

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE SAVOIE

IMMEUBLES DE BUREAUX TERTIAIRES

* * *

COMPTE RENDU ANNUEL A LA PERSONNE PUBLIQUE

La Convention de concession, signée le 09/10/2000 entre le S.I.V.U. de la Grande Ile et la S.A.S (aménageur), fait obligation à cette dernière d'informer le concédant sur les conditions de déroulement de l'opération (article 2-D). Ces informations étant traduites par un compte rendu annuel d'activités récapitulant les actions menées et les prévisions sur les exercices à venir.

TEL EST L'OBJET DU PRESENT DOCUMENT

DOCUMENTS PRESENTES

CHAPITRE I - Rappel des données administratives et physiques

CHAPITRE II - Commentaires sur le bilan prévisionnel et échéancier

* * *

CHAPITRE I

Rappel des données administratives et physiques

1 - DONNEES ADMINISTRATIVES

- Convention de concession du 09/10/2000
- Durée de la convention de concession : 22 ans après achèvement des travaux
- Achèvement du 1^{er} bâtiment : printemps 2002
- Echéance de la convention d'aménagement selon avenant n° 2 : 2^{ème} trimestre 2025

Avenants à la concession :

N° 1 : Prise en compte du coût du projet retenu par CAO, signé le 30/03/2001

N° 2 : Le S.I.V.U. concède à la SAS la construction d'un second bâtiment, et la durée de la concession est prorogée de la durée de la réalisation des travaux de ce bâtiment (2^{ème} trimestre 2025) ; délibéré le 28/06/2002

N° 3 : Substitution du Syndicat Mixte du Parc d'Activités Economiques d'Alpespace au SIVU de la Grande Ile, signé le 08/08/2008

N° 4 : Modalités de la vente de deux lots du bâtiment VENUS pour la réalisation d'une halte-garderie, signée le 07/01/2011

2 - DONNEES PHYSIQUES

- Surface locative :
 - Bâtiment SKIDATA : 740 m²
 - Bâtiment VENUS (hors locaux garderie) : 778 millièmes de copropriété

CHAPITRE II

Commentaires sur le bilan présenté hors taxes

GESTION LOCATIVE 2022

Le bâtiment SKIDATA est entièrement loué et le bâtiment VENUS partiellement ; les locataires sont liés par des baux commerciaux ou dérogatoires.

⇒ Bâtiment VENUS :

La S.A.S. est en copropriété depuis février 2011 sur le bâtiment VENUS avec la COMMUNAUTE de COMMUNES CŒUR DE SAVOIE, qui a acheté 222/1000^{èmes} au rez-de-chaussée gauche pour y installer une halte-garderie.

Les locataires présents dans le bâtiment VENUS sont au 31/12/2022 :

- A l'étage : pour 84,31m² Lot 101 : la société IZI BUSINESS.
- pour 167.77 m² lot 102 et 103 la société SYSTEM D depuis 13/09/2021.
- Au rez-de-chaussée pour une superficie de 54.32 m² : la société ZI MANUFACTURE depuis le 13/10/2021.

- La société ZI MANUFACTURE a signé un bail précaire pour une courte durée au 13/10/2021. Nous avons appris dernièrement, son souhait de quitter les lieux pour le mois d'avril 2023.

-La société SYSTEM D a pris un bail dérogatoire pour les lots 102 et 103 jusqu'au 12/09/2024.

-A noter que la halte-garderie implantée au rdc des locaux a définitivement quitté les locaux début 2021.

-A ce jour seul le lot 104 est vacant, des visites ont été faites avec la Communauté de Communes et l'entreprise THALER France. Une proposition commerciale est en cours.

Pour ce bâtiment, le loyer global a été de 53 600 Euros HT en 2022 et sera de 55 550 Euros HT en 2023 compte tenu du lot 104 vacant et du départ de ZI MANUFACTURE à compter d'avril 2023.

⇒ Bâtiment SKIDATA :

La société SKIDATA loue le bâtiment dans son intégralité, soit une surface utile de 740 m² de bureaux. Le bail commercial est renouvelé par tacite reconduction depuis le 31/08/2012. Elle gère ses propres contrats (climatisation, électricité, eau) en dehors du contrat d'étanchéité du toit qui est pris en charge par la SAS.

A la suite d'une baisse d'activité en 2020 et 2021 un avenant au bail a été signé concédant une baisse de loyer sur l'année 2021.

Les loyers 2022 sont revenus au montant initial du contrat, l'intégralité des loyers a été versée soit 107 631 Euros H.T.

En 2023, le loyer global de ce bâtiment sera de 110 096 Euros H.T.

Travaux :

2022 :

- bâtiment VENUS :

Il a été entrepris une révision générale du chauffage au sol avec réglage et remplacement de la régulation pour se conformer à l'objectif de sobriété énergétique.

Ces travaux ont été priorisés sur le bâtiment VENUS, la température des locaux était anormalement élevée.

Coût des travaux : 1525 Euros HT. Réalisés par l'entreprise SSEC spécialisée dans le chauffage au sol.

- bâtiment SKIDATA :

En fin d'année 2022 une entreprise de faïence est intervenue afin de reprendre l'intégralité d'un pan de mur dans les sanitaires du RDC.

Coût des travaux : 880 Euros HT (facturé en 2023)

En février 2022, l'entreprise TISSOT est intervenue sur l'étanchéité pour une recherche et réparation de fuite. Nous n'avons pas constaté de nouvelle fuite depuis.

Coût des travaux : 860 Euros HT

2023 :

- bâtiment SKIDATA :

Partie privative : A la suite d'un premier RDV avec l'entreprise SKIDATA, celle-ci nous a confié le souhait de réaliser des économies sur ses factures d'énergie.

Après notre première analyse, le chauffage au sol électrique ne reçoit aucune régulation dans son fonctionnement et serait à l'origine d'une part importante de la facture d'électricité.

La SAS s'est engagée à réaliser un premier diagnostic par une entreprise spécialisée afin de trouver des leviers d'optimisations de fonctionnement et de coût.

Les devis sont en cours : coût estimé 1500 Euros HT.

Les travaux se feront en fonction du diagnostic

Il a été évoqué aussi, de pouvoir intervenir sur le remplacement de l'éclairage, par un passage en LED dans les parties les plus utilisées. Certains défauts électriques seront repris par la même occasion. Le devis est en cours pour un coût estimé à 5000 Euros HT.

-bâtiment VENUS :

Partie commune : Nous planifions de pouvoir mettre en place une télérelève du compteur électrique général des communs. Cette opération permettrait de contrôler les consommations du bâtiment et vérifier ainsi le bon fonctionnement du chauffage.

Coût estimé des travaux : 500 Euros.

Partie privative : Nous prévoyons de réaliser des travaux d'éclairage (passage en LED) dans le lot 01 au RDC qui sera vacant à la suite du départ de ZI MANUFACTURE.

Coût estimé : 500 Euros HT

Extérieure : un élagage proche de l'entrée des deux bâtiments est à prévoir pour la fin d'année 2023.

Coût estimé : 1500 Euros HT.

PERSPECTIVES MOYEN TERME

Nous prévoyons une provision de 11000 € HT en 2024 pour des travaux de réfection du bâtiment et de 6000 € HT en 2025.

TRESORERIE

La situation de trésorerie cumulée de l'opération est en **excédent de 197 K€ au 31/12/2022**.

Il reste un seul emprunt qui n'est pas intégralement remboursé sur cette opération dont le capital restant dû est de 64 K€ au 31/12/2022.

CONCLUSION

Ainsi, il est demandé à la Communauté de Communes Cœur de Savoie :

- D'approuver le bilan actualisé, arrêté au 31/12/2022

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE SAVOIE
BATIMENT SKIDATA + VENUS

COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2022 EN EUROS

CHARGES	HT	PRODUITS	HT
Eau	19 502.90	Loyers	3 212 957.18
Electricité	190 575.12	Refacturation charges locatives (*)	124 161.02
Autres achats	912.31	Produits financiers	4 354.52
Entretiens, nettoyage communs	129 404.61	Remboursement assurance	4 608.10
Entretien espaces verts	32 159.19	Refacturation taxe foncière	203 669.59
Travaux aménagement	147 095.22		
Frais publicité	129.28		
Internet haut débit	13 500.00		
Taxe Organic	2 570.00		
Taxe foncière	228 924.00		
Taxe C3S	58.00		
Assurances bâtiments	23 897.88		
Frais financiers sur emprunts	269 901.07		
Frais sur ventes bâtiment Venus	1 120.00		
Rémunération forfaitaire vente QP bâtiment VENUS	11 027.55		
Honoraires SAS	260 704.24		
Honoraires avocat	1 200.61		
Dotation aux amortissements (bât.+ stores + clim.)	1 613 494.68	Reprise amortissement subvention	247 053.39
Dotation aux amortissements (QP VENUS cédé)	87 000.00		
VNC QP prix de revient bâtiment VENUS cédé	54 370.92	Prix de cession QP bâtiment VENUS	110 000.00
Total Charges	3 087 547.58	Total Produits	3 907 079.23
Résultat cumulé (excédent)	819 531.65		
TOTAUX	3 907 079.23	TOTAUX	3 907 079.23

(*) séparées des loyers depuis 2015

Envoyé en préfecture le 23/05/2023

Reçu en préfecture le 23/05/2023

Publié le

ID : 073-200041010-20230511-DEL

2023_86-DE



COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE SAVOIE
BATIMENT SKIDATA + VENUS

BILAN AU 31/12/2022 EN €UROS

ACTIF	BRUT	AMORT./PROV.	NET	PASSIF	NET
Terrains SKIDATA	50 790.43	48 482.16	2 308.27	Résultat cumulé au 31/12/2022	819 531.65
Terrains VENUS	32 214.74	30 418.96	1 795.78		
Prix de revient SKIDATA	711 894.74	679 542.56	32 352.18	Subventions reçues	259 163.14
Prix de revient VENUS	591 129.58	557 745.76	33 383.82	Amortissement subventions	-247 053.39
Travaux aménagement climatisation SKIDATA	74 980.16	70 444.33	4 535.83	Emprunts	64 365.58
Travaux aménagement climatisation VENUS	63 137.53	59 318.09	3 819.44	Cautions reçues	30 906.38
Travaux aménagement SKIDATA	38 760.08	36 215.19	2 544.89	Fournisseurs	2 921.95
Travaux aménagement VENUS	225 044.88	131 327.63	93 717.25	Dettes fiscales	15 248.13
Total net HT	1 787 952.14	1 613 494.68	174 457.46	Produits constatés d'avance	40 743.97
Clients	81 840.70		81 840.70		
Intérêts courus à recevoir	94.08		94.08		
Autres créances	455.35		455.35		
Acompte versé sur solde opération	532 000.00		532 000.00		
Trésorerie cumulée de l'opération	196 979.82		196 979.82		
TOTAUX	2 599 322.09	1 613 494.68	985 827.41	TOTAUX	985 827.41

Envoyé en préfecture le 23/05/2023

Reçu en préfecture le 23/05/2023

Publié le

ID : 073-200041010-20230511-DEL_2023_86-DE



COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE SAVOIE
BATIMENT SKIDATA + VENUS
BILAN ET ECHEANCIER AU 31/12/2022 EN EUROS H.T.

RUBRIQUES	Cumulé au 31/12/2022	PREVISIONS H.T.			TOTAL
		2023	2024	06/2025	
CHARGES					
Charges de gestion locative	535 848.63	51 659.00	38 530.00	19 954.00	645 991.63
Assurance	23 897.88	1 326.00	1 406.00	1 490.00	28 119.88
Taxe Foncière et CS	228 982.00	13 302.84	13 568.90	13 840.27	269 694.01
Frais financiers sur emprunts	269 901.07	400.00	100.00	0.00	270 401.07
Frais sur vente bâtiment VENUS	1 120.00				1 120.00
Honoraires gestion	271 731.79	13 890.21	14 896.60	7 962.64	308 281.24
Honoraires avocat	1 200.61	1 000.00	0.00	0.00	2 200.61
Dotations aux amortissements	1 613 494.68	113 967.89	31 465.81	29 023.76	1 787 952.14
Dotations aux amortissements quote part VENUS cédé	87 000.00				87 000.00
VNC quote part prix de revient bâtiment VENUS cédé	54 370.92				54 370.92
Total CHARGES	3 087 547.58	195 345.94	99 967.31	72 270.67	3 455 131.50
PRODUITS					
Loyers	3 212 957.18	165 645.48	175 780.99	88 769.50	3 643 153.15
Charges refacturées (*)	124 161.02	12 755.00	12 882.55	6 505.69	156 304.26
Taxe foncière refacturée	203 669.59	11 158.00	11 817.00	11 817.00	238 461.59
Produits financiers	4 354.52				4 354.52
Remboursement assurance (indemnités sinistres)	4 608.10				4 608.10
Amortissement subventions	247 053.39	12 109.75	0.00	0.00	259 163.14
Prix de cession quote part bâtiment VENUS (haute garderie)	110 275.43				110 275.43
Total PRODUITS	3 907 079.23	201 668.23	200 480.54	107 092.19	4 416 320.18
RESULTAT					
Annuel	819 531.65	6 322.29	100 513.23	34 821.52	961 188.89
Cumulé	-1 787 952.14	825 863.94	926 367.17	961 188.69	-1 787 952.14
Prix revient bâtiment HT	1 613 494.68	113 967.89	31 465.81	29 023.76	1 787 952.14
Amortissement bâtiment	259 163.14	-12 109.75	0.00	0.00	259 163.14
Subventions reçues	-247 053.39	-50 000.00	-50 000.00	0.00	-259 163.14
Amortissements subventions reçues	-532 000.00	-36 764.77	-27 600.81	-3 000.00	-632 000.00
Acomptes versés sur solide opération	64 365.58	0.00	-5 000.00	-3 000.00	0.00
Emprunts	-82 390.13	0.00	-6 000.00	-3 000.00	-9 000.00
Travaux d'aménagement et d'entretien SKIDATA	89 820.43				-82 390.13
Travaux d'aménagement et d'entretien communs VENUS					89 820.43
Compte de régularisation actif					
Compte de régularisation passif					
TRESORERIE DE L'EXPLOITATION ANNUELLE	196 979.82	21 415.66	43 378.23	57 645.28	
TRESORERIE DE L'EXPLOITATION CUMULEE	196 979.82	218 395.48	261 773.71	319 618.99	

(*) séparées des loyers depuis 2015

intérêts courus à recevoir	=	94.08
clients non encore encaissés	=	81 840.70
autres créances	=	455.35

dette fiscale	=	15 248.13
cautions reçues	=	30 906.38
fournisseurs non réglés	=	2 921.95
produits constatés d'avance	=	40 743.87

ETAT DE LA DETTE

	Capital restant dû au 31/12/2022 (comptes 16)	Montant du capital remboursé en 2022	Capital remboursé par année	
			2023	2024
EMPRUNT				
CADS n° 14560501 (651 K€) E3M+0.35	64 365.58	36 766.07	36 764.77	27 600.81

SUBVENTIONS AU 31/12/2022

DEPARTEMENT	221 050.98 €
SIVU	38 112.16 €
TOTAL	259 163.14 €

REVERSEMENT EXCEDENT DE TRESORERIE AU CONCEDANT

06/06/2008	150 000.00 €
25/11/2011	150 000.00 €
30/12/2013	100 000.00 €
23/12/2016	82 000.00 €
21/03/2022	50 000.00 €
TOTAL	532 000.00 €

CAUTIONS AU 31/12/2022

SKIDATA	19 218.38 €
IZIBIZNESS	4 234.20 €
ZI MANUFACTURE	360.00 €
SYSTEM D	7 093.80 €
TOTAL	30 906.38 €

**COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE SAVOIE
PREVISIONNEL LOCATIONS 2023**

COPROPRIETE VENUS

LOT 2 - 778 millièmes - copropriétaire S.A.S.

LOCATAIRES	DESTINATION	N° LOT	M² Hors PC	TYPE DE CONTRAT	DEBUT ET FIN DE CONTRAT	LOYER HT		TAXE FONCIERE (estim. refacturation)	CHARGES LOCATIVES (estim. refacturation)
						ANNUEL	TRIMESTRIEL		
IZIBIZNESS	bureau	101	84.31	BAIL COMMERCIAL	15.04.2022 14.04.2031	14 114.00	3 528.50	900.00	2 155.00
	bureau	102	79.27	BAIL DEROGATOIRE	13.09.2021 12.09.2024	23 646.00	5 911.50	1 800.00	6 200.00
	bureau	103	88.50						
Vacant	bureau	104	78.49			12 800.00	3 200.00		
Z.I. MANUFACTURE	bureau	1	54.32	CONVENTION	13/10/2021	3 600.00	900.00	700.00	
SKIDATA France (RDC droit)	entrepôt	4	123.20	BAIL COMMERCIAL en tacite reconduction	01.08.2003 31.08.2012	16 889.00	4 222.25	1 300.00	4 000.00
TOTAL						71 049.00	17 762.25	4 700.00	12 355.00

LOT 1 - 222 millièmes - copropriétaire CCPM

Acte de vente signé le 10 février 2011 pour un prix de 110 275,43 €

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE MONTMELIAN (RDC gauche)	DESTINATION	N° LOT	M² hors PC
	halte garderie	1 et 2	139.17

COPROPRIETE SKIDATA

LOCATAIRE	ACTIVITE	M² LOUES	TYPE DE CONTRAT	DEBUT ET FIN DE CONTRAT	LOYER HT		TAXE FONCIERE (estim. refacturation)	CHARGES LOCATIVES (estim. refacturation)
					ANNUEL	TRIMESTRIEL		
SKIDATA (RDC et étage)	Analyse, programmation.....	740.00	BAIL COMMERCIAL	01.06.2002 30.05.2011	110 096.48	27 524.12	7 000.00	400.00

Envoyé en préfecture le 23/05/2023

Reçu en préfecture le 23/05/2023

Publié le



ID : 073-200041010-20230511-DEL_2023_86-DE