

Publié le 13/10/2025

CHAMBERY-GRAND LAC ECONOMIE

Syndicat mixte

Conseil Syndical

Session du 3 octobre 2025

Le trois octobre deux mille vingt-cinq, 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 : François FOURCHES – Marie-Pierre MONTORO-SADOUX – Daniel ROCHAIX – Olivier ROGNARD – André VERDU -

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

Nombre de membres en exercice : 30

Nombre de membres présents : 5

Secrétaire de séance : Daniel ROCHAIX

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

Délibération N° C25-59

Date de convocation : 25/09/2025

2^e CONVOCATION

PAE DU GRAND VERGER

COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE AU 31 DECEMBRE 2024

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, le bâtiment Galaxie 1 et l'Automobile Club. Un Appel à Manifestation d'intérêts (AMI) a été lancé en septembre 2025 qui inclut l'assiette foncière du bâtiment 6. Par ailleurs, les travaux du bâtiment Harmony d'environ 6 000 m² de SDP sont en cours.

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 2024.

Les dépenses inscrites au CRAC au 31/12/2024

11 153 025 € de dépenses cumulées

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 différentes maisons)

Travaux et honoraires VRD ZAC (y compris réseau chaleur) : 1 835 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 : 175 k€

Charges gestion locative bâtiment 6 : 594 k€

Frais commercialisation et entretien : 86 k€

Impôts et taxes, frais divers : 588 k€

Rémunération concessionnaire : 1 376 k€

Frais financiers sur emprunts et préfinancement : 546 k€

Les recettes inscrites au CRAC au 31/12/ 2024

8 430 157 € de recettes cumulées

Cessions foncières : 3 509 k€

Remboursement plantations par opérateurs : 23 k€ (entretien AFUL)

Gestion locative bâtiment 6 : 1 181 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€

Par ailleurs, 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 – 1 000 k€.

Les propositions du concessionnaire d'une prolongation de la concession de 15 ans au-delà de la fin de la concession prévue en 2029, ainsi que d'une garantie d'emprunt à hauteur de 80 % de 4,4M€ seront examinées ultérieurement.

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

Article 1 : Approuve le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2024 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 3 octobre 2025



Marie-Pierre MONTORO-SADOUX
Présidente



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 31/12/2024)

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.

19/ Le projet d'AMI qui devait être lancé en 2024 a été reporté afin de prendre en compte une nouvelle programmation en lien avec celle prévue par la Ville de Chambéry sur le site de Rubanox.

20/ Le compte rendu annuel au concédant arrêté au 31/12/2023 a été approuvé lors du comité syndical du 11 juillet 2024 (délibération n° C24-48) par Chambéry Grand Lac Economie.

II - COMMENTAIRE DES DEPENSES

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

→ *Pas de changement*

Acquisition Ilot Nord : Nouveau poste ajouté dans le CRAC suite à l'opportunité de revoir l'ilot de l'entrée Nord de la ZAC avec la mutation des locaux Crédit Mutuel/Automobile club/Galaxy I. Le poste intègre l'acquisition des bâtiments et s'élève à **2 592 800 €**.

L'autre foncier (maisons PALMAS, TEPPAZ et Ville de CHAMBERY) apparaît 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 apparaît 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 AMI 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 AMI.

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 354 353 € H.T. réglés au 31/12/2024.

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*

Travaux de déconstruction Ilot Nord : Nouveau poste ajouté dans le CRAC suite à l'opportunité de revoir l'îlot de l'entrée Nord de la ZAC avec la mutation des locaux Crédit Mutuel/Automobile club/Galaxy I. Le poste intègre les travaux de déconstruction et de modifications de réseaux nécessaire à la requalification des bâtiments et s'élève à 630 000 €.

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 26 247 € H.T. au 31/12/2024. Une provision de 5 000 € H.T. par an est positionnée.

Les **charges de gestion locative** s'élèvent à 594 044 € H.T au 31/12/2024. Elles devront être maintenues tant que le bâtiment 6 ne sera pas déconstruit. Ce qui représente environ 30 000 € HT/an positionné dans le présent CRAC jusqu'en 2027 selon le planning prévu pour l'AMI.

Frais Divers Ilot Nord : Nouveau poste ajouté dans le CRAC suite à l'opportunité de revoir l'ilot de l'entrée Nord de la ZAC avec la mutation des locaux Crédit Mutuel/Automobile club/Galaxy I. Le poste intègre les frais d'entretien et taxes des bâtiments et s'élève à 285 000 €.

Les **frais de commercialisation** s'élèvent à 82 972 € HT au 31/12/2024 (Pas de variation sur 2023 et 2024). 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 2024, 3 141 € H.T. ont été dépensé.

Les **impôts et taxes** sont portés pour un montant prévisionnel total de 785 954 € dont 588 954 € réglés au 31/12/2024. Par an, la taxe foncière liée au bâtiment 6 s'élève à 65 000 €. Cette dépense est positionnée dans le présent CRAC jusqu'en 2027 selon le planning prévu dans l'AMI (soit 1 an 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 467 028 € au 31/12/2024.

Le poste **frais financiers sur préfinancement** relatif au portage de trésorerie par le concessionnaire évolue à 204 495 € 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 31/12/2024 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 : 1 181 537 € H.T. au 31/12/2024.

- 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 **EIFFAGE 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)**

En 2024, 2 ventes concomitantes ont été faites pour le projet Harmony (Lot F et Lot G). Les 2 acquéreurs sont la **SCCV CHAMBERY CONVERGENCE** et **SAS Patrimoine** pour la construction du bâtiment HARMONY (lot F-G) moyennant une recette globale de **1 271 000 € H.T. (6 355 m² SDP)**

Hypothèses pour l'établissement du CRAC au 31/12/2024 :

Ilot C/D/E :

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 2026 et 2027.

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

Ilot Nord :

L'opportunité de retravailler l'Ilot Nord d'entrée de la ZAC conduirait à augmenter les m² commercialisables sur la ZAC. Des simulations ont été faites afin de trouver un équilibre entre l'acquisition, les travaux et les frais liés et les recettes. Les hypothèses suivantes ont été retenues pour le CRAC :

- Ensemble immobilier mixte tertiaire/logements de 12 000 m² – répartition 2 000 m² tertiaires et 10 000 m² logement.

- Bâtiment en R+6 minimum
- Répartition 75/25 pour le logement « libre » et le logement « social »
- Selon les prix de foncier suivant :
 - Tertiaire : 220 € HT/m² de SDP
 - Logement « libre » : 420 € HT/m² SDP
 - Logement « social » : 200 € HT/m² SDP

La recette attendue est de 4 950 000 € HT.

NOTA concernant l'îlot Nord : La requalification de cet îlot nécessite des interventions qui iront au-delà de la fin de la ZAC. Une prolongation de la concession est nécessaire afin de porter ce nouveau projet.

IV – BESOINS DE FINANCEMENT

Au 31/12/2024, la trésorerie est excédentaire de 1 174 K€.

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

Toutefois, les nouvelles dépenses liées à l'entrée nord de la ZAC, le décalage des recettes en 2026 et 2027 du projet d'AMI de l'îlot CDE ainsi que le remboursement de l'emprunt CIC pour 2 650 K€ en 11/2025 dégraderont la trésorerie. En conséquence, nous prévoyons en 2025 la souscription d'un nouvel emprunt de 4 400 K€ à échéance 2032 pour couvrir les besoins de trésorerie jusqu'à la fin de la ZAC (à repousser de quelques années pour pouvoir réaliser l'îlot Nord).

Compte tenu de la baisse des taux d'intérêts, notre simulation a été faite sur une base de 3.7% intégrant la marge du prêteur.

Ainsi, le poste de frais financiers sur emprunts augmente fortement pour se situer à 1 841 K€ tandis que le poste de frais de préfinancement augmente à 204 K€.

Le résultat à la fin de la concession avoisinerait - 1000 K€.

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 2024.
- D'approuver la souscription d'un emprunt de 4,4M€ sur 2025 et de le garantir à hauteur de 80%
- De prolonger la concession d'aménagement de 15 ans afin de pouvoir porter le nouveau projet d'entrée Nord de la ZAC

=====

CHAMBERY GRAND LAC ECONOMIE - CENTRE D'ACTIVITES DU GRAND VERGER
BILAN ET ECHEANCIER PREVISIONNEL ARRETES AU 31/12/2024 EN EUROS H.T.

Envoyé en préfecture le 10/10/2025

Reçu en préfecture le 10/10/2025

Publié le

Berser
Levrault

ID : 073-200075810-20251003-C2559-DE

Postes	Intitulé	Bilan Approuvé n-1	Engagements	Réglé à la date d'arrêté	Mouvements 2024	2025	2026	2027	2028	2029	au-delà du traité de concession	Bilan Nouveau
	DEPENSES	12 281 482	11 525 451	11 153 025	379 693	2 851 328	468 197	451 100	385 225	1 152 891	854 609	17 316 376
A	FONCIER (apport en nature par Chy Métro. y/c villa NAPPI)	1 320 000	1 320 000	1 320 000								1 320 000
A1	ACQUISITION ILOT NORD					2 318 800				274 000		2 592 800
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	390 045	456 963	354 353	14 309	10 000	10 000		10 000	5 691		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
C40	TRAVAUX DECONSTRUCTION ILOT NORD									630 000		630 000
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	53 297	26 247	26 247	2 950	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000		51 247
F11	CHARGES GESTION LOCATIVE BAT. 6	625 690	594 004	594 004	28 314	30 000	30 000	30 000				684 004
F12	FRAIS DIVERS ILOT NORD					55 000	55 000	55 000	55 000	65 000		285 000
F20	FRAIS COMMERCIALISATION	100 972	92 172	82 972		3 000	3 000	3 000	3 000	3 000		97 972
G	ENTRETIEN ZAC	21 141	3 141	3 141		3 000	3 000	3 000	3 000	3 000		18 141
H	IMPOTS ET TAXES	727 924	588 954	588 954	59 030	65 000	65 000	65 000	1 000	1 000		785 954
J10	REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	1 800 548	1 397 748	1 376 548	84 800	84 800	84 800	84 800	84 800	84 800	254 400	2 054 948
K20	FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNTS	719 088	667 365	467 028	157 532	218 874	207 015	205 300	173 425	81 400	488 400	1 841 443
K20	CIC EMPRUNT SOLDE 1 500 000 €		195 055	195 055								195 055
	CERA 1 000 000 € E3M + 1.75% ECH 02/28		232 311	44 390	44 390	44 828	44 215	42 500	10 625			186 559
	CIC 2 650 000 € E3M + 0.56% ECH 11/25		240 000	227 583	113 142	92 647						320 230
	SIMULATION EMPRUNT 4.4 ME ECH 06/32					81 400	162 800	162 800	162 800	81 400	488 400	1 139 600
L	FRAIS FINANCIERS PREFINANCEMENT	162 450	87 304	79 450	32 758	7 854	5 382				111 809	204 495
	RECETTES	11 412 002	8 430 502	8 430 157	1 276 809	6 000	1 246 840	1 241 680	37 300	454 333	4 900 000	16 316 310
A	RECETTES FONCIERES	6 314 153	3 509 393	3 509 393	1 271 000		1 204 380	1 204 380		396 000	4 900 000	11 214 153
A10	REMBOURSEMENT PLANTATIONS	134 445	23 385	23 385			36 460		37 300			134 445
B	GESTION LOC. PROV. BAT. 6 (dont rbt trvx Larsen par Ville)	1 189 228	1 181 537	1 181 537	5 809	6 000	6 000					1 193 537
B20	RECETTES CONCESSIONNAIRES	212	227	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	377	48								48
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-869 480	-3 094 950	-2 722 868	897 116	-2 845 328	778 643	790 580	-347 925	-698 558	4 045 391	-1 000 066
	AMORTISSEMENTS	5 150 000	5 150 000	1 500 000		2 650 000			1 000 000		4 400 000	9 550 000
W	EMPRUNTS (amortissement)	5 150 000	5 150 000	1 500 000		2 650 000			1 000 000		4 400 000	9 550 000
CIC	EMPRUNT SOLDE 1 500 000 €		1 500 000	1 500 000								1 500 000
	CERA 1 000 000 € E3M + 1.75% ECH 02/28		1 000 000						1 000 000			1 000 000
	CIC 2 650 000 € E3M + 0.56% ECH 11/25		2 650 000			2 650 000						2 650 000
	SIMULATION EMPRUNT 4.4 ME ECH 06/32										4 400 000	4 400 000
	MOBILISATIONS	5 150 000	5 150 000	5 150 000	1 000 000	4 400 000						9 550 000
Y	EMPRUNTS (mobilisation)	5 150 000	5 150 000	5 150 000	1 000 000	4 400 000						9 550 000
CIC	EMPRUNT SOLDE 1 500 000 €		1 500 000	1 500 000								1 500 000
	CERA 1 000 000 € E3M + 1.75% ECH 02/28		1 000 000	1 000 000	1 000 000							1 000 000
	CIC 2 650 000 € E3M + 0.56% ECH 11/25		2 650 000	2 650 000								2 650 000
	SIMULATION EMPRUNT 4.4 ME ECH 06/32					4 400 000						4 400 000
	FINANCEMENT			3 650 000	1 000 000	1 750 000			-1 000 000		-4 400 000	
	TRESORERIE				1 173 667	-168 196	610 447	1 401 027	53 102	-645 457	-1 000 066	-1 000 066

La trésorerie au 31/12/2024 de 1 173 667 € intègre le solde des mouvements de TVA en instance d'être payée et récupérée envers le Trésor Public pour 246 535 €.

Elle serait de 927 132 € sans cette particularité.



CHAMBERY GRAND LAC ECONOMIE - CENTRE D'ACTIVITES DU GRAND VERGER
ETAT DES ACQUISITIONS AU 31/12/2024 (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 €			

CHAMBERY GRAND LAC ECONOMIE - CENTRE D'ACTIVITES DU GRAND VERGER
ETAT DES CESSIONS AU 31/12/2024 (poste A)

Acquéreur	Date acte	Surface m²	Prix unit HT m²	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 - Inedy	08/11/2018	4 486,22	150,00	672 933,00	807 519,60	672 933,00
SCCV Chambéry Convergence - Harmony Lot G	19/12/2024	3 340,00	200,00	668 000,00	801 600,00	668 000,00
SAS Patrimoine Harmony - Lot F	19/12/2024	3 015,00	200,00	603 000,00	723 600,00	603 000,00
Total ventes réalisées		17 822,97		3 509 393,00	4 208 310,60	3 509 393,00

CHAMBERY GRAND LAC ECONOMIE - CENTRE D'ACTIVITES DU GRAND VERGER
ECHEANCIER ENCAISSEMENT DES RECETTES H.T. ARRETE AU 31/12/2024

Envoyé en préfecture le 10/10/2025

Reçu en préfecture le 10/10/2025

Publié le



ID : 073-200075810-20251003-C2559-DE

DETAIL RECETTES	Cumul au 31/12/2024	2025	2026	2027	2028	2029	Au dela de la concession
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						
Ilôt Nord (Mixte logements / tertiaire) Nombre M² / 12 000.00 Prix M² - Total / 4 900 000.00							4 900 000
TOTAL bâtiments : 11 214 153	3 509 393		1 204 380	1 204 380		396 000	4 900 000



Z.A.C. DU GRAND VERGER CHAMBERY

COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE au 31 décembre 2024

Concédant : **CHAMBERY-GRAND LAC ECONOMIE**

Concessionnaire : **SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LA SAVOIE**

PLAN DU SITE



Commune de CHAMBERY
ZAC du Grand Verger - Tranche 2

Plan des AMENAGEMENTS SURFACE

écode

Phase AUP	Modifications
N° de planche	DD
N° de dossier	17036
Date	09/02/2016
Echelle	1/500'

Étude réalisée par : **écode**

Projet réalisé par : **écode**

Projet financé par : **écode**

■ TERRITOIRE

Commune de CHAMBERY

■ DONNEES ADMINISTRATIVES

- Création de la ZAC 30 mars 2007
- Concession avec la SAS 4 août 2008
- Dossier de réalisation juillet 2021
- Durée de la concession 21 ans (Fin au 31 décembre 2029 prorogé par avenant au traité de concession fin 2020)

■ DONNEES PHYSIQUES

- Surface totale 3,45 hectares
- Acquisitions réalisées entre 2009 et 2018
- Potentiel constructible initial : 38 000 m² surface de plancher
 - Réalisés : 16 430 m² surface de plancher (43%)
 - Reste à commercialiser : près de 22 00 m² surface de plancher

■ MODALITES DE CESSION

- Vente en pleine propriété – Sur les bâtiments A/B/I/INEDY/Aile Nord Harmony
- Bail à construction (60 ans) pour les bâtiments C/D/E/Aile SUD Harmony
- Îlot Nord : Modalité à définir selon la programmation tertiaire / logements)

BILAN FINANCIER ET ECHEANCIER PREVISIONNEL
ARRETES au 31/12/2024 en €HT

Postes	Initiale	Bilan Approuvé n-1	Engagements	Règle à la date d'arrêt	Mouvements						au-delà du traité de concession	Bilan Nouveau
					2024	2025	2026	2027	2028	2029		
Défenses												
A	FONCIER (rapport en nature par City Metro, y/c villa NAPP)	1 320 000	1 320 000	1 320 000								1 320 000
A1	ACQUISITION ILOT NORD											2 592 900
A1D	AUTRE FONCIER (maison Palmes, Topaz et Ville Chambery)	652 374	652 374	652 374	2 318 800							16 017
B	HONORAIRES ET FRAIS TRANSFERT PROPRIÉTÉ	16 017	16 017	16 017								2 068 272
B1D	REPRISE FRAIS ETUDES ET HONORAIRES	2 068 272	2 068 272	2 068 272								261 751
B15	MISE EN CONFORMITE LOCALA LARSEN (travaux & honoraires)	257 891	257 891	257 891								86 230
B2D	DEMOLITION GROMIER ET HONORAIRES	261 751	261 751	261 751								5 926
B3D	DEMOLITION MAISONS PALMAS TERRAZZ NAPP	86 230	86 230	86 230								1 528 529
B4D	DEMOLITION BATIMENT 6	5 926	5 926	5 926								390 045
C	TRAVAUX VAD AMENAGEMENT ZAC	1 528 529	1 450 263	1 428 526	56 000							53 259
C1D	HONORAIRES VAD	390 045	456 963	354 353	10 000							80 250
C15	RACCORDEMENT RESEAU CHAUFER	53 259	53 259	53 256								630 000
C2D	AUTRES DEMOLITIONS ET HONORAIRES	533 056	533 056	533 056								
C3D	PARTICIPATION RAMPPE ACCES	80 250	80 250	80 256								
C4D	TRAVAUX DECONSTRUCTION ILOT NORD											
C6D	FRAIS TRANSFERT OCCUPANTS	667 067	667 067	667 067								
E	REFECTION BAT.6 ET HONORAIRES	149 706	156 197	149 706								
F1D	FRAIS DIVERS ET IMPREVUS	53 297	26 247	26 247	2 590	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	
F11	CHARGES GESTION LOCATIVE BAT. 6	626 690	594 064	594 064	28 314	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	
F12	FRAIS DIVERS ILOT NORD	100 972	92 172	88 972		55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	55 000	
F2D	FRAIS COMMERCIALISATION	21 141	3 141	3 141		3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	
G	ENTRETIEN ZAC											
H	IMPORTS ET TAXES	727 924	598 954	598 954	59 030	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	
I1D	REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	1 860 548	1 397 748	1 376 548	84 800	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000	
K2D	FRAIS FINANCIERS SUR EMPRUNTS	719 088	657 365	467 028	157 532	84 800	84 800	84 800	84 800	84 800	84 800	
K2D	CITC EMPRUNT SOLIDE 1 500 000 €		196 055	196 055	218 874	207 015	205 300	205 300	173 425	81 400	81 400	
K2D	CITC 1 000 000 € E3M + 1,75% ECH 02/28				44 390	44 826	44 215	42 500	10 625			
K2D	CITC 2 650 000 € E3M + 0,56% ECH 11/25				113 142	92 647	162 800	152 800	81 400			
K2D	SIMULATION EMPRUNT 4,4 ME ECH 06/32		240 000	227 583		81 400	5 382					
L	FRAIS FINANCIERS PREFINANCEMENT	162 450	87 304	79 454	32 758	6 000	1 246 840	1 241 680	162 800	454 333	4 900 000	16 316 316
L	RECETTES	11 412 002	8 430 502	8 430 157	1 276 809				37 300			16 316 316
A	RECETTES FONCIERES											
A1D	REMBOURSEMENT PLANTATIONS	6 314 151	3 509 393	3 509 393	1 271 000	1 204 380	1 204 380	1 204 380	37 300	37 300	37 300	
B	GESTION LOC. PROV. BAT. 6 (dont tot. taxe Larsen par Ville)	134 445	23 385	23 385		36 460						
B2D	RECETTES CONCESSIONNAIRES	1 189 228	1 181 517	1 181 517	5 809	6 000	6 000					
C	APPORT EN NATURE NON TAXABLE	212	227	212								
C1D	APPORT EN NATURE NON TAXABLE NAPP1	1 170 000	1 170 000	1 170 000								1 170 000
C1D	PARTICIPATION TAVABLE	150 000	150 000	150 000								150 000
D	PARTICIPATION TAVABLE	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
E2D	PARTICIPATION VILLE CHAMBERY (50% x 35ml vote B2)	58 333										58 333
G	RBT FRAIS FINANCIERS	5 282	5 282	5 282								
H	RBT HONO CHN METROPOLE ANT 1-2	82 020	82 020	82 020								
H	PRODUITS FINANCIERS	48	377	48								
RESULTAT DELOIATION												
W	AMORTISSEMENTS	-869 489	-3 094 950	-2 722 866	837 116	-2 845 328	778 643	790 580	-349 925	-658 538	4 045 391	-1 000 066
W	EMPRUNTS (amortissement)	5 150 000	5 150 000	5 150 000		2 650 000			1 000 000		4 406 000	9 550 000
CITC	EMPRUNT SOLIDE 1 500 000 €		1 500 000	1 500 000		2 650 000					4 406 000	1 000 000
CITC	CITC 1 000 000 € E3M + 1,75% ECH 02/28		1 500 000	1 500 000								2 650 000
CITC	CITC 2 650 000 € E3M + 0,56% ECH 11/25		2 650 000									4 406 000
CITC	SIMULATION EMPRUNT 4,4 ME ECH 06/32											9 550 000
Y	MOBILISATIONS	5 150 000	5 150 000	5 150 000	1 000 000	4 406 000						9 550 000
CITC	EMPRUNTS (mobilisation)	5 150 000	5 150 000	5 150 000		4 406 000						1 500 000
CITC	EMPRUNT SOLIDE 1 500 000 €		1 500 000	1 500 000								1 000 000
CITC	CITC 1 000 000 € E3M + 1,75% ECH 02/28		1 500 000	1 500 000								2 650 000
CITC	CITC 2 650 000 € E3M + 0,56% ECH 11/25		2 650 000									4 406 000
CITC	SIMULATION EMPRUNT 4,4 ME ECH 06/32											9 550 000
FINANCEMENT												
RESOURCITE					3 650 000	1 000 000	1 756 000	610 447	1 401 017	-1 000 000	-4 406 000	-1 000 066
					1 173 657	-168 196				53 102		

◆ LES DEPENSES (€ H.T.)

- **Dépenses cumulées au 31/12/2024 : 11 153 K€ dont :**
 - Acquisitions foncières : 1 988 K€ (apport en nature, y cp Villa NAPPI et maisons PALMAS, TEPPAZ)
 - Reprise travaux, études et honoraires : 2 068 K€
 - Travaux sur bâtiment 6 : 408 K€
 - Etudes aménagement ZAC : 355 K€ - Sur 2024, horaires préparation AMI lots C/D/E
 - Travaux des équipements publics : 2 449 K€ y cp démolition
 - Charges gestion locative bâtiment 6 : 594 K€ - Sur 2024, 28 314 € lié à l'utilisation des locaux par les associations JAZZ CLUB et LARSEN
 - Frais de transfert des occupants : 667 K€
 - Honoraires concessionnaire : 1 377 K€ - Forfait de 84 000 € par an
 - Taxes, frais divers : 701 K€ - Sur 2024, près de 65 000 € lié aux Impôts foncier du bâtiment 6
 - Frais financiers : 546 K€ - Sur 2024, environ 190 000 € de dépenses liées à la mise en place du nouvel emprunt

Sur l'année 2024, les dépenses portent sur les études Moe, les frais d'entretien du bâtiment 6, les impôts, les frais financiers et la rémunération du concessionnaire.

- **Reste à faire :**

Jusqu'à la fin de la concession en décembre 2029 : 6 163K€ - Les dépenses provisionnées portent pour majorité aux frais liés au bâtiment 6, jusqu'à sa déconstruction, à la fin de l'aménagement de la Rue François Guise et de l'ouvrage de rétention des eaux pluviales et les frais financiers de l'opération. Sont intégrés également les dépenses liées au projet de l'îlot Nord.

A noter qu'une prolongation de la concession est nécessaire pour réaliser le projet Îlot Nord.

◆ LES RECETTES (€ H.T.)

• Recettes cumulées au 31/12/2024 : 8 430 K€ dont :

- Cessions foncières : 3 509 K€ – En 2024, vente des droits à construire pour le bâtiment Harmony (1 271 K€)
 - Apport en nature : 1 320 K€
 - Participation : 2 308 K€
 - Remboursement divers : 111 K€
 - Recette gestion locative (carrosserie, bât 6 y cp rbt travaux LARSEN) : 1 182 K€
- Sur l'année 2024, les seules recettes portent sur les loyers de gestion locative (bâtiment 6)

• Reste à commercialiser – hypothèses du CRAC au 31/12/2024 :

Ilot C/D/E :

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 2026 et 2027.

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

Ilot Entrée Nord :

L'opportunité de retravaillé l'Ilot Nord d'entrée de la ZAC conduirait à augmenter les m² commercialisables sur la ZAC. Des simulations ont été faites afin de trouver un équilibre entre l'acquisition, les travaux et les frais liés et les recettes. La recette attendue est de 4 950 000 € HT. Les hypothèses suivantes ont été retenues pour le CRAC :

Ensemble immobilier mixte tertiaire/logements de 12 000 m² – répartition 2 000 m² tertiaires et 10 000 m² logement.

- Bâtiment en R+6 minimum
- Répartition 75/25 pour le logement « libre » et le logement « social »
- Selon les prix de foncier suivant :
 - Tertiaire : 220 € HT/m² de SDP
 - Logement « libre » : 420 € HT/m² SDP
 - Logement « social » : 200 € HT/m² SDP

Le solde des recettes de cession de terrain à percevoir sur l'opération représente un près de 7,8 M€ HT.

◆ BESOIN DE FINANCEMENT

Au 31/12/2024, la trésorerie est excédentaire de 1 174 K€.

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

Toutefois, les nouvelles dépenses liées à l'entrée nord de la ZAC, le décalage des recettes en 2026 et 2027 du projet d'AMI de l'îlot CDE ainsi que le remboursement de l'emprunt CIC pour 2 650 K€ en 11/2025 dégraderont la trésorerie. En conséquence, nous prévoyons en 2025 la souscription d'un nouvel emprunt de 4 400 K€ à échéance 2032 pour couvrir les besoins de trésorerie jusqu'à la fin de la ZAC (à repousser de quelques années pour pouvoir réaliser l'îlot Nord).

Compte tenu de la baisse des taux d'intérêts, notre simulation a été faite sur une base de 3.7% intégrant la marge du prêteur.

Ainsi, le poste de frais financiers sur emprunts augmente fortement pour se situer à 1 841 K€ tandis que le poste de frais de préfinancement augmente à 204 K€.

Le résultat à la fin de la concession avoisinerait - 1000 K€.

◆ 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 2024.
- D'approuver la souscription d'un emprunt de 4,4M€ sur 2025 et de le garantir à hauteur de 80%
- De prolonger la concession d'aménagement de 15 ans afin de pouvoir porter le nouveau projet d'entrée Nord de la ZAC