

**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 :

**ZAC ETOILE - REZ DE
CHAUSSEE 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
CONSTELLATION C5-1**

N° CC_2024_0116

Séance du : mercredi 16 octobre 2024

Convocation du : 9 octobre 2024

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, Robert BURGNIARD, Dominique LACHENAL, Nicolas LEBEAU-GUILLOT, Pascale MAYCA, Mylène SAILLET RAPHOZ, Pascal SAUGE, 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, Christine BURKI, Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Gabriel DOUBLET, Yannick CHARVET, Danielle COTTET, Patrick ANTOINE, Jean-Pierre BELMAS, Michel COLLOT, Véronique FENEUL, Pascale PELLIER, Nadine JACQUIER, Daniel DE CHIARA, Maurice LAPERROUSAZ, Marie-Jeanne MILLERET

Représentés :

Guillaume MATHELIER par Laurent GILET, Ines AYEB par Nicolas LEBEAU-GUILLOT, Louiza LOUNIS par Dominique LACHENAL, Amine MEHDI par Christian DUPESSEY, Bernard BOCCARD par Claude ANTHONIOZ, Jean-Paul BOSLAND par Antoine BLOUIN, Alain LETESSIER par Marion BARGES-DELATTRE, Sophie VILLARI par Pascal SAUGE

Excusés :

François LIERMIER, Maryline BOUCHÉ, Kévin CHALEIL-DOS-RAMOS, Géraldine VALETTE-GURRIERI, Djamel DJADEL, Matthieu LOISEAU, Chadia LIMAM, Joanny DEGUIN, Anne FAVRELLE, Stéphane PASSAQUAY, Isabelle VINCENT, Julien BEAUCHOT

Vu l'article L.324-1 du Code de l'urbanisme ;
Vu les Statuts de l'Établissement Public Foncier (EPF) de Haute-Savoie ;
Vu le Plan Pluriannuel d'Intervention (2024/2028) de l'EPF de Haute-Savoie ;
Vu le Règlement Intérieur de l'EPF 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'EPF 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 enjeu permettra à Annemasse 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 comprises :

- une coque commerciale en VEFA : lot n° 22 d'une surface de 120,9 m²,
- deux places de stationnements associées à la coque commerciale, situées en sous sol : lots n°98 et 99

La coque se situe au RDC du bâtiment « H » dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé « CONSTELLATION GH », construit par SNC FRATERNITE au sein de la ZAC ETOILE sur la commune d'Ambilly rue du Gaz.

L'immeuble à construire, contenant le local et les places de parking, est cadastré comme suit :

Désignation des biens à acquérir sur la commune de Ambilly (74)					
Situation	Section	N° Cadastral	Surface m2	Bâti	Non bâti
Rue du Gaz	AC	0433	725	X	
Rue du Gaz	AC	0428	1 328	X	
Rue du Gaz	AC	0430	170	X	
Rue du Gaz	AC	0426	1 298	X	
		Total	3 521 m2		

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

Lors de sa séance du 10 octobre 2024, 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 DIE, pour la somme de 331 250,00€ HT, **soit 397 500 € 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 des présentes (annexe 2).

Le Conseil Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré :

Pour : 43

Abstention : 1

DECIDE :

D'ACQUÉRIR la coque commerciale (lot n°22) de 120,90m² ainsi que les places de stationnements associées en sous-sol (lots N°98 et 99) dans l'immeuble à construire sur les parcelles cadastrées AC 433, 428, 430 et 426 situées rue du Gaz à Ambilly ;

D'APPROUVER les modalités d'intervention, de portage et de restitution du bien détaillé 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 immobilier d'entreprise, 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 immobilier d'entreprise, destination

OAMT42 article 775 pour les loyers.

Pour le président et par délégation,

Le secrétaire de séance,

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 Haute-Savoie - SIREN 451 440 275
Domicilié 1510 Route de l'Army – 74350 ALLONZIER LA CAILLE
Représenté par sa Directrice, Madame Catherine MINOT

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 :

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 en VEFA livrée brut de gros œuvre avec vitrines posées, d'une surface totale de **120,9 m²** dans l'ensemble immobilier construit par SNC FRATERNITE nommé **CONSTELLATION GH dans le bâtiment H**, dans le cadre de la ZAC Etoile sur la commune d'AMBILLY « Rue du gaz », comprenant le lot n° 22 commerce en RDC de 120,9 m², ainsi que **deux places de stationnement** associés à la coque commerciale, situées au sous-sol, lots n°98 et 99.

Cette acquisition entre dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF (2024 / 2028) : **Thématique « Développement 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 10 octobre 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 Ambilly (74)					
Situation	Section	N° Cadastral	Surface m2	Bâti	Non bâti
Rue du Gaz	AC	0433	725	X	
Rue du Gaz	AC	0428	1 328	X	
Rue du Gaz	AC	0430	170	X	
Rue du Gaz	AC	0426	1 298	X	
		Total	3 521 m2		

Une coque commerciale en VEFA, lot n° 22 de 120,9 m², située en RDC du bâtiment « H » compris dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé « CONSTELLATION GH », et deux places de stationnements associées à la coque commerciale situées en sous sol, lots n°98 et 99 - libres

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 **331 250,00 Euros HT, soit 397 500€ Euros TTC**

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 **2.70 %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 maximal 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 d'Annemasse-Les Voirons Agglomération

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SÉANCE DU 10 OCTOBRE 2024

Le jeudi 10 octobre 2024 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 24 septembre 2024.

Total des droits de vote				34 VOIX							
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							
MEMBRES PARTICIPANTS TITULAIRES			Présent	Représenté	Excusé/Absent	MEMBRES PARTICIPANTS SUPPLEANTS			Présent	Représenté	Excusé/Absent
Titulaires						Suppléants					
ANTOINE Patrick					X	ANDRES Sylvie					X
ANTONIELLO Claude				X		ARCHINARD Jacques					X
BANANT DAVID					X	BERTHIER Allain					X
BASTID Isabelle			X			BLOCMAN Jean-Michel					X
BEERENS-BETTEX Simon			X			BOETTNER Charlotte					X
BEL Serge					X	BOURNE Hervé					X
BOCCARD Bernard					X	BURNET Jacques					X
CHABOD Frédéric					X	CERIATI-MAURIS Odile					X
CUZIN Agnès			X			CHEMINAL Yves					X
DALEX Jacques			X			CHUINARD Claire					X
DAVIET Roland			X			DOLDO Dominique					X
DEMOLIS Cyril			X			DUPERTHUY Denis					X
DEVILLE François			X			DUVAND Florence					X
DUPESSEY Christian Président			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			OSTERNAUD Xavier					X
TRABICHET Yannick					X	PASTOR Gérard					X

MENEGHETTI Marc	X			PELLICIER Raymond			X
MOURER Isabelle	X			PEPIN Stéphane			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
SADDIER Martial		X		SONGEON Christophe			X
SEGAUD-LABIDI Nora			X	TARAGON Sylvie			X
VALLI Stéphane			X	TERMOZ Aurore			X
VANNSON Chantal	X			TRIMBUR Olivier			X
				VENDRASCO Isabelle			X

Total des votants présents ou représentés : 20

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

2024-154- VOTE : PORTAGE SUR LA COMMUNE D'AMBILLY

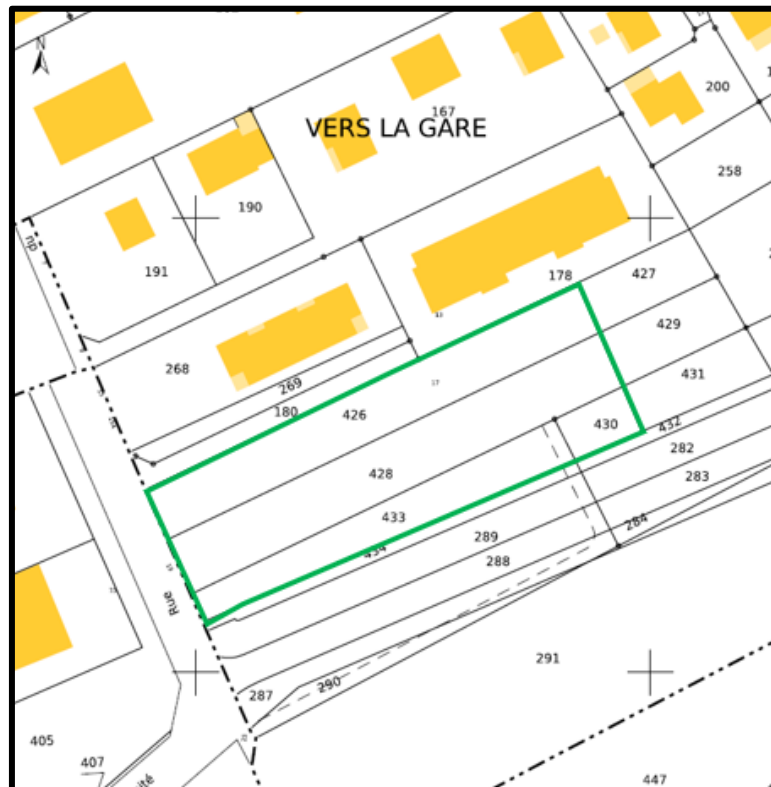
Membre : Annemasse Les Voirons Agglomération	
Demandeur	Annemasse Les Voirons Agglomération
Réception dossier	09-2024
Accord EPCI	09-2024

Désignation des biens à acquérir en VEFA sur la Commune d'AMBILLY (C008BF)					
Situation	Section	N° Cadastral	Surface	Bâti	Non bâti
Rue du gaz	AC	426	12a 98ca		X
Rue du gaz	AC	428	13a 28ca		X
Rue du gaz	AC	430	01a 70ca		X
Rue du gaz	AC	433	07a 25ca		X
		Total	35a 21ca		

**Dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé « CONSTELLATION GH » Ilot C5-1
Une coque commerciale en VEFA lot n° 22 de 120,9 m² située en RDC du bâtiment « H »
Deux places de stationnements lots n°98 et 99 situées en sous sol**

Situation PLU	Evaluation	Durée de portage
ZAC Etoile U Etoile	Avis France Domaine du 29-07-2024 n° 2024-74008-55381	25 ans par annuités

**Thématique PPI 2024-2028
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DIVERSIFIE : réindustrialisation**



Acquisition sur la commune d'AMBILLY :

Annemasse-Les Voirons Agglomération a sollicité l'intervention de l'EPF en vue d'acquérir une coque commerciale en VEFA livrée brut de gros œuvre avec vitrines posées, d'une surface totale de **120,90 m²** dans l'ensemble immobilier construit par SNC FRATERNITE nommé **CONSTELLATION GH dans le bâtiment H**, dans le cadre de la ZAC Etoile sur la commune d'AMBILLY « Rue du gaz », comprenant le lot n° 22 commerce en RDC ainsi que **deux places de stationnement** associées à la coque commerciale, situées au sous-sol, lots n° 98 et 99.

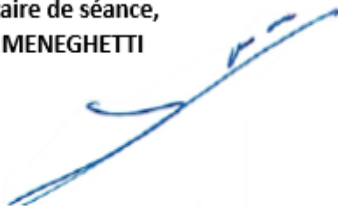
Cette acquisition, dans un secteur stratégique, permettra à Annemasse Les Voirons agglomération de maîtriser le foncier. L'idée étant de mobiliser à terme La Foncière de Haute-Savoie et de concrétiser la signature de baux commerciaux.

- *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 Haute-Savoie ;*
- *Vu les statuts et le règlement intérieur de l'EPF 74 ;*
- *Vu le PPI 2024-2028 ;*
- *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° 2024-74008-55381 en date du 29 juillet 2024 ;*
- *Vu le dossier déposé par la collectivité ;*

Le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré :

- ✓ **ACCEPTE** que l'EPF procède à cette acquisition nécessaire au projet d'Annemasse Agglomération, sur la base de l'estimation de France Domaine, exécute tous travaux et services dans le cadre d'un proto-aménagement ou de la préservation du bien et règle d'éventuelles indemnités d'éviction.
- ✓ **DONNE** son accord pour que cette acquisition soit réalisée par voie amiable ou par voie judiciaire.
- ✓ **AUTORISE** la Directrice à signer tous documents à intervenir, notamment la convention pour portage foncier

Le secrétaire de séance,
M. Marc MENEGHETTI



Le Président,

Christian DUPESSEY

