

An aerial photograph of a university campus. The campus features several large, modern buildings with flat roofs and glass facades, interspersed with green lawns and trees. A prominent circular building with a dark roof is visible in the lower right. In the background, a large body of water (a lake or fjord) stretches across the middle ground, with steep, forested mountains rising behind it. The sky is clear and bright. The text "Le bail à construction" is overlaid in large white letters, and "L'expérience de Savoie Technolac (France)" is overlaid in smaller white letters below it.

Le bail à construction

L'expérience de Savoie Technolac (France)

Problématique

Garantir durablement l'intégrité du projet politique pour la collectivité,
tout autant que l'environnement écosystémique pour l'entreprise accueillie,
par la technique du contrat à long terme plutôt que par la loi

Avantages pour le bailleur

- Engage les deux parties dans la durée et pas seulement à la date de l'acte.
- Ouvre largement le champs des accords dans l'intérêt du projet politique.
Ex : sélection des occupants / écosystème ambitionné, implication du preneur dans la gestion et le financement de services collectifs, processus collectivisé de DD...
- Fixe le délai contractuel pour livrer la construction telle qu'elle est annexée au contrat (dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur).
- Souplesse d'adaptation au cas par cas (pas de procédure lourde), et souplesse d'évolution, dans le temps, par accord entre les parties.
- Sanctions contractuelles simples à mettre en œuvre (pénalités graduelles selon la gravité de l'infraction) .
- Division en volume (ex : pour accueillir obligatoirement une centrale solaire sur le toit.)

Avantages pour le preneur

- La promesse contractualisée d'œuvrer collectivement à l'écosystème du parc, valorise d'autant l'investissement immobilier (milieu haute technologie, présence de centres de recherche, de formations supérieures, collaborations interentreprises facilitées...)
- Cette promesse et la disponibilité de services collectifs sont garanties par le même engagement signé par tous les voisins.
- Le contrat sur mesure optimise l'accueil du projet.
- Souplesse d'évolution, dans le temps, par accord entre les parties.
- Avantage fiscal de la déductibilité des loyers.
- Droit réel sur le bâtiment permettant sa vente (sauf le terrain loué qui reste attaché au bâtiment avec ses clauses contractuelles).
- Durée suffisante pour renouveler et rentabiliser 3 ou 4 opérations immobilières successives (99 ans à Savoie Technolac).

La petite histoire à raconter

- En 2122, nous serons sur une autre planète :
 - La durée longue du contrat évacue le tabou de la propriété en permettant la réalisation de 3 ou 4 opérations successives (après amortissement ou fin de vie de chacune d'elle).

- Ce qui motive l'investisseur :
 - C'est la rentabilité durable, et donc une demande suffisante et pérenne (attractivité du parc assurée par l'engagement durable des parties)

- Ce qui motive son client occupant :
 - C'est l'écosystème en présence (compétences, recherche, formation, opportunités d'affaires, outils d'accompagnement...)
 - C'est le non-dévolement du projet politique, garanti par un même contrat signé par tous (Ex des artisans en Martinique: la garantie de conserver son atelier sans voir les bâtiments voisins muter en habitat).

Retour de 20 ans d'expérience

- Travail approfondi sur le discours séducteur à tenir au preneur.
- Ne surtout pas tenir un discours administratif fondé sur la récupération du terrain + la construction, mais faire partager le projet économique, conçu tout à l'intérêt du preneur et de ses impacts sur la richesse locale.
- Attractivité du parc renforcée.
- Aucun projet freiné ou perdu.
- Acceptation culturelle assez rapide.
- Modèle repris de plus en plus largement (face à la pénurie foncière souvent).