Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
091-200057859-20250206-DEL-25-008-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 14/02/2025
Publication : 14/02/2025

RAPPORT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2025
BUDGET ANNEXE « BASE AERIENNE 217 »

Conseil Communautaire du 6 février 2025

SOMMAIRE

1. Le cadre légal 3
2. Le contexte 3
   2.1 Bilan 2012-2024 3
   2.2 Perspectives 2025 4
3. Dépenses et recettes d'investissement 5
   3.1 Les dépenses d'investissement 5
      3.1.1 Etudes et assistance à maîtrise d'ouvrage 5
      3.1.2 Travaux 5
      3.1.3 Subventions versées 6
      3.1.4 Charges financières 7
   3.2 Les recettes d'investissement 9
      3.2.1 Les ventes de terrains 9
      3.2.2 Subventions publiques 9
      3.2.3 Mouvements financiers 9
4. Dépenses et recettes de fonctionnement 9
   4.1 Les dépenses de fonctionnement 9
      4.1.1 Les dépenses de personnel (012) 9
      4.1.2 Les charges à caractère général (011) 10
      4.1.3 Les charges de gestion courante 10
      4.1.4 Les charges financières et provisions pour contentieux 10
   4.2 Les recettes de fonctionnement 11

1. LE CADRE LEGAL

Depuis la loi « Administration Territoriale de la République » du 6 février 1992, la tenue d'un débat d'orientations budgétaires s'impose aux collectivités dans un délai de 2 mois précédant l'examen du budget primitif (délai ramené à 10 semaines pour les régions).

La loi NOTRe, promulguée le 7 août 2015, en a modifié les modalités de présentation, notamment par le biais d'un rapport sur les orientations budgétaires (ROB). Ce rapport donne lieu à un débat au conseil communautaire dont il est pris acte par une délibération spécifique (obligation qui s'applique aux établissements publics de coopération intercommunale comptant plus de 10 000 habitants et comprenant au moins une commune de 3 500 habitants et plus).
Le code général des collectivités territoriales (article L.2312-1) prévoit que le rapport d'orientations budgétaires comporte les éléments suivants :

1° Les évolutions prévisionnelles des dépenses et des recettes (fonctionnement et investissement) en précisant les hypothèses d'évolution retenues notamment en matière de concours financiers, de fiscalité, de tarification, de subventions et les évolutions relatives aux relations financières entre l'EPCI et les communes membres

2° La présentation des engagements pluriannuels, notamment les orientations envisagées en matière de programmation d'investissement comportant une prévision des dépenses et des recettes.

3° Des informations relatives à la structure et la gestion de l'encours de dette contractée et les perspectives pour le projet de budget.

4° Des informations relatives à la structure des effectifs et aux dépenses de personnel de la collectivité (rémunération, temps de travail …).

2. LE CONTEXTE

2.1 Bilan 2012-2024

A la suite de l'annonce en 2008 de la fermeture de l'ancienne Base aérienne 217, un Contrat de Redynamisation de Site de Défense (CRSD) a été signé en mars 2012 pour une durée totale de 5 ans, afin de permettre la reconversion du site en faveur de l'accueil d'emplois pérennes. Dans ce cadre, l'Agglomération a acquis le 4 décembre 2015, environ 300 ha de terrains de l'ancienne Base aérienne 217.

En mars 2012, il a été créé un outil d'aménagement et de développement intégré : la société publique locale « SPL Val d'Orge-91 » - Francilienne Sud Aménagement devenue AIR 217 – Société Publique Locale Cœur d'Essonne qui travaille exclusivement pour ses trois actionnaires : Cœur d'Essonne agglomération, la commune du Plessis-Pâté, et depuis 2016 la commune de Brétigny-sur-Orge.

L'Agglomération a missionné AIR 217 - SPL Cœur d'Essonne à travers neuf conventions-cadres pour réaliser diverses actions en vue de la reconversion de l'ex-Base aérienne 217.

Ce CRSD a été suivi en juin 2016 par la signature d'un Contrat d'Intérêt National avec l'Etat, l'Agglomération de Grand Paris Sud et les Départements de l'Essonne et de Seine-et-Marne pour mobiliser une dynamique et des financements au profit des projets de développement de nos territoires dont la Base 217.

Le Plan Guide d'aménagement de la Base réalisé par l'AUC – Djamel Klouche, validé en septembre 2015 et actualisé en 2019 a défini les orientations d'aménagement de ce site exceptionnel en Ile-de-France, autour de la création d'emplois et l'accueil de filières économiques d'excellence et de la création d'un pôle agricole biologique, d'un plan de biodiversité et d'un parc événementiel.

Le budget annexe BA217 a été créé pour regrouper l'ensemble des opérations liées à l'aménagement et à la gestion du site.

En 2024, La Base 217 a accueilli la **Fête de l'Humanité** pour sa 3ème édition, du 13 au 15 septembre. Les aménagements de voirie et d'éclairage public de la **rue Latécoère** et des portes de la Base 217 ont permis un accès partagé au site par des bus, des piétons et des cycles. La **piste cyclable** a été finalisée pour cette 3ème édition ainsi que des **cheminements PMR** pour permettre l'accessibilité à tous dans les espaces de la Fête.

Les travaux d'aménagement de la Base 217 se sont poursuivis avec des **travaux de sécurisation** du site afin d'empêcher les intrusions ainsi que des travaux dans les **bâtiments Chalard et RESEDA** permettant un meilleur accueil des porteurs de projets, entreprises et artistes en résidence. Les travaux de **dépollution pyrotechnique** se sont poursuivis et ont abouti à la délivrance d'un Quitus à la SPL. Au total, 236,5 hectares ont été dépollués. Il restera environ 30 hectares sur des terres agricoles à dépolluer selon les nécessités d'usage futures.

Le **projet Cinéma** s'est concrétisé en 2024 avec la signature d'un protocole de partenariat avec la SPL Air 217, LA BASE STUDIOS et VIRTUO INDUSTRIAL PROPERTY. Le dépôt des permis de construire pour la réhabilitation des bâtiments AER, Richet, Pavillon de chasse et Hussenot et la signature d'une promesse de vente pour la construction d'un grand studio de cinéma et d'un village des fournisseurs marquent l'avancée de ce projet.

L'accompagnement du développement des **industries innovantes** et la **commercialisation des terrains** se sont poursuivis en 2024, avec la signature notamment d'une promesse de vente avec SVR, pour permettre à cette société dermo-cosmétique l'extension de l'usine actuelle situé sur la ZAE Tremblaie et la création de 150 emplois.

Également sur le secteur extension de la Tremblaie, la poursuite du projet avec NEOEN pour un projet de production et de **distribution d'hydrogène renouvelable** en connexion avec **la future centrale solaire** sur les terrains militaires.

Sur le secteur Mermoz, la signature d'une promesse de vente avec IMETIK, lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt en vue du développement d'un programme immobilier, dit « **Village de l'innovation** » permettra d'accueillir des entreprises innovantes, notamment liées à la filière Drone et aérospatiale.

La prise en compte des dimensions environnementales et écologiques comme éléments indissociables du développement de La Base 217 reste un atout important. Le programme de création de **continuités écologiques** est entré dans sa 3ème phase avec un programme complémentaire de plantation et la mise en œuvre du Plan de gestion de la biodiversité.

2.2 Perspectives 2025

La Base 217 réaffirme sa volonté de se positionner comme site d'accueil de projets de grande ampleur, dans une perspective innovante et écologique, notamment avec :

- La construction des **studios de cinéma et du village fournisseurs** incarnés par le projet *Base 217 Studios* et la finalisation de la réhabilitation des bâtiments Richet, Hussenot, AER et Pavillon de chasse, permettant une livraison progressive des studios et ateliers à partir de l'automne 2025 jusqu'en début 2026 ;
- La poursuite de la viabilisation des terrains nécessaire à l'arrivée des studios de cinéma, et notamment l'ouverture du site aux bus et mobilités douces ;
- La 4ème **édition de la Fête de l'Humanité** sur le territoire de Cœur d'Essonne Agglomération,
- L'organisation de la première édition du festival du **Cerf-Volant** au printemps 2025,
- La signature de la vente avec IMETIK et le démarrage des travaux du **Village de l'Innovation**,
- La signature des ventes pour la poursuite du développement de l'extension de la Tremblaie (SVR, NEOEN, …)
- Le démarrage des **travaux de déconnexion des pistes** dans le cadre du Schéma de gestion des eaux pluviales, sous réserve de l'obtention des subventions
- La poursuite des travaux de **continuités écologiques** (phase 3 du plan de biodiversité)

3. DEPENSES ET RECETTES D'INVESTISSEMENT

3.1 Les dépenses d'investissement

3.1.1 Etudes et assistance à maîtrise d'ouvrage

Afin de garantir la cohérence de l'aménagement de la Base 217, en respectant le Plan guide d'aménagement (Plan guide V2), sont programmées sous maitrise d'ouvrage de la SPL dans le cadre de la convention n°10, la réalisation d'études d'aménagement opérationnel sur les secteurs en cours (extension Tremblaie, Franges Ouest, Mermoz), et les développements à venir (Carré Nord).

Par ailleurs, la SORGEM poursuit ses missions d'assistance à maitrise d'ouvrage sur les secteurs des Franges Ouest et extension de la Tremblaie pour la commercialisation des terrains aux opérateurs économiques.

L'Agglomération sera également amenée à réaliser des études ponctuelles en propre préalables à la réalisation des travaux sur 2025.

Le projet étant en entrée en phase opérationnel, les études d'aménagement sont en diminution par rapport à la première phase du projet de reconversion de la Base 217.

3.1.2 Travaux

Les travaux prévus sous maitrise d'ouvrage déléguée la SPL AIR 217 se poursuivent avec la convention n°10 selon une répartition par missions sectorisées :

La clôture de la convention n°9 avec le solde des dernières actions en cours, et notamment la réhabilitation des bâtiments Richet, Hussenot, AER et Pavillon de chasse et de leurs abords pour l'accueil des studios de cinéma

Mission 1 « Requalification de l'entrée de la Base 217 »

- Mission 1.1 : Poursuite de la réhabilitation des bâtiments situés à l'entrée des Franges Ouest, secteur Cinéma (peinture extérieure, façades, curage, sécurité, chauffage, transformation de Chalard en ERP 4, accessibilité et durabilité des structures).
- Mission 1.2 : Travaux de dépollution sur le secteur Franges Ouest pour sécuriser les travaux de VRD
- Mission 1.4 : Mise en œuvre opérationnelle de la pépinière et travaux de continuités écologiques

Mission 3 « Animation culturelle/événementielle et poursuite de l'aménagement du parc événementiel »

- Mission 3.2 : Aménagements paysagers, zones de fraîcheur au sein du parc événementiel et valorisation des essences issues de la pépinière

Mission 4 « Développement du secteur Mermoz »

- Mission 4.3 : Travaux de continuités écologiques, mise en place de trames vertes et restauration des corridors écologiques.

Mission 5 « Finalisation de l'aménagement du secteur de l'extension de la Tremblaie »

- Mission 5.2 : Travaux de continuités écologiques aux abords (entrée et trame noire, dalot…), mise en place de trames vertes et restauration des corridors écologiques.

Mission 6 « Actions transversales »

- Mission 6.2 : Travaux de déconnexion des pistes dans le cadre du schéma de gestion des eaux pluviales.

En parallèle, vont se poursuivre **les travaux sous maitrise d'ouvrage directe de Cœur Essonne agglomération** :

- Les travaux de viabilisation du secteur Cinéma (extension du réseau d'assainissement, d'eau potable, reprise de la voirie, reprise des espaces publics et sécurisation, extension du réseau électrique par Enedis) pour permettre la livraison des studios de Cinéma fin 2025-début 2026.
- Les derniers aménagements de voirie interne sur le secteur de l'extension de la Tremblaie pour permettre l'arrivée des dernières entreprises, notamment SVR et NEOEN,
- Des aménagements ponctuels sur le secteur Mermoz pour permettre l'arrivée du Village de l'Innovation,
- L'aménagement interne des bâtiments Modul'Air et AIR TECH ainsi que le raccordement à la fibre pour ce dernier, des travaux de bâtiments divers,
- Le jalonnement définitif externe (panneaux directionnels sur la RN 104 et les routes départementales) et des aménagements ponctuels du parc événementiel,
- La finalisation des travaux de la piste cyclable et d'aménagement en faveur des mobilités sur le secteur Nord.

3.1.3 Subventions versées

Dans le cadre de l'aménagement des Franges Ouest, et notamment du pôle industriel cinématographique, une **compensation agricole collective** doit être versée, les terrains ayant été cultivés de manière précaire par un agriculteur dans le cadre d'une convention de mise à disposition avec la SAFER.

Une partie de cette compensation sera versée en 2025 au profit de projets agri-alimentaires locaux en cohérence avec SESAME.

D'autre part, une subvention sera versée en 2025 au Département de l'Essonne dans le cadre de la convention de financement pour la réalisation des études pré-opérationnelles de desserte du Secteur Sud Francilienne – BA 217.

3.1.4 Charges financières

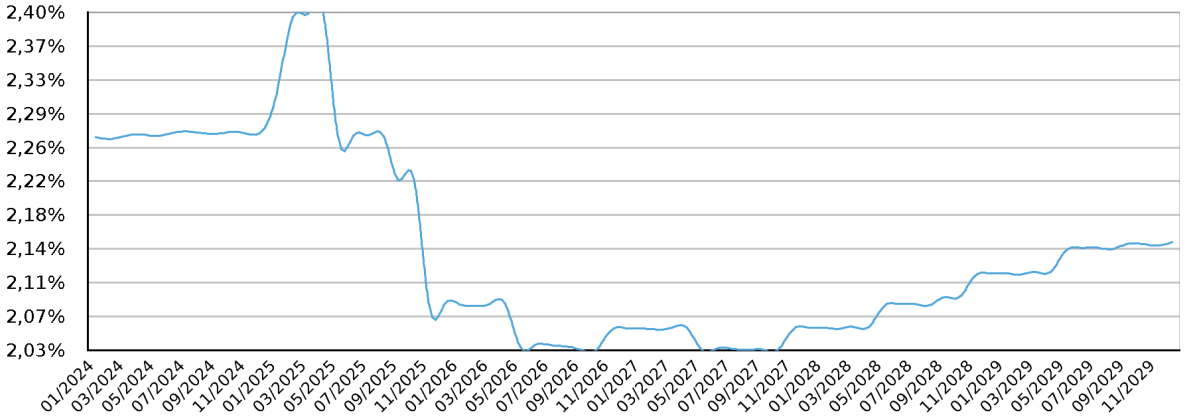
Le remboursement du capital de la dette :

Pour financer l'aménagement de la Base 217 depuis le début du projet, et en complément des ventes de terrain et des subventions perçues, Cœur d'Essonne agglomération a dû contracter 5 emprunts.

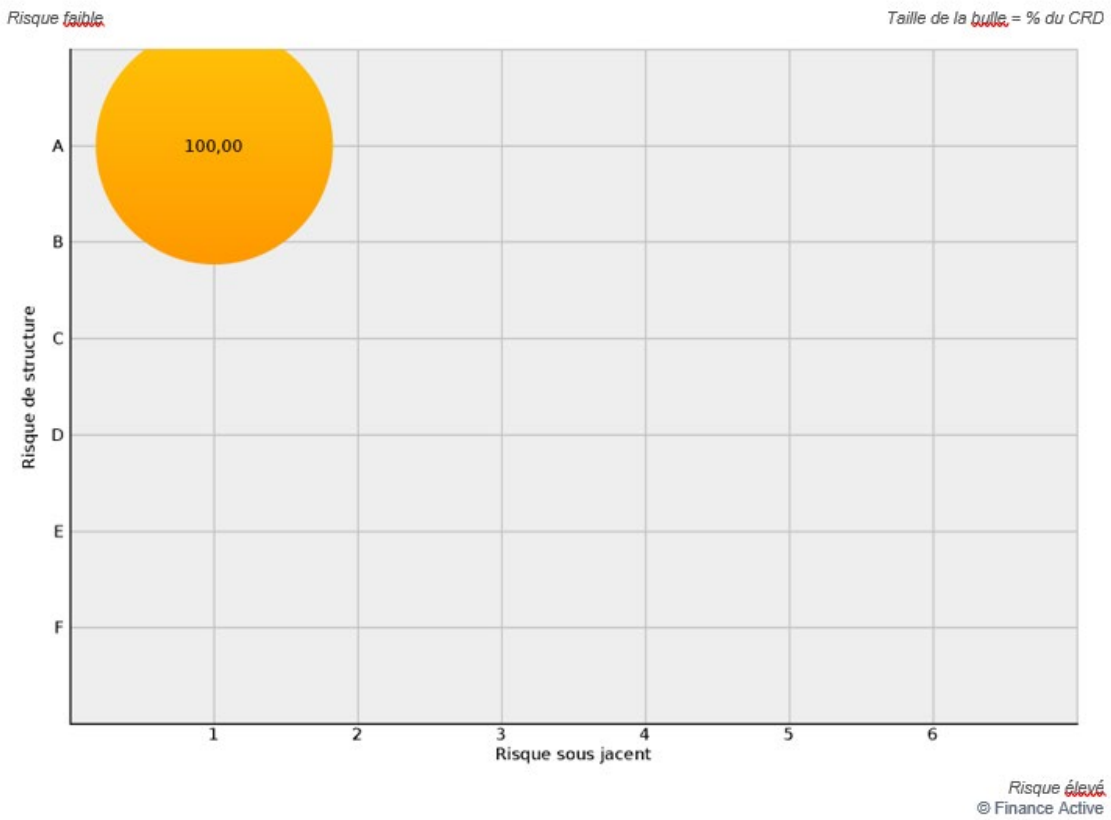
Au 1er janvier 2025 l'encours de dette du budget est de 20 601 614.73 € à un taux moyen de 2,32 %.

Capital restant dû (CRD)	Taux moyen (ExEx,Annuel)	Durée de vie résiduelle	Durée de vie moyenne	Nombre de lignes
20 601 614.73 €	2,32 %	14 ans et 7 mois	7 ans et 6 mois	10

Evolution annuelle du taux moyen (en %)



Cette dette est **classifiée 1A** (dette saine sans risque sous-jacent) selon la **charte de bonne conduite** (dite « Charte Gissler »)

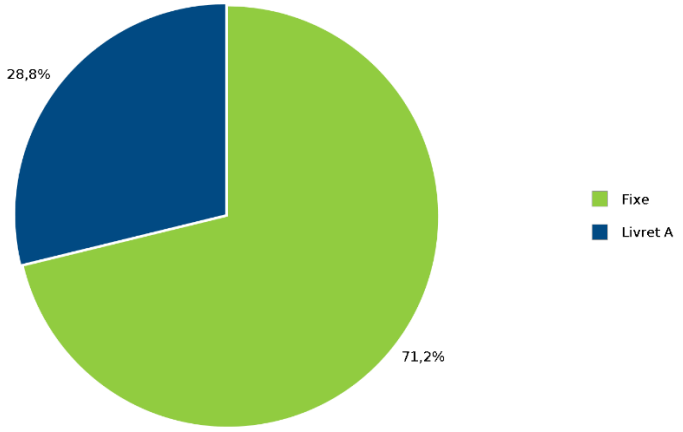


Dette par nature :

	Nombre de lignes	Capital Restant Dû	Taux moyen (ExEx,Annuel)
Emprunts	10	20 601 614.73 €	2,32 %
Dette	**10**	**20 601 614.73 €**	**2,32 %**

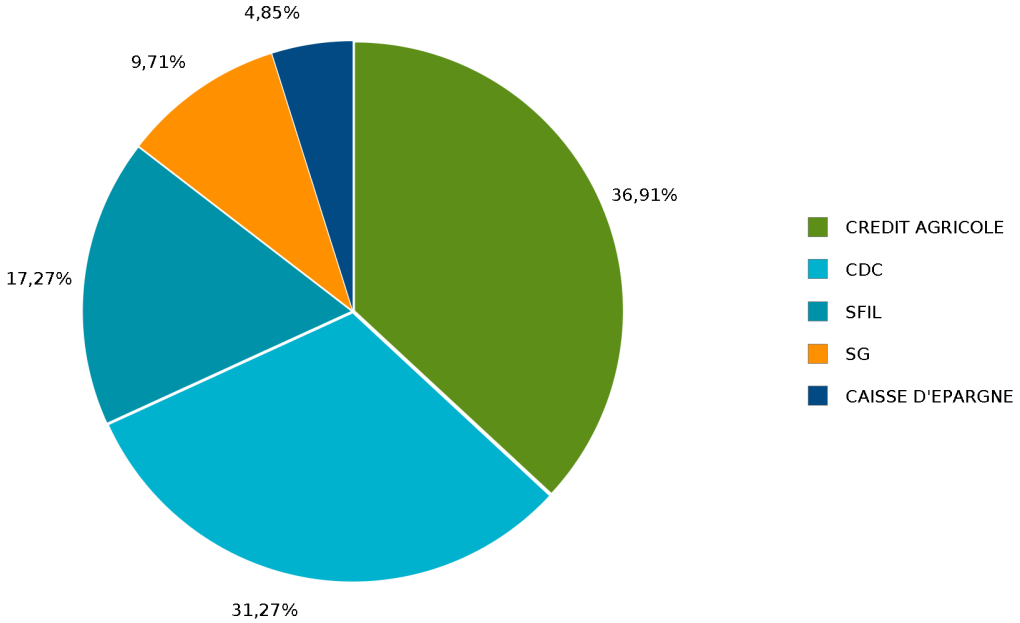
Dette par type de risque (avec dérivés)

Type	Capital Restant Dû	% d'exposition	Taux moyen (ExEx,Annuel)
Fixe	14 666 614.73 €	71,19 %	1,79 %
Variable	0.00 €	0,00 %	0,00 %
Livret A	5 935 000.00 €	28,81 %	3,62 %
Ensemble des risques	**20 601 614.73 €**	**100,00 %**	**2,32 %**



Dette par prêteur

Prêteur	Capital Restant Dû	% du CRD	Disponible (Revolving)
CREDIT AGRICOLE	7 603 041.80 €	36,91 %	
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	6 441 322.97 €	31,27 %	
SFIL CAFFIL	3 557 250.00 €	17,27 %	
SOCIETE GENERALE	1 999 999.96 €	9,71 %	
CAISSE D'EPARGNE	1 000 000.00 €	4,85 %	
Ensemble des prêteurs	**20 601 614.73 €**	**100,00 %**	**-**



3.2 Les recettes d'investissement

En recettes, les investissements seront couverts par :

3.2.1 Les ventes de terrains

Plusieurs promesses de vente ont été signées en 2024 et feront l'objet de recettes en 2025 (inscription BP 2025 ou RAR).

Sur le secteur de l'extension de la Tremblaie, avec SVR pour l'extension de l'usine déjà implantée sur le site de la Tremblaie et NEOEN pour la réalisation d'une unité de production d'hydrogène vert.

Sur le secteur Franges Ouest, deux promesses de vente ont été signées pour le projet d'installation d'un complexe industriel dédié au cinéma et à l'audiovisuel : avec LA BASE STUDIOS pour la construction d'un grand studio de 2 500 m² et avec VIRTUO INDUSTRIAL PROPERTY pour la réalisation du Village des fournisseurs.

Sur le secteur Mermoz, signature d'une promesse de vente avec IMETIK pour le développement du programme immobilier dit « Village de l'Innovation » lié à la filière drone et aérospatiale.

3.2.2 Subventions publiques

Les subventions publiques continueront à être perçues grâce au soutien de l'Etat et de nos partenaires, en complément des sommes déjà versées les années précédentes.

L'objectif 2025 est de rechercher de nouvelles subventions : nouveau Fonds friches, gestion des eaux pluviales, mobilités et biodiversité.

3.2.3 Mouvements financiers

Les mouvements financiers comprennent :

- Les amortissements,
- L'emprunt**,** dont le montant sera ajusté en fonction des niveaux de recettes mobilisés et de la capacité d'emprunt de Cœur d'Essonne agglomération.
- Les virements éventuels de la section de fonctionnement en fonction de la capacité du budget
- Le reversement de la Taxe d'aménagement perçue et reversée par les villes en fonction de l'état d'avancement des projets.

4. DEPENSES ET RECETTES DE FONCTIONNEMENT

4.1 Les dépenses de fonctionnement

En fonctionnement, les dépenses seront principalement liées comme les années précédentes à l'ensemble des coûts d'entretien, de gestion et de gardiennage du site et des bâtiments réhabilités, aux salaires de l'équipe Base 217 et aux mouvements financiers (amortissement et remboursement de l'emprunt).

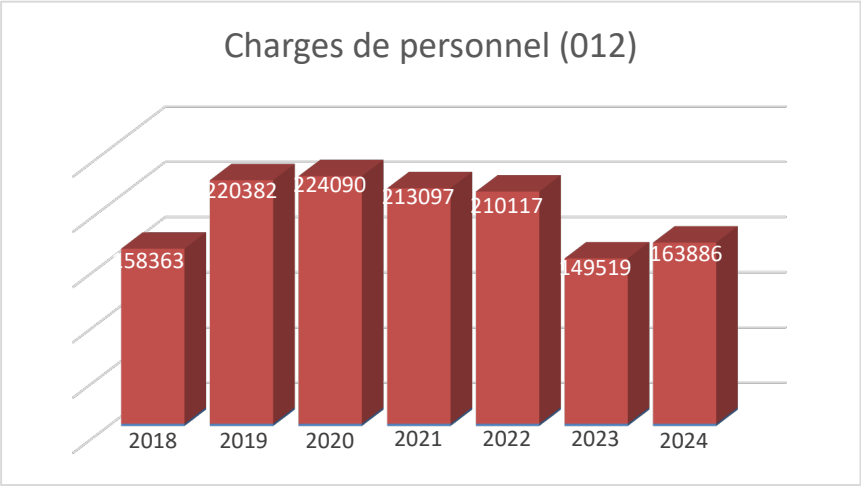
4.1.1 Les dépenses de personnel (012)

Les effectifs de l'équipe dédiée à la Base sont de 4 agents :

- Chargé.e de mission « Projet Base 217 » (poste vacant)
- Coordinatrice administrative et financière
- Responsable gestionnaire de la Base
- Technicienne

Seuls 3 des 4 postes étaient pourvus en 2024, le recrutement en cours d'un.e chargé.e de mission aura un impact sur les charges de personnel 2025.

Le montant des dépenses de personnel en 2024 (chapitre 012) s'est élevé à 163 886,59 €.



Compte tenu du contexte inflationniste national, la prévision 2025 des charges de personnel comprendra une provision permettant d'anticiper de potentielles mesures législatives.

4.1.2 Les charges à caractère général (011)

Les charges générales correspondent à :

- Frais d'assurance
- Taxes foncières
- Fluides (eau, électricité et gaz)
- Petit matériel
- Maintenance, contrôle et entretien des bâtiments
- Maintenance des portails et portiques
- Entretien de l'éclairage public, terrains, voiries, réseaux
- Frais de télécommunications
- Surveillance du site
- Frais de communication liés à l'évènementiel

Une augmentation est constatée en 2024 (864 697,93 € contre 736 579,25 € en 2023), s'expliquant essentiellement par des régularisations de taxes et de dépenses de fluides.

La livraison progressive des studios ateliers cinéma à compter de septembre 2025 impliquera une augmentation des charges dont une partie sera reversée par les locataires.

4.1.3 Les charges de gestion courante

Ce chapitre comprend :

- La régularisation des arrondis sur les charges salariales,
- La subvention versée à l'association partenaire du projet Drone (Systematic Paris Région)

Ces charges s'élevaient à 23 000,46 € sur 2024 et devraient être stables sur 2025.

4.1.4 Les charges financières et provisions pour contentieux

En 2025 les charges d'intérêts des emprunts seront en légère augmentation à la suite d'un nouvel emprunt contracté en 2024 (elles regroupent les ICNE - intérêts encours non échus – et les intérêts réglés à l'échéance).

Enfin, comme pour l'année 2024, un ajout de crédits dédié aux provisions pour contentieux dans le cadre du complément de prix sera effectué en fonction des capacités budgétaires de 2025.

4.2 Les recettes de fonctionnement

Les recettes de fonctionnement proviendront de la **location** des bâtiments réhabilités, du parc événementiel et des pistes ainsi qu'une **participation du budget principal** de l'Agglomération.

Une recette exceptionnelle (recouvrement de loyers dus) est attendue à la suite du jugement rendu le 20/12/2024 en faveur de l'agglomération dans le cadre d'un litige avec un locataire pour un tournage de film.

En 2024, la tendance des perceptions de recette a été à la hausse, au regard de l'avenant signé avec la Fête de l'Humanité relatif à la participation aux frais des cheminements PMR et à une augmentation de la participation du budget principal. Pour 2025, la redevance de la Fête de l'Humanité sera également majorée pour la seconde et dernière année, au titre de la participation PMR.

La livraison progressive des studios ateliers cinéma à compter de septembre 2025 augmentera progressivement les recettes de fonctionnement.

La participation du budget principal sera définie en fonction de l'équilibre du budget principal et du résultat prévisionnel du budget annexe sur l'exercice 2024.