

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ARVE ET SALÈVE (CCA&S)
160 Grande Rue - 74930 REIGNIER-ÉSERY

DÉLIBÉRATION
du Conseil communautaire
Séance du mercredi 28 janvier 2026

DEL20260128_012

L'an deux mil vingt-six, le vingt-huit janvier, à 19 heures, le Conseil communautaire, s'est réuni en salle des mariages à SCIENTRIER, sur convocation adressée à tous ses membres, le 15 janvier précédent, par Monsieur Sébastien JAVOGUES, Président en exercice de la Communauté de Communes Arve & Salève (CCA&S).

Conseillers en exercice : 32

Présents : 21

ARBUSIGNY : Régine RÉMILLON, Esther VACHOUX ;

ARTHAZ-PONT-NOTRE-DAME : Frédéric CHABOD, Régine MAYORAZ ;

LA MURAZ : Gianni GUERINI, Nadine PÉRINET ;

MONNETIER-MORNEX : Christophe AUGUSTIN, Régis LAMURE, Laurent CHIORINO ;

NANGY : Rodolphe ARNOULD, Laurent FAVRE, Denise FERNANDES ;

PERS-JUSSY : Isabelle ROGUET ;

REIGNIER-ÉSERY : Denise GERELLI-FORT, Sébastien JAVOGUES, Stéphanie LE MOAL, André PUGIN, Lucas PUGIN, Isabelle SAGE ;

SCIENTRIER : Michel BRANTUS, Patricia DÉAGE ;

Pouvoir :

Absents excusés avec procuration :

Absents excusés : Anne-Marie LALLIARD, Dominique BRAND,

Absents : Patrice DOMPMARTIN, David DE VITO, Valérie VACHOUX, Sophie BIOLLUZ, Didier EISACK, Virginie JACQUEMOUD, Billy MARQUET, Séverine MILLOT-FEUGIER, Aline MIZZI.

Secrétaire de séance : Patricia DÉAGE

DEL20260128_012 - Conclusion d'un bail à construction avec l'entreprise HYDEWA sur la zone de l'Eculaz

Rapporteur : Monsieur Laurent FAVRE, 2^{ème} Vice-président en charge de l'Economie

ANNEXE 5

VU le CGCT ;

VU l'arrêté préfectoral n°PREF DRCL BCLB-2025-00021 en date du 28 mars 2025, portant approbation des derniers statuts en vigueur de la CCA&S, dans leur version adoptée par délibération n°DEL 20241002_102 du Conseil communautaire, le 02 octobre 2024, et notamment sa compétence en matière de développement économique (8-2) ;

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de REIGNIER-ÉSERY approuvé le 03 décembre 2019 et sa modification n°1 approuvée en Conseil municipal, le 27 septembre 2022 ;

VU la délibération n°2017-04-51 du Conseil communautaire de la CCA&S du 28 juin 2017 engageant la Collectivité dans la mise en place de baux à construction sur le foncier à vocation économique ;

VU la délibération n°2021 06 051 du Conseil communautaire en date du 2 juin 2021 relative aux modalités de mise en œuvre des baux à construction sur le foncier économique de la CCA&S ;

VU la délibération n°20251203_130 du Conseil communautaire de la CCA&S en date du 3 décembre 2025 approuvant la souscription à l'option TVA prévue à l'article 260-5 du code général des impôts pour les futurs baux à construction ;

VU les avis favorables de la Commission Economie en date du 27 mars 2025 et du 8 janvier 2026 ;

VU l'avis favorable du Bureau communautaire en date du 6 juin 2025 ;

Vu l'avis France Domaine en date du 9 janvier 2026 ;

Il est exposé aux membres du Conseil :

Le projet :

La société "HYDEWA France" est une entreprise de fourniture de revêtements muraux et plafonds hygiéniques pour les professionnels de l'alimentaire et le secteur hospitalier.

Elle est installée sur le lot H de la Zone de l'Eculaz depuis 2017, et également propriétaire du bâtiment dit « village d'entreprises » sur le lot I, où elle dispose notamment d'une cellule de stockage pour son activité. Son développement l'amène aujourd'hui à solliciter la Communauté de Communes pour construire un nouveau bâtiment sur le lot G, pour un projet d'usinage plastique pour les secteurs hospitaliers et des EHPAD.

Elle envisage de construire un bâtiment d'environ 1 000 m² de surface plancher, intégrant l'atelier de production et de stockage ainsi que des bureaux et locaux sociaux. Ce projet permettra la création de 4 à 6 emplois supplémentaires.

Le terrain concerné :

La Commission Économie propose d'attribuer à la Société "HYDEWA France", ou son représentant, le lot G tel que figurant au plan de vente ci-annexé (Annexe n°6), d'une surface réelle mesurée de 2 438 m².

Section	Lieu-dit	Parcelle cadastrale	Surface réelle mesurée
D	« Chez Clément »	999	314 m ²
D	« Chez Clément »	977	1 630 m ²
D	« Chez Clément »	1005	157 m ²
D	« Chez Clément »	1000	337 m ²
Total			2 438 m ²

Les modalités de bail à construction (durée et prix) :

Les modalités suivantes de mise à disposition des terrains en bail à construction, sont les suivantes :

- bail à prix unique, par ZA ou secteur, déterminé en fonction du coût de revient pour la Communauté de Communes, soit pour la zone de "l'Eculaz 2", un prix fixé à 70 € / m² ;
- durée de base de 35 ans, négociable selon le principe suivant : + 1 € / m² et par année supplémentaire, ou - 1 € / m² par année en moins, dans la limite de la durée d'amortissement comptable du projet ;
- Versement de la redevance en loyer canon ;
- Instauration d'un "Bonus densification", afin d'encourager l'optimisation du foncier, avec une réduction du prix de -10 € / m², si le projet atteint une emprise au sol (Coefficient d'Emprise au Sol - CES) supérieure à 30 %.

Il en résulte, au vu du projet tel que présenté par la société "HYDEWA France" sur le lot G, d'une surface totale de 2 438 m², les modalités suivantes ci-après proposées :

"HYDEWA France" – implantation sur lot G	
Surface au sol du bâtiment :	1 000 m ²
Surface de terrain réelle mesurée :	2 438 m ²
Soit un CES (coefficient d'emprise au sol) de :	41 %
Bonus -10 € / m ² si CES > 0,30 :	Oui
Prix au m ² pour une durée de 35 ans de :	60,00 € / m ²
Prix au m ² pour un bail de 50 ans :	75,00 € / m ²
Soit loyer canon HT :	182 850,00 €
TVA 20% :	36 570,00 €
Soit loyer canon TTC :	219 420,00 €

Au vu de l'ensemble des informations présentées, le Conseil communautaire, à l'unanimité :

- **APPROUVE** la conclusion d'un bail à construction pour une durée de 50 ans, avec la Société "HYDEWA France", ou tout autre société qui la représente, sur le lot G, situé dans la ZAE de "l'Eculaz", sur la Commune de REIGNIER-ÉSERY, d'une surface totale de 2 438 m², soit 182 850€ HT, auquel s'ajoute 36 570€ de TVA, à verser en une seule fois à la signature du bail ;
- **PRÉCISE** que les parcelles concernées sont inscrites au cadastre en section D, Lieu-dit "Chez Clément", soit les parcelles n°999 ; 977 ; 1005 et 1000.
- **AUTORISE** Monsieur le Président ou son représentant légal à signer le bail ;
- **DÉCIDE** que l'offre de la CCA&S au vu des modalités précitées et convenues, est valable pour une durée de 6 mois ;
- **DONNE** tous pouvoirs à Monsieur le Président pour l'exécution de la présente délibération.

La Secrétaire de séance
Patricia DÉAGE

Pour ampliation conforme
Le Président de Arve et Salève
Communauté de Communes
Sébastien JAVOGUES

*Certifié exécutoire
Transmis en Préfecture, le 30/01/2026
Publié, le 30/01/2026*

PAGE ANNULÉE

