

# CHAMBERY-GRAND LAC ECONOMIE

## Syndicat mixte

### Conseil Syndical Session du 16 décembre 2022

Le seize décembre deux mille-vingt-deux, le Conseil Syndical de Chambéry-Grand Lac économie s'est réuni sous la présidence de Madame Marie-Pierre MONTORO-SADOUX, Présidente, au Pôle Entrepreneuriat, 19 boulevard Mer Caspienne 73370 LE BOURGET-DU-LAC. La séance a été publique.

Etaient présents : Luc BERTHOUD – Arthur BOIX-NEVEU – Florence BOURGEOIS – François FOURCHES – Christian GOGNY – Jean-Marc VIAL – Yves MERCIER – Pascal MITHIEUX – Marie-Pierre MONTORO-SADOUX – Benoît PERROTTON – Josette REMY – Daniel ROCHAIX – Olivier ROGNARD – Edouard SIMONIAN – Brigitte TOUGNE-PICAZO – André VERDU -

Excusés : Robert AGUETTAZ – Jean-Benoît CERINO – Aloïs CHASSOT – Philippe DA SILVA LOPES – Lionel DARBON – Rudolph DI GIORGIO – Michel FRUGIER – Thibaut GUIGUE – Franck MORAT – Thierry REPENTIN – Alain THIEFFENAT -

Pouvoirs : Grégory BASIN à Josette REMY – Nathalie FONTAINE à Luc BERTHOUD - Raphaële MOURIC à Florence BOURGEOIS -

Nombre de membres en exercice : 30

Nombre de membres présents : 16

Secrétaire de séance : André VERDU

Assistaient également à la séance : - Régis DORMOY - Véronique VALLA - Patrice BLANCHOZ – Hervé LAURENT – Thierry MAILLAND - Christelle POUZERATTE - Béatrice RUBEAU –

Date de convocation : 8 décembre 2022

Délibération N° C22-72

### MODALITES DE COMMERCIALISATION DU FONCIER SITUÉ EN ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

#### Rapport au Conseil Syndical

Marie-Pierre MONTORO-SADOUX, présidente, rappelle que Chambéry-Grand Lac économie a pour objet la gestion, l'aménagement foncier, l'entretien, la promotion, l'animation et la commercialisation des zones d'activités économiques existantes sur le territoire de ses membres.

Depuis sa création en juillet 2017, CGLE a commercialisé 170 000 m<sup>2</sup> de foncier économique et a reconstitué son patrimoine foncier à hauteur de 45 000 m<sup>2</sup>.

De plus, on peut répertorier environ 250 entreprises du territoire en développement qui ont adressé des demandes de mise à disposition de terrain à CGLE.

Aussi, dans un contexte de raréfaction du foncier et de demandes de plus en plus importantes de la part des entreprises, les enjeux pour Chambéry-Grand Lac économie sont les suivants :

- ✓ Produire des m<sup>2</sup> de foncier et d'immobilier pour les entreprises,
- ✓ Maîtriser l'évolution du territoire à court, moyen, long terme,
- ✓ Maîtriser la destination économique dans le temps,
- ✓ Lutter contre les friches économiques existantes et à venir,
- ✓ Répertorier les sites dans un objectif de requalification.

Face à ces constats, le bail à construction apparaît être un outil indispensable pour permettre à la collectivité de garder la maîtrise de son territoire.

En effet, le bail à construction permet de conférer au preneur des droits réels immobiliers étendus, lesquels sont cessibles et susceptibles d'hypothèques. Le preneur de son côté s'oblige à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Le bail à construction permet également à la collectivité de contrôler la destination des bâtiments édifiés, en insérant dans le contrat de bail une clause relative à la destination des activités souhaitées par CGLE, et avec notamment la possibilité d'exclure certaines activités.

Cet outil est expérimenté sur notre territoire depuis une quinzaine d'années, essentiellement pour la commercialisation des terrains dans la ZAC 2 de Savoie Technolac et plus récemment sur le PAE de Côte-Rousse. Cela représente une dizaine de projets immobiliers déjà réalisés à ce jour dans le cadre d'un bail à construction.

Bien que bousculant les schémas traditionnels de mise à disposition du foncier, le bail à construction offre également des avantages pour les entreprises, et leur permet notamment :

- De bénéficier d'un terrain à vocation économique dans un contexte de rareté foncière,
- De bénéficier d'une rentabilité élevée sur un marché très dynamique,
- De bénéficier d'une fiscalité avantageuse : le coût du terrain est une charge déductible sur la durée du bail, contrairement au cas de la cession où le prix d'acquisition du terrain n'est pas amortissable,
- D'adopter une stratégie patrimoniale compte tenu de la longue durée du bail,
- D'avoir l'assurance de la pérennité dans le temps de la qualité de leur bien immobilier, mais aussi des biens économiques voisins.

Le bail à construction est donc un contrat qui permet une valorisation financière optimale du patrimoine immobilier des personnes publiques, en offrant au preneur un titre d'occupation qui n'est pas de nature précaire et en vertu duquel il peut librement apporter son droit en garantie de financements bancaires.

**Le Conseil syndical, après en avoir délibéré, et à la majorité par 17 voix pour,**

**0 voix contre et 2 absents, (Josette REMY et Grégory BASIN)**

**Article 1 :** Commercialise dorénavant les terrains situés en zones d'activités économiques via des baux à construction.

**Article 2 :** Retient les conditions d'application suivantes :

- Durée du bail : 60 ans
- Paiement du loyer en une seule fois à la signature du bail à construction
- Deux exceptions à cette modalité de commercialisation :
  - Cas de l'extension d'un bâtiment sur le foncier voisin,
  - Cas de la relocalisation d'une entreprise nécessitée par une opération d'aménagement déclarée d'utilité publique.

**Article 3 :** Présentera un bilan de cette modalité de commercialisation du foncier dans 5 ans.

Fait à Le Bourget-du-Lac,

Le 16 décembre 2022



Marie-Pierre MONTORO-SADOUX  
Présidente