

**DEL-2020-57**

L'An deux mille vingt, le vingt février, à 9 heures 45, le COMITE du Syndicat des Energies et de l'Aménagement Numérique de la Haute-Savoie, dûment convoqué en date du 11/02/2020, s'est réuni 'Salle du Comité' du SYANE sous la présidence de Monsieur Jean-Paul AMOUDRY.

**Etaient présents :**

Mmes LUTZ, FRANCESCHI.

MM AMOUDRY, ALLARD, BACHELLARD, BARDET, BAUD-GRASSET, BILLET, BLONDIAUX, BOISIER, BONDURAND, BOSSON F, BOURGEOUX, BUFFLIER, CALMUS, CATALA, CHAUTEMPS, CIABATTINI, DEMOLIS, DESCHAMPS, DEROUSSIN, DESILLE, DREVON, DUCROZ, FOURNIER, FRANCOIS, GOLLIET-MERCIER, GRANDCHAMP, GYSELINCK, HERISSON, JACQUES, LANDAIS, MILON, MONATERI, MUGNIER, OGIER, PAPEGUAY, PELISSIER, PEUGNIEZ, RICHARD, ROGUET, SCHEVENEMENT, SIBILLE, STEYER, VICAT, VILLET.

**Suppléants :**

MM CHENEVAL, CURTET, FORAY, VIOLETTE.

**Avaient donné pouvoir :**

MM BESSON, BOSLAND, BOUCHET, BURNET, COUTIER, FAVRETTO, GILLET, HEISON, LAMBERT, MACHARD, MAURIS-DEMOURIoux, PEILLEX, POUCHOT.

**Etaient absents ou excusés :**

Mmes BERTHIER, DUBY-MÜLLER, METRAL, MUFFAT.

MM AYEB, BAUD, BERNARD, BILAVARN, CAMPART, CHARRAT, CHESSEL, DEAGE, DUSSAIX, FAVRE-VICTOIRE, FILLON, FOUQUET, GAMBARINI, GUENAN, GUIRAUD, HERVE, LAGGOUNE, LAPERROUSAZ, LAPRAZ, LOMBARD, MAURE, MONET, MOUCHET, PACORET, PAGET, PERRET A, PERRET G, PETIT, PITTE, RUDYK, SERMET-MAGDELAIN, TRIVERIO, VANDERSCHAEGHE.

**Assistaient également à la réunion :**

Mme OLLIVIER, Payeure Départementale.

Mmes ASSIER, BOSSON, CERDA, CHATELET, GIZARD, KHAY, PERRILLAT, RENOIR,  
MM SCOTTON, BAILLY, CHALLEAT, GAL, GATINET, LOCHARD, LOUVEAU, RACAT, SOULAS,  
VIOLETTE : du SYANE.

**Membres en exercice : 96**  
**Présents : 50**  
**Représentés par mandat : 13**

---

**Objet : ACQUISITION PARTIELLE DE L'IMMEUBLE « LE CARAT » EN VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT (VEFA)**

**Exposé du Président,**

Pour exercer ses compétences dans les domaines des énergies et du numérique, le SYANE dispose actuellement des locaux suivants :

- ✓ Un immeuble de bureaux qui constitue le siège du Syndicat, d'une surface de plancher de 2.190 m<sup>2</sup> sur 4 niveaux comprenant, outre des bureaux, plusieurs salles de réunion dont une salle du comité de 215 m<sup>2</sup> et un espace de restauration pour le personnel.
- ✓ doté de 63 places de stationnements dont 19 en sous-sol.
- ✓ des locaux d'archives sis lieudit la Ravoire à METZ-TESSY, d'une surface de 59 m<sup>2</sup>, dont le Syndicat est locataire-occupant.

Le Syndicat est également propriétaire de :

- Bureaux sis aux 27 et 29, rue de la Paix à ANNECY, d'une surface de 835 m<sup>2</sup> répartis sur deux niveaux, aujourd'hui occupés par la mairie d'Annecy, à la suite du sinistre de l'Hôtel de Ville en novembre dernier.

L'immeuble accueillant le siège du Syndicat a été acquis auprès de la société Premium Poisy, sous la forme d'une vente en état futur d'achèvement (VEFA), après délibération du Comité syndical du 8 juillet 2015.

Après avoir réalisé deux des trois immeubles programmés sur la parcelle (celui du siège de Syndicat et celui accueillant notamment le cabinet de vétérinaire et le laboratoire d'analyses médicales), la société Premium a engagé la promotion du dernier en fin d'année 2019.

Le permis de construire du bâtiment « Le Carat » a été délivré par M. le Maire de POISY le 31 janvier 2020.

Cette construction, qui parachève le programme du promoteur, mettra un terme aux perspectives d'extension dans un périmètre proche du siège du SYANE.

Or, après avoir connu une très forte progression de ses effectifs (de 39 collaborateurs en 2014 à près de 80 aujourd'hui) entraînant une occupation des locaux dans leur intégralité dès 2020, le Syndicat va enregistrer une intensification de ses missions dans les prochaines années.

Le développement, dès aujourd'hui perceptible, des actions et projets dans le domaine des énergies renouvelables et du numérique notamment, ainsi que l'accroissement des coopérations avec les communes et intercommunalités, justifient d'anticiper une augmentation des effectifs du SYANE et dans un compréhensible souci d'efficacité, leur localisation dans un périmètre proche de ses installations actuelles.

Avec l'immeuble dénommé « Le Carat », une opportunité exceptionnelle se présente pour préserver les capacités d'extension du Syndicat à moyen terme et garantir de disposer de conditions de travail répondant à ses besoins et ambitions.

Dans son ensemble, l'immeuble « Le Carat » développe une surface totale de plancher d'environ 1.232 m<sup>2</sup> sur un niveau de parkings en sous-sol, ainsi que des places de stationnement en surface.

L'acquisition envisagée par le SYANE porte sur trois des quatre niveaux (dont le rez-de-chaussée), sur la totalité des parkings en sous-sol et 5 places en aérien. Une place de stationnement adapté aux personnes à mobilité réduite sera incluse dans les parties communes. Le SYANE sollicite par ailleurs la conclusion d'un pacte de préférence pour l'acquisition future du dernier niveau avec le promoteur qui désire conserver celui-ci pour ses propres besoins, pour une durée imprécise à ce stade.

Le Comité est informé que la vente s'opèrera sous forme de Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et invité à approuver cette acquisition pour une surface de bureaux de 933 m<sup>2</sup>, dont l'intention a été manifestée lors du Débat d'orientations budgétaires 2020.

Prévue par l'article 1601-3 du Code Civil, la VEFA est un contrat par lequel un tiers construit un ouvrage, dont il revend une partie à l'administration au fur et à mesure de sa construction.

Les règles afférentes à l'immeuble font référence au Code du Travail dans ses articles concernant les bâtiments, leurs accès, leurs équipements d'hygiène et de sécurité.

L'immeuble sera conforme aux normes environnementales en matière de performance énergétique, édictées par la Réglementation Thermique RT 2012.

Les prestations et la décoration, tant des parties communes (hall d'entrée, paliers, sanitaires) que des plateaux de bureaux, résultent d'études esthétiques et fonctionnelles lui permettant d'assurer la flexibilité des aménagements intérieurs, la qualité de l'ambiance et la fluidité des circulations.

Les solutions techniques sont étudiées de manière à permettre une très grande modularité d'aménagement. Les plateaux seront livrés hors cloisonnement.

Les ouvrages seront réalisés selon les règles de l'Art et seront conformes aux prescriptions techniques des Documents Techniques Unifiés (DTU) établi par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment, aux règles de construction et de sécurité en vigueur, aux normes parasismiques en vigueur localement et aux prescriptions du Code du Travail.

Conformément à la réglementation et aux assurances souscrites obligatoires, les matériaux et produits mis en place en cours des travaux bénéficient selon leur nature d'une garantie annuelle, biennale, décennale, etc.

Le prix de vente des plateaux RDC, R+1, R+2 nus ainsi que les 34 places de parkings décrites ci-dessus s'établit à 3.037.691 € HT, TVA en sus.

**N.B :** La présentation détaillée des éléments substantiels du projet fait l'objet d'une annexe à la présente délibération.

Il est précisé que le « Service des Domaines » a rendu une évaluation de la valeur vénale du bien le 4 février 2020 qui s'élève à 3.037.691 € HT pour les 933 m<sup>2</sup> de bureaux, 51 m<sup>2</sup> de terrasses et 34 places de stationnement.

Le contrat pour l'acquisition de l'immeuble de bureaux selon les caractéristiques détaillées ci-dessus est de type VEFA. Il sera assorti de conditions suspensives notamment :

- Pour le Syndicat :
  - ✓ l'obtention des prêts nécessaires au financement de l'opération,
  - ✓ une délibération donnant délégation au Président du Syndicat pour engager les démarches jusqu'à la conclusion de la convention synallagmatique de vente en l'état futur d'achèvement et de l'acte définitif de la VEFA qui soit purgée de tous recours.

En conclusion, le coût total de l'opération est évalué à 3.645.229,20 € T.T.C. comprenant le bien livré en VEFA auquel s'ajoutera une provision sur frais de l'acte de vente s'élevant à 38.000,00 €.

Il est précisé que le paiement s'opérera selon l'échéancier suivant :

• Signature du contrat préliminaire de réservation	5 %
• Signature de l'acte authentique de vente	25 %
• Fondations achevées	7 %
• Dalle haute niveau R-1 achevée	11 %
• Dalle haute niveau RDC achevée	11 %
• Dalle haute niveau R+1 achevée	11 %
• Dalle haute niveau R+2 achevée	7 %
• Immeuble hors d'eau	6 %
• Immeuble hors d'air	6 %
• Démarrage des travaux de faux-plafonds	6 %
• Livraison	5 %

Pour assurer le financement de ce programme, le Syndicat envisage de souscrire un emprunt sur la totalité du montant.

Il est précisé que ce crédit est inscrit au budget primitif 2020.

Il est indiqué que les niveaux non occupés par les services du SYANE dans l'immeuble « Le Carat » pourront être mis en location pour un revenu annuel par niveau aujourd'hui estimé entre 58 et 85.000 € selon leurs caractéristiques.

Enfin, le promoteur estime le délai de livraison à 16 mois après la signature de l'acte de VEFA.

Les membres du Comité syndical sont invités :

1. à retenir et approuver le projet d'acquisition partielle de l'immeuble « Le Carat » présenté par le Président du SYANE,
2. à approuver les modalités de financement décrites ci-dessus,
3. à donner délégation au Président pour poursuivre les démarches nécessaires jusqu'à la conclusion de la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et signer la convention synallagmatique de vente en état futur d'achèvement et ce, conformément aux éléments détaillés ci-dessus.

**Adopté à l'unanimité.**

**Le Président,**

**J.P AMOUDRY.**

