

CONSEIL SYNDICAL
SESSION DU 20 DECEMBRE 2023 – 18 H 30

Chambéry-Grand Lac économie

A Savoie Technolac
Bâtiment Horloge
16 avenue Lac du Bourget
73370 LE BOURGET DU LAC

Publié le 22/12/23

PROCES-VERBAL

Le vingt décembre deux mille-vingt-trois, 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 – Grégory BASIN – Luc BERTHOUD – Florence BOURGEOIS – Lionel DARBON – François FOURCHES – FRUGIER Michel – MAITRE Florian – Yves MERCIER – Pascal MITHIEUX – Marie-Pierre MONTORO-SADOUX – Benoît PERROTTON – Josette REMY – Thierry REPENTIN – Daniel ROCHAIX – Olivier ROGNARD – Edouard SIMONIAN -

Excusés : Jean-Benoît CERINO – Aloïs CHASSOT – Philippe DA SILVA LOPES – Rudolph DI GIORGIO – Christian GOGNY – Thibaut GUIGUE – Franck MORAT – Raphaële MOURIC – Alain THIEFFENAT – Brigitte TOUGNE-PICAZO – André VERDU

Pouvoirs : Arthur BOIX-NEVEU à Florence BOURGEOIS – Nathalie FONTAINE à Luc BERTHOUD –

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 – Béatrice RUBEAU – Véronique VALLA –

Date de convocation : 14 décembre 2023

Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil Syndical du 29 novembre 2023.

Après en avoir débattu, le Conseil Syndical approuve à l'unanimité, le procès-verbal du Conseil Syndical du 29 novembre 2023.

Aménagement :

Sur proposition de Daniel ROCHAIX, vice-président

Délibération N° C23-87

PAE CASSINE – Prorogation de délai pour l'occupation de M. et Mme LEBSIR.

Prorogation de la convention d'occupation de M. et Mme LEBSIR pour une durée de 18 mois.

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

Article 1 : Approuve la conclusion d'un avenant pour prolonger la durée de la convention d'occupation temporaire accordée à Monsieur et Madame LEBSIR de 18 mois, soit jusqu'au 30 juin 2025. Les autres conditions du contrat de location temporaire resteront inchangées.

Article 2 : Autorise la Présidente ou son représentant à signer tous les documents à intervenir.

Délibération N° C23-88

PAE CASSINE – Convention de mandat de maîtrise d'ouvrage entre la communauté d'agglomération de Grand Chambéry et Chambéry-Grand Lac économie relative à la déconstruction d'un ensemble de bâtiment.

Le bâtiment Berlioz, situé 120 chemin de la Rotonde et implanté sur la parcelle BS 113, d'une surface totale 2 241 m², son parking et ses annexes attenantes, doivent être déconstruits afin de pouvoir, par la suite, aménager les espaces publics de la ZAC, notamment le cours de Rotonde, future voirie structurante de la ZAC. Les travaux de déconstruction doivent s'étaler sur une durée de 12 mois et démarrer début 2025.

Le bâtiment Four et Clément, situé 94 chemin de la Rotonde et implanté sur la parcelle BS 112, d'une surface totale de 2 262 m², son parking et ses annexes attenantes, doivent être déconstruits afin de pouvoir, par la suite, commercialiser le ténement. Les travaux de déconstruction doivent s'étaler sur une durée de 12 mois et démarrer début 2025, après le départ de l'exploitant.

Compte tenu de ces éléments, et afin d'optimiser les délais de réalisation des travaux, Chambéry-Grand Lac économie a sollicité la Communauté d'agglomération Grand Chambéry, mandataire, afin de conclure une convention de mandat de maîtrise d'ouvrage dans l'objectif de faire réaliser en son nom, pour son compte et sous son contrôle les procédures réglementaires, les études et travaux suivants :

- Procéder à la déconstruction et au désamiantage de l'ensemble des bâtiments présents sur les parcelles BS 112 et BS 113,
- Procéder à la démolition des parkings, des annexes et des anciennes fondations de l'ensemble des bâtiments présents sur les parcelles BS 112 et BS 113,
- Assurer la maîtrise d'œuvre et le suivi des travaux de l'ensemble des démolitions,
- Assurer le respect de la charte de chantier vert de la ZAC par toutes les entreprises intervenant sur le chantier.
- Si nécessaire, de déposer les dossiers de demande de subvention auprès des autorités compétentes.

Les crédits nécessaires seront inscrits au budget primitif 2025.

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

Article 1 : Approuve la convention de mandat de maîtrise d'ouvrage ci-jointe avec la communauté d'agglomération Grand Chambéry et ses annexes.

Article 2 : Autorise la présidente ou son représentant à signer les actes à intervenir.

Article 3 : Les crédits nécessaires seront inscrits au budget primitif 2025.

Délibération N° C23-89

PAE FONTANETTES – Bail à construction au profit de la société M2EI.

Bail à construction au profit de M2EI pour la construction de locaux d'activités (bureaux et ateliers) sur le PAE des Fontanettes 1.

Loyer 150 € HT/m²

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

Article 1 : Approuve la conclusion d'un bail à construction d'une durée de 60 ans, au profit de la société M2EI ou toute société qu'elle se substituerait pour la réalisation de cette opération, portant sur le lot 4 bis correspondant aux parcelles cadastrées section AH numéros 172, 173 et 118, pour une superficie totale de 3 110 m², sur le parc d'activités économiques des Fontanettes 1, avec l'obligation d'édifier un bâtiment à usage de bureaux et ateliers.

Article 2 : Approuve les modalités financières du bail à construction, soit un loyer de 150 € HT/m², les frais d'actes, droits et émoluments étant supportés par le preneur à bail. Ce loyer sera payé comptant en totalité à la signature du bail à construction.

Article 3 : Autorise la Présidente ou son représentant à signer le bail à construction et tous documents s'y rapportant.

Délibération N° C23-90

PAE GRAND VERGER – Compte rendu annuel à la Collectivité au 31 décembre 2022.

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 son sous-sol les associations Larsen production et Jazz Club de Savoie et à la reconfiguration de la pointe Nord où se trouve le Crédit Mutuel et l'Automobile Club. Le bâtiment 6 devrait faire l'objet d'un AMI en 2024 en maintenant les associations en place.

Par ailleurs, la démolition de la carrosserie Gromier libère un potentiel de construction sur les lots F et G qui sont en cours de commercialisation.

A la fin 2022, la trésorerie de la ZAC est déficitaire de 708 k€ et nécessiterait la mobilisation d'un emprunt d'1 M€ à la fin 2023 et un nouvel emprunt de 800 k€ en 2025.

Il est rappelé que par délibération du 14 octobre 2020 CGLE 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, CGLE, 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 2022.

Les dépenses inscrites au CRAC au 31/12/2022

10 507 125 € de dépenses cumulées, sur un total de dépenses prévisionnelles de 12 205 185 €

Foncier : 1 988 k€ (dont 1 320 k€ d'apport en nature CMCB + maison Nappi)

Reprise travaux, études et honoraires : 2 068 k€

Mise en conformité locaux Larsen : 257 k€

Démolition : 354 k€ (coûts carrosserie Gromier et suppression coût démolition bâtiment 6)

Travaux et honoraires VRD ZAC (y compris réseau chaleur) : 1 870 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 : 169 k€

Charges gestion locative bâtiment 6 : 542 k€

Frais commercialisation : 83 k€

Impôts et taxes, frais divers : 467 k€

Rémunération concessionnaire : 1 206 k€

Frais financiers sur emprunts et préfinancement : 275 k€

Réfection bâtiment 6 : 168 k€

Les recettes inscrites au CRAC au 31/12/ 2022

7 148 892 € de recettes cumulées, sur un total de recettes prévisionnelles de 11 348 712 €

Cessions foncières : 2 238 k€

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

Gestion locative bâtiment 6 : 1 171 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 métro : 82 k€

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

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

Article 1 : Approuve le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2022 et le bilan prévisionnel actualisé.

Article 3 : Autorise la Présidente à signer l'ensemble des documents afférents à ce CRAC du Grand Verger.

Délibération N° C23-91

PAE SAVOIE TECHNOLAC – ZAC 3 – Compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2022.

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, CGLE reprend à son compte les engagements du traité de concession d'une durée de 15 ans.

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

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

Une procédure d'aménagement de type Demande d'Utilité Publique (DUP) assortie d'une Mise en Compatibilité des Documents d'Urbanisme (MECDU) est en cours afin de pouvoir maîtriser les derniers fonciers et ensuite engager les travaux d'aménagement.

En tant que concessionnaire de l'opération d'aménagement, la SPLS doit fournir chaque année au concédant, CGLE, 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 2022.

Les dépenses inscrites au CRAC au 31/12/2022

1 441 874 € de dépenses cumulées, sur un total de dépenses prévisionnelles de 25 914 268 €

Etudes : 40 k€

Foncier : 490 k€

Travaux : 138 k€
Honoraires MOE et architecte : 106 k€
Impôt et taxes : 8 k€
Honoraires concessionnaire : 633 k€
Frais financiers : 24 k€
Les recettes inscrites au CRAC au 31/12/ 2022

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

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

Au 31/12/2022, la trésorerie est déficitaire à hauteur de – 1 449 k€ et le prévisionnel d'aménagement prévoit à terme de la concession un résultat excédentaire de 205 k€.

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

Article 1 : Approuve le compte rendu annuel à la collectivité au 31 décembre 2022 et le bilan prévisionnel actualisé.

Article 3 : Autorise la Présidente à signer l'ensemble des documents afférents à ce CRAC de la ZAC 3 de Savoie Technolac.

Délibération N° C23-92

PAE SAVOIE TECHNOLAC – ZAC 1 – Actualisation Cahier des Prescriptions Architecturales.

Actualisation du CCCT de la ZAC 1 sur les matériaux préconisés pour permettre le projet ABAMO.

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

Article 1 : Approuve la mise à jour du Cahier des Prescriptions Architecturales de la ZAC 1 de SAVOIE TECHNOLAC en supprimant le paragraphe 4 relatif aux matériaux préconisés.

Article 2 : Autorise la Présidente ou son représentant à signer l'ensemble des documents liés au CCCT et au Cahier des Prescriptions Architecturales.

Délibération N° C23-93

PAE SAVOIE TECHNOLAC – Convention d'occupation domaniale relatives à l'occupation des infrastructures d'accueil souterraines pour les réseaux de communications électroniques et actualisation du catalogue de services et de la grille tarifaire.

Approbation du modèle de convention d'occupation domaniale à régulariser avec les opérateurs utilisateurs des fourreaux et actualisation de la grille tarifaire associée.

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

Article 1 : Approuve le modèle de convention d'occupation domaniale proposé en pièce jointe et qui sera présenté aux différents opérateurs utilisateurs de ces infrastructures d'accueil souterraines.

Article 2 : Approuve le nouveau catalogue de services limité à la prestation de location des fourreaux de la collectivité et la grille tarifaire associée ci-dessus.

Article 3 : Autorise Madame la Présidente ou son représentant à signer les conventions d'occupation domaniales avec les opérateurs concernés, et plus généralement tous documents y afférents.

Sur proposition d'Yves MERCIER, vice-président

Délibération N° C23-94

Etude de requalification sur Grand Lac – Intégration du site Dura-Line dans les sites à enjeux.

Un diagnostic du potentiel de requalification a été réalisé spécifiquement sur le tènement foncier de l'entreprise Dura-line, permettant d'identifier les différents enjeux et contraintes présents sur ce foncier, et de définir les scénarios d'aménagement qui pourraient être mis en œuvre afin de répondre aux nombreuses demandes d'implantations et de développement d'entreprises sur ce territoire.

Au regard de la constructibilité du site, il apparaît deux scénarios possibles :

- La réutilisation en l'état des principaux bâtiments dans un objectif d'accueillir des activités nécessitant des locaux de grande superficie ;
- L'orientation vers une réutilisation en l'état d'une partie des locaux et d'une divisibilité à l'intérieur de certains bâtiments, notamment une divisibilité du bâtiment principal d'environ 8000 m².

Les analyses et conclusions de cette étude pourraient permettre, en l'absence de repreneur industriel, d'envisager l'intervention de la collectivité sur ce site.

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

Article 1 : Confirme l'intérêt de CGLE pour l'intégration du site de Dura-line dans les sites à enjeux en termes de requalification sur Grand Lac.

Article 2 : Acte les conclusions du diagnostic du potentiel de requalification réalisé sur le tènement foncier de l'entreprise Dura-line.

Article 3 : Autorise la Présidente à poursuivre toutes démarches relatives au devenir de ce site.

Délibération N° C23-95

PAE SAVOIE HEXAPOLE – ZAC 4 – Commune de Méry – Modification du périmètre de la ZAC.

Extension du périmètre de la ZAC 4 pour englober la totalité du lot 3 (projet village d'entreprises).

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

Article 1 : Approuve la modification du périmètre de la ZAC 4 de Savoie Hexapôle telle que présentée sur le plan ci-joint.

Article 2 : Autorise la Présidente ou son représentant à signer les documents à intervenir

Finances :

Sur proposition d'Olivier ROGNARD, vice-président

Délibération N° C23-96

Décision Modificatives N° 3 – Budget Général – Budget Annexe Immobilier – Budget Annexe Aménagement.

La DM 3 porte sur l'ajustement à la hausse de la part de l'excédent Landiers Ouest à reverser aux agglomérations, sur le constat du stock du Budget Aménagement et sur l'augmentation du montant des travaux électriques sur les bâtiments de Côte-Rousse.

- Budget Général

BUDGET GENERAL DM 3 2023

FONCTIONNEMENT DEPENSES			FONCTIONNEMENT RECETTES		
Intitulé besoin	Chapitre	Montant	Intitulé besoin	Chapitre	Montant
Reversement excédent aux Agglomérations	67	145 000,00 €			290 000,00 €
Régularisation écritures transfert portage EPFL	67	1 000,00 €			
Virement à la section d'investissement	023	144 000,00 €			
Charges à caractère général	011	- 1 000,00 €			
Charges financières	66	1 000,00 €			
TOTAL		290 000,00 €			290 000,00 €

INVESTISSEMENT DEPENSES			INVESTISSEMENT RECETTES		
Intitulé besoin	Chapitre/Opération	Montant	Intitulé besoin	Chapitre/Opération	Montant
Remboursement d'avance	16	- 1 350 000,00 €	Virement de la section de fonctionnement	021	144 000,00 €
			Remboursement d'avance par le Budget Aménagement	27	- 1 350 000,00 €
			Recours à l'emprunt	16	- 144 000,00 €
TOTAL		- 1 350 000,00 €	TOTAL		- 1 350 000,00 €

- Budget annexe immobilier

INVESTISSEMENT DEPENSES			INVESTISSEMENT RECETTES		
Intitulé besoin	Chapitre/Opération	Montant	Intitulé besoin	Chapitre/Opération	Montant
Travaux électrique Côte Rousse - Avenant	17005	25 000,00 €			
Gros entretien Bâtiments	17013	- 25 000,00 €			
TOTAL		- €	TOTAL		- €

- Budget annexe aménagement

FONCTIONNEMENT DEPENSES			FONCTIONNEMENT RECETTES		
Intitulé besoin	Chapitre	Montant	Intitulé besoin	Chapitre	Montant
Régularisation charges	67	26 400,00 €	commercialisation de terrains	70	- 1 350 000,00 €
			Stock de terrains à aménager (stockN)	042	1 350 000,00 €
			Régularisation charges	75	26 400,00 €
TOTAL		26 400,00 €	TOTAL		26 400,00 €

INVESTISSEMENT DEPENSES			INVESTISSEMENT RECETTES		
Intitulé besoin	Chapitre/Opération	Montant	Intitulé besoin	Chapitre/Opération	Montant
Remboursement avance Budget Général	16	- 1 350 000,00 €			
Stock de terrains à aménager	040	1 350 000,00 €			
TOTAL		- €	TOTAL		- €

Le Conseil Syndical, après en avoir délibéré, à l'unanimité,
Article 1 : Approuve la Décision Modificative telle que présentée ci-dessus.

Délibération N° C23-97

Débat d'orientations budgétaires.

Le DOB 2024 a fait l'objet d'un examen en Commission Finances le 05/12/2023.

Il est basé sur une hypothèse de maintien de la contribution des agglomérations à la même hauteur qu'en 2023 soit 3,307M€

Les enjeux soulevés sont hausse des dépenses de gestion du Budget Général qui conduit à diminuer la capacité d'autofinancement à consacrer aux réserves foncières à long terme et la première échéance de remboursement en capital de la dette in fine qui échoit en 2024.

Après en avoir débattu, le Conseil Syndical confirme que les éléments présentés sont à retenir pour la préparation du projet des budgets 2024.

Délibération N° C23-98

PAE GRAND VERGER – Garantie d'emprunt.

Sollicitation du concessionnaire pour la garantie à 80 % d'un prêt de 1 M€.

A la suite de la consultation lancée par le concessionnaire, l'offre de la Caisse d'Epargne présentant les caractéristiques suivantes a été retenue :

- Montant : 1 M €
- Objet : concession Grand Verger
- Durée : 48 mois
- Taux : Euribor 3 mois + 1,75 %

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

Article 1 : Accorde la garantie de Chambéry-Grand Lac économie pour la durée totale de l'emprunt soit, 48 mois pour un montant de 800 000 € (soit 80 % de 1 000 000 €).

Article 2 : Autorise Olivier Rognard, vice-président délégué aux Finances, à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de cette garantie et à procéder à son initiative à toutes les formalités prévues au contrat.

Administration générale

Sur proposition de Marie-Pierre MONTORO-SADOUX, présidente

Délibération N° C23-99

Donner Acte des décisions de la Présidente prises par délégation du Conseil Syndical

N°	DATE	OBJET	Montant	DATE AFFICHAGE
P23-12	11/12/2023	PAE PONT PIERRE - Mise à disposition parking chantier SDIS		12/12/2023
P23-13	11/12/2023	PAE SAVOIE TECHNOLAC - convention de servitudes ENEDIS	63.00 EUROS	12/12/2023
P23-14	11/12/2023	PAE COTE-ROUSSE - Convention mise à disposition parking		12/12/2023

Le Conseil Syndical donne acte à la Présidente des présentes décisions prises en application des délibérations N° C20-59 et C21-39.

Les projets de délibération :

- PAE CASSINE – Déclassement du domaine public
- Loi Climat et Résilience – Inventaire des ZAE

sont reportés à un conseil ultérieur

L'ordre du jour étant épuisé, Madame la Présidente clôt la séance à 20 H 30.

Fait à Le Bourget-du-Lac,
Le 20 décembre 2023



Marie-Pierre MONTORO-SADOUX
Présidente