

Nombre de
membres en
exercice

25

Présents et
représentés

23

Délibération

Date de mise
en ligne

21 NOV. 2023

Déposée en
Préfecture le

21 NOV. 2023

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉCISIONS DU BUREAU DU GRAND ANNECY

SEANCE du 17 NOVEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois

Le dix sept du mois de novembre à huit heures

Le BUREAU du Grand Annecy, dûment convoqué en séance officielle le neuf novembre deux mille vingt-trois, s'est réuni en visioconférence en séance Ordinaire sous la présidence de Ségolène GUICHARD, 1ère Vice-Présidente.

Etaient présents

Jean-Pascal ALBRAN, Christian ANSELME, François ASTORG, Pierre BRUYERE, Samuel DIXNEUF, Fabienne DULIEGE, Denis DUPERTHUY, Gilles FRANÇOIS, Ségolène GUICHARD, Charlotte JULIEN, François LAVIGNE-DELVILLE, Patrick LECONTE, Bruno LYONNAZ, Viviane MARLE, Jean-Claude MARTIN, Catherine MERCIER-GUYON, Thomas MESZAROS, Magali MUGNIER, Monique PIMONOW, Marc ROLLIN, Christian ROPHILLE, Didier SARDA, Jean-Louis TOÉ

Etaient excusé(e)s

Frédérique LARDET, Aurélien MODURIER

Magali MUGNIER est désigné(e) en qualité de Secrétaire de séance

OBJET

ACHAT D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER INDUSTRIEL ET TERTIAIRE A LA SOCIÉTÉ JS INVEST - SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

Vu la délibération du Conseil communautaire n° DEL-2021-220 du 30 septembre 2021 relative à la stratégie de développement économique du Grand Annecy ;

Vu la délibération du Bureau n° DEL-2023-162, en date du 9 juin 2023 actant, sous conditions suspensives, le principe d'acquisition d'un ensemble immobilier industriel et tertiaire sis à Chavanod, appartenant à la société JD Invest, et autorisant la Présidente à signer une convention synallagmatique de vente intégrant ces conditions suspensives ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n° DEL-2023-174 du 29 juin 2023, relative aux décisions modificatives apportées au budget principal et aux budget annexes ;

Vu la décision de la Présidente n° DEC-2023-310 du 26 octobre 2023, relative à la réalisation d'un contrat de prêt d'un montant total de 10 000 000 € auprès de la Caisse d'Épargne pour financer les investissements 2023 du budget Aménagement de zones ;

Vu l'avis du service du Domaine en date du 30 mai 2023.

Confronté à une forte demande d'implantation d'industries, accentuée par le besoin de relocalisation de nombreuses entreprises actuellement localisées 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, incitant le Grand Annecy à 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 a, sur la base du constat énoncé ci-dessus, validé la triple nécessité de :

- conserver aux zones d'activités une vocation d'accueil d'entreprises industrielles et de l'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 consistant notamment à recourir au bail à construction comme mode privilégié de commercialisation des terrains économiques publics sur l'ensemble du territoire. Ce mode opératoire suppose une démarche préalable de 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.

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.

L'usine développe une surface d'environ 6 097 m² et l'ensemble de bureaux déploie 3 014 m² (en R+2).

Les deux sont actuellement loués respectivement depuis novembre 2022 et novembre 2021.

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 34 443 m² (parcelle AS 126, AS 127, AS 129, AS 131) répartis comme suit :

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

Considérant l'intérêt de ce site au regard de sa stratégie économique, le Grand Annecy a sollicité le service du Domaine qui, dans son avis remis le 30 mai 2023, a évalué la valeur vénale de cet ensemble immobilier à 10 000 000 € HT.

Les propriétaires ayant donné leur accord pour une cession à ce prix, mais la somme nécessaire à cette acquisition n'ayant pas été provisionnée au budget primitif 2023, le Grand Annecy a, par délibération n° DEL-2023-162 du 9 juin 2023, décidé de :

- acter, sous réserve du vote du budget supplémentaire 2023 et de l'obtention du prêt bancaire portant sur le montant de la transaction, le principe d'acquérir l'ensemble immobilier décrit ci-dessus au prix de 10 000 000 € HT et hors droits, conforme à l'avis du Domaine en date du 30 mai 2023 ;

- 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.

La délibération précisait que, dès que les conditions suspensives seraient levées, une nouvelle délibération autorisant la Présidente à signer l'acte définitif de vente serait proposé à l'approbation du Bureau.

Une promesse synallagmatique de vente intégrant les clauses suspensives mentionnées dans la délibération du 9 juin 2023 a été signée avec la société JS Invest en septembre 2023.

L'inscription du montant de la transaction aux crédits 2023 a été votée par le Grand Annecy dans le cadre de la délibération du Conseil n° DEL-2023-174 en date du 29 juin 2023, relative aux décisions modificatives apportées au budget principal et au budgets annexes de la Collectivité.

Par décision n° DEC-2023-310 en date du 26 octobre 2023, la Présidente du Grand Annecy a approuvé la réalisation d'un emprunt de 10 000 000 € destiné à financer cette acquisition et décidé de signer le contrat de prêt réglant les conditions du contrat, au nom et pour le compte du Grand Annecy.

Les conditions suspensives étant levées,

LE BUREAU DECIDE :

d'autoriser la Présidente à signer avec la société JS Invest l'acte définitif de vente de l'ensemble immobilier décrit ci-dessus au prix de 10 000 000 € HT et hors droits, conforme à l'avis du Domaine en date du 30 mai 2023.

Les frais, droits et émoluments liés à la vente seront à la charge du Grand Annecy.

LA DÉCISION A ÉTÉ ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Voix POUR : 23

Le Secrétaire de séance,



Magali MUGNIER

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



Sébastien LENOIR.