

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CŒUR DE SAVOIE
BÂTIMENT SKIDATA + VENUS

COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2023 EN EUROS

CHARGES	HT	PRODUITS	HT
Eau	21 470.18	Loyers	3 384 403.79
Electricité	211 665.23	Refacturation charges locatives (*)	148 306.85
Autres achats	912.31	Produits financiers	6 250.78
Entretiens, nettoyage communs	135 710.85	Remboursement assurance	4 608.10
Entretien espaces verts	32 159.19	Refacturation taxe foncière	214 541.82
Travaux aménagement	159 488.98		
Frais publicité	129.28		
Internet haut débit	17 100.00		
Taxe Organic	2 570.00		
Taxe foncière	242 375.00		
Taxe C3S	58.00		
Assurances bâtiments	25 348.15		
Frais financiers sur emprunts	271 086.26		
Frais sur ventes bâtiment Venus	1 120.00		
Rémunération forfaitaire vente QP bâtiment VENUS	11 027.55		
Honoraires SAS	275 262.37		
Honoraires avocat	2 681.89		
Frais d'actes et contentieux	587.48		
Dotation aux amortissements (bât. + stores + clim.)	1 727 462.57	Reprise amortissement subvention	
Dotation aux amortissements (QP VENUS cédé)	87 000.00	Prix de cession QP bâtiment VENUS	
VNC QP prix de revient bâtiment VENUS cédé	54 370.92	Total Produits	4 127 549.91
Total Charges	3 279 586.21		
Résultat cumulé (excédent)	847 963.70		
TOTAUX	4 127 549.91	TOTAUX	4 127 549.91

(*) séparées des loyers depuis 2015

Envoyé en préfecture le 02/10/2024
 Reçu en préfecture le 02/10/2024
 Publié le 27/10/2024
 ID : 073-200041010-20240926-DEL_2024_159-DE



COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE SAVOIE
BATIMENT SKIDATA + VENUS

BILAN AU 31/12/2023 EN EUROS

ACTIF	BRUT	AMORT./PROV.	NET	PASSIF	NET
Terrains SKIDATA	50 790.43	50 790.43	0.00	Résultat cumulé au 31/12/2022	847 963.70
Terrains VENUS	32 214.74	32 214.74	0.00		
Prix de revient SKIDATA	711 894.74	711 894.74	0.00	Subventions reçues	259 163.14
Prix de revient VENUS	591 129.58	591 129.58	0.00	Amortissement subventions	-259 163.14
				Emprunts	27 936.77
Travaux aménagement climatisation SKIDATA	74 980.16	74 980.16	0.00		
Travaux aménagement climatisation VENUS	63 137.53	63 137.53	0.00	Cautions reçues	30 546.38
Travaux aménagement SKIDATA	38 760.08	38 760.08	0.00	Fournisseurs	8 939.55
Travaux aménagement VENUS	225 044.88	164 555.31	60 489.57	Dettes fiscales	21 830.84
Total net HT	1 787 952.14	1 727 462.57	60 489.57	Produits constatés d'avance	43 284.32
Clients	90 011.02		90 011.02		
Intérêts courus à recevoir	1 896.26		1 896.26		
Autres créances	2 029.25		2 029.25		
Acompte versé sur solde opération	532 000.00		532 000.00		
Trésorerie cumulée de l'opération	294 075.46		294 075.46		
TOTAUX	2 707 964.13	1 727 462.57	980 501.56	TOTAUX	980 501.56

Envoyé en préfecture le 02/10/2024

Reçu en préfecture le 02/10/2024

Publié le



ID : 073-200041010-20240926-DEL_2024_159-DE

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE SAVOIE
BATIMENT SKIDATA + VENUS
BILAN ET ECHEANCIER AU 31/12/2023 EN EUROS H.T.

RUBRIQUES	Cumulé au 31/12/2023	PREVISIONS H.T.		TOTALS
		2024	06/2025	
CHARGES				
Charges de gestion locative	581 206.02	35 350.00	15 800.00	632 356.02
Assurance	25 348.15	1 600.00	900.00	27 848.15
Taxe Foncière et C3S	242 433.00	14 000.00	14 500.00	270 933.00
Frais financiers sur emprunts	271 086.26	612.00	0.00	271 698.26
Frais sur vente bâtiment VENUS	1 120.00			1 120.00
Honoraires gestion	286 289.92	14 449.87	6 008.72	306 748.51
Honoraires avocat	2 681.89	1 000.00	0.00	3 681.89
Frais d'actes et cotentieux	587.48			
Dotations aux amortissements	1 727 462.57	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	3 279 586.21	98 477.68	66 232.48	3 444 296.37
PRODUITS				
Loyers	3 384 403.79	175 847.00	72 123.50	3 632 374.29
Charges refacturées (*)	148 306.85	14 362.30	3 107.00	165 776.15
Taxe foncière refacturée	214 541.82	9 900.00	8 224.00	232 665.82
Produits financiers	6 250.78			6 250.78
Remboursement assurance (indemnités sinistres)	4 608.10			4 608.10
Amortissement subventions	259 163.14	0.00	0.00	259 163.14
Prix de cession quote part bâtiment VENUS (halte garderie)	110 275.43			110 275.43
Total PRODUITS	4 127 549.91	200 109.30	83 454.50	4 411 113.71
RESULTAT				
Annuel	847 963.70	101 631.62	17 222.02	966 817.34
Cumulé	847 963.70	949 595.32	966 817.34	
Prix revient bâtiment HT	-1 787 952.14			-1 787 952.14
Amortissement bâtiment	1 727 462.57	31 465.81	29 023.76	1 787 952.14
Subventions reçues	259 163.14			259 163.14
Amortissements subventions reçues	-259 163.14	0.00	0.00	-259 163.14
Acomptes versés sur solde opération	-532 000.00	-50 000.00	-50 000.00	-632 000.00
Emprunts	27 936.77	-27 936.77		0.00
Travaux d'aménagement et d'entretien SKIDATA		0.00	0.00	0.00
Travaux d'aménagement et d'entretien communs VENUS		0.00	0.00	0.00
Compte de régularisation actif	-93 936.53			-93 936.53
Compte de régularisation passif	104 601.09			104 601.09
TRESORERIE DE L'EXPLOITATION ANNUELLE	294 075.46	55 160.66	-3 754.22	
TRESORERIE DE L'EXPLOITATION CUMULEE	294 075.46	349 236.12	345 481.90	

(*) séparées des loyers depuis 2015

intérêts courus à recevoir	=	1 896.26
clients non encore encaissés	=	90 011.02
autres créances	=	2 029.25

dette fiscale	=	21 830.84
cautions reçues	=	30 546.38
fournisseurs non réglés	=	8 939.55
produits constatés d'avance	=	43 284.32

compte de régularisation passif (104601.09€)

ETAT DE LA DETTE

	Capital restant dû au 31/12/2023 (comptes 16)	Montant du capital remboursé en 2023	Capital remboursé par année
			2024
EMPRUNT			
CADS n° 14560501 (651 K€) E3M+0.35	27 936.77	36 428.81	27 936.77

SUBVENTIONS AU 31/12/2023

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 31/12/2023

SKIDATA	19 218.38 €
IZIBIZNESS	4 234.20 €
SYSTEM D	7 093.80 €
TOTAL	30 546.38 €

Envoyé en préfecture le 02/10/2024

Reçu en préfecture le 02/10/2024

Publié le

Berger
Levrault

ID : 073-200041010-20240926-DEL_2024_159-DE

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 échancier

* * *

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

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.

Au 31/12/2023 :

Les locataires présents dans le bâtiment VENUS sont :

- IZIBIZNESS : à l'étage pour 84.31 m² - lot 101
- SYSTEM D : à l'étage pour 167.77 m² - lot 102 et 103.
- SKIDATA : au rez-de-chaussée pour 123.20 m².

La société ZI MANUFACTURE a quitté le bâtiment le 31/03/2023 et a libéré 54.32 m².

Perspective 2024 :

Les sociétés IZIBIZNESS et SYSTEM D vont quitter leurs locaux respectivement en avril et septembre 2024, seul SKIDATA occupera le bâtiment. Cela aura pour conséquence de ramener la recette locative 2024 à 57 K€ en incluant le protocole de recouvrement d'IZIBIZNESS.

Le taux d'occupation du bâtiment tombera alors à 24.24%.

⇒ 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.

En 2024, le loyer de ce bâtiment sera de 119 K€.

Travaux :

2023 :

⇒ - Bâtiment VENUS :

L'entreprise PHIL'ELEC a procédé au remplacement des pavés fluos encastrés par des modèles à LED dans le lot 1, vacant, du RDC pour un coût de 947.35 € HT.

⇒ - Bâtiment SKIDATA :

Tel que cela avait été évoqué lors du CRAC 2022, dans le but de réduire les dépenses électriques jugées élevées, un diagnostic a été réalisé par l'entreprise SSEC pour la somme de 451.5 € HT concernant le fonctionnement du chauffage de base. Le diagnostic n'a relevé aucune anomalie, seul un réglage a été entrepris pour optimiser son coût de fonctionnement.

Comme pour le bâtiment VENUS, l'entreprise PHIL'ELEC a procédé au remplacement des pavés fluos encastrés par des modèles à LED dans différents bureaux pour un coût de 4 288.7 € HT.

Par ailleurs, un audit énergétique du bâtiment a été réalisé et financé à hauteur de 50/50 par le concédant et le concessionnaire.

2024 :

Pas de gros travaux prévus du fait notamment de l'étude en cours pour la réhabilitation et l'extension des deux bâtiments (cf infra).

PERSPECTIVES MOYEN TERME

Le concédant a sollicité le concessionnaire pour étudier les conditions dans lesquelles les bâtiments pourraient être réhabilités et densifiés. Une étude a été lancée pour déterminer la faisabilité règlementaire, technique et financière d'une extension et d'une surélévation des constructions existantes. Les conclusions sont attendues pour septembre. En cas de suite favorable, il conviendrait de prolonger la convention de concession par avenant. En attendant, le bâtiment VENUS n'est pas reloué car il pourrait servir d'opération « tiroir » en cas de restauration des bâtiments.

Pour 2025, ceci aura pour conséquence de limiter les recettes locatives puisque seul le locataire SKIDATA occupera les bâtiments.

TRESORERIE

La situation de trésorerie cumulée de l'opération est en **excédent de 294 K€ au 31/12/2023**.

Il reste un seul emprunt qui n'est pas intégralement remboursé sur cette opération dont le capital restant dû est de 28 K€ au 31/12/2023.

CONCLUSION

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

- D'approuver le bilan actualisé, arrêté au 31/12/2023