

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mil vingt-cinq, le 25 février à 18h05, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la Salle de Spectacle de GRANDVILLARS, sous la présidence de Monsieur Christian RAYOT, Président.

**Étaient présents** : Monsieur Christian RAYOT, Président, et Mesdames et Messieurs, Jacques ALEXANDRE, Bernard CERF, Gilles COURGEY, Catherine CREPIN, Roland DAMOTTE, Gérard FESSELET, Daniel FRERY, Christian GAILLARD, Jean-Louis HOTTLET, Fatima KHELIFI, André KLEIBER, Jean LOCATELLI, Robert NATALE, Gilles PERRIN, Annick PRENAT, Frédéric ROUSSE, Jean-Michel TALON et Dominique TRÉLA, **membres titulaires** Hervé FRACHISSE **membre suppléant**.

**Étaient excusés** : Mesdames et Messieurs, Lounès ABDOUN-SONTOT, Martine BENJAMAA, Daniel BOUR, Anissa BRIKH, Thomas BIETRY, Chantal CHAVANNE, Philippe CHEVALIER, Catherine CLAYEUX, Monique DINET, Jean-Jacques DUPREZ, Patrice DUMORTIER, Vincent FREARD, Hamid HAMLIL, Michel HOUDELAT, Sandrine JANIAUD LARCHER, Thierry MARCJAN, Sophie MARKOVIC, Anaïs MONNIER, Claude MONNIER, Imann EL MOUSSAFER, Emmanuelle PALMA-GERARD, Nicolas PETERLINI, Fabrice PETITJEAN, Florence PFHURTER, Sophie PHILIPPE, Jean RACINE, Virginie REY, Lionel ROY, Françoise THOMAS, Pierre VALLAT et Bernard VIATTE.

**Avait donné pouvoir** : Thomas BIETRY à Gilles COURGEY, Martine BENJAMAA à Jacques ALEXANDRE, Daniel BOUR à Robert NATALE, Monique DINET à Bernard CERF, Emmanuelle PALMA-GERARD à Fatima KHELIFI, Françoise THOMAS à Frédéric ROUSSE et Bernard VIATTE à Hervé FRACHISSE

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers	
Le 21 février 2025	Le 21 février 2025	En exercice	50
		Présents	19
		Votants	26

Le Président, a rappelé que la présente séance pouvait se tenir sans condition de quorum puisqu'elle faisait suite à une précédente séance de l'assemblée régulièrement convoquée le 30 janvier, où le quorum n'avait pas été atteint et qu'elle a fait l'objet d'une seconde convocation envoyée le vendredi 21 février 2025.

Il cite les pouvoirs reçus.

Le secrétaire de séance est désigné parmi les membres titulaires présents, Roland DAMOTTE est désigné.

Le Président fait approuver le procès-verbal de la séance précédente et fait prendre note des éventuelles rectifications par le secrétaire de séance.

Il appelle ensuite les affaires inscrites à l'ordre du jour car seules celles-ci peuvent faire l'objet d'une délibération.

**2025-02-14 - Budgets annexes opérationnels – Débat d'Orientations Budgétaires (DOB 2025)**  
*Rapporteur : Christian RAYOT*

## BUDGET ANNEXE ZAC DES GRANDS SILLONS

**Les dépenses de fonctionnement** pour l'année 2025 d'un montant de **297 446 €** se composent à la fois de la reprise du déficit de fonctionnement de l'année précédente et des dépenses diverses de l'année en cours. Elles sont financées par la recette attendue au titre des ventes de terrains et par une subvention complémentaire du Budget Général couvrant les dépenses d'entretien.

**Quant à l'investissement**, il est constitué en dépenses du remboursement du capital de l'emprunt pour un montant de **49 295 €**. Les recettes proviennent quant à elles de l'excédent d'investissement d'un montant de **185 052.89 €**.

## BUDGET ANNEXE ZAC DES CHAUFFOURS

**Les dépenses de fonctionnement** pour l'année 2025 d'un montant de **80 576 €** se composent à la fois de la reprise du déficit de fonctionnement de l'année précédente et des dépenses diverses de l'année en cours. Elles sont financées par une subvention complémentaire du Budget Général couvrant les dépenses d'entretien.

**Quant à l'investissement**, il est constitué par les dépenses de remboursement du capital de l'emprunt et du déficit de report de l'année antérieure pour un montant global de **130 694 €**. Les recettes sont constituées par le stock de terrains.

## BUDGET ANNEXE BATIMENT RELAIS DES CHAUFFOURS

Le budget présentera pour 2025 une **section dépenses de fonctionnement à hauteur de 103 440€** intégrant principalement les remboursements d'emprunt, la dotation aux amortissements, la taxe foncière, le paiement des fluides (eau, électricité, gaz) ainsi qu'une enveloppe pour l'entretien et les réparations du bâtiment. Seront prévues également à la section dépenses de fonctionnement des dépenses au titre d'admission en non-valeur de recette de créance de loyer pour un des locataires.

**Les recettes de fonctionnement** proviendront, quant à elles, des loyers et d'une subvention de 56 500 € du Budget Général afin d'équilibrer la section de fonctionnement.

**Les dépenses d'investissement** du budget 2025 comprennent principalement le remboursement du capital pour la somme de **45 000 €** et des dépenses au titre d'admission en non-valeur de recette de créance représentant la caution d'un des locataires. **Les recettes d'investissement** couvrent la totalité des dépenses et proviennent quant à elles de l'amortissement de l'immeuble et de l'affectation de résultat de l'année précédente.

## BUDGET ANNEXE CENTRE COMMERCIAL ZAC DE L'ALLAINE

**Les dépenses de fonctionnement** prévisionnelles s'élèvent à **166 850,00 €**. Ce montant correspond principalement au remboursement d'emprunt, aux frais de copropriété, à la taxe foncière, à la dotation aux amortissements et au paiement des fluides (énergie, eau). Seront prévues également à la section dépenses de fonctionnement des dépenses au titre d'admission en non-valeur de recette de créance de loyer pour un des locataires.

**Les recettes de fonctionnement en 2024** proviennent, quant à elles principalement des produits de location des différentes cellules et d'une subvention de 39 000 € du Budget Général et ce afin d'équilibrer la section de fonctionnement.

Le montant prévisionnel de la **section dépenses d'investissement pour 2025** est de **115 100,00€** correspondant principalement au remboursement de capital, aux travaux potentiels à réaliser sur les cellules louées et aux dépenses au titre d'admission en non-valeur de recette de créance représentant la caution d'un des locataires.

**Les recettes d'investissement** pour un montant total de **472 006,33 €** proviennent quant à elles principalement de l'affectation de résultat de l'année 2024, et de l'amortissement de l'immeuble.

### **BUDGET ANNEXE POLE MEDICO TERTIAIRE**

**Les dépenses de fonctionnement** prévisionnelles s'élèvent à **41 300 € HT**. Ce montant correspond principalement à la dotation aux amortissements, au remboursement d'emprunt, aux frais de copropriété, à la taxe foncière et enfin au paiement des fluides (énergie, eau).

**Les recettes de fonctionnement pour l'année 2025** proviennent, quant à elles, d'une subvention du Budget Général de **41 300 €** et ce afin d'équilibrer la section de fonctionnement.

Le montant prévisionnel de la **section dépenses d'investissement pour 2025** est de **26 110 € HT** correspondant principalement au remboursement de capital ainsi qu'aux travaux restant à réaliser.

**Les recettes d'investissement** proviennent de l'affectation de résultat de l'année 2024 et de l'amortissement de l'immeuble.

### **BUDGET ANNEXE POLE TOURISTIQUE BREBOTTE**

**Les dépenses de fonctionnement** pour l'année 2025 se montent à **74 620 €**, elles intègrent principalement les amortissements à hauteur de **47 400 €**, les intérêts d'emprunt en cours et à venir **24 720 €**, la Taxe Foncière **1 600 €**.

**Les recettes de fonctionnement** proviennent essentiellement d'un montant des loyers de **24 000€** à percevoir et d'une subvention exceptionnelle du budget général de **50 620 €** afin d'équilibrer la section fonctionnement.

**Les dépenses d'investissement** pour l'année 2025 se montent à **53 729,23 €** et principalement le remboursement du capital des emprunts pour un montant de **46 000 €** ainsi qu'un reste à réaliser des travaux d'agrandissement de **7 729,23 €**.

**Les recettes d'investissement** se montent à **80 864,91 €** et proviennent essentiellement du solde à percevoir de la subvention DETR pour les travaux d'agrandissement de **30 450 €**, du solde d'exécution reporté (001) de **3 014,91 €** et des amortissements pour **47 400 €**.

### **BUDGET ANNEXE CABANES DU VERCHAT**

**Les dépenses de fonctionnement** pour l'année 2025 se montent à **35 312 €**, intégrant principalement, le versement de la redevance à la commune de Joncherey de **20 000 €**, quelques travaux d'entretien et réparations de **10 000 €**, les frais financiers et les amortissements pour **3912€**.

**Les recettes de fonctionnement** d'un montant de **169 398,76 €** seront alimentées par les loyers à hauteur de **60 000 €** ainsi qu'un résultat reporté excédentaire (002) de **109 398,76 €**.

**Les dépenses d'investissement** pour 2025 se montent à **58 914,25 €** et intègrent essentiellement un solde négatif d'exécution reporté (001) de **49 071,79 €** ainsi qu'un reste à réaliser de travaux de **6202,46 €**.

**Les recettes d'investissement** d'un montant prévisionnel de **59 186,25 €** sont générées principalement par le solde de la subvention DETR pour un montant de **47 446,52 €**, l'affectation de résultat pour **7 827,73 €** et les amortissements d'un montant de **3 912 €**.

## BUDGET ANNEXE MAISON DU TERROIR

**Les dépenses de fonctionnement** prévisionnelles s'élèvent à **31 241.44 €**. Ce montant correspond principalement à la taxe foncière, à la taxe d'aménagement, à la dotation aux amortissements.

**Les recettes de fonctionnement pour l'année 2025** proviennent exclusivement d'une subvention de 31 250.00 € du Budget Général pour équilibrer la section de fonctionnement, une exonération de loyers étant prévue pour 2 années.

Le montant prévisionnel de la **section dépenses d'investissement pour 2025** est de **42 758.15 €** correspondant principalement à l'affectation de résultat de l'année 2024 ainsi qu'aux frais d'aménagement intérieur restant potentiellement à réaliser.

**Les recettes d'investissement** proviennent quant à elle majoritairement d'une subvention d'Etat « Fonds de soutien au commerce rural » d'un montant de 25 000.00 €.

## BUDGET ANNEXE UDD

### Restructuration du site d'Isola Composite France

#### *1 Présentation de l'opération*

Après la sélection des entreprises admises à concourir à la fin de l'année 2023, l'année 2024 a été marquée par la réception des offres et par la mise en œuvre du dialogue compétitif permettant leur mise au point et leur adaptation aux capacités financières de l'entreprise, quelques travaux urgents ayant été mis en œuvre afin de permettre l'accueil des investissements portés par celle-ci.

Pour mémoire, l'entreprise Isola France Composite, issue de la reprise de l'une des branches delloises du groupe Von Roll, correspondant à l'ancienne UDD, est spécialisée dans la production de plaques d'isolants destinées à l'industrie et à leur usinage pour répondre aux besoins d'une clientèle très diversifiée. La reprise, en dépit des difficultés engendrées tant par la crise économique issue de la pandémie que, surtout, de la hausse considérable des prix de l'énergie, a permis une augmentation très sensible du chiffre d'affaires, qui approche désormais les 15 M€. 86% du chiffre d'affaires est réalisé à l'exportation (Chine : 14% ; reste de l'Asie : 11% ; Amérique du Nord : 16% ; Europe, hors France : 45%). L'entreprise emploie actuellement environ 80 personnes et une dizaine d'intérimaires. Avec l'appui de l'Etat, des investissements importants dans l'outil productif ont été opérés en 2024.

La restructuration complète du site, avec une remise en état complète des bâtiments et leur adaptation fine à l'ensemble des besoins, représenterait un investissement correspondant au double des capacités financières de l'entreprise en matière de loyers. L'objectif est ainsi de réaliser, sur les trois exercices 2025, 2026 et 2027, une première phase répondant aux besoins prioritaires tels qu'ils ont été évalués par l'entreprise.

Cette première phase comprendra les opérations suivantes, sous réserve d'adaptations issues des dernières phases du dialogue compétitif :

- Efficacité énergétique :
  - o Achèvement de la nouvelle chaufferie pour la production d'eau surchauffée permettant la desserte de l'ensemble du parc de presses ;
  - o Installation d'une nouvelle chaufferie pour le chauffage des bâtiments de production ;

- Installation de pompes à chaleur réversibles pour le chauffage des locaux tertiaires ;
- Abandon de la chaufferie actuelle ;
- Isolation thermique de la totalité des locaux tertiaires ;
- Installation de sas sur les entrées principales des locaux de production ;
- Traitement thermique du tiers des façades.
- Clos et couvert :
  - Campagne de suivi des toitures, traitement permettant d'attendre une seconde phase d'investissement ;
  - Sécurisation de l'ensemble des accès.
- R&D, laboratoires :
  - Regroupement de l'ensemble des fonctions de R&D, de tests et de contrôle qualité ;
  - Réhabilitation complète de ces locaux ;
- Locaux de production :
  - Rénovation complète des locaux de production des vernis ;
  - Mise aux normes de sécurité de l'ensemble des locaux ;
  - Sécurisation des locaux ATEX ; création de cloisons coupe-feu ;
  - Transfert à l'écart de la rivière des locaux de lavage des cuves et bacs de vernis ;
  - Réfection complète des locaux sociaux.
- Locaux tertiaires :
  - Regroupement de l'ensemble des fonctions tertiaires sur un seul plateau, accessible PMR ;
  - Rénovation complète de ces locaux.
- Extérieurs :
  - Démolition des bâtiments inutiles ;
  - Création d'une nouvelle entrée du site, sans empiètement sur la voie publique ;
  - Création d'une loge de garde ;
  - Création d'un plan de circulation avec séparation des flux ;
  - Rénovation des itinéraires principaux de logistique.

A moyen terme, une seconde phase comprendra le changement d'une partie des toitures et le traitement énergétique des façades non traitées dans la première.

L'objectif est de pouvoir conclure le marché de conception-réalisation dans les premières semaines de l'année 2025, avec engagement immédiat des travaux liés à l'enjeu central, l'abaissement des coûts énergétiques avec le renouvellement des installations de production de chaleur et des réseaux de diffusion. La durée prévisionnelle de l'opération, qui peut paraître longue, est liée aux difficultés inhérentes à un chantier mené sous production, avec un enchaînement de séquences limitant le plus possible les entraves apportées à un fonctionnement qui ne saurait être interrompu.

Par ailleurs, a été passé un marché d'assistance à la maîtrise d'ouvrage qui permettra d'assurer le suivi des travaux au quotidien et le lien entre l'entreprise et la société en charge des travaux. Reste à passer un marché pour le recrutement d'un coordinateur SPS, chargé de mettre en place les règles de co-activité pour une opération sous fonctionnement et de veiller à leur respect.

## 2 *Equilibre financier de l'opération*

Il importe de distinguer clairement l'équilibre sur la durée de l'opération, les inscriptions budgétaires et la gestion de trésorerie.

Les éléments principaux résultent des clauses du bail qui a été passé avec l'entreprise, dont les éléments principaux sont les suivants :

- le loyer versé par l'entreprise est fonction du montant des travaux réalisés, déduction faite des subventions effectivement perçues versées par des tiers ;
- une année d'exonération de loyer est consentie, à mesure des dépenses effectuées ;
- l'entreprise rembourse à la collectivité le montant des impositions foncières ;
- la collectivité prend en charge l'assurance correspondant aux risques du propriétaire, l'entreprise assurant pour sa part les risques locataire correspondant à ses activités.

L'objectif est, pour la première phase, de ne pas dépasser un montant de travaux de 5 M€ HT, subventions déduites.

Sur cette base, le surloyer résultant de ce montant d'investissement sera de 462 000 € HT, s'ajoutant au montant correspondant d'une part à l'acquisition, d'autre part aux travaux déjà réalisés.

Sur cette base, le montage financier en investissement s'établit comme suit :

<b>Dépenses</b>		<b>Recettes</b>	
<b>Etudes, MOE</b>	715 000	Subventions	600 000
<b>AMO</b>	200 000	Fonds propres (BG)	965 000
<b>Travaux</b>	5 600 000	Emprunt	5 000 000
<b>Divers</b>	60 000		
<b>TOTAL</b>	6 565 000		6 565 000

En fonctionnement, en année pleine, les principales lignes du budget de fonctionnement seraient les suivantes sur les mêmes bases :

<b>Dépenses</b>		<b>Recettes</b>	
<b>Annuité</b>	300 000	Loyer	462 000
<b>Impositions</b>	95 000	Remb. imposit.	95 000
<b>Assurances</b>	35 000		
<b>Reversement BG</b>	127 000		
<b>TOTAL</b>	557 000		557 000

En matière d'emprunt, la difficulté est d'obtenir des prêts sur une durée correspondant à la durée de vie des investissements en matière d'immobilier. A ce jour, seule la Banque des Territoires délivre des prêts d'une durée longue, l'enjeu étant de pouvoir contractualiser sur 25 ans.

Pour ce qui est des assurances, la presse s'est fait l'écho des difficultés rencontrées par les collectivités en matière de couverture, et de prix de celle-ci. Dans le cas présent, elle porte sur la séparation concrète des risques. Il importera également de retenir une approche réaliste. En cas de sinistre important lié aux activités (l'entreprise utilise des substances générant un risque d'explosion), ou en cas d'incendie, la destruction de tout ou partie de l'appareil productif générerait un arrêt des livraisons, et donc la perte des clients, la reconstitution du portefeuille de commandes étant pour le moins problématique. Il importera donc, au niveau des assurances, de viser un montant de couverture

correspondant naturellement au risque pour les personnes, l'indemnisation des dégâts correspondant d'une part à un aléa ne compromettant pas la production (du type des dégâts causés par le violent orage de grêle de 2023 par exemple), d'autre part, pour un sinistre conduisant à l'arrêt de la production, à la couverture de la valeur nette comptable.

Dans ce cadre budgétaire, la reconstitution des fonds propres apportés par la collectivité (qui correspondraient à 20% environ du montant de l'emprunt) s'opérerait en une dizaine d'années. L'opération répond donc aux exigences de la réglementation actuelle en matière d'aide aux entreprises. Si, budgétairement, le budget principal devra alimenter le budget annexe pour le lancement de l'opération, que ce soit en investissement ou, pendant la période d'exonération de loyer, en fonctionnement, il s'agit, structurellement, d'avances, avec des retours au budget principal en rythme courant, et non de financements à caractère définitif.

### 3 Inscriptions budgétaires prévisionnelles pour 2025

Pour l'exercice 2025, l'avancement du dossier nécessitera les inscriptions suivantes en investissement :

<b>Dépenses</b>		<b>Recettes</b>	
<b>Marché c.r.</b>	2 300 000	Subventions	500 000
<b>Marché AMO</b>	80 000	Emprunt	2 242 053,90
<b>SPS, divers</b>	60 000		
<b>Déficit N – 1</b>	302 053,90		
<b>TOTAL</b>	2 742 053,90		2 742 053,90

En fonctionnement, les montants de l'année peuvent être estimés comme suit :

<b>Dépenses</b>		<b>Recettes</b>	
<b>Frais financiers</b>	35 000	Loyer	17 270
<b>Impositions</b>	95 000	Remb. imp.	95 000
<b>Assurances</b>	35 000	Subvention BG	53 168,16
<b>Déficit N – 1</b>	438,16		
<b>TOTAL</b>	165 438,16		165 438,16

Les frais financiers sont calculés sur la base du coût d'une ligne de trésorerie avant consolidation représentant, en fin d'exercice, le montant de l'emprunt total envisagé.

Le montant de loyer est celui résultant du bail, majoré de l'impact du coût des travaux réalisés au premier semestre de 2024, avec application de cette majoration à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2025.

**Le Conseil communautaire, après en avoir débattu à l'unanimité des membres présents, décide :**

- de prendre acte du **Débat d'Orientations Budgétaires 2025 des budgets annexes opérationnels.**

Le Président soussigné, certifie que la convocation du Conseil Communautaire et le compte rendu de la présente délibération ont été affichés conformément à la législation en vigueur.

Et publication ou notification le

**MERCREDI 05 MARS 2025**

Le Président,

**Le Président  
Christian RAYOT**

**Le Président,**

**Le Président  
Christian RAYOT**

