

Affichage : 15/05/2024

CHAMBERY-GRAND LAC ECONOMIE

Syndicat mixte

Conseil Syndical

Session du 15 mai 2024

Le quinze mai deux mille vingt-quatre, le Conseil Syndical de Chambéry-Grand Lac économie s'est réuni sous la présidence de Madame Marie-Pierre MONTORO-SADOUX, Présidente. La séance a été publique.

Etaient présents : Robert AGUETTAZ – Grégory BASIN – Marie BENEVEISE – Luc BERTHOUD – Lionel DARBON – Michel FRUGIER – Thibaut GUIGUE – Benjamin LOUIS – Martine BERNON (mandatée par Yves MERCIER) – Vincent MIGUET – Pascal MIGUET – Marie-Pierre MONTORO-SADOUX – Benoît PERROTTON – Daniel ROCHAIX – Olivier ROGNARD – André VERDU -

Excusés : Aloïs CHASSOT – Philippe DA SILVA LOPES – Rudolph DI GIORGIO – Nathalie FONTAINE – François FOURCHES – Florian MAITRE – Franck MORAT – Raphaële MOURIC – Thierry REPENTIN – Edouard SIMONIAN – Alain THIEFFENAT – Brigitte TOUGNE-PICAZO -

Pouvoirs : Florence BOURGEOIS à Marie BENEVEISE – Josette REMY à Grégory BASIN -

Nombre de membres en exercice : 30

Nombre de membres présents : 16

Secrétaire de séance : Marie BENEVEISE

Assistaient également à la séance : Patrice BLANCHOZ - Régis DORMOY - Christelle POUZERATTE - Béatrice RUBEAU - Véronique VALLA -

Date de convocation : 7 mai 2024

Délibération N° C24-35

PAE ENTRE2LACS

BAIL A CONSTRUCTION AU PROFIT D'IMPACT PROMOTION

Rapport au Conseil Syndical

Daniel ROCHAIX, vice-président, rappelle que Chambéry-Grand Lac économie est compétent pour la gestion et l'aménagement du parc d'activités d'Entre2lacs sur la commune d'Entrelacs (Albens).

Le parc industriel et artisanal d'Entre2lacs existe depuis plus de 30 ans et accueille de nombreuses entreprises sur ce territoire à cheval entre la Savoie et la Haute-Savoie. Une extension a été réalisée en 2020 et permet d'étendre le site à court terme d'environ 16 000 m² sous forme de 3 lots. Deux lots sont attribués à des PMI locales et un lot reçoit un projet collectif de plusieurs sociétés en cours d'élaboration.

On constate sur ce secteur géographique de nombreuses demandes de la part des PME/PMI pour des locaux de petites superficies (entre 100 et 500 m²) qui n'existent pas en l'état du marché. Dès lors, il a été proposé en concertation entre Chambéry-Grand Lac économie et la commune d'Entrelacs d'affecter un foncier bâti, dont la commune était propriétaire, destiné à être démoli, à la réalisation d'un village d'entreprises.

Dans le cadre de la commercialisation, il a été lancé un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour la réalisation de ce village d'entreprises. Il s'agit de produire des locaux mixtes de petites superficies pour des activités manufacturières et artisanales accessibles en bail à construction et en location via des investisseurs.

Un jury composé d'élus de Chambéry-Grand Lac économie s'est tenu le 31 janvier 2024 et a retenu le projet présenté par la société IMPACT PROMOTION, filiale de la société SBI.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, il a été proposé à la société IMPACT PROMOTION, ou toute autre société qu'elle se substituerait en tout ou partie pour la réalisation de cette opération, un bail à construction d'une durée de 60 ans, portant sur une emprise d'environ 5 540 m² à prendre sur la parcelle cadastrée section X numéro 367, moyennant un loyer de 130 € HT/m², soit 720 200,00 euros HT environ.

Un document d'arpentage et un plan de bornage seront établis par un géomètre-expert.

La promesse de bail comportera notamment les conditions suspensives suivantes :

- Obtention d'un permis de construire définitif exprès permettant de développer un minimum de 5 661 m² de SDP et 92 places de stationnement ;
- Condition de pré-commercialisation à hauteur de 50 % de la SDP ;
- Obtention d'un financement bancaire ;
- Droit de préférence en fin de bail au profit du ou des preneurs en place ;
- Obtention d'une étude géotechnique et environnementale de type G2 adaptée au projet du preneur.

Le bail à construction comportera également une clause de « rechargement » dont les conditions seront définies ultérieurement entre les parties.

Les droits créés par la présente délibération de signer une promesse unilatérale de bail à construction sont temporaires et s'éteindront si celle-ci n'est pas signée avant le 30 septembre 2024.

Le bail à construction ne sera parfait que si toutes les conditions suspensives prévues à la promesse sont réalisées, et les effets du bail à construction seront reportés au jour de la constatation du contrat par acte authentique.

La signature du bail à construction devra intervenir au plus tard dans un délai de 24 mois (éventuellement prorogé de 6 mois), à compter de la signature de la promesse.

A défaut de signature du bail à construction dans le délai de 24 mois à compter de la signature de la promesse, la collectivité se réserve la possibilité de modifier le montant du loyer et une nouvelle délibération devra être prise à cet effet.

Les droits créés par la présente délibération de signer le bail à construction sont temporaires et s'éteindront en cas de non-réalisation des conditions suspensives ou si le bail n'est pas régularisé dans le délai de 24 mois éventuellement prorogé.

- ✓ Vu l'arrêté préfectoral portant création du syndicat mixte Chambéry-Grand Lac économie,

- ✓ Vu l'avis du Pôle Evaluation Domaniale de la Direction départementale des finances publiques de la Savoie en date du 28 mars 2024 indiquant une valeur capitalisée, et non un prix, plafonnée à l'apport net du preneur à bail, assortie d'une marge d'appréciation de 15%, et vu la possibilité pour la collectivité de commercialiser à un prix plus élevé sans nouvelle consultation,

Le Conseil Syndical, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Article 1 : Approuve la conclusion d'un bail à construction d'une durée de 60 ans, au profit de la société IMPACT PROMOTION ou toute autre société qu'elle se substituerait en tout ou partie pour la réalisation de cette opération, portant sur une emprise d'environ 5 540 m² à prendre sur la parcelle cadastrée section X numéro 367, avec l'obligation d'édifier un tènement immobilier comprenant des locaux mixtes de petites superficies pour des activités manufacturières et artisanales, le tout dans les conditions exposées ci-dessus.

Article 2 : Approuve les modalités financières dudit bail à construction, soit un loyer de 130 € HT/m², les frais d'actes, droits et émoluments étant supportés par le preneur à bail. Ce loyer sera payable comptant en totalité à la signature du bail à construction.

Article 3 : Autorise la présidente ou son représentant à signer le bail à construction et tous documents s'y rapportant, le tout dans les conditions exposées ci-dessus.

Fait à Le Bourget-du-Lac,
Le 15 mai 2024



Marie-Pierre MONTORO-SADOUX
Présidente