

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

2020/2021

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

⇒ 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 31/12/2021 :

- A l'étage pour 84.31m² lot 101 : la société IZIBIZNESS.
- pour 167.77m² lot 102 et 103 : la société SYSTEM D depuis le 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 IZIBIZNESS a signé le 15/04/2022 un bail commercial pour le lot 101.

Les sociétés ZI MANUFACTURE et SYSTEME D sont entrées dans les lieux à l'automne 2021. 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 entreprises en lien avec Mr Brescia.

Travaux : les parties communes ont été reprises sur l'exercice 2019 et des travaux d'aménagement ont été réalisés au 1^{er} étage du bâtiment.

Des aménagements importants ont été réalisés dans les lots 102 et 103 avant l'arrivée du locataire SYSTEME D.

Des travaux de carrelages ont été réalisés par la même occasion au niveau R+1.

A la suite des hausses des coûts des matières premières et des engagements de sobriété énergétique, il a été entrepris des travaux sur le chauffage au sol de réparation et de réglage de la régulation début 2022.

⇒ Bâtiment SKIDATA :

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

Compte tenu de la conjoncture liée à la pandémie et la forte baisse du chiffre d'affaires de l'entreprise, un avenant à son bail a été signé pour consentir à une réduction de loyer sur le 4^{ème} trimestre 2020 et sur l'année 2021. A compter du 1^{er} janvier 2022 le loyer habituel sera à nouveau appelé.

La fin de bail commercial arrive à terme début d'année 2023.

Travaux :

2021 : Des travaux de reprise ponctuelle d'étanchéité à la suite d'infiltrations d'eau et des travaux de remise en état de la climatisation ont été entrepris.

2022 : Des travaux de réfection de la faïence des sanitaires ont été réalisés à la suite de décollements importants.

PERSPECTIVES 2023

Travaux :

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

Déjà effectué en 2022 pour la partie Venus sera étendue pour SKIDATA début 2023.

Un remplacement des émetteurs de chaleur pourra être entrepris selon la demande du locataire.

PERSPECTIVES MOYEN TERME

Nous prévoyons une provision de 11000 € HT en 2023 pour des travaux de réfection du bâtiment et de 6000 € HT en 2024.

TRESORERIE

La situation de trésorerie cumulée de l'opération est en **excédent de 162 K€ au 31/12/2021**.

Il reste un seul emprunt qui n'est pas intégralement remboursé sur cette opération dont le montant des frais financiers restant à régler jusqu'en 07/24 est estimé à 250 €. Le capital restant dû est de 101 K€ au 31/12/2021.

CONCLUSION

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

- D'approuver le bilan actualisé, arrêté au 31/12/2021