

Consultation immobilière

Lancée par

Communauté de communes du Genevois

38 rue Georges de Mestral – Archamps Technopole – Bâtiment Athéna 2

74166 Saint-Julien-en-Genevois Cedex



**Appel à projets en vue de sélectionner un opérateur pour  
la conclusion d'un bail emphytéotique administratif**

**Règlement de l'appel à projets**

REMISE OBLIGATOIRE PAR VOIE DEMATERIALISEE

A l'adresse suivante : [www.collectivitesdugenevois74.net](http://www.collectivitesdugenevois74.net)

**Date et heure limites de remise des dossiers de candidature : 2 avril 2024 à 17h00**



# 1. PRESENTATION DU PROJET ET DE LA DEMARCHE

A titre liminaire, il est utilement indiqué que la présente consultation immobilière n'est pas encadrée par les règles de la commande publique dans la mesure où celle-ci vise à sélectionner un porteur de projet en vue de conclure un bail de longue durée (de type bail emphytéotique). Les seules règles applicables à la présente consultation sont celles comprises dans le présent cahier des charges accompagnant l'appel à projets.

## 1.1. Présentation du territoire de la CCG

### ► GENERALITES

La Communauté de Communes du Genevois (CCG) est située dans le nord du département de la Haute-Savoie (74), le long de la frontière Suisse et à proximité immédiate de la ville de Genève. Sa ville-centre, Saint Julien en Genevois, est située à moins de 15 kms et à 35 kms d'Annecy. La CCG est située dans le pôle métropolitain du genevois français, agglomération transfrontalière de plus d'1 million d'habitants.

Composée de 17 communes, cette intercommunalité est un **territoire semi-rural**, à proximité des Alpes, du Jura et de la Suisse. Le territoire bénéficie d'un cadre de vie privilégié et recherché entre montages et lacs, à proximité de grandes villes et métropoles internationales. Ce territoire bénéficie à ce titre d'une accessibilité importante :

- Autoroute A40 et 41 : sortie « Saint Julien en Genevois » et sortie « Archamps »
- Ligne ferroviaire reliant Lyon
- Aéroport de Genève à 15 minutes
- Création d'une ligne de tramway reliant Saint Julien en Genevois à Genève : travaux en cours



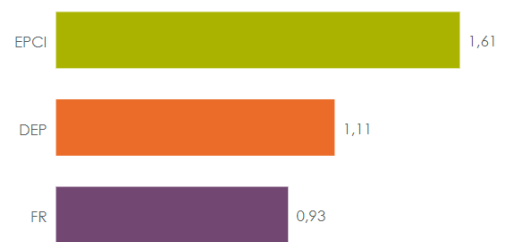
Cartographie des 17 communes de la CCG



Le territoire compte en 2019 48 312 habitants dont 16 000 habitent dans la ville-centre. Par sa proximité géographique et son caractère frontalier, la CCG connaît **une forte croissance démographique** marquée par une forte **proportion de jeunes actifs**. En effet, entre 2010 et 2019, **la population de la CCG a augmenté de 35,6%** ce qui témoigne de la forte attractivité de la région (évolution nationale de la population de 9,2% sur la même période).

Cette évolution démographique s'est traduite par un rythme de construction de logements très élevé ces dernières années. **Les espaces urbanisés ont ainsi augmenté de 7% entre 2014 et 2019** (source : évaluation du SCOT – CC genevois)

#### Comparaison de l'indice de jeunesse



Comparaison de l'indice de jeunesse entre EPCI, le département et en France (source : Portrait de territoire Espelia)

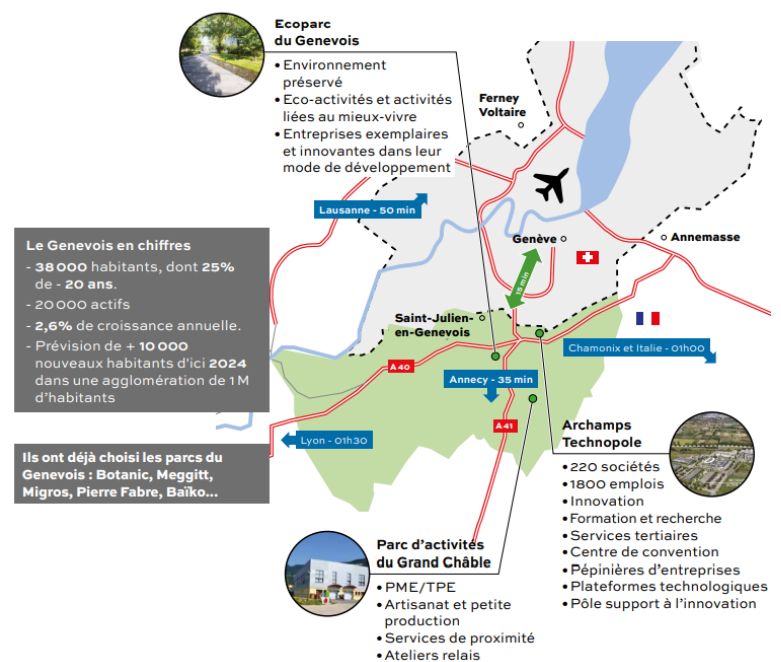
#### UN TERRITOIRE ECONOMIQUEMENT TRES DYNAMIQUE

Idéalement située dans le bassin genevois et à proximité immédiate de l'agglomération annécienne, la CCG a à cœur de développer **une offre économique à destination des entreprises du territoire**.

A ce titre, la CCG compte 22 zones d'activités économiques dont les principales sont le **Technopole à Archamps** et l'**écoparc du genevois** en cours d'achèvement lequel sera le 1<sup>er</sup> pôle d'éco-activités et de bien-être en Haute-Savoie.

Parallèlement, **trois zones d'activités ont un projet d'extension** : la ZAE des Grands Chavannoux (Vulbens), la ZAE des Grands Champs Sud (Viry) et la ZAE du Grand Châble (Beaumont et Présilly).

#### LE GENEVOIS UNE PALETTE DE PARCS ÉCONOMIQUES À VOTRE SERVICE



En plus des 220 entreprises de la technopôle d'Archamps, ce sont plus de 200 entreprises, essentiellement artisanales, qui sont implantées sur 20 zones d'activités économiques gérées par la CCG, représentant un total de **plus de 11 000 postes sur le territoire**.

En parallèle, la CCG dispose d'un immobilier d'entreprises dédié pour accompagner les entreprises en reprise ou création, le Village d'Entreprises du Châble, qui accueille une dizaine d'entreprises et deux associations.

La présente consultation immobilière s'inscrit dans ce dynamisme et vise à trouver un porteur de projets pour réaliser un bâtiment à destination de petites et moyennes entreprises du territoire dans l'une des zones d'activités de la CCG, la ZAE des Grands Chavannoux située sur la commune de Vulbens.

## ► UNE DIFFICULTE CROISSANTE DE S'IMPLANTER OU DE RESTER SUR LE TERRITOIRE DE LA CCG POUR LES TPE ET PME

Fort de ce dynamisme tant démographique qu'économique, la CCG bénéficie d'une attractivité importante. Si celle-ci bénéficie au territoire et à la population, la CCG a fait le constat croissant que de plus en plus d'entreprises (petites et moyennes) rencontrent des difficultés à s'implanter ou à maintenir leur activité sur le territoire.

En effet, cette attractivité s'est traduite, et se traduit encore aujourd'hui, par une importante hausse des prix de vente et de location des fonciers et biens bâtis. Cette hausse touche tout type de biens (logements, immobiliers d'entreprises, locaux de stockage...).

Dans le même sens, la raréfaction du foncier disponible et les obligations liées à la mise en œuvre du zéro artificialisation nette vont accentuer ces difficultés.

Le territoire compte aujourd'hui :

- 3 ha de friches et dents creuses ;
- 1,5 hectare de foncier disponibles immédiatement pour une dizaine de contacts prospects depuis janvier 2023 ;

**Fort de ce constat et en vue d'endiguer cette problématique, la CCG souhaite aujourd'hui mettre à disposition l'un de ses fonciers économiques en vue de réaliser un projet d'accueil pour ces entreprises qui n'arrivent pas, ou plus, à se développer sur le territoire compte tenu des prix du foncier.**

## ► LE PROJET INTERCOMMUNAL DE BATIMENT DANS LA ZAE DES GRANDS CHAVANNOUX A VULBENS

La Communauté de Communes gère la ZAE des Grands Chavannoux située sur le territoire de la commune de **Vulbens**. Cette zone, d'une superficie de 12 hectares, accueille aujourd'hui plusieurs entreprises :

- CECEO, plomberie et chauffage
- Grand Champ, électricité générale
- SB Chauffage, sanitaires et plomberie
- Automatique Transmission centre, garage d'automobiles
- SB Automotive
- Garage Lavandeira, garage d'automobiles
- Indie Campers, agence de location de camping-cars
- Yvan Burti, maçonnerie
- SARL Entreprise Pautex, entreprise de charpente
- ...

Aujourd'hui, la CCG demeure propriétaire d'un lot et entend le mettre à disposition d'un porteur de projets en vue d'y édifier un bâtiment économique qui accueillerait des activités artisanales et productives des petites et moyennes entreprises du territoire et ce, à des prix de sortie encadrés et raisonnables.



Eu égard au contexte local marqué par un phénomène d'attractivité tel et d'explosion des prix de l'immobilier, la CCG, compétente en matière de développement économique sur son territoire, souhaite conclure un bail emphytéotique administratif avec le futur preneur. A cet égard, **le preneur devra garantir à ses occupants finaux des cellules créées des prix modérés et plafonnés de sorte à favoriser l'implantation et/ou le maintien de petites et moyennes entreprises.**

Ce montage est encadré par l'article L. 1311-2 du code général de la propriété des personnes publiques :

*« Un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique prévu à l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence ou en vue de l'affectation à une association culturelle d'un édifice du culte ouvert au public. Ce bail emphytéotique est dénommé bail emphytéotique administratif ».*

La présente opération, de par sa finalité particulière à savoir maintenir et pérenniser les petites et moyennes entreprises sur le territoire du genevois, lesquelles rencontrent des difficultés croissantes d'accès au foncier constitue en ce sens **une opération d'intérêt général qui relève de ses compétences**. Tel ne serait pas le cas s'il s'agissait d'une opération de construction d'un bâtiment tertiaire ou artisanal classique. Par cette finalité d'intérêt général, la CCG est consciente que cette mise à disposition se fera dans des conditions différentes de celles d'un bail à construction « classique » consenti dans l'une de ses ZAE.

En effet, à titre informatif, la CCG est habituée à consentir des baux à construction d'une durée d'environ 90 ans moyennant le versement d'une redevance de +/- 75€ du m<sup>2</sup> HT. Dans la mesure où le futur preneur s'engagera à vendre ses cellules artisanales (durant le temps du bail) à des prix encadrés, les conditions financières seront sans doute différentes. Sur ce point, les candidats seront invités à formuler une ou des propositions (cf. voir ci-après).

Par ailleurs, à l'aune du zéro artificialisation nette et d'un aménagement sobre foncièrement, la CCG porte une vigilance accrue à l'artificialisation des sols générée par les différents nouveaux projets, qu'ils soient publics ou privés. C'est pourquoi, dans le présent appel à projets, la CCG sera attentive aux projets tendant à rechercher l'exemplarité tant sur les volets liés à la densification et l'artificialisation des sols que sur celui de la performance énergétique et/ou environnemental(e).



## 2. L'OBJET DE L'APPEL A PROJETS

### 2.1. Les candidatures

Peuvent manifester leur intérêt au projet développé plus haut toute société immatriculée ou en cours de création. **Aucune contrainte de provenance géographique du porteur de projet n'est imposée.**

Le **candidat doit proposer un projet de construction d'un bâtiment à destination d'entreprises artisanales et productives de taille petite ou moyenne.** Ce projet devra s'attacher auprès des entreprises endogènes ou hexogènes sur le territoire de la CCG. Son offre devra ainsi être complémentaire à l'offre économique existante sur la zone et le reste du territoire de la CCG.

Outre les activités projetées, **le porteur de projet devra dresser, au stade de la candidature, les premières lignes du projet architectural de construction** : création ou non d'un ou plusieurs étages, traitement des façades etc. Bien sûr, ces premières idées seront approfondies ultérieurement et il n'est pas demandé, à ce stade, des esquisses ou un préprojet.

Une visite de site, organisée par la CCG, au

**15 chemin des Manufactures**

**ZA des Grands Chavannoux**

**74520 Vulbens**

- Lundi 19 février à 12h
- Lundi 18 mars à 12h

En tout état de cause, le terrain étant librement accessible dans la ZAE des Grands Chavannoux, tout candidat peut librement aller visiter le foncier. Si ce dernier a toutefois des questions techniques, il est préférable de se rendre sur site au jour précité.

Pour des raisons d'organisation, il est demandé au(x) candidat(s) souhaitant visiter les lieux **d'informer la CCG par mail à l'adresse suivante** : [economie@cc-genevois.fr](mailto:economie@cc-genevois.fr)

Pièces à fournir dans la candidature

Les documents à remettre à la CCG sont les suivants :

- Présentation du candidat (seul ou en groupement) et références ;
- Présentation du projet dans un document de 4 pages maximum, hors annexes comprenant a minima :
  - Argumentaire sur les activités projetées, l'organisation du bâtiment...
  - Argumentaire sur les grands principes architecturaux du bâtiment, les engagements liés à la consommation foncière...
  - Impacts économiques du projet (retombées prévues)
- Budget prévisionnel d'opération comprenant notamment les prix de sortie des cellules cédées après construction ;
- Modalités du bail souhaitées comprenant à minima :
  - Durée du bail envisagée
  - Modalités financières et notamment redevance versée à la CCG
  - Conditions suspensives inscrites dans la promesse de bail
  - Teneur des engagements pris par le candidat pour garantir aux occupants finaux des prix de marché corrects et plafonnés.
- Calendrier prévisionnel de réalisation

- Extrait K-bis et attestations fiscales et sociales à jour

## 2.2. Sélection du ou des projets candidats

Au terme de la réception des projets, un comité de pilotage se réunira et étudiera les dossiers reçus selon une grille d'évaluation **comprenant différents critères** :

Critères	Pondération
<b>Pertinence et adéquation du projet aux objectifs poursuivis par la CCG</b> (sur les volets liés à la programmation, au volet architectural et à l'exemplarité recherchée)	40%
<b>Fiabilité du modèle économique</b> (appréciée à titre principal sur les prix de sortie des cellules commercialisées et à titre secondaire sur les modalités de bail souhaitées)	40%
<b>Capacité du candidat à conduire le projet proposé</b>	20%

Seuls les dossiers complets pourront être proposés au comité de pilotage. Le comité de pilotage sera composé des personnes suivantes :

- Un collège d'élus et d'agents intercommunaux comprenant a minima :
  - o Vice-président de la CCG en charge du développement économique, formation, commerce
  - o La directrice des dynamiques territoriales de la CCG
  - o La responsable de l'économie à la CCG
- Un représentant de l'AMO de la CCG

Au terme de l'analyse des offres, **le COPIL auditionnera trois des candidats en** vue d'échanger et d'approfondir des éléments de leur candidature et le montage proposé. Il procédera par la suite à la sélection du candidat retenu. La date des auditions figure dans le planning en fin de document.

**Dans le cas où aucun projet ne correspondrait aux objectifs fixés par la CCG, le comité de pilotage se réserve le droit de ne sélectionner aucun et de relancer, le cas échéant, un appel à projet sous une autre forme ou de conduire ce projet par un autre moyen.**

## 2.3. Confidentialité

Le contenu des dossiers de chaque candidature sera détruit à l'issue de la procédure, sous réserve de l'absence de contentieux.

## 2.4. Langue applicable

Tous les échanges organisés au titre des échanges préalables (documents, courriers, questionnaires...) doivent être réalisés en langue française



## 2.5. Coût de la participation

La participation à ces échanges préalables ne donnera lieu à aucune indemnité. Chaque candidat prend à sa charge tous les coûts engendrés par sa participation.

### 3. CALENDRIER

- Visites du site :
  - Lundi 19 février à 12h
  - Lundi 18 mars à 12h
- Date limite de dépôt des dossiers complets de manifestations d'intérêt : [lundi 2 avril 2024](#)
- Analyse des dossiers : [3 avril au 19 avril 2024](#)
- Audition des candidats : [semaine du 22 avril 2024](#)
- Délai supplémentaire laissé aux candidats pour amender leur offre : [vendredi 3 mai 2024](#)
- Validation de l'attribution du lot par le Conseil Communautaire : [lundi 24 juin 2024](#)

# 4. ANNEXES

## 4.1. Photos du site

