

Circulaire n° 3079/INT/DGDDL/DTA/DTEF du 14 décembre 2009 relative aux accords Conventionnels portant sur les baux à construction.

Mesdames et Messieurs les élus locaux,

Il me revient, de façon récurrente, que la réalisation de certaines opérations, consenties en bail à construction, se fait au détriment de la bonne gouvernance locale et au mépris des procédures qui commandent la saisine de la tutelle pour leur approbation.

En effet, si le bail à construction constitue un système efficace de financement de certains équipements économiques, sa mise en œuvre, par certaines collectivités territoriales, entraîne d'importantes déperditions de ressources financières locales et se traduit par une aliénation grave du domaine public ou privé de la collectivité territoriale, en raison, d'une part, de l'octroi de délais fantaisistes aux promoteurs et, d'autre part, du détournement de procédure.

Afin de mettre fin à cet état de fait et en attendant la prise d'un texte spécifique encadrant cette matière, j'ai l'honneur, par la présente, de vous demander de bien vouloir, dorénavant, limiter le délai de construction de l'ouvrage à deux (02) ans et la durée d'exploitation des baux à construction à quinze (15) ans.

S'agissant de la limitation de la durée de construction à deux (02) ans, cette restriction vise :

à se conformer aux alinéas 1 et 2 de l'article 20 du décret n° 92-398 du 1<sup>er</sup> juillet 1992 portant réglementation du permis de construire et abrogeant le décret n° 77-941 du 21 novembre 1977 qui prescrivent que « Le permis de construire est périmé si les constructions envisagées ne sont pas entreprises dans un délai d'un (01) an à compter de sa délivrance ou sont interrompues pendant un délai supérieur à plus d'un (01) an si elles ont débuté » ;

à éviter, d'une part, la réalisation des travaux de construction, qui sont à inscrire dans les programmes triennaux, hors de la période triennale indiquée et, d'autre part, l'arrêt desdits travaux pendant une longue durée, rallongeant ainsi le délai de livraison de l'ouvrage.

Quant à la limitation de la durée d'exploitation des baux à construction à quinze (15) ans, elle a des fondements à la fois technique, économique et financier.

En effet, au plan technique, les ouvrages économiques réalisés dans un délai d'un (01) à vingt quatre (24) mois étant amortis en moins de quinze (15) ans et ceux bénéficiant d'une garantie décennale présentant, le plus souvent, de grandes insuffisances avant même l'arrivée de ce terme, cette restriction permettra d'éviter qu'au terme du bail, la collectivité territoriale ne soit amenée à immobiliser d'importantes sommes pour leur réhabilitation alors que ce sont justement les difficultés économiques qui ont orienté le choix de ce modèle d'emprunt.

Au plan économique et financier, la réalisation des baux à construction par les collectivités territoriales ayant pour but de permettre à celles-ci d'enrichir leur patrimoine et d'améliorer leurs recettes à moyen et long termes, une trop longue durée des baux contribue à les appauvrir dans la mesure où elles ne perçoivent pas assez de ressources sur le domaine cédé puisque les promoteurs ne payent aucune redevance.

Il reste bien entendu que les délais à accorder aux promoteurs seront consentis en fonction de l'importance des capitaux investis par ceux-ci et non du montant total du projet.

De plus, je vous invite vivement à prévoir, dans les accords, la perception de redevances et/ou de loyers auprès de ces promoteurs.

Je saisis l'occasion pour rappeler, à votre intention, que les opérations de bail à construction sont assimilées aux emprunts au regard de la nature du montage financier et du retour sur investissement qui est attendu de ce type de projet. C'est pour quoi, les documents ci-après sont requis pour l'examen du dossier, à savoir :

- X - les délibérations du Conseil autorisant l'autorité investie du pouvoir exécutif à signer une convention de bail à construction ;
- X - le projet de convention entre la collectivité territoriale et le promoteur ;
- X - le titre de propriété de la collectivité sur le site du projet ;
- le permis de construire ; 222
- X - la convention de financement entre le promoteur et ses bailleurs de fonds s'il ne réalise pas le projet sur fonds propres ;
- X - tous documents attestant de la capacité financière du promoteur à réaliser le projet ;
- X - les statuts de la structure concessionnaire s'il s'agit d'une personne morale ;
- une attestation de régularité fiscale ; 2
- X - les plans de l'ouvrage projeté ;
- X - les devis descriptifs et estimatifs ;
- X - le planning détaillé des travaux ;
- X - le cadrage financier reprenant les recettes d'exploitation, le tableau de financement et le compte d'exploitation pluriannuel du concessionnaire ;
- les projets de contrats de bail devant lier le promoteur aux locataires ou autres usagers devant exploiter les espaces ou locaux à édifier ; 222
- X - les cahiers de charges portant sur le bail à construction.

Je voudrais, enfin, indiquer que, quelque soit la suite réservée au dossier par le Ministre en charge de la tutelle des collectivités territoriales, l'autorité investie du pouvoir

exécutif doit faire une notification au promoteur. Ce courrier déclenchera la mise en œuvre de la décision du Conseil.

Au regard du caractère d'ordre public de ces instructions, je vous invite à leur observation stricte.

A cet effet, les services compétents de mon département ministériel se tiennent à votre disposition pour vous apporter l'aide et l'assistance nécessaires dans la réalisation de ces opérations.

Je vous prie d'agréer, Mesdames et Messieurs les élus, l'expression de ma considération distinguée.