

TERR'eco

LA FONCIÈRE BAIL À CONSTRUCTION DE

grandparis

&



BANQUE des
TERRITOIRES



**TERRA ECO,
UNE FONCIÈRE PUBLIQUE
pour le pilotage
long terme du foncier
économique des territoires**

Sommaire

Édito.....	p.3
Le foncier économique : quel état des lieux, quels enjeux ?	p.4
Qu'est-ce que le Bail à Construction ?.....	p.6
Le Bail à Construction par Terra Eco	p.8
L'offre de service de Terra Eco au profit des territoires.....	p.10
Fonctionnement dans le temps du Bail à Construction.....	p.12
Premiers projets engagés sur AeroliansParis	p.14

Édito

Le foncier à vocation économique productive (hors bureaux) a connu une croissance continue ces 30 dernières années en Île-de-France. Cette croissance, estimée par l'Institut Paris Région à environ 200 ha par an en moyenne, masque cependant une forte disparité entre la première couronne (perte d'environ 30 ha par an au profit du logement ou des bureaux) et la seconde couronne (gain d'environ 230 ha annuels). Ce foncier « neuf » deviendra néanmoins de plus en plus rare dans les années à venir.

Face à cette évolution, de nombreuses collectivités souhaitent préserver la propriété à long terme du foncier économique qu'elles détiennent, tout en continuant à le mettre à disposition des acteurs économiques. Il s'agit donc d'accorder, via le bail à construction, des droits réels sur une durée suffisamment longue pour attirer les entreprises, sans pour autant se dessaisir de la propriété.

Quel est l'enjeu de cette gestion durable du foncier ? Garantir la maîtrise sur le long terme de sa destination, contrôler l'évolution de sa valeur face à une rareté croissante, et assurer la pérennité de la qualité des projets immobiliers développés, afin d'accueillir dans les meilleures conditions entreprises et emplois.

Fort de ces constats, Grand Paris Aménagement a lancé en 2024, avec la Banque des Territoires, une foncière dédiée au portage très long terme de fonciers économiques en cours de développement. Initialement centrée sur les terrains de Grand Paris Aménagement, cette initiative accompagne désormais les territoires qui innovent dans leur gestion foncière. Terra Eco se positionne comme un tiers de confiance, soit en acquérant des fonciers, soit en assurant leur gestion pour le compte des propriétaires, via des baux à construction.

Outil d'investissement et plateforme juridique, technique et financière, Terra Eco s'appuie sur l'expérience de premières promesses de bail à construction déjà signées. Elle incarne la raison d'être de ses actionnaires : proposer des outils innovants pour accompagner les territoires dans leurs mutations et leurs projets de développement économique.



Jean-Philippe Dugoin-Clément
Président de
Grand Paris Aménagement,
Vice-président de
la Région Île-de-France
et Maire de Mennecy



Richard Curnier
Directeur Régional
de la Banque des Territoires

Le foncier économique : quel état des lieux, quels enjeux ?

INVERSION DES RARETÉS

La perspective du « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050¹ est en train d'opérer en France un véritable changement de paradigme dans notre rapport au foncier et au sol. Notre pays s'est en effet de très longue date construit autour de la conscience que la terre constituait une ressource abondante et de l'illusion que cette ressource était illimitée.

DEUX ÉLÉMENTS NOUVEAUX CARACTÉRISENT LA PERSPECTIVE INTRODUISTE PAR LA LOI ZAN

- Son extension géographique qui touche désormais tout le territoire national ;
- Sa prévisibilité que ce soit sur la trajectoire elle-même (-50% à 2030 avant d'atteindre 0 ha d'artificialisation nette en 2050) ou sa spatialisation une fois la mission de planification confiée aux régions accomplie.

Par exemple, le SDRIFE qui a été voté fin 2024 par la Région Île-de-France, affirme l'importance des fonciers économiques non seulement en ouvrant à l'urbanisation de nouveaux développements industriels d'intérêt régional mais aussi en sanctuarisant un très grand volume de fonciers économiques existant.

LE FONCIER DESTINÉ À ACCUEILLIR DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE SE RARÉFIE

Et les disponibilités nouvelles estimées par Grand Paris Aménagement en Île-de-France à un horizon de 10 à 15 ans sont de l'ordre de 2500 à 3000 ha quand la consommation moyenne nette des 20 à 30 dernières années était d'environ 250 à 270 ha par an.

LE STOCK EXISTANT, CELUI DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, DES PARCS D'ACTIVITÉS, DES GRANDES EMPRISES INDUSTRIELLES EST DIFFICILEMENT REMOBILISABLE (environ 37 à 40 000 ha en Île-de-France)

Hormis quelques friches, il est extrêmement complexe à recycler pour « refabriquer du neuf ». Bien que parfois peu denses, ces fonciers sont toujours occupés, même par des activités à faible intensité d'usage ou à faible valeur ajoutée apparente. Il est donc particulièrement difficile de réaliser sur ces fonciers des opérations d'aménagement de grande envergure qui nécessiteraient des acquisitions foncières et immobilières longues, coûteuses, peu acceptables socialement et politiquement pour des opérations fortement déficitaires.

EN COROLLAIRE, LE PRIX DU FONCIER ÉCONOMIQUE CROÎT DE MANIÈRE IMPORTANTE EN ÎLE-DE-FRANCE

Depuis 10 ans, les valeurs de certains terrains aménagés par Grand Paris Aménagement ont pu quasiment doubler !



le foncier économique se raréfie



il est extrêmement complexe à recycler pour « refabriquer du neuf »



le prix du foncier économique a quasiment doublé depuis 10 ans en Île-de-France

“ Les terrains disponibles pour le développement de l'activité économique se raréfient. Dans ce contexte, le Bail à Construction apparaît comme un levier à mobiliser de plus en plus par les aménageurs pour accompagner le développement économique. Ce dispositif répond notamment aux besoins des acteurs économiques, dont les modèles reposent sur des cycles d'amortissement long. »

Christophe Ripert
Directeur Général
délégué à la Logistique
Urbaine - QUARTUS



Perspective Quartus
©Atelier M3 pour Quartus

1 : Article 191 et suivants de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

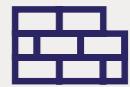
Qu'est-ce que le Bail à Construction ?

LES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU BAIL À CONSTRUCTION



1 UN CONTRAT QUI RASSEMBLE 2 PARTIES : LE BAILLEUR ET LE PRENEUR

- Le propriétaire du terrain (appelé le bailleur) qui met en location son terrain,
- L'utilisateur du terrain (appelé le preneur) qui prend en location le terrain pour y construire un bâtiment.



2 DEUX POINTS CLÉS : L'OBLIGATION DE CONSTRUIRE ET LE RESPECT DE LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

L'entreprise qui prend en location le terrain appelé le preneur doit édifier des constructions sur le terrain du bailleur, telles que définies en annexe du bail. La destination des bâtiments inscrite au permis de construire doit être respectée pendant toute la durée de vie de ces objets immobiliers.



Parc d'affaires AeroliansParis - Tremblay-en-France
©Franck Badaire_2025



3

UN FONCIER LOUÉ MAIS UNE RÉELLE PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

Le preneur à bail est pleinement propriétaire du ou des bâtiment(s) pendant toute la durée du bail. Il détient des droits réels qui lui permettent de louer, hypothéquer ou vendre son bâtiment.

Il doit entretenir le bâtiment pendant la durée du bail et en supporte les charges, assurances, taxes. La collectivité qui loue le terrain à l'entreprise, appelée le bailleur doit mettre à disposition le terrain pendant toute la durée du bail.



4

PAIEMENT DE LA REDEVANCE / DU LOYER

Le preneur à bail paye un loyer/redevance au bailleur pour l'utilisation du foncier. Le propriétaire foncier exprime alors le prix du terrain par un tarif de location au m².



5

LA FIN DU BAIL À CONSTRUCTION

La loi prévoit que, sauf disposition contraire du bail à construction, le bailleur (propriétaire du terrain) devient propriétaire du bâtiment en fin de bail. Néanmoins, le Bail à Construction peut prévoir d'autres modalités de fin de contrat. Dans le cadre d'un Bail à Construction de très longue durée, les adaptations nécessaires du bâtiment nécessiteront des avenants au bail, qui pourront repousser son échéance, en fonction de nouveaux investissements.



6

UNE DURÉE NÉGOCIABLE ET SOUPLE

Le bail peut être négocié pour une durée comprise entre 18 et 99 ans.

Le Bail à Construction

par Terra Eco

QU'EST-CE QUE TERRA ECO ?

Terra Eco filiale de Grand Paris Aménagement (60%) et de la Banque des Territoires (40%) est une foncière dédiée à l'acquisition et à la détention de long terme de fonciers loués en baux à construction (BAC) sous la forme d'une SAS capitalisée à hauteur de 11,8 millions d'euros.

Terra Eco a pour objet l'acquisition de fonciers à vocation économique et/ou industrielle en Île-de-France afin d'en assurer le portage sur le long terme. Cette démarche s'inscrit dans un contexte de raréfaction de la disponibilité foncière accentuée par l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Terra Eco a vocation à détenir sur le très long terme ces fonciers et à signer des baux à construction sur ces fonciers en lien étroit avec les objectifs poursuivis par les collectivités en termes de stratégie de développement économique. Les actionnaires de Terra Eco sont donc présents pour un temps long.

À l'issue de ces baux, si le cas se présente, le foncier est revendu prioritairement au propriétaire initial à une valeur convenue, sans logique de spéculation foncière. Le foncier devient en quelque sorte une infrastructure de long terme au service de la création d'entreprises et d'emplois, notamment ciblant les politiques actives de réindustrialisation.

NOTRE CONVICTION :

Le foncier aménagé à vocation économique en devenant rare et plus cher constitue une valeur sûre garantie à long terme et doit être préservé dans une logique de propriété publique de long terme pour quatre objectifs majeurs :

■ **STOPPER LA SPÉCULATION FONCIÈRE** en garantissant des prix stables sur le long terme (hors inflation). Et ainsi pouvoir permettre au plus large panel d'entreprises possible de pouvoir s'installer à moyen et long terme.

■ **MAÎTRISER LA DESTINATION DE CES FONCIERS SUR LA DURÉE** afin de garantir une utilisation répondant aux grands objectifs publics : réindustrialisation, création d'emplois, développement de filières spécifiques... et maîtriser le maintien en bon état des immobiliers concernés.

■ APPUYER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

en s'assurant d'un foncier à prix maîtrisé sur lequel la spéculation sera évitée, pour garantir la capacité d'accueil d'entreprises et d'emplois à long terme.

■ LE CAS ÉCHÉANT, CONSERVER LA POSSIBILITÉ DE RECYCLER CES FONCIERS À TERME.

Ce qui est impossible en ZAE existantes, morcelées en termes de propriété privée doit être envisageable pour les parcs d'activités qui restent à développer.

Le Bail à Construction est l'outil idéal pour atteindre ces objectifs. Pilotés de cette manière, ces fonciers deviennent tout à la fois des « biens communs » et une infrastructure puissante, de long terme au service de la création d'entreprises et de l'emploi.

COMMENT TERRA ECO UTILISE ET APPLIQUE LE BAIL À CONSTRUCTION ?

UNE APPROCHE PRO-BUSINESS

■ **Pas de loyers capitalisés** : Le Bail à Construction de Terra Eco doit permettre aux entreprises d'investir dans leur outil (immobilier, ligne de production, équipements onéreux...). Dans un contexte de foncier onéreux en Île-de-France, Terra Eco réalise en quelque sorte une « avance foncière » en n'appelant pas les redevances de manière capitalisées ou upfront au début du bail.

■ Au contraire, les redevances sont annualisées et appelées sur toute la durée du Bail à Construction, pour ne pas consommer les fonds propres ou le levier bancaire pour financer le foncier au démarrage du projet.

UNE DURÉE NÉGOCIÉE

■ La durée du Bail à Construction fait l'objet d'une négociation entre le preneur et le bailleur en prenant en compte la nature du projet, son caractère innovant, sa capacité à atteindre les objectifs fixés dans la ZAC (emplois, densité...), donc son intensité en termes d'investissement.

■ **Une conviction sur l'enchaînement amortissement / rendement** : La durée du Bail à Construction doit permettre au preneur de réaliser sans difficulté l'amortissement de son patrimoine immobilier (souvent sur 20 ans en activité) et de trouver une période de rendement nécessaire par la suite.

UN BAIL TYPE ET UNE ÉQUIPE DÉDIÉE À L'ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS DES OPÉRATEURS ÉCONOMIQUES

L'étude notariale Monnassier et associés est le conseil de Terra Eco. Avec elle, un bail type a été élaboré qui constitue la plate-forme de discussion entre bailleur et preneur. Par ailleurs, sur les terrains en ZAC avec Grand Paris Aménagement, les équipes opérationnelles de l'aménageur pilotent le développement du projet en parallèle de l'avancée du Bail à Construction. Quelques caractéristiques du Bail à Construction Terra Eco :

- Démarrage des conditions locatives du bail au moment de la livraison des immeubles.
- Indexation de la redevance foncière à l'ILAT.
- Versement de la redevance annuelle par quadrimestre.
- Doctrine de fin de bail : restitution du foncier, immobilier démolí/déconstruit pour revenir à l'état initial avec une clause de tempérament 2 ans avant la fin du Bail à Construction permettant au bailleur de conserver l'immobilier si il le souhaite.
- Structuration juridique des documents pour que pendant la phase de construction, les obligations du preneur à bail soient dues à l'aménageur et non à Terra Eco (projet en ZAC).

“ Nous travaillons sur le bail à construction depuis plus de 25 ans. C'est un contrat simple, plus souple qu'on ne le pense, qui laisse une large place à la convention. Sur la détermination du loyer ou de la redevance, vous avez tout un champ qui s'ouvre à vous. On peut avoir un loyer en numéraire, un loyer fixe, un loyer variable en fonction de la performance de l'entreprise pour accompagner, une remise de construction à la fin... ”

Ce contrat est reconnu par les établissements financiers et s'adapte à une grande diversité d'actifs : hôtels, logistique, bureaux, infrastructures aéroportuaires, centres commerciaux ou même locaux atypiques. L'enjeu central reste le contrôle de la destination et de l'usage du foncier. »

Sylvie Burthe-Mique
Responsable département immobilier d'entreprise
à l'étude notariale
Monnassier & associés.



L'offre de services de Terra Eco au profit des territoires

Terra Eco peut intervenir :

- Soit en **acquisition de fonciers** à développer en Bail à Construction,
- Soit en **gestion pour compte tiers** c'est-à-dire pour des propriétaires fonciers publics ou para-publics qui souhaiteraient conserver le foncier mais recherchent un outil pour les accompagner sur l'élaboration juridique, financière, technique et sur la gestion sur la durée.

Terra Eco, c'est une garantie pour la collectivité de garder la destination du foncier à long terme, et sa capacité à réintervenir à l'achèvement du bail.



QUE PROPOSE TERRA ECO ?

Terra Eco est une plate-forme technique, juridique et financière prête à l'emploi, avec une équipe dédiée.

À ce jour Terra Eco est la seule foncière de détention et de pilotage de fonciers développés en bail à construction.



UN OUTIL RIGOUREUX ET EXIGEANT EN TERMES DE PILOTAGE ET DE GESTION

au travers de deux actionnaires complémentaires [Grand Paris Aménagement à 60% et la Banque des Territoires à 40%].



DES CAPACITÉS FINANCIÈRES

d'investissement et une position de confiance sur le marché du levier bancaire.

ACCOMPAGNER LES TERRITOIRES SUR LA MISE EN PLACE DE BAUX À CONSTRUCTION

Terra Eco a annoncé une évolution de ses objectifs pour répondre à la montée en puissance des besoins des territoires, y compris au-delà des opérations de Grand Paris Aménagement.

Certaines collectivités souhaitent en effet désormais conserver leurs fonciers tout en permettant leur exploitation économique. Terra Eco se positionne comme un partenaire privilégié, offrant des outils flexibles pour répondre à ce besoin.

- En mettant en œuvre des baux à construction, Terra Eco permet aux collectivités de préserver la maîtrise publique tout en offrant aux entreprises des droits réels sur le long terme.
- Cet outil réduit également le coût d'accès au foncier pour les entreprises, tout en garantissant la vocation économique des terrains sur le temps long.

Ce modèle, loin d'être opposé à l'entrepreneuriat, facilite l'installation d'entreprises tout en renforçant la capacité des collectivités à orienter les usages des fonciers selon leurs priorités stratégiques.

DEUX MODALITÉS D'ACCOMPAGNEMENT DES TERRITOIRES SONT POSSIBLES :

■ Acquisition de fonciers à développer en Bail à Construction :

Terra Eco peut intervenir directement pour acheter des terrains stratégiques et les aménager en partenariat avec les collectivités locales.

■ Gestion pour compte de tiers :

Elle propose des solutions de gestion pour les propriétaires publics ou para-publics souhaitant conserver leurs fonciers tout en externalisant l'élaboration et la gestion des projets sur le long terme, en Bail à Construction.



Droit de priorité en fin de bail à construction : dans l'intervention de Terra Eco, les territoires disposent systématiquement d'un droit de priorité pour racheter le foncier en fin de bail.

L'engagement de Terra Eco : garantir une valeur de rachat maîtrisée, indexée sur l'inflation à partir de la valeur initiale.

NOTRE EXPÉRIENCE AVEC LES TERRITOIRES ET LES MAIRES AUTOUR DU BAIL À CONSTRUCTION

Selon l'étude menée en 2024 par Grand Paris Aménagement* et de manière croissante depuis, le constat a été partagé : de nombreux territoires, au-delà de l'Île-de-France, cherchent à pérenniser leurs fonciers économiques pour répondre à des objectifs durables, notamment en maîtrisant l'inflation foncière.

Terra Eco, première foncière dédiée au pilotage en baux à construction partage régulièrement son expertise concernant :

- La mise en place de stratégies de dissociation foncier / bâti des fonciers économiques et les enjeux financiers, juridiques et techniques associés
- Son retour d'expérience en termes de contrats à mettre en place avec les preneurs,
- Les enjeux liés aux modalités de gestion des fonciers pendant la durée des baux et à la fin de ceux-ci.

*Enquête nationale auprès des maires et collectivités sur les enjeux actuels autour des zones d'activités et fonciers économiques - Institut Bona Fidé pour Grand Paris Aménagement - 2024) à retrouver sur le site internet www.fonciere-terraeco.fr

Fonctionnement dans le temps du Bail à Construction (BAC)

HYPOTHÈSE DE PROJET SUR UN BAC DE 60 ANS

1

SIGNATURE
BAC 60 ANS



PHASE
DE
CONSTRUCTION

MISE
EN EXPLOITATION
DU PROJET



20 ANS
Fin de l'amortissement
comptable

3

4

DURÉE
RÉSIDUELLE
DE 35 ANS

60 ANS

5

Période de rendement
si le Bail à Construction
initial se poursuit

À L'ISSUE DU BAIL

Terra Eco redevient
propriétaire de l'ensemble



25 ANS

a) Pas de volonté de restructuration...
Le Bail à Construction initial se poursuit

a

b) Volonté de restructuration lourde,
extension du preneur à bail :
preneur et bailleur rediscutent d'un projet
(durée, redevance, fonction du projet)

NOUVEAU
PROJET

Période de rendement
si le Bail à Construction
initial se poursuit

20 ANS
Fin de l'amortissement
comptable

25 ANS

60 ANS

■ Nouveau BAC sur
une durée de 60 ans

Le Bail à Construction détermine une période de contrat, convenue entre les deux parties. Mais cette période, si elle les engage, n'est pas nécessairement figée dans le temps. L'objectif de Terra Eco consiste à accompagner, durant toute la durée du bail, l'évolution des objets immobiliers et les besoins des preneurs à bail.

Ainsi, pour des baux de longue durée, il est tout à fait probable de négocier une évolution du bail initial pour porter des projets de restructuration lourde, de surélévation...

Passée la période d'amortissement de 20 ans, l'objectif est de garantir une période de rendement à l'investisseur, pendant laquelle un nouveau projet peut être :

- proposé,
- validé avec Terra Eco et le territoire,
- et faire l'objet d'un nouveau document BAC, impliquant un nouveau contrat et une nouvelle durée.

Premiers projets engagés sur AeroliansParis

En 2025, près de 30 ha restent à développer sur le parc d'activité premium AeroliansParis situé entre le parc des expositions de Villepinte, la plate-forme aéroportuaire Charles de Gaulle et l'A1. Ces surfaces seront toutes commercialisées en Bail à Construction avec Terra Eco.

EN 2024, DEUX PREMIERS PROJETS ONT DÉJÀ FAIT L'OBJET DE SIGNATURES DE PROMESSES DE BAUX À CONSTRUCTION



VOS CONTACTS

■ Fabien Guisseau
Directeur général de Terra Eco
fabien.guisseau@grandparisamenagement.fr

L'ÉQUIPE DÉDIÉE À LA BANQUE DES TERRITOIRES

■ Benoît Léger
benoit.leger@caissedesdepots.fr



www.fonciere-terraeco.fr

TERR^a eco

LA FONCIÈRE BAIL À CONSTRUCTION DE
grandparis aménagement &  BANQUE des TERRITOIRES | 