

**Direction de l'administration générale
et des affaires juridiques, foncières et
immobilières**
Pôle des Assemblées
Suivi par Mélissa VESIN

Réunion du
Bureau Communautaire
du 26 mars 2024 à 09h00

Présents :

Patrick ANTOINE, Antoine BLOUIN, Bernard BOCCARD, Jean-Paul BOSLAND, Yves CHEMINAL, Gabriel DOUBLET, Christian DUPESSEY, Véronique FENEUL, Laurent GILET, Louiza LOUNIS, Denis MAIRE, Guillaume MATHELIER, Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Jean-Luc SOULAT.

Secrétaire de séance : Antoine BLOUIN

ORDRE DU JOUR

I. DESIGNATION D'UN SECRETAIRE DE SEANCE.....	2
II. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU BUREAU COMMUNAUTAIRE DE LA SEANCE PRECEDENTE.....	2
III. DELIBERATIONS PRISES DANS LE CADRE DE LA DELEGATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE AU BUREAU.....	2
A) DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ÉCONOMIE.....	3
1 - CONVENTION D'OBJECTIFS ATMO 2024.....	3
A) SERVICE DES AFFAIRES FONCIÈRES, IMMOBILIÈRES ET ASSURANCES.....	7
2 - AUTORISATION AU PROFIT DE L'EPF POUR LA SIGNATURE D'UN BAIL CONSTITUTIF DE DROIT RÉEL - LOT 1 GPDIS.....	7
3 - AUTORISATION AU PROFIT DE L'EPF POUR LA SIGNATURE D'UN BAIL CONSTITUTIF DE DROIT RÉEL - LOT 2 GPDIS.....	9
IV. INFORMATIONS DIVERSES.....	12

I. DESIGNATION D'UN SECRETAIRE DE SEANCE

Conformément à l'article L 2121-15 du CGCT, le bureau communautaire nomme un secrétaire de séance parmi ses membres. Monsieur Antoine BLOUIN qui accepte la fonction, est désigné(e) secrétaire de séance.

II. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU BUREAU COMMUNAUTAIRE DE LA SEANCE PRECEDENTE

III. DELIBERATIONS PRISES DANS LE CADRE DE LA DELEGATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE AU BUREAU

A) DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ÉCONOMIE

1 - CONVENTION D'OBJECTIFS ATMO 2024

Rapporteur : Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI / technicien(ne) : Tiphaine DELAUNAY

Vu la délibération du conseil communautaire du 13 octobre 2021 n°CC-2021-0148 mettant à jour les délégations de pouvoirs du conseil au profit du bureau et notamment le paragraphe n°B-3 de son annexe,

Vu la délibération du conseil communautaire du 30 mars 2016 n°C-2016-0044, approuvant le Plan Climat Air Energie Territorial d'Annemasse Agglo,

Vu la délibération du conseil communautaire du 20 septembre 2023 engageant Annemasse Agglo dans la révision de son Plan Climat Air Energie Territorial,

Vu la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités (LOM),

Vu la loi n°2021-1014 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,

Vu la directive européenne sur l'évaluation des incidences des plans et programmes sur l'environnement du 27 juin 2001, posant le principe que les plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement soient soumis à une évaluation environnementale,

1. Contexte général

Chantiers Air Climat (CHAC)

Se basant sur les inventaires d'émissions d'ATMO Auvergne-Rhône Alpes, sur les travaux menés par le Grand Annecy et le Grand Genève, et sur le suivi environnemental du Lyon-Turin en termes de suivis de chantiers, l'état des connaissances montre que des actions peuvent être menées afin de minimiser l'impact des chantiers sur la qualité de l'air.

Dans le cadre de son Plan Climat Air Energie Territorial, Annemasse Agglo s'est engagée à mettre en œuvre des actions visant à améliorer la qualité de l'air de son territoire et à limiter les émissions de polluants, notamment en mettant en œuvre l'action « Chantiers Air Climat », destinée à réaliser des chantiers plus propres.

La convention « Villes Respirables en cinq ans », signée entre Annemasse Agglo et l'Etat, a permis de lancer et financer la mise en place d'actions en faveur de la qualité de l'air et notamment la rédaction de la charte « Chantiers Air Climat ». Cette charte repose sur une liste d'actions applicables sur les opérations de travaux et qui permettent de réduire les émissions de polluants. Elle a vocation à être intégrée dans les contrats qui lient les maîtres d'œuvre et les entreprises au maître d'ouvrage. Suite à une phase de test sur des chantiers structurants d'Annemasse Agglo, une liste de mesures de limitation des émissions de polluants a été élaborée, ainsi qu'une proposition d'organisation pour consolider les engagements des différents acteurs et faciliter le suivi de la démarche sur les étapes de mise en œuvre d'un chantier.

Atmo AuRA a accompagné Annemasse Agglo sur les phases d'expérimentation et de tests de la charte et de la mise en œuvre des mesures. Aujourd'hui, cette charte est mise en place pour tous les chantiers d'Annemasse Agglo. Les enjeux associés aux chantiers de l'éco-quartier de l'Etoile et du Tram phase 2 ont conduit à les placer au plus haut niveau de la Charte Chantier Air-Climat, qui impose alors l'installation de capteurs de qualité de l'air. Positionnés près des chantiers, ceux-ci donnent des informations sur l'impact des activités et permettent de s'assurer de la bonne mise en œuvre des mesures de limitation des émissions par les entreprises. Par ailleurs, un capteur « témoin » installé près des riverains et de personnes sensibles (école) de l'éco-quartier de l'Etoile, surveille l'impact des chantiers sur la santé des habitants.

Dans le cadre de l'extension de la charte à l'ensemble des chantiers du territoire, Atmo AuRA accompagne en parallèle la commune d'Annemasse sur les chantiers de piétonisation, dans le cadre d'une convention établie en propre.

Etude réglementaire préalable à la Zone Faibles Emissions-mobilité (ZFE-m)

Dans le cadre de la convention « Villes Respirables à 5 ans », mise en œuvre de 2015 à 2022, une étude de préfiguration a été menée pour étudier la mise en place d'une ZFE. Atmo a accompagné Annemasse Agglo dans la configuration de plusieurs scénarios et l'analyse des impacts de chacun au regard de la qualité de l'air.

Depuis la parution de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, Annemasse Agglo a l'obligation de mettre en place une Zone à Faibles Emissions-mobilité sur son territoire.

L'évolution de la réglementation a ainsi conduit Annemasse Agglo à poursuivre ses réflexions et à s'orienter en 2023 vers un nouveau scénario, avec un périmètre géographique élargi et un assouplissement des exclusions de vignettes, pour s'harmoniser avec le territoire du Grand Annecy. Ce nouveau scénario prend en compte également une dérogation pour les poids-lourds sur certaines routes départementales en accord avec le département. En application de la nouvelle loi et suites à ces décisions, une étude préalable à la mise en place de la ZFE-m doit faire l'état des lieux environnemental et évaluer la réduction attendue des émissions de polluants.

Dans le cadre de cette étude, Annemasse Agglo souhaite poursuivre le partenariat avec Atmo AuRA afin d'estimer les gains en émissions et en concentrations de polluants associés à la mise en place de la ZFE-m.

Révision du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Annemasse Agglo s'est engagée dans la révision de son Plan Climat Air Energie Territorial par délibération du Conseil Communautaire du 20 septembre 2023. En poursuivant le partenariat établi depuis plusieurs années, Annemasse Agglo souhaite qu'Atmo AuRA vienne alimenter l'élaboration du PCAET, notamment en fournissant des bilans de la qualité de l'air du territoire pour alimenter la partie diagnostic du PCAET et l'état initial de l'environnement de son évaluation environnementale stratégique.

Evaluation environnementale du Plan de Mobilité (PDM)

Le Plan de Mobilité vise à contribuer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre liées au secteur des transports, à la lutte contre la pollution de l'air et la pollution sonore ainsi qu'à la préservation de la biodiversité.

Annemasse-Agglo a engagé en 2024 la révision de son PDU (Plan de Mobilité Urbain) en PDM pour l'échéance 2025-2035 et a commencé à élaborer l'évaluation environnementale de son futur PDM afin de pouvoir évaluer les différents scénarii proposés au regard de l'environnement et de la qualité de l'air notamment. L'évaluation environnementale doit aider à évaluer les effets de la mise en œuvre des orientations et objectifs du futur PDM. Elle doit exposer notamment une évaluation des incidences du projet sur les émissions et les concentrations de polluants. Annemasse Agglo a pu s'appuyer sur Atmo AuRA pour estimer les gains en émissions du scénario PDM (action incluse dans la convention 2023). Il est à présent nécessaire d'évaluer les gains en concentrations liés au scénario PDM pour estimer l'exposition des habitants à la pollution associée.

Partenariat établi avec ATMO Auvergne Rhône-Alpes de 2018 à 2023

Annemasse Agglo considère que le programme d'actions proposé par Atmo AuRA, organisme associatif agréé par le ministère en charge de l'environnement pour la surveillance de la qualité de l'air sur le territoire national, poursuit un but d'intérêt public local au bénéfice des habitants de la collectivité. Ce programme s'intègre par ailleurs dans le champ de compétence de la collectivité en matière de protection de l'environnement, conformément aux dispositions de l'article L5215-20 du Code général des collectivités territoriales.

Au regard des missions et des modalités d'intervention d'Atmo AuRA, Annemasse Agglo accorde du sens aux actions portées par l'association. Ainsi, la communauté d'agglomération souhaite encourager

et soutenir d'autant plus le déploiement de l'action d'Atmo AuRA à l'échelle de son territoire et souhaite participer à son fonctionnement.

Depuis de nombreuses années Annemasse Agglo accompagne ainsi l'action menée par ATMO Auvergne Rhône-Alpes. Annemasse Agglo collabore avec l'association régulièrement, notamment dans le cadre du Plan Climat Air Energie Territorial. Le Pôle Métropolitain du Genevois Français, en tant que membre actif, acquitte la cotisation annuelle et adhère à Atmo AuRA pour Annemasse Agglo.

Depuis 2017, Annemasse Agglo conventionne annuellement avec Atmo AuRA pour être accompagnée sur la mise en place de sa politique de lutte contre la pollution de l'air, à travers notamment les actions suivantes : étude de préfiguration d'une Zone à Faibles Emissions, élaboration d'une carte stratégique Air, sensibilisation et communication sur la qualité de l'air, mise en œuvre de la charte Air-Climat sur les chantiers de l'éco-quartier de l'Etoile et du Tram phase 2, évaluation environnementale stratégique du Plan de Mobilité.

2. Convention d'objectifs 2024

Atmo AuRA, à l'initiative de la mise en œuvre des actions « Chantiers Air Climat » et de l'étude préalable à la mise en place d'une ZFE-m, a sollicité Annemasse Agglo pour le financement de ces actions. Elles contribueront conjointement aux objectifs d'Atmo AuRA d'amélioration des connaissances par expérimentation de nouvelles technologies et d'amélioration de la caractérisation de la qualité de l'air, ainsi qu'aux engagements d'Annemasse Agglo de mettre en œuvre des actions visant à limiter les émissions de polluants sur son territoire.

Chantiers Air-Climat

ATMO AuRA poursuivra l'accompagnement d'Annemasse Agglo pour la mise en œuvre de la démarche « Chantier Air-Climat » à travers les objectifs suivants :

- mettre à disposition 4 capteurs de qualité de l'air adaptés à la configuration des chantiers, les installer et les déplacer ponctuellement en fonction de l'évolution des chantiers ;
- valider les mesures obtenues par le dispositif mis en place et les mettre à disposition d'Annemasse Agglo ;
- définir des seuils d'alertes en fonction de l'implantation du dispositif de mesures ;
- croiser les mesures avec des données météo et les données de qualité de l'air des stations de surveillance présentes en fond urbain ;
- proposer une méthode pour communiquer le plus rapidement les informations en cas de dépassement d'un seuil justifié par une concentration inhabituelle sur l'un des capteurs aux acteurs du chantier ;
- produire un rapport trimestriel reprenant la situation de fond, les dépassements qui seront survenus sur les capteurs, et leur analyse ;
- venir présenter la qualité de l'air du territoire et son expérience de la démarche CHAC lors d'un séminaire organisé par AA ;
- produire un rapport trimestriel reprenant la situation de fond, les dépassements qui seront survenus sur les capteurs, et leur analyse.

Etude préalable à la mise en place d'une ZFE-m

ATMO AuRA poursuivra l'accompagnement d'Annemasse Agglo en contribuant à l'étude des impacts du scénario ZFE-m, en réalisant le volet qualité de l'air de l'état des lieux environnemental et l'évaluation de la réduction attendue des émissions de polluants. L'étude comprendra :

- un volet sur les émissions de polluants atmosphériques : étude du périmètre ZFE 2025 (certificats qualité de l'air, types de véhicules et périmètre d'application associés aux mesures de restriction) et d'un scénario tendanciel ;
- des travaux des services Modélisation et Cartographie : modélisation du scénario tendanciel et du scénario ZFE 2025, fourniture de cartographies de concentrations et de résultats en exposition de population pour les PM10, PM2,5 et le NO₂ .

Évaluation environnementale du PDM

Atmo AuRA poursuivra l'accompagnement d'Annemasse Agglo en évaluant les gains en concentrations liés au scénario PDM. Sur la base des modifications de trafic et de l'impact sur les déplacements liés à la mise en œuvre du PDM, Atmo modélisera les concentrations des polluants et l'exposition de la population puis en fera une comparaison par rapport à un scénario de référence pour estimer qualitativement et quantitativement les effets de la mise en œuvre du PDM sur la qualité de l'air. Il contribuera ainsi à l'élaboration de l'évaluation des impacts du PDM sur l'environnement, en collaborant avec le prestataire d'Annemasse Agglo en charge de l'évaluation environnementale.

3. Contribution financière

Le montant de la contribution financière de cette convention s'élève à 35468 euros pour un an (20261 euros pour les chantiers Air-Climat, 8112 euros pour la l'étude préalable à la ZFE-m et 7095 euros pour la contribution à l'évaluation environnementale du PDM). Annemasse Agglo versera une subvention à l'association, selon les modalités suivantes : 50% sous forme d'acompte à la signature de la convention et son solde de 50 % à la réception du dernier rapport de l'action.

Le Bureau Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré :
A l'unanimité,

DECIDE :

D'APPROUVER les termes de la Convention d'objectifs 2024 passée entre Annemasse Agglo et ATMO AuRA,

D'AUTORISER le président ou son représentant à la signer,

DE VERSER la subvention de 35 468 € à ATMO AuRA selon les modalités définies par convention,

DE DIRE que les crédits sont prévus au budget principal (gestionnaire MOBILITE) et au budget TRAM, ainsi qu'intégrés dans le bilan d'opération de la ZAC Etoile.

A) SERVICE DES AFFAIRES FONCIÈRES, IMMOBILIÈRES ET ASSURANCES

2 - AUTORISATION AU PROFIT DE L'EPF POUR LA SIGNATURE D'UN BAIL CONSTITUTIF DE DROIT RÉEL - LOT 1 GPDIS

Rapporteur : Bernard BOCCARD / technicien(ne) : Romain BOSSON

Vu les dispositions du code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°2020-0012, en date du 5 février 2020, portant acquisition du bâtiment industriel, sis 967 route des Tattes de Borly, situé sur le territoire des communes de Cranves-Sales et de Vétraz-Monthoux et portage financier de l'acquisition par l'Établissement Public Foncier de Haute-Savoie (EPF 74) ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 13 octobre 2021 n°CC-2021-0148 mettant à jour les délégations de pouvoirs du conseil au profit du bureau et notamment le paragraphe n°B-18 de son annexe,

Vu la délibération du conseil communautaire n°CC-2023-0164, en date du 20 décembre 2023, portant modification des conditions de portage financier conclu entre Annemasse Agglo et l'EPF 74 ;

Vu la convention de portage foncier, conclue le 19 février 2020, avec l'Établissement Public Foncier de Haute-Savoie (EPF 74) et son avenant n°1 signé le 19 février 2024 ;

Vu le projet de la SAS HM2C LOGISTIQUE, représentée par son Président et associé unique Roland HUISSOUD ;

Vu le projet de promesse de bail à intervenir entre l'EPF 74 et la SAS HM2C LOGISTIQUE, joint en annexe ;

Le développement des activités artisanales et productives portées par des Petites et Moyennes Entreprises sur le territoire de l'agglomération est freiné par le manque de solutions d'implantations (terrains et locaux) disponibles et commercialisées à des prix adaptés au modèle économique de ces activités.

Afin d'apporter une réponse à cet enjeu, par délibération, en date du 5 février 2020, Annemasse Agglo a souhaité acquérir un bâtiment industriel, dénommé GPDIS, sis 967 route des Tattes de Borly, situé dans la zone d'activités économiques de Borly, sur le territoire des communes de Cranves-Sales et Vétraz-Monthoux, et désigné au cadastre comme suit :

Sur la Commune de Cranves-Sales			
Situation	Section	N° Cadastral	Surface
Route des Tattes de Borly	E	2989	85 m²
Route des Tattes de Borly	E	2993	5131 m²
Route des Tattes de Borly	E	2992	475 m²
Route des Tattes de Borly	E	2991	450 m²
Route des Tattes de Borly	E	2990	3257 m²

Sur la Commune de Vétraz-Monthoux			
Situation	Section	N° Cadastral	Surface
Route de Taninges	B	1215	84 m²

Le tènement a une surface totale de 9 482 m².

Cette acquisition a été réalisée via l'intervention de l'Établissement Public Foncier de Haute-Savoie EPF 74), dans le cadre d'une convention de portage foncier (volet : activités économiques), conclue le 19 février 2020 entre l'EPF 74 et Annemasse Agglomération, fixant les modalités d'intervention, de portage et de restitution des biens acquis, pour une durée initiale de 4 ans, prorogée pour 21 ans, suivant délibération du 20 décembre 2023.

Afin de valoriser ce bien immobilier nouvellement acquis, un appel à projets a été lancé et la candidature de la Société HM2C LOGISTIQUE, Société par actions simplifiées à associé unique (SAS), au capital social de 5 000 €, inscrite au RCS de Thonon-les-Bains, sous le numéro 529 904 484, domiciliée en son siège sis à Cranves-Sales (74 380), 1274 route des Fontaines, et représentée par son président en exercice, M. Roland HUISSOUD, dont l'activité principale est « Entreposage et stockage non frigorifique », a été retenue.

Dans le cadre des négociations avec les futurs preneur à bail, a été envisagée la conclusion avec ceux-ci de baux constitutifs de droits réel d'une durée de 50 ans, durée dépassant la durée du portage foncier conclu avec l'EPF 74.

Ainsi, il est proposé de louer à la Société HM2C LOGISTIQUE le lot 1, situé dans le bâtiment dénommé GPDIS, d'une surface d'environ 1 772 m² comprenant un local, 22 places de stationnement et 3 quais de chargement dans les conditions ci-après précisées.

Il est précisé que la mise à disposition porte sur une partie du bâtiment et l'ensemble du tènement, composé de 3 lots, sera soumis à un règlement intérieur qui sera annexé au bail.

Les conditions essentielles du bail sont les suivantes :

1/ Le bail fait l'objet préalablement à sa réitération par acte authentique d'une promesse de bail, consentie jusqu'au 27 juillet 2024 (prorogeable 30 jours maximum) sous la condition suspensive usuelle du financement du projet s'il y a lieu.

2/ Les conditions financières sont les suivantes :

Le bail est consenti moyennant d'abord :

- un loyer annuel global et forfaitaire de 48 600 € HT (hors indexation), TVA en sus, pendant les 25 premières années, soit 1 215 000 € HT (hors indexation) pour la 1ère période de 25 ans ;
- un loyer annuel résiduel et forfaitaire, fixé à 10 % de l'annuité de la 25ème année, soit 4 860 € HT (hors indexation) à l'expiration de la 1ère période de 25 ans ;

Le loyer fera l'objet d'une indexation par application des variations de l'indice national des loyers commerciaux (ILC) ;

L'indexation est limitée à 20 % du loyer global pour les 25 premières années et à 30 % du loyer global à compter de la 26ème année ;

Le dépôt de garantie est fixé à 48 600 € et pourra faire l'objet d'un versement en 4 fois (4 ans).

3/ Le bail est conclu pour 50 années, soit pour une durée plus longue que le portage financier conclu avec l'EPF 74 et sans tacite reconduction.

4/ Le bail prévoit de concéder un droit réel immobilier au profit de la Société HM2C LOGISTIQUE et notamment la Société HM2C LOGISTIQUE, en tant que preneur à bail, sera titulaire d'un droit de propriété sur le lot 1 mis à bail, pendant la durée du bail, le propriétaire ne restant propriétaire que du surplus du tènement immobilier, tel que les voies et espaces extérieurs.

La constitution de droits réels spéciaux au profit de l'occupant entraîne la non-application des statuts relatifs aux baux commerciaux, professionnel ou d'habitation, emphytéotique ou à construction et permet au preneur d'hypothéquer le bien s'il y a lieu, le céder ou faire l'objet d'une saisie immobilière.

La constitution de droits réels sur le bien mis à bail n'entraîne pas transfert de propriété par mutation mais uniquement l'exercice des attributs du propriétaires sur le bien pendant la durée du bail.

5/ Le preneur s'engage à réaliser les travaux de 1ère installation (notamment une mezzanine, présente au sein du lot 3 qui sera démontée et réinstallée, 3 bureaux, 1 salle de pause, 1 espace sanitaire, 1 espace vestiaire, des toilettes pour les visiteurs, 1 local technique/réserve) dans un délai donné sous peine de pénalité et à ce titre est autorisé à entrer dans les lieux par anticipation à compter de la signature de la promesse de bail.

Les travaux et améliorations réalisés par le Preneur relèvent de sa propriété pendant le bail et sont transférés au propriétaire en fin de bail.

Le preneur a en outre en charge l'entretien du bien loué ainsi que toutes les réparations, y compris les grosses réparations définies par l'article 606 du code civil en lieu et place du propriétaire.

6/ Le bail est conclu sui generis.

7/ Le bien loué est destiné à l'usage d'activités artisanales, industrielles, de production, de petite logistique et de conditionnement à l'exclusion de tout autre et notamment les activités de commerce de détail.

8/ Un droit de préférence est donné au preneur en fin de bail pour conclure un nouveau bail si le preneur souhaite rester dans les lieux.

9/ Le bail sera régularisé par acte authentique devant notaire.

L'ensemble des conditions du bail est détaillé au projet de promesse de bail à intervenir entre l'EPF 74 et la SAS HM2C, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Le Bureau Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré :
A l'unanimité,

DECIDE :

DE PRENDRE ACTE des conditions de mise à disposition du lot 1, accompagné de 22 places de stationnement et de 3 quais de chargement, d'une superficie d'environ 1 772 m², au sein du bâtiment industriel, dénommé GPDIS, sis 967 route des Tattes de Borly, situé dans la zone d'activités économiques de Borly, sur le territoire des communes de Cranves-Sales et Vétraz-Monthoux, dans le cadre du portage financier conclu le 20 février 2020 entre Annemasse-Agglomération et l'Établissement public foncier de Haute-Savoie et telles qu'elles sont détaillées à la présente délibération et dans le projet de promesse de bail joint en annexe ;

D'AUTORISER la conclusion de la promesse de bail et/ou du bail à intervenir entre l'Établissement Public Foncier de Haute-Savoie et Société HM2C LOGISTIQUE, Société par actions simplifiées à associé unique (SAS), au capital social de 5 000 €, inscrite au RCS de Thonon-les-Bains, sous le numéro 529 904 484, domiciliée en son siège sis à Cranves-Sales (74 380), 1274 route des Fontaines, et représentée par son président en exercice, M. Roland HUISSOUD, dont l'activité principale est « Entreposage et stockage non frigorifique », pour l'occupation du lot 1 et ses accessoires ci-dessus rappelés ;

D'AUTORISER s'il y a lieu le Président à signer tous les documents afférents à la conclusion du bail ou de la promesse dont s'agit.

3 - AUTORISATION AU PROFIT DE L'EPF POUR LA SIGNATURE D'UN BAIL CONSTITUTIF DE DROIT RÉEL - LOT 2 GPDIS

Rapporteur : Bernard BOCCARD / technicien(ne) : Romain BOSSON
--

Vu les dispositions du code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°2020-0012, en date du 5 février 2020, portant acquisition du bâtiment industriel, sis 967 route des Tattes de Borly, situé sur le territoire des communes de Cranves-Sales et de Vétraz-Monthoux et portage financier de l'acquisition par l'Établissement Public Foncier de Haute-Savoie (EPF 74) ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 13 octobre 2021 n°CC-2021-0148 mettant à jour les délégations de pouvoirs du conseil au profit du bureau et notamment le paragraphe n°B-18 de son annexe,

Vu la délibération du conseil communautaire n°CC-2023-0164, en date du 20 décembre 2023, portant modification des conditions de portage financier conclu entre Annemasse Agglomération et l'EPF 74 ;

Vu la convention de portage foncier, conclue le 19 février 2020, avec l'Établissement Public Foncier de Haute-Savoie (EPF 74) et son avenant n°1 signé le 19 février 2024;
 Vu le projet de la SAS FARSI, dénommée commercialement CENTRALE D, représentée par son Président M. FARSI ;
 Vu le projet de promesse de bail à intervenir entre l'EPF 74 et la SAS FARSI, joint en annexe ;

Le développement des activités artisanales et productives portées par des Petites et Moyennes Entreprises sur le territoire de l'agglomération est freiné par le manque de solutions d'implantations (terrains et locaux) disponibles et commercialisées à des prix adaptés au modèle économique de ces activités.

Afin d'apporter une réponse à cet enjeu, par délibération, en date du 5 février 2020, Annemasse Agglo a souhaité acquérir un bâtiment industriel, dénommé GPDIS, sis 967 route des Tattes de Borly, situé dans la zone d'activités économiques de Borly, sur le territoire des communes de Cranves-Sales et Vétraz-Monthoux, et désigné au cadastre comme suit :

Sur la Commune de Cranves-Sales			
Situation	Section	N° Cadastral	Surface
Route des Tattes de Borly	E	2989	85 m ²
Route des Tattes de Borly	E	2993	5131 m ²
Route des Tattes de Borly	E	2992	475 m ²
Route des Tattes de Borly	E	2991	450 m ²
Route des Tattes de Borly	E	2990	3257 m ²

Sur la Commune de Vétraz-Monthoux			
Situation	Section	N° Cadastral	Surface
Route de Taninges	B	1215	84 m ²

Le tènement a une surface totale de 9 482 m².

Cette acquisition a été réalisée via l'intervention de l'Établissement Public Foncier de Haute-Savoie EPF 74), dans le cadre d'une convention de portage foncier (volet : activités économiques), conclue le 19 février 2020 entre l'EPF 74 et Annemasse Agglomération, fixant les modalités d'intervention, de portage et de restitution des biens acquis, pour une durée initiale de 4 ans, prorogée pour 21 ans, suivant délibération du 20 décembre 2023.

Afin de valoriser ce bien immobilier nouvellement acquis, un appel à projets a été lancé et la candidature de la Société FARSI, Société par actions simplifiées (SAS), au capital social de 50 000 €, dont le nom commercial est CENTRALE D, inscrite au RCS de Grenoble, sous le numéro 812 655 579, domiciliée en son siège sis à Échirolles (38 130), 2 rue du Jura et représentée par son président en exercice, M. Daosser FARSI, dont l'activité principale est l'achat, la vente, le stockage et la distribution au détail et demi-gros de produits marchandises et matériels liés à la restauration, a été retenue.

Dans le cadre des négociations avec les futurs preneur à bail, a été envisagée la conclusion avec ceux-ci de baux constitutifs de droits réel d'une durée de 50 ans, durée dépassant la durée du portage foncier conclu avec l'EPF 74.

Ainsi, il est proposé de louer à la Société FARSI le lot 2, situé dans le bâtiment dénommé GPDIS, d'une surface d'environ 1 746 m² comprenant le local à usage, 16 places de stationnement et 2 quais de chargement (sous réserve de faisabilité) dans les conditions ci-après précisées.

Il est précisé que la mise à disposition porte sur une partie du bâtiment et l'ensemble du tènement, composé de 3 lots, sera soumis à un règlement intérieur qui sera annexé au bail.

Les conditions essentielles du bail sont les suivantes :

1/ Le bail fait l'objet préalablement à sa réitération par acte authentique d'une promesse de bail, consentie jusqu'au 27 juillet 2024 (prorogeable 30 jours maximum) sous la condition suspensive usuelle du financement du projet s'il y a lieu.

2/ Les conditions financières sont les suivantes :

Le bail est consenti moyennant d'abord :

- un loyer annuel global et forfaitaire de 39 800 € HT (hors indexation), TVA en sus, pendant les 25 premières années, soit 995 000 € HT (hors indexation) pour la 1ère période de 25 ans ;
- un loyer annuel résiduel et forfaitaire, fixé à 10 % de l'annuité de la 25ème année, soit 3 980 € HT (hors indexation) à l'expiration de la 1ère période de 25 ans ;

Le loyer fera l'objet d'une indexation par application des variations de l'indice national des loyers commerciaux (ILC) ;

L'indexation est limitée à 20 % du loyer global pour les 25 premières années et à 30 % du loyer global à compter de la 26ème année ;

Le dépôt de garantie est fixé à 39 800 € et pourra faire l'objet d'un versement en 4 fois (4 ans).

3/ Le bail est conclu pour 50 années, soit pour une durée plus longue que le portage financier conclu avec l'EPF 74 et sans tacite reconduction.

4/ Le bail prévoit de concéder un droit réel immobilier au profit de la Société FARSI et notamment la Société FARSI, en tant que preneur à bail, sera titulaire d'un droit de propriété sur le lot 2 mis à bail, pendant la durée du bail, le propriétaire ne restant propriétaire que du surplus du tènement immobilier, tel que les voies et espaces extérieurs.

La constitution de droits réels spéciaux au profit de l'occupant entraîne la non-application des statuts relatifs aux baux commerciaux, professionnel ou d'habitation, emphytéotique ou à construction et permet au preneur d'hypothéquer le bien s'il y a lieu, le céder ou faire l'objet d'une saisie immobilière.

La constitution de droits réels sur le bien mis à bail n'entraîne pas transfert de propriété par mutation mais uniquement l'exercice des attributs du propriétaires sur le bien pendant la durée du bail.

5/ Le preneur s'engage à réaliser les travaux de 1ère installation (notamment création d'une chambre froide négative, d'une chambre froide positive, d'un rack et acquisition de l'équipement nécessaire) dans un délai donné sous peine de pénalité et à ce titre est autorisé à entrer dans les lieux par anticipation à compter de la signature de la promesse de bail.

Les travaux et améliorations réalisés par le Preneur relèvent de sa propriété pendant le bail et sont transférés au propriétaire en fin de bail.

Le preneur a en outre en charge l'entretien du bien loué ainsi que toutes les réparations, y compris les grosses réparations définies par l'article 606 du code civil en lieu et place du propriétaire.

6/ Le bail est conclu sui generis.

7/ Le bien loué est destiné à l'usage d'activités artisanales, industrielles, de production, de petite logistique et de conditionnement à l'exclusion de tout autre et notamment les activités de commerce de détail.

8/ Un droit de préférence est donné au preneur en fin de bail pour conclure un nouveau bail si le preneur souhaite rester dans les lieux.

9/ Le bail sera régularisé par acte authentique devant notaire.

L'ensemble des conditions du bail est détaillé au projet de promesse de bail à intervenir entre l'EPF 74 et la SAS FARSI, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Le Bureau Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré :

A l'unanimité,

DECIDE :

DE PRENDRE ACTE des conditions de mise à disposition du lot 2, d'une superficie d'environ 1 746 m² accompagné de 16 places de stationnement et de 2 quais de chargement, au sein du bâtiment industriel, dénommé GPDIS, sis 967 route des Tattes de Borly, situé dans la zone d'activités économiques de Borly, sur le territoire des communes de Cranves-Sales et Vétraz-Monthoux, dans le cadre du portage financier conclu le 20 février 2020 entre Annemasse-Agglo et l'Établissement public foncier de Haute-Savoie et telles qu'elles sont détaillées à la présente délibération et dans le projet de promesse de bail joint en annexe ;

D'AUTORISER la conclusion de la promesse de bail et/ou du bail à intervenir entre l'Établissement Public Foncier de Haute-Savoie et la Société FARSI, Société par actions simplifiées (SAS), au capital social de 50 000 €, dont le nom commercial est CENTRALE D, inscrite au RCS de Grenoble, sous le numéro 812 655 579, domiciliée en son siège sis à Echirolles (38 130), 2 rue du Jura et représentée par son président en exercice, M. Daosser FARSI, dont l'activité principale est l'achat, la vente, le stockage et la distribution au détail et demi-gros de produits marchandises et matériels liés à la restauration, pour l'occupation du lot 2 et de ses accessoires ci-dessus rappelés ;

D'AUTORISER s'il y a lieu le Président à signer tous les documents afférents à la conclusion du bail ou de la promesse dont s'agit.

IV. INFORMATIONS DIVERSES

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 9h35.

Le secrétaire de séance

Antoine BLOUIN



Le président

Gabriel DOUBLET

