

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL DU 7 JUILLET 2022

DEL-2022-171

L'An deux mille vingt-deux, le sept juillet, à 10 heures, le COMITE du Syndicat des Energies et de l'Aménagement Numérique de la Haute-Savoie, dûment convoqué en date du 30/06/2022, s'est réuni 'Salle du Comité' du SYANE, sous la présidence de Monsieur Joël BAUD-GRASSET.

Etaient présents ou en visioconférence :

Mmes MERMIER, PARIS, TARAGON.

MM. AEBISCHER, BACHELLARD, BAUD-GRASSET, BOUVARD C, BOUVARD M, BURNET, CARTIER, CHARLOT-FLORENTIN, CHENEVAL JP, CHENEVAL P, CONDEVAUX JF, COUTIER, DEAGE, DESCHAMPS, DUNAND, FONTAINE, FRANCOIS, GAUDIN, GENOUD, GILBERT, GILET, GYSELINCK, JACQUES, MEYNET-CORDONNIER, MILLET-URSIN, PAULY, PELLARIN, PENHOUËT, PERRISSIN-FABERT, PEUGNIEZ, RATSIMBA, SIBILLE, STEYER.

Avaient donné pouvoir :

Mme LAFARIE.

MM. GILLET, HACQUIN, LEOTY, OBERLI, PETIT, ROLLIN, SADDIER.

Suppléants :

Mme GRARD.

MM. BOSSON, MULATIER-GACHET, TURK-SAVIGNY.

Etaient absents ou excusés :

Mmes BILLOT, BRO, BRUNO, DALL'AGLIO, DETURCHE, MUGNIER.

MM. AMADIO, ANTHOINE-MILHOMME, BARBIER, BARON, BARTHALAIS, BLOUIN, BOISIER, BONTEMPS, BOUCLIER, BUFFLIER, CALONE, CAVAREC, CHARRAT, CHASSAGNE, DAVIET, DEFAGO, GONDA, HAVEL, HERBRON, JOURNE, LARCHER, LEBEAU-GUILLOT, LEROY, LOMBARD, MARTIN-COCHER, MATHIAN, MODURIER, PEROU, PERRET, ROSSINELLI, RUBIN, TOURNIER, TRUFFET, VILLARD, VITTOZ.

Assistaient également à la réunion :

M. PAILLOLE : Syan'EnR

Mmes ASSIER, CARRERA, KHAY, JAILLET, POURRAZ,

MM. BAILLY, CHALLEAT, DIAZ, LOUVEAU, SCOTTON, SOULAS, VIVIAN, WYBAILLIE : du SYANE

Membres en exercice : 85

Présents : 40

Représentés par mandat : 8

En application des dispositions des lois n° 2020-391 du 1^{er} avril 2020 et n° 2021-1465 du 10 novembre 2021, fixant le quorum au tiers des membres de l'assemblée délibérante, le Comité peut valablement délibérer.

Objet : MISE EN LOCATION DE SURFACES DE BUREAUX DANS LE BATIMENT LE CARAT

Exposé du Président,

Par délibération du 20 février 2020, le Comité syndical a décidé l'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) de 3 des 4 niveaux que compte le bâtiment Le Carat, situé à proximité du siège du SYANE, afin de faire face à une évolution attendue de ses effectifs et de ses besoins.

La surface acquise s'élève au total à 933 m² de bureaux, auxquels s'ajoutent des places de stationnement en surface et en sous-sol, pour un prix de 3.037.691 € HT.

Par la suite, afin de rendre le bâtiment exemplaire sur le plan énergétique, des demandes de prestations complémentaires ont été formulées auprès du promoteur (installation de sondes pour la géothermie, panneaux photovoltaïques en toiture, bornes de recharge de véhicules électriques, stores, etc, ...).

Alors que la capacité du bâtiment principal était progressivement atteinte à la mesure des augmentations d'effectifs enregistrées en 2020 et 2021 notamment, il est apparu que l'utilisation immédiate des espaces acquis dans Le Carat se limiterait à court terme au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, le 2^{ème} constituant alors une réserve pour des besoins futurs.

Il est par ailleurs précisé que le SYANE bénéficie d'un pacte de préférence avec le propriétaire du 3^{ème} et dernier étage du bâtiment (d'une superficie de 292 m² + une terrasse de 37 m²), qui permettra au Syndicat de se positionner en priorité, lorsqu'il décidera de mettre son bien en vente.

Considérant la croissance rapide des services du SYANE, il s'avère nécessaire de consacrer le niveau disponible (R+2) à la location pour une durée relativement courte, de 3 ans (années entières et consécutives), et non dans le cadre d'un bail commercial classique « 3, 6, 9 » de 9 ans qui risquerait de limiter les capacités d'accueil nécessaires.

Ce 2^{ème} étage compte une surface de bureaux de 312 m² auxquels s'ajoutent une terrasse de 51 m² et 10 places de stationnement en sous-sol. Il est indiqué que, compte tenu de la durée du bail, le SYANE a procédé aux aménagements intérieurs (cloisonnement, revêtements de sols, peintures, etc, ...) ; le loyer comprenant en outre les charges locatives, notamment les consommations d'électricité.

Le loyer annuel, au prix du marché pour ce type de bien et sa localisation, est estimé ainsi :

Bureaux cloisonnés :	220 € HT et HC / m ² de surface locative (compris prorata des parties communes)
Charges locatives forfaitaires :	56 € HT / m ² locatif (compris consommations électriques)
Soit un loyer total bureaux de :	276 € HT / m ² locatif compris charges forfaitaires
Parkings privés en sous-sol :	950 € HT et HC / unité

Soit pour la totalité du plateau R+2 et des parkings attachés, un loyer annuel estimé à 100.580 € HT et CC. Le loyer sera révisable annuellement selon l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT).

Des contacts ont été engagés avec des agences spécialisées dans l'immobilier d'entreprise installées sur le bassin annécien, afin de trouver un ou plusieurs locataires de ces espaces de bureaux.

Après en avoir délibéré, les membres du Comité syndical sont invités :

1. à donner délégation au Président pour mettre en œuvre des démarches auprès d'agences immobilières spécialisées dans la recherche d'un ou plusieurs locataires, pour un ou plusieurs baux n'excédant pas une durée totale de 3 ans,
2. à accepter les conditions de mise en location exposées ci-avant, et la fixation d'un loyer aux prix du marché dont les montants indicatifs lui ont été exposés,
3. à donner délégation au Président pour poursuivre les démarches nécessaires jusqu'à la conclusion d'un ou plusieurs baux de location des espaces du bâtiment Le Carat situés au niveau R+2 dont le SYANE n'aura pas un besoin immédiat, le cas échéant en procédant à des négociations avec les candidats, et ce, conformément aux éléments détaillés ci-dessus.

Adopté à l'unanimité.

Le Président,



Joël BAUD-GRASSET.

Syane
ENERGIES & NUMÉRIQUE