



COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **25 SEPTEMBRE 2023**
Délibération n° **DEL-2023-0310**

Objet : Approbation du Compte-Rendu d'Activité de Concession de la Société Publique Locale Isère Aménagement pour la Zone d'Activités Economiques de Secrétan au titre de l'année 2022

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 64
Pouvoirs : 8
Absents : 0
Excusés : 10
Pour : 71
Contre : 0

Abstention : 0
N'ayant pas pris part au vote : 1

Acte rendu exécutoire après
transmission en Préfecture le

02 OCT. 2023

et publié le

02 OCT. 2023

Secrétaire de séance :
Jean-François CLAPPAZ

Le lundi 25 septembre 2023 à 18 heures 30, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Le Grésivaudan s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Henri BAILE, Président. Convocation dûment faite le 19 septembre 2023.

Présents : Cédric ARMANET, Patricia BAGA, Henri BAILE, Michel BASSET, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, Zakia BENZEGHIBA, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Dominique BONNET, Christophe BORG, Karim CHAMON, Christiane CHARLES, Jean-François CLAPPAZ, Alexandra COHARD, Roger COHARD, Cécile CONRY, Isabelle CURT, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Brigitte DULONG, Agnès DUPON, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Pierre FORTE, Nelly GADEL, Claudine GELLENS, Philippe GENESTIER, Martin GERBAUX, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Valérie PETEX, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Adrian RAFFIN, Franck REBUFFET-GIRAUD, Sophie RIVENS, Cécile ROBIN, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Franck SOMME, Brigitte SORREL, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Annie TANI, Laurence THERY, Jean-Claude TORRECILLAS, Martine VENTURINI, Françoise VIDEAU, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Patrick AYACHE à Philippe LORIMIER, Philippe BAUDAIN à Agnès DUPON, Coralie BOURDELAIN à Laurence THERY, Christophe ENGRAND à Brigitte SORREL, Annie FRAGOLA à Annie TANI, Hervé LENOIRE à Patrick BEAU, Guillaume RACCURT à François OLLEON, Sidney REBBOAH à Christelle MEGRET

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Vu les articles L.300-5 du Code de l'urbanisme et L.1523-3 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n° DEL-2019-0151 du 27 mai 2019 approuvant la désignation de la Société Publique Locale Isère Aménagement en qualité d'aménageur de l'opération Secrétan et le traité de concession ainsi que ses annexes à passer entre la Communauté de communes et la Société Publique Locale Isère Aménagement,

Vu l'article 17 du contrat de concession d'aménagement et ses annexes entre la Communauté de communes Le Grésivaudan et la Société Publique Locale Isère Aménagement, signé le 19 juillet 2019,

Vu le « Compte – Rendu Annuel à la Collectivité n°4 - Exercice 2022 » de la SPL Isère Aménagement diffusé pour avis aux membres du comité de pilotage,

Une concession d'aménagement a été passée avec la SPL Isère Aménagement afin de réaliser les travaux d'aménagement de la future zone d'activités économiques de Secrétan, située sur la commune de Montbonnot-Saint-Martin.

Lorsqu'une concession d'aménagement est passée entre une collectivité et un concessionnaire afin de réaliser une opération d'aménagement, un compte-rendu annuel de l'activité du concessionnaire doit être présenté à la collectivité.

Considérant qu'en application de l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme indiquant que les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant sont précisées dans le traité de concession, et en application de l'article 17 du traité de concession d'aménagement conclu entre la Communauté de communes et la Société Publique Locale Isère Aménagement, le concessionnaire doit fournir chaque année un compte rendu financier comportant notamment en annexe:

- Le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

Considérant que le concessionnaire a transmis le document intitulé « Compte Rendu Annuel à la Collectivité n°4 – Exercice 2022 », ci-joint en annexe, dont le contenu détaille l'année 2022

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire :

- D'approuver le « Compte-Rendu Annuel à la Collectivité n°4 - Exercice 2022 »,
- De l'autoriser à signer tous les actes afférents à cette affaire.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité des suffrages exprimés cette délibération (par 71 voix pour et 1 n'ayant pas pris part ni au débat ni au vote : Jean-François CLAPPAZ).

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.

Au registre ont signé tous les membres présents.

POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le

25 SEP. 2023

Le Président,
Henri BAILE



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20230925-DEL-2023-0310-DE
Date de télétransmission : 02/10/2023
Date de réception préfecture : 02/10/2023

SOCIETE PUBLIQUE LOCALE ISERE AMENAGEMENT

LES REFLETS DU DRAC

34, RUE GUSTAVE EIFFEL

38028 GRENOBLE CEDEX 01

CONCESSIONNAIRE DE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

DANS LE CADRE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT NOTIFIEE LE 19 JUILLET 2019

SECRETAN

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

COMPTE RENDU ANNUEL

A LA COLLECTIVITE LOCALE

CRACL au 31/12/2022

SOMMAIRE

1 - PREAMBULE	3
2 - OBJET DE L'OPERATION	3
3 - HISTORIQUE	6
4 - PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS.....	6
5 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS	6
6 - PROCEDURES.....	7
7 - ETAT DES DEPENSES AU 31/12/2021.....	9
7.1 Acquisitions foncières	9
7.2 Etudes.....	9
7.3 Travaux	9
7.4 Honoraires.....	9
7.5 Frais divers.....	9
7.6 Rémunération du concessionnaire	9
7.7 Frais financiers.....	9
8 - ETAT DES RECETTES AU 31/12/2021.....	10
8.1 Cessions de charges foncières.....	10
8.2 Participations – Subventions.....	10
8.3 Produits financiers.....	10
9 - TRESORERIE AU 31/12/2021	10
10 - EVOLUTION PREVISIBLE DES DEPENSES	10
10.1 Acquisitions foncières	10
10.2 Etudes.....	10
10.3 Travaux	10
10.4 Honoraires.....	10
10.5 Frais divers.....	10
10.6 Rémunération du concessionnaire	11
10.7 Frais financiers.....	11
11 - EVOLUTION PREVISIBLE DES RECETTES.....	11
11.1 Cessions de charges foncières.....	11
11.2 Participations – Subventions.....	13
11.3 Produits financiers.....	13
12 - RESULTAT D'EXPLOITATION	13
13 - ANALYSE DU RISQUE	14
14 - ANNEXE.....	14

1 - PREAMBULE

Le présent compte-rendu à la collectivité locale (CRACL) est établi en application des dispositions de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme reprises dans le traité de concession liant la Communauté de communes Le Grésivaudan à ISERE Aménagement pour l'opération d'aménagement de SECRETAN.

Conformément à l'article 17 du traité de concession, le CRACL doit permettre à la collectivité concédante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier.

Dans ce contexte, le CRACL doit permettre de :

- Utiliser les mêmes paramètres compris et partagés et faciliter les rapprochements d'une année sur l'autre ;
- Assurer auprès de la collectivité concédante une information aussi complète et exacte que possible ;
- Argumenter les évolutions souhaitables de l'opération tant sur les plans technique, juridique que financier.

Le contenu du CRACL est constitué par un compte rendu financier (note de conjoncture décrivant en termes physiques et financiers, l'avancement de l'opération), auquel sont annexés des tableaux de bord opérationnels et financiers comportant notamment :

- Le bilan prévisionnel actualisé des activités faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.
- L'ensemble de ces documents doit être soumis, dans un délai de trois mois, à l'examen de l'organe délibérant de la collectivité concédante qui se prononce par un vote.

2 - OBJET DE L'OPERATION

Il s'agit de la réalisation de l'opération d'aménagement dite « SECRETAN » située sur la commune de Montbonnot-Saint-Martin et qui se développe sur une surface d'environ 8.4 hectares.

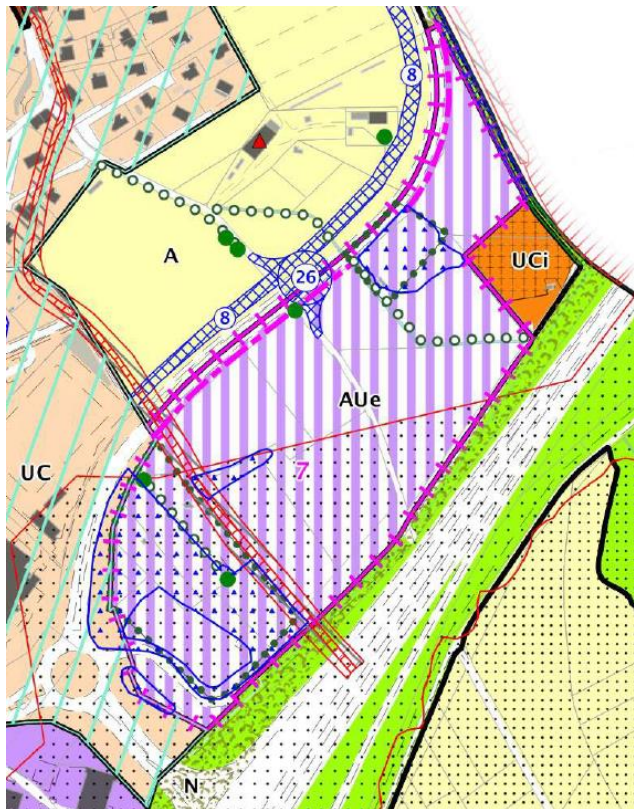
Le secteur de Secrétan est stratégiquement placé en entrée de Montbonnot-Saint-Martin par l'A41, à proximité immédiate du pôle multimodal du Pré de l'Eau et en continuité des zones d'activités de la commune (Inovallée – ZA Pré Millet et Croix Verte), il est actuellement utilisé par l'agriculture. Sa situation en amont de l'autoroute en fait un des rares secteurs dans le Grésivaudan à être peu impacté par le PPR Isère Amont (zone Bi3, surélévation des planchers) et en fait un secteur essentiel pour conforter le développement économique dans la vallée. C'est pourquoi la Communauté de Communes Le Grésivaudan porte un projet de pôle économique et commercial sur ce secteur.

Le projet fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) au PLU de la commune. Les principales constructions attendues sont :

- des commerces et activités de services,
- des activités des secteurs secondaires et tertiaires (bureaux et entrepôts).

La zone de Secrétan pourra être ouverte à l'urbanisation à la condition de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Périmètre de l'OAP : zonage AUe ci-dessous



L'OAP prévoit :

- une mixité fonctionnelle du secteur avec l'accueil d'activités de commerces, de services, activités économiques secondaires et tertiaires, d'équipements publics
- l'accès principal par la rue Henri Giraud donnant accès aujourd'hui au nouveau cimetière de Montbonnot. L'accès direct depuis la voie en S est abandonné.
- La desserte du site pour les piétons-cycles en lien avec le futur pôle multimodal du Pré de l'Eau
- des implantations en retrait vis-à-vis de la voie en S et de l'A41 et des retraits moins importants pour les voiries liées au secteur
- des volumétries et des prescriptions en matière de composition urbaine, d'intégration des mobiliers et de végétalisation pour garantir l'insertion architecturale, urbaine et paysagère du site
- une qualité environnementale du site avec une intégration des enjeux écologiques dans l'aménagement et leur valorisation dans la zone d'activités.

Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Secrétan
 >> Schéma d'aménagement



	Périmètre de l'OAAP
	Bâti existant
	Voies existantes
	Ligne Haute tension
	Cheminement piétons-cycles en projet à proximité du secteur
<hr/>	
	Accès entrée-sortie au tènement et accès pour le secteur Est
	Principe de circulation en sens unique pour le secteur Ouest
	Principe de maillage viaire structurant à créer Avec aire de retournement à prévoir pour le secteur Est
	Principe de maillage piétons-cycles à créer
	Possibilité de connexion en direction de la voie en S à conserver
	Localisation de l'emprise constructible pour les bâtiments d'activités
	Orientation des façades des bâtiments
	Zone non constructible en lien avec la présence d'une ligne Haute tension >> secteurs de parkings avec traitement paysager
	Ouvertures visuelles à maintenir
	Espace vert d'intérêt paysager à préserver et requalifier en lien avec la valorisation des zones humides
	Zone humide à préserver ou à requalifier
	Trame boisée constitutive la Trame Verte - à conserver
	Arbres existants à préserver ou requalifier
	Verger existant - à préserver ou requalifier - espace de parc
	Aménagements paysagers - Plantations d'arbres à garantir

Les intentions et objectifs

- Encadrer l'insertion d'une nouvelle zone d'activités économiques et commerciales en entrée de ville
- Préserver des ouvertures visuelles depuis les voiries attenantes (encadrement des implantations, retraits)
- Préserver et revaloriser des zones humides dégradées sur le secteur, une opportunité d'offrir des espaces verts qualitatifs sur un secteur d'entrée de ville (revalorisation paysagère)
- Conserver des éléments structurants de la Trame verte du territoire (cordons boisés, arbres)
- Encadrer la desserte viaire du secteur et connecter une desserte piétons-cycles au pôle bus actuel et futur pôle multimodal du Pré de l'Eau

3 - HISTORIQUE

La Commune de Montbonnot-Saint-Martin a conduit les études de faisabilité en 2015. Les principes d'aménagement alors définis ont été retranscrits dans le PLU de la Commune approuvé le 21 mars 2017.

La Communauté de communes Le Grésivaudan a délibéré le 27 mai 2019, la mise en œuvre du projet urbain de Secrétan.

Par délibération du 27 mai 2019, la Communauté de communes a également désigné la SPL Isère Aménagement en qualité de concessionnaire d'aménagement, en application des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du Code de l'urbanisme.

Le contrat de concession a été notifié le 17 juillet 2019 à Isère Aménagement.

4 - PROGRAMME INITIAL DES CONSTRUCTIONS

Le programme des constructions initial prévoit la commercialisation de 10 lots d'activités de superficie allant de 1 800 à 17 000 m² pour une surface de plancher estimée de 35 000 m² :

- 2 lots à vocation commerciale représentant 24 700 m² de terrain environ et 10 000 m² de surface de plancher environ,
- 8 lots à vocation tertiaire et artisanale représentant 21 000 m² de terrain environ et 25 000 m² de surface de plancher environ.



5 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le programme prévisionnel des équipements publics prévoit :

- L'aménagement des accès par la reprise et l'allongement de la voirie actuelle (la rue Henri Giraud) menant au nouveau cimetière de Montbonnot-Saint-Martin
- L'aménagement des voiries et réseaux internes (électricité, éclairage public, gaz, télécommunications, eaux pluviales, eaux usées à l'exception du réseau de transit d'eaux usées réalisé en régie par la collectivité, adduction eau potable) pour assurer la desserte des lots
- L'aménagement paysager des abords de la voie en S et l'aménagement paysager interne au site, ses abords et accès en gérant la présence de zones humides.

6 - PROCEDURES

URBANISME REGLEMENTAIRE

Le PLU a été approuvé par le conseil municipal en mars 2017. Il a fait l'objet d'une modification le 12 février 2019.

Une modification de l'OAP sera nécessaire.

PROCEDURES A CHARGE DE L'AMENAGEUR

Les procédures suivantes sont nécessaires :

- Dossier de Déclaration d'Utilité Publique en vue d'expropriation
- **Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (modification de l'OAP)**
- Permis d'aménager au titre du Code de l'urbanisme
- Evaluation environnementale (réalisation d'une étude d'impact)
- Dossier d'autorisation environnementale au titre du Code de l'environnement

ACTIONS ENGAGEES EN 2019

Les actions engagées en 2019 ont été les suivantes :

- Poursuite de l'acquisition des données d'entrée (diagnostic faune flore, recherche de précisions sur l'étendue des zones humides)
- Passation des contrats de prestataires :
 - o Architecte urbaniste : AKTIS
 - o Maîtrise d'œuvre : ALP' ETUDES
 - o Dossier cas par cas puis éventuellement étude d'impact : SETIS
 - o Dossier de DUP : SETIS
 - o Etude pédologique : AMETEN
- Démarrage des missions de prestataires
- Lancement des négociations amiables.

ACTIONS ENGAGEES EN 2020

Les actions engagées en 2020 ont été les suivantes :

- Poursuite des négociations amiables
- Elaboration du dossier cas par cas puis élaboration de l'étude d'impact – état initial
- Passation des contrats de prestataires :
 - o Autorisation Environnementale : SETIS
 - o Etude hydraulique liée à la poursuite des aménagements du ruisseau des Guichards engagées en amont par la Commune : ALP' ETUDES
- Adaptations du projet à l'évolution du projet

- A la coordination avec le Service des Eaux pour l'implantation d'un poste de relèvement

ACTIONS ENGAGEES EN 2021

- Etudes géotechniques et géo-pédologiques
- Finalisation du plan guide d'aménagement
- Avant-projet des espaces publics
- Diagnostic de la zone de remblai située au sud-ouest du site

ACTIONS ENGAGEES EN 2022

- Finalisation du dossier de DUP
- Finalisation du dossier d'autorisation environnementale – étude d'impact
- Élaboration du dossier de modification du PLU de Montbonnot – MECDU
- Demande de cas par cas dans le cadre de la MECDU au titre du Code de l'urbanisme
- Dépôt d'une déclaration d'intention au titre du Code de l'environnement
- Montage opérationnel d'une gestion mutualisée des stationnements privés

ACTIONS PREVUES EN 2023

Les actions prévues en 2023 sont les suivantes :

- Poursuite des négociations amiables
- Concertation dans le cadre de la MECDU au titre du Code de l'urbanisme
- Dépôt du dossier d'autorisation environnementale – étude d'impact
- Dépôt du dossier de DUP
- Dépôt du dossier de modification du PLU de Montbonnot
- Finalisation du montage opérationnel d'une gestion mutualisée des stationnements privés

Le permis d'aménager ne pourra être obtenu qu'après maîtrise du foncier sur l'ensemble du périmètre de l'opération.

PERSPECTIVES DE COMMERCIALISATION

La dureté foncière nécessite de procéder à une procédure d'expropriation. La prise de possession des terrains est attendue au premier semestre 2026, selon le scénario le plus favorable.

La commercialisation des terrains pourra être engagée dès cette date.

Sans expropriation, la commercialisation pourrait être engagée début 2025 en cas d'accords amiables.

Les autres procédures pourront être obtenues en temps masqué.

7 - ETAT DES DEPENSES AU 31/12/2022

Le détail des dépenses réalisées en 2022 s'établit comme suit et correspond au total des dépenses constatées. L'opération étant en cours de démarrage, peu de prestations ont été facturées cette année. L'année 2023 verra une montée en charge progressive.

7.1 Acquisitions foncières

En 2022, il y a eu les acquisitions foncières des indivisions Blancs et Rivoire pour un montant de 133 300 € et 8 500 € de frais de notaire.

7.2 Etudes

Le montant total des « études » pour l'année 2022, constaté s'élève à 70 047 € HT, correspondant au solde du dossier faune flore, à la réalisation du dossier de l'étude d'impact, des études de sols et la mise à jour de l'étude trafics.

7.3 Travaux

Il n'y a pas eu de travaux en 2022.

7.4 Honoraires

Le montant total des « honoraires » pour l'année 2022, constaté s'élève à 69 148 € HT, correspondant aux études de maîtrise d'œuvres, et d'architecte et urbaniste en chef (avant-projet des espaces publics et plan guide d'aménagement) et conseil juridique.

7.5 Frais divers

En 2022, le montant total des « frais divers » s'élève à 0 € HT.

7.6 Rémunération du concessionnaire

Le montant de la rémunération de ISERE AMENAGEMENT au titre de 2022, constaté s'élève à 49 128 € HT, dont la répartition s'établit comme suit :

- Rémunération sur acquisition : 7 208 € HT
- Rémunération suivi administratif : 33 000 € HT
- Rémunération proportionnelle : 8 326 € HT
- Rémunération de commercialisation et de suivi de projets : 0 € HT
- Rémunération pour la DUP : 0 € HT
- Révisions sur honoraires : 594 € HT.

7.7 Frais financiers

Les frais financiers de 3 465 € correspondent au taux de l'emprunt et sont calculés conformément à l'article 16.7 du contrat de concession.

Au 31/12/2022, le montant total des dépenses d'investissement constatées s'élève à 333 604 € HT.

8 - ETAT DES RECETTES AU 31/12/2022

8.1 Cessions de charges foncières

Il n'y a pas eu de cession en 2022.

8.2 Participations – Subventions

Il n'y a pas eu de participation du concédant en 2022.

8.3 Produits financiers

Il n'y a pas eu de produits financier en 2022.

9 - TRESORERIE AU 31/12/2022

La trésorerie représente le solde des recettes encaissées et des dépenses réglées sur l'opération à un instant donné. Elle ne se base pas uniquement sur les dépenses et recettes réalisées, mais tient compte des échéanciers de règlement de ces montants.

La trésorerie de l'opération au 31/12/2022 s'élève à **46 233 €**.

10 - EVOLUTION PREVISIBLE DES DEPENSES

10.1 Acquisitions foncières

Au 31/12/2023, le montant au bilan est de 959 368€ HT, dont 752 810 € restent à réaliser. Ce poste est en diminution de 3 983 € HT par rapport au bilan initial.

Pour 2023, il est prévu de poursuivre des acquisitions foncières à l'amiable.

10.2 Etudes

Le montant global des études et honoraires s'élève à 158 419 € HT, dont 43 200 € HT restent à réaliser. Ce poste présente une diminution de 3 767 € HT par rapport à 2021. Cette diminution est liée à l'ajustement des missions au regard du contexte réglementaire.

En 2023, les dépenses prévues s'élèvent à 23 200 € HT.

10.3 Travaux

Le montant des travaux s'élève à 4 261 523 € HT au bilan révisé au 31/12/2022. L'ensemble reste à réaliser.

Il n'y a pas de dépense prévue en 2023.

10.4 Honoraires

Au 31/12/2022, le montant au bilan est de 470 219 € HT, dont 357 285 € HT restent à réaliser.

Pour 2023, les dépenses prévues s'élèvent à 83 425 € HT.

10.5 Frais divers

Au 31/12/2022, le montant au bilan est de 32 187 € HT dont 29 724 € HT restent à réaliser. Ce poste est en diminution de 6 000 € HT par rapport au bilan initial.

Pour 2023, les dépenses prévues s'élèvent à 6 000 € HT.

10.6 Rémunération du concessionnaire

Au 31/12/2022, le montant au bilan est de 724 320 € HT, dont 489 438 € HT restent à réaliser.

Ce poste est marqué par une augmentation de 19 011 € HT liée d'une part à l'augmentation des acquisitions à hauteur de 11 750 € HT et d'autre part aux révisions sur honoraires de + 5 594 € HT.

Pour 2023, la rémunération prévue s'élève à 55 065 € HT.

10.7 Frais financiers

Au 31/12/2022, le montant au bilan est de 199 744 € HT, dont 194 564 € HT restent à réaliser. Ce poste est en augmentation de 133 942 € HT. Il fluctue d'une année sur l'autre en raison de la modification de l'échéancier de dépenses et recettes d'une part et de l'augmentation des frais financiers à court terme d'autre part.

Pour 2023, il est provisionné un montant de 20 351 € HT.

11 - EVOLUTION PREVISIBLE DES RECETTES

11.1 Cessions de charges foncières

En 2022, aucune promesse unilatérale de vente n'a été signée.

Les écarts d'évaluation des ilots commercialisables sont intégrés au bilan 2022, avec une diminution de -226 240 € HT. Cette diminution s'explique d'une part, par une diminution de la charge foncière sur lots tertiaires au profit d'une valorisation des Zones Humides présentes sur site, indispensable dans le cadre de l'autorisation environnementale et la DUP.

D'autre part, la mise à jour du plan du guide a permis de valider le scénario appelé « variante 2 : stationnement mutualisé » dont les principes sont les suivants :

- Un parking aérien de 220 places en R+4, type « silo » mutualisé entre les lots 4/5/6/7/8/9, en lieu et place du lot 3 : 50 m²SP/stationnement
- Des hauteurs surélevées en R+4 (18m) pour compenser la surface de plancher du lot 3.
- Une recomposition des deux grands lots 5/6 en trois plus petits lots (5/6/7).
- Des programmes mixtes, ateliers-labos en RDC et tertiaire en étages, privilégiés pour les lots 4/5/6/7/8/9 (20 992 m²SP)
- Un minimum de 20% de végétalisation par parcelle.
- Une gestion hydraulique intégrée à la parcelle (noues ou gestion enterrée).

→ soit 24 117 m² de charge foncière sur les lots 1 & 2

→ soit 20 992 m² SDP sur les lot 4/5/6/7/8/9



	Objectif Initial	A réaliser au 31/12/2022	A réaliser au 31/12/2023	A réaliser au 31/12/2024	A réaliser au 31/12/2025	A réaliser au 31/12/2026	A réaliser au 31/12/2027
Commerces / tertiaires k€ HT	7 217	0	0	3 858	1 392	807	1 158

Le montage opérationnel du parking mutualisé reste à finaliser au cours de l'année 2023.

11.2 Participations – Subventions

Il n'est pas prévu de participation du concédant sur cette opération.

En 2023, en fonction de l'étude sur le montage opérationnel du parking mutualisé, une participation de la collectivité sera peut-être sollicitée.

11.3 Produits financiers

En cas de solde positif, la trésorerie de l'opération génère des produits financiers. Néanmoins, dans le respect du principe de prudence dans l'évaluation des recettes et dépenses, nous ne prévoyons aucun produit financier pour la suite de l'opération.

12 - RESULTAT D'EXPLOITATION

Le montant des dépenses et recettes estimées, ainsi que leur cadencement dans le temps conduit cette concession à un résultat issu du bilan initial de 0 €.

Au 31/12/2022, le résultat d'exploitation s'élève à 0 € HT.

A la fin de l'opération, le résultat s'oriente à 0 € HT.

Un emprunt de 700 000 € HT a été mis en place par Isère Aménagement en 2021 et délibéré par le concédant.

En 2023, un second emprunt de 700 000 € devait être mis en place sous condition d'une validation par voie de délibération du concédant. Toutefois, cet emprunt sera reporté en 2024 sous réserve d'une validation de la part d'une banque.

13 - ANALYSE DU RISQUE

Il pèse sur cette opération un risque de calendrier au vu de la dureté foncière et la possibilité de recours associé.

Le montage opérationnel (portage dans le temps notamment) du parking silo reste à consolider et à intégrer en 2023 – 2024 dans le prochain bilan d'opération.

Précision à propos du prévisionnel :

Le prévisionnel au-delà de 2022 est réalisé sur la configuration connue en janvier 2023, soit d'une part pendant la crise liée au Covid-19 et d'autre part avant la crise générée par la guerre en Ukraine. Ces crises peuvent avoir un impact sur le résultat d'exploitation final (augmentation des coûts des matériaux et de l'énergie, impact sur le marché de l'immobilier, taux d'emprunt et modalités de financement), lequel ne pourra être évalué qu'après la sortie de la crise.

14 - ANNEXE

Annexe 1 : Bilan et plan de trésorerie prévisionnels

Annexe 2 : Tableau des acquisitions foncières prévisionnelles

Ligne	Intitulé	Bilan		Réalisé au 31/12/2022	Fin 2021 Année	2022 Année	2023 Année	2024 Année	2025 Année	2026 Année	2027 Année	Bilan	
		31/12/21	31/12/22									Nouveau	Ecart
	DEPENSES	7 217 281	677 237	343 633	333 604	358 242	423 404	2 013 969	2 804 574	939 855	7 217 280	-1	
A	ACQUISITIONS	963 351	206 558	64 741	141 817	170 200	20 000	522 610	20 000	20 000	959 368	-3 983	
B	ETUDES	162 186	115 219	45 173	70 047	23 200	8 000	12 000	0	0	158 419	-3 767	
C	TRAVAUX	4 261 523	0	0	0	0	218 500	1 035 000	2 300 000	708 023	4 261 523	0	
D	HONORAIRES	468 712	112 934	43 787	69 148	83 425	68 500	50 885	40 000	114 475	470 219	1 507	
E	FRAIS DIVERS	38 187	2 463	2 463	0	6 000	6 000	6 000	6 000	5 724	32 187	-6 000	
F	REMUNERATIONS	705 309	234 882	185 754	49 128	55 065	57 500	112 262	176 750	87 861	724 320	19 011	
G	FRAIS FINANCIERS	65 802	5 180	1 715	3 465	20 351	33 404	75 213	61 824	3 772	199 744	133 942	
H	PROVISIONS POUR ALEAS	552 211	0	0	0	0	11 500	200 000	200 000	0	411 500	-140 711	
	RECETTES	7 217 280	0	0	0	0	0	0	6 058 400	1 158 880	7 217 280	0	
K	CESSIONS	7 217 280	0	0	0	0	0	0	6 058 400	1 158 880	7 217 280	0	
L	PARTICIPATIONS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-1	-677 237	-343 633	-333 604	-358 242	-423 404	-2 013 969	3 253 826	219 025	0	0	
	AMORTISSEMENTS	700 000	0	0	0	0	0	700 000	0	0	700 000	0	
	MOBILISATIONS	700 000	700 000	0	700 000	0	0	0	0	0	700 000	0	
	FINANCEMENT	0	700 000	0	700 000	0	0	-700 000	0	0	0	0	
	TRESORERIE	0	0	-331 732	46 233	-338 793	-762 197	-3 476 167	-222 340	-3 315	-33 115	0	

TABLEAU DES ACQUISITIONS FONCIERES PREVISIONNELLES

N° parcelle	Destination	Surface en m²
106	Parc / ZH	547
144	Parc / ZH	6 446
77	Parc / ZH	2 120
78	Parc / ZH	2 977
80	Parc / ZH	200
81	Parc / ZH	2 537
82	Parc / ZH	480
71	Parc / ZH	2 473
66	Aménagement	7 553
67	Aménagement	5 407
68	Aménagement	7 750
69	Aménagement	5 603
62	Aménagement	3 765
63	Aménagement	9 996
56	Aménagement	2 900
88	Aménagement	5 823
86	Aménagement	216
84	Aménagement	6 817
Total		73 610