

**OBJET :**

**ZAC ETOILE – REZ-DE-  
CHAUSSÉE ACTIF –  
PORTAGE FONCIER  
PAR L'EPF 74 POUR  
L'ACQUISITION EN  
L'ÉTAT FUTUR  
D'ACHÈVEMENT D'UNE  
COQUE COMMERCIALE  
AINSI QUE LES PLACES  
DE STATIONNEMENTS  
ASSOCIÉES, LE TOUT  
SITUÉ DANS  
L'ENSEMBLE  
IMMOBILIER  
DIVERCITY B3-1**

**N° CC\_2023\_0145**

**Séance du : mercredi 29 novembre 2023**

**Convocation du : 22 novembre 2023**

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

**Président de séance : Gabriel DOUBLET**

**Secrétaire de séance : Nadège ANCHISI**

**Membres présents :**

Laurent GILET, Bertilla LE GOC, Christian DUPESSEY, Christian AEBISCHER, Michel BOUCHER, Matthieu LOISEAU, Dominique LACHENAL, Nicolas LEBEAU-GUILLOT, Amine MEHDI, Mylène SAILLET RAPHOZ, Yves CHEMINAL, Marie-Claire TEPPE-ROGUET, Claude ANTHONIOZ, Marion BARGES-DELATTRE, Paulette CLERC, Anny MARTIN, Jean-Michel VOUILLOT, Nadège ANCHISI, Antoine BLOUIN, Odette MAITRE, Denis MAIRE, Jean-Luc SOULAT, Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Gabriel DOUBLET, Danielle COTTET, Patrick ANTOINE, Jean-Pierre BELMAS, Michel COLLOT, Véronique FENEUL, Pascale PELLIER, Nadine JACQUIER, Daniel DE CHIARA, Maurice LAPERROUSAZ, Marie-Jeanne MILLERET, Sophie VILLARI, Julien BEAUCHOT

**Représentés :**

Guillaume MATHELIER par Laurent GILET, Maryline BOUCHÉ par Mylène SAILLET RAPHOZ, Robert BURGNIARD par Nicolas LEBEAU-GUILLOT, Djamel DJADEL par Gabriel DOUBLET, Louiza LOUNIS par Julien BEAUCHOT, Pascale MAYCA par Matthieu LOISEAU, Pascal SAUGE par Michel BOUCHER, Bernard BOCCARD par Marion BARGES-DELATTRE, Jean-Paul BOSLAND par Antoine BLOUIN, Isabelle VINCENT par Nadège ANCHISI, Yannick CHARVET par Danielle COTTET, Alain LETESSIER par Nadine JACQUIER

**Excusés :**

François LIERMIER, Ines AYEB, Kévin CHALEIL-DOS-RAMOS, Géraldine VALETTE-GURRIERI, Chadia LIMAM, Joanny DEGUIN, Anne FAVRELLE, Stéphane PASSAQUAY

\*\*\*

Vu l'article L324-1 du Code de l'Urbanisme ;

Vu les Statuts de l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie ;

Vu le Plan Pluriannuel d'Intervention (2019/2023) de l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie ;

Vu le Règlement Intérieur de l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie ;

Vu les modalités d'intervention, de portage et de restitution définies dans le projet de convention pour portage foncier entre La Communauté d'agglomération Annemasse les Voirons Agglomération et l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie, joint en annexe de la présente ;

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'Ambilly.

Cette acquisition dans un secteur de développement économique à fort Agglo de maîtriser le foncier des rez-de-chaussée stratégiques dans le but de s'assurer de leur réelle activité. A cet effet, la collectivité envisage de mobiliser la Foncière de Haute-Savoie.

Annemasse Agglo a sollicité l'intervention de l'EPF 74 en vue d'acquérir en l'état futur d'achèvement une coque commerciale livrée brut de gros œuvre avec vitrines posées comprenant :

- Le lot n°1 – commerce d'une surface d'environ 1063 m<sup>2</sup>,
- Les lots n°160 à 165 et n°204 à 208 correspondants aux places de stationnements associées.

La coque est située en rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier « DIVERCITY B3-1 », construit par Bouygues Immobilier, rue du Jura et rue de la Fraternité sur la commune d'AMBILLY.

Le local et les stationnements sont localisés sur les parcelles suivantes :

Designation des biens à acquérir sur la Commune d'AMBILLY					
Situation	Section	N° Cadastral	Surface	Bâti	Non bâti
5 rue de la Fraternité	A	0346	63 m <sup>2</sup>		X
7 rue de la Fraternité	A	0357	568 m <sup>2</sup>		X
17 rue du Jura	A	0400	1325 m <sup>2</sup>		X
17 rue du Jura	A	0412	8 m <sup>2</sup>		X
17 rue du Jura	A	0415	48 m <sup>2</sup>		X
		Total	2012 m <sup>2</sup>		

Il est précisé que ce projet entre dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF (2019/2023), thématique « Activité Economique ».

Lors de sa séance du 8 septembre 2023, le Conseil d'Administration de l'EPF a donné son accord (ANNEXE 1) pour procéder à cette acquisition sur la base d'une évaluation fixée par la Direction de l'Immobilier de l'Etat – DIE, pour la somme de 2 632 038€ HT – deux millions six cents trente-deux mille trente-huit euros HT, soit **3 158 446€ TTC trois millions cent cinquante-huit mille quatre cents quarante-six euros TTC**.

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

- Durée de 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 de la présente (ANNEXE 2).

Le Conseil Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré :

A l'unanimité,  
DECIDE :

D'ACQUERIR les lots 1, 160 à 165 et 204 à 208, situés sur les parcelles A 0346, A 0357, A0400, A 412 et A 415, d'une superficie totale de 2012 m<sup>2</sup>, au prix de de 2 632 038€ HT soit **3 158 446€ TTC** ;

D'APPROUVER les modalités d'intervention, de portage et de restitution des biens détaillés ci-dessus et telles qu'elles sont prévues dans la convention de portage ci-annexée ;

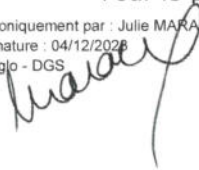
D'AUTORISER le Président ou son représentant, à signer tous les actes et conventions nécessaires à l'application de la présente délibération et notamment la convention de portage telle qu'elle est annexée à la présente ;

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

D'IMPUTER les recettes sur le crédit ouvert à cet effet au budget Principal, 775 pour les loyers.

Pour le président et par délégation,

Signé électroniquement par : Julie MARAUX  
Date de signature : 04/12/2023  
Qualité : Agglo - DGS



Le secrétaire de séance,

Signé électroniquement par : Nadège ANCHISI  
Date de signature : 05/12/2023  
Qualité : Agglo - Secrétaire Conseil 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 son Directeur, Monsieur Philippe VANSTEENKISTE  
Domicilié professionnellement 1510 Route de l'Arny – 74350 ALLONZIER LA CAILLE.

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 14 mai 2004 ;  
Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sadite qualité de Directeur en vertu des dispositions de l'article L 324-6 du Code de l'Urbanisme.

Désigné ci-après par "L'EPF 74"

### ET :

**La Communauté d'Agglomération Annemasse-Les Voirons** - SIREN n° 200011773  
Représentée par son Président Monsieur Gabriel DOUBLET  
Domicilié professionnellement Direction des Affaires Générales 11 avenue Emile Zola - BP 225 - 74105 ANNEMASSE

Désignée ci-après par "La Collectivité"

### EXPOSE

Annemasse Les Voirons Agglomération a sollicité l'intervention de l'EPF en vue d'acquérir une coque commerciale livrée brut de gros œuvre avec vitrines posées, d'une surface totale d'environ 1063 m<sup>2</sup> dans l'ensemble immobilier construit par Bouygues Immobilier nommé DIVERCITY B3-1, dans le cadre de la ZAC Etoile sur la commune d'AMBILLY « rue du jura », « rue de la fraternité », comprenant le lot n° 1 commerce en RDC de 1063 m<sup>2</sup> ainsi que les places de stationnement associées à la coque commerciale, situées au 1er sous-sol, les lots n°160 à 165, et au 2 -ème sous-sol, les lots n°204 à 208.

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 (2019 / 2023) : **Thématique « activités économiques » ; 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 08/09/2023, 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 Ambilly (74140)					
Situation	Section	N° Cadastral	Surface	Bâti	Non bâti
5 RUE DE LA FRATERNITE	A	0346	63		X
7 RUE DE LA FRATERNITE	A	0357	568		X
17 RUE DU JURA	A	0400	1 325		X
17 RUE DU JURA	A	0412	8		X
17 RUE DU JURA	AC	0415	48		X
		Total	2 012		
<b>Une coque commerciale, lot n° 1 d'environ 1063 m<sup>2</sup> et onze places de stationnement associés à la coque commerciale, lots n° 160 à 165 et lots n°204 à 208</b>					

### PRIX D'ACQUISITION

Conformément aux statuts de l'EPF 74, cette acquisition est réalisée sur la base d'un avis communiqué par France Domaine, soit la somme de **3.158.446,00 euros HT (soit 2.632.038,00 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 des travaux réalisés dans le cadre d'un proto-aménagement). 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 à terme, les recettes annuelles des loyers perçus par l'EPF seront déduites annuellement du capital investi ; 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.

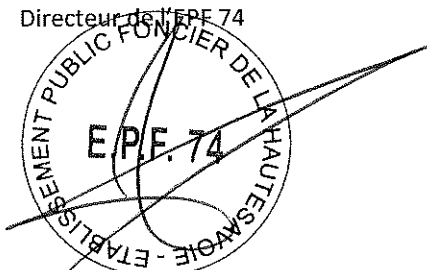
La collectivité mandatera tout ou partie de la valeur du bien sur le compte trésorerie de l'EPF 74 en fonction du capital déjà remboursé au cours du portage. L'EPF 74 transmettra alors un bilan de gestion clôturant la fin du portage.

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

Philippe VANSTEENKISTE  
Directeur de l'EPF 74

Gabriel DOUBLET  
Président d'Annemasse-Les Voirons Agglomération



**DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
SÉANCE DU 8 SEPTEMBRE 2023**

Le vendredi 8 septembre 2023 à 14h00, le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de la Haute Savoie s'est réuni dans les locaux de l'EPF à ALLONZIER LA CAILLE, sur convocations du Président en date du 25 août 2023.

<b>Total des droits de vote</b>				<b>34 VOIX</b>							
Au titre de la Communauté d'Agglomération Annemasse-Les Voirons-Agglomération				3 voix							
Au titre de la Communauté d'Agglomération du Grand Annecy				7 voix							
Au titre de la Communauté d'Agglomération de Thonon Agglomération				3 voix							
Au titre de la Communauté de Communes Arve et Salève				1 voix							
Au titre de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes				2 voix							
Au titre de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes				1 voix							
Au titre de la Communauté de Communes Rumilly Terre de Savoie				2 voix							
Au titre de la Communauté de Communes du Genevois				2 voix							
Au titre de la Communauté de Communes du Haut-Chablais				1 voix							
Au titre de la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles				1 voix							
Au titre de la Communauté de Communes du Pays Rochois				1 voix							
Au titre de la Communauté de Communes Fier et Usse				1 voix							
Au titre de la Communauté de Communes Montagnes du Giffre				1 voix							
Au titre de la Communauté de Communes Pays d'Evian - Vallée d'Abondance				2 voix							
Au titre de la Communauté de Communes Sources du Lac d'Annecy				1 voix							
Au titre de la Communauté de Communes Usse et Rhône				1 voix							
Au titre de la Communauté de Communes Faucigny-Glières				1 voix							
Au titre de l'Assemblée Spéciale				1 voix							
Au titre du Conseil Départemental				1 voix							
Au titre de la Région Auvergne Rhône-Alpes				1 voix							
<b>MEMBRES PARTICIPANTS TITULAIRES</b>			<b>Présent</b>	<b>Représenté</b>	<b>Excusé/Absent</b>	<b>MEMBRES PARTICIPANTS SUPPLEANTS</b>			<b>Présent</b>	<b>Représenté</b>	<b>Excusé/Absent</b>
<b>Titulaires</b>						<b>Suppléants</b>					
ANTOINE Patrick					X	ANDRES Sylvie					X
ANTONIELLO Claude				X		ARCHINARD Jacques					X
BASTID Isabelle			X			BERTHIER Allain					X
BEERENS-BETTEX Simon					X	BLOCMAN Jean-Michel					X
BEL Serge					X	BOETTNER Charlotte					X
BOCCARD Bernard					X	BOURNE Hervé					X
CHABOD Frédéric					X	BURNET Jacques					X
CHAPPET Philippe			X			CERIATI-MAURIS Odile					X
CUZIN Agnès			X			CHEMINAL Yves					X
DAVIET Roland			X			CHUINARD Claire					X
DEMOLIS Cyril				X		DOLDO Dominique					X
DEPLANTE Daniel			X			DUPERTHUY Denis					X
DEVILLE François			X			DUVAND Florence					X
DUPESSEY Christian <b>Président</b>			X			GENOUD Marc					X
DUSSAIX Julien					X	GYSELINCK Fabrice					X
FOURNIER-BIDOZ Gérard			X			LETESSIER Alain					X
GILLET Bruno			X			LOMBARD Gérald					X
GUICHARD Ségolène				X		MAIRE Denis					X
GUITTON Christophe				X		MANILLIER Claude					X
LAYDEVANT Christiane			X			MEDORI Ange					X
LOMBARD Roland			X			OBERLI Gérard					X
LYONNAZ Bruno			X			PASTOR Gérard					X
TRABICHET Yannick			X			PELLICIER Raymond					X
MENEGETTI Marc			X			PEPIN Stéphane					X

MOURER Isabelle	X					
MUSARD Jean-Paul			X	PERRILLAT-AMEDE André		X
PERDRIX Marie-Luce			X	PERY Christophe		X
PFLIEGER Géraldine	X			ROGUET Isabelle		X
PONCET Christophe			X	SBAFFO Maly		X
REVILLON Bernard			X	SONGEON Christophe		X
SADDIER Martial		X		TARAGON Sylvie	X	
SEGAUD-LABIDI Nora		X		TERMOZ Aurore		X
VALLI Stéphane			X	TRIMBUR Olivier		X
VANNSON Chantal	X			VENDRASCO Isabelle		X

**Total des votants présents ou représentés : 24**

**Le quorum est atteint, le Conseil d'Administration peut délibérer**



## 2023-136– VOTE : PORTAGE SUR LA COMMUNE D'AMBILLY

Membre : Annemasse Les Voirons Agglomération	
Demandeur	Annemasse Les Voirons Agglomération
Réception dossier	07-2023
Accord EPCI	07-2023

Désignation des biens à acquérir sur la Commune d'AMBILLY (C008BB-DIVERCITY)					
Situation	Section	N° Cadastral	Surface	Bâti	Non bâti
5 rue de la fraternité	AC	346	00a 63ca		X
7 rue de la fraternité	AC	357	05a 68ca		X
17 rue du jura	AC	400	13a 25ca		X
17 Rue du jura	AC	412	00a 08ca		X
17 Rue du jura	AC	415	00a 48ca		X
		Total	20a 12ca		

**Une coque commerciale, lot n° 1 d'environ 1063 m<sup>2</sup> et onze places de stationnement associés à la coque commerciale, lots n° 160 à 165 et lots n°204 à 208, libres d'occupation**

Situation PLU	Evaluation	Durée de portage
ZAC Etoile U Etoile	Avis France Domaine du 09-08-2023 n° 2023-74008-58823	25 ans par annuités
<b>Thématique PPI 2019-2023 ACTIVITES ECONOMIQUES</b>		





### Acquisition sur la commune d'AMBILLY :

Annemasse Les Voirons Agglomération a sollicité l'intervention de l'EPF en vue d'acquérir une coque commerciale livrée brut de gros œuvre avec vitrines posées, d'une surface totale d'environ **1063 m<sup>2</sup>** dans l'ensemble immobilier construit par Bouygues Immobilier nommé **DIVERCITY B3-1**, dans le cadre de la ZAC Etoile sur la commune d'AMBILLY « rue du jura », « rue de la fraternité », comprenant le lot n° 1 commerce en RDC de 1063 m<sup>2</sup> ainsi que les places de stationnement associées à la coque commerciale, situées au 1er sous-sol, les lots n°160 à 165, et au 2 -ème sous-sol, les lots n°204 à 208.

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.

- *Vu la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions ;*
- *Vu la loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement, modifiée le 17 juillet 1986, 23 décembre 1986, 17 juillet 1987 et 2 août 1989 ;*
- *Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain ;*
- *Vu les articles L 324-1 et suivants et les articles R 324-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;*
- *Vu l'arrêté préfectoral n° 2003-2914 en date du 23 décembre 2003 portant création de l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie ;*
- *Vu les statuts de l'EPF ;*
- *Vu le PPI 2019-2023 ;*
- *Vu le règlement intérieur de l'EPF ;*
- *Vu la délibération du Conseil Communautaire de ANNEMASSE-LES VOIRONS AGGLOMÉRATION en date du 24 septembre 2003 demandant son adhésion, et de fait celle de la Commune d'AMBILLY, à l'EPF, adhésion validée par l'arrêté préfectoral de création de l'EPF en date du 23/12/2003 ;*
- *Vu l'évaluation France Domaine n° 2023-74008-58823 en date du 09 Août 2023 ;*
- *Vu le dossier déposé par la collectivité :*

### **Le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré :**

- ✓ **ACCEPTE** à l'unanimité que l'EPF procède à cette acquisition nécessaire au projet de la Communauté d'agglomération Annemasse agglomération, sur la base de l'estimation de France Domaine.
- ✓ **DONNE** son accord pour que cette acquisition soit réalisée par voie amiable ou par voie judiciaire.
- ✓ **AUTORISE** le Directeur à signer tous les documents à intervenir.

**La secrétaire de séance,**

**Chantal VANNSON**  
  


**Le Président,**

**Christian DUPESSEY**  
  
