



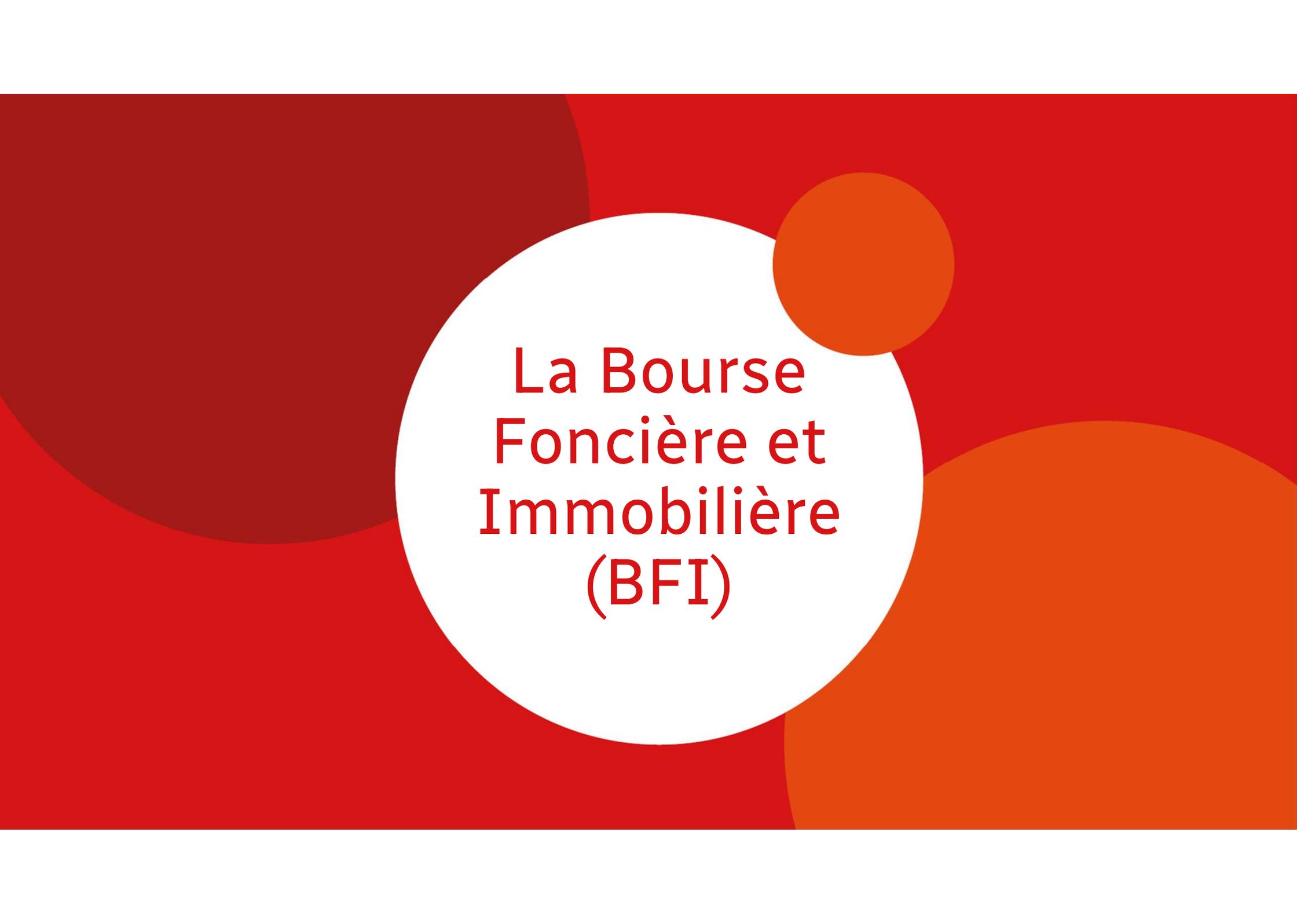
# Rencontres de l'Immo

2<sup>e</sup> édition - Septembre 2024

[maisoneco.org](https://maisoneco.org)

# Rappel de l'Ordre du Jour

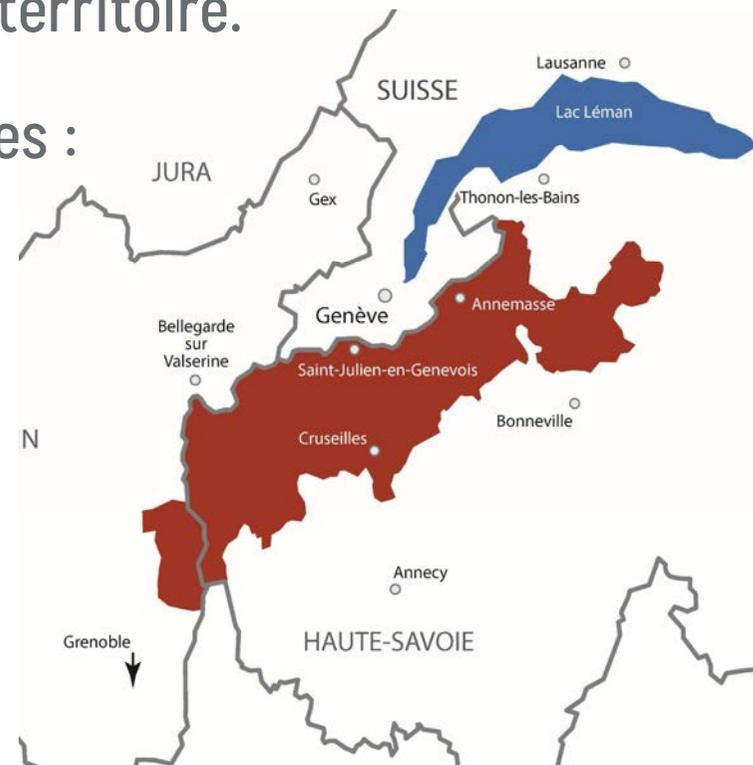
- 13h45 : Présentation et Tour de table
- 14h00 : La Bourse Foncière et Immobilière (BFI)  
Les tendances 2024  
Observatoire de l'Immobilier d'entreprises
- 14h45 : Les Baux Longue durée et leurs différentes formes
- 16h : Echange / Questions diverses



La Bourse  
Foncière et  
Immobilière  
(BFI)

# La Bourse Foncière et Immobilière (BFI)

- Un outil financé par les collectivités et mis à disposition de l'ensemble des acteurs économiques du territoire.
- Présent sur 6 Communautés de communes :
  - Annemasse Agglo
  - Genevois
  - Arve et Salève
  - Quatre Rivières
  - Pays de Cruseilles
  - Usses et Rhône



# La Bourse Foncière et Immobilière (BFI)

## Fonctionnement pour les demandes :

- Un **formulaire accessible en ligne** via le site internet de [Rez Up.org](https://www.RezUp.org) (Pôle Entreprenariat de la Maison de l'Eco) ou **prise de contact directe** par les demandeurs (créateurs ou dirigeants d'entreprises).
- Envoi d'une **sélection d'offres immobilières et/ou foncières envoyée directement** aux demandeurs **sous 72 heures** avec les coordonnées des commercialisateurs ou propriétaires .

**Maison éco**  
Maison de l'Eco  
3, Avenue Emile Zola  
74100 Annemasse - France  
+33 (0)4 50 87 99 87  
www.maisoneco.org

Annemasse, le 16/11/2023

RÉFÉRENCE : L-003440

**Bureau de 30 m2 en Location**

Adresse : ZAE de Findrol 74250 - FILLINGES

Descriptif : Local composé de 3 bureaux indépendants et situé au 1er étage avec accès par escalier extérieur. Aménagements : Entrée, kitchenette et sanitaire communs. Equipements : Compteur séparé, Climatisation réversible. 2 stationnements par bureau. Charges : 80 euros/mois (Taxe foncière, eau, électricité)

Loyer mensuel : 450,00 €      Vente :

Fonds de commerce :      Droit au bail :

Éléments liés à la transaction :

**Contact du commercialisateur**

AGOYER Benoit      Tel :  
Portable : 06 81 50 62 76  
Email : buzzracing@hotmail.fr



# La Bourse Foncière et Immobilière (BFI)

## Fonctionnement pour les offres (suite) :

- Pour les propriétaires : un **formulaire accessible en ligne** sur le site internet de [Rez Up.org](http://RezUp.org) ou **prise de contact directe**
- Pour les nouveaux commercialisateurs : Prise de contact avec la Maison de l'Eco et envoi des 1<sup>ères</sup> fiches commerciales.

➔ **Création d'un dossier, dans la BFI, pour chaque propriétaire ou commercialisateur :**

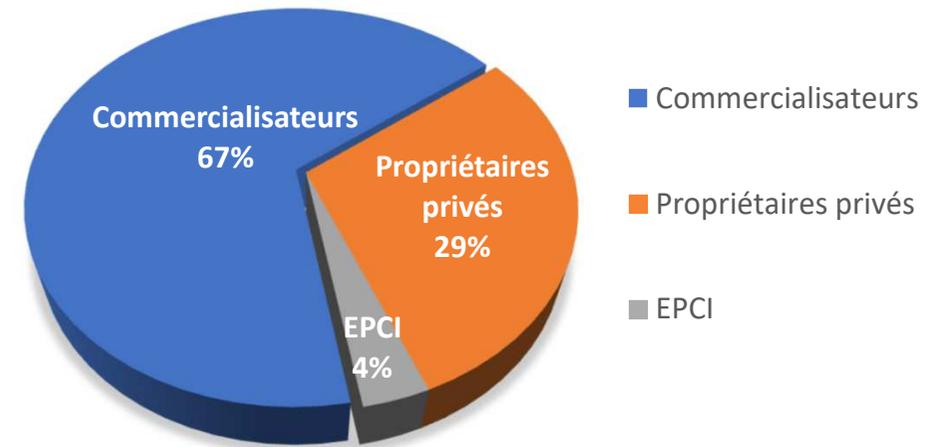
- **récapitulant l'ensemble de ses offres disponibles**
- **Permettant, grâce au mail envoyé mensuellement, de mettre à jour la disponibilité de ses propres locaux grâce au lien d'accès direct à la base.**

# La Bourse Foncière et Immobilière (BFI)

## Fonctionnement pour les offres (suite) :

- **147 offres** entre le 1<sup>er</sup> juillet 2023 et le 31 juillet 2024 (+ 11% par rapport à l'année précédente)
- **2/3 des offres** sont apportées par les commercialisateurs

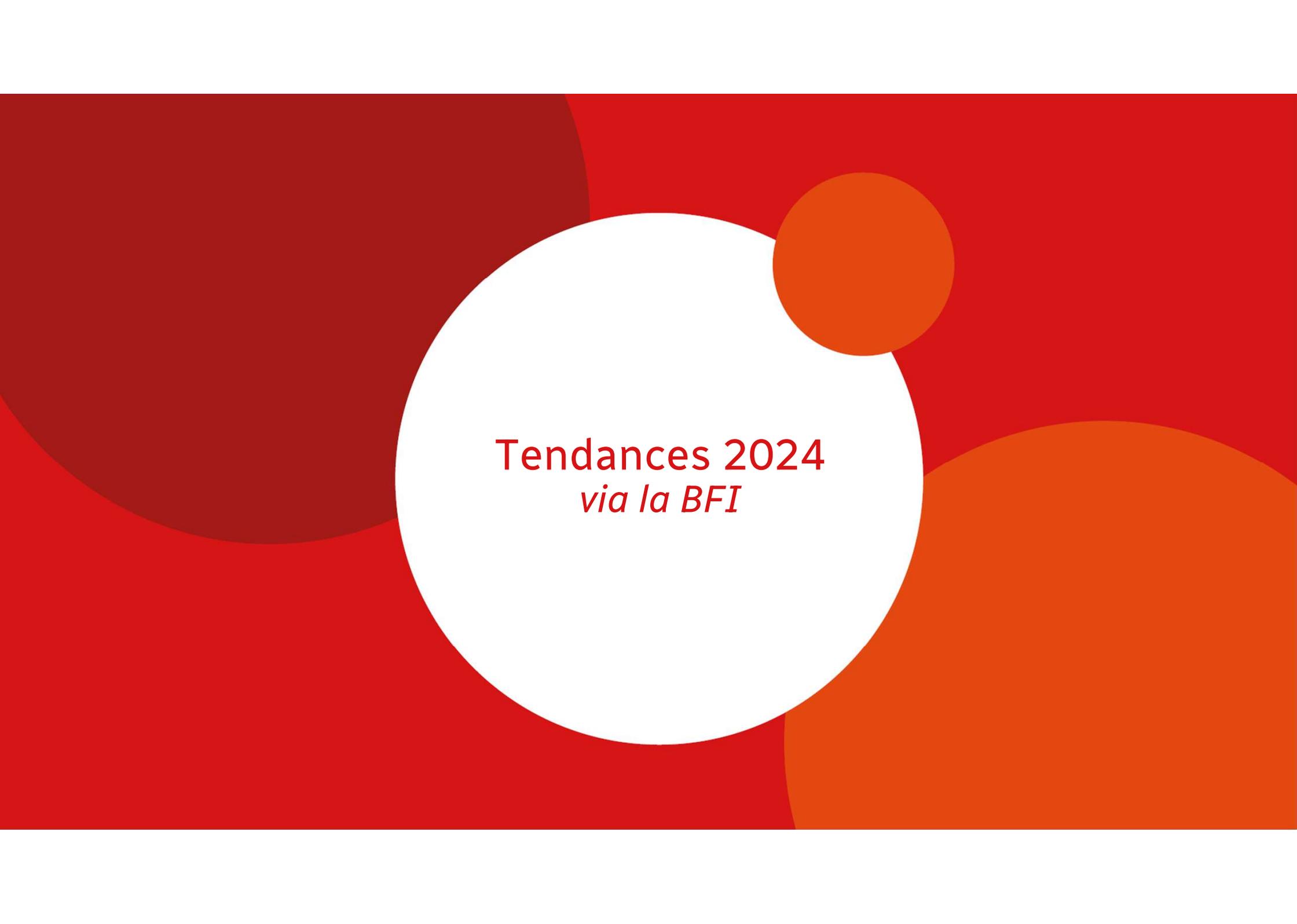
## Répartition des offres



→ Pour que **l'outil** mis à disposition

par les collectivités reste **performant et efficient,**

**le partenariat Maison de l'Eco / Commercialisateurs est indispensable**



Tendances 2024  
*via la BFI*

# Les tendances 2024

- **160 demandes entre le 1<sup>er</sup> juillet 2023 et le 31 juillet 2024**

Baisse constatée sur l'ensemble des territoires de façon plus ou moins marquée.

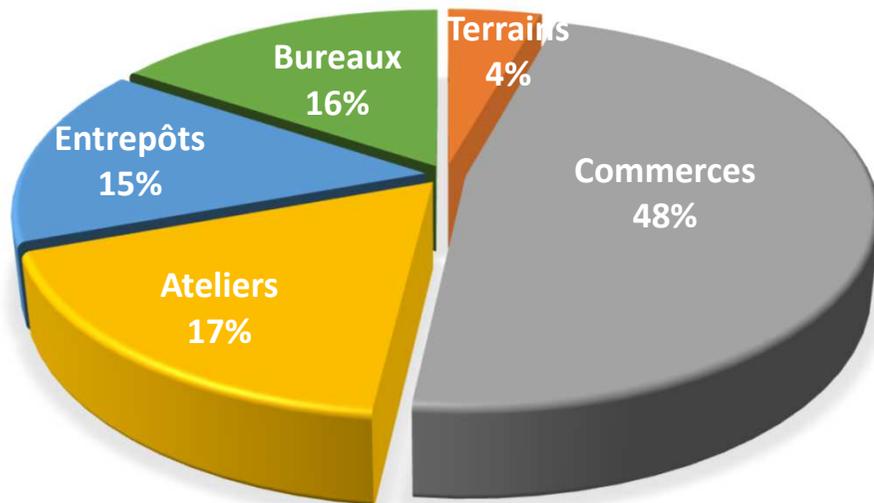
⇒ Conjoncturelle : Une année 2024 dans la continuité de celle de 2023 avec des baisses suivant les typologies d'activité

- **Les 3 territoires les plus demandés :**

1. Annemasse Agglo
2. Communauté de Communes du Genevois
3. Communauté de Communes d'Arve et Salève

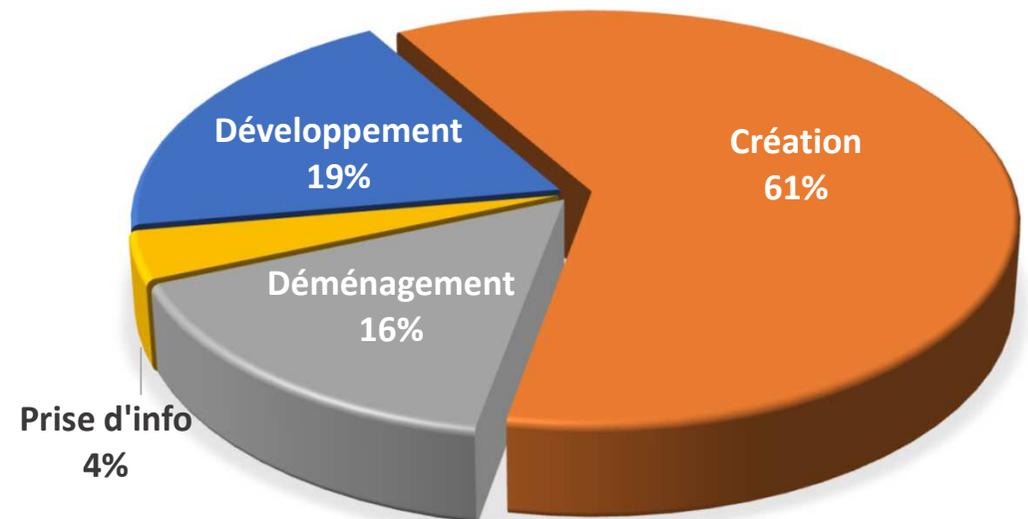
# Les tendances 2024

## TYPE DE BIENS RECHERCHES



- Légère baisse des demandes en Ateliers et en Terrains
- Légère augmentation des demandes de bureaux

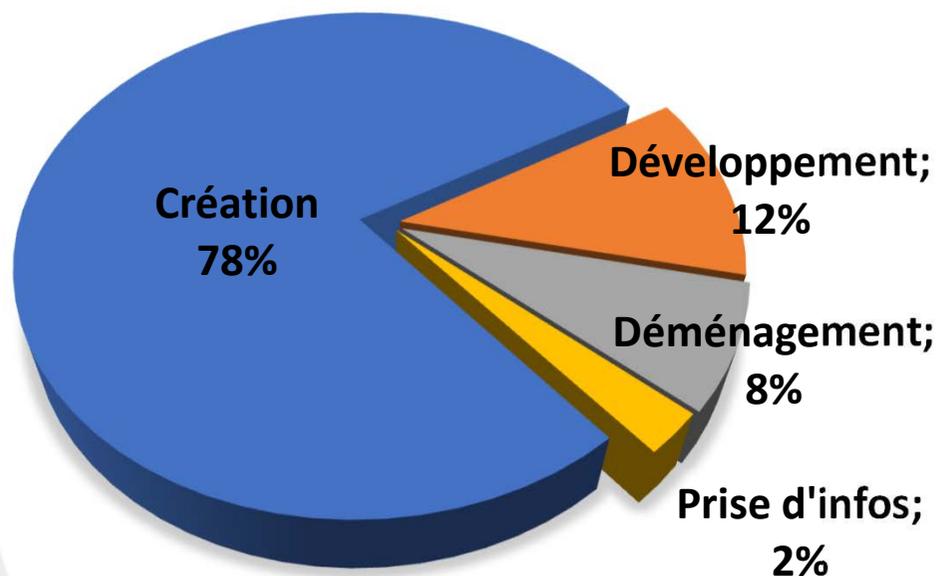
## RAISON DE LA DEMANDE



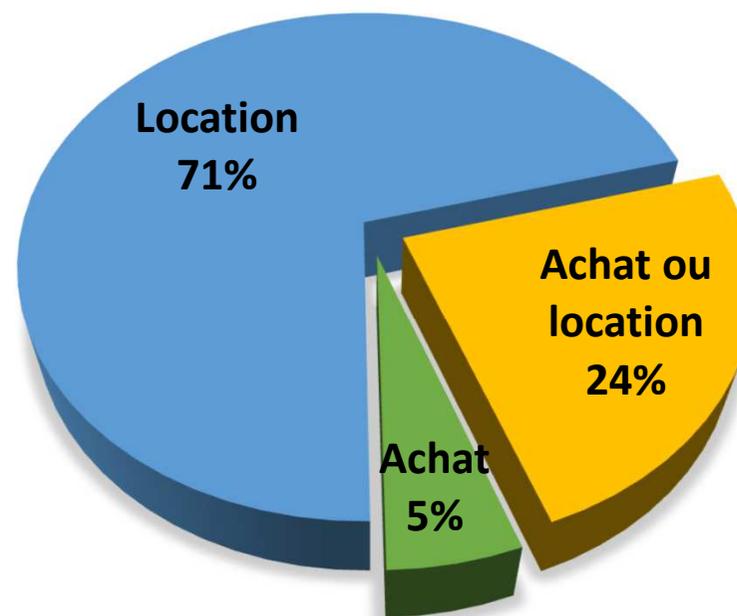
- Pas de modifications majeures par rapport à 2022/2023

# Les commerces

## RAISON DE LA DEMANDE



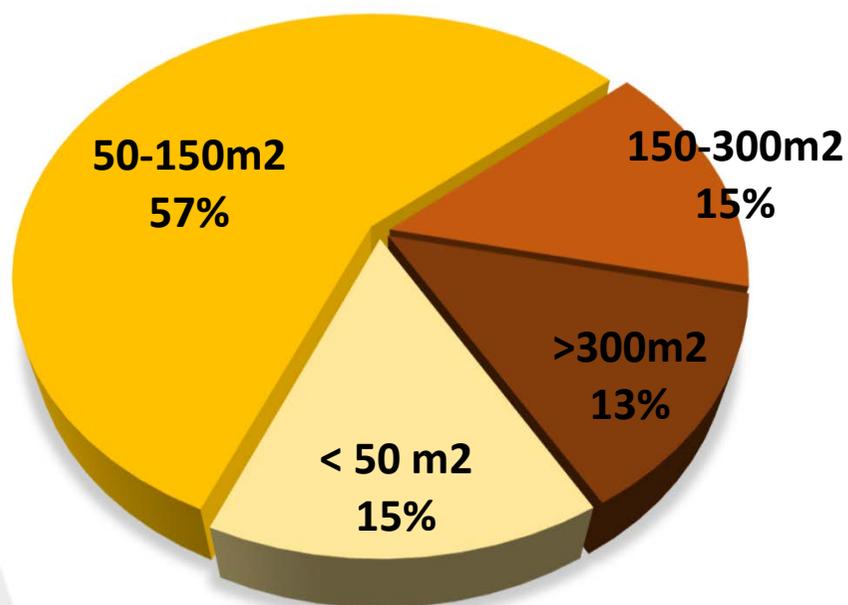
## TYPE DE TRANSACTION



- Offres : 80% de locaux commerciaux à louer (dont 20% de FDC) et 20 % à vendre

# Les commerces

## SURFACE DEMANDÉE

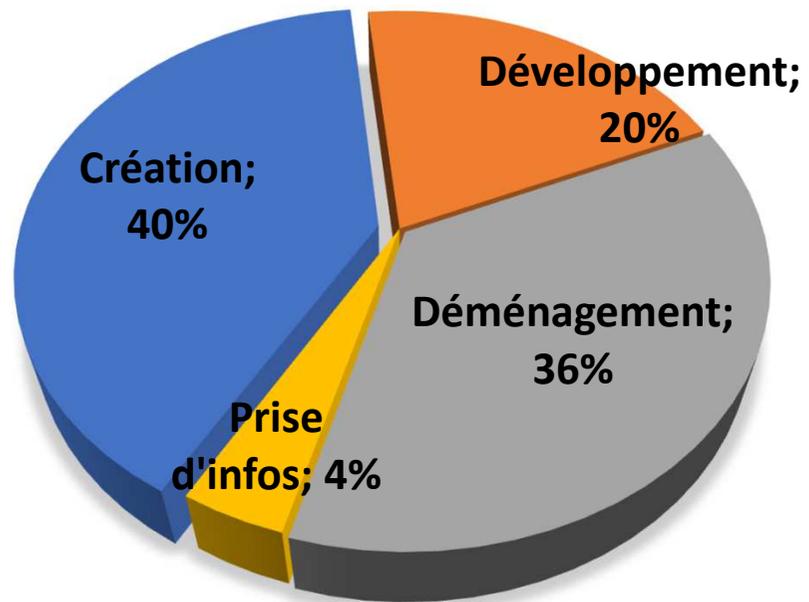


### A retenir :

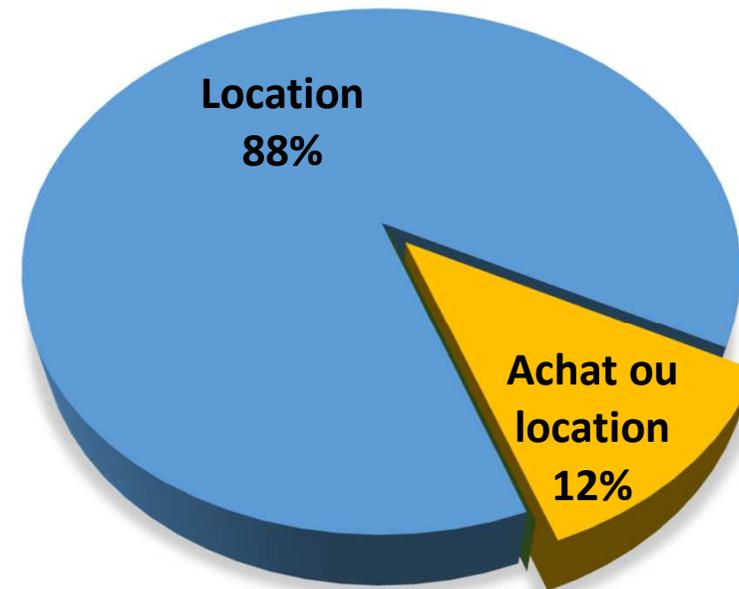
- 75% des demandes concernent de la création
- 20% sont des entreprises cherchant à se développer ou à déménager
- 70% cherchent à louer et les 30% restants sont ouverts à toutes propositions
- Plus de 90% cherchent des surfaces inférieures à 300m<sup>2</sup> -> Commerces de centralités

# Les bureaux

**RAISON DE LA DEMANDE**



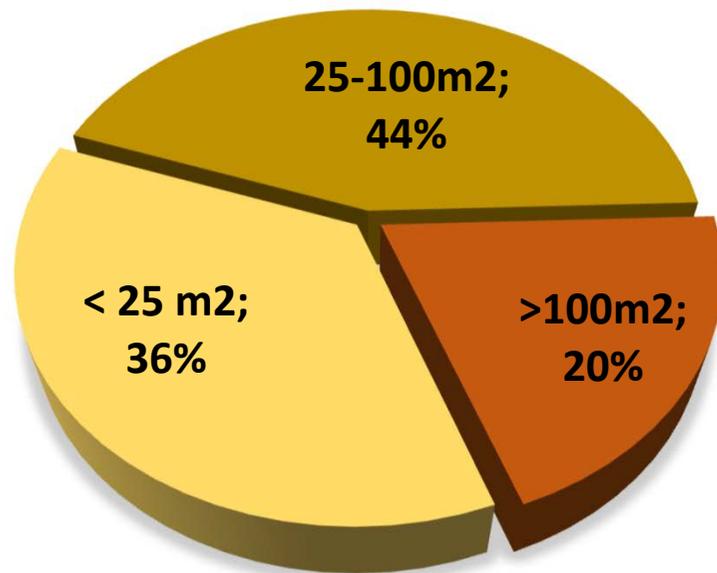
**TYPE DE TRANSACTION**



- Offres : 75% de bureaux à louer et 25 % à vendre

# Les bureaux

## SURFACE DEMANDÉE

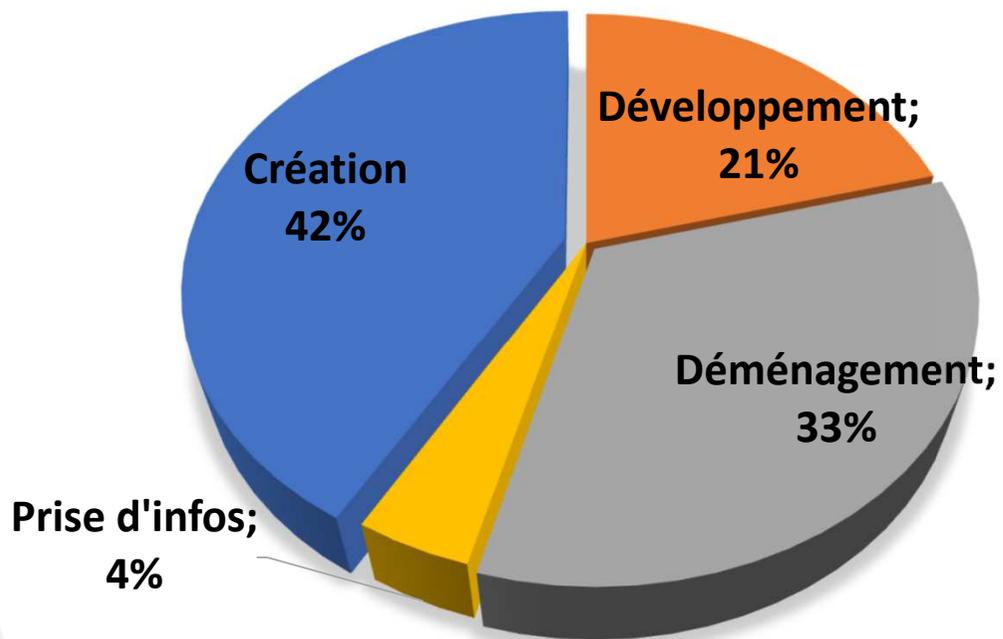


### A retenir :

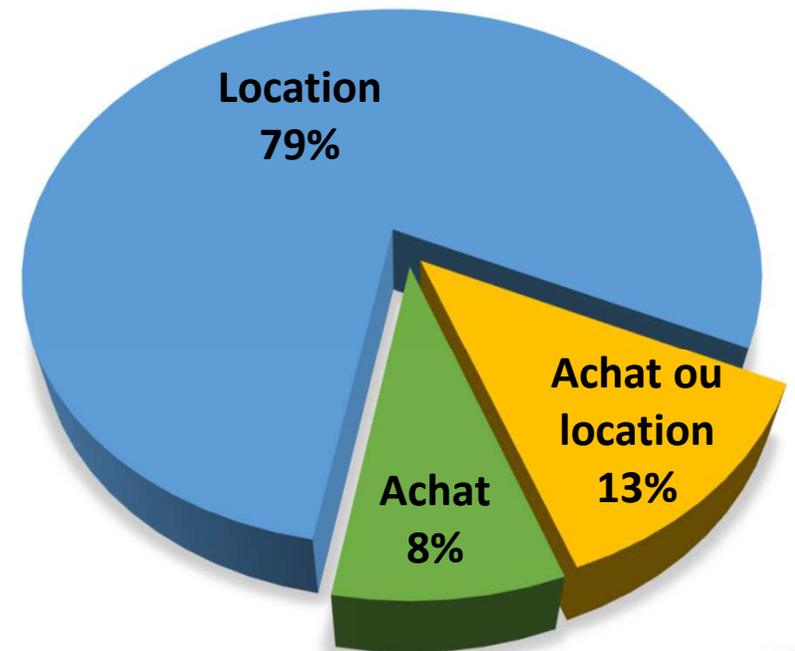
- 20% des demandes concernent des entreprises en développement
- 1/3 concernent des entreprises souhaitant déménager (-> réduction de la surface à louer)
- La location est la transaction la plus demandée (> 90%)
- Les grandes surfaces ou plateaux restent une demande minoritaire

# Les entrepôts

RAISON DE LA DEMANDE

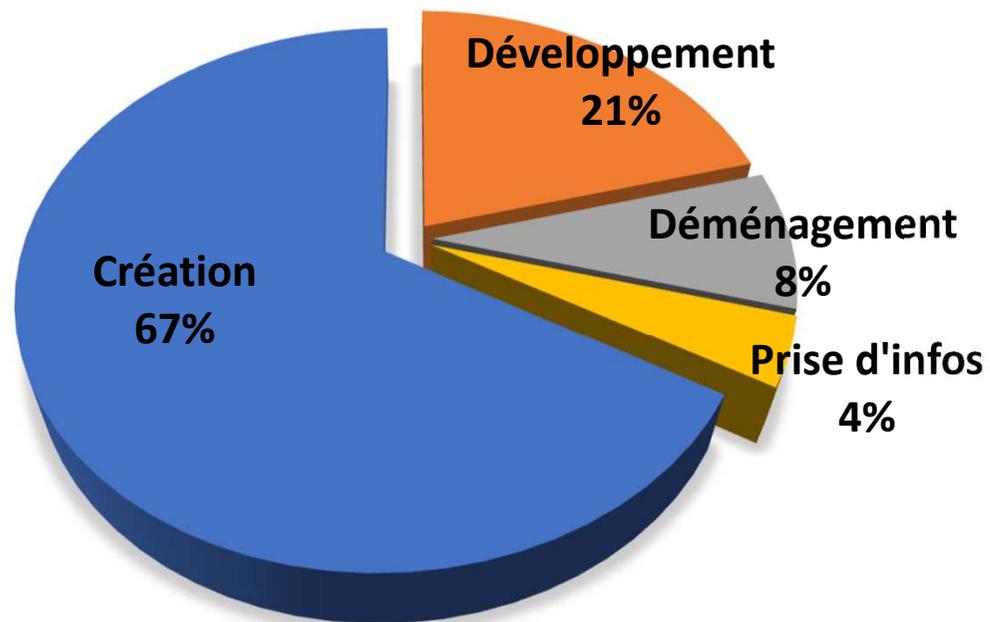


TYPE DE TRANSACTION

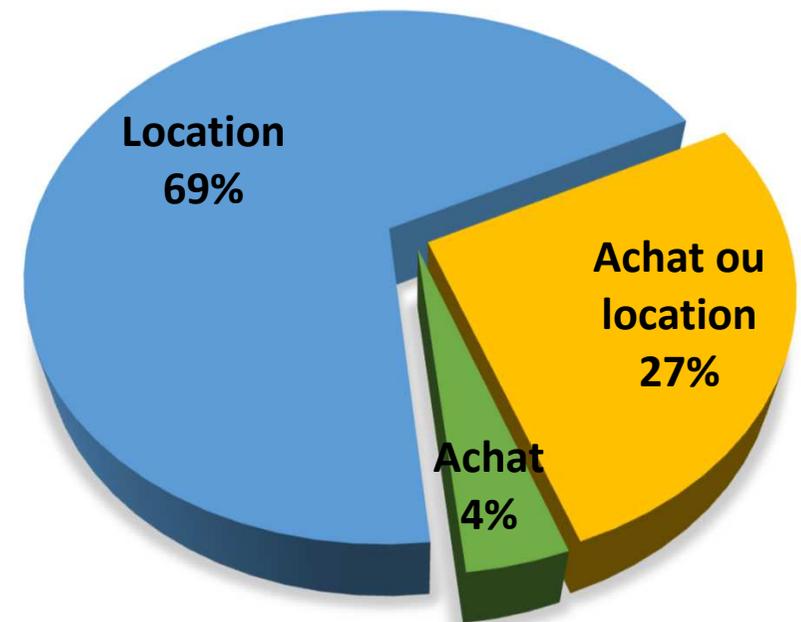


# Les ateliers

RAISON DE LA DEMANDE

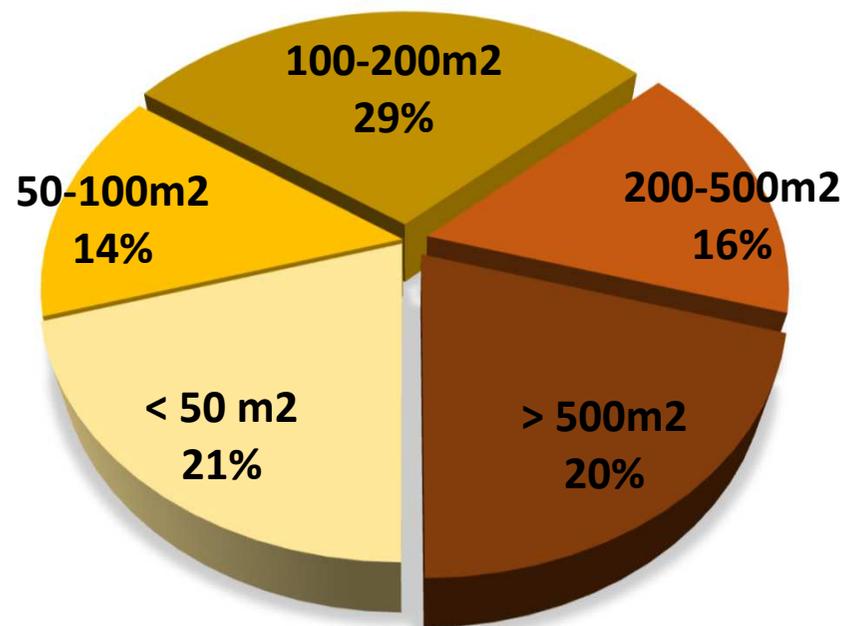


TYPE DE TRANSACTION



# Les entrepôts et ateliers

## ENTREPÔT /ATELIER : SURFACE DEMANDÉE

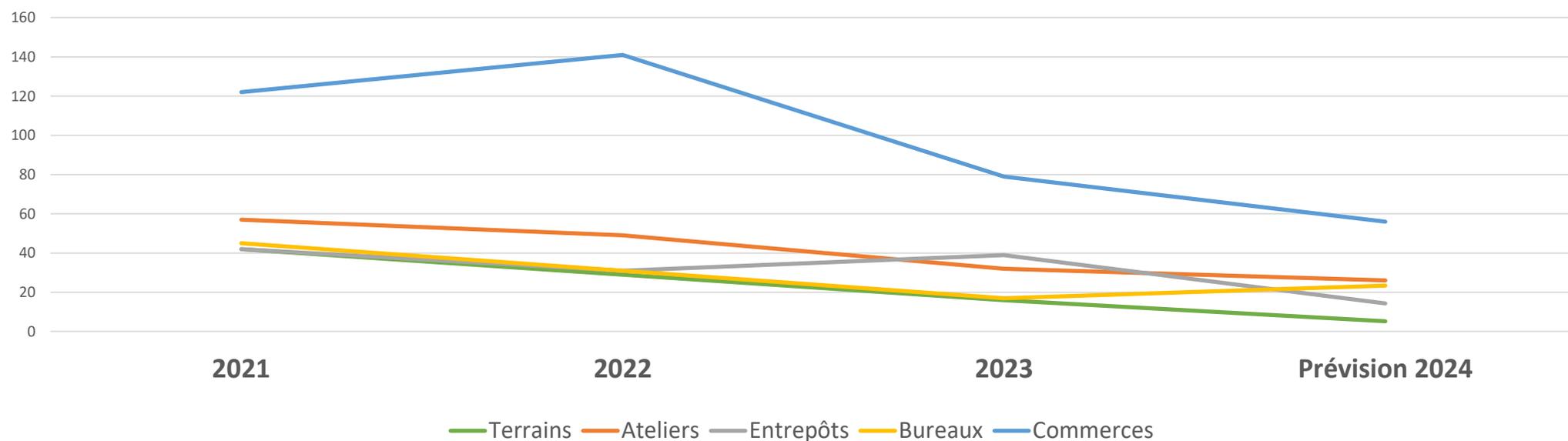


## A retenir :

- La création concerne principalement les ateliers à contrario des entrepôts qui sont demandés par des entreprises déjà implantées qui souhaitent principalement louer.
- 1/3 des demandes concernent des locaux de petite taille (<100m<sup>2</sup>) -> des biens qui sont, à ce jour, manquants sur l'ensemble des territoires
- La quasi moitié des demandes concerne des locaux de taille intermédiaire (100-500m<sup>2</sup>)

# Les tendances 2024

## Evolution des demandes de locaux en fonction de la typologie d'activités



# Les tendances 2024

- Locaux d'activités (Entrepôts, ateliers) :
  - > Léger ralentissement des demandes mais celles-ci sont **plus qualitatives**
  - > concerne principalement des **entreprises locales** qui cherchent à déménager ou à se développer
  - > Implantation d'entreprises exogènes au territoire rarissime (Rareté des biens / Prix, RH, Logements)
- Bureaux : **Légère reprise** des demandes grâce, principalement, aux professions médicales / paramédicales et Ecoles privées d'enseignement supérieur
- Commerces : **l'ensemble des domaines** (vestimentaire, alimentaire, ameublement, loisirs, etc.) est **impacté par la conjoncture**. Seuls le Hard Discount et le Haut de gamme semblent, à ce jour, préservés.
  - > la classe moyenne semble être fortement impactée par la baisse du pouvoir d'achat constatée, ce qui se traduit par une baisse marquée de la consommation

# Et 2025, quelles perspectives ?

- Au vu des perspectives transmises par la Banque européenne, du nombre de fermetures d'entreprises, etc., **l'année 2025** ne semble **pas aussi prometteuse que prévue...**
- Les taux d'intérêts bancaires vont-ils poursuivre la tendance baissière ?
  - **Favorisera la reprise des investissements/créations ?**
- L'énergie devient aussi aujourd'hui un sujet de préoccupation de tous, **locataires et propriétaires** (Décret tertiaire, Loi sur l'accélération des EnR, factures d'énergie en augmentation, etc.)
  - > **touche toutes les catégories** d'activités à des niveaux différents
  - > Des **sanctions déjà définies** pour certains travaux non réalisés (Photovoltaïques sur toiture ou en ombrières, bornes de recharge électrique) et d'autres à venir
  - > A noter : Obligation de solariser tous les bâtiments de plus de 500m<sup>2</sup> à partir de 2028
- **Quel devenir pour les zones d'activités, les bâtiments tertiaires ?**



Annemasse **Agglo**

Annemasse - Les Voirons Agglomération

# Flash Info



Annemasse Agglo a lancé ce mercredi 18/09/24, un Appel à projet pour **aider financièrement les entreprises de son territoire et les propriétaires de locaux professionnels qui s'engagent dans la transition énergétique**. La subvention peut atteindre **40 000€ suivant la typologie des travaux engagés**.

-> Pour plus de renseignements, RDV sur le site de PULS, marque d'AA

**<https://www.puls-locomotive.com/appel-a-projets>**

Les entreprises pourront également découvrir, sur le site de PULS, les **bureaux d'études savoyards** qui pourront les accompagner et les **46 autres dispositifs** (Etat, fournisseur d'énergie, Ademe, CCI, CMA, Région, Pôle métropolitain, Annemasse Agglo, etc.) qui peuvent les aider sur ces sujets.

The image features a vibrant, abstract background composed of several overlapping circles in various shades of red and orange. A large, central white circle is the focal point, containing the word "ECHANGES" in a bold, red, sans-serif font. The overall composition is clean and modern, with a strong color palette.

**ECHANGES**

The background consists of several overlapping circles in shades of red and orange. A large white circle is centered in the middle, containing the text. To its right, there is a smaller orange circle. Below the white circle, there is a large orange circle. The overall composition is modern and minimalist.

# Observatoire de l'immobilier

# Observatoire de l'immobilier

**En 2023, Lancement de l'Observatoire de l'Immobilier d'entreprises sur nos territoires :**

- Objectif : Croiser les données de chaque agence pour créer un document unique et avoir une vision plus complète de l'état du marché sur le Genevois français et ses alentours
- 2023 : Retour de 8 commercialisateurs qui ont permis de recueillir des premières données sur les 6 territoires tels que :
  - le nombre de m2 loués ou vendus
  - La vétusté des biens
  - les loyers et prix de vente moyen
  - le nombre de demandes exprimées mais non placées, etc.

-> Ces données sont classées **par typologie de biens, par secteurs et par ComCom**

# Observatoire de l'immobilier

## La procédure pour cette 2<sup>e</sup> année :

- **Janvier 2025** : Chaque commercialisateur complète et envoie, à la Maison de l'Eco, la matrice du tableau Excel avec ses données 2024
- **Analyse et compilation** de ces données par la Maison de l'Eco
- **Février 2025** : Partage de ces données compilées aux participants

→ Objectif : **Doubler le nombre de participants** pour qualifier les données et proposer un **outil performant et ciblé à ce territoire spécifique**



# Les Baux Longue Durée et leurs différentes formes

**Présentation par :**  
*Christian Verdonnet*  
*Cécile Bersot*  
*Rémi Fournier*

# Les différentes formes de baux de longue durée / les objectifs

- Bail rural
- Crédit-bail
- Bail à construction (BAC)
- Bail Emphytéotique (BE)
- Bail Constitutif de Droits Réels (BCDR)
- Bail Emphytéotique Administratif (BEA)

## **Quelques caractéristiques communes:**

- 18 à 99 ans
- Objectif initial de diminuer la valeur foncière / immobilière et de la lisser sur le temps long
- BAC = obligation de construction
- BE = possibilité de construction
- BE / BCDR = plus particulièrement faits pour des biens immobiliers

# Bail à construction : principes et modalités de mise en œuvre

- Grands principes :
  - Durée : 19 à 99 ans (loi) - négociable
  - Prix : « similaires » aux prix pratiqués antérieurement pour une cession ou inférieurs
  - Versement : loyer canon de 100% à la signature du bail ou échelonnement sur des périodes courtes à moyennement longue
  - En fin de bail : retour du terrain et du bâtiment (sans rachat ou indemnités\*) au bailleur /à la collectivité
- Clauses suspensives de la promesse de bail (facultative) : obtention d'un prêt (si nécessaire) + permis construire
- Le bail octroie des droits réels au preneur :
  - Libre hypothèque du bail (bâtiment + foncier) comme garantie auprès des banques; libre cession, et possibilité de consentir certaines servitudes.
  - Le preneur est propriétaire du bâtiment pendant la durée du bail, il a une obligation d'entretien, et paiement des charges et taxes.

## Bail à construction : autres caractéristiques

- **Fin de bail :**
  - Terrain + Bâtiment entrent dans le patrimoine du bailleur, sans indemnités (clause pouvant être discutée)
  - Et après? Remise à disposition de l'ensemble terrain + bâtiment via un bail commercial ou un bail emphytéotique avec droit de préférence pour le preneur s'il souhaite poursuivre son activité
  - Possibilité de renouvellement avant le terme du bail, mais pas de renouvellement tacite
- **Droit de préférence du bailleur** en cas de vente du bâtiment (ou d'une partie) par le preneur
- En cas de **modification du bâtiment** → permis modificatif + avenant au bail à construction
- **Clauses de résiliation**, en cas de : non-paiement loyer ou taxes (foncière), non-respect de la destination, défaut entretien (droit de visite annuelle du bailleur pour le constater)...

### EXEMPLE DE CLAUSES POSSIBLES :

- **Clauses renforcées** avec pénalités financières et résiliation en cas de non respect, pour :
  - Destination des locaux, notamment en cas de sous-location (responsabilité du preneur)
  - Aménagements paysagers
  - Performance énergétique

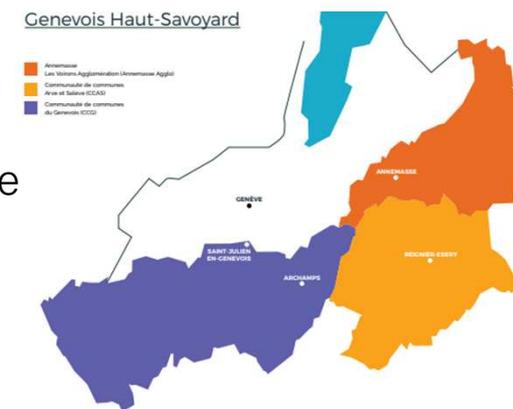
# Les Baux à construction – une démarche territoriale qui s’amplifie ?

Constats en 2016 – volonté de maîtriser le devenir des fonciers à vocation économique

→ **BAIL A CONSTRUCTION**: bail par lequel le preneur s'engage à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.



- ✓ Convention d'engagement en 2017
- ✓ Ensemble\* des fonciers publics à vocation économique







EPCI ayant délibéré pour instaurer le Bail à Construction au sein de leur ZAE

En projet ?

**Périmètres :**

- Lacs
- Membres de La Foncière
- Limites des EPCI

## Baux de longue durée: une pluralité de pratiques

- De plus en plus de baux signés ou en voie de signature sur les différentes intercommunalités de Haute-Savoie
- Des pratiques différentes selon les bailleurs et les territoires:
  - En matière de durée du bail: 35 / 50 / 99 ans (selon la volonté du bailleur de récupérer ou non le bâtiment)
  - En matière de prix : selon que l'on soit en concession d'aménagement ou en direct avec la collectivité, prix pouvant varier selon la nature des biens construits, selon l'ambition environnementale, etc.
  - En matière de versement du loyer : loyer canon de 100% à la signature du bail ou échelonnement sur des périodes courtes (2, 3, 4 ans) à moyennement longue (25 ans)

# Plus d'informations:

- Plaquettes du Cerema sur les Baux à constructions

- Descriptifs sommaires des différents baux et autres outils permettant le renouvellement des ZAE (issu des travaux [Mix Cité 3](#))

  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté  
Égalité  
Fraternité

  
Cerema  
L'UMI & TERRITOIRES DE DEMAIN

## Le bail à construction des deux Savoie

Un choix collectif pour maîtriser le foncier économique



Vue aérienne de la zone d'activités du Mont à Annemasse  
Crédit photo : Le Messager

Retour d'expérience  
MAY 2024

  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté  
Égalité  
Fraternité

  
Cerema  
L'UMI & TERRITOIRES DE DEMAIN

## Le bail à construction

Outil de maîtrise foncière au service du développement économique



Déjà photo : CERMA  
Outil d'utilisation accordé au Cerema

REPÈRES POUR AGIR  
SEPTEMBRE 2024



  
mixcité

### OPTIMISATION DU FONCIER PRODUCTIF EN ZONE D'ACTIVITÉS

## Boîte à outils pour l'encadrement foncier

Note rédigée par: Ville de Cluses, Concorde, EPFPA, CAUE74  
État de révision: Présentation des outils foncières pour améliorer le développement urbain des territoires  
Contributeurs: Américains (notaires, Agglomération), Concorde de Cluses, Family, Terece de Savoie  
Semaine mise à jour: janvier 2024

Pour aller plus loin:  
EPF de Haute Savoie: [epf74.org](http://epf74.org)  
CAUE de Haute Savoie: [www.caue74.fr](http://www.caue74.fr)



# Fiscalité générale du bail emphytéotique

- Le bail emphytéotique est dispensé de la formalité de l'enregistrement.
- Lors de sa publication au fichier immobilier, la taxe de publicité foncière est exigible.
- Si le bail concourt à la production d'immeubles, il est assujetti à la TVA (sur option). Il est ainsi exonéré de taxe de publicité foncière.
- En cas de cession des droits issus du bail emphytéotique, c'est le régime fiscal des mutations d'immeubles, prévu à l'article 1378 bis du code général des impôts, qui s'applique.

# Fiscalité applicable au preneur durant le bail

Bail emphytéotique = droit réel

- Les loyers sont déductibles de son résultat dans les conditions de droit commun.
- Les constructions réalisées sur le terrain peuvent faire l'objet d'un amortissement :
  - sur la durée du bail lorsque les constructions sont transférées gratuitement au bailleur,
  - sur la durée normale d'utilisation lorsque les constructions sont transférées contre indemnité.

# Fiscalité applicable au bailleur durant le bail

- Les loyers et prestations de toute nature recueillis par le bailleur pendant la durée du bail sont imposables :
  - dans la catégorie des revenus fonciers si ce bailleur est un particulier,
  - dans la catégorie des bénéfices professionnels s'il s'agit d'une entreprise soumise à l'IR,
  - à l'IS s'il s'agit d'une société soumise à cet impôt.
- Lorsque le loyer est payé par la remise des immeubles construits, le bailleur est imposé sur la valeur de ces biens au titre de l'année d'attribution. Il peut cependant demander un étalement de cette imposition durant 15 ans (année d'attribution et 14 années suivantes).