

ASSEMBLEE GENERALE

Séance du 9 mai 2023

ORDRE DU JOUR

- 1. Approbation du procès-verbal de la dernière séance**

- 2. VOTE : Désignation des représentants au Conseil d'Administration pour la Chambre de Commerce et d'Industrie de Haute-Savoie**

- 3. VOTE : Approbation des comptes arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 28/03/2023 et affectation du résultat**

- 4. Autres sujets non soumis à délibération**
 - 1. Logiciel de comptabilité**
 - 2. Redevance BRS évolutive**
 - 3. Mixité de palier dans les opérations de BRS**
 - 4. Retour sur les principes d'intervention de La Foncière 74 en matière économique**
 - 5. Synthèse des dossiers**

Désignation du secrétaire de séance

1. Approbation du procès-verbal de la dernière séance

2. VOTE : Désignation du représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Haute-Savoie au Conseil d'Administration

Par délibération du 15 décembre 2022, l'Assemblée Générale de La Foncière 74 a validé l'adhésion de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Savoie.

Monsieur le Président propose à l'Assemblée Générale d'élire un titulaire au Conseil d'Administration désigné par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Savoie :
Est éligible :

Membres de La Foncière 74	Conseil d'Administration		Assemblée Générale
	Titulaire	Suppléant	Titulaires
Caisse d'Epargne Rhône-Alpes	Poste à pourvoir	Poste à pourvoir	COLLARD DE SAUCY Renaud

Monsieur le Président propose aux membres de délibérer pour :

- ✓ **Elire** le titulaire de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Savoie au Conseil d'Administration du Groupement d'Intérêt Public « La Foncière de Haute-Savoie ».

3. VOTE : Approbation des comptes arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 28/03/2023 et affectation du résultat

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2022	31/12/2021
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	143 000		143 000	500
Chiffre d'affaires net	143 000		143 000	500
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits				
Total produits d'exploitation (I)			143 000	500
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			6 982	3 714
Impôts, taxes et versements assimilés				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements				
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges				
Total charges d'exploitation (II)			6 982	3 714
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			136 018	-3 214
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)				
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			2 676	175
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			2 676	175
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-2 676	-175
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			133 342	-3 389

Compte de résultat (suite)

	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	143 000	500
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	9 668	3 889
BENEFICE OU PERTE	133 342	-3 389
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

Monsieur le Président propose aux membres de délibérer pour :

- ✓ **Approuver** les comptes arrêtés par le Conseil d'Administration dans sa délibération n°CA2023-06 du 28 mars 2023
- ✓ **Affecter** le résultat excédentaire de la façon suivante : report à nouveau.

4. Autres sujets non soumis à délibération

1. Logiciel de comptabilité

Les premières livraisons de BRS vont intervenir dans les prochaines semaines, il convient dès à présent d'organiser la comptabilité de La Foncière 74. L'EPF 74 sera sollicité pour aider La foncière dans cet objectif.

2. Evolutivité de la redevance BRS

La redevance foncière des opérations de BRS portées par La Foncière 74 est, dans la majorité des cas, fixe.

Néanmoins, si le BRS est un outil permettant de cibler les ménages à l'accession, pendant la possession les revenus ne sont plus plafonnés. Se pose alors la question des ménages qui verraient leurs revenus décoller et resteraient dans leur logement.

En prenant exemple sur les augmentations de loyers pratiqués dans le logement social lorsqu'un locataire dépasse les plafonds de ressources, La Foncière 74 ne pourrait-elle pas opérer le même mécanisme s'agissant de la redevance foncière ?

3. Mixité de palier dans les opérations de BRS

De plus en plus d'opérateurs sollicitent La Foncière avec des opérations où il n'est pas possible d'isoler la copropriété en BRS, et donc avec de la mixité au sein du bâtiment. Si c'est juridiquement possible, cela soulève des questions fondamentales sur la vie de la copropriété, l'accompagnement des ménages propriétaires en BRS ou encore de manière plus générale sur le rôle de La Foncière 74 en matière de BRS.

4. Retour sur les principes d'intervention de La Foncière 74 en matière économique

- Stratégie de mise en place des baux de longues durées à l'échelle d'une ZAE
 - **Maîtriser** la destination dans le temps et les objectifs de densification
 - **Choisir** les porteurs de projet, enseignes et loyers en fonction de la réalité économique de l'entreprise.
 - **Redonner** au foncier sa valeur d'usage
 - **Assurer** une diversité des secteurs activités, pas seulement les activités les plus rentables
 - **Lisser et ajuster** le bilan financier par la péréquation des coûts sur le périmètre de l'investissement
 - **Conserver** sur le territoire une offre pérenne de foncier à vocation productive
 - **Aider** les entreprises à se développer à enveloppe foncière constante → ZAN



Implantation bucolique (FR) et implantation rationnelle (PB) © Google et Synopter



Le bail longue durée: un dispositif gagnant-gagnant, sous certaines conditions

Pour la collectivité: garantir une dynamique économique sur le territoire et faciliter l'adaptabilité et la mutation des zones en fonction des besoins des entreprises, et ainsi favoriser le parcours entrepreneurial.

Pour l'entreprise: optimiser ses rendements, sa productivité, et donc se développer.

Pour être performants, les baux conclus doivent avoir **deux principes intangibles** :

- Une durée calée sur la vie de l'entreprise et/ou du bâtiment.
- Une redevance adaptée à l'activité de l'entreprise.



Une durée calée sur la vie de l'entreprise et/ou du bâtiment

Le constat : les collectivités rachètent des fonciers qu'elles ont vendus il y a 30, 40 ou 50 ans.

Ces durées plutôt courtes : **renouveler les zones** pour plus d'attractivité quant aux demandes des entreprises et attentes des salariés .

Pour la collectivité : s'affranchir du phénomène de rétention foncière, questionner le foncier sur son usage régulièrement .

Pour l'entreprise : étaler dans le temps la charge foncière, obtenir des biens économiques de la part des collectivités qui sont en lien avec les besoins conjoncturels.



Une redevance adaptée à l'activité de l'entreprise

La redevance:

1- annuelle

2- montant doit être **fonction de l'activité économique.**

Pour la collectivité: offrir **des possibilités d'accueil conformes à leurs besoins et leurs capacités.** La redevance annuelle limite la rétention foncière.

Pour l'entreprise : améliorer son outil productif, créer des emplois. A Impact comptable très favorable.

La Foncière 74 : **facilitateur des parcours entrepreneuriaux** et **accélérateur de projets.**

La péréquation de La Foncière est un catalyseur de cette approche : **se raisonne à l'échelle de la zone,**



Les baux commerciaux



Une péréquation des loyers pour :

- 1- Maîtriser les usages dans le temps
- 2- Permettre aux commerçants d'avoir un niveau de loyer en cohérence avec leur activité
- 3- Pérenniser une vie de quartier ou de village par une diversité commerciale

5. Synthèse de l'activité de La Foncière 74 en 2022

Adhésions : Communauté de Communes Usses et Rhône et CCI 74

Dossiers votés en Conseil d'Administration : 101 logements BRS sur 6 communes : Thônes, Villy le Pelloux, Cuvat, Cranves Sales Sillingy et Yvoire

Actes d'acquisitions Foncières : 6 actes passés pour 90 logements

- Chavanod : 20 logements
- Cuvat : 19 logements
- Zac Etoile : 20 logements
- Argonay : 9 logements
- Epagny-Metz-Tessy : 10 logements
- Vougy : 12 logements

Agréments BRS délivrés : 96 ménages agréés

Récapitulatif au 31/12/2022 :

- 29 opérations votées en Conseil d'Administration représentant 423 logements
- 188 logements en commercialisation
- 165 agréments délivrés
- 9 promesses de ventes et de BRS signés
- 10 actes de vente et de BRS réitérés