la parcelle : 11 935€.
- => rdv à programmer avec l'association des JAF pour leur présenter le projet
- La copropriété de la Résidence Caroline va également nous céder/donner sa voirie d'entrée (en attente validation en AG)

- Une rencontre a eu lieu avec les riverains de la parcelle AD242 (accès terrain Environnement Forêt) pour leur proposer de reprendre en totalité la propriété de la parcelle. C'était un 1^{er} échange. Point à revoir avec eux.
- Délibération pour lancer la consultation sur la concession à passer rapidement, pour être opérationnel dès la notification de DUP. Décision à prendre au préalable sur les modalités de commercialisation.
- Rdv avec la CCI le 6 novembre pour leur proposer de réaliser l'hôtel d'entreprise sur le terrain Environnement Forêt dès maintenant car sinon on ne pourra pas déménager les locataires de la Moutardière pour mener les travaux de démolition/réhabilitation du bâtiment principal.



M. Charassier demande quelles sont les prochaines étapes relatives au bail à construction et les modalités de mise en œuvre par la CCYN.

Mme Lefèvre suggère que le cabinet d'avocats Thomé Heitzman élabore une proposition opérationnelle et concrète, visant à évaluer les des implications et risques spécifiques du BAC dans la concession, notamment au niveau financier, et les modifications à apporter au programme de la concession. Une nouvelle commission est prévue le 19/11/24. Il est demandé au cabinet d'avocats Thomé de présenter d'ici là une offre pour l'étude. Le devis sera validé lors de la commission du 19/11/24.

M. Charassier précise qu'en raison de la taille et de l'organisation de la collectivité, la mise en place d'un bail à construction, si elle est validée, devra être portée par le futur concessionnaire.

Dans le cas où la CCYN déciderait de recourir à cet outil, il sera ensuite nécessaire de s'accorder sur les conditions et de rédiger un cahier des charges.

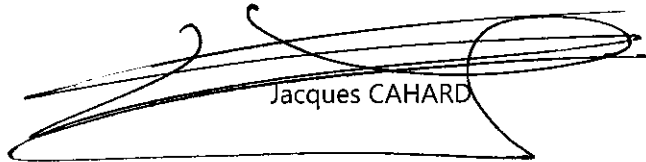
La décision concernant l'instauration d'un bail à construction dans le quartier d'affaires de la gare d'Yvetot devra être prise d'ici la fin de l'année, la délibération concernant le lancement de la consultation pour la concession étant programmée pour février 2025.

RETROPLANNING

- **DUP** : avec un dépôt de dossier en début d'année 2025, nous pourrions avoir une prise de possession des terrains mi-2026.
- **Concession** : il faut compter au moins 1 an de procédure pour attribuer la concession : si on finalise les pièces du contrat pour début 2025, on peut espérer attribuer la concession début 2026. En intégrant le délai de recrutement par le concessionnaire d'un maître d'œuvre pour la partie aménagement et d'une co-maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation du bâtiment principal, il ne faut pas plus tard, pour envisager un début des travaux en 2027 (subvention Région à la clé).
L'EPFN devra céder au concessionnaire les terrains progressivement.
- **Construction bâtiment sur terrain Environnement Forêt** : Pour commencer la dépollution/démolition sur le bâtiment principal de la Moutardière, qui permettront ensuite la réhabilitation et surtout l'aménagement du terrain, il faut avoir une alternative à proposer aux locataires. Il est donc important de lancer ce projet au plus vite (MOE + travaux : au moins 2 ans).

La séance est levée à 20h45.

Le Vice-Président à l'Economie



Jacques CAHARD