

Chambéry-Grand Lac Economie
Principes de fonctionnement

Mise à jour 2021
Annexe Rapport au Conseil Syndical de CGLE
Réunion du Conseil du 29/04/2021

L'objet du présent document a pour objet de préciser les relations entre les communautés d'agglomérations et CGLE, les modes d'organisation mutualisée et les interactions financières.

ARTICLE 1. PRESTATIONS DE SERVICES

Des agents restés au sein des EPCI assurent des missions étroitement liées à la compétence économique, pour une part significative de leurs temps de travail, et notamment en matière d'aménagement des zones. Leur transfert au sein de CGLE n'est pas envisagé, cependant, il existe une réelle plus-value à ce que les opérations connues par ces agents restent suivies par eux, au moins à court terme.

Il peut exister d'autres prestations assurées par des agents des EPCI au titre de l'activité économique : entretien courant des pépinières (qui diffère de l'entretien des PAE).

A ce titre, des prestations de services pourront être confiées par CGLE aux agglomérations :

- Poursuivre jusqu'à leur terme les opérations engagées par les agglomérations et permettre ainsi une parfaite continuité de service, éviter le passage de relais et la transmission d'information précipités. Cependant, l'échange d'information (courrier, factures, pièces comptables...) entre les services de l'agglomération et les services de CGLE sera primordiale.
- Pour pallier l'absence de moyens de CGLE jusqu'à la mise en place de l'organisation adaptée.

A cet effet, des conventions de prestations seront signées entre CGLE et l'agglomération concernée. Cette convention précisera notamment les missions confiées, la durée, le montant facturé au regard d'un temps de travail prévisionnel. Ces prestations feront donc l'objet d'une facturation par les agglomérations.

Il est à noter que le conseil ou l'expertise des services des agglomérations (service ressources notamment) en appui à CGLE relèvent de la bonne collaboration entre collectivité et ne feront pas l'objet de facturation.

CGLE pourra également se voir confier par les agglomérations des missions de pilotage d'expertises ponctuelles liées au développement économique. Ces missions seront réalisées par CGLE à effectif constant. Les coûts additionnels liés à ces missions (diagnostic, études complémentaires...) seront à la charge de l'agglomération demandeuse.

Ces missions feront l'objet d'une convention qui précisera notamment la mission confiée, la durée et le budget prévisionnel à la charge de l'agglomération.

ARTICLE 2. PERIMETRE D'ACTION

2.1. DEFINITION DES PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES (PAE)

Les PAE dont la responsabilité est transférée à CGLE le 1er juillet 2017 sont toutes clairement désignées, par une liste et des plans associés à une délibération des conseils communautaires et du conseil syndical de CGLE.

Pour qu'un site soit défini comme PAE, il devra respecter au moins deux des quatre critères suivants :

- Le classement en zone UE de la zone,
- L'existence d'un aménagement volontariste sous maîtrise d'ouvrage publique,
- Le potentiel de développement des différents espaces,
- Le lien avec le commerce de centre-ville (ou bourg) qui peut relever encore des communes.

Pour l'avenir, si un EPCI décide qu'un espace donné répond à la définition d'un PAE, il sollicite CGLE pour que le comité syndical de CGLE crée ou non le PAE concerné après analyse.

Le choix d'initier tel ou tel projet devra se faire selon trois critères :

- Un critère de réponse à la demande du tissu économique
- Un critère financier dans un souci d'équilibre du projet y compris en matière de retour fiscal
- Un critère d'aménagement du territoire afin de mailler le territoire et de ne pas créer de « zones blanches »

La création d'un PAE fait l'objet d'une délibération du comité Syndical de CGLE précisant un bilan prévisionnel approchant, une analyse des risques et contraintes (étude pré opérationnelle) et une analyse d'impact économique, environnemental et financier pour les agglomérations.

Concernant la requalification des PAE, une intervention sur des lots en friche pourra être soumise par chaque EPCI à CGLE qui décidera des suites qu'il souhaite donner.

2.2. BATIMENTS A VOCATION ECONOMIQUE

Un bâtiment est du ressort de CGLE s'il est l'objet d'une action de développement économique (pépinière d'entreprise par exemple) ou s'il concourt au financement d'un projet d'aménagement de PAE.

Conformément à la charte qui lie les parties, elles-mêmes comme leurs communes membres sont libres de disposer de leurs biens immobiliers bâtis comme elles l'entendent, en le louant ou le cédant, pour peu qu'elles agissent ainsi au titre de la gestion de leur patrimoine dans les conditions du marché.

2.3. OPERATIONS EXTERNALISEES

Les opérations aujourd'hui externalisées, à savoir, Savoie Technolac 2 et 3, Grand Verger, les Landiers Ouest seront, comme les PAE internalisés, prises en charge par CGLE en qualité d'autorité concédante. Un compte rendu annuel d'activité des concessions sera produit au 30 juin 2017 et au 31/12 de chaque année.

ARTICLE 3. ENTRETIEN DES PAE ET AMENAGEMENTS ANNEXES

3.1. ENTRETIEN DES PAE

Chacun des EPCI a une organisation en la matière. A l'avenir, l'entretien des parties communes des PAE sera réalisé comme suit :

- Entretien des PAE existantes : il sera à la charge des agglomérations concernées en lien avec les communes siège, le cas échéant - pour ne pas changer les politiques et pratiques actuelles ;
- Entretien des lots à commercialiser : il sera à la charge de CGLE – propriétaire de ces lots
- Entretien des PAE à créer :
 - o Parties communes à charge des agglomérations dès réception des ouvrages après rétrocession par CGLE aux agglomérations d'origine à l'exception de Savoie Technolac et Savoie Hexapôle qui seront entretenus par CGLE ;
 - o Lots à commercialiser : à charge de CGLE
- Les requalifications des PAE : les agglomérations font leur affaire de la requalification des espaces communs.

En résumé, les espaces communs des PAE sont considérés comme relevant de chaque EPCI signataire dès achèvement de la zone.

Exceptions notables : les PAE de Savoie Hexapôle et Savoie Technolac.

Il résulte de cet article que les agglomérations et CGLE devront intégrer à leur PPI les opérations de gros entretiens de ces espaces communs.

3.2. AMENAGEMENTS ANNEXES AUX PAE

Si certains aménagements ne concernent que partiellement les PAE (c'est le cas par exemple d'un rond-point d'accès dont une des quatre branches dessert une PAE) alors le financement de ces aménagements sera réparti à l'aide d'une clé de répartition entre CGLE et les collectivités concernées. La part financée par CGLE sera intégrée au bilan du PAE.

ARTICLE 4. PROCEDURE D'URBANISME ET DROIT DE PREEMPTION

Les procédures d'urbanisme (DUP, ZAC...) sont du ressort de CGLE pour les opérations pour lesquelles il est compétent. A ce titre CGLE engagera et suivra les procédures.

Les deux agglomérations sont titulaires du droit de préemption. Elles conviennent qu'une coordination de son usage allant jusqu'à une délégation ponctuelle sera organisée pour faciliter les réaménagements à vocation économique.

Une modification ou révision d'un document d'urbanisme rendu nécessaire par un projet porté par CGLE sera pris en charge financièrement par ce dernier. Son coût sera intégré au bilan du PAE. CGLE sera consulté lors de l'élaboration de ces procédures dès lors qu'elles créent ou modifient une zone UE.

ARTICLE 5. DISPOSITIONS FINANCIERES

Principes généraux :

- ➔ L'impact financier des décisions prises par chaque agglomération avant le 30 juin 2017 est réparti entre les deux agglomérations en fonction du montant du déficit prévisionnel et du degré de commercialisation constatée au 30 juin 2017 (recettes réalisées au 30 juin 2017 / recettes totales escomptées). En effet, une agglomération ayant fortement investi sur une ZAE avant le 30 juin 2017 mais n'ayant pas commercialisé de terrain ne peut assumer seule les dépenses alors que les recettes seront mutualisées.
- ➔ Les décisions prises collectivement au sein de CGLE à compter du 1^{er} juillet sont assumées à parité par les deux agglomérations.

5.1. PAIEMENT DIFFERE DES TERRAINS TRANSFERES EN PLEINE PROPRIETE DES EPCI VERS CGLE

Les terrains propriété des agglomérations dans les PAE sont transférés en pleine propriété avec mention d'un paiement différé au moment de la commercialisation de ceux-ci.

Le montant de la créance inscrit dans les actes de vente sera égal à la valeur de l'actif transféré y compris les frais annexes qui auraient pu être engagés (étude, démolition, dépollution...)

La valeur vénale (adossée à un prix au m² fixé par délibération) sera également mentionnée dans les actes, elle permettra de figer le bilan prévisionnel de la zone au 30 juin 2017.

La créance sera honorée dans le mois suivant la réception des fonds par CGLE. En cas de paiement différé, les versements successifs seront réalisés de la même manière.

5.2. REMBOURSEMENT DES AVANCES VERSEES PAR LES BUDGETS PRINCIPAUX DES EPCI A LEURS BUDGETS DE ZONE (cas des avances historiques)

- Capital des avances historiques des agglomérations

Le capital des avances des agglomérations consenties à leur budget de zone avant le 30 juin 2017 est remboursé à concurrence du montant de la créance calculé dans les conditions exposées au point précédent et inscrit dans les actes de cession.

- Frais de portage

Chaque agglomération facturera à CGLE les frais de portage du montant de l'avance totale consentie à son budget annexe au 30 juin 2017 selon un taux forfaitaire de 1.5%. Le stock d'avance sur lequel s'appuiera le calcul des frais de portage sera recalculé annuellement en fonction du déstockage des avances historiques.

La facturation des frais de portage sera effectuée à la clôture pour les PAE déficitaires et à la fin du remboursement d'avance pour les PAE excédentaires.

Les frais de portage sont intégrés au bilan de l'opération.

5.3. INSTRUMENTS DE FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS UTILISES PAR CGLE ET LEURS CONSEQUENCES

Principe général : CGLE portera la dette en utilisant des produits adaptés aux missions qui lui sont déléguées

- **Pour les opérations d'aménagement de type PAE :**

Si des lignes de trésorerie sont nécessaires pour des questions de souplesse, **elles devront être couplées à des produits in fine ou tout autre produit adapté classé A1 dans la cotation Gissler**. Le recours à des financements long terme ne semble pas des plus appropriés pour ce type d'opération. Le contrat in fine devra être affecté à la zone, a minima techniquement, pour un suivi rigoureux.

Avec ce type d'instrument, les agglomérations n'auront pas à participer au remboursement en capital mais uniquement à la couverture des intérêts qui seront imputés au budget de zone.

Le schéma sera le suivant (exemple) :

Pour un in fine 4 ans, CGLE se refinancera à terme si nécessaire via un nouveau contrat (modèle SAS, SAIEM mais aussi Etat). Le refinancement pourra être supérieur ou inférieur au précédent en fonction des besoins.

Le dernier remboursement in fine pour une zone donnée sera remboursé au titre des participations aux déficits, selon les règles établies en la matière.

Toutefois et à des fins prudentielles, il sera envisagé de procéder au remboursement de l'emprunt in fine contracté par voie de participation des agglomérations. **La présentation du bilan annuel sera l'occasion de s'interroger sur cette opportunité¹.**

Chacun des actionnaires s'engage à constituer annuellement des provisions budgétaires à hauteur du déficit prévisionnel leur incombant, recalculé annuellement.

L'ensemble des engagements pris vis-à-vis de CGLE figureront aux annexes budgétaires détaillant les engagements hors bilan. Les dettes garanties seront également répertoriées.

- **Pour les investissements non affectables à des opérations d'aménagement**

Le recours à des financements classiques paraît plus adapté ici. La participation des deux agglomérations au remboursement du capital et des frais financiers s'appliquera. Chacune en prendra 50% à sa charge.

On pense à la route solaire, aux installations pour vélo à hydrogène et plus généralement à tous les investissements non affectables à une zone.

- **Pour la constitution d'une réserve foncière**

A la création de CGLE, le stock de foncier était de 100 ha, il a été consommé à raison de 10 ha /an sur 3 ans (rythme rapide car dossiers engagés antérieurement et contexte porteur). Avec un rythme de vente revue à 6 ha/an le stock foncier pourrait être épuisé à 12 ans sans acquisition foncière nouvelle.

L'action de CGLE devra donc conduire à une reconstitution du stock foncier.

Du point de vue de l'ingénierie financière il convient de distinguer 2 situations :

- les acquisitions foncières pouvant être commercialisées à court ou moyen terme : elles peuvent être financées par emprunt in fine selon le modèle mis en place depuis la création de CGLE. Elles font l'objet de la création d'un nouveau PAE dans les conditions fixées à l'article 2.1

- les acquisitions de terrain à porter sur le long terme dans l'attente de la création d'un PAE

Ces acquisitions pourront être financées par ordre de priorité :

- par les excédents du budget général
- par emprunt à annuité constante
- par appel auprès des agglomérations

La délibération portant constitution d'une réserve foncière à long terme s'appuiera sur les études d'identification des zones à enjeu menées ou en possession de CGLE.

5.4. PRINCIPES DE PARTAGE DES DEFICITS

L'article 12 des statuts de CGLE prévoit que *"les risques financiers sur les opérations d'aménagement dont le déficit prévisionnel n'excède pas 20% du montant de l'opération sont partagés de manière égale entre les collectivités membres.*

Lorsque le déficit prévisionnel d'une opération d'aménagement excède 20% du montant de l'opération, la collectivité territoriale à l'origine du projet fait un apport pour ramener ce déficit à 20%.

Le déficit est recalculé au terme de l'opération pour régularisation."

❖ Projet en cours :

Deux principes de partage des déficits, complémentaires l'un de l'autre, coexistent.

¹ Le contenu général des bilans annuels est rappelé au point 5.5

→ Le premier principe s'applique au déficit issu du bilan prévisionnel constaté au regard du solde recettes-dépenses au 30/06/2017.

- Déficit n'excédant pas 20 % des dépenses : l'agglomération à l'initiative du projet d'aménagement de zone prendra en charge le déficit au prorata des recettes encaissées sur les recettes totales envisagées au 30 juin 2017 le solde est réparti à 50/50 entre les agglomérations
- Déficit excédant 20 % des dépenses : l'agglomération d'origine s'engage à prendre en charge la part du déficit supérieur à 20 %. Celui-ci sera réactualisé chaque année en fonction de l'avancée du projet.

→ Le second principe s'applique au déficit issu des décisions communes prises à compter du 1^{er} juillet 2017.

Il sera partagé selon la règle des 50/50. Si les décisions communes ont pour conséquence d'augmenter le déficit, le potentiel dépassement de la règle des 80/20 sera bien partagé à 50/50 dans la limite du solde constaté au 30/06/2017.

Cas des diminutions de déficit

- Déficit prévisionnel compris entre 0 et 20 % : Si le déficit d'une opération diminue entre le 30/06/2017 et sa clôture, cette diminution bénéficiera de manière égale aux deux agglomérations.
- Déficit prévisionnel supérieur à 20 % : Si le déficit diminue, cette diminution sera le fruit d'une décision collective au sein de CGLE et devra profiter à parité aux deux agglomérations.

Cas des augmentations de déficit

- L'augmentation sera le fruit d'une décision collective au sein de CGLE. La part imputée à cette décision sera supportée à parité par les deux agglomérations.

Cas des excédents

La répartition des excédents des PAE transférés poursuit trois objectifs : permettre à l'agglomération d'origine de conserver tout ou partie de l'excédent prévu avant la création de CGLE, partager les améliorations bilantielles issues du fruit des décisions collectives et doter CGLE d'une source de financement pour la constitution de réserves foncières.

Pour les projets en cours :

- si à la création de CGLE le PAE présentait un excédent prévisionnel cet excédent initial reste acquis à l'agglomération d'origine
- si l'excédent de clôture est inférieur à l'excédent prévisionnel initial , l'excédent de clôture reste acquis à l'agglomération d'origine
- si l'excédent de clôture est supérieur à l'excédent initial, la part de l'augmentation d'excédent est affectée pour moitié à parité aux agglomérations et pour moitié à CGLE.
- si un excédent de clôture est constaté alors que le bilan prévisionnel du PAE était déficitaire à la création de CGLE, la totalité de l'excédent est affecté pour moitié à parité aux agglomérations et pour moitié à CGLE.

Les excédents constatés sur les PAE Savoie Technolac et Savoie Hexapole seront conservés par CGLE compte tenu des règles spécifiques de financement de ces PAE. Pour permettre de disposer d'une photographie fidèle de la situation de chacune des zones, un bilan financier au 30/06/2017 a été arrêté.

❖ Projets à venir et décidé par CGLE:

- Déficit prévisionnel n'excédant pas 20 % des dépenses : le déficit sera partagé à 50 / 50 entre les deux agglomérations.
- Déficit prévisionnel excédant 20 % des dépenses : l'agglomération d'origine s'engage à prendre en charge un montant forfaitaire correspondant à la part du déficit supérieur à 20 % au moment de la délibération d'engagement
- L'excédent de clôture est affecté pour moitié à parité aux agglomérations et pour moitié à CGLE.

❖ Affectation de la part des excédents conservée par CGLE:

La part des excédents conservés par CGLE est affectée au financement de la reconstitution du stock foncier, par exception les excédents des PAE Savoie Technolac et Savoie Hexapole pourront être affectés en tout ou partie au financement des gros travaux d'entretien de ces PAE.

5.5. BILANS FINANCIERS ANNUELS A PRESENTER PAR CGLE AUX AGGLOMERATIONS

Pour l'ensemble des PAE, de manière à disposer d'une lisibilité de la situation de chacune des zones, un bilan financier des PAE devra présenter annuellement aux deux agglomérations. Il comportera un bilan général consolidé toutes zones, une présentation analysée des encours et des CRAC zonaux ainsi qu'une actualisation des plans d'aménagement et du suivi des stocks.

Les agglomérations pourront être appelées chaque année pour financer une partie du déficit prévisionnel de chaque opération. L'appel de fonds de l'année N sera calculé sur le déficit prévisionnel réactualisé en fin d'année N-1.