



CHAMBERY-GRAND LAC ECONOMIE
Syndicat mixte

Conseil Syndical
Session du 20 décembre 2023

Le vingt décembre deux mille-vingt-trois, le Conseil Syndical de Chambéry-Grand Lac économie s'est réuni sous la présidence de Madame Marie-Pierre MONTORO-SADOUX, Présidente. La séance a été publique.

Etaient présents : Robert AGUETTAZ – Grégory BASIN – Luc BERTHOUD – Florence BOURGEOIS – Lionel DARBON – François FOURCHES – FRUGIER Michel – MAITRE Florian – Yves MERCIER – Pascal MITHIEUX – Marie-Pierre MONTORO-SADOUX – Benoît PERROTON – Josette REMY – Daniel ROCHAIX – Olivier ROGNARD – Edouard SIMONIAN -

Excusés : Jean-Benoît CERINO – Aloïs CHASSOT – Philippe DA SILVA LOPES – Rudolph DI GIORGIO – Christian GOGNY – Thibaut GUIGUE – Franck MORAT – Raphaële MOURIC – Alain THIEFFENAT – Brigitte TOUGNE-PICAZO – André VERDU - Thierry REPENTIN -

Pouvoirs : Arthur BOIX-NEVEU à Florence BOURGEOIS – Nathalie FONTAINE à Luc BERTHOUD –

Nombre de membres en exercice : 30

Nombre de membres présents : 16

Secrétaire de séance : Florence BOURGEOIS

Assistaient également à la séance : Patrice BLANCHOZ - Régis DORMOY – Béatrice RUBEAU – Véronique VALLA -

Date de convocation : 14 décembre 2023

Délibération N° C23-97

DEBAT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2024

Rapport au Conseil Syndical

Olivier ROGNARD, vice-président, rappelle que les articles L2312-1 et L 5711-1 du CGCT rendent obligatoire pour Chambéry-Grand Lac économie la tenue d'un Débat d'Orientation Budgétaire au cours des deux mois précédant le vote du budget.

Les éléments d'orientation budgétaire sur lesquels la commission des finances a travaillé lors de sa réunion du 5 décembre 2023 sont donnés en annexe.

Dans un contexte budgétaire contraint, les communautés d'agglomérations ont en 2023 réduit de - 2% leur contribution de fonctionnement à CGLE la portant à 3 307 000 €.

Le DOB 2024 est bâti sur une hypothèse de reconduction de la contribution à même hauteur que 2023.

Les orientations 2024 de CGLE sont guidées par un souci d'optimisation, elles doivent toutefois tenir compte d'une hausse des frais de structure, des frais de personnel et du contexte de hausse des taux d'intérêt et des coûts de construction qui impacte les bilans des parcs d'activités.

Compte tenu de ces éléments la marge de manœuvre de CGLE pour constituer des réserves foncières à long terme a été revue à la baisse.

Les orientations budgétaires 2024 participeront à l'action de CGLE qui sera en synthèse :

En matière d'Aménagement :

- ✓ Conduire une stratégie de requalification des zones économiques et de réserves foncières afin de reconstituer progressivement le stock de foncier. Les études prospectives conduites pour le territoire de Grand Lac et de Chambéry Sud ont permis de chiffrer les enjeux de la requalification à hauteur de 30 M€.
- ✓ Garantir et maîtriser le stock de foncier disponible pour créer de l'emploi et de la fiscalité. Le stock de foncier transféré à CGLE à sa création en 2017 a progressivement diminué, le nombre de m² de terrains cessibles a baissé de 31% sur la période 2017-2023. Au regard de l'enjeu de reconstitution du stock de foncier économique, l'action de CGLE a porté sur deux types d'acquisitions foncières. Tout d'abord les acquisitions foncières pouvant être commercialisées à court ou moyen terme, elles sont financées par emprunt in fine selon le modèle mis en place depuis la création de CGLE et font l'objet de création de PAE (Montagnole, Extension Entrelacs, Prairie à Voglans). D'autres part les acquisitions de terrains à porter sur le long terme dans l'attente de la création d'un PAE, elles sont financées par emprunts amortissables annuellement. Cette possibilité de recours à l'emprunt est encadrée par l'autofinancement disponible de CGLE. La mise à jour de la projection de capacité d'emprunt sur la base des orientations 2024 ont conduit à estimer l'enveloppe disponible à 6,4 M€ sur 10 ans, étant précisé que cette enveloppe a été consommée à 31 % sur la période 2020-2021, et pourrait être consommée à 87 % fin 2024 si les projections 2024 se réalisent. **Dans ce contexte une stratégie géographique et financière paraît être à conduire avec les communautés d'agglomération sur le sujet des réserves foncières à long terme.**
- ✓ Participer à la réflexion d'aménagement et de prospective sur le territoire,
- ✓ Améliorer les bilans de sorties des opérations sur les PAE, cet enjeu est contraint par le contexte de hausse des coûts de construction et des taux d'intérêt qui conduisent à allonger les délais de signature.
- ✓ Piloter et actualiser les prix de foncier en lien avec les communes,
- ✓ Participer à la préparation des documents d'urbanisme (SCOT, PLUi) et suivre les déclarations d'intention d'aliéner dans le cadre de l'action foncière,
- ✓ Assurer l'évolutivité, l'entretien et la densité des parcs d'activités,
- ✓ Organiser la production d'immobilier adapté aux besoins du marché (procédure AMI).

En matière d'immobilier et d'accompagnement à la création :

- ✓ Poursuivre les actions de formation et d'animation des pépinières sur l'ensemble du territoire de Chambéry-Grand Lac économie.

- ✓ Conforter la dynamique French Tech in the Alps,
- ✓ Étudier l'opportunité de la création d'autres pépinières sur le territoire,
- ✓ Poursuivre le partenariat avec l'incubateur du Québec,
- ✓ Mettre en œuvre le projet de requalification de Côte-Rousse,
- ✓ Animer l'Espace Collaboratif Numérique à Savoie Technolac,
- ✓ Travailler à l'équilibre des bilans d'exploitation,
- ✓ Entretenir et valoriser le patrimoine,
- ✓ Optimiser le processus administratif et financier de la gestion locative,
- ✓ Conduire des projets innovants sur le territoire.

En matière d'animation territoriale :

- ✓ Poursuivre la dynamique de subventions aux associations et d'adhésions aux organismes contribuant au développement économique du territoire ainsi que les animations. Ces actions seront prioritairement ciblées vers :
 - Le soutien des filières,
 - La prospection,
 - L'entrepreneuriat,
 - L'Université,
 - L'approfondissement de la relation avec Auvergne Rhône-Alpes Entreprises Savoie.

Une Commission d'examen des subventions s'est tenue le 04/11/2022. Ses travaux ont conduit à des propositions d'harmonisation des financements aux clusters, d'ajustement de certaines subventions, à une diminution de la prévision des demandes en cours d'année, ainsi qu'à diminution de la prévision de subvention à l'innovation.

En matière de prospection :

- ✓ Animer le site internet et les réseaux sociaux,
- ✓ Mettre en avant les réalisations sur le territoire à travers des événements ou des informations presse,
- ✓ Créer des supports/outils de communication,
- ✓ Animer les relations presse.

En matière de finances :

- ✓ Maîtriser les coûts récurrents,
- ✓ Optimiser la gestion de la dette et l'ingénierie financière du fonds de réserve foncière.

Les masses budgétaires estimées

Au Budget Général :

Les dépenses de gestion représentent un volume de : 2 651 K€ dont :

- Ressources humaines : 1 411 K€,
- Plan d'actions : 575 K€,
- Frais de structure (loyer, téléphonie, maintenance...) : 295 K€,
- Entretien des sites : Savoie Technolac et Savoie Hexapole : 290 K€,
- Subvention au Budget immobilier : néant
- Indemnités des élus : 81 K€.

Plan d'action : + 18%

Dans le cadre de la préparation budgétaire 2023 l'optimisation des dépenses demandées par les communautés d'agglomérations a conduit à réduire de 23 % les crédits alloués au plan d'actions. Les besoins en matière d'études pré-opérationnelles, notamment sur les déplacements et concernant Savoie Technolac 2050, conduisent à revoir à la hausse le besoin de financement du plan d'actions. Il est évalué à 556 K€ pour 2024.

Le poste « subventions aux associations » a fait l'objet d'un examen avec les élus référents et en exécutif; la réflexion a abouti à rediriger des subventions allouées vers du financement de projets: diminution à hauteur de 5K€ de la subvention au Cluster Montagne et re fléchage sur les actions Alpes Tourisme Lab, diminution de 10 K€ de la subvention Club des Entreprises et re fléchage sur l'enveloppe Projets Innovants. La subvention à l'association Côte-Rousse Développement, 2,5 K€, n'est pas reconduite pour l'année 2024 compte tenu de l'excédent de trésorerie de l'association. Il est par ailleurs proposé d'augmenter la subvention de la plateforme initiative locale de 15 à 20 000 € pour tenir compte de l'augmentation du nombre de dossiers aidés par l'association.

Ressources Humaines : + 5 %

Les charges de personnel sont également revues à la hausse du fait des revalorisations indiciaires, de l'impact de l'inflation sur la Garantie Individuelle du Pouvoir d'Achat, du remplacement d'un chargé d'opération en disponibilité en 2024 (remplacement d'un 50 % par un 80 %).

Il est à noter que l'effectif salarié de CGLE est passé de 18 à 19 à compter de 2023 avec le recrutement d'un chargé d'opération Cassine. De 2017 à 2022 des mouvements de personnel ont conduit à une occupation partielle des emplois. A compter de 2023, les 19 emplois sont pourvus.

Frais de structure : + 2 %

Les frais de structures sont impactés par l'inflation. Les dépenses d'énergie qui avait pu être encadrées en 2023 grâce au groupement d'achat conduit par le SDES sont notamment à revoir à la hausse en 2024, l'augmentation est évaluée à + 30 % en moyenne.

Entretien PAE Savoie Technolac Savoie Hexapole : - 3 %

Ce poste de dépense s'élève à 300 000 € en 2023 ; les actions d'optimisation de l'entretien des espaces verts et l'éclairage public permettent de le réduire la prévision à 290 000 €

Exploitation du budget immobilier d'entreprises :

Le taux d'occupation des bâtiments loués est de 87 % en octobre 2023, soit un taux équivalent à celui de 2022. Ce taux d'occupation associé à une revalorisation des loyers au regard de l'ILAT permet d'équilibrer le Budget Annexe Immobilier sans subvention du Budget Général.

Les recettes réelles de fonctionnement

Le DOB 2024 intègre une hypothèse de maintien des contributions des agglomérations identiques à 2023, les recettes réelles de fonctionnement représenteraient un volume de : 3 332 K€ dont :

- Contributions des agglomérations 3 307 K€,
- Recettes liées aux actions : 22 K€,
- Part salariale des « Ticket Restaurant » : 6 KE

Ces projections conduisent à évaluer l'épargne de gestion à 681 K€ en baisse de – 17,82 % par rapport à 2023.

Dette

Le Budget Général porte les emprunts souscrits pour le financement des PAE, (Capital Restant Dû au 31/12/2023 : 21,8 M€) et les emprunts issus des syndicats Savoie Technolac et Savoie Hexapôle. (CRD au 31/12/2023 : 3,6 M€), soit un CRD total au 31/12/2023 de 25,4M€.

Les emprunts souscrits pour le financement des PAE ont pour caractéristique un remboursement du capital in fine, une phase de mobilisation longue, un remboursement anticipé sans indemnité. Ils sont très majoritairement à taux variable, indexés sur l'Euribor 12 mois et l'Euribor 3 mois.

Depuis la création de CGLE, le niveau de ces index est resté négatif jusqu'au début de l'année 2022. Le coût des emprunts s'est ainsi limité à la marge des établissements bancaires (entre 0,3 % et 0,73 %).

A compter de début 2002, la hausse de ces index a été constante. Début décembre 2023 l'Euribor 3 mois est à 3,96 % et l'Euribor 12 mois à 3,79 % avec des prévisions de baisse progressive pour le courant 2024.

Annuité de la dette affectable aux PAE et Recettes de Commercialisation

L'annuité de la dette contractée pour le financement des PAE (emprunts in fine et frais financier des PAE Savoie Hexapole) a vocation à être remboursée par les recettes de commercialisation de terrains.

Les projections de recettes de commercialisations s'élèvent à 9,3 M€ pour 2024, elles sont affectées prioritairement aux remboursements d'avances des communautés d'agglomérations : 2,7 M€ pour Grand Lac et 4,6 M€ pour Grand Chambéry, le solde soit 1,9 M€ est affecté à l'autofinancement et / ou au remboursement de l'annuité de la dette.

En 2024, l'annuité de la dette in fine s'élève à 2 M€ dont 1,1 M€ d'échéance en capital à verser dès avril 2024.

Afin de garantir la couverture de l'annuité plusieurs options sont envisagées :

- Un refinancement de l'emprunt Banque Postale qui a été souscrit en 2020 pour financer l'acquisition foncière du PAE Massettes 2, la perspective de commercialisation à moyen ou long terme doit être confirmée par la commune de La Ravoire. Si une

commercialisation à long terme doit être envisagée, un refinancement de l'emprunt in fine en emprunt à échéance annuelle permettrait d'adapter l'outil financier au temps de portage. Cette option est toutefois soumise à l'accord de l'établissement bancaire.

- Un recours à l'épargne nette, si les recettes de commercialisation devaient être inférieures aux recettes projetées.
- Un différé de remboursement d'avance aux Agglomérations sous réserve de leur accord.

Autofinancement hors PAE (dette ancienne) et possibilité de financement des réserves foncières

L'annuité 2024 de la dette, hors dette refacturable aux PAE s'élève à 432 K€. Elle est en diminution de 11 % par rapport à 2023.

La prévision d'épargne nette s'élève à 249 K€.

Conformément aux principes de fonctionnement l'épargne nette est affectée à la constitution de réserves foncières à long terme.

Les modalités de financement des réserves foncières à long terme sont : l'emprunt à échéance en capital annuelle, l'autofinancement et le recours à l'EPFL.

Comme indiqué en préambule l'enveloppe du Fonds Réserves Foncières a été évaluée à 6,4 M€ sur 10 ans, et consommée à 31 % sur la période 2020-2021.

Les perspectives 2024 d'acquisition du tènement Voiron, à La Ravoire, et du re-fléchage de Massettes 2, conduiraient à un taux de consommation de 87 % si ces opérations se réalisent.

Les dépenses 2024 relatives aux réserves foncières seront constituées :

- Par l'annuité des portages EPFL en cours : 380 K€
- Par l'acquisition Voiron, sous réserve de l'accord du vendeur : 2 067 K€
- Par le refinancement de l'emprunt Banque Postale, sous réserve du délai de commercialisation Massettes 2 et de l'accord de l'établissement bancaire : 1 100 K€

Au regard de l'épargne nette, il est nécessaire de recourir à l'emprunt pour couvrir l'annuité EPFL des portages en cours, et de recourir à l'EPFL pour l'acquisition du tènement Voiron. Le portage par l'EPFL pour cette acquisition permet de repousser à 2030 le besoin de recours à l'emprunt de CGLE et d'optimiser les coûts de portage, les 2 % de frais de portage EPFL étant inférieur aux taux d'intérêt.

Au Budget Aménagement :

Le besoin de financement des PAE pour 2023 est évalué à 2 076 M€, il porte principalement sur les PAE Cassine à Chambéry, Pont Pierre à Grésy-sur-Aix, et Prairie à Voglans.

A ce stade les orientations budgétaires 2024 ne prévoient pas de dépenses de travaux sur le PAE Bissy Champs Courts quand bien même la maîtrise foncière a été aboutie en 2023.

3 clôtures de PAE sont prévues en 2023 :

- PAE Monzin à Vimines : bilan déficitaire de 344 K€ à répartir à hauteur de 322 K€ pour Grand Chambéry et 22 K€ pour Grand Lac
- Fontanettes 2 à Chambéry : bilan déficitaire de 130 K€ à répartir à parité entre les deux agglomérations.

- Landiers Blachères : bilan excédentaire de 35 K€ à reverser à Grand Chambéry.

Les projections de remboursement d'avances aux agglomérations correspondent aux commercialisations suivantes :

- Pour Grand Lac
PAE Etaies – Chindrieux : Boutant
PAE Sources : LX Capital - Imperium
PAE Pont Pierre : Aix Auto et Tona
PAE Prairie : Veolia
Ces commercialisations permettraient un remboursement d'avance à hauteur de 2 741 M€ à Grand Lac.
- Pour Grand Chambéry
PAE Cassine : Lot T2 Edouard Denis
PAE Fontanettes 1 : M2 Ei, Omipharm + bâtiment SAF
PAE Massettes : Médipôle
Ces commercialisations permettraient un remboursement d'avance à hauteur de 4 994 M€ à Grand Chambéry.

Au Budget Immobilier :

Contexte

Le périmètre du Budget immobilier représente 10 000m² de locaux. Pour mémoire, ce périmètre était de 19 500 m² en 2017.

L'offre locative de CGLE porte majoritairement sur des bureaux de petites surfaces, permettant de répondre à une forte demande sur ce type de locaux.

Les dépenses de gestion représentent un volume de : 1 029 K€, en hausse de 2 % par rapport à 2023.

Le Budget annexe immobilier est notamment impacté par la hausse du coût de l'énergie : + 30 %, et par l'augmentation de la prime d'assurance dommage aux biens + 12 %.

La prévision de dépense y compris chauffage urbain représente un volume prévisionnel de 200 K€.

L'impact sur les dépenses est toutefois limité du fait d'une diminution des avances de charges à refacturer (reprise de la pagode C en totalité par la Région).

Les recettes réelles de fonctionnement représentent un volume de : 1 774 K€, en hausse de 8 % par rapport à 2023. Leur progression est liée à un maintien d'un taux d'occupation à 87 % combiné à la réévaluation des loyers par rapport à l'indice de l'ILAT et à la révision des provisions pour charges.

Dette

Le CRD du Budget Annexe Immobilier s'élève à 3,5 M€ au 31/12/2023.

L'annuité 2024 est en hausse du fait de l'évolution des taux d'intérêt qui impacte les 34 % d'encours à taux variable.

Les prochains paliers de baisse sont attendus en 2027 et 2033.

Autofinancement

L'évolution de l'épargne de gestion de + 15% et l'augmentation de l'annuité de la dette conduisent à une prévision d'épargne nette de 220 K€.

Opération d'investissement 2024

Le parc immobilier de CGLE doit répondre aux obligations du décret du 23 juillet 2019, relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire.

Ce décret impose une réduction de la consommation énergétique des bâtiments tertiaires de 40 % d'ici 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à l'année de référence (comprise et choisie entre 2010 et 2019). Sont concernés les bâtiments d'une superficie supérieure à 1 000 m², soit la majorité des bâtiments exploités par CGLE.

Les opérations de diagnostic et de programmation des travaux de rénovation énergétique seront conduites :

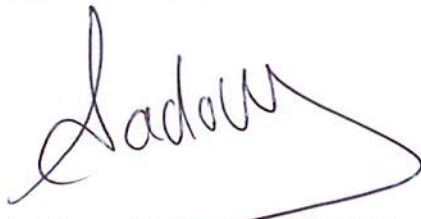
- Par les copropriétés pour les bâtiments : Galien, Pôle Entrepreneuriat, Agrion, Créalys,
- Par Cristal, Habitat s'agissant de l'Horloge,
- Par CGLE, pour Côte-Rousse et Fontanettes.

Considérant que les pagodes des Fontanettes sont destinées à terme à être démolies dans une perspective de densification, l'effort d'amélioration énergétique s'est concentré sur Côte-Rousse, avec le lancement d'un programme de travaux en 2023 : collecte des données de consommation, isolation des planchers bas, changement des ventilations mécanique, passage au LED.

En 2024, la prévision de dépenses relatives aux opérations d'équipement est évaluée à 94 K€. Il est notamment proposé de poursuivre les diagnostics sur Côte-Rousse pour étudier les possibilités de rafraîchissement des locaux, de solarisation des bâtiments et de reprise du réseau d'eau usées des bâtiments A et B.

Après en avoir débattu, le Conseil Syndical confirme que les éléments présentés sont à retenir pour la préparation du projet des budgets 2024.

Fait à Le Bourget-du-Lac,
Le 20 décembre 2023



Marie-Pierre MONTORO-SADOUX
Présidente