



Extrait du registre des décisions

Bureau du 14 juin 2018

n° 094-18

Objet : *RD - Approbation d'un contrat de location avec option d'achat concernant le tènement situé 104 avenue de Villarcher à Chambéry entre Chambéry métropole - Cœur des Bauges et la SCI Villa 104*

- date de convocation le 08 juin 2018
- nombre de conseillers en exercice : 51

L'an deux mille dix-huit, le jeudi quatorze juin à dix-huit heures trente, les membres du Bureau de Chambéry métropole - Cœur des Bauges, légalement convoqués, se sont réunis à Chambéry, Parc des expositions, Hall des conventions, sous la présidence de Xavier Dullin, président de Chambéry métropole - Cœur des Bauges.

- étaient présents : 37

Aillon-le-Jeune	
Aillon-le-Vieux	Christian Gogny
Arith	Pierre Gerard
Barberaz	David Dubonnet
Barby	Catherine Chappuis
Bassens	Alain Thieffinat
Bellecombe-en-Bauges	Jean-Luc Berthalay
Challes-les-Eaux	Daniel Grosjean
Chambéry	Josiane Beaud - Driss Bourida - Aloïs Chassot - Jean-Claude Davoine - Xavier Dullin - Sylvie Koska - Pierre Perez - Benoit Perrotton
Cognin	Jean-Pierre Beguin
Curienne	
Doucy-en-Bauges	Marie Perrier
Ecole	Annick Bonniez
Jacob-Bellecombette	Brigitte Bochaton
Jarsy	
La Compôte	Jean-Pierre Fressoiz
La Motte-en-Bauges	Damien Regairaz
La Motte-Servolex	Christiane Boisselon - Sylvie Vuillermet
La Ravoire	Frédéric Bret - Marc Chauvin
La Thuile	
Le Châtelard	Pierre Hemar
Le Noyer	Philippe Gamen
Les Déserts	Michel André
Lescheraines	Albert Darvey
Montagnole	
Puygros	
Saint-Alban-Laysse	
Saint-Baldoph	Christophe Richel
Saint-Cassin	
Sainte-Reine	
Saint-François de Sales	Maryse Fabre
Saint-Jean-d'Arvey	Bernard Januel
Saint-Jeoire-Prieuré	Jean-Marc Léoutre
Saint-Sulpice	Louis Caille
Sonnaz	Daniel Rochaix
Thoiry	Jérôme Esquevin
Vérel-Pragondran	
Vimines	Lionel Mithieux

- conseillers excusés ayant donné pouvoir : 5

de Philippe Dubonnet à Louis Caille - de Michel Dyen à Xavier Dullin - de Alexandra Turnar à Aloïs Chassot - de Florence Vallin-Balas à Jean-Pierre Beguin - de Jean-Maurice Venturini à Jean-Marc Léoutre

- conseillers excusés : 9

Luc Berthoud - François Blanc - Stéphane Bochet - Jean-Benoît Cerino - Jean-Pierre Coendoz - Michel Dantin - Pierre Duperier - Dominique Pommat - Philippe Trepier

GRAND CHAMBERY

106 allée des Blachères – CS 82618 – 73026 Chambéry cedex
04 79 96 86 65 - grandchambery.fr - @GrandChambery - cmag-agglo.fr

Bureau du 14 juin 2018

délibération n° 094-18

objet **RD - Approbation d'un contrat de location avec option d'achat concernant le tènement situé 104 avenue de Villarcher à Chambéry entre Chambéry métropole - Cœur des Bauges et la SCI Villa 104**

Alain Thieffenat, conseiller délégué chargé de l'économie, de la requalification des parcs d'activités et des pépinières d'entreprises, rappelle que par délibération n° 077-17 C du 9 février 2017, l'agglomération a acquis un ensemble immobilier d'environ 17 000 m² cadastré section KA n° 192-194-288 au 104 avenue de Villarcher à Chambéry. Sur ce foncier sont implantés un ensemble de bureaux d'environ 450 m² et 240 m² d'ateliers-entrepôts répartis dans cinq petits bâtiments.

L'ensemble de ce site est fortement impacté par le tracé d'un emplacement réservé pour la liaison ferroviaire Lyon-Turin et sera éventuellement amené à faire l'objet d'une expropriation.

Après avoir étudié un aménagement global de ce site et pour répondre aux besoins, il a été proposé un découpage de ce foncier en trois espaces distincts :

- une première partie du foncier de 563 m² a été louée à la société voisine LCM (groupe Cargo) qui, dans le cadre du développement de son activité, a besoin d'étendre l'emprise de son site afin d'aménager des parkings pour ses véhicules (décision du Bureau n° 228-17 du 14 décembre 2017),
- une seconde partie du foncier d'environ 2 042 m² pourrait faire l'objet d'un aménagement pour accueillir plusieurs familles de gens du voyage déplacées d'autres sites économiques,
- une troisième partie du foncier d'environ 14 744 m², incluant les bâtiments, a fait l'objet d'une demande de mise à disposition de la société Transports de Savoie, dont le gérant est Philippe Jeanjean, afin de permettre l'installation du siège de l'entreprise ainsi que le stationnement des poids lourds. Cette mise à disposition a été validée dans l'attente de la formalisation d'un accord sur la cession de l'ensemble immobilier (décision du Bureau n° 228-17 du 14 décembre 2017),

A ce jour, compte tenu des fortes contraintes liées à l'emplacement réservé, un accord a été finalisé avec la société Transports de Savoie portant sur la conclusion d'un contrat de location avec option d'achat présentant les caractéristiques suivantes.

- Titulaire du contrat : la SCI Villa 104, dont le gérant est Philippe Jeanjean.
- Durée du contrat : 20 ans.
- Point de départ du contrat : 1^{er} octobre 2018 (le bail de location temporaire conclu à compter du 1^{er} janvier 2018 se poursuit entre temps jusqu'au 30 septembre, pour un loyer total au terme de cette période de 90 000 €).
- Terme du contrat : 1^{er} octobre 2038.
- Montant du loyer annuel :
 - o les dix premières années (octobre 2018 à octobre 2028) : 112 000 € HT par an, payable par avance trimestriellement,
 - o la onzième année : 22 002 € HT par an, payable par avance annuellement,
 - o de la douzième année au terme du contrat : 9 222 € HT par an, payable par avance annuellement,
 - o soit un montant total prévisionnel de 1 135 000 € (hors prise en compte de l'indexation des loyers) conformément à l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat.
- Indexation des loyers : le loyer fixé ci-dessus sera actualisé annuellement en fonction de l'indice des loyers commerciaux, et pour la première fois à partir du 1^{er} octobre 2019.
- Levée d'option : au terme du contrat, le prix de levée d'option est fixé à 1 €,
- Levée anticipée d'option d'achat du tènement et conséquences :
 - o le locataire aura la possibilité de lever par anticipation l'option d'achat en versant en une seule fois, lors de la signature de l'acte qui constatera cette levée d'option, l'ensemble des sommes restant à verser au terme du contrat,
 - o dans l'hypothèse où durant le même délai de 20 ans (soit jusqu'en octobre 2038), après avoir levé l'option et être devenue propriétaire, la SCI Villa 104 cède le tènement pour partie ou en totalité, la SCI Villa 104 s'engage à faire bénéficier Chambéry métropole - Cœur des Bauges d'un droit de

préférence pour acquérir au même prix et conditions qu'un éventuel acquéreur. Si l'agglomération refuse l'acquisition, la plus-value nette réalisée lors de cette cession se partagera par moitié entre la SCI Villa 104 et l'agglomération.

La plus-value sera déterminée de la manière suivante :

- prix de cession : prix effectivement perçu par la SCI Villa 104, net de toute fiscalité,
 - prix de revient : somme décaissée pour acquérir le bien comprenant :
 - les loyers du contrat versés au jour de la cession,
 - le montant des sommes versées pour la levée d'option par anticipation,
 - les frais notariés liés à la mise en place du contrat,
 - les travaux initiaux réalisés par le locataire sur le tènement afin de permettre le fonctionnement normal de l'activité de la société Transports de Savoie, déduction faite des amortissements réalisés sur les travaux au titre d'1/20^e par année de location.
- Hypothèse de la mise en œuvre de la DUP : dans l'hypothèse où la déclaration d'utilité publique liée à la liaison ferroviaire Lyon-Turin serait mise en œuvre, le contrat entre l'agglomération et la SCI Villa 104 sera de fait résilié par anticipation.
- L'agglomération, en sa qualité de propriétaire, bénéficiera à ce titre d'une indemnité d'expropriation liée à la valeur du tènement, définie par la Direction de l'immobilier de l'Etat.
- Le locataire s'engage à renoncer à toute indemnité dans le cadre de l'expropriation et à restituer à Chambéry métropole - Cœur des Bauges toute indemnité qu'il percevrait à ce titre.
- Chambéry métropole - Cœur des Bauges indemniser la SCI Villa 104 selon les modalités suivantes :
- restitution au locataire des loyers versés depuis le point de départ du contrat,
 - versement au locataire d'une indemnité pour les travaux initiaux réalisés pour son compte par la société Transports de Savoie, d'un montant de 1 200 000 € HT, réalisés par celui-ci à hauteur de 1/20^e par année manquante (c'est-à-dire de la date de résiliation du contrat au terme initial de celui-ci).
- Hypothèse de non-paiement d'un ou plusieurs loyers : le contrat sera résilié sans remboursement des loyers déjà versés et sans versement d'indemnités pour les travaux initiaux réalisés par le locataire.
- Frais liés à la rédaction du contrat et à l'acte de levée d'option du contrat : ils seront supportés par le locataire.

Il est proposé d'approuver la conclusion d'un contrat de location avec option d'achat avec la SCI Villa 104, concernant le tènement situé 104 avenue de Villarcher à Chambéry, selon les caractéristiques décrites ci-dessus.

Vu les statuts de Chambéry métropole - Cœur des Bauges,

Vu la délibération n° 077-17 C du 9 février 2017 approuvant l'acquisition d'un ensemble immobilier d'environ 17 000 m² au 104 avenue de Villarcher à Chambéry,

Vu la délibération n° 023-18 C du 22 mars 2018 déléguant au Bureau la conclusion des baux,

Vu l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat,

Vu l'accord de Philippe Jeanjean, gérant de la SCI Villa 104,

Le Bureau de Chambéry métropole - Cœur des Bauges, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

Article 1 : approuve les modalités détaillées ci-dessus du contrat de location avec option d'achat à intervenir entre Chambéry métropole - Cœur des Bauges et la SCI Villa 104 pour le tènement situé 104 avenue de Villarcher à Chambéry,

Article 2 : autorise le président ou son représentant à signer tous documents à intervenir,

Article 3 : dit, en application de l'article L5211-10 du CGCT, que cette décision fera l'objet d'un compte-rendu lors de la prochaine séance obligatoire du Conseil communautaire.

le président,
Xavier Dullin

Accusé de réception - contrôle de légalité

Nature de l'acte : Décision du Bureau

Numéro attribué à l'acte : 094-18

Objet de l'acte : RD - Approbation d'un contrat de location avec option d'achat concernant le tènement situé 104 avenue de Villarcher à Chambéry entre Chambéry métropole - Cœur des Bauges et la SCI Villa 104

Thème Préfecture : 7 - Finances locales 4 - Interventions économiques 3 - Ventes de terrain aux entreprises

Date de l'acte : 14 juin 2018

Annexe : Plan;

Identifiant de télétransmission : 073-200069110-20180614-lmc1H21030H1-DE

Identifiant unique de l'acte : lmc1H21030H1

Date de transmission en Préfecture : 25 juin 2018

Date de réception en Préfecture : 25 juin 2018