

Nombre de
membres en
exercice

25

Présents et
représentés

23

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉCISIONS DU BUREAU DU GRAND ANNECY

SEANCE du 29 MARS 2024

L'an deux mille vingt-quatre
Le vingt neuf du mois de mars à huit heures

Le BUREAU du Grand Anancy, dûment convoqué en séance officielle le vingt deux mars deux mille vingt-quatre, s'est réuni au SILA (salle A. Janin) en séance Ordinaire sous la présidence de Frédérique LARDET, Présidente.

Délibération

Date de mise
en ligne

4 AVR. 2024

Déposée en
Préfecture le

4 AVR. 2024

Etaient présents

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

Avaient donné procuration

Thomas MESZAROS à Christian ANSELME, Monique PIMONOW à Jean-Pascal ALBRAN

Etaient excusés

François LAVIGNE-DELVILLE, Aurélien MODURIER

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

OBJET

ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE PRÉ CHARDONS (ALBY-SUR-CHÉРАН) - LOCATION PAR LE GRAND ANNECY D'UN TERRAIN À LA SCI NIPIMAX DANS LE CADRE D'UN BAIL À CONSTRUCTION

Vu l'arrêté préfectoral n° PREF/DRCL/BCBL-2018-0066 du 21 décembre 2018 portant approbation des statuts du Grand Anancy et disposant que l'EPCI est doté, depuis le 1^{er} janvier 2017, des compétences « développement économique » et « aménagement de l'espace communautaire » ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du Grand Anancy n° 2018-509 du 18 octobre 2018 définissant le périmètre de compétences en matière de développement économique comme la création, l'entretien, l'aménagement et la gestion des zones d'activités du territoire ;

Vu la délibération du Conseil communautaire du Grand Anancy n° D-2020-277 du 16 juillet 2020 portant délégation de pouvoir du Conseil communautaire au Bureau et notamment son article 1.1. lui confiant le soin « d'approuver les baux à construction en application des délibérations-cadres du Conseil ».

Pour faire face à la demande d'entreprises qui la sollicitaient, le Grand Anancy a décidé d'aménager, dans le cadre d'une procédure de lotissement, la zone d'activités économiques de Pré Chardons, espace d'environ 1,6 hectares situé sur la commune d'Alby-sur-Chéran dans le prolongement de la

zone Espace Leaders.

Pour cela, un permis d'aménager le site proposant deux lots commercialisables a été obtenu.

Les travaux d'aménagement du site et de viabilisation des lots ont démarré à l'automne 2023 et devraient s'achever dans le courant du mois de mai 2024.

La société Rideau Volailles est spécialisée dans le négoce professionnel de produits frais alimentaires (volailles, poissons).

Pour faire face à son développement, l'entreprise s'était installée dans un bâtiment neuf situé à Villaz, dans la zone d'activités des Futaies, aménagée par un opérateur privé.

Depuis près de 3 ans, sans doute sous l'effet d'une instabilité du sol, une faille est apparue sur le terrain et impacte non seulement la cour de livraisons mais également directement le bâtiment qui s'enfonce et se fissure.

Si un quai de livraison et une partie de l'entrepôt ont déjà été condamnés, l'entreprise ne peut plus sécuritairement continuer à occuper ces locaux et se voit dans l'obligation de déplacer ses activités.

Après discussion avec le Grand Annecy, il lui a été proposé de repositionner ses activités sur la future zone d'activités économiques de Pré Chardons (Alby-sur-Chéran).

Une fois le projet d'aménagement du site arrêté, le lot n° 1 d'environ 4 552 m² – composé pour 3 953 m² d'une partie de la parcelle C1639 (provisoirement dénommée C1639r) et pour 599 m² d'une partie de la parcelle de C1641 (provisoirement dénommée C1641o) – lui a été proposé dans le cadre d'un bail à construction. Ce lot supporte une constructibilité maximale de 2 100 m² de surface de plancher, suffisante pour le projet de l'entreprise.

Pour mener à bien leur projet, les dirigeants de l'entreprise ont souhaité s'appuyer sur la SCI NIPIMAX qui construira le bâtiment et le louera ensuite à la société Rideau Volailles.

Le bail à construction serait conclu pour une durée de 50 ans et pour un loyer total de 65 € HT/m² de terrain (soit pour 4 552 m², 295 880 € HT) que la société paierait sous la forme d'un loyer à échéance unique (loyer-canon), versé à la signature du bail.

Ce prix a été confirmé par le Service du Domaine (Pôle d'évaluation domaniale d'Annecy) par une lettre-avis en date du 18 mars 2024, adressée dans le cadre d'application de la « *Convention en vue de la mise en œuvre de la relation de confiance en matière d'évaluation domaniale* » passée entre le Grand Annecy et la Direction départementale des finances publiques de la Haute Savoie (DDFiP 74) et signée le 7 décembre 2023.

Ce bail à construction ne pourra être signé, conformément aux règles s'appliquant aux opérations de lotissement, qu'une fois la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) prévus au permis d'aménager adressée à la mairie d'Alby-sur-Chéran.

Le projet de bâtiment, dont la surface de plancher est de 1 506,35 m², ayant été finalisé et le permis de construire correspondant ayant été délivré le 29 février 2024 par la commune d'Alby-sur-Chéran,

LE BUREAU DECIDE :

- de louer à la SCI NIPIMAX, ou à toute autre société qu'elle se substituerait, un terrain d'environ 4552 m², correspondant au lot n°1 de la zone d'activités économiques de Pré Chardons, composé pour 3953 m² d'une partie de la parcelle C1639 (provisoirement dénommée C1639r) et pour 599 m² d'une partie de la parcelle de C1641 (provisoirement dénommée C1641o), dans le cadre d'un bail à construction conclu pour une durée de 50 ans et assis sur un loyer total de 65 € HT/m² de terrain (soit 295 880 € HT pour les 4552 m²) que la société paiera sous la forme d'un loyer à échéance

unique (loyer-canon) à la signature du bail.

Ce bail portera obligation pour cette société de construire le bâtiment de 1506,35 m² de surface de plancher pour lequel elle a obtenu un permis de construire le 29 février 2024.

Les frais d'acte seront à la charge du preneur ;

- d'opter pour l'assujettissement du loyer à la TVA ;
- d'autoriser la Présidente à signer, dès la DAACT relative aux travaux prévus au permis d'aménager transmise en mairie d'Alby-sur-Chéran, ce bail à construction, ainsi que toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

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.