

## APPEL À PROJET : Espace Entreprise – Bâtiment Claudius Vuargnoz



### Route de Taninges – CRANVES-SALES

## Contexte

Annemasse Agglo est propriétaire d'un bâtiment d'activités de 2000 m<sup>2</sup>, situé sur la route de Taninges à Cranves-Sales, à proximité des axes routiers (CD 907 et 1206), autoroutiers (A40), et à 30 min de Genève. Le bâtiment est composé de 4 lots, dont le lot « Espace Entreprise », objet du présent appel à projet.

Dans le cadre de sa politique d'optimisation de ses zones d'activités et bâtiments à vocation économique, la collectivité recherche un ou plusieurs preneurs(s) pour ce local.

## Description et vocation du bâtiment Claudius Vuargnoz

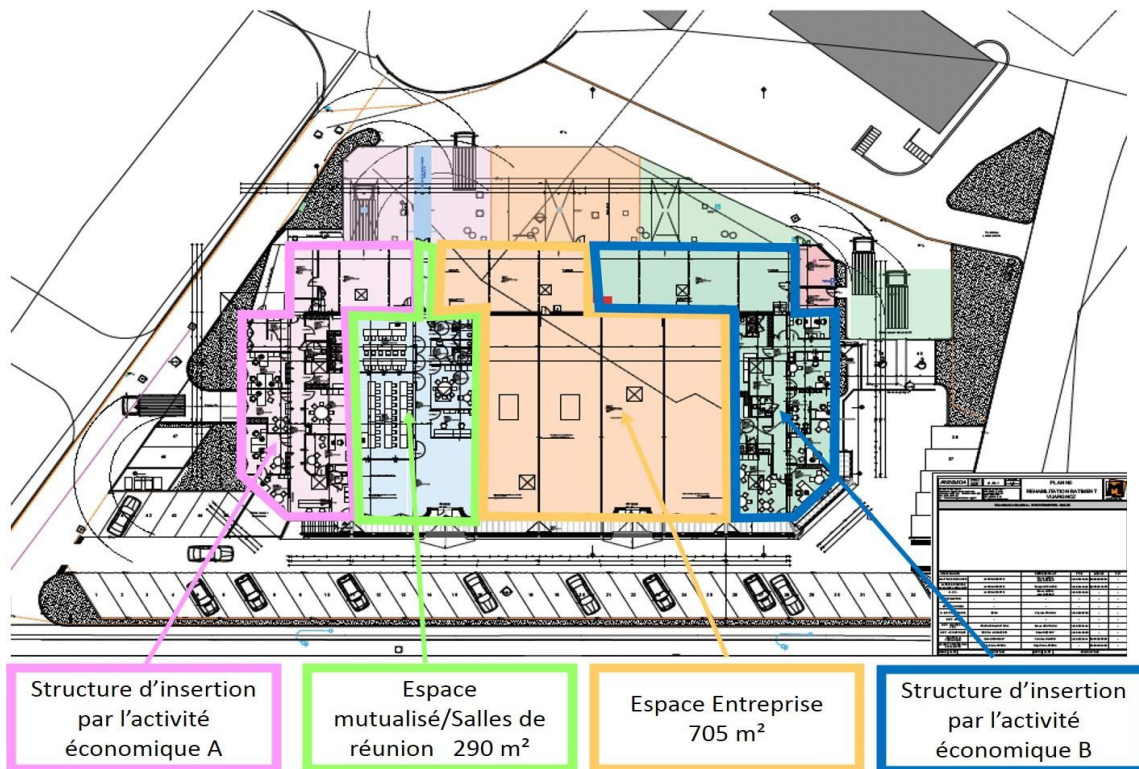
Dans l'environnement économique de Borly / les Erables, l'Espace Claudius Vuargnoz constitue un pôle d'activités économiques innovant et solidaire. Le bâtiment est situé le long de la route de Taninges sur la commune de Cranves-Sales, sur un axe majeur d'accès à l'agglomération annemassienne.

Cet ancien bâtiment commercial, d'environ 2.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, réhabilité par Annemasse Agglo, se compose :

- D'un espace entreprise, objet du présent appel à candidature, destiné à l'accueil d'une activité répondant aux différents critères exposés ci-après.

- De deux surfaces dédiées à l'accueil de structures d'insertion par l'activité économique, actuellement occupées par les Brigades Vertes du Genevois et Trait d'Union
- D'un espace mutualisé, destiné à la formation et proposant des salles de réunion aux autres occupants.

## Plan



## Descriptif du local

L'espace Entreprise dispose d'une surface totale de 705 m<sup>2</sup> décomposée comme suit :

- Un espace de 584 m<sup>2</sup> disposant d'une façade vitrée (type façade bureau avec fenêtres sur allèges) et d'une hauteur sous-plafond de 2,95 m. Une partie de cet espace est déjà aménagée en bureaux, dont la reconfiguration reste possible selon le cahier des charges du preneur et à ses frais, sous réserve de l'accord de l'Agglomération.
- Un espace de 121 m<sup>2</sup> à l'arrière avec une porte sectionnelle 2 m x 3 m et d'une hauteur sous-plafond de 3,95 m.

Le local bénéficie également de 170 m<sup>2</sup> environ d'espace extérieur à l'arrière. Un minimum de 10 places de stationnement est garanti pour ce local.

Une mutualisation du lot entre plusieurs occupants peut être envisagée, selon les projets.

Le local a fait l'objet des travaux suivants qui bénéficieront au futur locataire :

- sol non isolé mais refait à neuf en résine
- murs repeints
- air comprimé avec distribution multipoints au plafond (uniquement gaines)
- espace douche/vestiaire, bloc sanitaires
- espace bureaux/pièce avec évier

Le local n'est pas chauffé et n'est pas équipé en VMC/CTA.

Deux possibilités pour le chauffage :

- raccordement au chauffage collectif du bâtiment à 100% (chaudière gaz: chauffage central à eau chaude)
- raccordement partiel au chauffage collectif du bâtiment (pour le volume principal), complété par du chauffage individuel électrique pour les espaces « bureaux ».

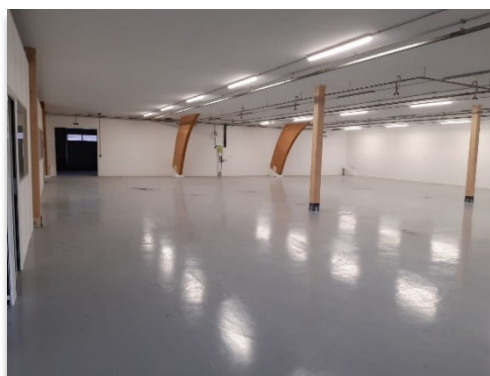
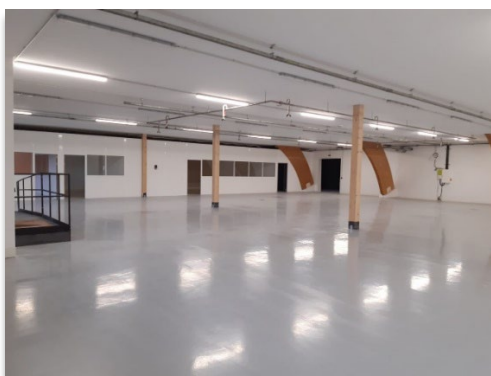
La réalisation de ces travaux et leur étude préalable seront à la charge du futur preneur.

Autres informations :

- local desservi par les réseaux d'eau et d'assainissement.
- raccordement possible à la fibre FTTO ou FTTH.
- 2 compteurs électricité tarif bleu (puissance max 36 kVA).

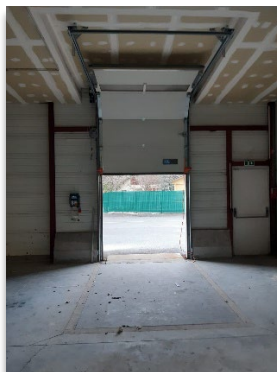
## Dossier photos de l'espace Entreprise

Vues atelier / bureaux / sanitaires





### Vues local logistique (livraisons & entrepôt)



## Activités recherchées

L'espace Entreprise est destiné à l'accueil d'une activité :

- porteuse d'une politique forte en matière de Responsabilité Sociale et Environnementale ;
- et/ou en lien avec l'insertion ;
- et/ou en lien avec l'Economie Sociale et Solidaire (ESS).

Annemasse Agglo souhaite que cette activité contribue à l'objectif de faire du bâtiment Claudius Vuargnoz dans son ensemble un pôle d'activités économiques innovant et solidaire.

Cet espace pourra accueillir des activités industrielles, artisanales de production, de petite logistique ou de conditionnement, intégrant ou non une partie de « bureaux ».

Il est également ouvert potentiellement aux activités tertiaires (hors commerce de détail et restauration), selon l'activité.

Les activités exercées devront être compatibles avec celles déjà existantes sur place.

Ne sont pas autorisées :

- les activités de commerce de détail
- les activités de restauration

Toutefois, la présence d'un espace de vente pourra être étudiée à condition que la surface de celui-ci ne dépasse pas 1/3 maximum de la surface globale et que la vente des produits soit systématiquement associée à une prestation technique.

L'accueil de public extérieur (hors employés) sera possible à la condition de demander un classement ERP (catégorie de classement à étudier selon la nature de l'exploitation et les seuils d'effectifs).

## Modalités de la commercialisation

Modalités de location de l'espace Entreprise :

- entre 6.66€ et 10€/m<sup>2</sup>/mois (HT-HC) soit entre 80 et 120€/m<sup>2</sup>/an (HC-HT) soit un loyer mensuel entre 4700€ et 7 050€ HT-HC
- Charges mensuelles provisionnelles (charges communes) : 280€/mois

### Disponibilité : été 2024

Le bail proposé sera adapté à l'activité et la typologie des projets et pourra être de type commercial, professionnel ou précaire.

## Principaux critères d'attribution

### Nature de l'activité

Se reporter au paragraphe précédent sur les « activités recherchées ».

Annemasse Agglo sera très attentive au niveau de l'intensité de l'engagement/contribution de l'entreprise dans l'un ou plusieurs des domaines suivants :

- Responsabilité sociétale et environnementale de l'entreprise,
- contribution à l'insertion de publics éloignés de l'emploi,
- contribution au développement de l'ESS.

### Emploi

Annemasse Agglo sera très attentive au volume d'emplois créés au sein du local.

### Nuisances

En vue d'une bonne cohabitation avec les autres occupants de l'Espace Claudius Vuargnoz, les nuisances générées par les activités (sonores, pollution) devront être limitées, notamment en termes de flux de véhicules (lourds et légers).

## **Santé économique**

Il s'agit d'apprécier la capacité de l'entreprise à mener le projet envisagé au sein du bâtiment Claudius Vuargnoz, mais également sa solidité financière et le modèle économique proposé.

## **Synergies potentielles avec les autres activités et usages présents dans le bâtiment**

Le bâtiment héberge également deux structures d'insertion par l'activité économique et un espace mutualisé animé par la Maison de l'Eco, accueillant régulièrement des formations et autres évènements en lien avec l'insertion, l'employabilité, mais aussi la « ville durable ». L'existence ou la possibilité de liens entre ces autres occupations/usages, l'entreprise et son activité développée sur site serait un plus.



## Processus d'analyse des candidatures

Le montage du projet d'implantation au sein de l'Espace Entreprise s'effectue par étapes.

Le rétroplanning ci-dessous est donné à titre indicatif.

ETAPES	QUI ?	RESULTATS	DELAIS INDICATIFS D'INSTRUCTION (hors éléments à fournir par l'entreprise)
Manifestation d'un intérêt pour l'Espace Entreprise du bâtiment Vuargnoz, de la part de l'entreprise	Maison de l'Eco	Visite du local et communication du présent dossier	A partir de mars 2024
Remise du dossier de candidature complet	Maison de l'Eco	Si non éligible : appui à la recherche d'autres solutions par la Maison de l'Eco  Si avis favorable : passage à l'étape suivante	15 avril 2024

ETAPES	QUI ?	RESULTATS	DELAIS INDICATIFS D'INSTRUCTION (hors éléments à fournir par l'entreprise)
Présentation du projet d'implantation par l'entreprise devant le Comité de sélection	Comité de sélection	<p>Si avis favorable : passage à l'étape suivante</p> <p>Si avis défavorable : projet à retravailler ou appui à la recherche d'autres solutions d'implantation par la Maison de l'Eco</p>	Courant mai 2024
Validation du ou des preneurs	Maison de l'Eco Annemasse Agglo	Signature du bail et possibilité d'intégrer les locaux pour réaliser les aménagements	A partir de mi-juin 2024

\*Les délais d'instruction sont transmis à titre indicatif. Ils sont susceptibles d'être modifiés.

## Contacts opérationnels

**Maison de l'Eco / Cyril Fulgraff** - responsable du pôle Implantation -

[fulgraff@maisoneco.org](mailto:fulgraff@maisoneco.org)

Tél : 06 31 86 19 07

En cas d'absence :

Maison de l'Eco / Aurélie Catteau

[catteau@maisoneco.org](mailto:catteau@maisoneco.org)

Tél : 06 48 42 14 09

