

**DEPARTEMENT DE
LA HAUTE-SAVOIE**

**ARRONDISSEMENT
DE ST JULIEN-EN-
GENEVOIS**

REPUBLIQUE FRANCAISE

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
ANNEMASSE – LES VOIRONS – AGGLOMERATION**

SIEGE : 11, AVENUE EMILE ZOLA – 74100 ANNEMASSE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL**

OBJET :

**CESSION A CHARGES
FONCIERES DU SITE
DE L'ACTUEL
COMMISSARIAT DE
POLICE 42 RUE DU
CHABLAIS A
ANNEMASSE**

N° CC_2020_0049

Séance du : mercredi 26 février 2020

Convocation du : 19 février 2020

Nombre de membres en exercice au jour de la séance : 56

Président de séance : Christian DUPESSEY

Secrétaire de séance : Nadège ANCHISI

Membres présents :

Guillaume MATHELIER, Christian DUPESSEY, Christian AEBISCHER, Maryline BOUCHÉ, Robert BURGNIARD, Annie DERÔME, Madeleine FOURNIER, Dominique LACHENAL, Nabil LOUAAR, Louiza LOUNIS, Bernard SAGE-VALLIER, Mylène SAILLET RAPHOZ, Jean-Pierre BENOIST, Maxime GACONNET, Nicole CATASSO, Chantal BERGER, Paulette CLERC, Alain BOSSON, Philippe ZABE, Jean-Paul BOSLAND, Antoine BLOUIN, Nadège ANCHISI, Jean-François VUICHARD, Denis MAIRE, Jean-Luc SOULAT, Jacques BOUVARD, Gabriel DOUBLET, Danielle COTTET, Claude SCHNEIDER, Michelle AMOUDRUZ, Jean-Pierre BELMAS, Véronique FENEUL, Daniel KALOUSTIAN, Nadine JACQUIER, Josette CLAUDE, Maurice LAPERROUSAZ, Alain LETESSIER, Daniel DE CHIARA

Représentés :

Julien BEAUCHOT par Louiza LOUNIS, Michel BOUCHER par Dominique LACHENAL, Agnès CUNY par Madeleine FOURNIER, Claude ANTHONIOZ par Chantal BERGER, Isabelle VINCENT par Nadège ANCHISI, Jean-Claude LAMBERT par Michelle AMOUDRUZ

Excusés :

Estelle BOUCHET, Jean-Pierre VINCENTI, Salih KAYGISIZ, Eric MINCHELLA, Laetitia ZAGHOUEANE, Caroline DURET-NASR, Patrice RITZENTHALER, Yves CHEMINAL, Bernard BOCCARD, Jean-Louis CONUS, Catherine GAVARD-RIGAT, Edgard SAINT-SEVERIN

Contexte juridique :

Vu, l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques,

Le SIVMAA a acquis par acte notarié le 27 juin 1979 les locaux de l'ancienne usine NIKLES Horlogerie, immeuble SEFEA, sis 42 rue du Chablais. Le projet a permis d'accueillir depuis le 16 novembre 1980 les Services de la Police en accord avec le Secrétariat Général pour l'Administration de la Police de Lyon (SGAP), moyennant le paiement d'un loyer annuel de 34 000 €/an en 2019.

Ces locaux se situent sur les parcelles cadastrées A 418, A 422 et A 2866 sur la Commune d'Annemasse pour une superficie totale de 2184 m2.

Le 29 novembre 2006, la 2C2A, devenu propriétaire des parcelles sus mentionnées par transfert du SIVMAA, acquiert 4 parcelles supplémentaires jouxtant celles du 42 rue du Chablais, à la SCI 48 rue du Chablais, soit les parcelles cadastrées A1940, A1942, A2867 et A2870 pour une superficie totale de 1215 m2. Ces parcelles sont par la suite transférées le 14 avril 2009 à la communauté d'agglomération - Annemasse les Voirons Agglomération dite Annemasse Agglo.

Par acte notarié en date du 30 décembre 2011, Annemasse Agglo a vendu à la SIGEM, Société Immobilière de Gaillard d'Economie Mixte (SIGEM), les parcelles cadastrées A1940, A1942, A2866, A2867 et A2870. Les conditions de la vente précisait qu'un volume extérieur représentant 16 places de stationnement resterait propriété d'Annemasse Agglo à l'issue de la construction d'un ensemble immobilier locatif social, remis par acte notarié en date du 26 mai 2014.

Ainsi, à ce jour, Annemasse Agglo est propriétaire d'un ensemble immobilier implanté sur les parcelles cadastrées section A sous les numéros 418 et 422, soit 1715 m2 et d'un volume « V2 » comprenant 16 places de stationnement et une servitude d'accès au bénéfice de ce parking, mise à disposition des Services de la Police.

Par courrier en date du 11 décembre 2019, le SGAP nous a fait part de sa décision de mettre fin au contrat de location et de construire un nouveau bâtiment, plus performant et mieux adapté aux missions qu'exerce ses Services de Police sur le territoire d'Annemasse.

Ce bâtiment reste à ce jour occupé, les services de Police n'ayant pas encore déménagé. Le bien est ainsi classé dans le domaine public d'Annemasse Agglo, et cette cession nécessitera son déclassement par anticipation.

Les engagements pris par Annemasse Agglo :

Par convention signée en date du 22 janvier 2016, Annemasse Agglo s'est engagé à participer financièrement à la création du nouvel Hôtel de Police à concurrence de 2 700 000€ maximum. Aussi la cession des anciens locaux de commissariat actuel permettrait d'obtenir le montant de cet effort financier.

Les données de la cession à charges :

Annemasse Agglo est actuellement propriétaire d'un bien qui s'est dégradé et dont la rénovation engendrerait des coûts d'investissement rendant difficile l'équilibre financier entre les revenus locatifs potentiels et le montant des travaux d'aménagement à réaliser.

Cet ensemble édifié se situe en zone UA, conformément au plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Annemasse, approuvé en date du 3 juillet 2017, et porte sur un foncier de 1715 m2 au cœur de la Ville.

Une expertise en valeur vénale du bien a été réalisée par la société AXONIMM en date du 24 aout 2018, estimant le bien à 1 050 000 € HT. Les locaux observés étant dans un état de vétusté avancé.

Aussi, il a été décidé d'étudier la cession à charges de ce foncier, afin de conserver la maîtrise de la destination future du bien et de mieux valoriser ce patrimoine.

Pour cela, des études préalables (études géotechniques, diagnostic amiante et pollution) ont été réalisées pour définir le besoin, prévoir une programmation adaptée et poser les bases d'un projet de qualité en zone urbaine.

Une étude de faisabilité a été réalisée, calculant la charge foncière du bien, estimant le prix de vente à environ 2 550 000 €. Un avis des Services des Domaine, en estimation charge foncière, a été également demandé et est en cours de rédaction.

A l'issue de tous ces rendus, un cahier des charges a été établi et présenté au Président dans un premier temps et aux élus d'Annemasse Agglo en Bureau Communautaire du 22 octobre 2019.

Il comprend notamment les objectifs suivants :

- Proposer un parti architectural fort : un traitement spécifique de l'angle rue du Chablais et de l'avenue Florissant, en tenant compte de l'habitat pavillonnaire alentour,
- Proposer une offre de logements adaptés : la nouvelle construction devra comporter à minima 10% de logements abordables, 10% de logements locatifs social, étant précisé que la nouvelle construction constituera une nouvelle copropriété intégrant l'immeuble 48 rue du Chablais propriété exclusive d'Haute Savoie Habitat.
- Intégrer des locaux en cohérence avec l'offre proposé à Chablais parc,
- Mettre l'accent sur la gestion environnementale de ce projet tant en phase chantier qu'en phase exploitation, avec notamment le respect de la norme RT2012 -20%, la mise en œuvre de la charte chantier faibles nuisances et les dispositions de la charte Air Climat.

- Conserver la propriété des 16 places de stationnement constitutives du volume 2 de la copropriété Haute Savoie Habitat.

Le déroulé de la mise en concurrence :

Un avis d'appel à candidatures a été publié dans la presse au Moniteur des Travaux Publics et sur le profil d'acheteur d'Annemasse Agglo et la date limite de remise des dossiers de candidatures a été fixée au 8 novembre 2019 à 12h.

19 candidatures, valablement enregistrées, ont été analysées, selon plusieurs critères : capacité économiques, techniques, professionnels, innovation, prise en compte des données environnementales, démarche HQE, charte Air Climat et la note d'intention.

L'analyse des candidatures a permis la sélection de 4 candidats, conformément aux dispositions remises dans le cahier des charges de cession foncière.

Ces 4 candidats ont alors été admis à remettre une offre initiale complète comportant des éléments graphiques et une note d'intention détaillée sur le projet qu'ils souhaitent mettre en œuvre sur le tènement mis en vente dans la continuité de leurs dossiers de candidature respectifs.

Il s'agissait des groupements Promoteurs/Bureau d'Architecture suivant :

- SOGERIM / Alain DARAGON architecte,
- ALTAREA COGEDIM / STUDIO MAKO architectes,
- EORGES V ALPES (NEXITY) / AER Architectes,
- INKCITY SUD-EST / Unanime architectes.

Ils ont tous remis leur offre le mardi 14 janvier 2020.

Des séances d'auditions, les 22 et 23 janvier, ont été organisées devant un jury composé de techniciens d'Annemasse Agglo, de la Ville d'Annemasse et de l'architecte conseil de la Ville d'Annemasse, ainsi que de l'assistant à maîtrise d'ouvrage d'Annemasse Agglo.

A l'issue des séances, tous les candidats ont été amenés à retravailler leur offre et à remettre leur offre finale le jeudi 6 février 2020.

Les offres finales ont été analysées par le même jury et présentées le jeudi 13 février 2020 aux élus de la Ville d'Annemasse et au Président d'Annemasse Agglo.

Le choix proposé :

Le projet qui présente la meilleure offre est celui présenté par la société ALTAREA COGEDIM avec le Bureau d'Architecture MAKO.

Le projet :

Ce projet consiste en la création d'un ensemble de logements sur un rez-de-chaussée de bureaux et de services.

Cet aménagement passera par la démolition des constructions présentes, puis la construction d'un ensemble résidentiel de 50 logements répartis en 2 cages, de 22 et 28 logements au gabarit de R+4+2 attiques. 4 345 m² de surface de plancher (SP) seront créés à minima dont environ 3 648 m² de SP dédiée aux logements et 698 m² de SP dédiée aux bureaux ou services.

L'offre mentionne d'ores et déjà 2 preneurs ayant marqué leur intérêt pour les locaux en rez-de-chaussée : une crèche privée de 200 m² environ et un local pour des professions médicales (dentistes, kinésithérapeutes etc..) pour 500 m².

La conception en U du bâtiment permettra la création d'un espace végétalisé et un large accès couvert privé ouvrant sur les différentes fonctionnalités du bâtiment telles que la laverie, les jardins partagés et l'atelier vélos. Il est précisé que le candidat fournira une quinzaine de vélos électriques et que COGEDIM s'est engagé à mettre 80 000 € sur le volet paysager, incluant des véritables jardinières et la réalisation d'une terrasse partagée.

Haute Savoie Habitat a accepté par courrier de joindre les deux copropriétés et d'autoriser le candidat à mutualiser les accès pour les parkings sous terrains et l'aménagement des espaces verts sur dalle, et de prévoir un ravalement de la façade de son bâtiment 48 rue du Chablais afin de donner à ce carrefour une

perspective de continuité de constructions.

Sur le volet programmation et PLU, l'offre réponds aux exigences du cahier des charges, il est ainsi prévus :

- 5 logements sociaux vendus à Haute Savoie Habitat soit 50 % de PLUS (3 logements type T2 et T3) et un minimum de 40 % de PLAI (2 logements 1 T4 et T5).
- 5 logements abordables : 2 T2, 1 T3 et 2 T4.
- 40 logements en accession libres : 14 T4, 18 T3 et 8 T2.

Cette programmation pourra évoluer à la marge au travail du Permis de Construire.

Sur le volet environnemental, ce programme immobilier obtiendra les labels et certifications BEPOS Effinergie 2017, Label E+/C-, NF Habitat HQE. Seront également pris en compte les critères de la charte chantier faibles nuisances et Air Climat de niveau C.

L'offre financière :

L'offre proposée porte sur un projet développant 4 345 m² de surface de plancher pour un montant de **2 900 000 € HT soit 668 € HT/m² de surface de plancher.**

Les prix de la charge foncière prévisionnelle par m² de SP sont les suivants :

Pour les bureaux : 396 € HT/m² de SP

Pour les logements libres : 729 € HT/m² de SP

Pour les logements abordables : 512 € HT/m² de SP

Pour les logements locatifs aidés : 383 € HT/m² de SP

Pour le stationnement : 2 967 € HT/ box.

Les prix de vente prévisionnels sont fixés à :

Pour les bureaux : 2000 € HT/m² de surface utile, hors parking

Pour les logements libres : 4750 € TTC/m² de SHAB, hors parking

Pour le stationnement : 15000 € HT/ box

Les autres segments (logements abordables et locatifs aidés) étant encadrés.

Tout m² de surface de plancher complémentaire constaté par l'arrêté de permis de construire sera rémunérée à hauteur équivalente aux charges foncières par produits présentés, le prix pourra être converti à concurrence du moyen de la remise d'un logement sur la base d'un prix catalogue -10 %, sur demande d'Annemasse Agglo.

Les conditions suspensives imposées par COGEDIM :

- Obtention d'un permis de construire définitif emportant autorisation de démolir les constructions existantes et autorisant la construction envisagée, à savoir 4345 m² de SP, dont 80 % en accession libre, 10 % en logement abordable et 10 % en logement locatif social et environ 698 m² d'activité de bureaux en pied d'immeuble, pour une SP minimum de 4345 m².
- Qu'aucune taxe supplémentaire, autres que celles en vigueur, à savoir la taxe d'aménagement, la participation aux frais d'assainissement collectif du nouvel immeuble, ne soit instituée et que toute augmentation de celles-ci ne soit supérieure à plus de 5% de la valeur actuelle de 310 000 €.

Les conditions particulières demandées par COGEDIM :

- Un engagement à ne pas recourir à la double minute, l'opération sera menée conjointement avec l'étude de Maître Verdonnet sis 15 avenue Emile Zola à Annemasse,
- Tout m² de surface de plancher complémentaire constaté par l'arrêté de permis de construire sera rémunérée à hauteur équivalente aux charges foncières par produits présentés.

Les modalités de sortie du domaine public :

Cependant afin de poursuivre ce processus de vente, et notamment permettre le dépôt des demandes de permis de construire, il est nécessaire de déclasser par anticipation, le domaine public constitué par le Commissariat de Police. L'ordonnance du 19 avril 2017 permet le déclassement par anticipation d'un bien appartenant au domaine public sachant que la désaffectation préalable du bien devra être fixée selon un délai défini, en l'espèce il a été fixé à un an.

Le Conseil Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré :

A l'unanimité,
DECIDE :

D'APPROUVER le déclassement par anticipation des parcelles cadastrées section A 418 et A 422 sur la commune d'Annemasse constituant l'assise du Commissariat de Police actuel,

DE DIRE que la désaffectation des parcelles cadastrées section A 418 et A 422 sur la commune d'Annemasse se fera dans un délai maximum d'un an,

D'APPROUVER les modalités du concours qui a été réalisé et le contenu de l'offre présentée par la société ALTAREA COGEDIM,

D'APPROUVER la cession des parcelles cadastrées section A 418 et A 422 sur la commune d'Annemasse à la société ALTAREA COGEDIM pour un montant 2 900 000 € HT pour un projet comprenant une surface de plancher minimale de 4 345 m², soit une cession de charge foncière fixée à 668€HT / m² de surface de plancher aux conditions particulières et suspensives mentionnées ci-dessus,

DE DIRE que l'offre finale remise par la société ALTAREA COGEDIM sera jointe à la promesse synallagmatique de vente et vaut engagement du candidat dans sa globalité,

DE DIRE que tout m² de surface de plancher complémentaire constaté par l'arrêté de permis de construire sera rémunéré à hauteur équivalente aux charges foncières par produits présentés ci-dessus, ce prix pouvant être converti à concurrence du moyen de la remise d'un logement sur la base d'un prix catalogue -10 % sur demande d'Annemasse Agglo,

D'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant à signer l'acte de vente à intervenir avec la société ALTAREA COGEDIM, ainsi que tous les actes nécessaires à l'application de la présente délibération,

DE DIRE que la recette est inscrite au budget principal 2020 compte 024,

D'AUTORISER Monsieur le Président a procédé, par décision, aux écritures comptables de régularisation de l'actif.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Président d'Annemasse Agglo dans le délai de deux mois à compter de son affichage ou de sa notification. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à compter de la notification de la délibération ou de sa date d'affichage, ou à compter de la réponse d'Annemasse Agglo, si un recours gracieux a été préalablement déposé.