



Publié le 15/07/2024

CHAMBERY-GRAND LAC ECONOMIE

Syndicat mixte

Conseil Syndical

Session du 11 juillet 2024

2^e Convocation

Le onze juillet deux mille vingt-quatre, 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 : Florence BOURGEOIS – François FOURCHES – Yves MERCIER – Marie-Pierre MONTORO-SADOUX – Josette REMY -

Excusés : Robert AGUETTAZ – Grégory BASIN – Marie BENEVISE – Luc BERTHOUD – Aloïs CHASSOT – Philippe DA SILVA LOPES – Lionel DARBON – Rudolph DI GIORGIO – Nathalie FONTAINE – Michel FRUGIER – Thibaut GUIGUE – Benjamin LOUIS – Florian MAITRE – Vincent MIGUET – Pascal MITHIEUX – Franck MORAT – Raphaële MOURIC – Benoît PERROTON – Thierry REPENTIN – Daniel ROCHAIX – Olivier ROGNARD – Edouard SIMONIAN – Alain THIEFFENAT – Brigitte TOUGNE-PICAZO – André VERDU

Pouvoirs : 0

Nombre de membres en exercice : 30

Nombre de membres présents : 5

Secrétaire de séance : François FOURCHES

Assistaient également à la séance : Régis DORMOY - Béatrice RUBEAU -

Date de convocation : 4 juillet 2024

Délibération N° C24-48

2^e Convocation

PAE DU GRAND VERGER

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31 DECEMBRE 2023

Rapport au Conseil Syndical

Marie-Pierre MONTORO-SADOUX, présidente, rappelle que Chambéry-Grand Lac économie est compétent pour la gestion et l'aménagement du parc d'activités économiques du Grand Verger, initié par la commune de Chambéry, transféré à Chambéry métropole le 31 mai 2007 et pour lequel une convention de concession a été signée avec la SAS le 23 juillet 2008.

Le périmètre du Grand Verger représente une surface foncière d'environ 34 500 m² pour un potentiel constructible de 38 000 m² de surface de plancher. A ce jour, 16 000 m² ont déjà été construits et il reste à commercialiser près de 22 000 m².

La poursuite de l'aménagement du site est notamment liée au devenir du bâtiment 6 qui héberge en sous-sol les associations Larsen production et Jazz Club de Savoie et à la reconfiguration de la pointe Nord où se trouve le Crédit Mutuel et l'Automobile Club. Le bâtiment 6 devrait faire l'objet d'un AMI en 2024 en maintenant les associations en place.

Par ailleurs, les travaux du bâtiment F+G d'environ 6 000 m² de SDP doivent démarrer à l'automne 2024.

A la fin 2023, la trésorerie de la ZAC est déficitaire de 971 k€ et nécessiterait la mobilisation d'un emprunt d'un million d'euros sur l'année 2024.

Il est rappelé que par délibération du 14 octobre 2020 Chambéry-Grand Lac économie a prolongé par avenant n° 5 la concession du Grand Verger jusqu'à la fin 2029.

En tant que concessionnaire de l'opération d'aménagement, la SAS doit fournir chaque année au concédant, Chambéry-Grand Lac économie, un document récapitulatif des opérations réalisées dénommé CRAC (Compte Rendu Annuel à la Collectivité).

En application de l'article L 300-5 du code de l'urbanisme et de l'article 17 de la concession d'aménagement entre Chambéry-Grand Lac économie (concédant) et la SAS (concessionnaire), il est soumis à l'examen de l'assemblée délibérante du concédant, le compte rendu annuel d'activités de la ZAC du Grand Verger arrêté au 31 décembre 2023.

Les dépenses inscrites au CRAC au 31/12/2023

10 773 332 € de dépenses cumulées, sur un total de dépenses prévisionnelles de 12 281 482 €

Foncier : 1 988 k€ (dont 1 320 k€ d'apport en nature CMCB + maison Nappi)
Reprise travaux, études et honoraires : 2 068 k€
Mise en conformité locaux Larsen : 257 k€
Démolition : 354 k€ (coûts carrosserie Gromier et suppression coût démolition bâtiment 6)
Travaux et honoraires VRD ZAC (y compris réseau chaleur) : 1 821 k€
Autres démolitions et honoraires : 533 k€
Participation rampe d'accès : 80 k€
Frais de transfert occupants : 667 k€
Frais d'entretien bâtiment 6 et honoraires et divers : 172 k€
Charges gestion locative bâtiment 6 : 565 k€
Frais commercialisation et entretien : 86 k€
Impôts et taxes, frais divers : 529 k€
Rémunération concessionnaire : 1 291 k€
Frais financiers sur emprunts et préfinancement : 355 k€

Les recettes inscrites au CRAC au 31/12/ 2023

7 153 349 € de recettes cumulées, sur un total de recettes prévisionnelles de 11 412 002 €

Cessions foncières : 2 238 k€
Remboursement plantations par opérateurs : 23 k€ (entretien AFUL)
Gestion locative bâtiment 6 : 1 175 k€ (dont remboursement travaux Larsen par ville)
Apport en nature non taxable : 1 320 k€

Participation taxable : 1 048 k€
Participation non taxable : 1 259 k€
Remboursement frais financiers : 5 k€
Remboursement des honoraires Chambéry métropole : 82 k€

Le nouveau bilan de la concession calculé à fin 2029 selon la programmation actuelle et un prix de SDP fixé à 220 €/m²/HT, s'établit à – 869 k€, (-856 k€, En 2022).

Le Conseil Syndical, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Article 1 : Approuve le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2023 et le bilan prévisionnel actualisé.

Article 2 : Autorise la présidente à signer l'ensemble des documents afférents à ce CRAC du Grand Verger.

Fait à Le Bourget-du-Lac,
Le 11 juillet 2024



Marie-Pierre MONTORO-SADOUX
Présidente

CHAMBERY GRAND LAC ECONOMIE - CENTRE D'ACTIVITES DU GRAND VERGER
BILAN ET ECHEANCIER PREVISIONNEL ARRETES AU 31/12/2023 EN EUROS H.T.

Postes	Intitulé	Bilan Approuvé n-1	Engagements	Réglié à la date d'arrêté	Mouvements 2023	Prévisionnel					Bilan	
						2024	2025	2026	2027	2028	2029	Nouveau
	DEPENSES	12 205 185	11 089 948	10 773 332	266 207	387 378	385 947	272 300	139 300	167 425	155 800	12 281 482
A	FONCIER (apport en nature par Chy Métro. y/c villa NAPPi)	1 320 000	1 320 000	1 320 000								1 320 000
A10	AUTRE FONCIER (maison Palmas, Teppaz et Ville Chambéry)	652 374	652 374	652 374								652 374
B	HONORAIRES ET FRAIS TRANSFERT PROPRIETE	16 017	16 017	16 017								16 017
B10	REPRISE TRAVAUX ETUDES ET HONORAIRES	2 068 272	2 068 272	2 068 272								2 068 272
B15	MISE EN CONFORMITE LOCAUX LARSEN (travaux & honoraires)	257 891	260 891	257 891								257 891
B20	DEMOLITION GROMIER ET HONORAIRES	261 751	261 751	261 751								261 751
B30	DEMOLITION MAISONS PALMAS TEYPPAZ NAPPi	86 230	86 230	86 230								86 230
B40	DEMOLITION BATIMENT 6	5 926	5 926	5 926								5 926
C	TRAVAUX VRD AMENAGEMENT ZAC	1 528 529	1 450 263	1 428 529			50 000			50 000		1 528 529
C10	HONORAIRES VRD	389 148	412 569	340 045	897	10 000	10 000	10 000		10 000		390 045
C15	RACCORDEMENT RESEAU CHALEUR	53 259	53 259	53 259								53 259
C20	AUTRES DEMOLITIONS ET HONORAIRES	533 056	533 056	533 056								533 056
C30	PARTICIPATION RAMPE ACCES	80 250	80 250	80 250								80 250
D	FRAIS TRANSFERT OCCUPANTS	667 067	667 067	667 067								667 067
E	REFECTION BAT.6 ET HONORAIRES	149 706	156 197	149 706								149 706
F10	FRAIS DIVERS ET IMPREVUS	54 956	26 247	23 297	3 341	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000		53 297
F11	CHARGES GESTION LOCATIVE BAT. 6	622 579	565 690	565 690	23 111	20 000	20 000	20 000	3 000	3 000		625 690
F20	FRAIS COMMERCIALISATION	103 972	82 972	82 972								100 972
G	ENTRETIEN ZAC	22 225	3 141	3 141	1 916	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000		21 141
H	IMPOTS ET TAXES	709 885	529 924	529 924	63 039	65 000	65 000	65 000	1 000	1 000		727 924
J10	REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	1 800 548	1 334 148	1 291 748	84 800	84 800	84 800	84 800	84 800	84 800		1 800 548
K20	Frais financiers sur emprunts	769 853	435 055	309 496	84 807	163 820	145 147	47 500	42 500	10 625		719 088
K20	CIC EMPRUNT SOLDE 1 500 000 € CERA 1 000 000 € E3M + 1.75% ECH 02/28 CIC 2 650 000 € E3M + 0.56% ECH 11/25		195 055	195 055								195 055
			240 000	114 441	84 807	44 172	52 500	47 500	42 500	10 625		197 297
			79 450	46 692	4 296	119 648	92 647	34 000				326 736
L	FRAIS FINANCIERS PREFINANCEMENT	51 692				32 758					49 000	162 450
	RECETTES	11 348 712	7 153 349	7 153 349	4 456	1 275 500	1 304 513	1 245 340	37 300	396 000		11 412 002
A	RECETTES FONCIERES	6 243 153	2 238 393	2 238 393		1 271 000	1 204 380	1 204 380		396 000		6 314 153
A10	REMBOURSEMENT PLANTATIONS	134 445	23 385	23 385			37 300	36 460	37 300			134 445
B	GESTION LOC. PROV. BAT. 6 (dont rbt trvx Larsen par Ville)	1 196 939	1 175 728	1 175 728	4 456	4 500	4 500	4 500				1 189 228
B20	RECETTES CONCESSIONNAIRES	212	212	212								212
C	APPORT EN NATURE NON TAXABLE	1 170 000	1 170 000	1 170 000								1 170 000
C10	APPORT EN NATURE NON TAXABLE NAPPi	150 000	150 000	150 000								150 000
D	PARTICIPATION TAXABLE	1 048 364	1 048 364	1 048 364								1 048 364
E	PARTICIPATION NON TAXABLE	1 259 916	1 259 916	1 259 916								1 259 916
E20	PARTICIPATION VILLE CHAMBERY (50% x 35ml voie B2)	58 333					58 333					58 333
G	RBT FRAIS FINANCIERS	5 282	5 282	5 282								5 282
H	RBT HONO CHY METROPOLE AVT 1-2	82 020	82 020	82 020								82 020
I	PRODUITS FINANCIERS	48	48	48								
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-856 472	-3 936 600	-3 619 984	-261 751	888 122	918 567	973 040	-102 000	228 575	-155 800	-869 480
	AMORTISSEMENTS	5 950 000	4 150 000	1 500 000			2 650 000			1 000 000		5 150
W	Emprunt (amortissement)											
CIC	EMPRUNT SOLDE 1 500 000 € CERA 1 000 000 € E3M + 1.75% ECH 02/28 CIC 2 650 000 € E3M + 0.56% ECH 11/25	5 950 000	4 150 000	1 500 000			2 650 000			1 000 000		5 150
										1 000 000		1 000
							2 650 000					2 650
Y	MOBILISATIONS	5 950 000	4 150 000	4 150 000		1 000 000						5 150
	Emprunt (mobilisation)											
CIC	EMPRUNT SOLDE 1 500 000 € CERA 1 000 000 € E3M + 1.75% ECH 02/28 CIC 2 650 000 € E3M + 0.56% ECH 11/25	5 950 000	4 150 000	4 150 000		1 000 000						5 150
												1 500
												1 000
												2 650
	FINANCEMENT		2 650 000	2 650 000		1 000 000	-2 650 000			-1 000 000		-869 480
	TRESORERIE				-971 215	918 138	-813 295	159 745	57 745	-713 680	-869 480	
	La trésorerie au 31/12/2023 de - 971 215 € intègre le solde des mouvements de TVA en instance d'être payée et récupérée envers le Trésor Public pour 1 231 €.											
	Elle serait de - 969 984 € sans cette particularité.											

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

ID : 073-200075810-20240711-C2448-DE



Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le



ID : 073-200075810-20240711-C2448-DE

CHAMBERY GRAND LAC ECONOMIE - CENTRE D'ACTIVITES DU GRAND VERGER

ETAT DES ACQUISITIONS AU 31/12/2023 (postes A et A10)

Acquisitions réalisées							
Disposants	Acte	Mentions de publicité		Prix d'achat	Parcelles actuelles	Lieux dits	Contenance cadastrale m2
		Date	Volume				
Chambéry Métropole	03/06/2009 07/10/2010 Acte administratif + acte rectificatif + extinction des baux emphytéotiques sur l'ensemble de ces parcelles	13/08/2010 07/10/2010	2010P 10405 2010P 12815	Cession gratuite Valeur 1 170 000.00 €	BZ 117	Rue François Guise	1184
					BZ 245		55
					BZ 259		12
					BZ 260		475
					BZ 261		14957
					BZ 264		540
					BZ 265		540
					BZ 266		450
					BZ 267		504
					BZ 268		987
					BZ 269		275
					BZ 270		101
					BZ 271		504
					BZ 273		392
					BZ 276		210
					BZ 277		149
					BZ 278		24
					BZ 279		1007
					BZ 280		6
					BZ 281		250
					BZ 282		1343
C.G.L.E. Maison NAPPI	03/05/2018			150 000,00 €	BZ 112	Place Pierre de Coubertin	580
M. et Mme PALMAS	BILLARD le 31/03/2011	12/04/2011	2011P 5705	370 000,00 €	BZ 114	7, place Pierre de Coubertin	1000
Marcel TEPPAZ				275 000,00 €	BZ 113	7, place Pierre de Coubertin	426
Modification assiette constitution de servitudes				5 100,00 €			
Ville de Chambéry	05/06/2018			1 980,00 €	BZ 274	Rue François Guise	33
SCP HMBC	Frais définitif vente Ville de Chambéry			282,00 €	BZ 274	Rue François Guise	33
SCP HMBC	Frais SPF dossier EDD bâtiment			12,00 €			

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le

Berser
Levisuit

ID : 073-200075810-20240711-C2448-DE

CHAMBERY GRAND LAC ECONOMIE - CENTRE D'ACTIVITES DU GRAND VERGER

ETAT DES CESSIONS AU 31/12/2023 (poste A)

Acquéreur	Date acte	Surface m ²	Prix unit HT m ²	Engagement HT	Montant TTC	Encaissé HT
SAS Développement Bâtiment A	12/08/2013	4 493,75	120,00	539 250,00	644 943,00	539 250,00
SAS Développement Bâtiment A vente complém.	21/09/2016			80 250,00	96 300,00	80 250,00
SAS Patrimoine Bâtiment I	21/04/2015	2 488,00	129,40	321 940,00	386 328,00	321 940,00
SAS Patrimoine Bâtiment I vente complém.				4 020,00	4 020,00	4 020,00
EIFFAGE Bâtiment B	20/01/2016			585 000,00	702 000,00	585 000,00
SAS Développement aire stationnement				35 000,00	42 000,00	35 000,00
SCCV Chambéry Convergence	08/11/2018	4 486,22	150,00	672 933,00	807 519,60	672 933,00
Total ventes réalisées		11 467,97		2 238 393,00	2 683 110,60	2 238 393,00

CHAMBERY GRAND LAC ECONOMIE - CENTRE D'ACTIVITES DU GRAND VERGER
ECHEANCIER ENCAISSEMENT DES RECETTES H.T. ARRETE AU 31/12/2023

Envoyé en préfecture le 15/07/2024
 Reçu en préfecture le 15/07/2024
 Publié le 
 ID : 073-200075810-20240711-C2448-DE

DETAIL RECETTES	Cumul au 31/12/2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Bâtiment A (prix de vente 125 €) Nombre M² / 4 956 Prix M² - Total / 619 500.00	619 500						
Bâtiment B (prix de vente 130 €) Nombre M² / 4 500.00 Prix M² - Total / 585 000.00	585 000						
Bâtiment I (prix de vente 131.01 €) Nombre M² / 2 488.00 Prix M² - Total / 325 960.00 Aire de stationnement	325 960 35 000						
AMI Emprise Bâtiment C/D/E (Prix de vente 220 €) Nombre M² / 15 500.00 Contrainte assos (1 142 m²) - charge foncière déduite Participation dépense démolition Prix M² - Total / 2 408 760.00							
			1 204 380	1 204 380			
Bâtiment HARMONY F/G (prix de vente 200 €) Nombre M² / 6 355 Prix M² - Total / 1 271 000		1 271 000					
Bâtiment H (prix de vente 220 €) Nombre M² / 1 800.00 Prix M² - Total / 396 000.00							396 000
Bâtiment INEDY (prix de vente 150 €) Nombre M² / 4 486.22 Prix M² - Total / 672 933. 00	672 933						
TOTAL bâtiments : 6 314 153	2 238 393	1 271 000	1 204 380	1 204 380			396 000



CENTRE D'ACTIVITES DU GRAND VERGER A CHAMBERY

CONCESSION D'AMENAGEMENT DU 4 AOUT 2008

CHAMBERY GRAND LAC ECONOMIE / S.A.S.

COMPTE-RENDU ANNUEL AU CONCEDANT (ARRETE AU 31/12/2023)

I – RAPPEL HISTORIQUE

1/ Par délibération en date du 23 juin 1982 le conseil municipal de la Ville de CHAMBERY avait confié à la SAS, par le biais d'une convention de concession, l'aménagement, la commercialisation et la gestion du centre d'activités du Grand Verger.

Par une délibération complémentaire en date du 25 mars 1987 complétant cette convention, avait été inséré un article 27.1 prévoyant :

« d) si cela s'avère nécessaire pour l'animation du centre d'activités du Grand Verger, et après accord de la ville, la mission de la SAS consistera à réaliser des aménagements immobiliers accessoires. »

Durant l'année 2005 un certain nombre d'études ont été réalisées pour analyser les possibilités de restructuration de ce tènement immobilier, et une stratégie de reconversion avait été imaginée.

Par délibération du 6 mars 2006 le conseil municipal de la ville de CHAMBERY a approuvé cette stratégie passant notamment par :

Phase n° 1 :

- le transfert des établissements « jazz club » et « mini racing » dans les sous sols du bâtiment dit « bâtiment 6 » ;
- la démolition des anciens bâtiments « Melledo » ;

- le lancement des études préalables à la réalisation d'un parking silo en aérien de 230 à 250 places destiné à satisfaire les besoins en stationnement du secteur et comprenant en outre la surface nécessaire (600M²) à la réinstallation de la carrosserie GROMIER.

Phase n° 2 :

- la démolition de la villa dite « villa 13 » ;
- le lancement d'une première tranche de bâtiments à destination tertiaire et atelier sur les terrains libérés par la « villa 13 », les besoins en stationnement étant satisfaits par le parking silo réalisé sur le site libéré par les établissements « Melledo ».

2/ La compétence économique ayant été transférée à la communauté d'agglomération de CHAMBERY METROPOLE, celle-ci a décidé de reprendre à son compte la stratégie adoptée par la ville de CHAMBERY et de continuer à la mettre en œuvre.

L'article 1 de la convention de concession confiée à la SAS prévoyait que cette dernière était chargée de procéder aux études pré opérationnelles et à la réalisation des travaux d'aménagement.

C'est ainsi qu'en 1991 une première tranche de travaux avait été réalisée par la SAS dans le cadre d'un avenant n° 1 sur le fondement de l'article 1 de la convention précitée.

Aussi, par avenants intervenus entre la SAS et CHAMBERY METROPOLE, à savoir :

- n° 2 du 10 mai 2007, autorisé par délibération du conseil communautaire du 30 mars 2007 et portant visa préfectoral du 30 mai 2007 ;
- et n° 3 du 18 février 2008 autorisé par délibération du conseil communautaire du 30 mars 2007 et portant visa préfectoral du 19 mars 2008 ;

la communauté d'agglomération de CHAMBERY METROPOLE a notamment décidé :

- de charger la SAS de poursuivre les études attribuées par la CAO de la SAS le 20 novembre 2006 au cabinet LOUIS et PERINO et de procéder au lancement des travaux de la phase n° 1 correspondant à la démolition des anciens établissements « MELLEDO » et au transfert des établissements « jazz club » et « mini racing » dans les sous-sols du « bâtiment 6 » ;
- de charger la SAS de poursuivre jusqu'au stade du D.C.E. les études préalable à la réalisation d'un parking silo en aérien de 230 à 250 places destiné à satisfaire les besoins en stationnement du secteur et comprenant en outre la surface nécessaire (600M²) à la réinstallation de la carrosserie « GROMIER », lesdites études ayant été confiées par la CAO de la SAS

du 20 décembre 2006 au groupement de maîtrise d'œuvre
TONELLO/BARBEYER ;

- d'apporter une contribution financière de 2.504.759,14 € pour financer ces travaux et études ;
- de mettre fin de façon anticipée au dispositif contractuel liant les parties dans les termes ci-après littéralement rapportés :

« La Communauté a décidé de mettre fin de façon anticipée au dispositif »
« contractuel liant actuellement les parties. Ce dispositif étant le suivant : »

« . Il s'agit premièrement de la convention signée le 23 juin 1982 ayant » « pour
objet l'aménagement de la zone dénommée aujourd'hui le Grand » « Verger ainsi
que la commercialisation des locaux construits. »

« .Il s'agit ensuite du bail emphytéotique du 30 juin 1983 ayant pour objet » « de
permettre les opérations d'aménagements fixées dans la convention de » « 1982.
Ce bail prend fin au 31 décembre 2011. »

« .Il s'agit enfin de la convention signée le 2 mars 1987 ayant pour objet » « la
modification de la convention du 23 juin 1982 et notamment des » conditions de
gestion de la zone par l'aménageur. Cette convention prend fin » en même temps
que le bail emphytéotique, soit le 31 décembre 2011. »

« Il est décidé de mettre un terme anticipé à ce dispositif contractuel au jour »
de la signature d'une nouvelle convention d'aménagement. »

« En ce qui concerne l'activité de gestion des locaux assumée par la SAS, » »
« cette dernière s'achèvera soit au jour de la signature de la convention »
« d'aménagement si cette dernière reprend cette activité, soit au jour de la »
« signature d'une nouvelle convention spécifique. »

« Cette fin anticipée, décidée unilatéralement par la Communauté, ferait » subir
en cas de changement de concessionnaire, un préjudice à la SAS qui a » été
évalué à 40 000 €. »

« Dès le terme du dispositif contractuel précité, formalisé par un nouvel »
« avenant, la Communauté s'engage à verser cette somme à la SAS, dans »
« des conditions alors librement déterminées. »

« En contrepartie du versement de cette indemnité la SAS renonce à tout »
« recours contre la Communauté concernant la résiliation du dispositif » »
« contractuel précité. »

3/ Par la suite la Communauté d'Agglomération de CHAMBERY-METROPOLE,
avec l'objectif de requalification du Centre d'Activités du Grand Verger, a décidé :

- Par délibération de son conseil communautaire n° 027-07 C en date du 30 mars 2007, déposé en Préfecture le 6 avril 2007, d'élaborer un projet d'aménagement et d'organiser pendant la durée de cette élaboration, une concertation auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées, concertation dont le bilan a été tiré par délibération n° 130-07 C du 30 septembre 2007, déposée en Préfecture le 25 septembre 2007 ;

- Par délibération n° 028-07 C en date du 30 mars 2007, de mettre en œuvre ce projet d'aménagement dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme et de lancer la procédure de désignation d'un concessionnaire ;
- Par délibération n° 143-08 C en date du 23 juillet 2008 de désigner la SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LA SAVOIE en qualité de concessionnaire d'aménagement pour réaliser et mettre en œuvre le projet d'aménagement issu de la concertation et du dossier de création de ZAC et devant permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global comprenant : 15000 M² SHON de bureau (après déduction de 2500 M² SHON situés dans le périmètre de ZAC mais en dehors du périmètre concédé) et deux parkings silos de l'ordre de 248 places de stationnement chacun, abritant également 4654 m² au total de surfaces commerciales, artisanales ou activités tertiaires.

Outre le programme prévisionnel énoncé ci-avant, la convention de concession signée le 4 août 2008 prévoit particulièrement :

- **que l'aménagement comprend :** « l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres, de démolition et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, **y compris les études et travaux engagés dans le cadre de la phase 1 de requalification relatée dans l'exposé des présentes, l'ensemble de ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession** ».
- **que le concessionnaire doit** procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet et notamment : « **Intégrer à l'opération** l'ensemble des études et travaux engagés pour la réalisation de la phase 1 de requalification du site relatée dans l'exposé des présentes, poursuivre et achever lesdits travaux et études, démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement. » ;
- **que** « Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir à titre gratuit dans le patrimoine de la collectivité concédante **et notamment les sous-sols du bâtiment 6** dont les locaux affectés au jazz club et au mini racing, les voiries, les espaces libres et les réseaux, **appartiennent à la collectivité concédante au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.** »
- que le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à :
 - « a) 1.040.839 € H.T. + TVA au titre de la remise des locaux destinés à accueillir le jazz club et le mini racing dans les sous-sols du « bâtiment 6 » (partie de la contribution financière relatée dans l'exposé des présentes) » ;
 - « b) 1.170.000 € au titre d'une participation, par voie d'apport en nature du foncier, de la collectivité au coût de l'opération, versée globalement à l'opération et

destinée à couvrir l'ensemble des charges de l'opération non couvertes par les produits de l'opération » ;

« c) 1.259.916 € au titre d'une seconde participation du même type de la collectivité au coût de l'opération, versée globalement à l'opération et destinée à couvrir l'ensemble des charges de l'opération non couvertes par les produits de l'opération, par le biais du versement du solde de la contribution financière relatée dans l'exposé des présentes.

- que les modalités de cette participation sont les suivantes :

« L'apport par la collectivité du tènement immobilier dont elle est propriétaireévalué par le service des domaines à une valeur de 1.170.000 €..... » ;

« le versement de la participation financière relatée dans l'exposé des présentes. »

- que l'affectation de cette participation sera faite comme suit :

« Une partie de la contribution financière, soit 1.040.839 € H.T. est affectée à la remise en état des locaux destinés à accueillir le jazz club et le mini racing dans les sous-sols du bâtiment 6 ; »

« Le solde, soit 1.170.000 € par voie d'apport en nature et 1.259.916 € représentant le solde de la contribution financière relatée dans l'exposé des présentes, constitue une participation versée globalement à l'opération et destinée à couvrir l'ensemble des charges de l'opération non couvertes par les produits de l'opération. »

- que la durée de la concession est de 10 années à compter de sa date de prise d'effet.
-

4/ Le transfert de propriété du périmètre concédé, bâti et non bâti (23.695 m² d'emprise au sol) est intervenu par voie d'apport en nature suivant acte administratif du 9 juin 2009 publié au premier bureau des hypothèques de CHAMBERY les 13/08/2010 volume 2010 P n° 10405 et 7 octobre 2010 volume 2010 P n° 12815.

5/ Suite à la modification du plan masse d'origine (voir précédent CRACL) le dossier de réalisation a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 8/07/2010 n° 107-10 C.

Le programme des équipements publics a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 30/09/2010 n° 121-10 C.

6/ Compte tenu de la remise en cause du plan masse d'origine ayant retardé le démarrage de l'opération, la durée de la concession a été portée à 12 ans par avenant du 26/07/2010 (avenant autorisé par délibération du conseil communautaire du 8 juillet 2010 n° 107-1.

7 / Le compte rendu annuel au concédant validé lors du conseil communautaire du 25 novembre 2011 (délibération n° 178-II C.) prévoit :

- un apport en nature de la Ville NAPPI préalablement libérée de ses occupants pour une valeur correspondant à son prix d'achat par CHAMBERY METROPOLE soit : 155.000 € ;
- Et d'un apport en numéraire pour un montant de : 250.000 € ;

tout en précisant que ces apports seront finalisés selon les besoins financiers de l'opération d'aménagement en cours d'opération sous forme d'avance ou d'un emprunt réalisé par la SAS avec la garantie de CHAMBERY METROPOLE, le caractère de participation de ces avances devant être acté à la clôture de la concession.

La même délibération a autorisé la signature de l'**avenant n° 2** étendant le périmètre de la concession aux parcelles cadastrées à la section BZ sous les n°s 112, 113 et 114.

8/ Le compte rendu annuel au concédant validé lors du conseil communautaire du 27 février 2014 (délibération n° 022-14 C) :

- Constate l'accord du concédant pour un emprunt de 500.000 € réalisé par la SAS et garanti à 80% par CHAMBERY METROPOLE ;
- Constate la nécessité d'envisager une prolongation de la concession avant 2020.

9/ Le compte rendu annuel au concédant validé lors du conseil communautaire du 28 mai 2015 (délibération n° 058-15 C) approuve également l'avenant n° 3 à la concession portant notamment sur un nouveau plan masse avec la démolition du bâtiment 6.

10/ Le compte rendu annuel au concédant a été approuvé lors du conseil communautaire du 21 décembre 2016 (délibération n° 214-16 C).

11/ Lors de leur réunion du 28 octobre 2016 les membres du Comité de Pilotage de la ZAC DU GRAND VERGER ont pris connaissance du schéma général de secteur dans lequel la ZAC du Grand Verger doit s'intégrer compte tenu du nouveau plan de circulation centre nord et du projet de développement d'une ZAC sur le site VETROTEX.

Les incidences portent essentiellement sur :

- Une adaptation mineure du périmètre de ZAC en entrée nord ;
- Une modification du programme des équipements publics au niveau de la rue François Guise (modification du gabarit, des sens de circulation, des capacités de stationnement en surface) et la création d'une nouvelle voie depuis la place pierre de Coubertin jusqu'à l'Avenue du Repos (tronçons B2 et B3 à l'exception du carrefour de raccordement sur l'avenue du Repos).

12/ Par délibération n°214-17C du Conseil Communautaire du 15 juin 2017, le concédant Chambéry métropole – Cœur des Bauges a approuvé la modification du périmètre de la ZAC du Grand Verger. Cette décision a été retranscrite dans l'avenant n°4 à la concession d'Aménagement dont la SAS est titrée.

13/ Le dernier compte rendu annuel au concédant établi au 30 juin 2017, validé lors du conseil communautaire du 8 décembre 2018 (Délibération n° C17-48) constate l'accord du concédant pour un emprunt de 1 500 000 € sur 2 ans au taux prévisionnel de 2% garanti par Chambéry Grand Lac Economie.

14/ Le dernier Comité de Pilotage du 21 décembre 2018 a abordé les sujets suivants :

- A l'entrée Nord de la ZAC, le concédant souhaite qu'une réflexion soit engagée avec les propriétaires des bâtiments CREDIT MUTUEL, GALAXY 1 et 2 en vue d'une réorganisation de cette zone
- Face aux difficultés de relogement des associations LARSEN et JAZZ CLUB, la SAS étudiera la possibilité de déconstruction partielle du bâtiment 6 avec plusieurs scénariis possibles.
- La SAS en lien avec CGLE (Chambéry Grand Lac Economie) travaillera sur une solution de relogement de la carrosserie automobile
- La mise à jour du programme des équipements qui devra être validée par le concédant par voie de délibération
- La mise à jour du cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères qui devra être validée par le concédant par voie de délibération

15/ Par délibération du 14 octobre 2020, le concédant CGLE (Chambéry Grand Lac Economie) a délibéré pour prolonger la durée du traité de concession de 9 ans. La concession arrivera à son terme fin 2029. La contractualisation s'est faite par la signature d'un avenant n°5 au traité de concession.

16/ Le compte rendu annuel au concédant arrêté au 31/12/2020 a été approuvé lors du comité syndical du 29 avril 2021 (délibération n° C21-30) et autorise le concédant à souscrire un emprunt de 2 650 000€ garanti par Chambéry Grand Lac Economie.

17/ Le compte rendu annuel au concédant arrêté au 31/12/2021 a été approuvé lors du comité syndical du 6 juillet 2022 (délibération n° C22-39) par Chambéry Grand Lac Economie.

18/ Le compte rendu annuel au concédant arrêté au 31/12/2022 a été approuvé lors du comité syndical du 20 décembre 2023 (délibération n° C23-90) par Chambéry Grand Lac Economie.

II - COMMENTAIRE DES DEPENSES

L'apport en nature du foncier de la ZAC apparait pour sa valeur vénale de : **1.320.000 €** (apport d'origine + apport de la Villa NAPPI régularisé sur 2018).

→ *Pas de changement*

L'autre foncier (maisons PALMAS, TEPPAZ et Ville de CHAMBERY) apparait désormais pour **652.374 € H.T.** Acquisition sur 2018 d'une parcelle (BZ274) à la ville pour le projet INEDY.

→ *Pas de changement*

Les **honoraires et frais de transfert de propriété** comprennent les frais de notaire, les frais de diagnostic et d'expertise liés à l'acquisition des maisons PALMAS, TEPPAZ et NAPPI ainsi que les frais de dépôt de pièce de la ZAC. Ils s'élèvent à **16 016.90 € H.T.**

→ *Pas de changement*

La **reprise des travaux, études et honoraires objets des avenants 2 et 3** évoqués dans l'historique de l'opération apparait pour un montant de **2.068.272 € H.T.** se décomposant en :

- 1.991.030 € H.T. de travaux ;
- 82.020 € H.T. d'honoraires ;
- - 4.777,85 € de restitution pour un trop perçu d'assurance DO.

→ *Pas de changement*

Les travaux réalisés pour la **mise en sécurité des locaux LARSEN** apparaissent pour un montant total de **257.891,00 € H.T.** , dont :

- 194.773 € H.T. de travaux ;
- 25.014 € H.T. d'honoraires de maîtrise d'œuvre, bureau de contrôle et diagnostics ;
- 366,53 € H.T. de frais d'insertion ;
- Et 9.500 € H.T. d'honoraires de conduite d'opération ;

remboursables par la Ville de CHAMBERY,

ainsi que l'acquisition de panneaux acoustiques pour un montant de 13.906 € H.T. dont 7.525,08 € H.T. pris en charge par la Ville de CHAMBERY.

→ *Pas de changement*

Le coût de **démolition du bâtiment abritant la carrosserie GROMIER** apparaît pour un montant de **261 750.54 € H.T.** La première estimation de la démolition était de **80.000 € H.T.** A la libération des locaux par la structure Carross Auto des diagnostics complémentaires ont été fait pour l'amiante et la pollution des sols. Tous deux se sont avérés positifs. Le surcoût lié à ces deux inconnus s'élève à 147 500 € HT (Dont 125 000 € HT de pollution des sols)

→ *Pas de changement*

Le cout des **démolitions des maisons PALMAS, NAPPI et TEPPAZ** apparaissent pour un montant total de 86 230 € H.T.

→ *Pas de changement*

Démolition du bâtiment 6 : Pour mémoire la démolition a été estimée à 750.000 € H.T. si elle est réalisée en 1 seule fois. Un surcoût serait à prévoir si un phasage était nécessaire pour le maintien des 2 associations qui occupent encore les locaux LARSEN et JAZZ CLUB.

Les échanges avec la ville conduisent à lancer un AML sur le tènement intégrant le bâtiment 6. La provision de 750 000 € HT a été supprimée du bilan et vient en balance de la recette attendue sur la charge foncière du lot socle de AML.

Sont intégrés dans les dépenses **5 925.62 € HT** correspondant aux travaux de murage et dépose d'escalier nécessaire pour éviter les squattes du bâtiment.

→ *Pas de changement*

Le montant des **travaux d'aménagement de la ZAC** est estimé à **1 528 529 € H.T. jusqu'au terme de la concession**, dont 1 428 529 € H.T. réglés au 31 décembre 2023.

→ *Pas de changement*

Les **honoraires VRD** sont estimés à **390 045 € H.T.** dont 340 045 € H.T. réglés au 31/12/2023.

Le **raccordement au réseau de chaleur** est porté pour son cout définitif de **53.259 € H.T.**

→ *Pas de changement*

Le poste « **autres démolitions et honoraires** » est porté pour son coût définitif de **533.056 € H.T.**

→ *Pas de changement*

Le poste « **Participation rampe accès** » fait apparaître, pour un montant de **80.250 € H.T.**, la participation payée par l'aménageur pour la réalisation de la rampe d'accès au parking en sous-sol du bâtiment A desservant également les lots B et C. Le paiement de cette participation a été constaté dans un acte reçu par Me BARTOLI-CREPIN, notaire, le 21 septembre 2016.

→ *Pas de changement*

Les **frais de transfert des occupants** se sont élevés à **667 067 € H.T.** se décomposant comme suit :

- pour le bâtiment 6 :
 - Frais d'avocat : 4.938 € H.T. ;
 - Frais d'huissier : 420 € H.T. ;
 - Frais de diagnostic : 500 € H.T. ;
 - Indemnité ASSOCIATION EMMAUS : 30.000 € ;
 - Indemnité DEVERS : 113.018 € H.T. ;
 - Indemnité SPORTS & CO : 256.439 € H.T.
- 10 000 € HT a été accepté début 2020 au Gust Have en indemnisation de la perte en chiffre d'affaires liés aux travaux réalisés sur la ZAC entre 2018 et 2019.
- Pour la carrosserie CARROSS AUTO, suite à la signature du protocole d'accord et un départ des locaux au 31/03/2021, une indemnité d'éviction de 251 751 € HT a été versé à la structure.

→ *Pas de changement*

Les **frais d'entretien du bâtiment 6 + honoraires** sont portés pour un montant définitif de **149 706 H.T.**

→ *Pas de changement*

Les **frais divers et imprévus** s'élèvent à 23 297 € H.T. au 31/12/2023. Une provision de 5 000 € H.T. par an est positionnée.

Les **charges de gestion locative** s'élèvent à 565 690 € H.T au 31/12/2023. Elles devront être maintenues tant que le bâtiment 6 ne sera pas déconstruit. Ce qui représente environ 20 000 € HT/an positionné dans le présent CRAC jusqu'en 2026 selon le planning prévu pour l'AMI.

Les **frais de commercialisation** s'élèvent à 82 972 € HT au 31/12/2023 (Pas de variation sur 2022 et 2023). Une provision de 3 000 € HT par an est positionnée.

→ *Pas de changement*

Pour l'**entretien courant de la ZAC** il est prévu **3.000 € H.T. par an.** A fin 2023, 3 141 € H.T. ont été dépensé.

Les **impôts et taxes** sont portés pour un montant prévisionnel total de **727 924 €** dont 529 924 € réglés au 31/12/2023. Par an, la taxe foncière liée au bâtiment 6 s'élève à 65 000 €. Cette dépense est positionnée dans le présent CRAC jusqu'en 2026 selon le planning prévu dans l'AMI (soit 3 ans de plus que le prévisionnel du dernier CRAC d'où évolution du poste).

La **rémunération du concessionnaire** est appliquée conformément à la convention de concession (forfait annuel de **84.800 € H.T.**).

→ *Pas de changement*

Les **frais financiers sur emprunt** s'élèvent à 309 496 € au 31/12/2023.

Le poste **frais financiers sur préfinancement** relatif au portage de trésorerie par le concessionnaire évolue à 162 450 € en fin de concession. Ces frais sont positionnés sur les années où la trésorerie est négative et où le positionnement d'un emprunt n'est pas opportun. Ce poste est en augmentation du fait du repositionnement des recettes de charges foncières.

III – COMMENTAIRE DES RECETTES

Le cumul des recettes au 31/12/2023 puis le prévisionnel pour les années à venir jusqu'à la fin de la durée actuelle de la concession distinguent :

- L'apport initial du foncier en nature pour sa valeur vénale de 1.170.000 € (non taxable à la TVA) ;
- L'apport en nature de la villa NAPPI (positionné sur le second semestre 2017 pour sa valeur vénale de 150.000 € (non taxable à la TVA)
- La participation versée par CHAMBERY METROPOLE en vertu des avenants rappelés dans l'historique de l'opération pour sa part taxable (1.048.364 €) et sa part non taxable (1.259.916 €) ;
- Un remboursement de frais financiers pour un montant de : 5.282 € ;
- Un remboursement d'honoraires par CHAMBERY METROPOLE pour un montant de : 82.020 € H.T. ;
- Des produits financiers : 48 € ;
- Les résultats de la gestion locative pour le bâtiment 6 : 1 175 728 € H.T. au 31/12/2023.
- Les remboursements, par les opérateurs, des plantations qui vont être mises en œuvre par l'aménageur sur les lots cédés (à charge d'entretien par une AFUL en cours de constitution) ;
- Une participation de la Ville de CHAMBERY à la réalisation de la nouvelle voie B2 à créer entre la place Pierre de Coubertin et la rue François Guise ;
- Et enfin les recettes de vente de charges foncières.

La première cession est intervenue au profit de **SAS DEVELOPPEMENT** pour la construction du bâtiment A en façade sur l'Avenue des CHEVALIERS TIREURS livré fin 2014, moyennant une recette de **539.250 € H.T. (4314 m² SDP)**.

Elle a fait l'objet d'un complément de cession de charges foncière (**642 m² SDP**) pour un montant de **80.250 € H.T.**

La seconde cession est intervenue au profit de **SAS PATRIMOINE** pour la construction du bâtiment I, moyennant une recette de **325.960 € H.T. (2488 m² SDP)**.

La troisième cession est intervenue au profit de **EIFPAGE IMMOBILIER CENTRE EST** pour la construction du bâtiment B moyennant une recette de **585.000 € H.T. (4500 m² SDP)**.

La quatrième cession est intervenue au profit de **SCCV CHAMBERY CONVERGENCE** pour la construction du bâtiment INEDY (lot J-K) moyennant une recette de **672 933 € H.T. (4486.22 m² SDP)**

Hypothèses pour l'établissement du CRAC au 31/12/2023 :

Du fait de la démolition des locaux, du foncier constructible se libère pour les lots **F, G et H.**

Un permis de construire a été déposé en 2023 pour les lots **F/G**. Une recette est attendue sur 2024 pour la cession du terrain au profit de **SCCV CHAMBERY CONVERGENCE** pour un montant de **1 271 000 € HT.**

Le Lot H se trouvant à proximité des fonciers Crédit Mutuel et Galaxy I et II, une étude plus globale pourraient être menée sur le tènement. Des négociations de rachats des bâtiments sont en cours avec la relocalisation du DEKRA et du Crédit mutuel dans le futur bâtiment F et G. Sa commercialisation est donc décalée en fin de la concession.

La recette estimée pour le projet d'AMI sur le tènement des lots C/D/E (incluant le bâtiment 6) est estimée à **2 410 000 € HT** accompagnée d'une restitution des locaux des 2 associations. La recette a été positionnée par moitié sur 2025 et 2026.

Sont prises comme hypothèses :

- Pas de charges foncières sur les 1 140m² des locaux des associations
- Remise sur le foncier du montant de la provision de la démolition du bâtiment 6 (750 000 € HT)
- Prix foncier : 220 € HT/m²

IV – BESOINS DE FINANCEMENT

Au 31/12/2023, la trésorerie est déficitaire de 971 K €.

La souscription de l'emprunt CERA de 1 M€ début 2024 ainsi que la recette relative au bâtiment Harmony pour 1 271 K€ ramènera la trésorerie en excédent pour 2024.

Dans la présentation de ce jour, celle-ci reste fragile à compter de 2025, et ne se situe qu'à l'équilibre pour 2026 et 2027. En considérant plutôt une tendance à la baisse des taux d'intérêts lors des prochains mois, nous aviserons lors du crac, échéance 31/12/2024, de la possibilité de souscrire à un nouvel emprunt avec des conditions plus favorables.

Ainsi, le poste de frais financiers sur emprunts diminue pour se situer à 719 K€ tandis que le poste de frais de préfinancement augmente à 162 K€.

Le résultat de la concession avoisinerait - **869 K€ à fin 2029.**

V – CONCLUSION

La SAS propose à **CHAMBERY GRAND LAC ECONOMIE**, son concédant :

- D'approuver globalement le présent compte rendu annuel au concédant ainsi que le bilan prévisionnel actualisé valeur fin décembre 2023,

=====