

**DEPARTEMENT DE
LA HAUTE-SAVOIE**

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

REPUBLIQUE FRANÇAISE

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

SIEGE : 11, AVENUE EMILE ZOLA – 74100 ANNEMASSE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU BUREAU**

OBJET :

Séance du : 16 juillet 2024

ZAC ETOILE - REZ DE Convocation du : 9 juillet 2024

**CHAUSSEE ACTIF -
Portage foncier par**

Nombre de membres en exercice au jour de la séance : 18

**l'EPF 74 pour
l'acquisition en l'état
futur d'achèvement
d'une coque**

Président de séance : Gabriel DOUBLET

**commerciale dans
l'ensemble immobilier
dénommé " LE HUB"
sur la commune
d'ANNEMASSE**

Secrétaire de séance : Antoine BLOUIN

Membres présents :

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

Excusés :

N° BC_2024_0074

Dominique LACHENAL, Anny MARTIN, Nadine JACQUIER, Alain LETESSIER

Vu l'article L 324-1 du Code de l'Urbanisme ;

Vu l'article les Statuts de l'EPF 74 ;

Vu le Plan Pluriannuel d'Intervention (2024/2028) de l'EPF 74;

Vu le Règlement Intérieur de l'EPF 74 ;

Vu les modalités d'intervention, de portage et de restitution définies dans la convention pour portage foncier entre Annemasse Agglo et l'EPF 74, jointe en annexe de la présente délibération ;

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 B-19 de son annexe,

Dans le cadre de sa politique de développement économique, Annemasse Agglo a l'opportunité d'acquérir des locaux à usage commercial dans le secteur de la ZAC Etoile, en plein cœur de la commune d'Annemasse.

Cette acquisition dans un secteur de développement économique à fort enjeu, permettra à Annemasse Agglo de maîtriser le foncier des rez-de-chaussée stratégiques dans le but de s'assurer de leur réelle activité.

Annemasse Agglo a ainsi sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie (EPF 74) en vue d'acquérir une coque commerciale livrée brut de gros œuvre avec vitrines posées, d'une surface d'environ 54,90 m², telle que désignée lot 1 – commerce en rez-de-chaussé.

Cette coque est située en rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier nommé « LE HUB », avenue de la gare, rue du môle, Avenue Emile Zola, sur la commune d'Annemasse et construit par Constructa dans le cadre de la ZAC Etoile.

Cette coque est située sur les parcelles suivantes :

Désignation des biens à acquérir sur la Commune d'ANNEMASSE

Situation	Section	N° Cadastral	Surface (m ²)
Rue de la Faucille	A	5236	226
Rue de la Faucille	A	5239	3
Rue de la Faucille	A	5240	1

Une coque commerciale en VEFA située en RDC du bâtiment « BARCELONE » compris dans l'ensemble immobilier dénommé « LE HUB » : lot n°1 de 54,9m² - libre

Il est précisé que ce projet entre dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF 74 (2024/2028), thématique « DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DIVERSIFIE : réindustrialisation ».

Dans sa séance du 17 mai 2024, l'EPF 74 a donné son accord pour procéder à cette acquisition, pour le compte d'Annemasse Agglo, pour la somme de 164 700€ TTC soit 137 250€ HT.

Le portage financier par l'EPF 74 fait l'objet d'une convention dont les principales conditions sont les suivantes :

- Durée 25 ans ;
- Remboursement par annuité ;
- Frais de portage d'un montant de 2,7 % du capital dû.

La convention de portage est détaillée en annexe des présentes.

Le Bureau Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré :
A l'unanimité,

DECIDE :

D'ACQUÉRIR dans le cadre de la ZAC Etoile, au prix de 137 250€ HT soit **164 700€ TTC**, une coque commerciale en VEFA située en RDC du bâtiment « BARCELONE » compris dans l'ensemble immobilier dénommé « LE HUB », désignée lot n°1, d'une surface de 54,9 m², libre de toute occupation, sise sur les parcelles cadastrées section A numéros 5236, 5239 et 5240, située avenue de la gare, rue du môle, et avenue Emile Zola, sur la commune d'Annemasse et construit par la société par action simplifiée Constructa promotion, inscrite au RCS de PARIS sous le numéro 432 863 728, au capital social de 2 500 000€ et domiciliée en son siège, situé à PARIS (8ème arrondissement) 134, boulevard Haussmann;

D'APPROUVER les modalités d'intervention, de portage et de restitution des biens détaillés ci-dessus et figurant dans la convention de portage ci-jointe ;

D'AUTORISER le Président ou son représentant, à signer la convention de portage à intervenir avec l'Établissement public foncier de Haute Savoie telle qu'elle est jointe à la présente délibération ;

D'IMPUTER la dépense sur le crédit ouvert à cet effet au budget Principal, destination OAMT42, article 6226 pour les frais de portage, 62878 pour les frais annexes, et 27638 pour le remboursement par annuité ;

D'IMPUTER les recettes sur le crédit ouvert à cet effet au budget principal, destination OAMT42, article 775 pour les loyers.

Envoyé en préfecture le 18/07/2024

Reçu en préfecture le 18/07/2024

Publié le 18/07/2024



ID : 074-200011773-20240716-BC_2024_0074-DE

Pour le président et par délégation,

Signé électroniquement par : Gilles RAVINET

Date de signature : 16/07/2024

Qualité : Agglo - DGS

Le secrétaire de séance,

Signé électroniquement par : Antoine BLOUIN

Date de signature : 16/07/2024

Qualité : Agglo - Secrétaire Bureau Communautaire

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 sa publication 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 de publication, ou à compter de la réponse d'Annemasse Agglo, si un recours gracieux a été préalablement déposé.

CONVENTION POUR PORTAGE FONCIER

ENTRE :

L'Établissement Public Foncier de la Haute-Savoie - SIREN 451 440 275

Représenté par sa Directrice, Madame Catherine MINOT

Domiciliée professionnellement 1510 Route de l'Army – 74350 ALLONZIER LA CAILLE.

Fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 7 juillet 2023 ;
Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de Directrice en vertu des dispositions de l'article L 324-6 du Code de l'Urbanisme.

Désigné ci-après par "L'EPF 74"

ET :

Annemasse-Les Voirons Agglomération - SIREN n° 200 011 773

Représentée par son Président Gabriel DOUBLET,

Domicilié professionnellement Direction des Affaires Générales 11 avenue Emile Zola - BP 225 - 74105 ANNEMASSE

Désignée ci-après par "La Collectivité"

EXPOSE

La collectivité sollicite l'intervention de l'EPF 74 pour acquérir une coque commerciale en VEFA livrée brut de gros œuvre avec vitrines posées, d'une surface totale de 54,9 m² dans l'ensemble immobilier construit par Constructa Promotion nommé LE HUB dans le bâtiment BARCELONE, dans le cadre de la ZAC Etoile sur la commune d'ANNEMASSE « avenue de la gare », « Rue du môle », « Avenue Emile Zola », comprenant le lot n° 1 commerce en RDC de 55 m².

Cette acquisition, dans un secteur stratégique, permettra à la communauté d'agglomération Annemasse agglomération de maîtriser le foncier. L'idée étant de mobiliser à terme La Foncière de Haute-Savoie afin de rester maître de ce foncier et de concrétiser la signature de baux commerciaux.

Cette acquisition entre dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF (2024 / 2028) : **Thématique « DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DIVERSIFIE : réindustrialisation » ; portage sur 25 ans, remboursement par annuités.**

Conformément à l'article L 324-1 du Code de l'Urbanisme, le Conseil d'Administration de l'EPF 74, dans sa séance du 17 mai 2024, a donné son accord pour procéder à l'acquisition nécessaire au projet de la collectivité.

IDENTIFICATION DES BIENS A ACQUERIR

Désignation des biens à acquérir sur la commune de Annemasse (74)					
Situation	Section	N° Cadastral	Surface	Bâti	Non bâti
Rue de la Faucille	A	5236	226		X
rue de la Faucille	A	5239	3		X
Rue de la Faucille	A	5240	1		X
		Total	230		

PRIX D'ACQUISITION

Conformément aux statuts de l'EPF 74, cette acquisition est réalisée sur la base d'un avis communiqué par France Domaine OU une expertise foncière, soit la somme de **164 700,00 euros TTC (ou 137 250 euros HT).**

Conformément aux Statuts et au Règlement Intérieur de l'EPF 74,
les modalités d'intervention, de portage et de cession des biens sont définies comme suit :

MODALITES D'INTERVENTION ET DE GESTION

L'EPF 74 étant propriétaire des biens, la collectivité s'engage à ne pas en faire usage, à ne pas les louer, à ne pas entreprendre de travaux sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPF 74.

Si la collectivité en fait la demande, une convention de mise à disposition sera établie entre elle et l'EPF 74.

MODALITES DE PORTAGE Cf bilan financier provisoire

La collectivité s'engage :

- à faire face aux conséquences financières pendant toute la durée du portage ;
- au remboursement à l'EPF de l'investissement réalisé sur **25 ans, par annuités**, (y compris les travaux et services réalisés dans le cadre d'un proto-aménagement, dépollution, démolition, indemnités d'éviction...). La première phase de remboursement interviendra un an après la date de signature de l'acte d'acquisition ;
- au remboursement annuel des frais annexes tels que des charges liées à la propriété du bien (taxe foncière, assurance, géomètre...);
- au règlement annuel des frais de portage, soit **2.7% HT sur le capital restant dû et sur les frais annexes**.

L'EPF restituera tous loyers perçus et attribuera aux dossiers toutes subventions perçues pendant la durée du portage.

L'EPF adressera annuellement à la collectivité un bilan financier accompagné d'un récapitulatif des éléments financiers de l'opération dépenses/recettes.

Pour les portages par annuités les recettes annuelles des loyers perçus par l'EPF viendront en déduction du solde débiteur du bilan financier.

Pour l'ensemble des portages, les subventions perçues seront déduites n+1 du capital investi et porté par l'EPF.

La collectivité mandatera le solde du bilan comptable sur le compte trésorerie de l'EPF 74, dans le délai de 40 jours fixé par le Conseil d'Administration. Des pénalités de retard seront appliquées au taux d'intérêt légal majoré votées annuellement par le Conseil d'Administration.

MODALITES DE CESSION DES BIENS

A la fin de la durée de portage, la collectivité s'engage soit à acquérir par acte authentique le bien porté par l'EPF, soit à délibérer pour qu'il soit cédé à un organisme désigné par elle. Le prix de cession HT par l'EPF correspond au montant de l'acquisition initiale augmenté des frais d'acquisition, agences, études, évictions et gros travaux.

L'EPF appliquera sur la vente un montant de TVA calculé sur la situation réelle du bien au moment de la vente, du document d'urbanisme, du taux de TVA en vigueur ou plus largement conforme à réglementation fiscale applicable.

La collectivité mandatera tout ou partie de la valeur du bien sur le compte trésorerie de l'EPF 74 en fonction du capital déjà remboursé au cours du portage. L'EPF 74 transmettra alors un bilan de gestion clôturant la fin du portage.

Cependant, il pourra être mis fin à la présente, avant la fin de la durée de portage par délibération de la collectivité et après acceptation du Conseil d'Administration de l'EPF 74. La collectivité s'engage alors à rembourser par anticipation le solde de l'investissement réalisé, les frais annexes et les frais de portage calculés au prorata de la durée effective du portage.

Fait le

Catherine MINOT
Directrice de l'EPF 74

Gabriel DOUBLET
Président de Annemasse-Les Voirons Agglomération

