

Financement privé d'équipements touristiques avec le bail emphytéotique administratif

Créer, rénover ou agrandir des équipements d'hébergement ou de loisirs peut être parfois une lourde contrainte pour les territoires touristiques.

Apparaissent pour eux à l'horizon d'autres nuages menaçants : future DGF, réforme de la TP, diminution des fonds structurels européens, chartes environnementales... qui impacteront les prochains budgets.

Dans ce contexte, l'externalisation peut être une solution.

Le BEA peut être un outil parfaitement adapté à cet objectif. Sa mise en œuvre recèle néanmoins quelques difficultés juridiques que le futur contrat de partenariat public-privé doit s'attacher à lever.

Une mission d'intérêt général

Le bail emphytéotique administratif (BEA) a été institué par la loi n° 88-13 du 5 janvier 1988 (codifié aux articles L.1311-3 et suivants du CGCT). Il s'agit d'une convention par laquelle une collectivité locale donne à bail un terrain dépendant de son domaine privé ou public, à un investisseur privé afin que celui-ci accomplisse pour le compte d'une collectivité territoriale, une mission de service public ou réalise une opération d'intérêt général entrant dans les compétences de la collectivité intéressée.

Comme le bail emphytéotique traditionnel issu du Code rural, le BEA est conclu pour une période comprise entre 18 et 99 ans. De même, le preneur a l'obligation de rénover et d'entretenir l'équipement et il confère un droit réel au preneur sur le bien immobilier. Il s'écarte cependant du bail rural par quelques conditions particulières :

- il n'est cessible qu'avec l'autorisation de la collectivité publique, à une personne subrogée au preneur initial dans les droits et obligations découlant du bail ;
- il ne peut être hypothéqué qu'après autorisation de la collectivité concernée, que pour garantir des emprunts contractés en vue de financer la réalisation des ouvrages situés sur le bien loué. Le contrat constituant l'hypothèque doit, sous peine de nullité, être approuvé par la collectivité.

La collectivité territoriale a enfin la possibilité de résilier unilatéralement le contrat, soit à titre de sanction, soit pour un motif d'intérêt général, ou de modifier unilatéralement le bail, sans toutefois porter atteinte aux droits pécuniaires du preneur qui constituent la base de l'équilibre financier du bail. Cette simple faculté confère au contrat le caractère de « contrat administratif ».

Des caractéristiques adaptées aux domaines touristiques

Un équipement touristique contribue souvent à l'attractivité de la cité et à sa dynamique touristique. La manière dont ils sont gérés, la qualité d'accueil ou de prestations rejaillissent sur l'image de la station. Une aliénation définitive (vente) ou temporaire (bail emphytéotique rural) priverait les collectivités de tout droit de contrôle sur l'évolution de l'équipement et son exploitation.

Le BEA offre aux communes et à leurs groupements cette faculté : ils ont un droit de regard sur les mutations successives (possibilité interdite dans le bail rural) et sur le respect des objectifs d'utilité publique en vertu desquels il a été conclu.