

# LE BAIL à CONSTRUCTION AVEC SOULTE\*, BIEN PLUS QU'UN BÂTIMENT « GRATUIT »

## LE BAIL à CONSTRUCTION : c'est quoi ?

Le bail à construction est un contrat de bail de longue durée par lequel le preneur s'engage à édifier une construction sur un terrain appartenant à un propriétaire privé ou public, dont il a la jouissance pour installer une centrale solaire. Le preneur aura la qualité de producteur d'électricité vendue à EDF ; les recettes qu'il percevra lui permettront de financer la construction et l'installation solaire, de réaliser ses bénéfices dans le cadre du bail à construction d'une durée qui, en principe, varie de 30 à 40 ans, selon les spécificités de la construction et de la productivité en électricité (moyenne annuelle d'ensoleillement).

Les constructions réalisées sur des sites bénéficiant d'un bon ensoleillement seront favorisées pour bénéficier de la gratuité totale de la construction, voire même d'une soulte\* payée au propriétaire du terrain au moment de la livraison du bâtiment, alors que dans les zones géographiques moins ensoleillées, les producteurs d'électricité seront plus rares ou exigeants, voire inexistants, sauf à envisager une participation à la réalisation des travaux...

**LE BAIL A CONSTRUCTION S'ADRESSE A DES GESTIONNAIRES AVISES** :Le bail à construction est très pertinent lorsque la collectivité ou l'entrepreneur/exploitant, propriétaire d'un terrain, souhaite valoriser son patrimoine sans « bourse déliée » à des conditions financières actuelles (2021) particulièrement favorables. Le recours à des opérateurs privés pour développer des activités de production d'électricité solaire permet d'assurer le financement des constructions,

grâce à la conjugaison de solutions technique de production d'électricité solaire très performantes via une structure de bâtiment monopente d'une part, à des taux d'intérêt très faibles d'autre part, mais aussi en raison du programme

gouvernemental très ambitieux, puisque d'ici 2028 l'exploitation de 44 GigaWatts sont prévus, soit l'équivalent de 50 réacteurs nucléaires ou une douzaine de centrales nucléaires comme Chinon ou Tricastin...**AUCUN EFFORT DE FINANCEMENT** :Le bail à construction peut s'appliquer sur plusieurs assiettes foncières à la fois ; on peut ainsi aménager des terrains sans contrainte financière, en donnant à bail les biens fonciers, qui pourront être immédiatement améliorés par l'apport de constructions bénéficiant d'une soulte\* qui pourra servir à l'aménagement intérieur ou autre. Le propriétaire foncier est ensuite assuré de récupérer la pleine propriété des biens construits au terme du bail attaché à chaque bien (en principe 30 ans), c'est-à-dire les bâtiments construits, les centrales solaires mais aussi les produits de la vente d'électricité.**UNE REPONSE IMMEDIATE A VOS BESOINS** :Pendant la durée du bail, le propriétaire foncier bénéficiera de la jouissance gratuite des espaces couverts pour développer des activités multiples au gré de ses besoins. En clair, le bail à construction est pertinent car il permet d'utiliser des réserves foncières disponibles dont il n'a pas les moyens financiers (ou la volonté) pour les adapter rapidement aux nécessités de la vie quotidienne.Ce sont les raisons pour lesquelles le concept de [construction monopente SMART ABRI PARK](#) a été conçu, afin d'optimiser tous les paramètres techniques et financiers permettant de réduire le coût de construction dans le respect de critères esthétiques appréciés, pour aboutir à une soulte\* optimisée.

*\*La « soulte » est une somme forfaitaire d'argent versée par le preneur, producteur d'électricité, au propriétaire du terrain au moment de la livraison de la construction. Elle vient en compensation de la valeur économique réelle du contrat de bail à construction et de la valeur réelle des travaux réalisés par le preneur.*

**Retour à l'accueil**