

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

JEUDI 11 JUILLET 2024

### **Mise en place du bail à construire, une évolution significative dans l'attribution du foncier en ZAE**

***La communauté de communes de l'île d'Oléron annonce la mise en œuvre du bail à construire sur l'ensemble des Zones d'Activité Économique (ZAE) du territoire. Cette évolution majeure du mode d'attribution du foncier économique implique l'arrêt de la vente de terrains situés en ZAE : les terrains à vocation artisanale et industrielle sont désormais accessibles par la mise en place d'un bail à construire.***

Afin de préserver sur le long terme l'attractivité du territoire et offrir aux acteurs économiques de nouvelles opportunités d'installation et de développement, la communauté de communes de l'île d'Oléron a acté par délibération du Conseil Communautaire ce 11 juillet 2024, la mise en place d'un nouveau mode d'attribution du foncier économique : les terrains disponibles en ZAE sont désormais proposés aux entreprises via des baux à construire.

Cette décision est prise dans un contexte de raréfaction du foncier, où son utilisation pour le développement économique se retrouve en concurrence avec d'autres usages. En effet, en dépit des documents d'urbanisme (SCOT et PLU), beaucoup de ces mètres carrés mutent vers d'autres fonctions (commerce de détail, habitat...) entraînant une raréfaction des terrains disponibles à des prix abordables. Cette pénurie complexifie l'installation et le développement de nouvelles activités artisanales ou industrielles qui assurent pourtant la diversité du tissu économique, créent des emplois et répondent aux besoins locaux.

La mise en place du ZAN (Zéro Artificialisation Net), instauré à l'échelle nationale par la Loi Climat et résilience 2021 et qui impose de limiter les surfaces artificialisées, accroît également la nécessité de préserver le patrimoine foncier à vocation économique.

Pour Christophe Sueur, vice-président en charge du développement économique :  
« *En commercialisant des terrains via des baux à construction, l'objectif pour la collectivité est d'éviter la spéculation et les mutations d'usage des locaux d'activités économiques. Contrairement à une cession foncière, le bail à construire permet de garantir l'usage, l'entretien et la pérennité du bâti durant toute sa durée.* »

### Les traits fondamentaux du bail à construire :

Régi par le Code de la construction de l'habitation, le bail à construire est **un contrat par lequel un propriétaire (le bailleur) loue un terrain (nu ou déjà bâti) avec l'obligation pour le locataire (le preneur) d'y édifier des constructions et de les conserver en bon état d'entretien le temps du bail.**

La durée d'un bail à construire est comprise entre 18 et 99 ans : **la CdCIO propose des baux à construire d'une durée de 50 ans**, afin de permettre aux entreprises d'aller au-delà de la durée d'amortissement de la construction de leur bâtiment. Par le bail à construire, **le preneur (l'entreprise) s'engage à verser un loyer annuel au bailleur (la CdCIO).**

L'entreprise dispose alors d'un droit réel immobilier sur les constructions qu'elle fait édifier : ce qui lui permet, si nécessaire, de mettre en place une hypothèque bancaire. **L'entreprise obtient également le droit de céder et de louer le bâti, sous réserve que la nouvelle entreprise implantée exerce aussi une activité conforme au règlement de la ZAE.** Dans le cadre d'une vente, le prix de cession sera fonction de la valeur du bâtiment et de la durée restante du bail.

Lorsque le bail arrive à son terme, à échéance initiale ou après renouvellement, la remise des constructions au bailleur ne se fait pas gracieusement, mais moyennant le versement d'une indemnité par la CdCIO, dont le calcul est précisé dès la mise en place du bail à construire.

Le service développement économique, au sein du Pôle Économie et Territoire de la CdCIO, se tient à la disposition des acteurs économiques pour détailler les modalités de mise en œuvre du bail à construire, et pour accompagner les entreprises souhaitant s'implanter sur une ZAE.

**Hugo BARTHEL**

Chargé de communication

Communauté de communes de l'île d'Oléron

Tel : **05 46 47 49 68**