

DEPARTEMENT DE
LA HAUTE-SAVOIE

ARRONDISSEMENT
DE ST JULIEN-EN-
GENEVOIS

OBJET :

**ZAC ETOILE - REZ-DE-
CHAUSSÉE ACTIF –
PORTAGE FONCIER
PAR L'EPF 74 POUR
L'ACQUISITION EN
L'ÉTAT FUTUR
D'ACHÈVEMENT DE
HUIT COQUES
COMMERCIALES AINSI
QUE LES PLACES DE
STATIONNEMENT
ASSOCIÉES DANS
L'ENSEMBLE
IMMOBILIER
ARCHIPEL C8-1 SUR LA
COMMUNE D'AMBILLY.**

N° CC_2023_0146

REPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
ANNEMASSE – LES VOIRONS – AGGLOMERATION

SIEGE : 11, AVENUE EMILE ZOLA – 74100 ANNEMASSE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Envoyé en préfecture le 06/12/2023

Reçu en préfecture le 06/12/2023

Publié le **06 DEC. 2023**

ID : 074-200011773-20231204-CC_2023_0146-DE

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 L 324-1 du Code de l'Urbanisme ;

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

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

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

Vu les modalités d'intervention, de portage et de restitution définies dans la convention pour portage foncier entre la Communauté d'agglomération Annemasse les Voirons Agglomération et l'Établissement Public Foncier de Haute-Savoie.

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

Ces acquisitions, dans un secteur de développement économique à fort enjeu, permettront à Annemasse

Agglo de maîtriser le foncier des rez-de-chaussée stratégiques dans le 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 huit coques commerciales livrées bruts de gros œuvre avec vitrines posées, comprenant :

- les lots n°1 à 3, 62 à 64, 88 et 89 d'une surface totale d'environ 987 m²
- les lots n°287 à 295 : neuf places de stationnement dont deux PMR

Ces locaux sont situés en rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier « ARCHIPEL C8-1 », construit par Bouygues Immobilier, rue du Jura sur la commune d'AMBILLY.

Les locaux et leurs 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 |
| AMBILLY EST | AC | 0353 | 398 m ² | | X |
| RUE DU JURA | AC | 0421 | 4249 m ² | | X |
| RUE DU JURA | AC | 0422 | 914 m ² | | X |
| | | Total | 5561 m ² | | |

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 17 novembre 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 Deux millions cinq cent quatre-vingt-dix-neuf mille vingt-cinq euros - 2.599.025,00€ HT soit **trois millions cent dix-huit mille huit cent trente euros - 3.118.830,00€ 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'ACQUÉRIR les lots 1 à 3, lots 62 à 64 et lots 88 et 89 d'une surface d'environ 987m² ainsi que les lots 287 à 295 situés sur les parcelles cadastrées A 0353, 0421 et 0422, au prix de de 2 599 025€ HT soit **3 118 830€ TTC** ;

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 tous les actes et conventions nécessaires à l'application de 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 06/12/2023

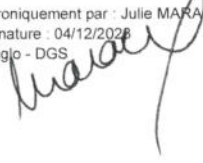
Reçu en préfecture le 06/12/2023

Publié le **06 DEC. 2023**

ID : 074-200011773-20231204-CC_2023_0146-DE

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'Army – 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 huit coques commerciales livrées bruts de gros œuvre avec vitrines posées, d'une surface totale d'environ 987 m², ainsi que les places de stationnement associés aux coques commerciales, dans l'ensemble immobilier construit par Bouygues Immobilier nommé ARCHIPEL C8-1, dans le cadre de la ZAC Etoile sur la commune d'AMBILLY « rue du jura ».

Ces acquisitions, 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 17/11/2023, 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 (74) | | | | | |
|---|---------|--------------|---------|------|----------|
| Situation | Section | N° Cadastral | Surface | Bâti | Non bâti |
| AMBILLY EST | AC | 0353 | 398 | | X |
| RUE DU JURA | AC | 0421 | 4 249 | | X |
| RUE DU JURA | AC | 0422 | 914 | | X |
| | | Total | 5 561 | | |
| Huit coques commerciales (lots 1 à 3, lots 62 à 64 et lots 88 et 89) d'environ 987 m ² et neuf places de stationnement associés aux coques commerciales dont deux PMR (lots 287 à 295) | | | | | |

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 **3.118.830,00 euros HT (soit 2.599.025,00 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 CESSIION 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



Projet de délibération pour Co



Portage Foncier par l'Établissement Public Foncier de la Haute-Savoie (EPF 74)

La Collectivité a sollicité l'intervention de l'EPF 74 pour acquérir des biens, situés sur la Commune de **Ambilly (74)**.

Il s'agit des biens ci-après désignés :

| Désignation des biens à acquérir sur la commune de Ambilly (74) | | | | | |
|---|---------|--------------|---------|------|----------|
| Situation | Section | N° Cadastral | Surface | Bâti | Non bâti |
| AMBILLY EST | AC | 0353 | 398 | | X |
| RUE DU JURA | AC | 0421 | 4 249 | | X |
| RUE DU JURA | AC | 0422 | 914 | | X |
| | | Total | 5 561 | | |
| Huit coques commerciales (lots 1 à 3, lots 62 à 64 et lots 88 et 89) d'environ 987 m² et neuf places de stationnement associés aux coques commerciales dont deux PMR (lots 287 à 295) | | | | | |

Annemasse Les Voirons Agglomération a sollicité l'intervention de l'EPF en vue d'acquérir huit coques commerciales livrées bruts de gros œuvre avec vitrines posées, d'une surface totale d'environ 987 m², ainsi que les places de stationnement associés aux coques commerciales, dans l'ensemble immobilier construit par Bouygues Immobilier nommé ARCHIPEL C8-1, dans le cadre de la ZAC Etoile sur la commune d'AMBILLY « rue du jura ».

Ces acquisitions, 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.

Dans sa séance du 17/11/2023, le Conseil d'Administration de l'EPF a donné son accord pour procéder à ce portage réalisé, sur la base d'un avis du service des domaines et pour la somme totale de **3.118.830,00 euros HT (soit 2.599.025,00 euros HT)**.

- Vu l'article L 324-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Vu les Statuts de l'EPF 74 ;
- Vu le PPI (2019 / 2023) ;
- 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 la Collectivité et l'Établissement Public Foncier de la Haute-Savoie.

Le Conseil, après en avoir délibéré :

- ▶ APPROUVE les modalités d'intervention, de portage et de restitution des biens ;
- ▶ AUTORISE le Président à signer tous les actes et conventions nécessaires à l'application de la présente délibération.