

Le bail emphytéotique, un levier pour produire des locaux d'activités abordables ?

Séminaire Fonciers en débat - 24 mai 2019

Thomas Dantas
Manon Le Bon-Vuylsteke
Arthur Le Moigne
Mario Mazetto
Lise-Adélaïde Thomas

Sous la direction de
Juliette Maulat



INTRODUCTION

- Les baux de longue durée, un outil peu mobilisé dans le domaine de l'activité économique pour baisser le coût des locaux d'activités
- ExRotaprint, un exemple allemand qui repose sur un bail emphytéotique
- Principales caractéristiques du bail emphytéotique :
 - Un bail de longue durée
 - La dissociation du foncier et du bâti

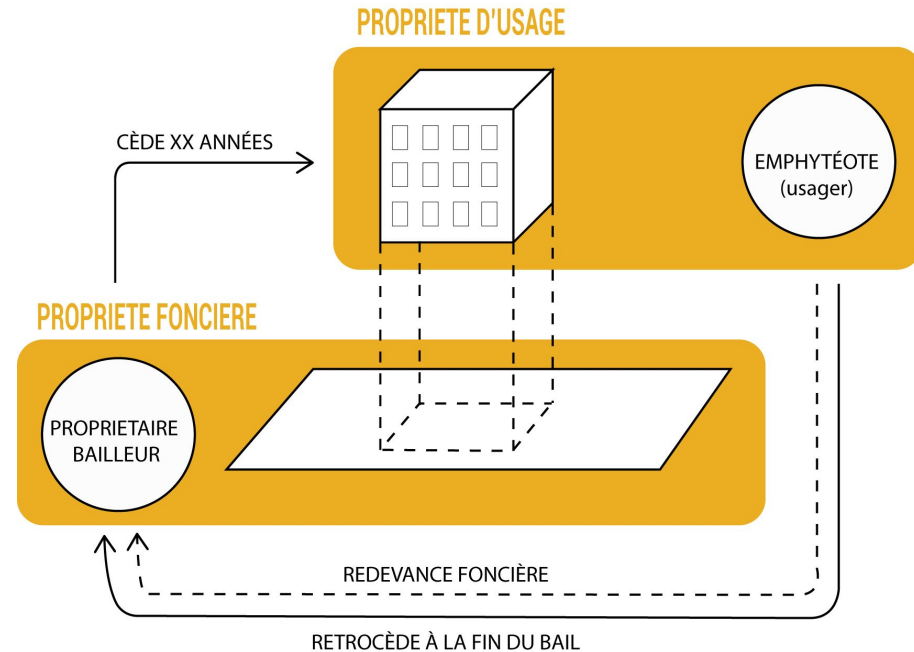


Schéma de fonctionnement du bail emphytéotique
Réalisation Atelier, 2019

INTRODUCTION

Contexte de la recherche :

- Un atelier professionnel de l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne
- Une réponse à une commande de Plateau Urbain sur les modèles immobiliers alternatifs

Atelier Professionnel du Master 2
Urbanisme et Aménagement de Paris 1
avec la coopérative Plateau Urbain



Livrable 1
TOUR D'HORIZON DES
MONTAGES ET PROJETS
IMMOBILIERS À
LA PRODUCTION IMMOBILIÈRE
TRADITIONNELLE

Thomas Dantas
Manon Le Bon
Arthur Le Moigne
Mario Mazetto
Lise-Adélaïde Thomas

Sous la direction de Juliette Maulat



Atelier Professionnel du Master 2
Urbanisme et Aménagement de Paris 1
avec la coopérative Plateau Urbain



Livrable 2
ANALYSE DES
ÉTUDES DE CAS

Thomas Dantas
Manon Le Bon-Vuytsteke
Arthur Le Moigne
Mario Mazetto
Lise-Adélaïde Thomas

Sous la direction de Juliette Maulat



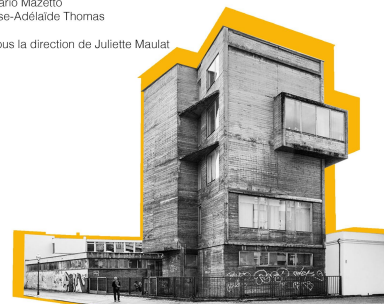
Atelier Professionnel du Master 2
Urbanisme et Aménagement de Paris 1
avec la coopérative Plateau Urbain



Livrable 3
COMMENT PRODUIRE UNE
OFFRE ALTERNATIVE DE
LOCAUX D'ACTIVITÉ ?

Thomas Dantas
Manon Le Bon-Vuytsteke
Arthur Le Moigne
Mario Mazetto
Lise-Adélaïde Thomas

Sous la direction de Juliette Maulat



Méthode adoptée :

- ExRotaprint, un projet sélectionné pour son montage opérationnel et qui répondait à notre objectif de diversifier nos études de cas
- Une analyse menée à partir de :
 - la littérature scientifique et grise
 - la passation d'une dizaine d'entretiens semi-directifs
 - des visites de site

ORGANISATION DE LA PRÉSENTATION

1. Présentation du cas d'ExRotaprint
2. Le rôle du bail emphytéotique dans la baisse des prix de sortie
3. Perspectives opérationnelles

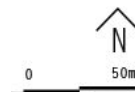


1 PRÉSENTATION DU PROJET D'EXROTAPRINT



Direction
Porte de Brandebourg

Cartes de localisation du site
Réalisation Atelier, 2019



Localisation

Quartier de Wedding, Berlin

Contexte foncier

tendu
(détendu à l'acquisition)

Début du projet

2007

Acteurs à l'initiative du projet

collectif d'artistes dont Les Schliesser
et Daniela Brahm

Programmation

locaux d'activités
(1/3 ateliers d'artistes, 1/3 activités
à vocation sociale, 1/3 entreprises
commerciales et artisanales)

Superficie

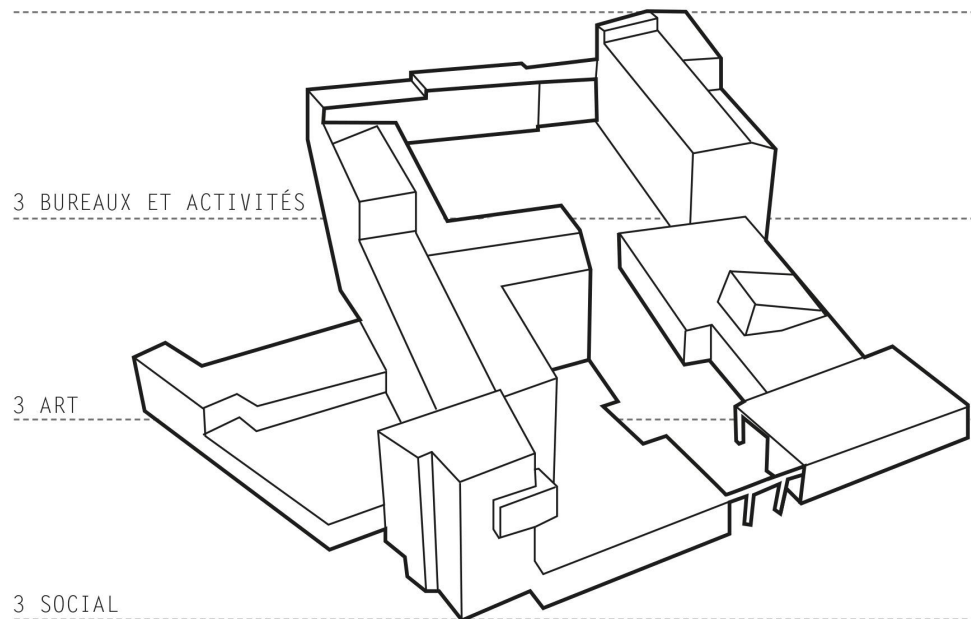
10.000 m²

Coût d'acquisition

600.000 euros

Outils utilisés

Fondations, bail emphytéotique



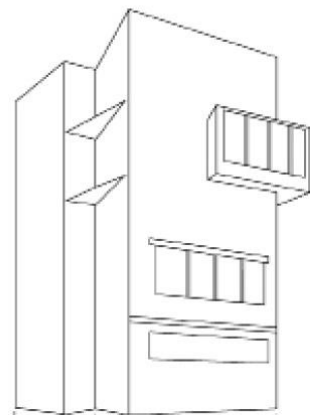
- **Contexte du projet**

- Une ancienne usine vacante réinvestie par un collectif d'artistes après de longues négociations avec la ville
- Une municipalité qui mène une politique de cessions foncières active dans les années 2000 par le biais du *Liegenschaftsfonds*

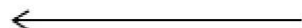
- **Le montage du projet**

- Une acquisition rendue possible par l'intervention de deux fondations, Trias et Edith Maryon
- La GmbH ExRotaprint est titulaire d'un bail emphytéotique auprès des fondations





loue aux structures



loyer de 7,9€/m2 TCC

GmbH ExRotaprint

Bail emphytéotique :
99 ans



Redevance foncière :
- 5,5%/an sur 25 ans
- puis 3% jusqu'à la fin du bail



ACQUISITION

600.000€



Fondation Trias

Fondation
Edith Maryon

2 LE RÔLE DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE DANS LA BAISSÉ DES PRIX DE SORTIE

- **La vente du foncier à deux fondations**

- un gage de confiance pour la ville
- une solution juridique pour le collectif d'artistes qui n'avait pas les moyens d'acquérir mais voulait se projeter sur le long terme et effectuer des travaux

- **Une redevance définie pour assurer l'équilibre financier du projet**

- répartir sur le long terme la charge financière pour le preneur du bail
- redevance annuelle équivalente à 5,5% du prix d'acquisition du terrain pendant 25 ans puis 3% jusqu'au terme du bail

- **Un montage qui a permis à la GmbH ExRotaprint de maintenir les loyers au même niveau depuis 2007**

3 PERSPECTIVES OPÉRATIONNELLES

- **Un lien direct entre le propriétaire du foncier et la reproduction du montage**
 - un outil compatible avec une logique de rentabilité à long terme
 - deux types de propriétaires privilégiés : les acteurs publics et les fondations ?
- **Un montage qui repose sur une structure de portage de long terme**
 - la durée du bail ne correspond pas forcément à des entreprises peu rentables
 - une professionnalisation possible des gestionnaires de sites

3 PERSPECTIVES OPÉRATIONNELLES

- La sélection des structures occupantes
 - Le cas d'Exrotaprint : un projet polyvalent
 - Possibilité de s'appuyer sur un ancrage territorial
 - Privilégier des critères extra financiers (sociaux, écologiques...)
 - Spécialisation ou programmation ouverte ?

CONCLUSION

- Un outil indissociable d'une stratégie de maîtrise foncière
- Un levier efficace de production de locaux d'activités à bas prix
- La possibilité d'orienter la programmation

