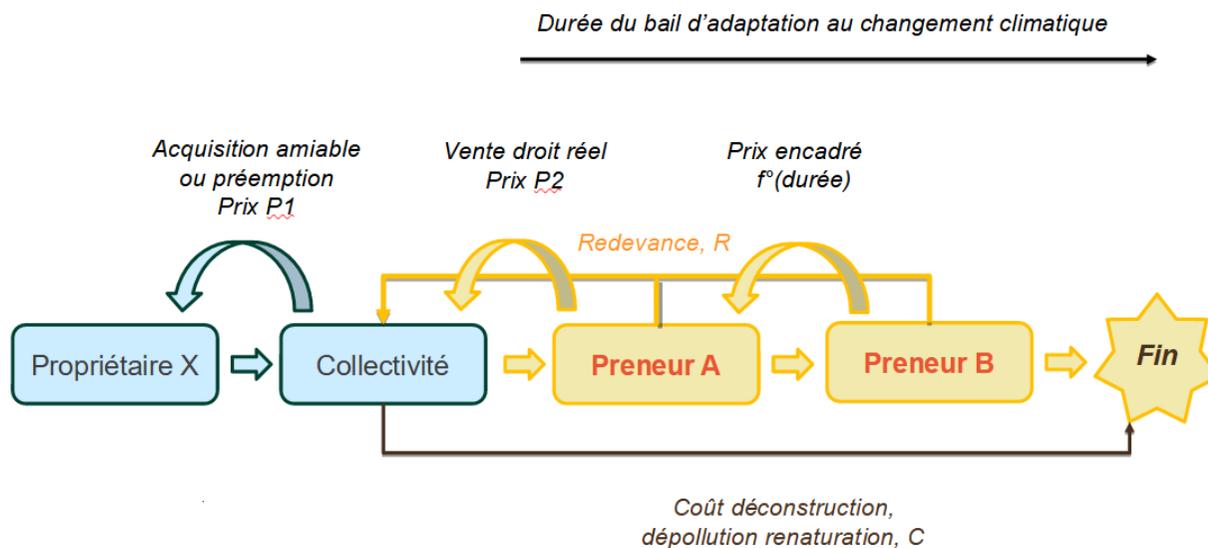


Bail réel d'adaptation à l'érosion côtière (BRAEC)



Modèle économique du BRAEC



$$P1 + C = P2 + \sum R$$

Pour permettre la gestion temporaire de biens concernés par le recul du trait de côte

Qu'est ce que c'est ?

Issu de la loi Climat-Résilience et plus précisément de l'ordonnance du 6 avril 2022, le BRAEC est un contrat de bail mobilisable dans les zones exposées au recul du trait de côte (ZERC)

Comment ça fonctionne ?

Il peut être consenti par l'État, une commune ou un groupement de communes, un établissement public y ayant vocation ou par le concessionnaire d'une opération d'aménagement. Il est particulièrement adapté aux réserves foncières constituées dans les ZERC

A quoi ça sert ?

Ce bail réel permet à son preneur, de manière temporaire (avant renaturation des biens concernés), de bénéficier de droits réels immobiliers afin d'occuper ou de louer, exploiter, réaliser des installations, des constructions ou des aménagements.

Intérêts

- ⇒ Possibilité de proroger le BRAEC
- ⇒ Possibilité de résiliation anticipée du BRAEC lorsque la sécurité des personnes ne peut plus être assurée (résiliation de plein droit par le maire ou le préfet)
- ⇒ Possibilité de cession du BRAEC et encadrement du prix de cession du bail (éviter la cession de droits réels à une valeur disproportionnée)
- ⇒ Renaturation du terrain d'assiette du bien à l'échéance du bail

Limites

- ⇒ Dispositif ne concernant que les communes incluses dans le régime spécifique au recul du trait de côte créé par la loi Climat-Résilience.
- ⇒ Bail soumettant le preneur à une double obligation :
 - * le paiement d'un prix à la signature du bail
 - * et le paiement d'une redevance pendant toute sa durée

Indicateurs et Illustrations

2022 - Monsieur X. est propriétaire d'une maison en bord de mer. Prix estimé : 200 000 €

2024 - La commune a achevé sa cartographie d'exposition à l'érosion du trait de côte et mis en place l'information acquéreur-locataire. Elle informe Monsieur X. que sa maison risque de devenir inhabitable. Échéance : 30 ans

2027 - Monsieur X. décide de vendre son bien. La commune exerce alors son droit de préemption « trait de côte ». En l'absence de référence dans la zone affectée par l'érosion, elle achète la maison en se référant au prix des biens similaires situés hors de la zone d'exposition et en appliquant une décote. Cette décote est calculée en fonction du temps écoulé depuis la publication de la cartographie d'exposition à l'érosion, rapporté à la durée résiduelle du bien.

Prix d'achat : 189 000 €

2028 - La commune propose la maison en bail réel à un hôtelier pour 20 ans. Dans ce cadre, l'hôtelier dispose de droits réels sur le bien et peut le transformer en appartements à louer.

Redevances perçues par la commune : 150 000 € (droits réels) + 3 450 € de loyer annuel x 20 ans, soit un total de 219 000 €

2048 - Tout s'est passé comme prévu*. La maison est démolie avant que la mer ne prenne possession du site.

Coût de démolition : 30 000 €

Coût global de l'opération pour la commune : $(189\ 000\text{€} + 30\ 000\text{€}) - 219\ 000\text{€} = 0\text{€}$

*Les modalités d'une rupture anticipée figurent dans le contrat de bail, dans le cas où le recul du trait de côte serait plus rapide que prévu.

Conditions de mise en œuvre

Quand ?

Le bail réel est signé pour une durée comprise entre 12 et 99 ans, compte tenu de l'évolution prévisible de l'érosion

Comment ?

Il s'agit d'une gestion temporaire des biens acquis dans les zones exposées au recul du trait de côte. Les biens immobiliers mis à bail pourront être de toute nature : terrains bâtis ou non, logements, locaux à usage professionnel ou commercial, terrains de camping, parcs de loisirs....

Néanmoins, les clauses du contrat seront adaptées à la localisation des biens immobiliers, leur destination, les usages et le niveau d'exposition au recul du trait de côte.

Combien ?

Le preneur acquitte un prix à la signature du bail et une redevance pendant sa durée, permettant au bailleur d'équilibrer les dépenses d'acquisition du bien mis à bail et sa renaturation à la survenance de l'érosion

Qui ?

- Etat
- commune ou groupement de communes
- établissement public y ayant vocation
- concessionnaire d'une opération d'aménagement

Où ?

Communes incluses dans le régime spécifique au recul du trait de côte créé par la loi Climat-Résilience