

APPEL A PROJETS / APPEL A MANIFESTATION D'INTERET D'INVESTIR

*Commercialisation d'un tènement / local industriel sur la
Zone d'Activités Economiques de la Châtelaine à Gaillard*



DATE BUTOIR DE REMISE DES OFFRES : mardi 30 juin 2026 – 17h00

Table des matières

Préambule

I – Présentation du secteur : La ZAE de la Châtelaine

II – Les principes de valorisation du site

III – Pourquoi s'implanter au sein d'Annemasse Agglo et à Gaillard ?

IV – Contexte et ambitions : Un outil industriel prêt à l'emploi

1. Caractéristiques des locaux

2. Modalités financières et contractuelles

V - Le règlement de la consultation

1. Vos interlocuteurs

2. Le dossier de candidature

3. Critères de sélection des offres

4. Calendrier de la procédure

5. Modalités de remise des offres

6. Suites données

Annexes



Annemasse **Agglo**

Annemasse - Les Voirons Agglomération





Préambule

Dans le cadre de sa politique d'optimisation et de requalification des Zones d'Activités Economiques (ZAE), Annemasse Agglo a fait l'acquisition, via l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie (EPF 74), d'un tènement industriel stratégique situé sur la commune de Gaillard. L'objectif est de valoriser ce site en permettant l'implantation d'entreprises dont les activités contribuent au dynamisme économique de l'agglomération.

I – Présentation de La ZAE de la Châtelaine

Le bâtiment, anciennement occupé par l'entreprise Anthime Mouley spécialisée dans la production de cravates, est situé au **29, rue René Cassin à Gaillard**. Ce tènement bénéficie d'un emplacement privilégié au sein de la Zone d'Activités Economiques de la Châtelaine, offrant une accessibilité immédiate aux infrastructures majeures de transport (A40, RD19, aéroport d'Annemasse).

II – Les principes de valorisation du site

Annemasse Agglo souhaite permettre l'implantation sur cette emprise d'un ou plusieurs projets de développement d'entreprises industrielles, artisanales, logistiques ou de loisirs (hors commerce « pur » et hôtellerie), éventuellement en mixité d'usage.

Une attention particulière sera portée à une valorisation globale du site, à son optimisation, en le démolissant ou en le divisant le cas échéant (division du bâti et/ou du foncier) ainsi qu'à la préservation de l'équilibre économique de la zone.



La collectivité privilégiera une gestion foncière de longs termes via des baux constitutifs de droits réels pour maîtriser l'usage durable du bâtiment. Elle laisse la possibilité à des promoteurs de proposer leur candidature à condition qu'ils s'inscrivent dans ces principes de valorisation urbaine.

III – Pourquoi s'implanter à Gaillard ?

Le site profite de la vitalité économique remarquable du Genevois français, qui compte environ 437 000 habitants avec une croissance démographique dynamique et constante.

- **Accessibilité stratégique** : Le tènement est situé à proximité immédiate de l'échangeur n°14 de l'autoroute **A40** et de la RD 19. L'aérodrome d'Annemasse est situé à moins de 10 minutes en voiture.
- **Potentiel de développement** : Outre les locaux existants de 3891 m², le tènement de 10 500 m² présente des espaces extérieurs pour du stationnement voir du stockage et pouvant constituer un potentiel de **constructibilité supplémentaire** sur deux secteurs fonciers permettant d'ajouter jusqu'à 1 800 ou 3 600 m² de surfaces sur un ou deux niveaux.
- **Environnement transfrontalier** : Situé à quelques minutes de Genève, le site bénéficie d'une zone de chalandise au pouvoir d'achat élevé et d'une économie florissante portée par les flux transfrontaliers.



IV – Contexte et ambitions : Un outil industriel prêt à l'emploi

1. Caractéristiques des locaux

La superficie des locaux vacants est de **3891 m²** avec la configuration actuelle suivante :

- **Ateliers ou entrepôts** : environ 2 740 m² avec une hauteur sous plafond variant de 4,20 à 5,20 m.
- **Locaux tertiaires (bureaux)** : environ 731 m².
- **Locaux sociaux et services** : environ 419 m², incluant un appartement de gardiennage de 40 m².
- Le bâtiment est en bon état (raccordé à l'eau, à l'électricité, au gaz, aux réseaux télécom), il peut être chauffé (chaudière gaz récente, aérothermes), sans pollution identifiée, entièrement clos avec un portail automatique, un quai de déchargement et **106 places de stationnement**.

2. Modalités financières et contractuelles souhaitées

- **Type de bail** : L'agglomération souhaite privilégier des baux longs termes (bail emphytéotique ou bail constitutif de droits réels ou bail à construction sur **30 à 75 ans** sans toutefois exclure la possibilité de vente du tènement (sous conditions)).
- **Valeur indicative du bien** : 4,6 M€ HT.



V - Le règlement de la consultation

1. Vos interlocuteurs

La **Maison de l'Eco** est chargée de la commercialisation et de l'accompagnement des porteurs de projet.

- **Contact privilégié** : Pierre MOLARD (06 31 86 19 07) ou Aurélie CATTEAU (06 48 42 14 09).
- **Annemasse Agglo** : Rémi FOURNIER, Coordonnateur des Zones d'Activités Economiques (06 31 35 14 11).

2. Le dossier de candidature

Après une visite obligatoire du site (demande par email à molard@maisoneco.org ou visites organisées les jeudi 26/03, mercredis 29/04 et 20/05), **un dossier de candidature sera transmis pour formaliser la demande.**

Toute candidature devra inclure une présentation détaillée du projet, une analyse d'opportunité et de compatibilité avec les principes de valorisation urbaine et économique du site souhaités par Annemasse-Agglo ainsi que les éléments financiers du candidat (bilans des 3 dernières années, bilan prévisionnel sur 3 ans, plan de trésorerie, proposition de prix, etc.).



3. Critères de sélection des offres

Les candidatures seront évaluées selon les priorités suivantes :

Qualité et pertinence du projet, analysées au regard des éléments suivants:

- Contribution à la dynamique économique et/ou sociale locale de la ZAE de la Châtelaine en particulier et de la ville de Gaillard et d'Annemasse-Agglo de manière générale,
- Ancrage local et connexion à l'écosystème économique du territoire,
- Compatibilité avec les principes d'optimisation du site souhaités par Annemasse-Agglo (valorisation urbaine et économique du tènement, éventuellement en mixité d'usages),
- Investissement global réalisé par le/les porteur(s) de projet,
- Valorisation financière pour l'agglomération
- Caractère innovant du projet
- Emplois créés

Viabilité du projet, analysée au regard des éléments suivants :

- Viabilité du projet en termes de chalandise,
- Caractère réaliste et financièrement solide du business plan, effort d'optimisation des travaux au démarrage, cohérence du plan de financement du projet,
- Capacité du candidat à supporter le loyer prévisionnel proposé, les investissements prévus.

Réalisme et solidité du projet :

- Crédibilité de l'organisation humaine et technique envisagée,
- Crédibilité du calendrier prévu pour la mise en œuvre du projet,
- Pérennité et éventuelle évolutivité des aménagements intérieurs et extérieurs prévus.

Critères environnementaux :

- Prise en compte de la proximité de l'Arve et du bois de la Châtelaine (notion de corridor écologique / végétalisation, etc.).



- Valorisation / optimisation énergétique du site (pour information Annemasse-Agglo et la commune de Gaillard ont défini la zone de la Châtelaine comme zone d'accélération pour les énergies renouvelables).
- Gestion des eaux pluviales / désimperméabilisation (en particulier en cas de démolition).
- Principes constructifs (réemploi de matériaux / matériaux biosourcés, gestion du chantier, etc.).
- Prise en compte des démarches RSE des porteurs de projets (pour information Annemasse-Agglo et la Maison de l'Eco animent la démarche [« Entrez dans la boucle »](#)).

Pour le choix final, il sera évidemment tenu compte des destinations économiques envisagés et des coûts de sortie.

4. Calendrier de la procédure

- **Phase 1 - de début mars au 30 juin 2026** : Publication de l'Appel à projets ou Appel à Manifestation d'Intention d'Investir et visites du site.
- **Phase 2 - du 01 juillet à septembre 2026** : Analyse des candidatures puis rencontres techniques, demandes de pièces complémentaires / échanges puis passage en comité d'agrément.
- **Phase 3 - automne/hiver 2026** : Choix d'Annemasse Agglo confirmé par échanges de courrier, passage en phase projet pour aller vers une signature de promesse de bail puis une réitération.
- **Phase 4 - 2027/2028** : Réalisation du projet.



5. Modalités de remise des offres

Votre contact privilégié (demandes de renseignements, visites, etc.) :

M. Pierre MOLARD, Responsable implantation d'entreprises

molard@maisoneco.org

Maison de l'Eco

13 avenue Emile Zola, 74100 ANNEMASSE

La composition du dossier de candidature (document à fournir + offre commerciale) est disponible auprès de la Maison de l'Eco.

Il sera transmis au plus tard le 30 juin à 17h00 selon les modalités suivantes :

- Par courriel à : aides-economiques@annemasse-agglo.fr avec pour objet « Candidature pour le tènement ex-Anthime Mouley » (taille limitée à 10 Mo - pour les annexes à la candidature merci de privilégier un lien de transfert).
- Par voie postale (LRAR), à Annemasse Les Voirons Agglomération, Monsieur le Président, 11, avenue Emile Zola 74100 ANNEMASSE

Les dossiers dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées ne seront pas retenus.

6. Suites données

En cas d'appel à manifestation infructueux, Annemasse Agglo se réserve la possibilité de classer sans suite le présent appel à projets, de le poursuivre ou de procéder à la publication d'un nouvel appel à manifestation, de procéder à de nouvelles visites du local et d'accepter des dossiers de candidatures à des dates postérieures à celles ci-dessus indiquées.



Après analyse des dossiers réputés complets au sens du présent cahier des charges, Annemasse Agglo se réserve le droit d'auditionner les candidats et de solliciter des précisions, des évolutions et des modifications aux projets proposés.

Dans cette hypothèse, et à l'issue de ce dialogue, les candidats déposeront leurs offres et projets modifiés et Annemasse Agglo choisira la ou les offre(s) et projet(s) répondant le mieux aux critères énumérés dans le présent cahier des charges.

Au cours de toutes les phases de la présente consultation, Annemasse Agglo s'entourera de tout tiers qui lui semblera nécessaire pour lui apporter expertise et aide dans l'analyse. Elle s'appuiera notamment sur les services de la Maison de l'Eco et de l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie.

Une lettre d'engagement sera adressée au(x) porteur(s) de projet(s) retenu(s) à l'issue de l'examen de l'ensemble des candidatures et de l'audition éventuelle, afin d'enclencher la phase projet. Les candidats non retenus seront informés par voie électronique dans le délai de 30 jours suivant la prise de décision.

Annemasse Agglo se réserve le droit de négocier avec tout ou partie des projets examinés sur la base d'une préanalyse des propositions remises.

Les candidats s'engagent à ne pas communiquer sur leur projet avant que le choix du preneur ait été fait et validé.

Aucune indemnisation ne sera versée aux auteurs des projets, quelle que soit la suite donnée à leur proposition.



3. Détails des superficies (document PDF ou XLS sur demande)

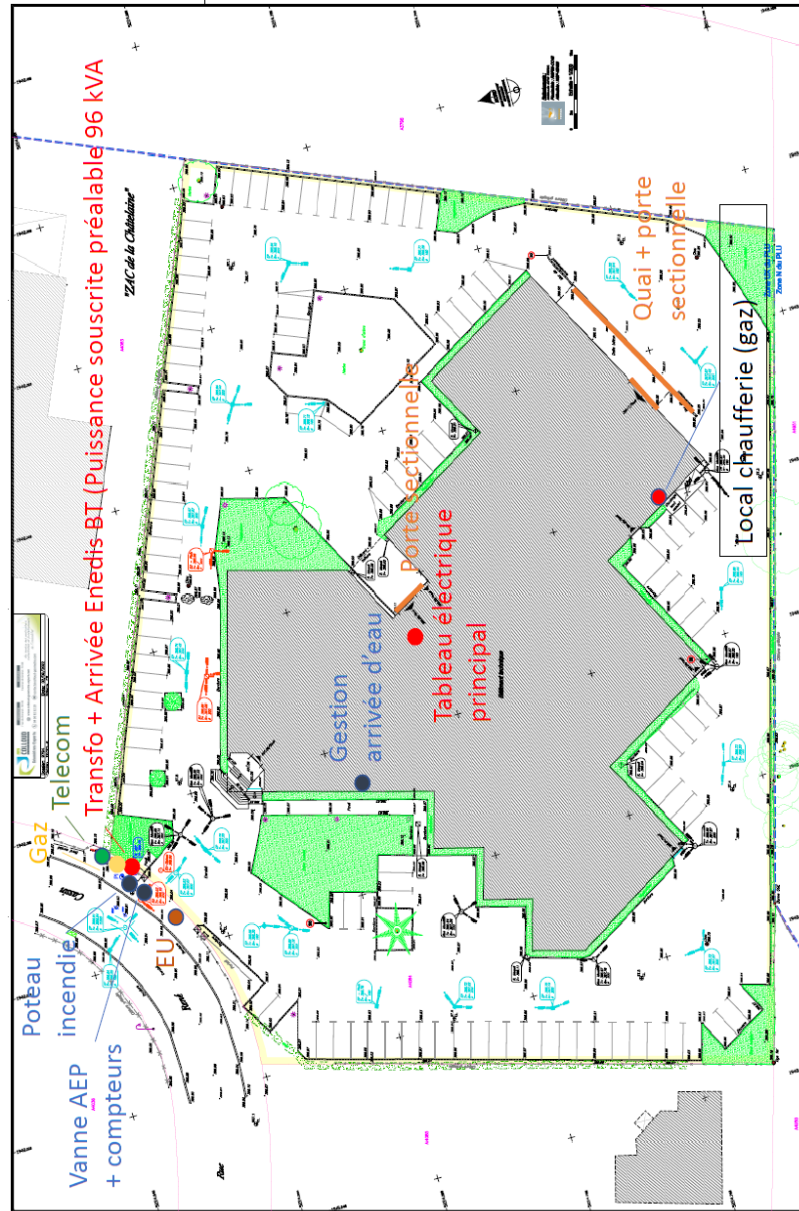
Détail des superficies* (m ²)		Détail des superficies* (m ²)	
Niveau Demi-palier supérieur		Niveau demi palier inférieur et RDC productif	
Accueil	129,8	Circulation principale	82,9
Circulation principale	62,2	Escalier	18,5
Atelier photographie	21,8	Atelier 1	132,1
Salle de réunion 1	28,4	Atelier 2	92,3
Salle de réunion 2	30,6	Bureau CE	15,9
Bureau DG1	29,4	Infirmierie	8,4
Bureau DG2	31,6	Vestiaire Hommes	35,1
Open space 1	25,8	W.C. 1	2,4
Open space 2	46,3	W.C. 2	1,5
Open space 3	41,0	Douche 1	1,6
Archives	23,2	Vestiaire Femmes	122,4
Salle d'eau Hommes	3,6	W.C. 3	1,1
Salle d'eau Femmes	5,7	W.C. 4	1,1
W.C. 1	1,2	W.C. 5	1,2
W.C. 2	1,2	W.C. 6	1,2
W.C. 3	1,2	W.C. 7	1,1
Douche	1,9	W.C. 8	1,2
Réfectoire	10,1	Douche 2	1,5
Rangement	32,2	W.C. 9	2,2
Local technique	13,9	W.C. 10	1,4
Bureau 1	15,4	W.C. 11	1,4
Bureau 2	20,8	Salle d'eau	7,6
Bureau 3	9,5	Réfectoire	152,4
Bureau 4	30,7	Loge gardien	40
Bureau 5	29,3	Rangement	2,3
Bureau 6	32,4	Plateforme centrale	67,9
Bureau 7	30,8	SAS de chargement 1	38,0
Bureau 8	17,2	Entrée personnel	13,9
Palier haut	4,2	Entrepôt 1	349,2
		Entrepôt 2	422,7
		Entrepôt 3	213,9
		Local	48,8
		SAS de chargement 2	26,6
		Local technique	13,2
		Local cuve fuel	-
		Plateforme de fabrication	407,1
		Plateforme des commandes	829,3

TOTAL Palier supérieur 731,4 TOTAL RDC ET palier inf 3159,4
 TOTAL : 3890,8

Total tertiaire 731,4
 Total locaux sociaux 419,2
 Total ateliers ou entrepôts 2740,2
 TOTAL 3890,8



4. Plan de localisation des réseaux (document PDF sur demande)



COLLUD
74 - GALLARD
BOUCHAYRME MOULEY
Opérateur EPF HAUTE-SAÔNE

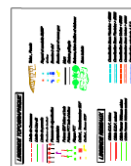
PLAN TOPOGRAPHIQUE
Etat de 2022/2023
Mise à jour 2023/2024

Projet de construction d'un bâtiment de bureaux et d'habitat individuel.

Plan de localisation des réseaux.

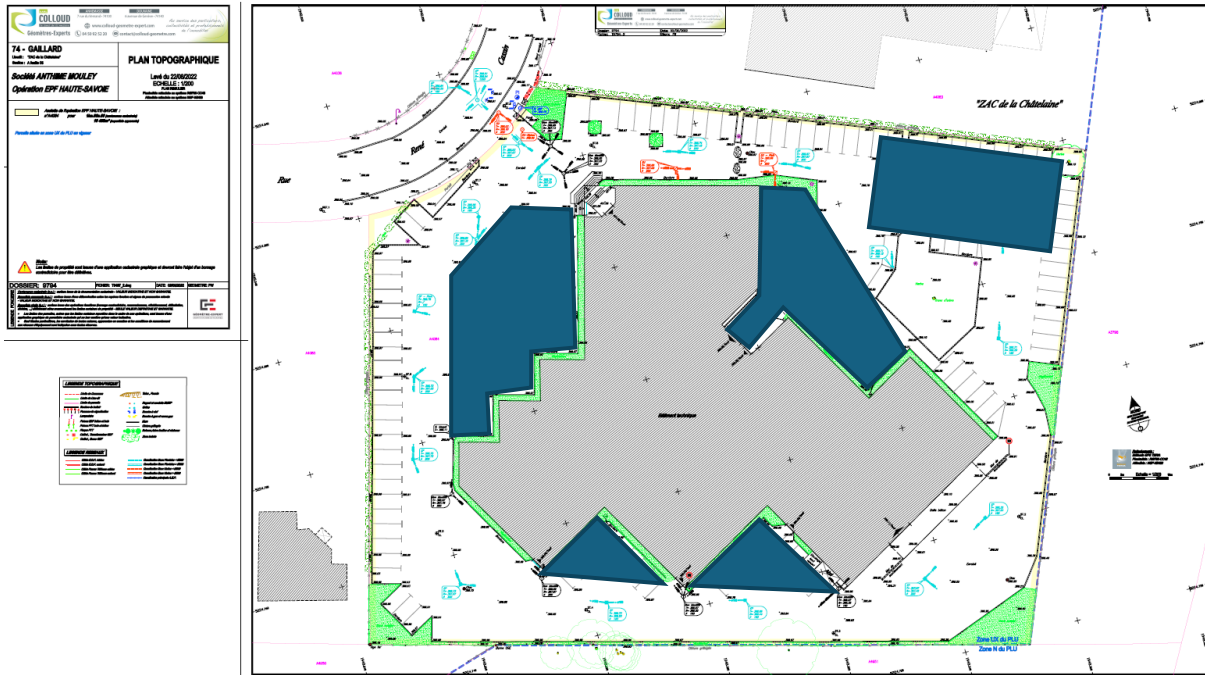
Projet de construction d'un bâtiment de bureaux et d'habitat individuel.

Plan de localisation des réseaux.

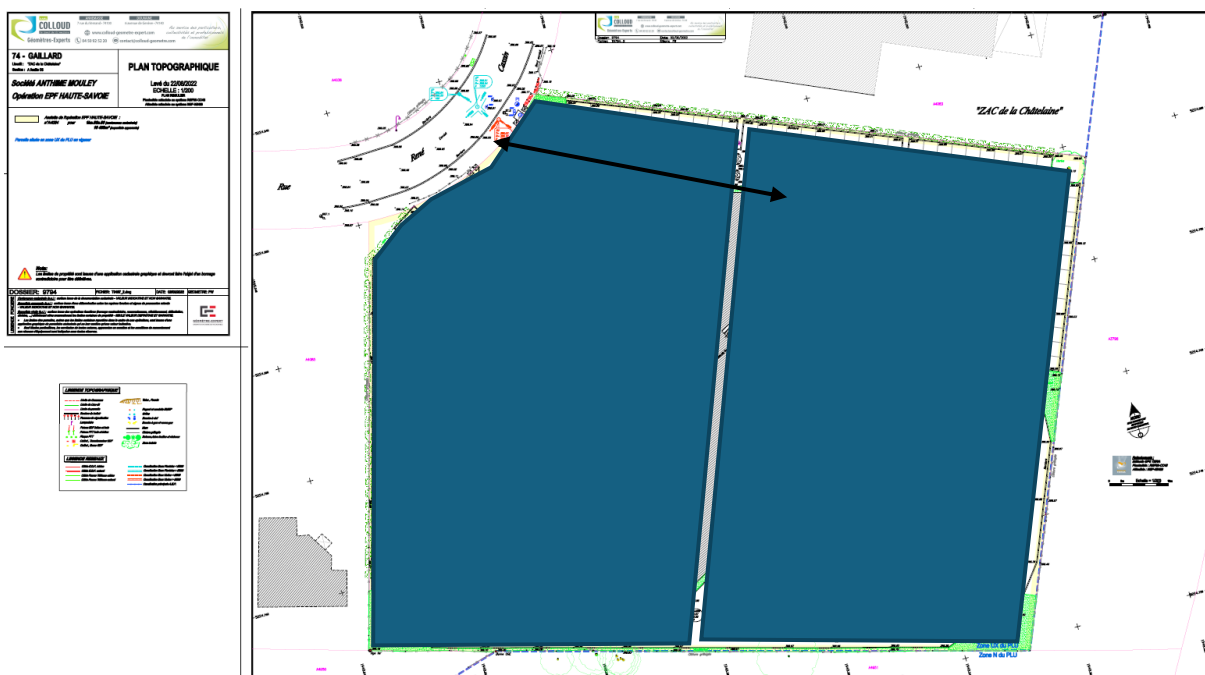




5. Croquis de principe pour des extensions bâties potentielles



6. Plans de division potentielle en cas de démolition du bâtiment (accès pouvant nécessiter la constitution de servitudes) - l'idée étant de privilégier de grands tènements.





7. Précisions techniques relatives au bâtiment

Année de construction : 1992

Zonage urbanistique :

- **SCoT / DAAC** : Tènement situé hors Secteur d'Implantation Privilégié pour les activités commerciales.
- **PLU de Gaillard** : zone UX destinée à recevoir des constructions à usage de bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, hébergement hôtelier, équipement public et d'intérêt collectif. Hauteur maximum 15 mètres.

Conformité incendie (extincteurs vérifiés)

Caractéristiques des dalles :

- **RDC ateliers / entrepôts** - dalle lisse en bon état - béton de 350 kg/m³ (fc 28 : 25 MPa)
- **Dalle sous-sol bâtiment tertiaire** - 855 kg/m² + surcharge 100 kg/m²
- **Dalle étage bâtiment tertiaire** - 660 kg/m² + surcharge 250 kg/m²

Dimensions des portes sectionnelles (hauteur x largeur en cm) :

- Porte sectionnelle Est : (h 320 x l 360)
- Portes internes Est et grande salle : (h 260 x l 169)
- Portes internes (3) : (h 202 x l 181) + (h 300 x 249)
- Porte sectionnelle quai Sud-Est : (h 490 x l 330)
- Porte interne Sud-Est : (h 300 x l 175)

Puissance électrique préalablement souscrite (Anthime Mouley) : 96 kVA actuellement 36 kVA.

Etat des consommations énergétiques du précédent occupant (Anthime Mouley) - document synthétique sur demande.

Etat de la chaudière : bon état - révision récente - en service.



Taxe foncière :

Années	2023	2024	2025
Taxe foncière (€HT)	17 550,31 €	24 321 €	27 091 €

Document technique amiante 2005 (sur demande) : absence de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.



8. Photos du site





Annemasse Agglo

Annemasse - Les Voirons Agglomération

