



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 PERROTTON – 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° C24-49

2^e Convocation

PAE DE SAVOIE TECHNOLAC - ZAC 3

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 technologique de Savoie Technolac qui se développe sur les communes du Bourget-du-Lac et de La Motte-Servolex.

Savoie Technolac s'est développée depuis 30 ans par le biais de trois zones d'aménagement concerté représentant un total de 130 hectares. L'aménagement du site a été géré depuis l'origine en concession confiée successivement à la SAS puis à la SPLS.

La ZAC 3 localisée sur la commune de La Motte-Servolex a fait l'objet d'un traité de concession signé le 02/06/2016 entre le SYPARTEC et la SPLS. Depuis, le 01/07/2017, Chambéry-Grand Lac économie reprend à son compte les engagements du traité de concession d'une durée de 15 ans.

Cette ZAC 3 représente une superficie aménageable de 21,5 hectares dont 11 hectares commercialisables avec un potentiel de 110 000 m² de surface de plancher correspondant à une mixité d'activité entre l'industrie, les locaux mixtes et le tertiaire.

La commercialisation du site se fera via le modèle du bail à construction comme cela avait été initié sur la ZAC 2, il y a maintenant plus de 12 ans.

A la suite des observations de l'Etat sur le dossier DUP un nouveau plan masse a été validé en 2022 qui intègre une bande inconstructible de 50 mètres en pied de digue du chenal écreteur. Cette emprise foncière est valorisée sous forme de parkings perméables.

Une Demande d'Utilité Publique (DUP) assortie d'une Mise en Compatibilité des Documents d'Urbanisme (MECDU) est en cours afin de pouvoir maîtriser les derniers fonciers et ensuite engager les travaux d'aménagement. Le tribunal administratif a nommé Nathalie Grynzpan comme commissaire enquêteur et l'enquête publique se déroule sur la période du 17/06 au 19/07/2024.

En tant que concessionnaire de l'opération d'aménagement, la SPLS 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 SPLS (concessionnaire), il est soumis à l'examen de l'assemblée délibérante du concédant, le compte rendu annuel d'activités de la ZAC 3 de Savoie Technolac arrêté au 31 décembre 2023.

Les dépenses inscrites au CRAC au 31/12/2023

1 776 022 € de dépenses cumulées, sur un total de dépenses prévisionnelles de 26 052 422 €

Etudes : 80 k€

Foncier : 557 k€

Travaux : 140 k€

Honoraires MOE et architecte : 122 k€

Impôt et taxes : 10 k€

Honoraires concessionnaire : 733 k€

Frais financiers : 80 k€

Les recettes inscrites au CRAC au 31/12/ 2023

5 € de recettes cumulées, sur un total de recettes prévisionnelles de 26 120 005 €

Produit financier : 5 €

Il est ici précisé que les recettes intègrent des cessions de foncier sous forme de SDP pour 22 M€ et des cessions de parkings pour 4,1 M€.

Au 31/12/2023, la trésorerie est déficitaire à hauteur de – 226 k€ et le prévisionnel d'aménagement prévoit à terme de la concession un résultat excédentaire de 67 k€.

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 de la ZAC 3 de Savoie Technolac.

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



Marie-Pierre MONTORO-SADOUX
Présidente

ZAC 3 TECHNOLAC : ETAT DES ACQUISITIONS (31/12/2023)

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le



ID : 073-200075810-20240711-C2449-DE

PARCELLE ACQUISE				PROPRIETAIRE		
Situation	Numéro	Contenance	Prix Acquisition	Nom	Adresse	
GRANDE MANGE	BB 23	1 103	14 110	M. Régis CHOULET	136 RTE DE L'EGLISE DU TREMBLAY	73290 LA MOTTE SERVOLEX
PETITE MANGE	BC 45	830				
GRANDE MANGE	BB 24	1 104	11 040	M. Georges BURNIER	1136 RTE DES CATONS	73370 LE BOURGET DU LAC
				Mme Brigitte FANTINEL, née BURNIER	1401 RTE DES CATONS, LES GARACHONS	73370 LE BOURGET DU LAC
				Mme Laurence BURNIER	86 MTE DE LA GRANDE MARIE LE PRELURE B	73370 LE BOURGET DU LAC
				Mme Nicole FAUG-POHRET, née BURNIER	363 RUE DU VERT VILLAGE	73370 LE BOURGET DU LAC
GRANDE MANGE	BB 25	782	7 420	M. Frédéric DRIVET	888 JANNE ROUJ	SHANGAI 200138- CHIRE
				Mme Françoise MIGNOLA, née DRIVET	AE TAN GARDEN HOUSE B75	73160 SAINT-CASSIN
				Mme Claire CHATELAIN, née DRIVET	LES PIERRES BECHES	73420 VIVRES DU LAC
				Mme Pascale BARATHAY, née DRIVET	89 RUE DE LA GRANDE CHARTREUSE	73280 SAINT-ALBAN LEYSSE
				M. Jean-Marc DRIVET	LES PRES CHEF LIEU	73370 BOURDEAU
				Mme Jacqueline DRIVET, née AUPELLE	VEREL CHEF LIEU	73230 VEREL-PRAGNORAN
GRANDE MANGE	BB 26	9 092	887 020	SYPARTEC	BP 234	73370 LE BOURGET DU LAC
	BB 28	7				
	BB 41	167				
	BB 45	12 419				
	BB 47	1 547				
	BB 55	638				
	BB 61	2 235				
	BB 63	3 544				
	BB 69	17 164				
	BC 55	23				
PETITE MANGE	BC 56	26 359	50 960	M. Frédéric ANTONY	62 RUE DOCTEUR BLAIN	73290 LA MOTTE SERVOLEX
	BC 58	882				
	BC 68	3 310				
	BC 70	2 349				
	BC 72	8 036				
	BC 73	40				
	BC 75	600				
	BC 85	600				
GRANDE MANGE	BB 30	2 357	25 360	SEACA	AEROPORT DE CHAMBERY AIX	73420 VIVRES DU LAC
PETITE MANGE	BC 43	2 739				
GRANDE MANGE	BB 35	2 536	73 000	ETAT MINISTRE DES TRANSPORTS - EQUIPEMENT -	1 RUE DES CEVENNES	TOURISME - MER
				TOURISME - MER	73000 CHAMBERY	
GRANDE MANGE	BB 43	606	6 060	M. Philippe GIRARDIN	4778 RTE DU TREMBLAY	73290 LA MOTTE SERVOLEX
				Mme Jeanne GIRARDIN, née RAFFIN	4842 RTE DU TREMBLAY	73290 LA MOTTE SERVOLEX
				M. Jean-Luc GIRARDIN	4778 RTE DU TREMBLAY	73290 LA MOTTE SERVOLEX
				Mme Christine BONZY, née GIRARDIN	300 MONTESSAY	01300 BELLEY
GRANDE MANGE	BB 49	1 019	10 190	M. Edmond MIEGE	1261 RTE DES CATONS	73370 LE BOURGET DU LAC
GRANDE MANGE	BB 57	4 409	44 090	M. Roger BEL DIT BERBEL	41 BREDY	73370 LE BOURGET DU LAC
				Mme Claudette BEL DIT BERBEL, née ANTO		
GRANDE MANGE	BB 65	3 348	33 480	M. Claude DEGRANGE	2467 RTE DE LA SERRAZ	73370 LE BOURGET DU LAC
				Mme Chantal DEGRANGE, née QUILLET		
PETITE MANGE	BC 13	4 749	47 490	M. André BAILET	96, rue du Niviolet	73000 CHAMBERY
				M. Roger BAILET	220, route de Paris	73100 BRIGN SAINT-INNOCENT
PETITE MANGE	BC 14 Lot 2 (5337m²/59683 m²)	5 357	53 570	LAURENT PAUL DOMINIQUE REGAZZONI le 08/12/1957	185 RUE DU VERT VILLAGE	73370 LE BOURGET DU LAC
				Stéphane Louis REGAZZONI le 03/05/1961	102 AV GAI CARTIER	73000 CHAMBERY
PETITE MANGE	BC 16	4 293	42 930	Mme Marique BERTHOLLET, née BOWIES	359 RTE DE CHARTREUSE	73190 SAINT-BALDOIN
PETITE MANGE	BC 17	4 412	44 120	Mme Madeleine BURDIN, née CHOULET	3875 RTE DU TREMBLAY	73290 LA MOTTE SERVOLEX
PETITE MANGE	BC 40	3 747	37 470	Mme Geneviève CORBI, née MONTMASSON	59 ALL DU ZEVOU	38510 VEZIERNE-CURTIN
PETITE MANGE	BC 41	2 016	20 160	COMMUNE DE LA MOTTE SERVOLEX	BP 43	73292 LA MOTTE SERVOLEX CEDEX
PETITE MANGE	BC 42	1 969	19 690	M. Gabriel DAMESIN	106 RUE DU MONT SAINT MICHEL	73000 CHAMBERY
PETITE MANGE	BC 44	1 413	14 130	M. Bernard MOUCHET	1481 RTE DU TREMBLAY	73290 LA MOTTE SERVOLEX
PETITE MANGE	BC 62	1 486	14 860	Liliane PAREZ	107, rue Bergson	42000 SAINT-ETIENNE
				Monique ROUX	118, cours Fauriel	42000 SAINT-ETIENNE
				Christian ROUX	6, rue du Stade	42640 JONZIEUX
				Françoise BELLET	3, impasse du Frêne	69650 CURCIEUX
				Alain KHARAKIAN	85, cours de la République	69100 VILLEURBANNE
PETITE MANGE	BC 66	3 310	33 100	M. Georges BURNIER	1136 RTE DES CATONS	73370 LE BOURGET DU LAC
				Mme Thérèse HYVERT, née DEPLANTE	139 CHE DES COMBES	73800 LES MARCHES
				MARIE-CHRISTINE LUCIENNE RENEE MUTIN née PITOLLAT	265 RUE ANTOINE FAVRE	01200 BELLEGARDE SUR VALSERINE
				M. JEAN FRANCOIS EDOUARD PITOLLAT	510 RTE DE PIRACOT	74150 VERNONNET
PETITE MANGE	BC 76	9 186	91 860	M. Marcel SURLICE	TARINEY 111 ROUTE DU LAVOIR	73410 LA BOLLÉ
PETITE MANGE	BC 86	10 352	103 520	M. Michel MICHELLER	63 CHE DE LA TRAVERSE	73370 LE BOURGET DU LAC
				Mme Odette MICHELLER, née REY	28 CHE DE LA TRAVERSE	73370 LE BOURGET DU LAC
GRANDE MANGE	BB 59	2030	20300	M. Jean-Michel RICHARD	0136 CHEMOU PONT DE LA CHARRIERE	73290 LA MOTTE SERVOLEX
PETITE MANGE	BC 14 Lot 1 (4326 m²/59683 m²)	4 326	43 260	Mme Anne-Marie QUARTIER	91 chemin de fond Fallot	74150 HAUTEVILLE SUR FIER
Surface totale de la ZAC		216 271				
Surface des parcelles SYPARTEC		88 702				
Surface totale maîtrisée		173 599				
Surface restant à acquérir		42 472				

CHAMBERY GRAND LAC ECONOMIE - ZAC 3 SAVOIE TECHNOLOGAC

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Berger
Levfaul

ID : 073-200075810-20240711-C2449-DE

Postes	Intitulé	Bilan Approuvé n-1	Engagements	Réglé à la date d'arrêté	Mouvements 2023	Prévisionnel							Bilan Nouveau
						2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
A	DEPENSES	25 914 268	4 184 909	1 726 022	284 149	621 632	1 287 600	6 094 125	2 841 600	2 883 100	2 831 050	2 881 500	4 885 792
A0	ETUDES	405 660	171 118	80 941	40 312	34 500	13 000	16 500	13 000	16 500	6 500	16 500	213 410
A01	REPRISE D'ETUDES	200 000											200 000
A01	Reprise d'études	200 000											200 000
A2	ETUDES OPERATIONNELLES	205 660	171 118	80 941	40 312	34 500	13 000	16 500	13 000	16 500	6 500	16 500	210 851
A20	Géomètres	90 710	90 710	18 800		6 500	13 000	6 500	13 000	6 500	6 500	6 500	90 710
A254	Etudes de sols	40 000	10 700			10 000						10 000	40 000
A255	Etudes dossiers DUP	74 950	69 708	62 141	40 312	18 000							80 141
B	FONCIER	2 666 439	1 982 416	557 997	67 560	313 000	318 000	399 150	170 000	170 000	170 000	170 000	2 937 999
B1	ACQUISITION TERRAINS PUBLICS	1 357 780	1 357 780	-68 222				76 150	170 000	170 000	170 000	170 000	1 357 780
B10	A titre onéreux	1 357 780	1 357 780	-68 222				76 150	170 000	170 000	170 000	170 000	1 357 780
B3	AUTRES DEPENSES FONCIERES	1 308 659	624 636	676 219	67 560	313 000	318 000	323 000					1 580 219
B331	Acquisition à particuliers	1 000 537	358 897	358 897	63 360	300 000	300 000	300 000					1 258 897
B332	Frais notaires	29 864	32 482	32 482	4 200	3 000	3 000	3 000					43 064
B333	Indemnités d'éviction	278 258	233 258	233 258		10 000	15 000	20 000					278 258
C	TRAVAUX	17 363 962	140 742	140 178	1 760		550 000	5 150 000	2 010 000	2 050 000	2 010 000	2 050 000	17 363 962
C1	INFRASTRUCTURES	14 200 000	7 285	7 285				4 400 000	1 700 000	1 700 000	1 700 000	1 700 000	14 200 000
C10	Travaux VRD	14 200 000	7 285	7 285				4 400 000	1 700 000	1 700 000	1 700 000	1 700 000	14 200 000
C2	CONCESSIONNAIRES	1 650 000					200 000	400 000	200 000	200 000	200 000	200 000	1 650 000
C20	Concessionnaires réseaux	1 650 000					200 000	400 000	200 000	200 000	200 000	200 000	1 650 000
C4	FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	513 950	113 950	113 950				200 000					513 950
C40	Redevance archéologiques	113 950	113 950	113 950				200 000					113 950
C50	Compensation agricole collective	400 000						400 000					400 000
C6	ALES - IMPREVUS	1 000 012	19 507	18 943	1 760		150 000	150 000	110 000	150 000	110 000	150 000	1 000 012
C60	Divers	1 000 012	19 507	18 943	1 760		150 000	150 000	110 000	150 000	110 000	150 000	1 000 012
D	HONORAIRES	1 700 000	678 280	122 920	16 700	75 000	110 000	110 000	220 000	220 000	220 000	220 000	1 700 000
D10	Maîtrise d'oeuvre	1 200 000	449 990	105 230		50 000	80 000	80 000	150 000	150 000	150 000	150 000	1 200 000
D20	Architecte en chef	500 000	228 290	17 690	16 700	25 000	30 000	30 000	70 000	70 000	70 000	117 310	500 000
D5	IMPOTS ET TAXES	53 438	10 202	10 202	1 764								

ZAC 3 SAVOIE TECHNOLAC – COMMUNE DE LA MOTTE SERVOLEX

CONCESSION D'AMENAGEMENT DU 2 JUIN 2016

CHAMBERY GRAND LAC ECONOMIE / SPL DE LA SAVOIE

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

I – Rappel historique

1/ Dans le cadre de sa compétence « DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE » CHAMBERY METROPOLE a défini d'intérêt communautaire l'espace économique de SAVOIE TECHNOLAC dont une partie (objet des présentes) se développe sur le territoire de la Commune de LA MOTTE-SERVOLEX.

L'aménagement et le développement de SAVOIE TECHNOLAC ont été confiés au SYNDICAT MIXTE POUR L'AMENAGEMENT ET LA PROMOTION DU PARC TECHNOLOGIQUE du BOURGET DU LAC (SYPARTEC).

Suite à l'aménagement de de la ZAC 1 puis de la ZAC 2 des études ont été lancées par délibération du Comité Syndical de SAVOIE TECHNOLAC du 7/10/2011 pour permettre le développement de la ZAC 3.

La procédure de concertation publique a été engagée par le SYPARTEC en 2011 et le bilan de cette concertation a fait l'objet d'une délibération en date du 4 juillet 2014.

Les modalités de la mise à disposition du public de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale ont fait l'objet d'une délibération de CHAMBERY METROPOLE n° 187-14C du 29 octobre 2014. La mise à disposition de ces éléments a eu lieu du 1er au 21 décembre 2014.

Par délibération n° 059-15C en date du 28 mai 2015 le Conseil Communautaire de CHAMBERY METROPOLE a approuvé le dossier de création de la ZAC 3 de SAVOIE TECHNOLAC dont l'aménagement et l'équipement relèvent de la compétence du SYPARTEC.

2/ Par délibération en date du 2 juin 2016, le SYPARTEC concède à la SPLS, concessionnaire, la réalisation, par voie de concession, de l'opération d'aménagement de la ZAC 3 de Savoie Technolac pour une durée de 15 ans soit jusqu' au 31 juin 2031.

Par arrêté préfectoral du 23 juin 2017, le SYPARTEC, créé par arrêté préfectoral du 14 mai 1985, est dissous à compter du 1^{er} juillet 2017.

Par arrêté préfectoral du 23 juin 2017, le nouveau syndicat mixte dénommé « CHAMBERY GRAND LAC ECONOMIE » est créé, notamment, afin de se voir transférer les compétences du SYPARTEC.

3/ Le Dossier d'Autorisation Unique déposé en Juin 2016 a fait l'objet d'une demande de complément de la DDT en date du 09 août 2016. Les pièces complémentaires ont été produites en février 2017. **L'arrêté du dossier d'autorisation unique a été pris le 16 février 2018.**

4/ Le dossier d'AVP remis fin 2019 a été validé en mars 2020.

5/ Le dossier de réalisation a été approuvé le 17 février 2021 par le concédant.

6/ La maîtrise foncière amiable suit son cours cependant quelques propriétaires sont réfractaires à des négociations amiables. De ce fait, une DUP a été engagée.

Le dossier de DUP a été transmis aux services de l'état début mars 2021.

Les personnes publiques associées et les services de l'Etat ont rendu leurs avis au mois d'août 2021, complété en septembre 2021. Les avis émis sont de deux ordres. Le premier porte sur une mise à jour de l'étude d'impact qui date de 2013 avec la prise en compte d'items comme la qualité de l'air, le volet mobilité et le nouveau formalisme de présentation. Le deuxième avis vient de la DDT qui impose une bande **inconstructible de 50 m en pied de digue** en s'appuyant sur le décret PPRI de 2019. Suite aux différentes réunions en préfecture et à la DDT, le nouveau plan masse va être présenté à la DDT avant l'été 2022. Un nouveau dépôt de dossier DUP sera effectué en septembre 2022.

7/ En juin 2022, le nouveau plan masse de la ZAC est validé. Les études complémentaires au dossier de DUP sont finalisées. Un nouveau dossier DUP est déposé début octobre 2022. En parallèle débute une concertation pour la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

8/ Sur 2023, la procédure DUP a été de nouveau mise en stand-by. Les services de l'Etat ont demandé une **refonte du d'étude d'impact**. La version reprise a été retransmise à la MRAE pour avis en octobre 2023. Fin 2023, a eu lieu la réunion conjointe des personnes publiques associées.

9/ Le 20 décembre 2023 approbation du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité au 31/12/2022 par le comité syndical de Chambéry Grand-Lac Economie (Délibération C23-91).

II - Commentaire des dépenses

- 1. La reprise des études** au concédant est valorisé à hauteur de **200 000 € HT**. Cette dépense est provisionnée à la fin de la concession.
- Le poste **Etudes Opérationnelles** intégrant le marché de géomètre et les études de sol est estimé à **210 851 € HT**. L'évolution du poste porte sur les études complémentaires faites dans le cadre des reprises nécessaires pour la DUP. Au 31/12/2023, 80 941 € HT sont réglés.
- Au niveau **Foncier**, le poste est estimé à **2 937 999 € HT** dont le détail est :
 - Acquisition des terrains de la collectivité : **1 357 780 € HT** y compris les frais de notaires payables suivant la commercialisation des terrains.
 - Acquisitions aux particuliers : **1 580 219 € HT** dont 358 897 € HT ont été actés et 34 064 € HT de frais de notaire.
 - Indemnité d'éviction aux agriculteurs : **233 258 € HT** (réglé au 31/12/2023)

Sur 2023, les évolutions de ce poste portent sur les acquisitions (et les frais de notaire s'y réfèrent). Une nouvelle estimation de France Domaine faite dans le cadre de la DUP double le prix d'acquisition des terrains restant à acquérir (passant de 10 €/m² à presque 20 €/m²).

Il reste à acquérir près de **4.3 ha de terrain**, à l'amiable ou via la DUP qui a été redéposé en début octobre 2022 et complété été 2023. Ce poste est estimé à **900 000 € HT**. La dépense est provisionnée sur les 3 ans de l'instruction du dossier DUP. Au niveau de l'éviction des agriculteur une **provision de 45 000 € HT** est répartie entre 2024 et 2026.

4. Le poste **travaux** est estimé à **17 363 962 € HT** et se décompose comme suit :
- Suite à la reprise des études AVP imposés par les avis des PPA reçus dans le cadre de la DUP, l'estimation des **travaux d'infrastructure** est de **14.2M€ HT**.
 - Le poste **Divers** s'élève à **1M€ HT**.
 - Le poste « **concessionnaire réseaux** » s'élève à **1 650 000 € HT** (Il intègre la redevance pour la modification de la Station de pré-traitement de Savoie Technolac).
 - La **redevance archéologique** a été réglée au 31/12/2021 pour un montant de **113 950 € HT**.
 - Une provision de **400 000 € HT** a été ajoutée pour prendre en compte les compensations collectives agricoles.
- Au 31/12/2023, **140 178 € HT** sont réglés.
5. Le poste **Honoraires** est estimé à **1 700 000 € HT**, intègre le marché de Maitrise d'œuvre et l'architecte en chef de ZAC. Au 31/12/2023, **122 920 € HT** ont été réglés.
6. Le poste **Impôts et Taxes** est estimé à **41 202 € HT** dont **10 202 € HT** ont été réglés au 31/12/2023.
7. La **rémunération du concessionnaire** est appliquée conformément à la convention de concession (**forfait annuel de 100 000 € H.T.**).
8. Le poste **frais financiers sur préfinancement** relatif au portage de trésorerie par le concessionnaire s'élève à **108 126 € HT** dont **31 616 € HT** sont réglés au 31/12/2023.
9. Les **frais financiers sur emprunt** sont estimés à **1 990 284 € HT**.

III – Commentaires des recettes

1. Les cessions de terrain

Dans le dossier de réalisation, la surface cessible était de 14ha. Avec la bande d'inconstructibilité de 50m imposé par la préfecture, la **surface cessible passe à un peu moins de 11ha**. La typologie retenue dans les hypothèses est :

- 50% de tertiaire, au **prix de 220 € HT/m² de SDP**
- 50% d'industrie, au **prix de 180 € HT/m² de SDP**
- **Coefficient de densification de 1.**

Si lors de la commercialisation des terrains, il y a plus d'industries que de locaux mixtes ou tertiaires, les recettes seront moindres et modifierons l'équilibre du bilan de la ZAC.

Sur ces hypothèses, les recettes de cession de terrain sont estimées à **22 000 000 € HT**.

Les terrains seront commercialisables en 2026, à l'exception près de tènements disponibles sans la DUP qui pourront être urbanisés courant 2025.

On peut noter que cela conduit à commercialiser plus de 10 000 m² de SDP/an sur une durée de 7 ans. Il s'agit d'un rythme de commercialisation important. Une prolongation de la durée de la concession devra être envisagée afin de réaliser l'intégralité de la ZAC avec un rythme de commercialisation « normal ».

2. Les cessions de parking

Le nouveau projet d'aménagement de la ZAC prévoit la réalisation de 75% du besoin de stationnement des futures constructions sur le domaine public (dans la bande des 50m inconstructibles). Il est valorisé dans le bilan la **revente de ces places à hauteur de 75%**, soit 588 places de stationnement au prix de revente de 7 000 € HT/la place.

Cette hypothèse apporte au CRAC, une recette sur les parkings de **4 120 000 € HT**

3. Le poste **produit financier** s'élève à **5 € HT** au 31/12/2023.

IV – Besoins de financement

La trésorerie de la ZAC est de – 226 K€ au 31/12/2023.

L'emprunt prévisionnel de 1.5M € évoqué dans le crac 2021 a été souscrit auprès de la CERA en 01/2023 pour une durée de 6 ans.

Dans l'hypothèse présentée ce jour, la trésorerie de la ZAC toujours déficitaire, est soutenue par la souscription de deux emprunts en 2025 et 2026 ainsi que par le renouvellement en 2029 de l'emprunt CIC en cours.

A compter de 2025 et en tablant sur une diminution des taux d'intérêts, la simulation financière a été faite avec un taux prévisionnel E3M de 3.5% (auquel nous ajoutons la marge de la banque estimée à 1.5%) puis avec une baisse progressive de cet indice de 0.5% par an pour le stabiliser à partir de 2027 à 2.5%.

Selon cette proposition, la ZAC présenterait à terme **un résultat excédentaire de 67 K€.**

V – Conclusion

La SPL de la Savoie 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,
- De prendre en compte le décalage de l'opération, depuis sa notification, de l'impossibilité de commercialiser des terrains avant 2025 (à l'exception près) et de prévoir la prolongation du traité de concession d'une durée complémentaire estimée à 10 ans.