



Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **21 SEPTEMBRE 2026**
Délibération n° **DEL-2026-0268**

Approbation du Compte Rendu Annuel de la concession d'aménagement pour la création de la Zone d'Activités Economiques de Secrétan située sur la commune de Montbonnot-Saint-Martin – année 2025

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 60
Pouvoirs : 10
Absents : 3
(Jean-Claude BOREL-GARIN, Jean-Noël COLLE et déport de Jean-François CLAPPAZ)
Excusés : 11
Pour : 70
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après
transmission en Préfecture le

23 SEP. 2026

et publié le

23 SEP. 2026

Secrétaire de séance :
Delphine PERREAU

Le lundi 21 septembre 2026 à 15 heures 00, 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 14 septembre 2026.

Présents : Henri BAILE, Pierre BARUZZI, Philippe BAUDAIN, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, Margaux BERLIOZ, Anne-Françoise BESSON, Jérôme BIGLIA, Clément BONNET, Dominique BONNET, Théodore BONNET-GAMARD, Coralie BOURDELAIN, Régine BOURGEOIS, Marieke BUNTINX, Jean-Marie CABRIERES, Marc CECON, Karim-Eugène CHAMON, Dominique CLOUZEAU, Cécile CONRY, Arthur CULLATI, Agnès DUPON, Christophe DURET, Laure FAYOLLE, Thierry FEROTIN, Sandrine GAUCHON, Philippe GENESTIER, Martin GERBAUX, Marc GRAMBIN, Annick GUICHARD, Mylène JACQUIN, Martine KOHLY, Françoise LANNOY, Floriane LATRAYE, Séverine LE BIHAN, Pascal LEMOINE, Hervé LENOIRE, Cédric LESCURE, Philippe LORIMIER, Céline MEKHMOUKH, Laurie MENGUY, Jean-Marc MICHEL, Françoise MIDALI, Michel MIET, Rebecca NALLET, François OLLEON, Céline PAVAROTTI, Delphine PERREAU, Valérie PETEX, Adrian RAFFIN, Franck REBUFFET-GIRAUD, Cécile ROBIN, Marc ROSSET, Jean-Luc ROUX, Olivier SALVETTI, Franck SGAMBATO, Myriam SIMONAZZI, Brigitte SORREL, Christophe SUSZYLO, Agnès TIMONER

Pouvoirs : Yannick BOUCHET-BERT-PEILLARD à Clément BONNET, Claude COCQUET à Cécile ROBIN, Pierre-Jean CRESPEAU à Pierre BARUZZI, Laurent DESGOUIS à Martin GERBAUX, Jean-Yves GAYET à Olivier SALVETTI, Virginie GRAS à Patricia BELLINI, Jérôme LARDIERE à Laurie MENGUY, Stéphane MALARD à Marc GRAMBIN, Eric ROETS à Françoise LANNOY, Martine VENTURINI à Arthur CULLATI

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 communautaire n° DEL-2019-0151 du 27 mai 2019 approuvant la désignation de la Société Publique Locale Isère Aménagement comme 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 la délibération communautaire n° DEL-2025-0210 du 30 juin 2025 approuvant l'avenant n° 1 au traité de concession,

Vu le « Compte – Rendu Annuel à la Collectivité - Exercice 2025 » de la SPL Isère Aménagement,

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 un EPCI 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.

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 (annexe n° 2).

Le concessionnaire a transmis le document intitulé « Compte Rendu Annuel à la Collectivité – Exercice 2025, ci-joint en annexe n° 1, dont le contenu détaille l'année 2025.

En conséquence, le Président propose au Conseil Communautaire de :

- Approuver le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) « Exercice 2025 »,
- Autoriser le Président à signer tous les actes relatifs à la bonne exécution de la présente délibération.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité cette délibération.

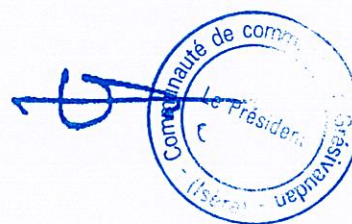
Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.

Au registre ont signé tous les membres présents.

POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le 21 SEP. 2026

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
038-200018166-20260921-DEL-2026-0268-DE
Date de télétransmission : 23/09/2026
Date de réception préfecture : 23/09/2026

SOCIETE PUBLIQUE LOCALE ISERE AMENAGEMENT

LE ZENTO

4 RUE LEON SESTIER

38000 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 31/12/2025

SOMMAIRE

1 - PREAMBULE	3
2 - OBJET DE L'OPERATION	3
3 - HISTORIQUE	6
4 - PROGRAMME INITIAL DES CONSTRUCTIONS	6
5 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS	6
6 - PROCEDURES.....	6
7 - ETAT DES DEPENSES AU 31/12/2025	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	10
7.7 Frais financiers	10
7.8 Provision pour aléas.....	10
8 - ETAT DES RECETTES AU 31/12/2025.....	10
8.1 Cessions de charges foncières	10
8.2 Participations	10
8.3 Produits financiers	10
9 - TRESORERIE AU 31/12/2025	10
10 - EVOLUTION PREVISIBLE DES DEPENSES	11
10.1 Acquisitions foncières	11
10.2 Etudes.....	11
10.3 Travaux.....	11
10.4 Honoraires.....	11
10.5 Frais divers	11
10.6 Rémunération du concessionnaire	11
10.7 Frais financiers	12
10.8 Provision pour aléas.....	12
11 - EVOLUTION PREVISIBLE DES RECETTES.....	12
11.1 Cessions de charges foncières	12
11.2 Participations	14
11.3 Produits financiers	14
12 - RESULTAT D'EXPLOITATION	14
13 - ANALYSE DU RISQUE	16
14 - ANNEXES.....	16

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

L'opération d'aménagement dite « SECRETAN » située sur la commune de Montbonnot-Saint-Martin se développe sur une surface d'environ 8.4 hectares.

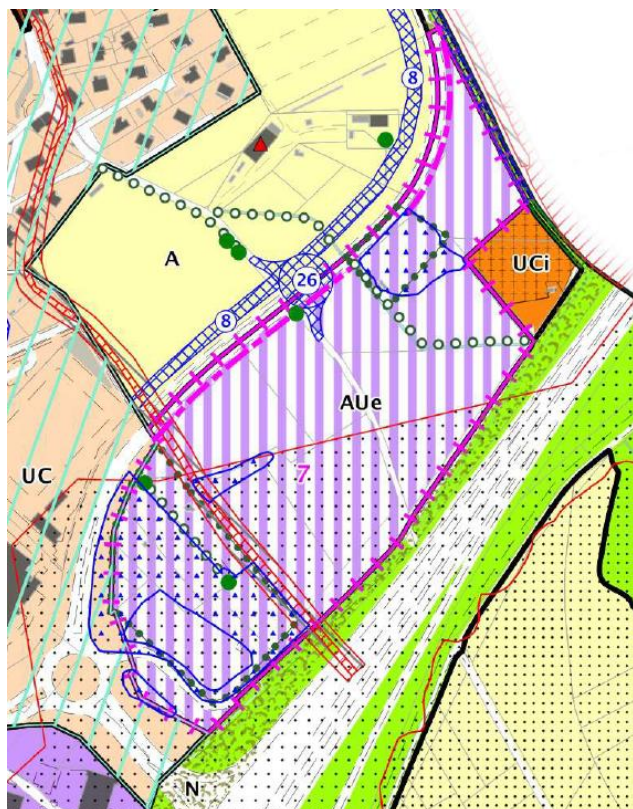
Le secteur de Secrétan est stratégiquement placé en entrée de Montbonnot-Saint-Martin par l'A41, à proximité immédiate du pôle multimodal du Pré de l'Eau et en continuité des zones d'activités de la commune (Inovallée – ZA Pré Millet et croix Verte), il est actuellement utilisé par l'agriculture. Sa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



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 29 janvier 2018, 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 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 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 au titre du projet et de la mise en compatibilité du PLU),
- 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,
- Coordination avec le Service des Eaux pour l'implantation d'un poste de relèvement.

ACTIONS ENGAGEES EN 2021

- Etudes géotechniques et géo-pédologique,
- 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

- Engagement du dossier de DUP,
- Engagement 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 ENGAGEES EN 2023

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

ACTIONS ENGAGEES EN 2024

- Poursuite des négociations amiables,
- Dépôt du dossier d'autorisation environnementale – étude d'impact - avril 2024,
- Dépôt du dossier de modification du PLU de Montbonnot emportant la DUP (MECDU) - avril 2024.

Retour consultation interservices dans le cadre du DAE en septembre 2024 – éléments de compléments transmis en décembre 2024 en attente de retour.

- Etude du montage opérationnel d'une gestion mutualisée des stationnements privés – parking silo.

ACTIONS ENGAGEES EN 2025

Les actions engagées en 2025 sont les suivantes :

- Poursuite des négociations amiables,
- Instruction du DAE et du dossier MECDU,
- Poursuite des études de montage opérationnel d'une gestion mutualisée des stationnements privés.

ACTIONS PREVUES EN 2026

Les actions prévues en 2026 sont les suivantes :

- Poursuite des négociations amiables,
- Finalisation de l’Instruction du DAE et du dossier MECDU par les services et engagement des consultations du publiques sur ces dossiers,
- Finalisation des études de 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 dernier semestre 2027, selon le scénario le plus favorable.

La commercialisation des terrains pourra être engagée dès cette date.

Sans expropriation, la commercialisation pourrait être engagée en 2027 en cas d’accords amiables, en amont de la délivrance des différentes autorisations environnementales et urbaines.

Les autres procédures pourront être obtenues en temps masqué.

7 - ETAT DES DEPENSES AU 31/12/2025

Le détail des dépenses réalisées en 2025 s’établit comme suit et correspond au total des dépenses constatées. L’opération étant en cours de montage, peu de prestations ont été facturées cette année. Les années 2026 / 2027 verront une montée en charge progressive.

7.1 Acquisitions foncières

En 2025, les parcelles AK75 et AK76 ont été acquises au Département de l’Isère pour un montant de 1 030 € HT.

Les frais d’acquisition s’élèvent à 550 € HT pour cette acquisition.

Il est à noter le règlement du trop-perçu de l’étude notariale pour l’acquisition du terrain de Mme Bienvenu pour un montant de 3 293.69 € HT en 2025.

Les négociations foncières à l’amiable se poursuivent sur le reste de l’opération.

56 € d’impôts foncier ont été réglés.

7.2 Etudes

Le montant total des « études » pour l’année 2025 s’élève à 22 344 € HT, correspondant à la reprise de l’étude d’impact d’une part, et les études spécifiques sur le montage juridique et administrative du parking Silo d’autre part.

7.3 Travaux

Il n’y a pas eu de travaux en 2025.

7.4 Honoraires

Le montant total des « honoraires » pour l’année 2025 s’élève à 4 006 € HT et correspondent aux honoraires de l’architecte et urbaniste en chef et du géomètre.

7.5 Frais divers

En 2025, 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 2025, constaté s'élève à 86 414 € HT, dont la répartition s'établit comme suit :

- Rémunération sur acquisition : 3 000 € HT,
- Rémunération suivi administratif : 33 000 € HT,
- Rémunération proportionnelle suivi technique et travaux : 1 581 € HT,
- Rémunération de commercialisation et de suivi de projets : 0 € HT,
- Rémunération forfaitaire pour le parking silo : 40 000 € HT,
- Rémunération pour la DUP : 0 € HT,
- Révisions sur honoraires : 8 833 € HT.

7.7 Frais financiers

Les frais financiers de 2 735 € correspondent au taux d'emprunt et sont calculés conformément à l'article 16.7 du contrat de concession.

7.8 Provision pour aléas

RAS.

Au 31/12/2025, le montant total des dépenses d'investissement constatées s'élève à 915 444 € HT.

8 - ETAT DES RECETTES AU 31/12/2025

8.1 Cessions de charges foncières

Il n'y a pas eu de cession en 2025.

8.2 Participations

Il n'y a pas eu de participations du concédant en 2025.

8.3 Produits financiers

En 2025, la trésorerie positive a permis de générer des produits financiers à hauteur de 1 087 €.

9 - TRESORERIE AU 31/12/2025

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.

Une avance de trésorerie de 700 000 € a été versée fin 2023 par la collectivité à Isère Aménagement.

Une avance de trésorerie de 400 000 € a été versée en 2025 par la collectivité à Isère Aménagement.

La trésorerie de l'opération au 31/12/2025 s'élève à **257 219 €**.

10 - EVOLUTION PREVISIBLE DES DEPENSES

10.1 Acquisitions foncières

Au 31/12/2025, le montant au bilan est de 1 162 953€ HT, dont 958 746€ reste à réaliser. Ce poste est en augmentation de 59 797 € HT par rapport au dernier bilan du fait de la mise à jour des indemnités d'éviction des exploitants agricole défini par l'étude menée par la chambre d'agriculture.

En comité de pilotage, le 23 mai 2024, il a été validé d'aligner le prix d'acquisition des parcelles destinées à la compensation zone humide, au parc naturel à 10 € du m² au lieu des 1 € initialement prévu, soit comme les parcelles qui sont destinées à être urbanisées au regard du classement « AU » au PLU de l'ensemble de la zone de Secrétan.

Pour 2026 / 2027, il est prévu de poursuivre des acquisitions foncières à l'amiable notamment sur les fonciers où seront implantés le réservoir de biodiversité et les compensations zones humides. Des montants relatifs aux impôts et à la maintenance sont prévus au budget 2026.

En 2027, 40 000 € au titre de la taxe archéologique sont prévus.

10.2 Etudes

Le montant global des études et honoraires s'élève à 226 690 € HT, dont 51 067 € HT reste à réaliser. Ce poste présente une augmentation de 16 369 € HT par rapport au dernier bilan. Cette augmentation est liée à l'ajustement des missions au regard du contexte réglementaire, notamment la reprise de l'étude d'impact conjointe au projet et à la MECDU.

En 2026, les dépenses prévues s'élèvent à 32 527 € HT.

10.3 Travaux

Le montant des travaux s'élève à 8 963 023 € HT au bilan révisé au 31/12/2025. L'ensemble reste à réaliser et le poste reste stable par rapport au dernier bilan.

Il n'y a pas de dépenses prévues en 2026.

10.4 Honoraires

Au 31/12/2025, le montant au bilan est de 968 979 € HT, dont 848 641 € HT reste à réaliser.

Ce poste augmente de 8 005 € HT en lien avec l'ajustement des missions de l'architecte en chef pour les reprises d'études dans le cadre de l'instruction du DAE

Pour 2026, les dépenses prévues s'élèvent à 154 349 € HT dont 50 000 € HT consacré aux études pour le parking mutualisé.

10.5 Frais divers

Au 31/12/2025, le montant au bilan est de 30 918 € HT dont 27 000 € HT reste à réaliser.

Ce poste reste stable.

Pour 2026, les dépenses prévues s'élèvent à 8 500 € HT.

10.6 Rémunération du concessionnaire

Au 31/12/2025, le montant au bilan est de 1 198 804 € HT, dont 803 290 € HT reste à réaliser.

Ce poste présente une augmentation de 37 518 € HT liée à la mise à jour de la rémunération sur suivi de dépenses, sur les dépenses d'acquisition ainsi que sur les révisions.

Pour 2026, la rémunération prévue s'élève à 75 948 € HT.

10.7 Frais financiers

Au 31/12/2025, le montant des frais financiers au bilan est de 26 572 € HT, dont 10 728 € HT reste à réaliser.

Le poste est en augmentation de 10 786 € HT pour des frais financiers court terme en lien avec le décalage des recettes en 2028.

Pour 2026, 0 € de frais financiers sont prévus.

10.8 Provision pour aléas

La provision pour aléas est de 1 016 769 €. Ce poste est en diminution de 131 392 € par rapport au dernier bilan.

11 - EVOLUTION PREVISIBLE DES RECETTES

11.1 Cessions de charges foncières

En 2025, aucune promesse unilatérale de vente n'a été signée.

Pour mémoire le bilan 2022 a intégré les écarts d'évaluation des ilots commercialisables 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 : 1 place de stationnement pour 50 m² SP,
- 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 m² SP),
- 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 lots 4/5/6/7/8/9



	Total	A réaliser au 31/12/2025	A réaliser au 31/12/2026	A réaliser au 31/12/2027	A réaliser au 31/12/2028
Commerces / tertiaires k€ HT hors cessions places de Parking SILO	8 083	0	0	6 218	1 865

Ligne	Intitulé	Bilan 31/12/23	Réalisé au 31/12/2024	2024 Année	2025 Année	2026 Année	2027 Année	2028 Année	2029 Année	2030 Année	Bilan Nouveau	Ecart
	RECETTES	7 217 546	9 502	9 236			9 718 600	3 865 520			13 593 622	6 376 076
K	CESSIONS	7 217 280					9 718 600	3 865 520			13 584 120	6 366 840
K600	Cession commerces lots 1,2	3 858 720					5 305 740				5 305 740	1 447 020
SEC1	SEC1 BMW						3 651 340				3 651 340	
SEC2	SEC2 JAGUAR						1 654 400				1 654 400	
K500	Cession lots tertiaires lots 5,6,7,8	3 358 560					912 860	1 000 000			1 912 860	-1 445 700
K800	Cessions places de PK lots 5,6,7,8						1 480 000	1 000 000			2 480 000	2 480 000
K700	Cessions lots 4 & 9							1 865 520			1 865 520	1 865 520
K900	Cession places de PK lots 4 & 9						2 020 000				2 020 000	2 020 000

Pour rappel, en comité de pilotage, le 23 mai 2024, a été validé une évolution des prix de cessions initialement fixés à 160 €/ m² au CRAC 2023 soit :

- 180 €/m² de Surface Plancher pour les lots tertiaires, plus précisément les lots 5, 6, 7 et 8,
- 210 €/m² de Surface de terrain pour les lots à vocation commerciale, plus précisément pour les lots 4 et 9.

Les recettes de cessions de charges foncières ont été décalée en 2028 pour prendre en compte l'allongement des procédures règlementaires.

L'ensemble de ces données programmatiques et financières seront réajustées en 2026 selon l'issue des échanges avec la DDT et la préfecture dans le cadre des instructions des dossier de DUP valant MEC du PLU et du dossier d'autorisation environnemental.

Une vigilance particulière doit être portée sur le prix de cession et l'évolution du contexte économique

Le montage opérationnel du parking mutualisé reste à finaliser au cours de l'année 2026.

Les places seront cédées à chaque preneur de lot à hauteur de 20 000 € la place. Le prix de cessions des places sont intégrées au bilan de concession pour un montant total de 4 500 000 €.

11.2 Participations

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 31/12/2025, le résultat d'exploitation s'élève à 0 € HT.

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

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

En 2023, une avance de trésorerie de 700 000 € a été délibérée par le concédant et versée au concessionnaire.

En 2025, une avance de trésorerie de 400 000 € a été versée à Isère aménagement par le concédant.

Des avances de trésorerie seront versées et délibérées par le concédant au concessionnaire :

- en 2026 : 800 000 €
- en 2027 : 400 000 €

13 - ANALYSE DU RISQUE

Il pèse sur cette opération un risque de calendrier au regard de l'instruction du dossier d'autorisation environnementale, de la Modification du PLU associée à la DUP, donc de la dureté foncière et la possibilité de recours associé.

Les négociations foncières avec l'un des propriétaires fonciers se poursuivent et devraient être sécurisées cette année 2026.

Une vigilance particulière doit être portée sur le risque de diminution du prix de cession, notamment en cas de recours à un bail à construction par la collectivité, cette option étant susceptible de générer une perte de recettes pour le projet. Cette perte de recettes serait compensée par une participation de la collectivité permettant de revenir sur une opération dont le bilan financier est à l'équilibre.

Le montage opérationnel du parking silo, notamment en ce qui concerne son portage dans le temps, est intégré au bilan d'opération. Ce montage pourrait évoluer en fonction du schéma retenu et des perspectives de commercialisation. En cas de difficulté, une participation de la collectivité pourrait être envisagée, bien que cette option ne constitue pas le scénario privilégié.

14 - ANNEXES

Annexe 1 : Bilan et plan de trésorerie prévisionnels

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan 31/12/24	Réalisé au 31/12/2025	2025 Année	2026 Année	2027 Année	2028 Année	2029 Année	2030 Année	Bilan Nouveau	Ecart
	DEPENSES	0,00	13 593 625	915 444	113 841	271 380	1 796 745	8 093 921	1 669 645	847 573	13 594 708	1 083
A	ACQUISITIONS	0,00	1 103 156	204 207	-1 658	56	761 821	176 881	19 988		1 162 953	59 797
B	ETUDES	0,00	210 321	175 622	22 344	32 527	14 420	4 120			226 690	16 369
C	TRAVAUX	0,00	8 963 023					7 105 000	1 150 000	708 023	8 963 023	
D	HONORAIRES	0,00	960 974	120 339	4 006	154 349	351 880	272 029	70 382		968 979	8 005
E	FRAIS DIVERS	0,00	30 918	3 918		8 500	7 500	7 000	4 000		30 918	
F	REMUNERATIONS	0,00	1 161 286	395 514	86 414	75 948	153 670	321 179	190 013	62 481	1 198 804	37 518
G	FRAIS FINANCIERS	0,00	15 786	15 844	2 735		7 321	3 407			26 572	10 786
H	PROVISIONS POUR ALEAS	0,00	1 148 161				500 133	204 305	235 262	77 069	1 016 769	-131 392
	RECETTES	0,00	13 593 622	10 589	1 087			11 104 120	2 480 000		13 594 709	1 087
K	CESSIONS	0,00	13 584 120					11 104 120	2 480 000		13 584 120	
L	PARTICIPATIONS	0,00										
M	SUBVENTIONS	0,00										
N	PRODUITS DIVERS	0,00										
O	PRODUITS EXCEPTIONNELS	0,00										
P	PRODUITS FINANCIERS	0,00	9 502	10 589	1 087						10 589	1 087
Q	FONDS DE CONCOURS	0,00										
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0,00	-3	-904 856	-112 754	-271 380	-1 796 745	3 010 199	810 355	-847 573		
	TRESORERIE	0,00			257 219	723 764	-672 981	2 337 218	847 574			

Annexe 2 : Tableau des acquisitions foncières réalisées

N° parcelle	Destination	Surface en m²
68	Aménagement	7 750
69	Aménagement	5 603
62	Aménagement	3 765
75	Parc / ZH	435
76	Parc / ZH	595

Annexe 3 : Tableau des acquisitions foncières prévisionnelles

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

Annexe 4 : Plan parcellaire



CR 1146 Aménagement Secrétan à Montbonnot

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20260921-DEL-2026-0268-DE
Date de télétransmission : 23/09/2026
Date de réception préfecture : 23/09/2026

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan	Réalisé au	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Au delà	Bilan		
			31/12/24	31/12/2025	Année	Année	Année	Année	Année	Année		Nouveau	Ecart	Commentaire
	DEPENSES	0,00	13 593 625	915 444	113 841	271 380	1 796 745	8 093 921	1 669 645	847 573		13 594 708	1 083	
A	ACQUISITIONS	0,00	1 103 156	204 207	-1 658	56	761 821	176 881	19 988			1 162 953	59 797	
A100	Acquisitions	19,60	822 881	194 330	1 030		495 700	133 881				823 911	1 030	
A300	Frais d'acquisition et enregistrements	20,00	66 461	9 717	-2 744		44 000	10 000				63 717	-2 744	
A600	Maintenance du site et sécurisation	20,00	55 000				22 000	23 000	10 000			55 000		
A700	Autres frais	20,00												
A710	Taxe archéologique	0,00	40 000				40 000					40 000		
A800	Indemnité d'éviction	20,00	73 610				135 121					135 121	61 511	
A900	Impôts fonciers	0,00	45 204	160	56	56	25 000	10 000	9 988			45 204		
B	ETUDES	0,00	210 321	175 622	22 344	32 527	14 420	4 120				226 690	16 369	
B200	Etudes faune-flore	20,00	17 085	17 085								17 085		
B300	Etudes d'impact	20,00	81 969	84 905	17 118	6 180	5 000					96 085	14 116	
B400	Etude de sols	20,00	28 700	18 700		5 000	5 000					28 700		
B600	Etudes de trafic	20,00	8 500	8 500								8 500		
B700	Etudes autres	20,00	58 635	41 435	2 800	17 200						58 635		
B800	Aléas	20,00	11 200			3 200	4 000	4 000				11 200		
B900	Révisions sur études	20,00	4 232	4 997	2 426	947	420	120				6 485	2 253	
C	TRAVAUX	0,00	8 963 023					7 105 000	1 150 000	708 023		8 963 023		
C100	Travaux d'aménagement de la ZAE	20,00	3 115 672					1 500 000	1 000 000	615 672		3 115 672		
C200	Travaux du parc	20,00	800 000					800 000				800 000		
C300	Réhabilitation des zones humides	20,00	400 000					400 000				400 000		
C400	Parking Silo	20,00	4 000 000					4 000 000				4 000 000		
C800	Aléas et divers	20,00	517 881					324 000	120 000	73 881		517 881		
C900	Révisions sur travaux	20,00	129 470					81 000	30 000	18 470		129 470		
D	HONORAIRES	0,00	960 974	120 339	4 006	154 349	351 880	272 029	70 382			968 979	8 005	
D100	Architecte et urbaniste en chef	20,00	43 980	20 980	1 950	23 000	5 000	2 500	270			51 750	7 770	
D200	Maîtrise d'oeuvre	20,00	433 975	83 975		50 000	150 000	100 000	50 000			433 975		
D300	MOE PKS	20,00	350 000			50 000	150 000	150 000				350 000		
D400	SPS	20,00	20 000			10 000	10 000					20 000		
D500	Géomètres	20,00	40 000	1 785	1 785	5 000	15 000	10 000	8 062			39 847	-153	
D600	Divers	20,00	38 500	2 525		10 000	10 000	5 975	10 000			38 500		
D700	Avocat	20,00	14 560	5 250		3 310	6 000					14 560		
D900	Révisions sur honoraires	20,00	19 959	5 824	271	3 039	5 880	3 554	2 050			20 347	388	
E	FRAIS DIVERS	0,00	30 918	3 918		8 500	7 500	7 000	4 000			30 918		
E100	Publicité, tirages	20,00	7 483	2 983		1 500	1 500	1 500				7 483		
E200	Commercialisation (plaquettes, panneaux, maquettes)	20,00	7 991	491		3 000	3 000	1 500				7 991		
E800	Frais divers	20,00	15 444	444		4 000	3 000	4 000	4 000			15 444		
F	REMUNERATIONS	0,00	1 161 286	395 514	86 414	75 948	153 670	321 179	190 013	62 481		1 198 804	37 518	
F100	Rémun. sur acquisitions	0,00	48 781	13 208	3 000	225	33 157	7 510	450			54 549	5 768	
F200	Rémun. de démarrage	0,00	70 000	70 000								70 000		
F300	Rémun. pour les tâches adives et financières	0,00	363 000	231 000	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000			363 000		
F400	Rémun. suivi techniques et travaux	0,00	332 128	17 963	1 581	8 723	17 148	195 669	74 063	42 481		356 047	23 919	
F500	Rémun. de contractualisation et commercialisation	0,00	50 000					25 000	25 000			50 000		
F600	Rémun de liquidation	0,00	20 000							20 000		20 000		
F700	Rémun. DUP	0,00	24 000	8 000		8 000	8 000					24 000		
F800	Rémunération Forfaitaire Parking SILO	0,00	242 500	40 000	40 000	25 000	60 000	60 000	57 500			242 500		
F900	Révisions sur honoraires	0,00	10 877	15 344	8 833	1 000	2 365					18 709	7 832	
G	FRAIS FINANCIERS	0,00	15 786	15 844	2 735		7 321	3 407				26 572	10 786	
G100	Frais financiers sur emprunts	0,00	13 420	11 975	963							11 975	-1 445	
	Emprunt B	0,00		11 975	963							11 975		
G200	Frais financiers sur court terme	0,00	2 366	3 869	1 772		7 321	3 407				14 597	12 231	
G300	Autres frais financiers	0,00												
H	PROVISIONS POUR ALEAS	0,00	1 148 161				500 133	204 305	235 262	77 069		1 016 769	-131 392	
H100	Aléas	0,00	1 148 161				500 133	204 305	235 262	77 069		1 016 769	-131 392	
	RECETTES	0,00	13 593 622	10 589	1 087			11 104 120	2 480 000			13 594 709	1 087	
K	CESSIONS	0,00	13 584 120					11 104 120	2 480 000			13 584 120		
K500	Cession lots tertiaires 5,6,7,8	20,00	1 912 860					912 860	1 000 000			1 912 860		
K600	Cession commerce	20,00	5 305 740					5 305 740				5 305 740		
SEC1	BMW	20,00						3 651 340				3 651 340		
SEC2	VOLVO RANG ROVER	20,00						1 654 400				1 654 400		
K700	Cessions lots 4 & 9	20,00	1 865 520					1 865 520				1 865 520		
K800	Cessions places de PK 5,6,7,8	20,00	2 480 000					1 000 000	1 480 000			2 480 000		
K900	Cession places de PK lot 4 & 9	20,00	2 020 000					2 020 000				2 020 000		
L	PARTICIPATIONS	0,00												
L100	Participations d'équilibre	0,00												
L200	Participations subventions équipements	20,00												
L400	Participations pour remise d'ouvrage	20,00												
L500	Participations autres	0,00												
M	SUBVENTIONS	0,00												
N	PRODUITS DIVERS	0,00												
O	PRODUITS EXEPTIONNELS	0,00												
P	PRODUITS FINANCIERS	0,00	9 502	10 589	1 087							10 589	1 087	
P100	Produits financiers	0,00	9 502	10 589	1 087							10 589	1 087	
Q	FONDS DE CONCOURS	0,00												
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0,00	-3	-904 856	-112 754	-271 380	-1 796 745	3 010 199	810 355	-847 573				
	AMORTISSEMENTS	0,00	3 000 000	700 000	700 000				2 300 000			3 000 000		
TVA	TVA réglée	0,00												
U100	Remboursement avance concédant	0,00												
V100	Amortissement emprunt	0,00	700 000	700 000	700 000							700 000		
	Emprunt B	0,00		700 000	700 000							700 000		
W100	Remboursement avance concédant	0,00	2 300 000						2 300 000			2 300 000		
	MOBILISATIONS	0,00	3 000 000	1 800 000	400 000	800 000	400 000					3 000 000		
TVA	TVA remboursée	0,00												
X100	Mobilisation avance concédant	0,00	2 300 000	1 100 000	400 000	800 000	400 000					2 300 000		
Y100	Mobilisation emprunt	0,00	700 000	700 000								700 000		
	Emprunt	0,00		700 000								700 000		
Z100	Mobillisation avance concédant	0,00												
	FINANCEMENT	0,00		1 100 000	-300 000	800 000	400 000		-2 300 000					
	TRESORERIE	0,00			257 219	723 764	-672 981	2 337 218	847 574					

													Accusé de réception en préfecture 038-200018166-20260921-DEL-2026-0268-DE Date de télétransmission : 23/09/2026		
			Bilan	Réalisé au	2025	2026	2027	2028	2029	2030		Bilan	Date de réception en préfecture : 23/09/2026		
Ligne	Intitulé	TVA	31/12/24	31/12/2025	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Au delà	Nouveau	Ecart	Commentaire	
	TVA sur dépense	0,00		60 283	5 525	39 075	212 141	1 510 471	246 876	141 605		2 210 451			
	TVA sur recette	0,00						2 220 824	496 000			2 716 824			
	TVA sur financement	0,00		60 283	5 525							60 283			
	TVA période	0,00				-39 075	-212 141	710 353	249 124	-141 605		566 656			
	TVA déclarée (CA3)	0,00				-39 075	-212 141	710 353	249 124	-141 605		566 656			
	Dépenses TTC	0,00		975 727	119 366	310 456	2 001 565	9 600 984	1 916 521	989 178		15 794 431			
	Recettes TTC	0,00		10 589	1 087			13 324 944	2 976 000			16 311 533			
	Amortissements	0,00		700 000	700 000				2 300 000			3 000 000			
	Mobilisations	0,00		1 860 283	405 525	800 000	400 000					3 060 283			
	Clients	0,00		1 869 785	414 761	1 087						1 870 872			
	Encaissement	0,00		1 869 785	414 761	1 087						1 870 872			
	Reste à encaisser	0,00		1 087	1 087	-1 087									
	Fournisseurs	0,00		1 612 566	759 159	63 161						1 675 727			
	Règlement	0,00		1 612 566	759 159	63 161						1 675 727			
	Reste à régler	0,00		63 161	63 161	-63 161									
	TRESORERIE PERIODE	0,00		257 219	-344 398	466 545	-1 389 424	3 013 606	-1 489 645	-847 573		10 729			
	Frais & Produits financiers	0,00					-7 321	-3 407				-10 728			
	TRESORERIE CUMUL	0,00			257 219	723 764	-672 981	2 337 218	847 574						