

ANNEXE 1 - Rapport du Bureau communautaire sur la mise en œuvre du dispositif du bail à construction

Conformément à la délégation contenue dans la délibération du 17 décembre 2024, le Bureau communautaire a établi la liste des principales dispositions du bail, susceptibles encore d'être amendées :

1. Délimitation des zones où le bail à construction a vocation à être proposé

Le bail à construction est le mode de commercialisation obligatoire sur les secteurs de Paimpol et Guingamp, plus attractifs et impactés par la rareté foncière.

- Zones d'activité avec des disponibilités foncières à ce jour :
 - **PLOUISY** : Zone d'activité de Kérizac, zone d'activité de Kernilien, et zone d'activité de Poul-Vran.
 - **PLOUMAGOAR** : Zone d'activité de Kergré Ouest.
 - **PABU** : Espace commercial de St-Loup.
- Zones d'activité sans disponibilités foncières à ce jour, mais où le bail à construction sera appliqué en cas de maîtrise de nouvelles parcelles par l'Agglomération :
 - **PABU** : Zone d'activité de Rucaër.
 - **PAIMPOL** : Zone d'activité du Goasmeur et zone d'activité de Guerland,
 - **KERFOT** : Zone d'activité du Savazou.
 - **GRACES** : Zone industrielle de Grâces et zone industrielle de Pont-Nevez.
 - **SAINT-AGATHON** : Zone industrielle de Bellevue et zone d'activité de Kerhollo est.
 - **PLOUMAGOAR** : Zone d'activité de Kergré, zone d'activités de Runanvizi ouest et zone d'activité de Kerprat.

Les cessions de terrain continuent de s'opérer dans les autres zones d'activité de Guingamp-Paimpol Agglomération mais le bail à construction y sera proposé au même titre que la cession.

2. Durée de bail

Chaque bail à construction aura une durée fixe non négociable de 50 ans pour permettre à la fois à l'entreprise d'amortir ses investissements et d'avoir une plus grande visibilité et sécurité juridique à long terme.

3. Modalités de versement du loyer

Considérant que tout incident dans le paiement des loyers annuels amènerait l'Agglomération à devoir résilier le bail, le versement d'un loyer canon en une seule fois et à la signature du bail, apparaît plus sécurisant tant pour l'Agglomération que pour le financement bancaire des projets immobiliers.

Il apparaît par conséquent plus judicieux d'imposer le versement d'un loyer canon à la signature du bail plutôt qu'un loyer annuel.

4. Calcul pour le montant du loyer

Considérant l'intérêt pour l'Agglomération d'avoir un tarif unique et lisible par tous les porteurs de projet, il apparaît pertinent de proposer au Conseil communautaire que les tarifs de location du foncier soient identiques, dès leur vote par le Conseil communautaire, aux tarifs applicables en cas de vente.

Le loyer canon sera d'un montant correspondant au prix de cession défini par la dernière délibération en date établissant les prix de cession des terrains en zone d'activités.

5. Sécurisation du preneur

Le passage de la pleine propriété vers le bail à construction est un exercice parfois difficile pour les porteurs de projets, aussi est-il important de leur donner un certain nombre de perspectives à l'issue du bail dans le but de pouvoir gérer différemment des situations distinctes, tout en préservant les intérêts de l'Agglomération. Ainsi les clauses à prévoir permettront de :

- ♦ Proroger le bail (pour une durée maximum de 99 ans) sous réserve d'un réinvestissement par l'entreprise, soit dans le foncier, soit dans son outil de production.
- ♦ Accorder un nouveau bail en fin de bail initial (ou prorogé) qui sera à construction ou emphytéotique en fonction des projets du preneur en place.
- ♦ Accorder, à la demande du preneur, un nouveau bail en cas de cession de l'entreprise, qui sera à construction ou emphytéotique en fonction des projets du nouveau preneur.
- ♦ Restituer le bien au propriétaire-bailleur (sans contrepartie financière) après les 18 premières années et en fin de bail si aucune autre alternative n'a été trouvée
- ♦ Accorder un droit de préférence au locataire en cas cession du terrain et en fin de bail initial (ou prorogé) afin de lui consentir un nouveau bail.
- ♦ L'obligation de remise en état du terrain à la fin du bail (déconstruction des bâtiments à la charge du locataire) en cas de bâtiment mal entretenu pendant la durée du bail.
- ♦ Obligation de "dépollution" du terrain en fin de bail et contrôle des activités polluantes en cours de bail.

6. Sécurisation du bailleur

Les avantages octroyés au preneur ne doivent pas faire oublier la protection de l'Agglomération. Aussi un certain nombre de clauses permettront de remplir cet objectif et notamment les clauses prévoyant :

- ♦ L'obtention nécessaire du permis de construire pour signer le bail à construction.
- ♦ Des délais pour débiter et finaliser la construction du bâtiment.
- ♦ La mise en œuvre de la responsabilité du Preneur sera envers le Bailleur et les tiers des conséquences dommageables entraînées par l'opération de construction, l'exercice de son activité ou le défaut d'entretien de l'immeuble construit.
- ♦ La stipulation de droits de visite du Bailleur : après achèvement des travaux, pendant la durée du bail, il pourra ainsi visiter l'immeuble construit ou le faire visiter par toute personne mandatée par lui, pour s'assurer du bon entretien de l'immeuble et de toutes installations s'y trouvant.
- ♦ L'obligation d'information du Bailleur pour tout événement intéressant l'Agglomération (location, cession de l'entreprise...).
- ♦ La stipulation d'une clause de rencontre visant à prévenir les difficultés.
- ♦ Les sanctions et/ou pénalités en cas d'inobservation des charges imposées au preneur et notamment en cas de vacance.

Des dispositions spécifiques pourront également être imposées en fonction des projets et des dispositions générales visant à protéger la collectivité.

7. Rappel des possibilités de dérogations définies par le Conseil d'Agglomération

- Si une lettre d'intention d'acquisition d'un terrain a été reçue en amont du vote de la présente délibération
- Si la vente du terrain a été décidée par acte administratif en amont du vote de la présente délibération.
- Si le terrain jouxte un terrain bâti privé pour lequel est prévu un projet d'extension, ou si le terrain en question constitue un délaissé de voirie.
- Si la relocalisation d'une entreprise est nécessitée par une opération d'aménagement d'utilité publique.
- Au-delà d'un montant de 10 millions d'euros d'investissement sur le bâti, une négociation de gré à gré sur le terrain pourrait être envisagée

Il est proposé que la mise en œuvre d'une de ces dérogations fasse l'objet d'un examen préalable en bureau communautaire, avant validation le cas échéant par le Conseil d'Agglomération.

8. Adaptation du cahier des charges de cession de terrain

L'adaptation du cahier des charges de cession de terrain en cahier des charges de location de terrains sera réalisée par le Conseil d'agglomération.

Au-delà des dispositions détaillées dans ce rapport, il appartiendra au Conseil d'Agglomération de définir les activités autorisées pour chaque bail à construction.