

CHAMBERY-GRAND LAC ECONOMIE
Syndicat mixte

Publié le 23/12/2024

Conseil Syndical
Session du 18 décembre 2024

Le dix-huit décembre 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 : Robert AGUETTAZ – Florence BOURGEOIS – Lionel DARBON – Rudolph DI GIORGIO – François FOURCHES – Benjamin LOUIS – Florian MAITRE – Yves MERCIER – Pascal MITHIEUX – Marie-Pierre MONTORO-SADOUX – Franck MORAT – Benoît PERROTTON – Josette REMY – Daniel ROCHAIX – Olivier ROGNARD – Edouard SIMONIAN – – Thierry REPENTIN -

Excusés : Luc BERTHOUD – Aloïs CHASSOT – Philippe DA SILVA LOPES – Nathalie FONTAINE – Michel FRUGIER – Thibaut GUIGUE – Vincent MIGUET – Raphaële MOURIC - Alain THIEFFENAT - Brigitte TOUGNE-PICAZO – André VERDU - Grégory BASIN

Pouvoirs : Marie BENEVISE à Florence BOURGEOIS.

Nombre de membres en exercice : 30

Nombre de membres présents : 17

Secrétaire de séance : Florence BOURGEOIS

Assistaient également à la séance : Patrice BLANCHOZ – Régis DORMOY – Sabine LOUP-MENIGOZ - Christelle POUZERATTE – Béatrice RUBEAU – Véronique VALLA -

Date de convocation : 12 décembre 2024

Délibération N° C24-88

DEBAT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2025

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 dans un délai de 10 semaines avant le vote du budget.

Les éléments d'orientation budgétaire sur lesquels la commission des finances a travaillé lors de sa réunion du 6 décembre 2024 sont donnés en annexe.

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

Le montant de cette contribution a été reconduit en 2024.

Le DOB 2025 est bâti sur une hypothèse de reconduction de la contribution à même hauteur.

Les orientations 2025 de Chambéry-Grand Lac économie sont guidées par un souci d'optimisation. L'évolution des frais de structure, des frais de personnel et du plan d'action sont ainsi contenus.

Les orientations budgétaires 2025 participeront à l'action de Chambéry-Grand Lac économie 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,
Cette stratégie de reconstitution du stock foncier devra tenir compte des contraintes de constructibilité liées au Zéro Artificialisation Nette,
- ✓ 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 à l'allongement des délais de signature qui conduisent à un alourdissement des frais financiers dans les bilans,
- ✓ 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, notamment dans les filières « Tourisme et Energie ».

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.

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 : **2 674 K€** dont :

- Ressources humaines : 1 430 K€,
- Plan d'actions : 559 K€,
- Frais de structure (loyer, téléphonie, maintenance...) : 299 K€,
- Entretien des sites : Savoie Technolac et Savoie Hexapole : 300 K€,
- Subvention au Budget immobilier : néant
- Indemnités des élus : 81 K€.
- Frais sur portage EPFL : 5 K€

Plan d'action : -13 %

L'optimisation des dépenses demandée par les communautés d'agglomérations avait conduit en 2023 à réduire de 23 % les crédits alloués au plan d'action.

En 2024, le besoin de financement du plan d'action a été réévalué à la hausse pour intégrer les études relatives à Savoie Technolac 2050 (mobilité), et les mesures compensatoires Landiers Ouest, portant le besoin de financement du plan d'action à 556 000 € dont 302 000 € affectés aux subventions aux associations.

La demande de reconstitution du fonds de prêts d'Initiative Savoie en cours d'année 2024 a conduit à accorder en sus une subvention exceptionnelle 100 000 €.

Le besoin de financement du plan d'action 2025 est revu à la baisse du fait notamment la diminution de la prévision de dépense d'étude. Elle intègre une prévision d'études pré-opérationnelle, sur le tènement Procité à Drumettaz-Clarafond, une proposition d'étude technique, juridique et financière de mise en place d'une foncière économique, et une enveloppe de 55K € pour les besoins d'études pré opérationnelles qui pourraient être identifiés en cours d'année.

Les actions d'accompagnement à la création d'entreprises sont reconduites, elles bénéficient en 2025 d'un financement dans le cadre du programme French Tech Incubation (36K€) pour l'accompagnement de 3 start-ups lauréates du concours lancé par la BPI. D'animation territoriale et de subventions aux associations. À la suite de l'initiative de la commune du Bourget-du-Lac, Chambéry-Grand Lac économie a également été retenu pour collaborer au projet européen Drive. L'objectif de l'opération est d'élaborer des programmes d'accompagnement de start-up dans les domaines des technologies à impacts et de l'économie circulaire pour favoriser la création de village de start-up sur les territoires "ruraux" et d'organiser un hackathon sur le territoire. Un financement de 65 000 € incluant le temps de travail dédié à l'action a été alloué à Chambéry-Grand Lac économie.

Il est proposé d'inscrire une prévision de 10 000 € pour organiser un évènement à l'occasion des 20 ans de l'incubateur.

Les dépenses relatives à l'animation territoriale sont majoritairement constituées par les subventions aux associations (293 000 €). En 2024, deux subventions avaient été revues à la baisse et re-fléchées sur prévision de financement de projet (5K € cluster montagne fléchée sur Alpes Tourisme Lab/ 10KE Club des entreprises fléchées sur projets innovants). Compte tenu de la faible utilisation de l'enveloppe subvention à l'innovation (1 subvention accordée en 2021 à hauteur de 9 000 € pour le projet Dromotherm), il est proposé en 2025 de diminuer cette enveloppe de 30 000 € à 20 000 €.

Les actions de prospection - communication intègrent en 2025 la poursuite de la mise en place de totems d'entrée sur les PAE : 25 K€ au Budget Général sur les PAE clos, 20 KE au Budget Aménagement sur les PAE en cours.

Ressources Humaines : + 1 %

L'effectif salarié de Chambéry-Grand Lac économie 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.

En 2025, l'évolution des charges de personnel est contenue à +1 %.

Frais de structure : + 1 %

Après une hausse en 2024 liée notamment aux dépenses d'énergie, l'augmentation des frais de structure est également contenue à +1 %.

Entretien PAE Savoie Technolac Savoie Hexapôle : + 3 %

Ce poste de dépense s'élevait 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 €.

La prévision 2025 est à revoir à la hausse pour intégrer notamment les actions de renaturation « Savoie Technolac 2050 ».

Exploitation du budget immobilier d'entreprises :

Malgré un contexte d'augmentation des défaillances d'entreprises qui induit une baisse du taux d'occupation (82% en octobre 2024 contre 88% en 2022), le budget immobilier reste excédentaire et ne nécessite pas de subvention d'équilibre du Budget Général.

Les recettes réelles de fonctionnement

Le DOB 2025 intègre une hypothèse de maintien des contributions des agglomérations identiques à 2024, les recettes réelles de fonctionnement représenteraient un volume de : **3 429 K€** dont :

- Contributions des agglomérations 3 307 K€,
- Recettes liées aux actions : 114 K€,
- Part salariale des « Tickets Restaurant » : 8 KE

La part salariale allouée des titres restaurant tient compte d'une proposition de revalorisation des titres restaurant de 5 € à 7€ à l'instar des agglomérations. Cette proposition a fait l'objet d'un accord de principe de l'exécutif et sera soumise au vote du conseil lors de sa séance de février.

Ces projections conduisent à évaluer l'épargne de gestion à **755 K€** en hausse de + 25 % par rapport à 2024.

Dette

Le Budget Général porte les emprunts souscrits pour le financement des PAE, et les emprunts issus des syndicats Savoie Technolac et Savoie Hexapôle.

Au 01/01/2025 le Capital Restant Dû s'élève à 25 M€ dont 21,15 M€ d'emprunts in fine affectés au financement des PAE.

Deux emprunts nouveaux ont été souscrits en 2024 : un emprunt de 300 K€ en amortissable pour le besoin de financement des réserves foncières à long terme et un emprunt de 3 M€ en In fine avec une phase de mobilisation de 12 mois pour le financement des dépenses de 2024 et du premier semestre 2025.

Une échéance de remboursement en capital in fine interviendra en 2025 à hauteur de 3,35 M€.

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 Chambéry-Grand Lac économie, 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 jusqu'à fin 2023. Depuis 2024 la baisse des taux se confirme.

Le taux moyen est de la dette à taux variable s'élève à 4,38 %. Compte tenu des évolutions de taux, le taux moyen à date est de 3,19 %

Annuité de la dette affectable aux PAE et Recettes de Commercialisation

Les recettes de commercialisations sont affectées prioritairement au remboursement d'avance consentie par les agglomérations au titre des cessions avec paiement différé.

Les projections de recettes de commercialisations 2025 montrent que la capacité de remboursement d'emprunt de Chambéry-Grand Lac économie, une fois remboursées les avances aux agglomérations, serait de 1,5 M€, soit un montant inférieur à l'échéance in fine 2025 de 3,35 M€ du contrat de prêt conclu avec la Caisse d'Epargne.

L'établissement bancaire a répondu favorablement à la sollicitation de Chambéry-Grand Lac économie d'une prolongation de la durée du contrat de 12 à 18 mois au-delà de son échéance d'octobre 2025.

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 équivalente au montant de l'annuité 2024.

La prévision d'épargne nette s'élève à 273 K€ en hausse de 10% par rapport à 2024.

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

Deux acquisitions foncières à long terme sont à prévoir en 2025 :

- La Ravoire - Voiron, l'acquisition déjà envisagée en 2024 devrait se concrétiser en 2025, elle fera l'objet d'un portage EPFL,
- Grésy-sur-Aix - SCI Les Chênes,

Une autre acquisition sera possiblement à envisager au Châtelard dans le périmètre du PAE des Mariages, le tènement fait l'objet d'une étude pilotée par Grand Chambéry pour regrouper des locaux techniques de l'agglomération et de la commune, le reste de l'emprise foncière économique à acquérir pourra constituer à terme des lots économiques sous réserve d'une réflexion à conduire avec le Département également propriétaire de terrain. Le montant du prix d'acquisition reste toutefois à préciser.

La libération des terrains de Massettes 2 en décembre 2025 permet d'envisager une commercialisation à moyen terme. Le tènement de 12 264 m² n'apparaît donc plus dans les acquisitions à financer comme réserve foncière à long terme.

Le tènement Voglans Gare acquis en 2021 (6 680 m² pour un montant de 455 000 €) a fait l'objet d'une création de PAE en 2024, il sort également des réserves foncières à long terme et fera l'objet d'une imputation en 2025 sur Budget Aménagement, cette imputation induira une recette au Budget Général qui pourra être affectée au financement des acquisitions de réserves foncières envisagées en 2025.

Les dépenses 2025 relatives aux réserves foncières seront constituées :

- Par l'annuité des portages EPFL en cours : 402 K€
- La prévision d'acquisition foncière à long terme de Grésy-sur-Aix : 480 K€

Il est proposé d'affecter la recette issue de l'imputation du tènement Voglans Gare à la création d'un PAE au financement des acquisitions foncières 2025.

Cette affectation aura pour effet de limiter le recours à l'emprunt amortissable annuellement à 159 K€ et de préserver la marge de manœuvre d'acquisition foncière à long terme.

Opérations sous mandat

En 2025 Chambéry-Grand Lac économie interviendra en tant que mandataire pour la réalisation d'ouvrages sur les PAE de Pont Pierre, Voglans Prairie, Landiers, et Cassine.

○ Pont Pierre

Le mandat porte sur la création d'un giratoire 4 branches pour un cout d'opération de 1 542 682 € HT.

La maîtrise d'ouvrage de la voirie interne au PAE relève de Chambéry-Grand Lac économie.

La maîtrise d'ouvrage du giratoire relève de Grand Lac compétent pour la voirie externe au PAE. Grand Lac donne mandat à Chambéry-Grand Lac économie pour la réalisation de cet ouvrage. Chambéry-Grand Lac économie participera à hauteur de 400 K€ au financement du giratoire (clé de répartition en fonction de l'utilisation des branches du giratoire (Branche PAE / SDIS : 50 / 50 entre Chambéry-Grand Lac économie et Grand Lac - Branche Pôle santé : financé par Grand Lac à intégrer dans l'équilibre financier du projet CHS - Branches RD : suivant les différentes activités, 2/3 GL (pôle santé et SDIS) 1/3 Chambéry-Grand Lac économie (PAE)).

○ Voglans Prairie

L'aménagement d'un carrefour pour améliorer la desserte entre la zone de la Prairie déjà construite et l'extension en cours fera également l'objet d'une convention de mandat à intervenir en 2025.

○ Landiers

Une convention de participation entre Chambéry-Grand Lac économie, Grand Chambéry et Grand Lac a été approuvée en 2019 pour la réalisation des aménagements connexes au nœud autoroutiers : les giratoires de Belle Eau.

Le montage visait à ce que Chambéry-Grand Lac économie soit l'interlocuteur unique d'AREA pour le versement de sa participation financière et que Grand Chambéry soit maître d'ouvrage délégué pour la réalisation des travaux. Le giratoire de Belle Eau a été réalisé en 2021 en application de ce montage. La réalisation du giratoire de la Françon a dû être reporté pour des questions de maîtrise foncière. L'ouvrage fait l'objet d'une nouvelle étude en lien avec Grand Lac. Chambéry-Grand Lac économie ayant suivi la négociation foncière et l'adaptation de l'emprise de l'ouvrage en découlant il est envisagé que Grand Lac donne mandat à Chambéry-Grand Lac économie. Cette évolution du montage opérationnel fera l'objet d'un avenant à la convention de financement en cours.

○ Cassine

La part des travaux relevant de la compétence de la ville et de l'agglomération fera l'objet de conventions de mandat à intervenir en 2025.

Financement Chambéry-Grand Lac économie sur PAE clos

Conformément à la délibération C24-69 du 6 novembre 2024, Chambéry-Grand Lac économie participera financièrement à la réalisation du giratoire réalisé sur la RD 1006 dans le PAE de la Reveriaz afin d'accompagner le développement des entreprises Vicat et Opinel.

Le plan de financement est rappelé ci-dessous :

Coût opération : 1 061 500,00 € HT (soit 930 250 hors compétence Ville et Mobilité)

Département : 150 000,00 €

Vicat et Opinel : 430 000,00 €

Ville de Chambéry : 82 500,00 €

Grand Chambéry (piste cyclable) : 48 750,00 €

Chambéry-Grand Lac économie : 350 250,00 € avec une répartition suivant la règle de partage des déficits : 93 025 € pour Grand Lac et 257 225 € pour Grand Chambéry.

Au Budget Aménagement :

Le besoin de financement des PAE pour 2025 est évalué à **7 798 K€**.

Les prévisions de dépenses 2025 s'élèvent à **8 900 K€**, elles sont constituées pour moitié par les prévisions de dépenses Cassine. Ces dernières seront ajustées d'ici le vote du BP.

Les autres dépenses portent sur les PAE Pont Pierre, Savoie Hexapôle (tranches 123 et 5), Sauvage 2, Voglans gare (achat foncier porté sur le BG), Montagnole, Massettes, Massettes 2 (acquisition foncière à la commune simultanée à la commercialisation).
Les dépenses intègrent la cession avec paiement différée par la Commune à Chambéry-Grand Lac économie sur le PAE de Montagnole.

Les prévisions de recettes s'élèvent à **4 500 K€** dont **4 300 K€** de recettes de commercialisations et **200 K€** de loyers.

Les recettes de commercialisation sont affectées à hauteur de **2 238 K€** au remboursement des agglomérations.

2 clôtures de PAE sont prévues en 2025 :

- PAE Monzin à Vimines : bilan déficitaire de – 353 K€ à répartir à hauteur de 330 K€ pour Grand Chambéry et 23 K€ pour Grand Lac,
- Landiers Blachères : bilan excédentaire de 35 K€ à reverser à Grand Chambéry.

Ces clôtures initialement prévues en 2024 ont été décalées en 2025 pour finaliser les retrocessions foncières à Grand Chambéry et à la commune de Vimines.

Les prochaines clôtures de PAE à prévoir au regard du plan de commercialisation concernent les PAE des Fontanettes 1 et 2.

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

- Pour Grand Lac
PAE Echeneaux Saint-Pierre-de-Curtille : bail à construction avec la commune pour la création d'une crèche.
Ces commercialisations permettraient un remboursement d'avance à hauteur de **29 K€ à Grand Lac**.
- Pour Grand Chambéry
PAE Fontanettes 1 : M2 Ei, Omipharm 2, bâtiment SAF (signé fin 2024).
PAE Massettes : Médipôle, Hôtel Cogeco.
PAE La Peyssse : retrocession Grand Chambéry (classement Zone A).
PAE Monzin : retrocession Zone Humide Grand Chambéry.
Ces commercialisations permettraient un remboursement d'avance à hauteur de **2 208 K€ à Grand Chambéry**.

Il est à noter que les prévisions de remboursement d'avance aux agglomérations le sont sous réserves des signatures effectives et des délais des opérations immobilières.

La projection de recettes tient également compte de l'absence de loyers sur House Boat 9 (bâtiment vidé de ses locataires pour une cession du bâtiment à Patriarche qui a finalement renoncé à l'acquisition) et par le désistement du preneur à bail du bâtiment Espace.

L'impact sur les recettes est toutefois limité par l'effet de l'augmentation de l'ILAT et de la revalorisation des provisions pour charges appelés auprès des locataires.

Dette

Le capital restant dû du budget annexe Immobilier s'élève à 3,065 M€ au 01/01/2025.

L'annuité 2025 est en légère baisse par rapport à 2024.

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

Autofinancement

L'évolution de l'épargne de gestion de - 5 % et la diminution de l'annuité de la dette conduisent à une prévision d'épargne nette de 210 K€.

Opération d'investissement 2025

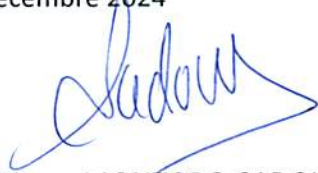
Les opérations d'investissement 2025 concernent :

- Côte-Rousse : 22 K€
La poursuite des rénovations de bureaux (aujourd'hui 25 % des 104 bureaux ont été rénovés) l'étude de faisabilité de la solarisation des 3 bâtiments, une étude de reprise des colonnes des eaux usées des bâtiments A et B.
- Fontanettes : 8K€
Une provision pour le remplacement des stores et la mise en place d'une borne IRVE.
- Pôle Entrepreneariat & Licorne : 17K€
La mise en place de bornes IRVE, l'installation d'un compteur électrique propre à ST Microelectronics et l'amélioration de la webconférence pour la salle La Licorne.
- House Boat : 5K€
Le contrôle d'accès du bâtiment est hors service, il est proposé d'inscrire une prévision de crédits pour son remplacement dans l'hypothèse d'une cession avec locataire.

Le solde disponible soit 133 K€ est affecté sur l'opération « Gros entretien Bâtiments ».

Après en avoir débattu, le Conseil Syndical confirme que les éléments présentés sont à retenir pour la préparation du projet des budgets 2025.

Fait à Le Bourget-du-Lac,
Le 18 décembre 2024



Marie-Pierre MONTORO-SADOUX
Présidente

Synthèse des bilans des PAE

Depuis sa création en 2017, Chambéry-Grand Lac économie a suivi 32 opérations d'aménagement dont 4 sont achevées.

Les 15 opérations déficitaires représentent un montant total de déficits de 18,9 M€ composé à 8,5 M€ de frais financiers.

Le montant du déficit de Cassine représente 70 % du montant total des déficit.

Les 17 opérations excédentaires représentent un montant total d'excédents de 8,7 M€.

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 Chambéry-Grand Lac économie porte majoritairement sur des bureaux de petites surfaces, permettant de répondre à une forte demande sur ce type de locaux.

Le plan de cession immobilière conduit depuis 2018 et la diminution du besoin de financement de l'opération « Centre de conférence » a généré une section d'investissement excédentaire de 2021 à 2024. De ce fait les résultats de fonctionnement ont pu être conservés. Cette situation conduira à excédent de fonctionnement 2024, y compris excédent reporté de l'ordre de 800 K€. Lors de l'affectation des résultats 2024 cet excédent de fonctionnement pourra être affecté au Budget Général. Il conviendra de statuer sur cette affectation au regard de la programmation du nouveau siège de Chambéry-Grand Lac économie.

Les dépenses de gestion représentent un volume de : **1 149 K€**, en hausse de 11 % par rapport à 2024.

Le Budget annexe immobilier est notamment impacté par l'augmentation des charges de copropriété. Elle concerne essentiellement le Pôle Entrepreneuriat (x1,7 par rapport au BP 2024 soit une prévision de 95 K€ pour 2025).

La solarisation du Pôle dont la mise en service est projetée pour fin 2024 conduira à une diminution du poste de dépenses.

Le volume des restes à recouvrer « à risque » (titres émis depuis plus de 2 ans ou concernés par une procédure collective) conduit par ailleurs à inscrire une provision pour loyer impayé de 30 K€ et une prévision d'admission en non-valeur à hauteur de 30 K.

Les recettes réelles de fonctionnement représentent un volume de : **1 854 K€**, en hausse de 4 % par rapport à 2024.

Les prévisions de recettes sont impactées par la diminution du taux d'occupation des locaux constaté en octobre 2024 (82 %) par rapport aux deux années précédentes (88 et 87%). L'impact est toutefois limité car les locaux vacants représentent de petites surfaces.

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le

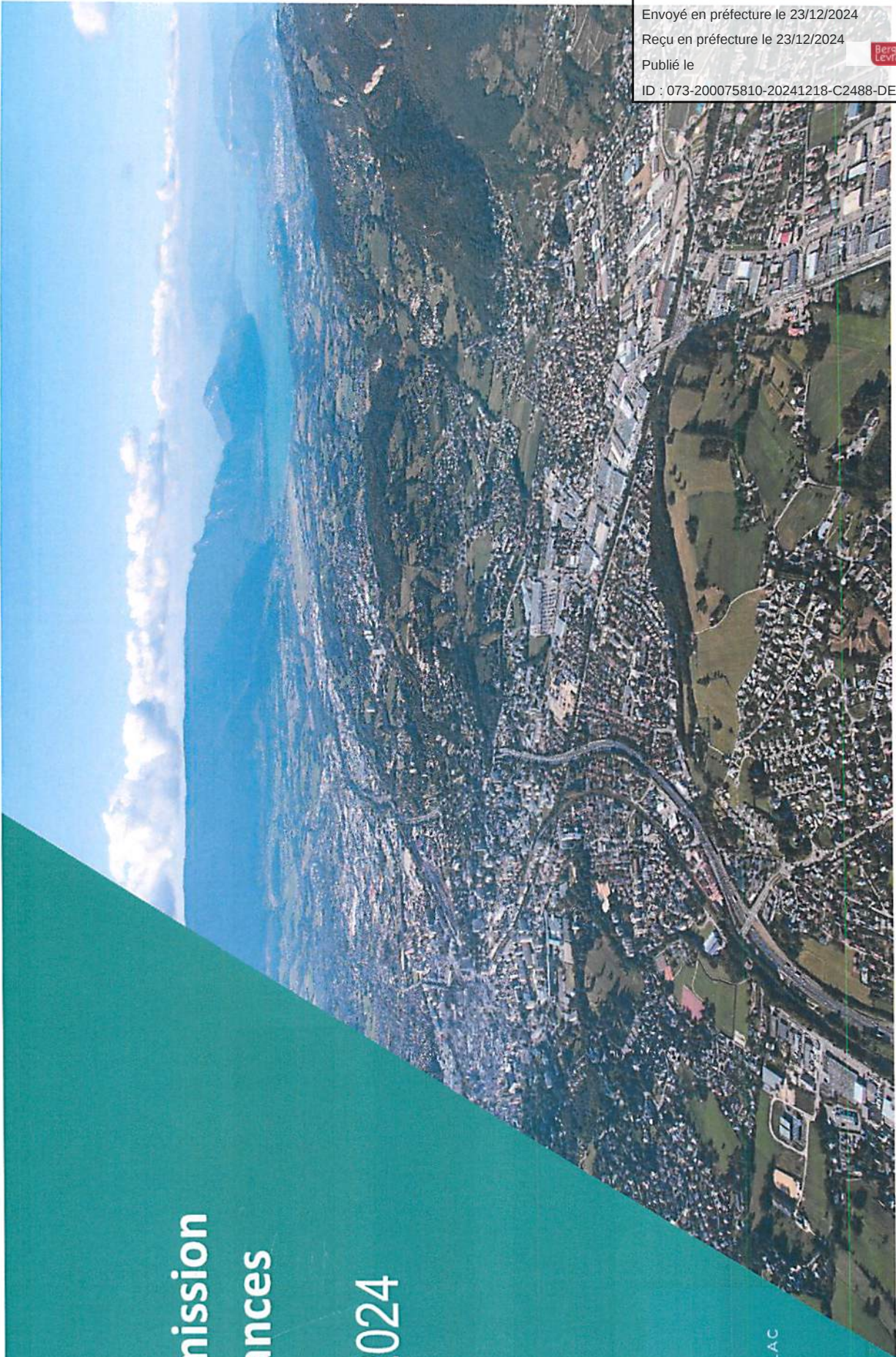
ID : 073-200075810-20241218-C2488-DE

Berser
Levrault

Commission Finances

06/12/2024


CHAMBERY-GRAND LAC
ECONOMIE



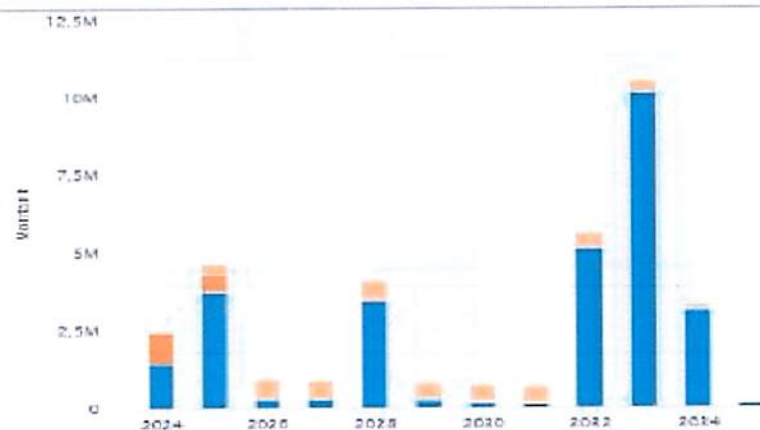
Calendrier Finances

DOB 2025	Commission Finances 06/12	Exécutif 06/12	CS 18/12
BP 2025	Commission Finances 24/01	Exécutif 24/01	CS 12/02
CA 2024	Commission Finances 21/03	Exécutif 21/03	CS 02/04

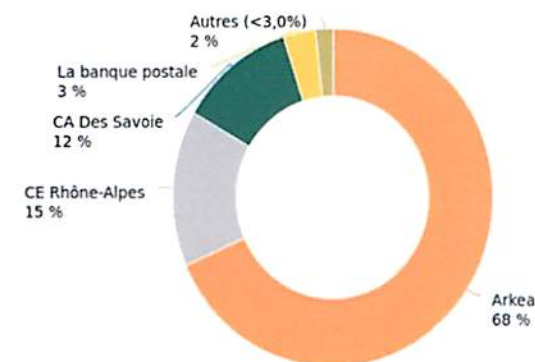
DOB 2025 – DETTE

Dette Budget Général – CRD 01/01/2025 25 M€ dont 21,5 M€ in fine

Indexation	CRD	Poids	Nombre	Taux moyen - (ex/360)	Intérêts de l'exercice	Durée résiduelle	CRD au 31/12/2024
Fixe	3 159 700,62€	12,76%	11	2,76%	96 244,89€	23 ans 2 mois et 1 jour	3 159 700,62€
Variable	21 611 678,96€	87,24%	7	4,38%	882 010,01€	8 ans et 2 jours	21 611 678,96€



2019 – Remboursement Anticipé 294 K€
 2020 – Remboursement Anticipé 345 K€ (in fine)
 2021 – Refinancement structuré
 Remboursement Anticipé 300K€ (in fine)
 2022 - Remboursement Anticipé 400 K€ (in fine)
 2024 – Remboursement 1 100 K€ (in fine)



2025 : Échéance
 In fine Caisse d'Epargne
 3 355 K€

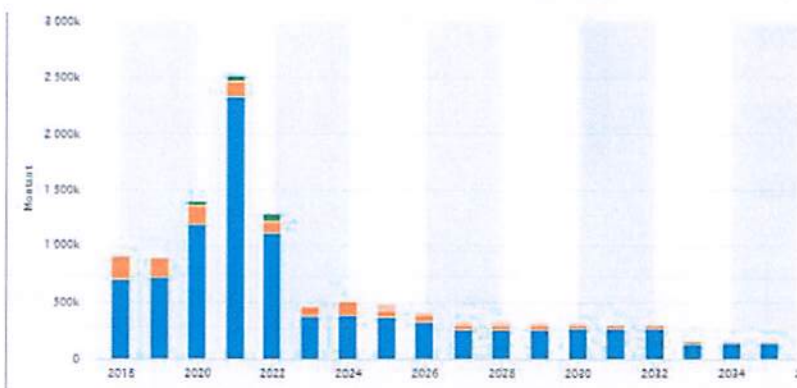
Emprunts souscrit en 2024

3 M€ In fine →  Euribor 3 mois + 1,51% - 9 ans + mobilisation 1 an
 300 K€ Amortissement annuel →  taux fixe 3,51 %

DOB 2025 – DETTE

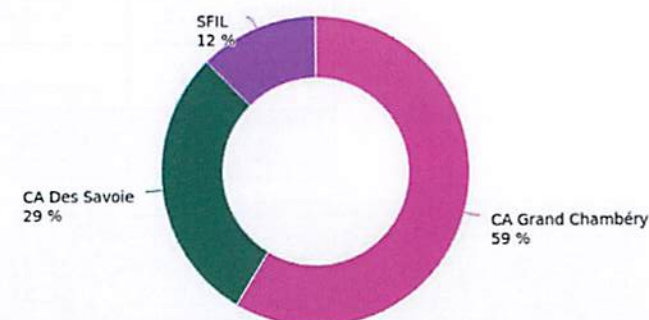
Dette Budget Immobilier – CRD 01/01/2025 3,065 M€

Indexation	CRD	Poids	Nombre	Taux moyen - (ex/360)	Intérêts de l'exercice	Durée résiduelle	CRD au 31/12/2024
Fixe	1 835 092,14€	59,86%	5	3,23%	64 168,09€	15 ans et 1 jour	1 835 092,14€
Variable	1 230 381,69€	40,14%	4	4,42%	60 818,69€	11 ans 2 mois et 6 jours	1 230 381,69€



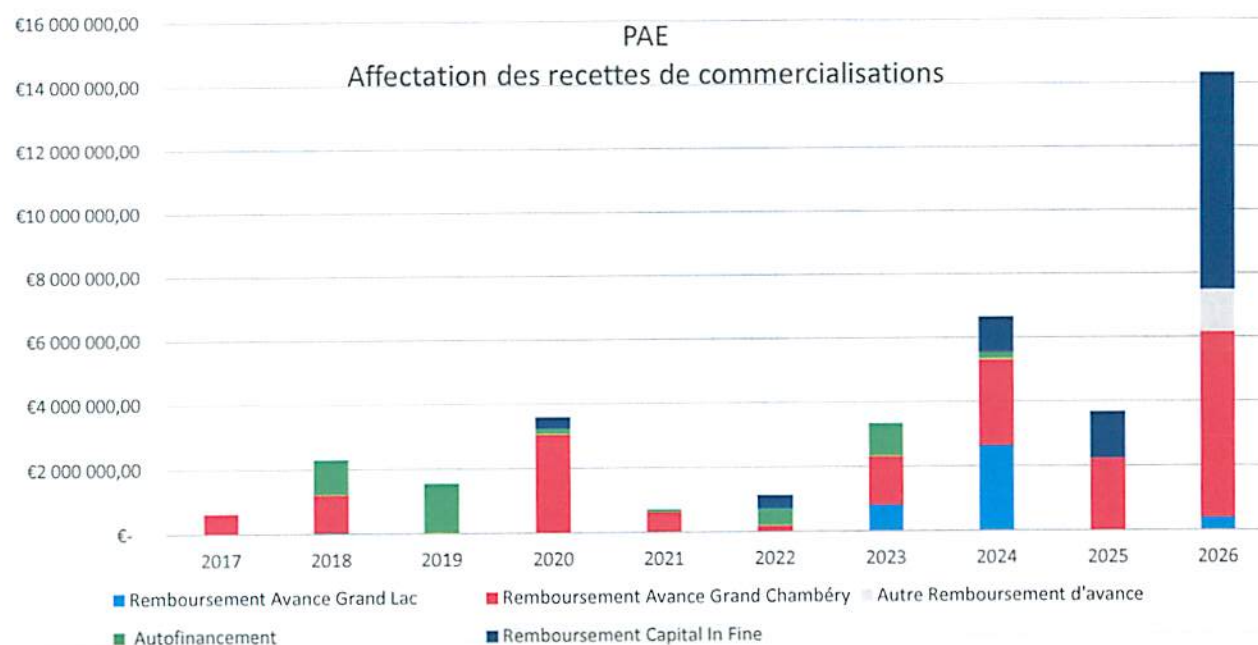
2020 – Remboursement Anticipé 566 K€
 2021 – Remboursement Anticipé 492 K€ +
 Remboursement Emprunt relais
 2022 – Remboursement Anticipé 662 K€
 2023 – Remboursement Anticipé 171 K€

Opération de désendettement lié à un plan de cession
d'immeuble de rapport



DOB 2025

Affectation des recettes de commercialisations au remboursement de la dette



2025 : capacité remboursement
d'emprunt 1,4 M€* < échéance 3,35 M€

* mise à jour nov 2024

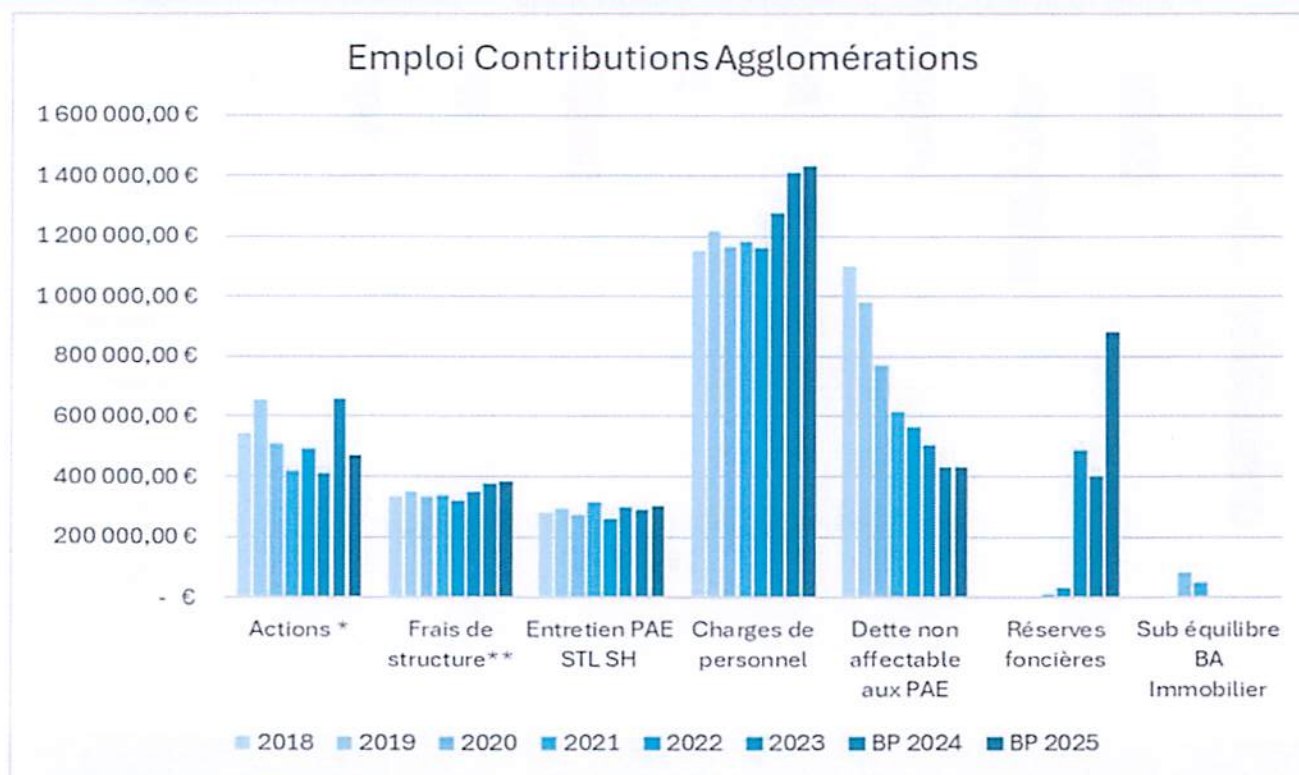


Accord de principe Caisse d'Epargne
différé 12 à 18 mois

Fin 2026 : remboursement
Avances agglos à 90%

**Projections sous réserves des
signatures effectives et des délais
des opérations immobilières**

DOB 2025 Emploi des contributions des Agglomérations



2018-2023 : dépenses réalisées

2024-2025 : dépenses prévues

Rappel 2024

↗ plan d'action études (circulation, mobilité STL, Modéos, mesure compensatoires Landiers Ouest)
Abondement Fonds PFIL + 100 K€ au BS
↗ frais de structure (électricité + 30%)
↗ RH
Réserves foncières à long terme

Orientations 2025

↘ plan d'action
→ frais de structure
→ entretien PAE Technolac Hexapôle
→ annuité de la dette non affectable aux PAE
→ RH
↗ Réserves Foncières long terme

DOB 2025 - Evolution des contributions agglomérations

2017-2019	3 400 000 €
2020-2022	3 375 000 €
2023	3 307 500 €
2024	3 307 500 €
2025	3 307 500 €



Reprise animation PDIE par les agglomérations

-2%

Possibilité de mobilisation des agglomérations
pour Réserves Foncières à Long Terme

DOB 2025 Plan d'action

DEPENSES	BP 2023	BP 2024	BP 2025
Aménagement	88 000,00 €	173 000,00 €	129 000,00 €
Création	56 400,00 €	57 800,00 €	97 260,00 €
Animation territoriale	323 000,00 €	418 500,00 €	309 000,00 €
Prospection	25 500,00 €	25 500,00 €	48 500,00 €
Total	492 900,00 €	674 800,00 €	583 760,00 €

-25%

37%

-13%

RECETTES	BP 2023	BP 2024	BP 2025
Création	22 400,00 €	18 800,00 €	113 760,00 €
Total	22 400,00 €	18 800,00 €	113 760,00 €

-56%

-16%

x6

Besoin de financement	470 500,00 €	656 000,00 €	470 000,00 €
-----------------------	--------------	--------------	--------------

-23%

39%

-28%

➤ études aménagement

Proclité 15 K€/ Foncière économique 15 K€ enveloppe
études pré opérationnelles 55 K€

➤ accompagnement à la création en dépenses et en recettes

Financement BPI French Tech Tremplin Incubation 36K€ -
Financement Drive 62 K€ - 20 ans de l'incubateur 10K€

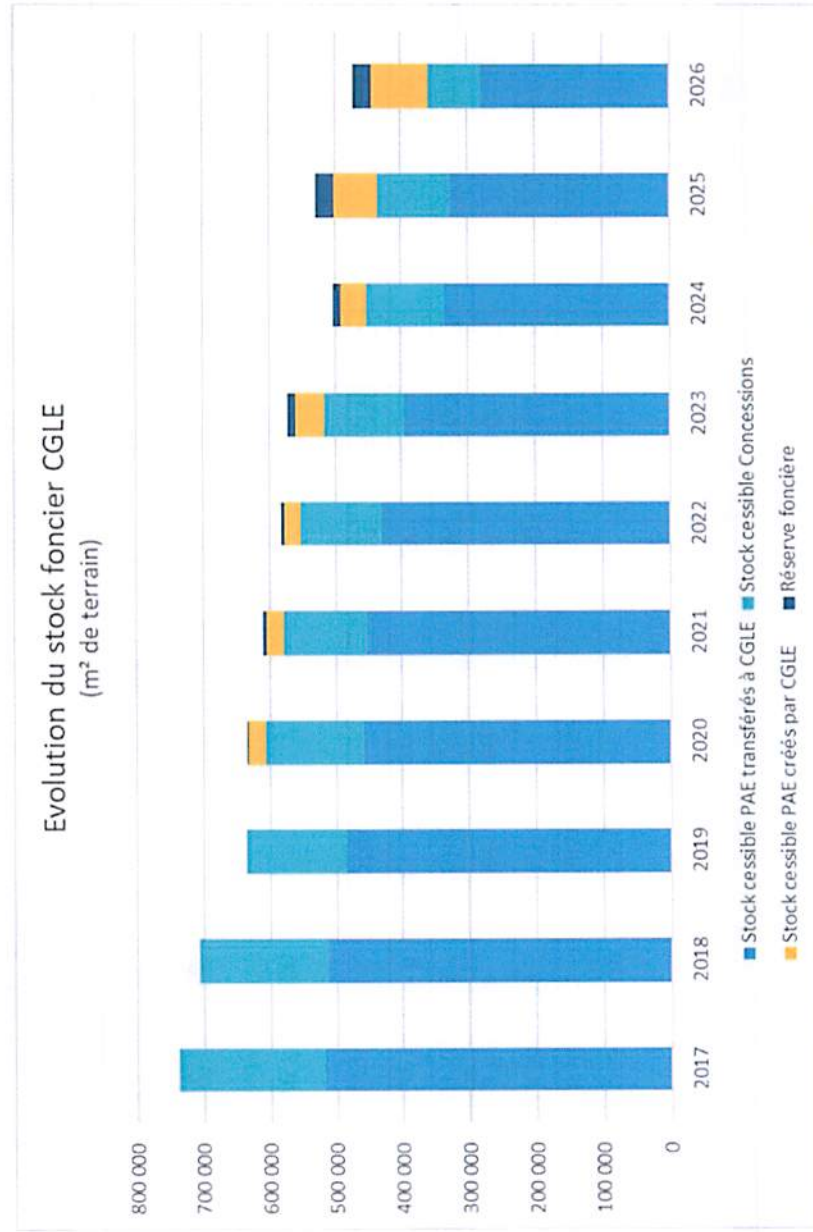
Subvention à l'innovation proposition ➤ 30 K€ à 20 K€

1 subvention accordée en 2021 : Dromotherm 9 K€

➤ Prospection- Communication

Totems d'entrée PAE clos (Villette/ Albanne): 25 K€
+ Totems sur PAE en cours BA Aménagement
(Entre2lacs/Monzin/ Savoie Technolac) : 20 K€

Enjeux fonciers



↘ Stock foncier transféré :
-39% 2017-2024

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le

ID : 073-200075810-20241218-C2488-DE

Berser
Levrault

Fonds de réserves foncières

Acquisitions réalisées et à venir

N° Plan	Localisation	Désignation	Superficie (m²)	Montant HT	Année acquisition	Financement
1	La Ravoire	Maison Zebbar	711	297 121,00 €	2020	BA Immobilier
3	La Ravoire	ONF	3 320	1 046 087,14 €	2021	Portage EPFL
4	La Ravoire	Maison Dacquin	1 386	390 090,59 €	2021	Portage EPFL
6	La Ravoire	Voiron	9 006	2 315 040,00 €	2025	Portage EPFL
7	Grésy sur r Aix	SCI Les Chenes	4 000	480 000,00 €	2025	Emprunt
Totaux			18 423	4 528 338,73 €		

Réserve Foncière
Grésy-sur-Aix



Réserve Foncière
La Ravoire RD 1006

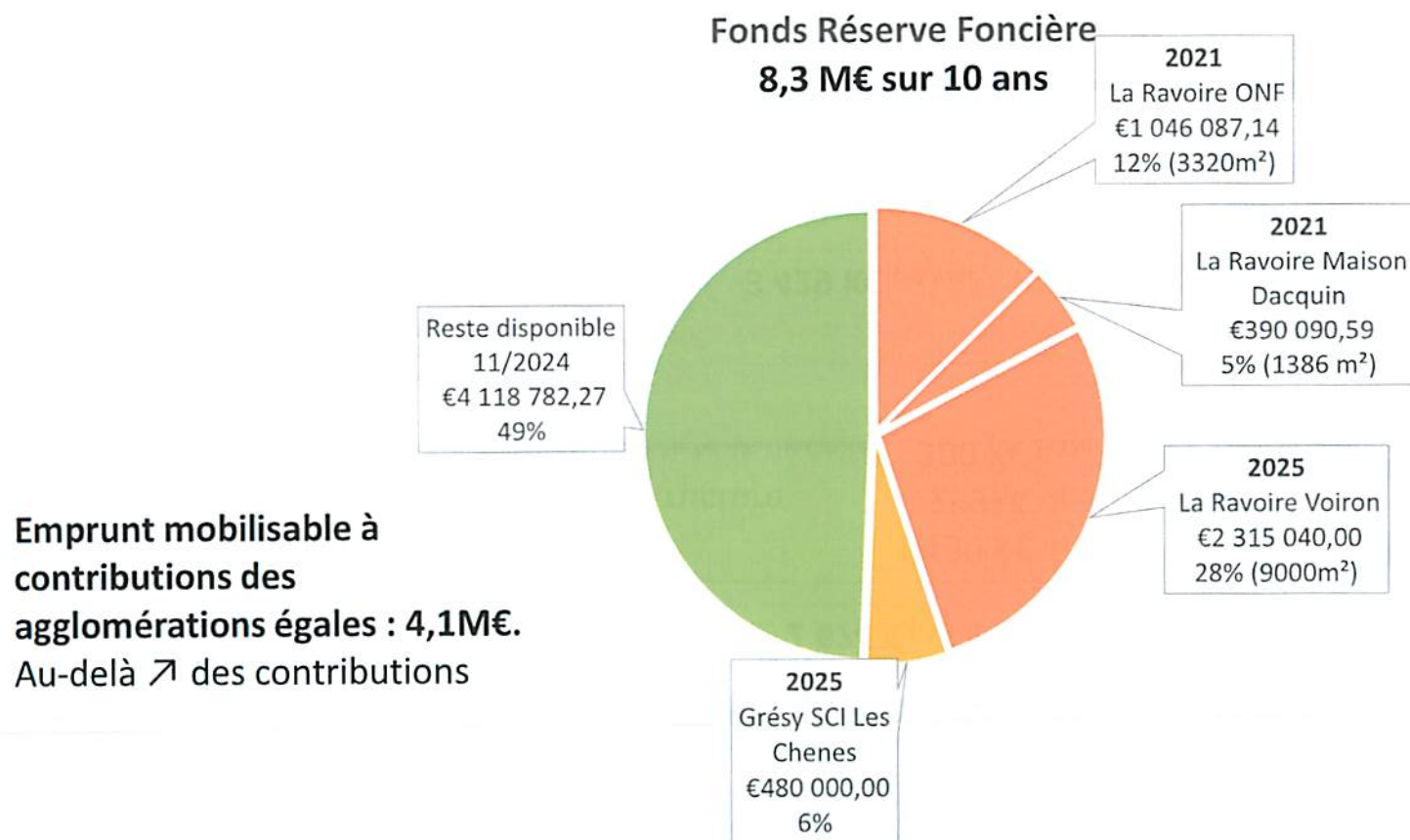


A l'étude

Réserve Foncière
Châtelard



Fonds de réserves foncières – reste disponible



Enjeux requalification

Grand Lac
identification de 6 sites
foncier + immobilier : **20M€**
valorisation potentielle à terme
(7 à 20 ans) : 19 à 26M€
SDP potentielle : 80 000 m²

La Ravoire
foncier + immobilier : **9M€**
superficie terrain : 28 000 m²
valorisation potentielle à terme
: 9 à 12 M€

DOB 2025

Budget Général Fonctionnement

DEPENSES DE GESTION

2 674 € (-1,9%)

Actions 559 K€ (-13 %)

RH 1 430 K€ (+1 %)
Frais de structure 299K€ (+1 %)
Entretien Technolac /Hexapole 300 K€ (+3%)

idem 2024

Subvention BA Immobilier 0K€
Indemnités des élus 81K€
Frais sur portage EPFL 5 K€

RECETTES REELLES DE FONCTIONNEMENT*

3 429 K€ (+2,9 %)**idem 2024**

Contributions agglos 3 307 K€

Recettes Actions 114 K€ (+505%)
Part Salariale Titres Restaurant 8 K€ (+0,4%)

*Recettes hors Refacturation des frais fi imputable aux PAE : 922 K€

EPARGNE DE GESTION

755 K € (+ 25%)

DOB 2025

Budget Général Investissement hors avances et dette refacturable PAE

ANNUITE DE LA DETTE

Annuité non refacturable PAE 432 K€ (0%)

Annuité Réserves Foncières 25 K€

EPARGNE DE GESTION

755 K€

—

ANNUITE DE LA DETTE*

457 K€

=

EPARGNE NETTE

298 K€ (+ 10%)

BESOIN DE FINANCEMENT DE LA SECTION D INVESTISSEMENT (hors avances PAE)

457 K€

Dépenses	917 K €	Recettes	460 K€
Réserves Foncières (annuité portage EPFL)	402 K€	Cession Voglans Gare Création PAE	455 K€
Réserves Foncières (Acquisitions)	480 K€	FCTVA	5 K€
Totems	25 K€		
Informatique	10 K€		

**Annuité hors dette imputable aux PAE*
Annuité 2025 dette imputable aux PAE : 4 285 K€ dont
930 K€ de frais financiers refacturés au BA Aménagement

EMPRUNT

159 K €

DOB 2025 Budget Général – opérations sous mandat

Mandats Grand Lac → CGLE

Giratoire Pont pierre



■ voirie de réseaux de voirie sur RD
■ voirie de réseaux inférieurs en PDE

Carrefour Voglans - Prairie



Giratoire Françon-Landiers



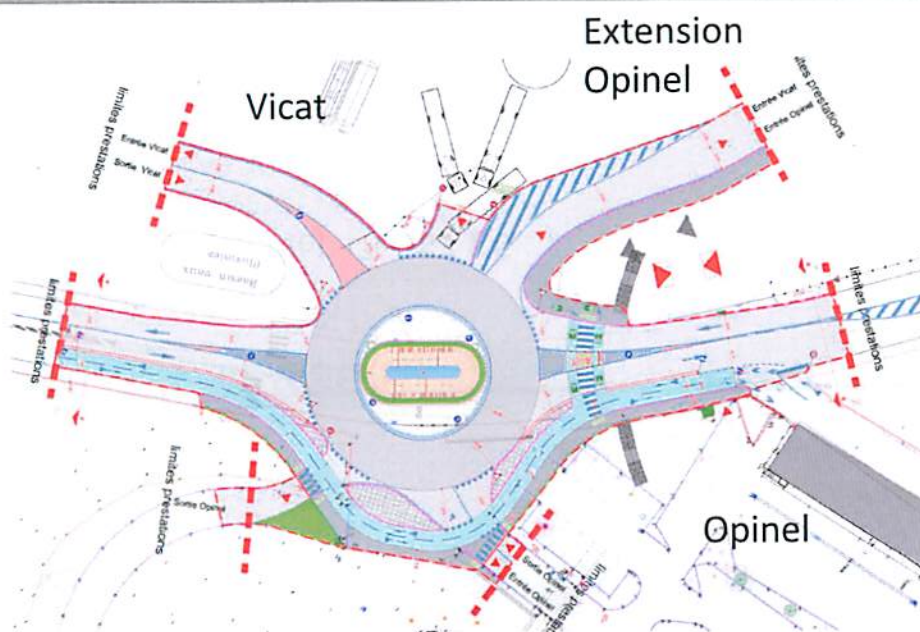
Mandats Grand Chambéry & Ville Chambéry → CGLE

Cassine

	Maître d'ouvrage	DEPENSES	FINANCEMENT			Propriétaire
		Travaux + Frais	Aménageur	Ville de Chambéry	Grand Chambéry	à terme
Espaces publics	Aménageur	25 766 723	18 598 354	3 983 459	3 184 910	Ville de Chambéry/ Grand Chambéry
			72%	15%	12%	

DOB 2025 Budget Général – Financement CGLE sur PAE clos

PAE Reveriaz



Dépenses hors Ville et Mobilité : 930 250,00 €

Opinel et Vicat : 430 000,00€

CD73 : 150 000, 00 €

CGLE : CGLE : 350 250,00 €

Répartition idem déficit

93 025 € pour Grand Lac

257 225 € pour Grand Chambéry

DOB 2025

Budget Annexe Aménagement

Besoin de financement PAE 2025



7 798 KE

Dépenses	+ 8 900 K€
Recettes	- 4 500 K€
Remboursement avances Agglo	+ 2 238 K€
Remboursement In Fine	+ 1 500 K€
Cession Paiement Différé	- 340 K€

Clôtures PAE déficitaires



Subventions d'équilibre Agglos

Monzin Vimines

Bilan prévisionnel : - 353 K€

Bilan au 30/06/2017 : - 295 K€

Taux déficit : 49 %

330 KE Grand Chambéry

23 KE Grand Lac

NB Remboursement avance Grand Chambéry 289 K€

Clôtures PAE Excédentaire



Répartition excédent

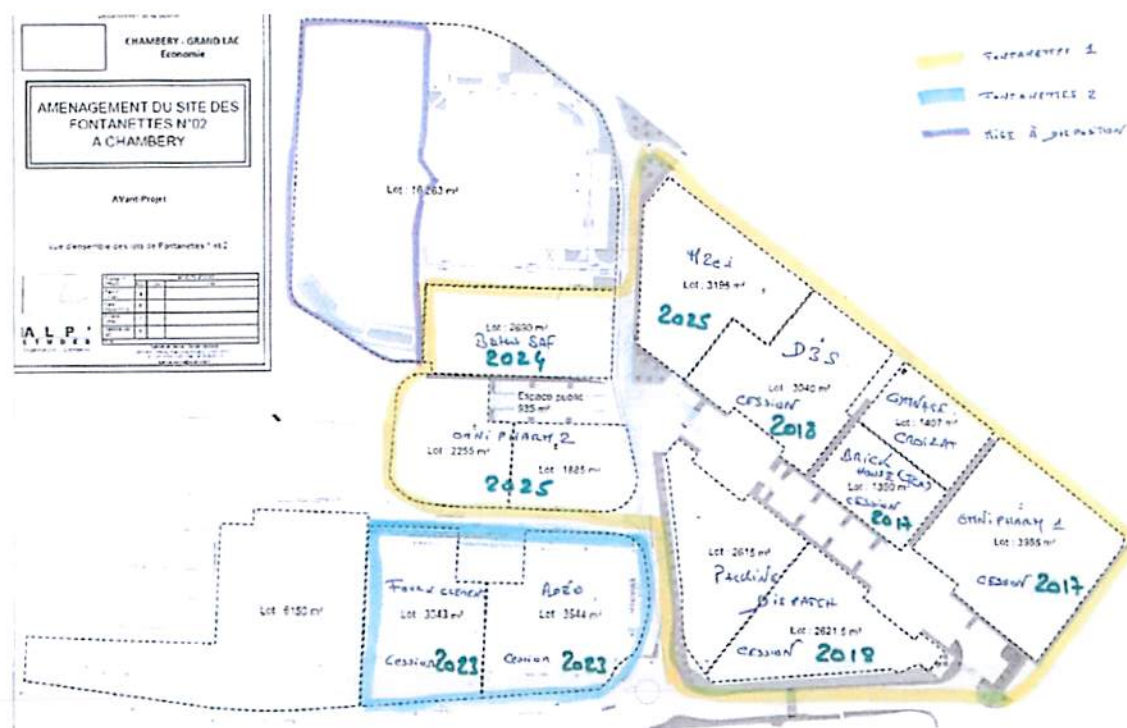
Landiers Blachères

Bilan prévisionnel : + 35 K€

Bilan au 30/06/2017 : + 322 K€

35 KE Grand Chambéry

Projection Clôtures 2026 Budget Aménagement



Fontanettes 1

Bilan prévisionnel : - 1 249 K€

Bilan au 30/06/2017 : - 1 020 K€

Taux déficit : 27 %

Participation Grand Chambéry : 1 002 K€

Participation Grand Lac : 241 K€

Fontanettes 2

Bilan prévisionnel : - 100 K€

Bilan au 30/06/2017 : - 69 K€

Taux déficit : 10 %

Participation Grand Chambéry : 50 K€

Participation Grand Lac : 50 K€

DOB 2025 Remboursement d'avances – Grand Lac

Projection des remboursements d'avances CA Grand Lac	Stock transféré 01/07/2017	Cession paiement différé	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Sources - Grésy sur Aix	2 373 057 €		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	531 960 €	1 841 097 €	0 €	0 €
Pont Pierre Grésy sur Aix	506 165 €		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	266 746 €	0 €	0 €	153 000 €
Entre 2 lacs - Albens	49 317 €		0 €	49 317 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Sauvage - Mognard	19 452 €		0 €	0 €	0 €	19 452 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Etaies Chindrieux	757 481 €		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		31 080 €	0 €	89 390 €
Echeneaux St Pierre de Curtille	177 924 €		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	39 640 €	0 €	29 140 €	0 €
Motz Serrière	337 025 €		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	175 175 €
Prairie - Voglans		945 840 €								778 950 €	0 €	0 €
TOTAL PAE CA Grand Lac	4 220 421 €	945 840 €	0 €	49 317 €	0 €	19 452 €	0 €	0 €	838 346 €	2 651 127 €	29 140 €	417 565 €
Remboursement cumulé				49 317 €	49 317 €	68 769 €	68 769 €	68 769 €	907 115 €	3 558 242 €	3 587 382 €	4 004 947 €
CRD	4 220 421 €	5 166 261 €	5 166 261 €	5 116 944 €	5 116 944 €	5 097 492 €	5 097 492 €	5 097 492 €	4 259 146 €	1 608 019 €	1 578 879 €	1 161 314 €

Projection 2025

PAE Echeneaux St Pierre de Curtille :
Commune - Crèche

Projection 2026

PAE Pont Pierre : Aix Auto et Tona
PAE Motz Serrières : Bois de Chautagne
PAE Etaies : Cenzier

*Projections sous réserves des
signatures effectives et des délais
des opérations immobilières*

* sous promesse

DOB 2025 Remboursement d'avances – Grand Chambéry

Projection des remboursements d'avancesCA Grand Chambéry	Stock transféré 01/07/2017	Cession paiement différé	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Barberaz - La Peyse	21 345 €		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	21 345 €	0 €
PAE de Bissy Champs Courts- Chambéry	730 992 €		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
PAE Cassine - Chambéry	10 705 000 €		0 €	0 €	0 €	2 497 500 €	0 €	0 €	0 €	2 670 750 €	0 €	5 536 750 €
PAE la Digue - Cognin	432 623 €		0 €	301 066 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	131 557 €
PAE de Bissy Site Fontanette 1 - Chambéry	3 782 252 €		649 600 €	808 005 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	1 679 345 €	0 €
PAE les Massettes - Challes les Eaux	1 993 516 €		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	205 870 €	1 299 720 €	0 €	487 926 €	0 €
Landiers - Chambéry	154 272 €		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	154 272 €	0 €	0 €	0 €
Le Cheminet - Motte Servolex	250 000 €		0 €	0 €	0 €	0 €	250 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
PAE des Terraillets - Saint Baldoph	1 269 067 €		0 €	0 €	0 €	535 800 €	733 267 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
PAE de Monzin - Vimines	384 740 €		0 €	55 546 €	0 €	0 €	0 €	0 €	39 445 €	0 €	20 000 €	0 €
TOTAL PAE Grand Chambéry	19 723 806 €		649 600 €	1 164 617 €	0 €	3 033 300 €	983 267 €	205 870 €	1 493 437 €	2 670 750 €	2 208 616 €	5 668 307 €
Remboursement cumulé			649 600 €	1 814 217 €	1 814 217 €	4 847 517 €	5 830 784 €	6 036 654 €	7 530 091 €	10 200 841 €	12 409 457 €	18 077 764 €
CRD	19 723 806 €		19 074 206 €	17 909 589 €	17 909 589 €	14 876 289 €	13 893 022 €	13 687 152 €	12 193 715 €	9 522 965 €	7 314 350 €	1 646 043 €

Projections 2025

PAE Fontanettes 1 : M2 Ei *, Omipharm 2, bâtiment SAF
(signé fin 2024)

PAE Massettes : Médipôle, Hôtel Cogeco *

PAE La Peyse : rétrocession Grand Chambéry (classement
Zone A)

PAE Monzin : rétrocession ZH Grand Chambéry

Projections 2026

PAE Cassine, Lot T3 Giboire , Lot A3
Residetape, Lot A2
PAE Massettes : Sermay
PAE La Digue : Dalkia

**Projections sous réserves des
signatures effectives et des délais
des opérations immobilières**

*sous promesse

Synthèse des bilans des PAE novembre 2024

		<i>dont Cassine</i>
Déficits *	18 921 051,65 €	13 180 725,00 €
Participation Déficits Grand Lac	8 392 857,84 €	6 078 412,20 €
Participation Déficits Grand Chambéry	10 528 193,81 €	7 102 313,49 €

Excédents	8 726 734,58 €
Reversement à Grand Lac	1 493 682,24 €
Reversement à Grand Chambéry	1 475 284,62 €
Conservation CGLE Hors STL SHX	2 860 884,21 €
Conservation CGLE STL SHX	2 896 896,49 €

* dont 8,5 M€ de frais financiers

DOB 2025

Budget annexe immobilier Contraintes et Opportunités

Contraintes

	Oct. 2022	Oct. 2023	Oct. 2024
↘ Taux d'occupation des locaux	88 %	87 %	82 %

Absence de loyers sur HB 9

Désistement preneur Piazza

↗ Risque impayés

↗ Charges copropriété

Opportunités

Locaux vacants = petites surfaces

↗ ILAT +5,8%

↗ Provision pour charges

Section investissement excédentaire 2021-2024

→ conservation des résultats en fonctionnement
potentiellement affectable au Budget Général

Perspectives

Côte Rousse

Commercialisation Bail à construction SBI 935 K€ 2026

Aménagement Parking 600 K€ 2026 -2027

Solarisation Etudes structure fin 2024

Passage en Leds fin 2024 début 2025

Climatisation : consultation bureau d'étude fin 2024

Isolation planchers bas bat A et B non réalisables : 120 K€ à réaffecter

Savoie Technolac

Cession House Boat 9 à relancer 700 K€

Report du projet de Nouveau siège CGLE

DOB 2025

Budget Annexe Immobilier

DEPENSES DE GESTION

1 149K€ (+11 %)

RECETTES REELLES FONCTIONNEMENT

1 854 K€ (+4 %)

EPARGNE DE GESTION

705 K€ (-5%)

Annuité dette syndicats dissouts 130 K€ (-7%)

Annuité refacturée par GC 365 K€ (- 5%)

EPARGNE DE GESTION

705 K€

ANNUITE DE LA DETTE

495 K€

EPARGNE NETTE

210 K€ (-4%)

BESOIN DE FINANCEMENT DE LA SECTION D INVESTISSEMENT

210 K€

Dépenses

210 K€

Remboursement dépôt de garantie

25 K€

Opérations d'équipement

52 K€

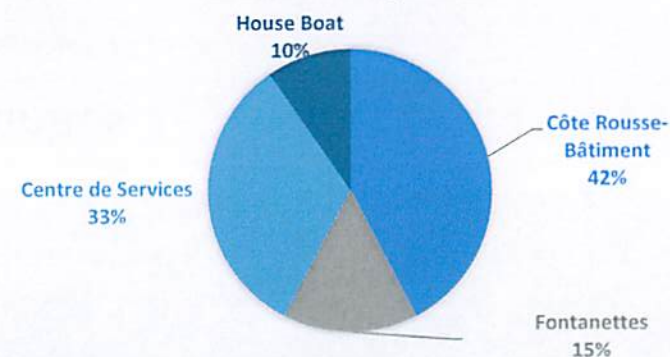
Gros entretien Bâtiments

133 K€

Recettes

0 K€

OPÉRATIONS D'ÉQUIPEMENT



Merci de votre attention

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le

ID : 073-200075810-20241218-C2488-DE

