

Publié le 12/11/2024

CHAMBERY-GRAND LAC ECONOMIE

Syndicat mixte

Conseil Syndical

Session du 6 novembre 2024

Le six novembre 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 : Grégory BASIN – Marie BENEVEISE – Luc BERTHOUD – Florence BOURGEOIS – Lionel DARBON – François FOURCHES – Florian MAITRE – Yves MERCIER – Vincent MIGUET – Pascal MITHIEUX – Marie-Pierre MONTORO-SADOUX – Franck MORAT – Benoît PERROTON – Thierry REPENTIN – Daniel ROCHAIX – Olivier ROGNARD – Brigitte TOUGNE-PICAZO – André VERDU -

Excusés : Robert AGUETTAZ – Aloïs CHASSOT – Philippe DA SILVA LOPES – Rudolph DI GIORGIO – Nathalie FONTAINE – Michel FRUGIER – Thibaut GUIGUE – Benjamin LOUIS – Edouard SIMONIAN – Alain THIEFFENAT –

Pouvoirs : Raphaële MOURIC pouvoir à Thierry REPENTIN – Josette REMY pouvoir à Grégory BASIN -

Nombre de membres en exercice : 30

Nombre de membres présents : 18

Secrétaire de séance : François FOURCHES -

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

Date de convocation : 31 octobre 2024

Délibération N° C24-65

PAE CASSINE

BAIL A CONSTRUCTION LOT T3 AU PROFIT DES SOCIETES GIBOIRE-HARVEY

ANNULE ET REMPLACE LA DELIBERATION N°C24-30 DU 15 MAI 2024

Rapport au Conseil Syndical

Marie-Pierre MONTORO-SADOUX, présidente, rappelle que par délibération n°C24-30 du 15 mai 2024, Chambéry-Grand Lac économie a approuvé :

- La conclusion d'un ou plusieurs baux à construction d'une durée de 60 ans, au profit des sociétés GIBOIRE et HARVEY, ou toute autre société qu'elles se substitueraient en tout ou partie pour la réalisation de cette opération, portant sur le lot T3 correspondant à une emprise foncière d'environ 6 400 m² à prendre sur les parcelles cadastrées section BS 178p, BS 115p, BS 114p, et BT 6i, avec l'obligation d'édifier un tènement immobilier comprenant deux bâtiments à destination hôtelière, un bâtiment destiné à des organismes de formation privés, et un bâtiment destiné à du coworking et des espaces de bureaux, d'une SDP totale minimum de 11 594 m².
- Les modalités financières dudit bail à construction avec un loyer de 270 € HT/m² de SDP, payable comptant en totalité à la signature du bail à construction.

La délibération prévoyait que les droits créés pour la signature de la promesse unilatérale de bail à construction étaient temporaires et s'éteindraient si celle-ci n'était pas signée avant le 30 septembre 2024.

Il y a donc lieu d'annuler purement et simplement la délibération n° C 24-30 du 15 mai 2024 par extinction des droits créés.

Les sociétés GIBOIRE et HARVEY ont sollicité Chambéry-Grand Lac économie pour qu'une nouvelle délibération soit prise à leur profit sur le lot T3 et ont demandé une modification des conditions d'application du bail à construction.

Le lot T3 est ainsi confié aux sociétés GIBOIRE et HARVEY, en co-promotion, pour la réalisation d'une programmation devant comprendre dans son ensemble une surface de plancher (SDP) minimum d'environ 11 530 m², se décomposant comme suit :

- Deux bâtiments en R+6 à destination d'hébergement, de centre de rééducation et espace sportif,
- Un bâtiment en R+5 destiné à des organismes de formation privés,
- Un bâtiment en R+5 destiné à accueillir un centre de coworking et des espaces de bureaux.

Ce projet devra être cohérent avec la vocation du PAE de La Cassine. Dans ce cadre, des prescriptions techniques, urbaines, architecturales, paysagères et environnementales visant à assurer une expression cohérente et une bonne insertion de ce projet immobilier devront être respectées par les porteurs de projet. Ces prescriptions seront contenues dans le cahier des charges de cession de terrain et ses annexes dont fait partie la fiche de lot, et seront annexées aux actes notariés de cession. Il est précisé que le cahier des charges de cession de terrain et ses annexes feront l'objet d'une publication afin de le rendre opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, il a été proposé aux sociétés GIBOIRE et HARVEY, ou toute autre société qu'elles se substitueraient en tout ou partie pour la réalisation de cette opération, un bail à construction d'une durée de 80 ans, portant sur une emprise foncière d'environ 6 400 m² à prendre sur les parcelles cadastrées section BS 178p, BS 115p, BS 114p, et BT 6i, correspondant au lot T3, moyennant un loyer de 280 € HT/m² de surface de plancher (SDP).

Afin de préserver des droits futurs pour Chambéry-Grand Lac économie, il sera prévu à l'acte notarié une clause stipulant le versement de droits à construire complémentaires en cas d'accroissement de la superficie initialement constatée dans le permis de construire.

La promesse de bail comportera notamment les conditions suspensives suivantes :

- Approbation de la modification du PLUi permettant la compatibilité avec le projet du preneur ;
- Déclassement du Domaine public et désaffectation du chemin de La Rotonde ;
- Obtention de toutes autorisations environnementales requises par le projet ;
- Obtention d'un permis de construire définitif exprès permettant de développer un minimum d'environ 11 530 m² de SDP et 95 places en sous-sol, selon la décomposition susvisée ;
- Condition de commercialisation correspondant à la signature par un ou des candidats acquéreurs de promesses synallagmatiques de VEFA portant sur la totalité des bâtiments à réaliser par le PRENEUR ;
- Obtention d'une garantie financière d'achèvement sous forme de caution bancaire ;
- Obtention d'une assurance dommages-ouvrages et des assurances CNR, TRC et RC ;
- Approbation par le conseil syndical de Chambéry-Grand Lac économie du Cahier des Charges de Cession de Terrain spécifique au lot T3 principalement à usage tertiaire.

Le bail à construction pourra comporter également une clause de « rechargement » dont les conditions seront définies ultérieurement entre les parties, ainsi que toute autre clause destinée à favoriser le maintien dans les lieux du preneur sous réserve de la préservation des droits du bailleur.

Avant tout dépôt de permis de construire, il est demandé au porteur de projet de traiter des thématiques suivantes :

- Traverses ;
- Programmation commerciale ;
- Gestion du stationnement ;
- Traitement des façades ;
- Traitement des pignons ;
- Maraîchage urbain ;
- Paysagement du cœur d'îlot ;
- Démarche environnementale ;
- Etudes de marché pour le « coliving / coworking » et pour la partie « auberge de jeunesse ».

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 31 mars 2025**.

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 après consultation du service des Domaines, 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 la délibération du Conseil communautaire de Chambéry métropole en date du 27 octobre 2016 lançant la procédure, la définition des objectifs et les modalités de la concertation préalable au projet de la ZAC de La Cassine à Chambéry ;
- ✓ Vu la délibération du Conseil syndical de Chambéry-Grand Lac économie en date du 14 novembre 2018 approuvant le dossier de création de la ZAC Cassine ;
- ✓ Vu la délibération du Conseil syndical de Chambéry-Grand Lac économie en date du 23 juin 2020 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Cassine ;
- ✓ Vu la délibération du Conseil Syndical de Chambéry-Grand Lac économie en date du 6 novembre 2024 approuvant les précisions relatives aux modalités d'application du bail à construction en fonction de la destination des terrains ;
- ✓ Vu l'avis du Pôle Evaluation Domaniale de la Direction départementale des finances publiques de la Savoie en date du 12 avril 2024 déterminant une valeur de redevance locative, et non un prix, et vu la possibilité pour la collectivité de commercialiser à un prix plus élevé sans nouvelle consultation ;

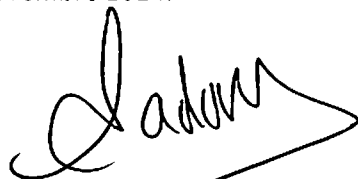
Le Conseil Syndical, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Article 1 : Approuve la conclusion d'un ou plusieurs baux à construction d'une durée de 80 ans, au profit des sociétés GIBOIRE et HARVEY, ou toute autre société qu'elles se substitueraient en tout ou partie pour la réalisation de cette opération, portant sur le lot T3 correspondant à une emprise foncière d'environ 6 400 m² à prendre sur les parcelles cadastrées section BS 178p, BS 115p, BS 114p, et BT 6i, avec l'obligation d'édifier un tènement immobilier comprenant deux bâtiments à destination d'hébergement, de centre de rééducation et espace sportif, un bâtiment destiné à des organismes de formation privés, et un bâtiment destiné à du coworking et des espaces de bureaux, d'une SDP totale minimum d'environ 11 530 m², le tout dans les conditions exposées ci-dessus.

Article 2 : Approuve les modalités financières dudit bail à construction, soit un loyer de 280 € HT/m² de SDP, 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 ou les baux à construction et tous documents s'y rapportant, effectuer le cas échéant toute division en volumes, constituer toute association syndicale libre, le tout dans les conditions exposées ci-dessus.

Fait à Le Bourget-du-Lac,
Le 6 novembre 2024.



Marie-Pierre MONTORO-SADOUX
Présidente