

DEPARTEMENT DE
LA HAUTE-SAVOIE

ARRONDISSEMENT
DE ST JULIEN-EN-
GENEVOIS

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
ANNEMASSE – LES VOIRONS – AGGLOMERATION

SIEGE : 11, AVENUE EMILE ZOLA – 74100 ANNEMASSE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

OBJET :

Séance du : mercredi 22 février 2023

**RAPPORT
D'ORIENTATION
BUDGÉTAIRE 2023 -
BUDGET IMMOBILIER
D'ENTREPRISES**

Convocation du : 15 février 2023

Nombre de membres en exercice au jour de la séance : 56

Président de séance : Gabriel DOUBLET

Secrétaire de séance : Nadège ANCHISI

N° CC_2023_0004

Membres présents :

Guillaume MATHÉLIER, Laurent GILET, Bertilla LE GOC, Christian DUPESSEY, Maryline BOUCHÉ, Michel BOUCHER, Robert BURGNIARD, Nicolas LEBEAU-GUILLOT, Chadia LIMAM, Amine MEHDI, Mylène SAILLET RAPHOZ, Pascal SAUGE, Yves CHEMINAL, Marie-Claire TEPPE-ROGUET, Marion BARGES-DELATTRE, Paulette CLERC, Anny MARTIN, Jean-Michel VOUILLOT, Nadège ANCHISI, Antoine BLOUIN, Odette MAITRE, Denis MAIRE, Jean-Luc SOULAT, Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Gabriel DOUBLET, Yannick CHARVET, Danielle COTTET, Patrick ANTOINE, Jean-Pierre BELMAS, Michel COLLOT, Véronique FENEUL, Pascale PELLIER, Nadine JACQUIER, Daniel DE CHIARA, Maurice LAPERROUSAZ, Alain LETESSIER, Marie-Jeanne MILLERET, Sophie VILLARI

Représentés :

Ines AYEB par Nicolas LEBEAU-GUILLOT, Djamel DJADEL par Gabriel DOUBLET, Dominique LACHENAL par Michel BOUCHER, Louiza LOUNIS par Christian DUPESSEY, Bernard BOCCARD par Marion BARGES-DELATTRE, Claude ANTHONIOZ par Paulette CLERC, Jean-Paul BOSLAND par Antoine BLOUIN, Isabelle VINCENT par Odette MAITRE, Julien BEAUCHOT par Sophie VILLARI

Excusés :

François LIERMIER, Christian AEBISCHER, Kévin CHALEIL-DOS-RAMOS, Géraldine VALETTE-GURRIERI, Matthieu LOISEAU, Pascale MAYCA, Joanny DEGUIN, Anne FAVRELLE, Stéphane PASSAQUAY

L'article L 2312-1 du code général des collectivités territoriales dispose que « *Dans les communes de 3 500 habitants et plus, le maire présente au conseil municipal, dans un délai de deux mois précédant l'examen du budget, un rapport sur les orientations budgétaires, les engagements pluriannuels envisagés ainsi que sur la structure et la gestion de la dette. Ce rapport donne lieu à un débat au conseil municipal, dans les conditions fixées par le règlement intérieur prévu à l'article L 2128-8. Il est pris acte de ce débat par une délibération spécifique.* »

Cette disposition est étendue aux établissements publics de coopération intercommunale dont au moins l'une des communes membres dispose d'une population de plus de 3 500 habitants (article L5211-36 CGCT).

Le rapport d'orientation budgétaire, joint en annexe, a pour objectif de présenter la situation financière d'Annemasse Agglo et les orientations pour la construction du budget primitif immobilier d'entreprises 2023.

Le Conseil Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré :
A l'unanimité,
DECIDE :

DE PRENDRE ACTE du rapport d'orientation budgétaire présenté pour le budget IME 2023 et du débat qu'il a suscité.

Pour le président et par délégation,

Signé par : 
Date : 24/02/2023
Qualité : Agglo - Délégué Setaire Conseil Communautaire

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Président d'Annemasse Agglo dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à compter de la notification de la délibération ou de sa date de publication, ou à compter de la réponse d'Annemasse Agglo, si un recours gracieux a été préalablement déposé.

ROB BUDGET
IMMOBILIER D'ENTREPRISES

1. CONTEXTE GENERAL

La compétence développement économique de l'Agglo se traduit par le soutien à l'implantation d'entreprises, par l'aménagement de foncier et par la mise en location de bâtiments.

En 2021, l'Espace Claudius Vuargnoz ouvre ses portes. Le bâtiment réhabilité d'environ 2000 m² situé à Cranves-Sales constitue un pôle d'activités économiques en lien avec la thématique de la ville durable axe stratégique du développement économique de la collectivité.

Le nouvel IFSI, un projet phare de la démarche Grand Forma : la construction d'un nouveau bâtiment situé au cœur du futur éco-quartier de l'Etoile est rendue possible grâce à un partenariat et un projet pédagogique ambitieux partagé avec le Centre Hospitalier Alpes Léman. Ce bâtiment accueillera l'Institut de Formation aux Soins Infirmiers (IFSI). Grand Forma et l'IFSI partagerons des espaces mutualisés adaptés à la vie des étudiants.

La construction du bâtiment qui hébergera Grand Forma dont l'IFSI est géré dans le cadre d'une Autorisation de Programme / crédit de paiement au sein du budget Immobilier d'Entreprises. Cette opération, dont le coût total représente 7 128 K€ (valeur mars 2022) est échelonné sur 6 ans (2020 - 2026)¹.

2. DONNEE BUDGETAIRES ET COMPTABLES

Figure 1 : Résultat 2022 provisoire

LIBELLE	FONCTIONNEMENT	INVESTISSEMENT	TOTAL
Recettes 2022	1 720 286,37	641 760,35	2 362 046,72
Dépenses 2022	1 856 397,38	586 296,85	2 442 694,23
RESULTATS 2022	-136 111,01	55 463,50	-80 647,51
Résultat antérieur	50 859,32	178 267,27	229 126,59
RESULTAT FINAL	-85 251,69	233 730,77	148 479,08
Report de dépenses	-	281 539,85	281 539,85
Report de recettes	-	38 358,60	38 358,60
TOTAL		-9 450,48	-94 702,17

¹ La durée et le montant de l'AP/CP pourra faire l'objet d'une révision dans les années à venir.

Le budget immobilier d'entreprises présente, en 2022, un déficit de 85 K€ et un excédent d'investissement de 234 K€. Toutefois, de crédits en dépenses et recettes de la section d'investissement, celle-ci se retrouvera déficitaire de 9 K€.

Les résultats seront repris au budget 2023 en dépenses de la section de fonctionnement pour 85 K€ et en recettes de la section d'investissement à hauteur de 234 K€.

Figure 2 : Synthèse de gestion

Synthèse de gestion	
Recettes réelles de fonctionnement	1 568 715,31
Dépenses réelles de fonctionnement	1 357 914,05
EXCEDENT BRUT DE GESTION	210 801,26
Charges financières	21 573,63
Produit financiers	0,00
Charges exceptionnelles	40,00
Produits exceptionnels	36 549,06
EPARGNE BRUTE	225 736,69
Remboursement du capital de la dette	355 851,52
EPARGNE NETTE	-130 114,83
INVESTISSEMENT	
Dépenses d'investissement	208 963,47
Financement des investissements	
Epargne nette	-130 114,83
Subventions	63 696,27
Autres recettes (loyer canon)	99 053,00
Emprunt (avance du BP)	
Dépenses et recettes en atténuation (R - D compte 165)	-11 007,48
Cession d'immobilisation	106 689,00
Mobilisation du fonds de roulement n-1	
Total des recettes d'investissement	128 315,96
Fonds de roulement 2022	-80 647,51
Fonds de roulement n-1	229 126,59
Fonds de roulement disponible	148 479,08

3. PERSPECTIVE BUDGETAIRE 2023

• Le fonctionnement

Les crédits de fonctionnement

- Charges à caractère général et charges de personnel (refacturation inter budget) : 1 808 K€ comprenant notamment :
 - Charges Grand Forma (dont IFSI) : 111 K€ dont frais d'assurance dommage ouvrage et tous risques chantier : 104 K€
 - Charges projet GPDIS 105 K€ (honoraires et frais de portage)
 - Charges ateliers relais de Gaillard : 73 K€
 - Charges pépinière entreprises PULS : 86 K€
 - Charges Espace VUARGNOZ : 56 K€
 - Charges futur Pôle Entrepreneuriat : 5 K€ (accompagnement projet Marché MED)
 - Charges bâtiment SCAIME 35 K€ (dont 24 K€ taxes foncières)
 - Charges zones d'activités : 281 K€
 - Autres dépenses : 23 K€
 - Compensation charges fonctionnelles budget principal : 22 K€ prévus dans le cadre de la compensation des charges fonctionnelles du budget principal

- Des crédits dits multi-budgets sont inscrits en dépenses afin de permettre à Annemasse Agglo de régler, via ce budget, des dépenses qui concernent plusieurs budgets : 1 011 K€.

- Intérêts de la dette : 34 K€
- Amortissement des biens : 365 K€

Au total les inscriptions budgétaires en fonctionnement sont estimées à 2 207 K€

Les recettes sont essentiellement constituées par le produit des locations (y compris remboursement de charges locatives) dont le montant est estimé à 881 K€.

Une participation du budget principal estimée à 400 K€ sera toutefois nécessaire pour l'équilibre de la section de fonctionnement du budget.

• **L'investissement**

Dans le cadre de l'APCP créée pour le programme Grand Forma comprenant l'IFSI, les crédits de paiement sont inscrits pour un montant de 1 623 K€².

Un crédit de 475 K€ est sollicité les acquisitions foncières.

L'Agglo engagera 214 K€ pour la réfection de la toiture, un audit énergétique et la mise en conformité électrique des ateliers relais de Gaillard.

Des travaux de réfection du bâtiment abritant la Société SCAIME sont prévus pour le solde de la réhabilitation de l'installation de chauffage (actualisation et aléas) et la reprise des couvertines et rives de toiture pour un montant de 40 K€

Autres travaux et études prévus :

- ZI du Mont-Blanc : prise charge des travaux de servitude voirie d'accès entreprise Masson (35 K€), création réseaux câblés et d'électrification (20 K€)
- Etudes pour la mise en œuvre opérationnelle et mise à jour du programme de réalisation du Pôle entrepreneurial 18 K€.
- Fonds de portage pour l'acquisition de « rez de chaussée actifs » 100 K€

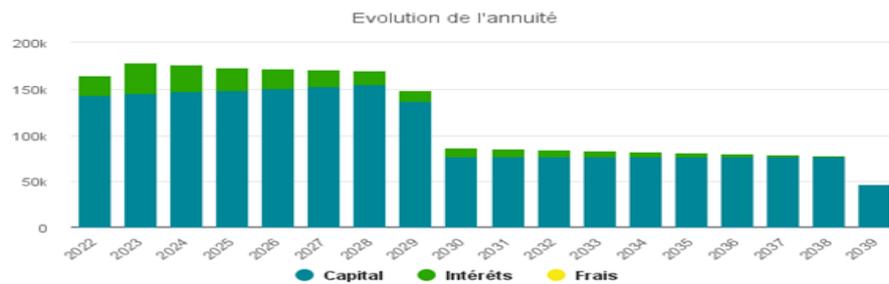
² Ne tient pas compte de la mise à jour 2023 de l'APCP (à venir)

• **La dette**

Figure 3 : Extinction de l'encours



Figure 4 : Evolution de l'annuité



La dette est constituée de trois emprunts, deux à taux fixe et un à taux variable (Euribor).

L'avantage lié à la diminution de l'encours est atténué par l'augmentation de l'annuité résultant de la hausse du taux variable EURIBOR (valeur EURIBOR 3 mois au 03/01/2022 = -0,57%, valeur au 07/02/2023 = 2,602%)

6. PROSPECTIVE FINANCIERE

La prospective financière a été présentée en conseil communautaire fin 2022 (prochaine actualisation fin 2023).

Figure 5 : PPI 2023-2029 (conseil communautaire 19 octobre 2022)

	CA 2019	CA 2020	CA 2021	BP 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL GENERAL 2022-2029
ATELIERS RELAIS	0	6 740	28 380	8 000	51 000	226 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	315 000
GAILLARD	0	6 740	28 380	8 000	51 000	226 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	315 000
ENROBES DE LA COURS + POSE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOITURE	0	0	0	0	45 000	220 000	0	0	0	0	0	265 000
TRAVAUX DIVERS	0	6 740	28 380	8 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	50 000
PEPINIERES D'ENTREPRISES	3 458	40 680	1 985	0	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	24 500
ANTARES	3 458	40 680	1 985	0	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	24 500
PEPINIERE (BUREAUX)	508	0	0	0	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	14 000
POLE METROPOLITAIN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ESPACE COWORKING PULS	2 950	40 680	1 985	0	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500	10 500
SCAIME	392 512	327 398	674	133 500	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	147 500
SCAIME : REHABILITATION BATIMENT	392 512	327 398	674	133 500	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	147 500
ESPACE VUARGNOZ	206 167	1 268 935	358 631	56 500	15 200	5 200	5 200	5 200	5 200	5 200	5 200	102 900
STRUCTURE INSERTION ET ADAPTATION PAR ENTREPRISES	206 167	1 268 935	39 051	6 000	5 200	5 200	5 200	5 200	5 200	5 200	5 200	42 400
INSTITUT DE FORMATION SOINS INFIRMIERS	0	18 910	147 239	1 384 000	4 274 009	820 244	141 131	112 421	5 000	5 000	5 000	6 746 805
IFSI	0	18 910	147 239	1 384 000	4 274 009	820 244	141 131	112 421	5 000	5 000	5 000	6 746 805
POLE ENTREPRENARIAT CHATEAU ROUGE	0	0	0	21 000	470 500	4 050 000	0	0	0	0	0	4 541 500
PECR	0	0	0	21 000	470 500	4 050 000	0	0	0	0	0	4 541 500
Hors programme	0	0	397 503	937 581	483 282	-486 578	1 167 398	784 131	811 827	879 864	879 864	5 457 370
RESERVES FONCIERES	0	0	397 503	773 753	1 002 666	1 115 073	1 580 883	1 093 882	1 095 003	1 185 719	1 185 719	9 032 699
REPORTS	0	0	0	163 828	0	0	0	0	0	0	0	163 828
AJUSTEMENT -25%	0	0	0	0	-519 384	-1 601 651	-413 485	-309 731	-283 176	-305 855	-305 855	-3 739 157
Autres opérations d'équipement	0	0	0	12 775	16 000	16 000	16 000	16 000	16 000	16 000	16 000	124 775
Autres fonds de concours et subventions	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres opérations pour compte de tiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres dépenses d'investissement	10 291	2 930	2 469	0	0	0	0	0	0	0	0	0
261 - Titres et participations	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Solde	10 291	2 930	2 469	0	0	0	0	0	0	0	0	0
dont remboursement avances budget principal	10 291	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total DI hors dette	612 427	1 665 593	936 881	2 553 356	5 315 491	4 636 366	1 341 229	929 252	849 527	917 564	917 564	17 460 349
Remboursement anticipé	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total DI hors capital	612 427	1 665 593	936 881	2 553 356	5 315 491	4 636 366	1 341 229	929 252	849 527	917 564	917 564	17 460 349

La programmation des investissements représente 17 460 K€³ sur la période 2022-2029. Deux investissements importants sont prévus pour respectivement la réalisation du bâtiment relatif à l'opération Grand Forma comprenant l'IFSI (6 794 K€) et le pôle d'entrepreneuriat (4 541 K€).

La programmation pour la réalisation des réserves foncières mobilise 9 032 K€.

Figure 6 : Synthèse de gestion PPI 2023-2029

	CA 2019	CA 2020	CA 2021	BP 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL GENERAL 2022-2029
Subventions du Budget Principal	124 649	77 787	234 000	131 579	670 000	870 000	1 330 000	800 000	720 000	560 000	520 000	5 601 579
Produits de Fonctionnement	1 165 879	1 352 369	1 568 869	1 939 972	2 254 538	2 403 949	2 817 166	2 243 265	2 113 567	1 903 872	1 864 180	17 540 510
Ch. de Fonctionnement larges	958 502	1 202 175	1 298 962	1 789 514	2 235 096	1 752 105	2 285 438	1 798 506	1 746 095	1 610 407	1 591 246	14 808 408
Epargne nette	207 377	150 194	269 907	150 458	19 442	651 844	531 728	444 759	367 472	293 465	272 934	
Dép inv. hs Dette	612 427	1 665 593	936 881	2 553 356	5 315 491	4 636 366	1 341 229	929 252	849 527	917 564	917 564	17 460 349
Emprunt	934 000	0	0	1 462 708	4 135 999	2 747 952	0	0	0	0	0	8 346 659
Variables de pilotage	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
Ep brute	298 713	289 953	411 438	293 858	224 866	1 030 621	1 030 213	952 266	884 198	819 611	788 266	
Encours corrigé (31.12) / Ep brute	4,2	7,1	4,7	11,0	31,9	9,3	8,8	9,0	9,1	9,1	8,8	

La prospective présentée fait apparaître une situation financière « tendue » : Les ressources propres du budget, notamment les loyers, ne suffisent pas à équilibrer le budget.

En conséquence, le budget principal contribue à l'équilibre du budget IME à hauteur de 5 602 K€ sur la période 2022-2029.

Bien que l'épargne brute soit positive sur l'ensemble de la période, le recours à l'emprunt (estimé à 8 346 K€ sur la période) dégrade l'indicateur de désendettement.

³ Montant total tenant compte d'un taux de réalisation de 75% (hypothèse retenue dans le cadre de la mise à jour de la prospective 2023-2029).