

**APPEL A MANIFESTATION D'INTERET  
POUR UNE MATERIAUTHEQUE  
LOCAL D'ACTIVITES – LOT n°3 – CRANVES SALES**

Date de clôture des candidatures : **30 septembre 2024**

967 ROUTE DES TATTES DE BORLY – CRANVES-SALES (74)



Annemasse Agglo – 11 Av. Emile Zola, 74100 Annemasse

Le développement des activités artisanales et productives portées par des Petites et Moyennes Entreprises sur l'agglomération annemassienne est freiné par le manque de solutions d'implantations (terrains et locaux) disponibles et commercialisées à des prix adaptés au modèle économique de ces activités.

Afin de proposer une réponse à cet enjeu, dans le cadre de sa politique d'optimisation des zones d'activités économiques, Annemasse Agglo a fait l'acquisition via l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie (EPF 74) d'un local d'activité de 5.582m<sup>2</sup>, situé sur la Zone d'Activités Economiques de Borly, au 967 Route des Tattes de Borly à Cranves-Sales, dans une rue récemment requalifiée. L'ensemble se situe sur un terrain de 9.482m<sup>2</sup>. Le bâtiment bénéficie d'une situation privilégiée, à proximité des axes routiers (CD 907 et 1206) autoroutiers (A40) et à 30 min de Genève.

## Description du local

Pour répondre aux besoins des porteurs de projets, le bâtiment a été divisé en 3 lots, régis par un régime de copropriété.

- Le lot n°1 (1 772m<sup>2</sup>) est en cours de commercialisation.
- Le lot n°2 (1 746m<sup>2</sup>) est attribué à un porteur de projet utilisant le bâtiment pour son activité de vente et distribution au détail et demi-gros, de produits et matériels liés à la restauration.
- **Le lot n°3 (1 724m<sup>2</sup>) est l'objet du présent appel à projet. Il se décompose en 1207m<sup>2</sup> de rez-de-chaussée, d'un étage de 517m<sup>2</sup> ainsi que de 20 places de stationnement dont 1 PMR.**

Aujourd'hui, la collectivité recherche un ou plusieurs preneurs pour ce local.

Le lot est composé de bureaux (essentiellement organisés avec des cloisons amovibles, permettant une reconfiguration des locaux selon le cahier des charges du preneur) au rez-de-chaussée et à l'étage ainsi que de diverses parties d'ateliers et d'entrepôts.

**Des travaux d'aménagement, de rafraîchissement, de nettoyage sont à prévoir par le porteur de projet afin de garantir l'exploitation, l'accessibilité et la mise aux normes des locaux. Il est souhaité que la majeure partie de ces travaux puisse être financée et réalisée par le porteur de projet. La participation de l'Agglo sur certaines compétences fera l'objet de négociations pendant la phase de candidature.**

Des visites pourront être organisées sur demande afin d'estimer les travaux et envisager la compatibilité d'agenda et entrée des lieux compte tenu des aménagements nécessaires.

Informations complémentaires :

- Disponibilité immédiate
- Raccordement possible à la fibre FTTO ou FTTH.
- Desserte par les réseaux d'eau et assainissement.
- Compteur électricité tarif jaune (puissance comprise entre 42 et 240 kVA)

## Descriptif des attendus

Conformément à ses orientations en matière d'accueil d'activités économiques et notamment au regard du Schéma directeur des déchets<sup>1</sup> adopté à l'unanimité en conseil communautaire du 28 avril 2021, la collectivité souhaite faire de ce bâtiment un lieu exemplaire et expérimental permettant de tester la faisabilité économique d'un projet de matériauthèque. Le bâtiment accueillera :

- Une matériauthèque
- Une outil-thèque, fab-lab mettant à disposition des outils mutualisables
- Des bureaux associés, espaces de co-working
- Des activités annexes permettant de faire vivre le local à la manière d'un tiers-lieu.

**Ne sont pas autorisées : les activités de commerce de détail, conformément au PLU en vigueur. Pour toute question sur les activités permises par le PLU, s'adresser directement à Françoise Rieu-Weber, responsable du service urbanisme de la commune de Cranves-Sales, [francoise.riew-weber@mairie.cranves-sales.fr](mailto:francoise.riew-weber@mairie.cranves-sales.fr)**

Annemasse Agglo se réserve le droit de réajuster l'Appel à Manifestation d'Interêt (calendrier, livrables, attendus à la marge) en fonction des propositions faites par les candidats.

---

<sup>1</sup> Lien de téléchargement : [https://www.annemasse-agglo.fr/sites/default/files/2021-11/SCHEMA-DIRECTEUR-DECHETS-2021-2030\\_ANNEMASSE-AGGLO\\_BD.pdf](https://www.annemasse-agglo.fr/sites/default/files/2021-11/SCHEMA-DIRECTEUR-DECHETS-2021-2030_ANNEMASSE-AGGLO_BD.pdf)

## Modalités administratives de la prise à bail

Juridiquement, les relations entre le porteur de projet et l'Agglo seront régies par un bail annexé d'une convention d'objectifs.

- **Le bail** proposé est un bail précaire, conclu pour une durée de 35 mois, avec une clause de revoyure annuelle. Pendant cette période, il est attendu du porteur de projet qu'il teste, expérimente, éprouve son activité et définisse à plus long terme son besoin (surface et type de local nécessaires, aire de chalandise adaptée, emplacement souhaité au sein de l'Agglo ...).

La signature d'un nouveau bail avec le porteur de projet à l'issue des 35 mois n'est pas automatique et sera évaluée au regard des besoins des partenaires et de l'Agglo, du porteur de projet sélectionné, de ses capacités de financement et projet de développement.

- **Une convention d'objectif** sera annexée au bail au moment de sa signature détaillant notamment les évolutions de la structure (type pépinière d'entreprise), quantification des matières détournées, évolution des missions... et ce afin de bénéficier d'un accompagnement adapté par les partenaires du projet. Cette convention sera rédigée et adaptée à l'issue du processus de sélection du porteur de projet

## Modalités financières et techniques de la prise à bail

Au regard de l'objectif poursuivi par l'Agglo en matière d'accueil, de soutien d'entreprises issus de l'Economie Sociale et Solidaire, de sa politique environnementale visant la réduction des déchets et tenant compte de la précarité du bail, un loyer inférieur à la valeur du marché a été envisagé pour permettre aux acteurs de développer leurs activités dans les meilleures conditions.

Un objectif de perception de loyer plancher de **3 000€/mois HT/HC** a donc été prévu par la collectivité et ses partenaires. Toutefois, au moment du dépôt de la candidature, **l'opportunité d'ajuster cet objectif financier est laissée à l'appréciation du porteur de projet**. Les loyers pourront par exemple être progressifs et réévalués annuellement en fonction des résultats obtenus par le porteur de projet. Un dépôt de garantie pourra également être demandé.

## Principaux critères d'analyse des dossiers en vue de l'attribution

Il est attendu du porteur de projet qu'il constitue un dossier écrit répondant aux enjeux partagés par les partenaires et listés ci-dessous (liste non-exhaustive). :

Le comité d'attribution analysera les candidatures sur ces éléments.

### Présentation du porteur de projet

- Description juridique de la structure du porteur de projet (Nom, SIRET, forme juridique, montant du capital social, organigramme...)
- Présentation des missions de la structure
- Description du partenariat si plusieurs structures candidatent sous un même groupement

### Cohérence du projet au regard des enjeux poursuivis par l'Agglo

- Description du projet et de l'activité envisagée au sein du local. *Pour rappel, les activités de commerce ne sont pas autorisées.*
- Éléments qualitatifs et quantitatifs sur matériaux : types de matériaux récupérés, poids, source de collecte, circuit d'écoulement des matériaux, quantité de déchets valorisés...
- Public visé : nombre de personnes formées, type de public attendu
- Partenariats et complémentarités envisagées avec d'autres activités/structures.
- Attentes éventuelles du candidat auprès de l'Agglo concourant à la bonne réussite du projet

### Adéquation du local avec la nature du projet

- Détail des différentes activités et surfaces développées au sein du local (atelier, bureaux, stockage, showroom...)
- Nombre de places de stationnement souhaitées (dans la limite des 20 places disponibles)
- Liste des travaux et aménagement nécessaires pour l'activité envisagée dans le local, calendrier et estimations financières à l'appui
- Modalités de prise en charge financière et technique de ces travaux
- Interfaces avec les autres activités présentes sur le site (lot 1 et 2), opportunités de complémentarité et gestion des potentielles nuisances (stationnement, bruit...)

### Solidité financière

- Modèle économique et segment de marché : public attendu, recettes prévisionnelles
- Zone de chalandise
- Analyse du positionnement du candidat vis-à-vis d'autres structures aux prestations similaires
- Montant du loyer absorbable
- Plan de financement envisagé par l'entreprise pour ce projet (recours à un financement bancaire, montant et durée du prêt, financement des aménagements,...)

Pour chacune de ces thématiques, il sera demandé au candidat de préciser **ses perspectives de développement**, à court, moyen et long terme. Il est rappelé que l'appel à manifestation d'intérêt s'intègre dans un cadre expérimental. Ces perspectives feront l'objet d'un conventionnement avec les partenaires de projet et donneront lieu à des réévaluations annuelles.

## Contact opérationnel

Contact	Mission
<b>Annemasse Agglo - Morgane BERNARD</b> Chargée d'opérations urbaines <a href="mailto:morgane.bernard@annemasse-agglo.fr">morgane.bernard@annemasse-agglo.fr</a>	En tant que pilote de l'opération, l'Agglo est la porte d'entrée pour toute question relative au local et à l'aménagement souhaité par les élus de la collectivité.
<b>Maison de l'Eco - Virginie Sevaz</b> Co-directrice <a href="mailto:sevaz@maisoneco.org">sevaz@maisoneco.org</a>	En tant qu'agence de développement économique d'Annemasse Agglo, la Maison de l'Eco accompagne les entreprises dans le montage de ce dossier de candidature.
<b>Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie</b> <b>Marlène Chancrin</b> Directrice des services <a href="mailto:m.chancrin@epf74.fr">m.chancrin@epf74.fr</a>	L'Etablissement Public Foncier porte l'ensemble immobilier pour le compte de l'Agglo. Ils en organisent la gestion et perçoivent les loyers.

Pour l'organisation d'un créneau de visite (1h), merci d'envoyer un email en mettant en copie [morgane.bernard@annemasse-agglo.fr](mailto:morgane.bernard@annemasse-agglo.fr) et [fulgraff@maisoneco.org](mailto:fulgraff@maisoneco.org)

Cette visite devra permettre d'accueillir les partenaires du projet, estimer les coûts des travaux et possibilités d'aménagement.

Après la visite, si vous confirmez votre intérêt pour le local, il vous sera demandé de construire un dossier de candidature afin de formaliser votre demande avant le **30 septembre**.

## Les suites de l'appel à manifestation d'intérêt

Les éléments du dossier de candidature seront analysés par les services techniques d'Annemasse Agglo et leurs partenaires (EPF, Foncière, Maison de l'Eco).

Sur la base de ce dossier de candidature, un **comité de sélection** sera organisé. L'entreprise pourra être invitée à participer à ce Comité pour présenter son projet.

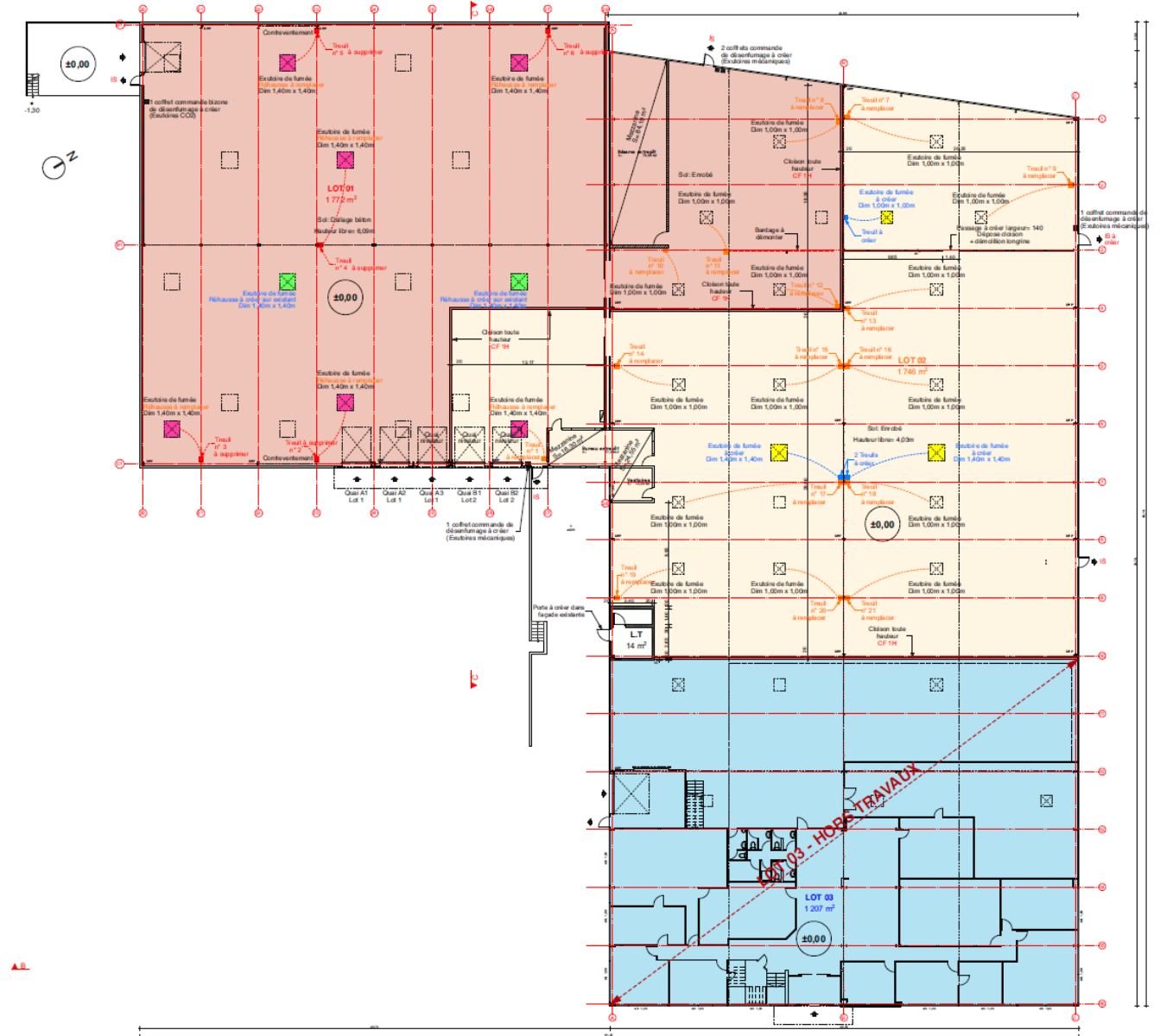
Annemasse Agglo se réserve le droit de proposer aux porteurs de projets une discussion afin que leur dossier puisse être retravaillé avant production d'une nouvelle mouture.

En fin de procédure, après émission par Annemasse Agglo d'un avis favorable, l'Etablissement Public Foncier transmettra au porteur de projet un projet de bail. Entre la promesse et la signature du bail, il sera possible pour le porteur de projet, sous couvert d'une convention adaptée, de réaliser les travaux nécessaires avant entrée permanente dans les lieux.

Une date sera ensuite arrêtée pour la signature du bail et l'état des lieux d'entrée de l'entreprise dans le bâtiment. Tout aménagement ou charge non mentionnés au sein du bail seront à la charge de l'entreprise locataire.

# Annexe 1 - Plans du bâtiment et du local

Le lot n°3 est représenté par la surface en bleu, niveau Rez-de-Chaussée





Le lot n°3 est représenté par la surface en bleu, niveau R+1

