

FAQ AMI STELLA

1. Que se passe-t-il en cas de faillite de l'entreprise ?

Le bail à construction demeure soumis aux règles applicables aux procédures collectives.

En cas de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire, la poursuite du bail sera appréciée dans le cadre de la procédure. Si celui-ci ne peut être poursuivi dans des conditions compatibles avec les stipulations contractuelles, la commune pourra solliciter sa résiliation dans les conditions prévues par la loi et le contrat.

En cas de résiliation, les constructions reviendront à la commune conformément aux stipulations du bail.

2. L'engagement est-il obligatoirement fixé à 60 ans ?

Oui.

La durée de 60 ans constitue un élément structurant du dispositif. Elle permet de concilier l'investissement réalisé par l'entreprise avec le maintien de la propriété foncière communale et le retour des constructions dans le patrimoine de la commune à l'issue du bail.

3. Si je n'ai plus l'utilité de la maison, quelles sont les modalités de revente ?

L'entreprise n'est pas propriétaire du terrain mais titulaire d'un droit réel résultant du bail à construction.

Le projet de bail prévoit la possibilité de céder ce droit, sous réserve de l'accord préalable de la commune et du respect des conditions prévues au contrat.

Le cessionnaire devra notamment présenter des garanties équivalentes à celles du bénéficiaire initial et s'engager à respecter la destination du programme.

Le cas échéant, la commune pourra racheter ce droit au bail.

4. Si je n'ai plus de salariés à loger, puis-je louer la maison à une autre entreprise ?

Le projet de bail prévoit une affectation prioritaire des logements aux salariés de l'entreprise bénéficiaire. En l'absence de besoins identifiés, la commune pourra autoriser leur occupation par des salariés d'autres entreprises du territoire dans les conditions prévues au bail, tout en respectant les restrictions relatives aux clauses anti-spéculatives (interdiction des locations courte durée...).

5. Est-il possible de candidater pour un terrain lorsque l'on est déjà associé dans une SCI constituée en amont du projet ?

La commune souhaitant favoriser une répartition équilibrée des terrains entre plusieurs entreprises distinctes, elle pourra tenir compte de cette situation dans l'analyse des candidatures afin d'éviter qu'un même groupe économique bénéficie indirectement de plusieurs lots.

6. Quel est le moyen de contrôle mis en place pour vérifier que les bénéficiaires continuent de remplir les critères d'éligibilité ?

Le projet de bail prévoit un mécanisme de contrôle permettant à la commune de demander tout justificatif utile relatif à l'occupation des logements et à la qualité des occupants.

Le bénéficiaire devra répondre à ces demandes dans un délai déterminé et la commune pourra procéder aux vérifications prévues au contrat.

7. Que se passe-t-il lorsqu'une personne logée ne fait plus partie de l'entreprise ?

L'avantage en nature lié au logement fait partie du contrat de travail. La rupture du contrat de travail entraîne de fait la mise en œuvre de la procédure de départ du logement conformément à ce qui aura été prévu au contrat de travail.

Par ailleurs, le maintien durable dans les lieux d'une personne ne répondant plus à cette condition serait susceptible de constituer un manquement aux obligations d'affectation prévues au bail.

Le contrat prévoit différents mécanismes permettant à la commune d'obtenir la régularisation de la situation et, le cas échéant, de mettre en œuvre les sanctions prévues au bail.

8. Le contrat de travail adossé avec l'avantage logement s'applique t'il aux divers statuts ? CDD, CDI, saisonnier ?

Les logements ont vocation à accueillir les salariés de l'entreprise bénéficiaire, qu'ils soient titulaires d'un CDI, d'un CDD ou d'un contrat saisonnier. Les modalités d'occupation relèvent ensuite de l'organisation de l'entreprise dans le respect des stipulations du bail et de l'obligation d'occupation permanente.

9. Est-ce possible de faire des studios pour des jeunes employés ou et personne seule ?

Oui si le projet répond aux attendus du PLU pour la zone considérée.

10. Combien de maisons est-il possible de construire sur un terrain ?

À ce jour, le PLU autorise une emprise au sol maximale de 20 % pour une construction de plain-pied et de 10 % pour une construction en R+1.

En cas de révision du PLU et des règles afférentes à cette zone, les nouvelles règles viendraient à s'appliquer.

11. Quel loyer dois-je appliquer à mon employé ?

Le logement est un avantage en nature précisé dans le contrat de travail, avec une valorisation déterminée. Cet avantage en nature apparaît clairement sur la fiche de paie et est déclarée aux impôts par le salarié.

12. Si je fais plusieurs appartements sur la parcelle, comment s'applique le stationnement ?

Le stationnement sera traité selon PLU, mais il devra être réalisé en matériaux durables et absorbants.

13. Si je suis contraint de vendre ma construction, quel sera le prix ?

La valeur du droit au bail dépendra notamment de la durée restante du bail, de l'état des constructions et des conditions de la cession. Elle sera appréciée au moment où cette situation se présentera.

14. Est-ce que les banques prêtent aux entreprises pour ce type de montage ?

Ce type de montage est couramment financé par les établissements bancaires. Chaque projet fera toutefois l'objet d'une étude propre par les organismes prêteurs et pourra faire l'objet d'un accompagnement le cas échéant.

15. Est-ce que mon entreprise peut s'associer avec une autre pour ce projet ?

Oui, mais il conviendra pour cela de constituer une société qui sera alors candidate. Les entreprises intéressées devront faire preuve de vigilance quant à la rédaction des statuts de ladite société pour prévoir les différentes situations futures de la vie du bail (liquidation d'un ou des associés, volonté divergente de sortir du bail...).

16. Qui paye la taxe foncière pour la construction ?

C'est l'entreprise, preneur du bail à construction, qui paye la taxe foncière.

17. Quel est le calendrier pour l'instruction et l'analyse des dossiers déposés après le 2 novembre ?

Le calendrier dépendra notamment du nombre de candidatures reçues. La commune accompagnera les candidats tout au long de la procédure afin de faciliter la bonne compréhension du dispositif et la constitution des dossiers, et fera ses meilleurs efforts pour réduire les délais.