

Nombre de
membres en
exercice

26

Présents et
représentés

22

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉCISIONS DU BUREAU DU GRAND ANNECY

SEANCE du 9 JUIN 2023

L'an deux mille vingt-trois
Le neuf du mois de juin à huit heures

Le BUREAU du Grand Annecy, dûment convoqué en séance officielle le deux juin deux mille vingt-trois, s'est réuni en visio-conférence en séance Ordinaire sous la présidence de Frédérique LARDET, Présidente.

Délibération

Date de mise
en ligne

12 JUIN 2023

Déposée en
Préfecture le

12 JUIN 2023

Etaient présents

Jean-Pascal ALBRAN, Christian ANSELME, Pierre BRUYERE, Samuel DIXNEUF, Fabienne DULIEGE, Denis DUPERTHUY, Ségolène GUICHARD, Frédérique LARDET, François LAVIGNE-DELVILLE, Patrick LECONTE, Bruno LYONNAZ, Viviane MARLE, Jean-Claude MARTIN, Thomas MESZAROS, Aurélien MODURIER, Alexandre MULATIER-GACHET, Monique PIMONOW, Marc ROLLIN, Christian ROPHILLE, Didier SARDA, Jean-Louis TOÉ

Avait donné procuration

Catherine MERCIER-GUYON à Christian ANSELME

Etaient excusé(e)s

François ASTORG, Gilles FRANÇOIS, Charlotte JULIEN, Magali MUGNIER

Alexandre MULATIER-GACHET est désigné(e) en qualité de Secrétaire de séance

OBJET

ACHAT D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER INDUSTRIEL ET TERTIAIRE À LA SOCIÉTÉ JS INVEST - SIGNATURE D'UNE CONVENTION SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Confronté à une forte demande de son tissu économique productif, accentuée par le besoin de relocalisation de nombreuses entreprises actuellement implantées dans des secteurs à enjeu pour la recomposition urbaine (production de logements), le Grand Annecy doit faire face à une raréfaction du foncier économique et de l'immobilier d'entreprises.

Cette rareté engendre une inflation du prix des locaux disponibles, voire une spéculation sur ceux-ci, qui favorise les mutations dans les zones existantes et notamment la transformation de sites industriels en espaces de bureaux. Ces phénomènes s'opèrent au détriment de la logique de développement économique du territoire dont l'un des enjeux prioritaires repose sur la pérennisation du tissu économique productif.

La difficulté croissante d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones d'activités implique, pour permettre le maintien de la dynamique économique du territoire, une gestion économe du foncier par la densification et l'optimisation des espaces. Dans ce contexte, le Grand Annecy doit avoir un regard attentif sur l'évolution des fonciers économiques bâtis et non bâtis de son territoire.

La délibération du Conseil communautaire du 30 septembre 2021 relative à la stratégie de développement économique du Grand Annecy a, sur la base du constat énoncé ci-dessus, validé la nécessité de :

- conserver une vocation d'accueil d'entreprises industrielles dans les zones d'activité, au profit d'une économie productive,
- limiter la consommation de nouveaux fonciers pour le développement économique,
- optimiser le foncier dans les zones d'activités existantes.

La stratégie arrêtée en matière de foncier économique repose sur une politique volontariste de reconquête et de maîtrise foncière s'articulant notamment sur :

- le recours au bail à construction comme mode privilégié de commercialisation des terrains économiques publics sur l'ensemble du territoire ;
- la maîtrise de certains fonciers et immobiliers économiques (situés dans ou en dehors des zones d'activités) susceptibles de muter vers d'autres usages, si nécessaire en recourant à la préemption, pour permettre le maintien et l'optimisation de l'offre foncière et immobilière au service de l'économie productive.

Dans ce contexte, le Grand Annecy a été sollicité par la société JS Invest qui lui a proposé de racheter un ensemble immobilier industriel et tertiaire dont elle est propriétaire à Chavanod, route de la Foire.

A l'origine, cette usine avait été construite par le groupe Salomon qui l'avait ensuite cédée lors d'une restructuration de ses activités. L'usine était louée par le propriétaire actuel depuis une vingtaine d'années à l'entreprise allemande Mahle (fabrication de pièces pour les moteurs diesel) qui a, à son tour, décidé en 2022 de fermer cette unité.

Depuis novembre 2022, ces locaux ont été reloués à une importante entreprise industrielle qui a déplacé provisoirement dans cette usine des activités localisées sur son site d'Annecy, afin de lui permettre de poursuivre sa stratégie de développement axée sur l'optimisation de ce site (destruction de bâtiments et reconstruction de nouveaux ateliers).

Un ensemble de bureaux attenant à l'usine est loué à des services de Pôle Emploi depuis de nombreuses années. Un nouveau bail a été conclu avec cette structure en novembre 2021 pour une durée de 9 ans.

L'usine développe une surface d'environ 6 097 m² et l'ensemble de bureaux déploie 3 014 m² (en R+2). Le site est complété par un espace de parking, un terrain constructible d'environ 3 635 m² et une voie de desserte servant aussi d'accès au site Roudil.

Il s'étend au total sur 34 571 m² (parcelle AS 78, AS 79 et AS 80).

Considérant l'intérêt de ce site au regard de sa stratégie économique, le Grand Annecy a sollicité le service du Domaine qui lui a remis fin février 2023 un avis sur la valeur vénale de cet ensemble immobilier.

Après discussion avec le Grand Annecy, les propriétaires ont donné leur accord pour une cession au prix de 10 000 000 € HT, ce montant étant rigoureusement conforme à l'avis du service du Domaine.

Ils ont néanmoins indiqué qu'un échange foncier était en cours avec le Département de la Haute-Savoie et serait finalisé avant la vente du bien ; cet échange concerne des emprises situées le long de la RD 16 : JS Invest cède au Département 182 m² et ce dernier cède à JS Invest 46 m².

Cet échange engendrera la nouvelle situation cadastrale suivante du bien :

Commune	Parcelle	Superficie	Nature réelle
Chavanod	AS 78a (désignation provisoire - future AS 127)	9 766 m ²	Parking et terrain
Chavanod	AS 79a (désignation provisoire - future AS 129)	1237 m ²	Chemin de desserte depuis la RD 16
Chavanod	AS 80 a (désignation provisoire - future AS 131)	23 394 m ²	Bâtie (usine + bureaux)
Chavanod	DPa (désignation provisoire - future AS 126)	46 m ²	Délaissé bord de RD 16
		Total : 34 443 m²	

Bien que les emprises foncières liées à cet échange soient très réduites au regard de la dimension de l'ensemble immobilier objet de la vente, le Grand Annecy a souhaité avoir confirmation de la valeur vénale du bien ajusté après cet échange et a donc sollicité un nouvel avis du Domaine.

Dans un nouvel avis en date du 30 mai 2023, annulant et remplaçant le précédent, le service du Domaine a confirmé l'absence d'impact de l'échange foncier et confirmé la valeur vénale du bien.

Une acquisition de l'ensemble immobilier, une fois l'échange réalisé, au prix de 10 000 000 € HT est donc conforme à l'avis du Domaine.

Cette somme n'ayant pas été provisionnée au budget primitif, elle sera inscrite dans le cadre du budget supplémentaire 2023.

L'acquisition ne pourra donc pas être faite avant le vote de celui-ci par le Conseil communautaire.

Dans l'attente, une convention synallagmatique pourrait être signée, sous réserve du vote de ce budget supplémentaire et de l'obtention du prêt bancaire portant sur le montant de la transaction (ces deux réserves étant mentionnées comme clauses suspensives de la vente).

LE BUREAU DECIDE :

- d'acter, sous réserve du vote du budget supplémentaire 2023 par le Conseil communautaire et de l'obtention du prêt bancaire portant sur le montant de la transaction, le principe d'acquérir l'ensemble immobilier décrit ci-dessus (après l'échange foncier en cours) au prix de 10 000 000 € HT et hors droits, conforme à l'avis du Domaine en date du 30 mai 2023 ;
- d'autoriser la Présidente à signer avec le propriétaire actuel une convention synallagmatique de vente de ce bien, comportant au profit du Grand Annecy les clauses suspensives énoncées ci-dessus.

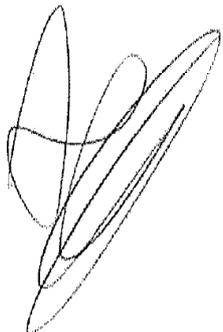
Dès ces clauses suspensives levées, une nouvelle délibération autorisant la Présidente à signer l'acte définitif de vente sera proposée à l'approbation du Bureau.

LA DÉCISION A ÉTÉ ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Voix POUR : 21

ABSTENTION(S) : 1 (Denis DUPERTHUY)

Le Secrétaire de séance,



Alexandre MULATIER-GACHET

Pour extrait conforme
Pour la Présidente et par délégation,
Le Directeur Général Adjoint,



Jean-Christophe BORTOLATO.