



## COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 28 JUIN 2021  
Délibération n°DEL-2021-0243

OBJET : **Approbation du Compte Rendu d'Activité annuelle à la Collectivité du concessionnaire, SPL Isère Aménagement, pour la ZAE de Secrétan, année 2020**

Nombre de sièges : 74  
Membres en exercice : 74  
Présents : 50  
Pouvoirs : 18  
Absents : 0  
Excusés : 24  
Pour : 66  
Contre : 0  
Abstention : 0  
N'ayant pas pris part au vote : 2

Acte rendu exécutoire  
après transmission en  
Préfecture le

8.7.21

et affichage le

8.7.21

Secrétaire de séance :  
Philippe LORIMIER

Le 28 juin 2021 à 18h30, 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 22 juin 2021.

**Présents :** Henri BAILE, Laurence THERY, Claude BENOIT, Françoise MIDALI, Patrick BEAU, Coralie BOURDELAIN, Roger COHARD, Régine MILLET, Philippe LORIMIER, Annick GUICHARD, Jean-François CLAPPAZ, Christophe BORG, Sidney REBBOAH, Julien LORENTZ, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Cédric ARMANET, Patricia BAGA, Michel BASSET, Alexandra COHARD, Cécile CONRY, Isabelle CURT, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Annie FRAGOLA, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, Vincent GOUNON, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Clara MONTEIL, Emmanuelle MOREAU, François OLLEON, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Franck REBUFFET-GIRAUD, Sophie RIVENS, Cécile ROBIN, Olivier ROZIAU, Christophe SUSZYLO, Martine VENTURINI, Françoise VIDEAU Roger GIRAUD

**Pouvoir :** Olivier SALVETTI à Mylène JACQUIN, Patrick AYACHE à Annie FRAGOLA, Philippe BAUDAIN à Henri BAILE, Michel BELLIN - CROYAT à Christophe BORG, Dominique BONNET à Jean-François CLAPPAZ, Brigitte DULONG à Martine KOHLY, Agnès DUPON à Martine VENTURINI, Christophe ENGRAND à Régine MILLET, Pierre FORTE à Christophe SUSZYLO, Claudine GELLENS à Françoise VIDEAU, Philippe GENESTIER à Claude BENOIT, Alain JOLLY à Martin GERBAUX, Valérie PETEX à François BERNIGAUD, Adrian RAFFIN à Laurence THERY, François STEFANI à Roger COHARD, Annie TANI à Serge POMMELET, Damien VYNCK à Cécile ROBIN, Brigitte SORREL à Martine KOHLY

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 (SPL) Isère Aménagement comme aménageur de l'opération Secrétan et le traité de concession ainsi que ses annexes, à passer entre la Communauté de Communes Le Grésivaudan et la SPL Isère Aménagement,

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

Vu le « Compte-Rendu Annuel à la Collectivité n°2 - Exercice 2020 » de la SPL Isère Aménagement,

Vu le Comité de pilotage consacré au Compte-Rendu Annuel à la Collectivité n°2 - Exercice 2020 en date du 25 février 2021,

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.

**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.**

L'article L.300-5 du Code de l'urbanisme dispose que les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant sont précisées dans le traité de concession. En application de l'article 17 du traité de concession d'aménagement conclu entre la Communauté de Communes Le Grésivaudan 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.
- Le concessionnaire a bien transmis un tel document, intitulé « Compte-Rendu Annuel à la Collectivité n°2 – Exercice 2020 », et joint en annexe n°1. Son contenu détaille l'activité 2020.

**Ainsi, Monsieur le Président propose de :**

- **Approuver le Compte Rendu d'Activité annuelle à la Collectivité du concessionnaire pour la ZAE de Secrétan, n°2 pour l'exercice 2020,**
- **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 66 voix pour et 2 N'ayant pas pris part au vote).**

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 28 juin 2021



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.***

SOCIETE PUBLIQUE LOCALE ISERE AMENAGEMENT

LES REFLETS DU DRAC

34, RUE GUSTAVE EIFFEL

38028 GRENOBLE CEDEX 01

CONCESSIONNAIRE DE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GRESIVAUDAN

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

**SECRETAN**

***COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GRESIVAUDAN***

**\*\*\*\*\***

**COMPTE RENDU ANNUEL**

**A LA COLLECTIVITE LOCALE**

**CRACL au 31/12/2020**

## SOMMAIRE

<b>1 - PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>2 - OBJET DE L'OPERATION .....</b>	<b>3</b>
<b>3 - HISTORIQUE .....</b>	<b>6</b>
<b>4 - PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>6</b>
<b>5 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS .....</b>	<b>6</b>
<b>6 - PROCEDURES.....</b>	<b>7</b>
<b>7 - ETAT DES DEPENSES AU 31/12/2020 .....</b>	<b>8</b>
7.1 Acquisitions foncières .....	8
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
<b>8 - ETAT DES RECETTES AU 31/12/2020.....</b>	<b>9</b>
8.1 Cessions de charges foncières.....	9
8.2 Participations – Subventions.....	9
8.3 Produits financiers.....	9
<b>9 - TRESORERIE AU 31/12/2020 .....</b>	<b>10</b>
<b>10 - EVOLUTION PREVISIBLE DES DEPENSES .....</b>	<b>10</b>
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 .....	10
10.7 Frais financiers.....	11
<b>11 - EVOLUTION PREVISIBLE DES RECETTES.....</b>	<b>11</b>
11.1 Cessions de charges foncières.....	11
11.2 Participations – Subventions.....	11
11.3 Produits financiers.....	11
<b>12 - RESULTAT D'EXPLOITATION .....</b>	<b>11</b>
<b>13 - ANALYSE DU RISQUE .....</b>	<b>12</b>
<b>14 - ANNEXE.....</b>	<b>12</b>

## 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.

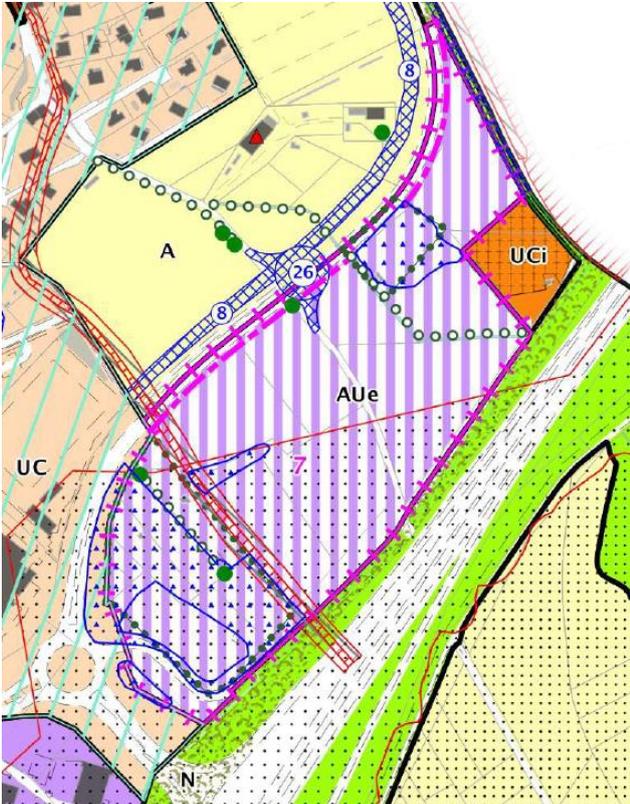
Le secteur de Secrétan est stratégiquement placé en entrée de Montbonnot-Saint-Martin par l'A41, à proximité immédiate du pôle multimodal du Pré de l'Eau et en continuité des zones d'activités de la commune (Inovallée – ZA Pré Millet et croix Verte), il est actuellement utilisé par l'agriculture. Sa 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 du 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 des 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 secondaire et tertiaire, d'équipements publics
- l'accès principal par la rue Henri Gibaud 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-cycle 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 DES CONSTRUCTIONS

Le programme des constructions prévoit la commercialisation de 10 lots d'activités de superficie allant de 1800 à 17 000 m<sup>2</sup> pour une surface de plancher estimée de 35 000 m<sup>2</sup> :

- 2 lots à vocation commerciale représentant 24 700 m<sup>2</sup> de terrain environ et 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher environ,
- 8 lots à vocation tertiaire et artisanale représentant 21 000 m<sup>2</sup> de terrain environ et 25 000 m<sup>2</sup> 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 Gibaud) 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.

### AUTRES PROCEDURES A CHARGE DE L'AMENAGEUR

Les procédures suivantes sont nécessaires :

- Dossier de Déclaration d'Utilité Publique en vue d'expropriation
- Permis d'aménager au titre du code de l'urbanisme
- Demande d'examen au cas par cas en vue d'une éventuelle évaluation environnementale
- Dossier d'autorisation environnementale au titre du code de l'environnement - dossier de déclaration loi sur l'eau et dossier de dérogation espèces protégées.

### 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 : ALP' ETUDES

En effet la commune de Montbonnot-Saint-Martin a conduit en 2019 des travaux d'aménagements hydrauliques du ruisseau des Guichards, après autorisation au titre de la loi sur l'eau. Ce cours d'eau traverse le site. Il délimite la zone humide au sud et les activités agricoles. Les travaux ont été

seulement réalisés en amont du site. Le dossier Loi sur l'eau précise que les travaux d'aménagement au droit de la future zone économique seront prévus dans le cadre du dossier au titre de la loi sur l'eau de Secrétan. Le dossier de la commune présente les travaux à réaliser dans le cadre de Secrétan. Ils consistent, en autres, en la création d'un champ d'expansion des crues de 10 000 m<sup>3</sup> par la création d'une dépression générale au niveau de la zone humide existante au sud-ouest du site. L'objectif recherché est la limitation des débits de crue envoyés à la Chantourne après aménagements (travaux hydrauliques amont et zone économique). La nature des travaux à réaliser et leurs modalités de réalisation seront expertisés en 2020 - 2021.

- 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 PREVUES EN 2021

Les actions prévues en 2021 sont les suivantes :

- Poursuite des négociations amiables
- Dépôt du dossier d'autorisation environnementale – étude d'impact
- Dépôt du dossier de DUP
- Dépôt dossiers réglementaires au titre de la loi sur l'eau et des espèces protégées
- Diagnostic de la zone de remblai située au sud-ouest du site
- Etudes géotechniques
- Adaptations du projet à l'évolution du projet
- Avant-projet des espaces publics

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 cours du second semestre 2023, selon le scénario le plus favorable.

La commercialisation des terrains pourra être engagée dès cette date.

Les autres procédures pourront être obtenues en temps masqué.

## **7 - ETAT DES DEPENSES AU 31/12/2020**

Le détail des dépenses réalisées en 2019 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 2020 verra une montée en charge.

### **7.1 Acquisitions foncières**

En 2020, une première promesse unilatérale de vente a été signée en juin 2020, il s'agit de la parcelle AK69 - Consorts blanc pour un montant de 70 395 €HT. Le versement du montant de l'acquisition au notaire a eu lieu en 2020, toutefois la signature de l'acte définitif de vente a été décalée au mois d'avril 2021.

## 7.2 Etudes

Le montant total des « études » pour l'année 2020, constaté s'élève à 21 100 € HT, correspondant aux études de maîtrise d'œuvre, et architecte et urbaniste en chef.

## 7.3 Travaux

Il n'y a pas eu de travaux en 2020.

## 7.4 Honoraires

Le montant total des « honoraires » pour l'année 2020, constaté s'élève à 15 884 € HT, correspondant au solde du dossier faune flore, à la réalisation du dossier d'études cas par cas et au démarrage de l'étude d'impact.

## 7.5 Frais divers

Le montant total des « frais divers » pour l'année 2020, constaté s'élève à 72 € HT, correspondant à des frais de publicité des consultations de prestataires.

## 7.6 Rémunération du concessionnaire

Le montant de la rémunération de ISERE AMENAGEMENT au titre de 2020, constaté s'élève à 71 120 € HT, dont la répartition s'établit comme suit :

- Rémunération sur acquisition : 0 € HT
- Rémunération de démarrage : 35 750 € HT
- Rémunération suivi administratif : 33 000 € HT
- Rémunération proportionnelle : 2 233 € HT
- Rémunération de commercialisation et de suivi de projets : 0 € HT
- Rémunération pour la DUP : 0 € HT

## 7.7 Frais financiers

Les frais financiers de 673 € correspondent au découvert de trésorerie en 2020 et sont calculés conformément à l'article 16.7 du contrat de concession.

**Au 31/12/2020, le montant total des dépenses d'investissement constatées s'élève à 179 244 € HT.**

## 8 - ETAT DES RECETTES AU 31/12/2020

### 8.1 Cessions de charges foncières

Il n'y a pas eu de cession en 2020.

### 8.2 Participations – Subventions

Il n'y a pas eu de participations du concédant en 2020.

### 8.3 Produits financiers

Il n'y a pas eu de produits financiers en 2020.

## 9 - TRESORERIE AU 31/12/2020

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 31/12/2020 s'élève à – **165 292 €**.

## 10 - EVOLUTION PREVISIBLE DES DEPENSES

### 10.1 Acquisitions foncières

Au 31/12/2020, le montant au bilan est 810 733 € HT. L'ensemble reste à réaliser. Ce poste demeure stable par rapport au bilan initial.

Pour 2021, il n'est pas prévue d'acquisition foncière à l'amiable.

### 10.2 Etudes

Le montant global des études et honoraires s'élève à 157 035 € HT, dont 131 260 € HT reste à réaliser. Ce poste présente une augmentation de 30 000 € HT par rapport à 2019. Cette augmentation est liée au retour du cas par cas qui nécessite la réalisation d'un dossier d'autorisation environnementale.

En 2021, les dépenses prévues s'élèvent à 91 360 € HT.

### 10.3 Travaux

Le montant des travaux s'élève à 4 262 047 € HT au bilan révisé au 31/12/2020. L'ensemble reste à réaliser. Ce poste est en augmentation de 19 319 € HT pour prévoir un éventuel aléa lié à la compensation zone humide.

Il n'y a pas de dépenses prévues en 2021.

### 10.4 Honoraires

Au 31/12/2020, le montant au bilan est de 468 684 € HT, dont 452 800 € HT reste à réaliser. Ce poste a augmenté de 30 K€ cela correspond à l'avenant confié à la maîtrise d'œuvre ALP'ETUDES relatif à la réalisation de l'étude hydraulique et du dossier d'autorisation loi sur l'eau.

Pour 2021, les dépenses prévues s'élèvent à 175 875 € HT.

### 10.5 Frais divers

Au 31/12/2020, le montant au bilan est de 44 019 € HT dont 41 724 € HT reste à réaliser. Ce poste demeure stable par rapport au bilan initial.

Pour 2021, les dépenses prévues s'élèvent à 6 000€ HT.

### 10.6 Rémunération du concessionnaire

Au 31/12/2020, le montant au bilan est de 701 162 € HT, dont 574 890€ HT reste à réaliser. Ce poste est marqué par une augmentation de 10 000 €HT lié aux honoraires et études complémentaires.

Pour 2021, la rémunération prévue s'élève à 70 887 € HT.

## 10.7 Frais financiers

Au 31/12/2020, le montant au bilan est de 152 808 € HT, dont 152 097 € HT reste à réaliser. Ce poste est en baisse de 90 392€ 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 la baisse du taux d'emprunt d'autre part.

Pour 2021, il est provisionné un montant de 2 495 € HT.

## 11 - EVOLUTION PREVISIBLE DES RECETTES

### 11.1 Cessions de charges foncières

En 2020, aucune promesse unilatérale de vente n'a été signée.

Les écarts d'évaluation des ilots commercialisables ne sont intégrés au bilan qu'après la constatation effective lors des actes de cession.

	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	7 443	3 961	1 104	760	655	961	

### 11.2 Participations – Subventions

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

### 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 31/12/2020, le résultat d'exploitation s'élève à – 179 244 € HT.**

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

Un emprunt de 2 100 000 € HT sera mis en place par Isère Aménagement, dont 600 000 € prévu en 2021, 700 000 € en 2022 et 800 000 € en 2023, sous condition d'une validation par voie de délibération du concédant.

## 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.

Également, l'impact financier de la gestion hydraulique du cours d'eau des Guichards et de l'éventuel traitement de la décharge est en cours d'évaluation dans le cadre d'une analyse multicritères.

Le prévisionnel 2021 et au-delà de 2021 est réalisé sur la configuration connue en février 2021, soit avant la connaissance de la crise du Coronavirus Covid-19. La crise déclarée courant mars 2020 aura un impact sur le résultat d'exploitation final, lequel ne pourra être évalué qu'après être sorti de la crise.

## 14 - ANNEXE

*Annexe 1 : Bilan et plan de trésorerie prévisionnels*

*Annexe 2 : Tableau des acquisitions foncières prévisionnelles*

Ligne	Intitulé	Bilan		Fin 2019	2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		Bilan		Ecart
		Initial	Réalisé au 31/12/2020		Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	
	DEPENSES	7 443 521	241 331	62 087	179 244	361 117	700 233	2 367 322	1 955 631	1 008 392	581 190	228 303	7 443 520	0									
A	ACQUISITIONS	811 298	70 395	70 395	70 395	91 360	129 870	548 688	37 780	13 000	7 500	3 500	810 733	-565									
B	ETUDES	127 600	25 775	4 675	21 100	14 500	26 700	13 200					157 035	29 435									
C	TRAVAUX	4 242 728				14 500	359 789	1 283 517	1 484 974	665 595	253 672	200 000	4 262 047	19 319									
D	HONORAIRES	438 500	15 884		15 884	175 875	100 000	78 425	56 000	22 500	20 000		468 684	30 184									
E	FRAIS DIVERS	42 000	2 295	2 223	72	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	5 724	44 019	2 019									
F	REMUNERATIONS	691 162	126 272	55 152	71 120	70 887	77 874	140 006	121 149	77 705	76 984	10 286	701 162	10 000									
H	PROVISIONS POUR ALEAS	847 033						247 033	200 000	200 000	200 000		847 033										
	RECETTES	7 443 520						1 321 600	3 744 480	760 320	655 680	961 440	7 443 520										
K	CESSIONS	7 443 520						1 321 600	3 744 480	760 320	655 680	961 440	7 443 520										
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-1	-241 331	-62 087	-179 244	-361 117	-700 233	-1 045 722	1 788 849	-248 072	74 490	733 137	0	0									
	AMORTISSEMENTS	2 100 000						342 030	418 802	427 241	435 850	444 633	2 068 557	-31 443									
	MOBILISATIONS	2 100 000				600 000	700 000	800 000					2 100 000										
	FINANCEMENT					600 000	700 000	457 970	-418 802	-427 241	-435 850	-444 633	31 443	31 443									
	TRESORERIE			-44 204	-165 292	-2 448	-2 682	-590 434	779 613	104 299	-257 061	31 443	31 443										

## TABLEAU DES ACQUISITIONS FONCIERES PREVISIONNELLES

<b>N° parcelle</b>	<b>Destination</b>	<b>Surface en m<sup>2</sup></b>
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
<b>Total</b>		<b>73 610</b>