

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° C25-60

Date de convocation : 25/09/2025
2^e CONVOCATION

PAE DE SAVOIE TECHNOLAC - ZAC 3

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

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

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

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

La commercialisation du site se fera via le modèle du bail à construction comme cela avait été initié sur la ZAC 2.

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

La préfecture de Savoie a signé le 22 janvier 2025 un arrêté validant la Demande d'Utilité Publique (DUP) assortie d'une Mise en Compatibilité des Documents d'Urbanisme (MECDU). Une ordonnance d'expropriation et un arrêté de cessibilité sont maintenant attendus du tribunal administratif pour assurer une maîtrise complète du foncier.

En tant que concessionnaire de l'opération d'aménagement, la SPLS doit fournir chaque année au concédant, Chambéry-Grand Lac économie, un document récapitulatif des opérations réalisées dénommé CRAC (Compte Rendu Annuel à la Collectivité). En application de l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme et de l'article 17 de la concession d'aménagement entre Chambéry-Grand Lac économie (concédant) et la SPLS (concessionnaire), il est soumis à l'examen de l'assemblée délibérante du concédant, le compte rendu annuel d'activités de la ZAC 3 de Savoie Technolac arrêté au 31 décembre 2024.

Les dépenses inscrites au CRAC au 31/12/2024

1 963 761 € de dépenses cumulées :

Etudes : 96 k€

Foncier : 557 k€

Travaux : 147 k€

Honoraires MOE et architecte : 139 k€

Impôt et taxes : 12 k€

Honoraires concessionnaire : 833 k€

Frais financiers : 176 k€

Les recettes inscrites au CRAC au 31/12/ 2024

7 € de produits financiers :

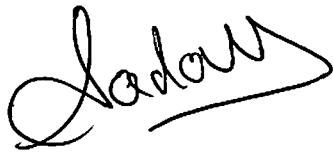
Par ailleurs, le nouveau bilan de la concession à 2031 s'établit à + 72 k€.

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 de la ZAC 3 de Savoie Technolac.

Fait à Le Bourget-du-Lac,
Le 3 octobre 2025



Marie-Pierre MONTORO-SADOUX
Présidente

ZAC 3 SAVOIE TECHNOLAC – COMMUNE DE LA MOTTE SERVOLEX

CONCESSION D'AMENAGEMENT DU 2 JUIN 2016

CHAMBERY GRAND LAC ECONOMIE / SPL DE LA SAVOIE

COMPTE-RENDU ANNUEL AU CONCEDANT (ARRETE AU 31/12/2024)

I – Rappel historique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10/ Sur 2024, la procédure DUP s'est poursuivie avec des échanges avec la MRAE suite à la réception de leur avis, l'enquête publique (été 2024) et les réponses à apporter à la Commissaire enquêtrice, les délibérations à prendre préalablement à l'arrêté de DUP pris par le Mr le préfet et la validation par la CDPENAF de l'étude de compensation collective agricole.

11/ Le 11 juillet 2024 approbation du **Compte-Rendu Annuel** à la Collectivité au 31/12/2023 par le comité syndical de Chambéry Grand-Lac Economie (Délibération C24-49).

II - Commentaire des dépenses

1. La reprise des études au concédant est valorisé à hauteur de **400 000 € HT**. Cette dépense est provisionnée à la fin de la concession. Ce montant a été calé sur l'état des dépenses transmis par le concédant.
2. Le poste Etudes Opérationnelles intégrant le marché de géomètre et les études de sol est estimé à **210 851 € HT**. Au 31/12/2024, 96 800 € HT sont réglés.
3. Au niveau Foncier, le poste est estimé à **2 937 999 € HT** dont le détail est :
 - Acquisition des terrains de la collectivité : **1 357 780 € HT** y compris les frais de notaires payables suivant la commercialisation des terrains.
 - Acquisitions aux particuliers : **1 580 219 € HT**
 - dont 359 885 € HT ont été actés et 32 636 € HT de frais de notaire.
 - dont indemnité d'éviction aux agriculteurs : **233 258 € HT** (réglé au 31/12/2024).

Pas d'évolution de ce poste en 2024. Pour rappel en 2023, prise en compte de la nouvelle estimation de France Domaine (faite dans le cadre de la DUP) qui double le prix d'acquisition des terrains restant à acquérir (passant de 10 €/m² à presque 20 €/m²).

Il reste à acquérir près de **4.3 ha de terrain**, à l'amiable ou via la DUP. Ce poste est estimé à **900 000 € HT**. La dépense est provisionnée sur les 3 ans à venir. Au niveau de l'éviction des agriculteurs une provision de **45 000 € HT** est répartie entre 2025 et 2027.

4. Le poste **travaux** est estimé à **17 493 962 € HT** et se décompose comme suit :
 - L'estimation des **travaux d'infrastructures** est de 14.2M€. Au cours de la procédure de DUP, il a été prévu de réserver 1ha à une production de maraîchage.
 - Le poste **Divers** s'élève à **1M € HT**.
 - Le poste « **concessionnaire réseaux** » s'élève à **1 650 000 € HT** (Il intègre la redevance pour la modification de la Station de pré-traitement de Savoie Technolac).
 - La **redevance archéologique** a été réglée au 31/12/2021 pour un montant de **113 950 € HT**.
 - Suite à l'avis de la CDPENAF, la provision de 400 000 € HT pour les **mesures de compensation collectives agricoles** est augmenté à **530 000 € HT**.

Au 31/12/2024, le poste Travaux est réglé à hauteur de 147 460 € HT sont réglés.

5. Le poste **Honoraires** est estimé à **1 700 000 € HT**, intègre le marché de Maitrise d'œuvre et l'architecte en chef de ZAC. Au 31/12/2024, **139 620 € HT** ont été réglés.
6. Le poste **Impôts et Taxes** est estimé à **40 589 € HT** dont **12 089 € HT** ont été réglés au 31/12/2024.
7. La **rémunération du concessionnaire** est appliquée conformément à la convention de concession (**forfait annuel de 100 000 € H.T.**).
8. Le poste **frais financiers sur préfinancement** relatif au portage de trésorerie par le concessionnaire s'élève à **104 886 € HT** dont **47 126 € HT** sont réglés au 31/12/2024.
9. Les **frais financiers sur emprunt** sont estimés à **1 658 847 € HT** dont **129 716 € HT** sont réglés au 31/12/2024.

III – Commentaires des recettes

1. Les cessions de terrain

Une approche plus fine des recettes a été faite sur la base des nouvelles contraintes qui découlent de la procédure DUP sur 2024.

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

- Maintien des 110 000 m² de SDP du dossier de réalisation
- Estimation des m² par lot (Bâtiment en R+3 – 50% tertiaire (2 niveaux) / 50% bureau (2 niveaux))
- Intégration d'un projet type industriel
- Emprise de 1ha gelée pour du maraîchage (surlignage bleu sur l'extrait ci-après)
- Emprise gelée pour réseaux BHNS depuis le SUD de la ZAC (surlignage rose sur l'extrait ci-après)



Ces hypothèses confirment les recettes des CRAC précédents. Les recettes de cession de terrain sont estimées à **22 000 000 € HT**.

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

Au niveau du rythme de commercialisation, les phases actées lors des échanges du dossier DUP sont respectées. Il est prévu sur 2027, la commercialisation d'un premier lot, puis un autre lot chaque année jusqu'en 2031 (ceci couvre la phase 1 du projet). En 2031, date de fin de la concession, l'ensemble des recettes de la phase 2 sont positionnés.

Ce rythme de commercialisation est très soutenu. Une prolongation de la durée de la concession devra être envisagée afin de réaliser l'intégralité de la ZAC avec un rythme de commercialisation « normal ».

2. Les cessions de parking

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

Afin de pouvoir libérer du foncier pour le projet de maraîchage une modification du ratio de place de parking est à prévoir.

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

3. Le poste produit financier s'élève à 7 € HT au 31/12/2024.

IV – Besoins de financement

La trésorerie de la ZAC est de – 464 K€ au 31/12/2024.

A ce jour, la ZAC est financée par un emprunt de 1.5 M€ souscrit auprès de la CERA en 03/2023. Selon la présentation du CRAC, la ZAC sera préfinancée par le concessionnaire en 2025. En effet, les dépenses prévues sur 2025 dépendent de la suite de la procédure DUP et sont donc incertaines. Sur 2026, la lecture de la suite du projet devrait être plus claire et en conséquence un nouvel emprunt est mentionné pour 1.7 M€ et surtout en 2027 pour 4.5 M€. Le renouvellement de l'emprunt CIC en cours est maintenu en 2029.

En tablant toujours sur une baisse des taux, les simulations de financement ont été faites au taux de 4% marge comprise du prêteur. De ce fait, le montant global du poste « frais financiers sur emprunts »

diminue de 331 K€. Le poste « frais financiers préfinancement » reste globalement stable à 105 K€ (-3 K€).

Selon cette proposition, la ZAC présenterait à terme **un résultat excédentaire de 73 K€**.

V – Conclusion

La SPL de la Savoie propose à CHAMBERY GRAND LAC ECONOMIE, son concédant :

- D'approuver globalement le présent compte rendu annuel au concédant ainsi que le bilan prévisionnel actualisé valeur fin décembre 2024,
- De prendre en compte le décalage de l'opération, depuis sa notification, de l'impossibilité de commercialiser des terrains avant 2027 et de prévoir la prolongation du traité de concession d'une durée complémentaire estimée à 15 ans.

ZAC 3 TECHNOLAC : ETAT DES ACQUISITIONS (31/12/2024)

Envoyé en préfecture le 10/10/2025

Reçu en préfecture le 10/10/2025

Publié le



ID : 073-200075810-20251003-C2560-DE

ZAC 3 TECHNOLAC : ETAT DES ACQUISITIONS (31/12/2024)						
PARCELLE ACQUISE				PROPRIETAIRE		
Situation	Numéro	Contenance	Prix Acquisition	Nom	Adresse	
GRANDE MANGE	BB 23	1 101	14 110	M. Ragn CHOULET	196 RTE DE L'EGLISE DU TREMBLAY	73290 LA MOTTE SERVOLEX
PETITE MANGE	BC 45	310				
GRANDE MANGE	BB 24	3 104	31 040	M. Georges BURNIER	1136 RTE DES CATONS	73370 LE BOURGET DU LAC
				Mme Brigitte FANTINEL, née BURNIER	1401 RTE DES CATONS, LES GARACHONS	73370 LE BOURGET DU LAC
				Mie Laurence BURNIER	86 RTE DE LA GRANDE MARIE LE PRELURE 8	73370 LE BOURGET DU LAC
				Mme Nicole FAUG-PORRET, née BURNIER	361 RUE DU VERT VILLAGE	73370 LE BOURGET DU LAC
GRANDE MANGE	BB 25	742	7 420	M. Frédéric DRIVET	888 JIANHUI ROAD AE TIAN GARDEN HOUSE B71	SHANGAI 200336 CHINE
				Mme Françoise MIGNOLA, née DRIVET	LES PIERRES BECHES	73160 SAINT-CASSIN
				Mme Claire CHATELAIN, née DRIVET	434 RTE DE TERRE NUE	73420 VIVIER-SU-LAC
				Mme Pascale SARATHAY, née DRIVET	89 RUE DE LA GRANDE CHARITREUSE	73230 SAINT-ALBAN LEYSSIE
				M. Jean-Marc DRIVET	LES PRES CHEF LIEU	73370 BOURDEAU
				Mme Jacqueline DRIVET, née AUPELLE	VEREL CHEF LIEU	73230 VEREL-PRAGONDRAN
GRANDE MANGE	BB 26	9 092	887 020	SYPARTEC	BP 234	73370 LE BOURGET DU LAC
	BB 38	7				
	BB 41	167				
	BB 45	12 419				
	BB 47	1 647				
	BB 55	828				
	BB 61	2 235				
	BB 63	3 544				
	BB 69	17 164				
	BC 55	23				
	BC 56	26 359				
	BC 58	882				
	BC 68	3 310				
	BC 70	2 349				
PETITE MANGE	BC 72	8 036				
	BC 73	40				
	BC 85	600				
GRANDE MANGE	BB 30	2 357	50 960	M. Frédéric ANTOINE	62 RUE DOCTEUR BLAIN	73290 LA MOTTE SERVOLEX
PETITE MANGE	BC 43	2 739				
GRANDE MANGE	BB 35	2 536	25 360	SEACA	AÉROPORT DE CHAMBERY-ADX	73420 VIVIER-SU-LAC
				ETAT MINISTERE DES TRANSPORTS - EQUIPEMENT - TOURISME - MER	1 RUE DES CEVENNES	73000 CHAMBERY
GRANDE MANGE	BB 43	606	6 060	M. Philippe GIRARDIN	4774 RTE DU TREMBLAY	73290 LA MOTTE SERVOLEX
				Mme Jeanne GIRARDIN, née RAFFIN	4842 RTE DU TREMBLAY	73290 LA MOTTE SERVOLEX
				M. Jean-Luc GIRARDIN	4778 RTE DU TREMBLAY	73290 LA MOTTE SERVOLEX
				Mme Christine BONZY, née GIRARDIN	300 MONTESSUY	01300 BELLEY
GRANDE MANGE	BB 49	1 019	10 190	M. Edmond MIEGE	1261 RTE DES CATONS	73370 LE BOURGET DU LAC
GRANDE MANGE	BB 57	4 409	44 090	M. Roger BEL DIT BERBEL	41 BREDY	73370 LE BOURGET DU LAC
				Mme Claudette BEL DIT BERBEL, née ANTO		
GRANDE MANGE	BB 65	3 348	33 480	M. Claude DEGRANGE	2467 RTE DE LA SERRAZ	73370 LE BOURGET DU LAC
				Mme Chantal DEGRANGE, née QUILLLET		
PETITE MANGE	BC 13	4 749	47 490	M. André BAILET	96, rue du Nivolet	73000 CHAMBERY
				M. Roger BAILET	220, route de Paris	73100 BARON SAINT-INNOCENT
PETITE MANGE	BC 14 Lot 2 (5157m²/9563 m²)	5 357	53 570	LAURENT PAUL DOMINIQUE REGAZZONI le 08/12/1957	185 RUE DU VERT VILLAGE	73370 LE BOURGET DU LAC
				Stéphane Louis REGAZZONI le 03/05/1963	102 AV GAL CARTIER	73000 CHAMBERY
PETITE MANGE	BC 16	4 293	42 930	Mme Monique BERTHOLLET, née BONFELS	359 RTE DE CHARTREUSE	73190 SAINT BALDOPH
PETITE MANGE	BC 17	4 432	44 320	Mme Madeleine BURDIN, née CHOULET	3875 RTE DU TREMBLAY	73290 LA MOTTE SERVOLEX
PETITE MANGE	BC 40	3 747	37 470	Mme Geneviève CORBE, née MONTMASSON	59 ALL DU ZEVOU	38510 VEZERONCE CURTIN
PETITE MANGE	BC 41	2 016	20 160	COMMUNE DE LA MOTTE SERVOLEX	BP 43	73292 LA MOTTE SERVOLEX CEDEX
PETITE MANGE	BC 42	1 969	19 690	M. Gabriel DAMESIN	106 RUE DU MONT SAINT MICHEL	73000 CHAMBERY
PETITE MANGE	BC 44	3 413	34 130	M. Bernard MOUCHET	3483 RTE DU TREMBLAY	73290 LA MOTTE SERVOLEX
PETITE MANGE	BC 62	3 486	34 860	Liliane PARIZ	107, rue Bergson	42000 SAINT ETIENNE
				Monique ROUX	118, cours Fauriel	42000 SAINT ETIENNE
				Christian ROUX	6, rue du Stade	42660 JONZIEUX
				Françoise BELLET	3, impasse du Frêne	69650 GUNCELUX
				Alain KHARAKIAN	85, cours de la République	69190 VILLURBANNE
				M. Georges BURNIER	1136 RTE DES CATONS	73370 LE BOURGET DU LAC
PETITE MANGE	BC 66	3 310	33 100	Mme Thérèse HYVERT, née DEPLANTE	199 CHE DES COMBES	73800 LES MARCHES
				MARIE-CHRISTINE LUCIENNE RENEE MUTIN née PITOLLAT	265 RUE ANTOINE FAURE	01200 BELLEGARDE-SUR-VALSERINE
				M JEAN FRANCOIS EDOUARD PITOLLAT	510 RTE DE PIRACOT	74150 VERNONNEX
PETITE MANGE	BC 76	9 186	91 860	M. Marcel SULPICE	TARENCY 121 ROUTE DU LAVOIR	73410 LA BIOLLE
PETITE MANGE	BC 86	10 352	103 520	M. Michel MICHELLIER	61 CHE DE LA TRAVERSE	73370 LE BOURGET DU LAC
				Mme Odette MICHELLIER, née REY	28 CHE DE LA TRAVERSE	73370 LE BOURGET DU LAC
GRANDE MANGE	BB 59	2010	20100	M. Jean-Michel RICHARD	0136 CHEMIDU PONT DE LA CHARRIERE	73290 LA MOTTE SERVOLEX
PETITE MANGE	BC 14 Lot 1 (4326 m²/9563 m²)	4 326	43 260	Madame Anne-Marie QUARTIER	91 chemin de fond Pallud	74150 HAUTEVILLE SUR FIER
Surface totale de la ZAC:		216 271				
Surface des parcelles SYPARTEC		88 702				
Surface totale maîtrisée		175 599				
Surface restant à acquérir:		42 472				

CHAMBERY GRAND LAC ECONOMIE - ZAC 3 SAVOIE TECHNOLAC
BILAN ET ECHEANCIER 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



ID : 073-200075810-20251003-C2560-DE

Postes	Intitulé	Bilan Approuvé n-1	Engagements	Règle à la date d'arrêté	Mouvements 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Nouveau
	DEPENSES	26 052 422	4 299 160	1 963 761	237 739	527 513	742 869	5 764 299	3 323 100	2 938 550	3 379 500	7 407 539	26 047 132
A	ETUDES	410 851	182 634	96 799	15 859	25 141	6 500	13 000	16 500	6 500	16 500	429 910	610 851
A0	REPRISE D'ETUDES	200 000										400 000	400 000
A01	Reprise d'études	200 000										400 000	400 000
A2	ETUDES OPERATIONNELLES	210 851	182 634	96 799	13 859	25 141	6 500	13 000	16 500	6 500	16 500	29 910	210 851
A20	Géomètres	90 710	90 710	18 800		13 000	6 500	13 000	6 500	6 500	6 500	19 910	90 710
A254	Etudes de sols	40 000	10 700			10 000			10 000		10 000	10 000	40 000
A255	Etudes dossiers DUP	80 141	81 224	77 999	15 859	2 141							80 141
B	FONCIER	2 937 999	1 983 621	557 619	-378	318 000	323 000	378 789	176 000	150 000	230 000	804 591	2 937 999
B1	ACQUISITION TERRAINS PUBLICS	1 357 780	1 357 841	-68 161	61			65 350	176 000	150 000	230 000	804 591	1 357 780
B10	A titre onéreux	1 357 780	1 357 841	-68 161	61			65 350	176 000	150 000	230 000	804 591	1 357 780
B3	AUTRES DEPENSES FONCIERES	1 580 219	625 779	625 779	-439	318 000	323 000	313 439					1 580 219
B31	Acquisition à particuliers	1 258 897	359 885	359 885	989	300 000	300 000	299 011					1 258 897
B32	Frais de notaires	43 064	32 636	32 636	-1 428	3 000	3 000	4 428					43 064
B33	Indemnités d'éviction	278 258	233 258	233 258		15 000	20 000	10 000					278 258
C	TRAVAUX	17 363 962	148 024	147 460	7 282		50 000	4 785 510	2 499 000	2 150 000	2 500 000	5 361 992	17 493 962
C1	INFRASTRUCTURES	14 200 000	7 285	7 285				4 400 000	1 630 000	1 630 000	1 900 000	4 632 715	14 200 000
C10	Travaux VRD	14 200 000	7 285	7 285				4 400 000	1 630 000	1 630 000	1 900 000	4 632 715	14 200 000
C2	CONCESSIONNAIRES	1 650 000						50 000	600 000	300 000	300 000	400 000	1 650 000
C20	Concessionnaires réseaux	1 650 000						50 000	600 000	300 000	300 000	400 000	1 650 000
C4	FOUILLES ARCHEOLOGIQUES	513 950	113 950	113 950				25 510	69 000	60 000	90 000	285 490	643 950
C40	Redevance archéologique	113 950	113 950	113 950									113 950
C50	Compensation agricole collective	400 000						25 510	69 000	60 000	90 000	285 490	530 000
C6	ALEAS - IMPREVUS	1 000 012	26 789	26 225	7 282		50 000	310 000	200 000	160 000	210 000	43 787	1 000 012
C60	Divers	1 000 012	26 789	26 225	7 282		50 000	310 000	200 000	160 000	210 000	43 787	1 000 012
D	HONORAIRES	1 700 000	678 280	139 620	16 700		110 000	220 000	220 000	220 000	220 000	570 380	1 700 000
D10	Maîtrise d'oeuvre	1 200 000	449 990	105 230			80 000	150 000	150 000	150 000	150 000	414 770	1 200 000
D20	Architecte en chef	500 000	228 290	34 390	16 700		30 000	70 000	70 000	70 000	70 000	155 610	500 000
G	IMPOTS ET TAXES	41 202	12 089	12 089	1 887	2 500	3 500	3 500	4 500	4 500	5 000	5 000	40 589
G10	Impôts fonciers	41 202	12 089	12 089	1 887	2 500	3 500	3 500	4 500	4 500	5 000	5 000	40 589
J	HONORAIRES CONCESSIONNAIRES	1 500 000	858 333	833 333	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	66 667	1 500 000
J10	Rémunération forfaitaire	1 500 000	858 333	833 333	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	66 667	1 500 000
K	FRAIS FINANCIERS	2 098 409	436 179	176 841	96 389	81 872	149 869	263 500	307 100	307 550	308 000	169 000	1 763 732
K1	FRAIS FINANCIERS	2 098 409	436 179	176 841	96 389	81 872	149 869	263 500	307 100	307 550	308 000	169 000	1 763 732
K10	Préfinancement	108 126	64 486	47 126	15 509	17 360	39 000	1 400					104 886
K20	Frais financiers sur emprunts	1 990 284	371 693	129 716	80 880	64 512	110 869	262 100	307 100	307 550	308 000	169 000	1 658 847
	CERA 1 500 000 € E3M + 1.44% ECH 04/2029		371 693	129 716	80 880	64 512	59 869	59 100	59 100	29 550			401 847
	SIMULATION EMPRUNT 1.7 M €						51 000	68 000	68 000	68 000	68 000	34 000	357 000
	SIMULATION EMPRUNT 4.5 M €							135 000	180 000	180 000	180 000	90 000	765 000
	RENOUVELLEMENT EMPRUNT CERA 1.5 M €									30 000	60 000	45 000	135 000
M	CESSIONS	26 120 005	7	7	2			1 300 000	3 430 000	2 950 000	4 475 000	13 965 000	26 120 007
M10	Cessions de terrains	22 000 000						1 070 000	2 880 000	2 480 000	3 760 000	11 810 000	22 000 000
M20	Cessions de parking	4 120 000						230 000	550 000	470 000	715 000	2 155 000	4 120 000
P11	Remboursements travaux												
Q10	Produits financiers	5	7	7	2								7
	RESULTAT D'EXPLOITATION	67 583	-4 299 153	-1 963 754	-237 736	-527 513	-742 869	-4 464 299	106 900	11 450	1 095 500	6 557 461	72 875
	AMORTISSEMENTS	9 500 000	1 500 000							1 500 000		7 700 000	9 200 000
W	Amortissement emprunt	9 500 000	1 500 000							1 500 000		7 700 000	9 200 000
	CERA 1 500 000 € E3M + 1.44% ECH 04/2029		1 500 000										1 500 000
	SIMULATION EMPRUNT 1.7 M €											1 700 000	1 700 000
	SIMULATION EMPRUNT 4.5 M €											4 500 000	4 500 000
	RENOUVELLEMENT EMPRUNT CERA 1.5 M €											1 500 000	1 500 000
	MOBILISATIONS	9 500 000	1 500 000	1 500 000			1 700 000	4 500 000		1 500 000			9 200 000
Y10	Souscription d'emprunt	9 500 000	1 500 000	1 500 000			1 700 000	4 500 000		1 500 000			9 200 000
	CERA 1 500 000 € E3M + 1.44% ECH 04/2029		1 500 000	1 500 000									1 500 000
	SIMULATION EMPRUNT 1.7 M €						1 700 000						1 700 000
	SIMULATION EMPRUNT 4.5 M €							4 500 000					4 500 000
	RENOUVELLEMENT EMPRUNT CERA 1.5 M €									1 500 000			1 500 000
	FINANCEMENT			1 500 000			1 700 000	4 500 000				-7 700 000	
	TRESORERIE				-464 216	-991 267	-34 136	1 565	108 465	119 915	1 215 415	72 875	72 875

La trésorerie à fin 2024 de -464 216 € intègre le flux des mouvements de TVA en instance d'être payée et récupérée envers le Trésor Public pour 462 €.

Elle serait de -463 754 € sans cette particularité.

ZAC 3 SAVOIE TECHNOLAC

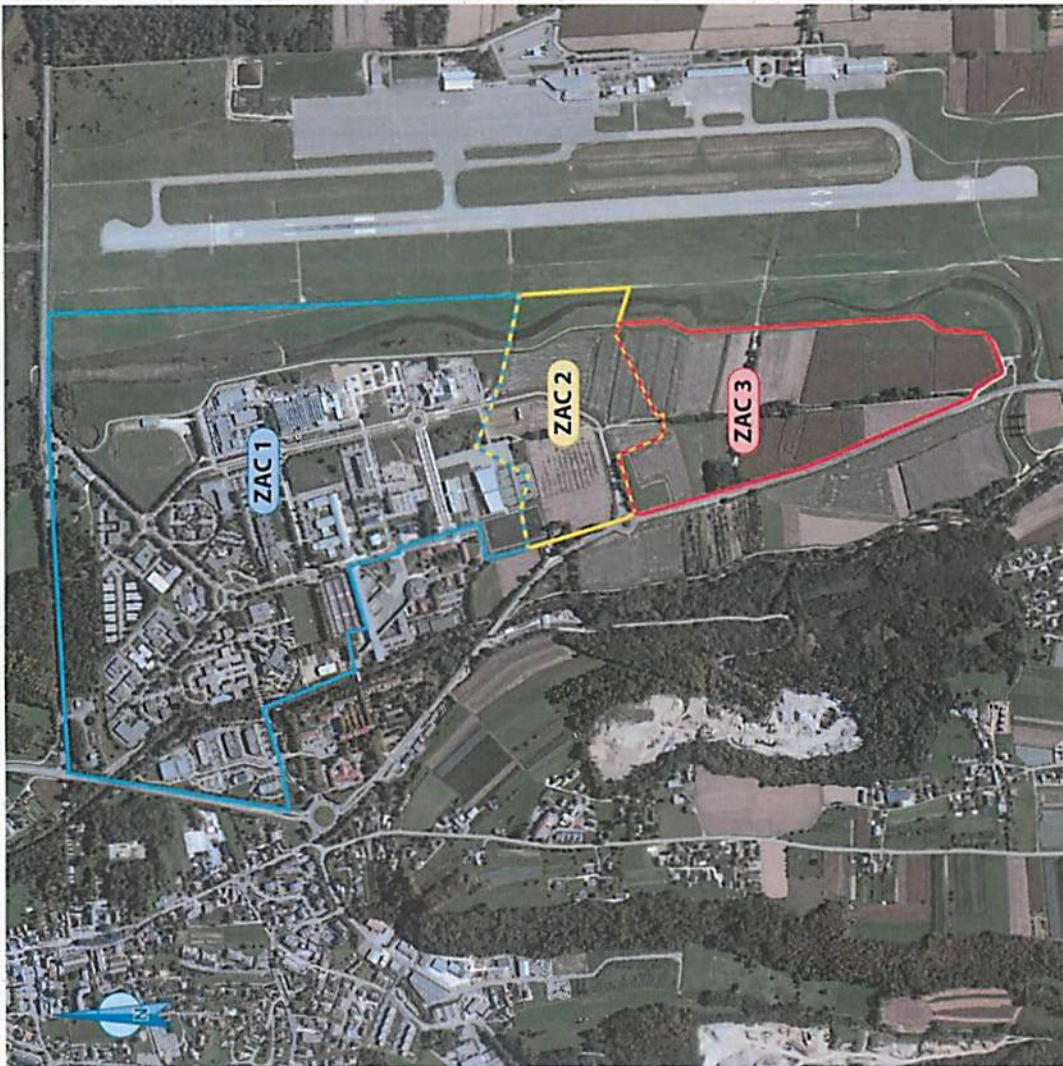
COMPTE-RENDU ANNUEL
AU CONCEDANT

31 décembre 2024

Concédant
Chambéry Grand Lac Economie

Concessionnaire
SOCIETE LOCALE PUBLIQUE DE LA SAVOIE





PLAN DU SITE

■ Territoire

Commune de La Motte Servolex

■ Données administratives

- Création de la ZAC 28/05/2015
- Concession avec la SPL de la Savoie 02/06/2016
- Durée de la concession 15 ans (Fin 06/2031)
- Dossier de réalisation de la ZAC 17/02/2021

■ Données physiques

- Surface totale 21,5 hectares dont 11 hectares commercialisables
- Potentiel constructible initial 190 000 m² surface de plancher
- Potentiel constructible suite retour DUP 110 000 m² surface de plancher

■ Modalités de cession

- Vente en bail à construction



CHAMBERY GRAND IAC ECONOMIE - ZAC 3 SAVOIE TECHNOLOGIE
BILAN ET ECHANGIER ARRETES AU 31/12/2024 EN EUROS H.T.

[illegible]

La trésorerie à fin 2024 de +604 216 € intègre le flux des mouvements de TVA en instance d'être payée et récupérée envers le Trésor Public pour 402 €. Elle serait de +603 754 € sans cette particularité.

ZAC 3 SAVOIE TECHNOLOG - CRAC au 31/12/2024

Les dépenses (€ HT)

- Dépenses cumulées au 31/12/2024 : 1 963 761€ HT
- Etudes diverses (Géomètre-reprise DUP) : 96 799€ HT
- Foncier : 557 619€ HT, le foncier acquis auprès du Concédant pour le montant de 1,36M€ HT sera payé au fur et à mesure des commercialisations.
- Travaux (Fouilles archéologiques + divers travaux) : 147 460€ HT
- Honoraires (Maitrise d'œuvre + archi en chef de ZAC) : 139 620€ HT
- Impôts et taxe : 12 089€ HT
- Honoraires concessionnaire : 833 333 € HT
- Frais financiers : 176 841€ HT

Sur l'année 2024, les dépenses s'élèvent à 237 739 € HT et portent sur des régules foncières, des études (Dossier DUP, compensation collective agricole), des impôts, des frais financiers et les honoraires du concessionnaire.

- Reste à faire

Jusqu'à la fin de la concession en 2031, les dépenses provisionnées s'élèvent à 24,1 M€ HT.

Les recettes (€ HT)

- Recettes cumulées au 31/12/2024 :
 - Vu le stade d'avancement de la ZAC, il n'y a pas de recettes enregistrées sur l'opération.
 - Les recettes attendues sur la ZAC seront de 26,1 M€ HT réparties comme suit :
 - 22 M€ HT pour ce qui concerne les cessions de terrain avec les hypothèses suivantes :
 - Maintien des 110 000 m² de SDP du dossier de réalisation
 - Estimation des m² par lot (Bâtiment en R+3 – 50% tertiaire (2 niveaux) / 50% bureau (2 niveaux)
 - Intégration d'un projet type industriel
 - Emprise de 1ha gelée pour du maraîchage (surlignage bleu sur l'extrait ci-après)
 - Emprise gelée pour réseaux BHNS depuis le SUD de la ZAC (surlignage rose sur l'extrait ci-après)
 - Prix commercialisation : tertiaire à 220€/m² SDP – industrie à 180 € HT/m²SDP
 - 4,12M€ HT pour ce qui concerne les cessions de parking (Revente estimée de 75% des places de parking réalisé par la ZAC à 7 000€/U) qui seront liées aux cessions de terrain

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

- La fin de la ZAC étant fixé dans le traité de concession en 2031, il est à noter qu'avec 1 lot commercialisé par an, seule la première phase de la ZAC serait réalisée à cette date. **Une prolongation de la durée de la concession devra être envisagée afin de réaliser l'intégralité de la ZAC.**



BESOIN DE FINANCEMENT

La trésorerie de la ZAC est de – 464 K€ au 31/12/2024.

A ce jour, la ZAC est financée par un emprunt de 1.5 M€ souscrit auprès de la CERA en 03/2023. Selon la présentation du CRAC, la ZAC sera préfinancée par le concessionnaire en 2025. En effet, les dépenses prévues sur 2025 dépendent de la suite de la procédure DUP et sont donc incertaines. Sur 2026, la lecture de la suite du projet devrait être plus claire et en conséquence un nouvel emprunt est mentionné pour 1.7 M€ et surtout en 2027 pour 4.5 M€. Le renouvellement de l'emprunt CIC en cours est maintenu en 2029.

En tablant toujours sur une baisse des taux, les simulations de financement ont été faites au taux de 4% marge comprise du prêteur. De ce fait, le montant global du poste « frais financiers sur emprunts » diminue de 331 K€. Le poste « frais financiers préfinancement » reste globalement stable à 105 K€ (-3 K€).

Selon cette proposition, la ZAC présenterait à terme **un résultat excédentaire de 73 K€.**

CONCLUSION

La SOCIETE PUBLIQUE LOCALE DE LA SAVOIE propose à son concédant CHAMBERY GRAND LAC ECONOMIE :

- D'approuver globalement le CRAC ainsi que le bilan prévisionnel présenté et arrêté au 31 décembre 2024;
- De prendre en compte de décalage de l'opération, depuis sa notification, de d'impossibilité de commercialiser des terrains avant 2025 (à l'exception près) et de prévoir la prolongation du traité de concession d'une durée complémentaire estimée à 15 ans.