



## COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **26 SEPTEMBRE 2022**  
Délibération n° **DEL-2022-0306**

Objet : Future Zone d'Activités Economiques de Secrétan à Montbonnot-Saint-Martin - Approbation du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité - Année 2021

Nombre de sièges : 74  
Membres en exercice : 74

Présents : 60  
Pouvoirs : 12  
Absents : 0  
Excusés : 14  
Pour : 71  
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le

**04 OCT. 2022**

et affichage le

**04 OCT. 2022**

Secrétaire de séance :  
François BERNIGAUD

Le lundi 26 septembre 2022 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 20 septembre 2022.

Présents : Claude BENOIT, Patrick AYACHE, Patricia BAGA, Henri BAILE, Michel BASSET, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Dominique BONNET, Christophe BORG, Coralie BOURDELAIN, Karim CHAMON, Jean-François CLAPPAZ, Roger COHARD, Cécile CONRY, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Brigitte DULONG, Agnès DUPON, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Claudine GELLENS, Philippe GENESTIER, Martin GERBAUX, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Martine KOHLY, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Robert MONNET, Clara MONTEIL, Emmanuelle MOREAU, François OLLEON, Valérie PETEX, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Guillaume RACCURT, Adrian RAFFIN, Sidney REBBOAH, Franck REBUFFET-GIRAUD, Sophie RIVENS, Jean Luc ROUX, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Franck SOMME, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Laurence THERY, Jean-Claude TORRECILLAS, Martine VENTURINI, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoir : Cédric ARMANET à Patricia BELLINI, Philippe BAUDAIN à Henri BAILE, Alexandra COHARD à Julien LORENTZ, Pierre FORTE à Françoise MIDALI, Annie FRAGOLA à Patrick AYACHE, Nelly GADEL à Martin GERBAUX, Richard LATARGE à Franck REBUFFET-GIRAUD, Cécile ROBIN à Christophe BORG, Brigitte SORREL à Martine KOHLY, Youcef TABET à Olivier SALVETTI, Annie TANI à Philippe LORIMIER, Françoise VIDEAU à François OLLEON

**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 n° DEL-2019-0151 du Conseil communautaire en date du 27 mai 2019 approuvant la désignation de la Société Publique Locale Isère Aménagement en qualité d'aménageur de l'opération Secrétan et a approuvé 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°3 - Exercice 2021 » de la SPL Isère Aménagement,

Vu le comité de pilotage consacré au Compte-Rendu Annuel à la Collectivité n° 3 – exercice 2021 en date du 13 juillet 2022,

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° 3 – Exercice 2021 », ci-joint en annexe n°1, dont le contenu détaille l'année 2021 ;

**Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire :**  
**d'approuver le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité n°3 (CRAC) « Exercice 2021 »,**  
**de l'autoriser à signer tous les actes afférents à cette affaire.**

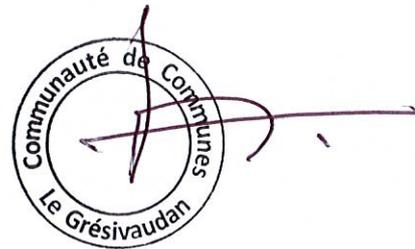
***La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.***

**Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité des suffrages exprimés cette délibération (par 71 voix pour). Jean-François CLAPPAZ n'a pris part ni au débat ni 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 **26 SEP. 2022**

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 31/12/2021**

## 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 31/12/2021 .....</b>	<b>8</b>
7.1 Acquisitions foncières .....	8
7.2 Etudes.....	8
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 31/12/2021.....</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 31/12/2021.....</b>	<b>9</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 .....	13
11.3 Produits financiers .....	13
<b>12 - RESULTAT D'EXPLOITATION.....</b>	<b>13</b>
<b>13 - ANALYSE DU RISQUE .....</b>	<b>14</b>
<b>14 - ANNEXE .....</b>	<b>14</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.

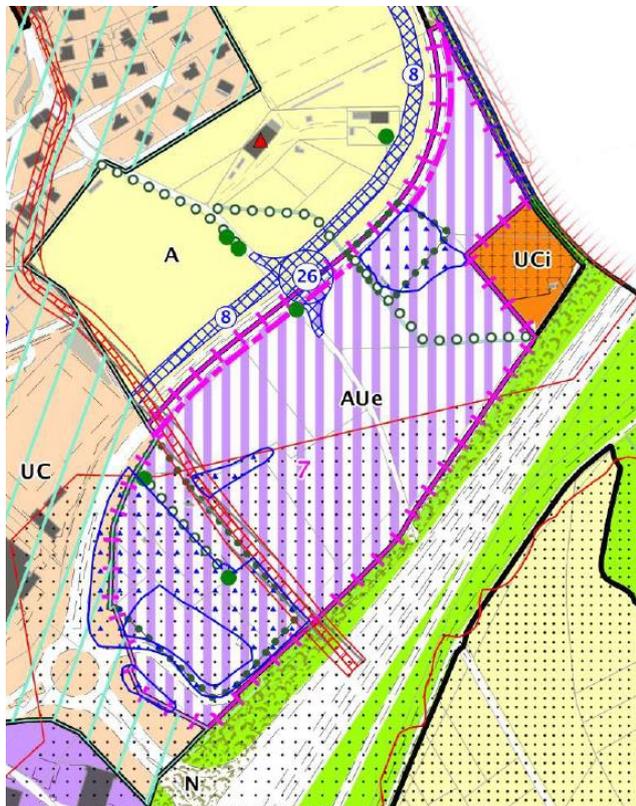
Le secteur de Secrétan est stratégiquement placé en entrée de Montbonnot-Saint-Martin par l'A41, à proximité immédiate du pôle multimodal du Pré de l'Eau et en continuité des zones d'activités de la commune (Inovallée – ZA Pré Millet et croix Verte), il est actuellement utilisé par l'agriculture. Sa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

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
- 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-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 PREVUES EN 2022

Les actions prévues en 2022 sont les suivantes :

- Poursuite des négociations amiables
- Dépôt du dossier d'autorisation environnementale – étude d'impact
- Dépôt du dossier de DUP
- Élaboration du dossier de modification du PLU de Montbonnot
- 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 à la fin du second semestre 2024, selon le scénario le plus favorable.

La commercialisation des terrains pourra être engagée dès cette date.

Sans expropriation, la commercialisation pourrait être engagée début 2024 en cas d'accords amiables.

Les autres procédures pourront être obtenues en temps masqué.

## **7 - ETAT DES DEPENSES AU 31/12/2021**

Le détail des dépenses réalisées en 2021 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 2022 verra une montée en charge progressive.

### **7.1 Acquisitions foncières**

En 2021, il n'y a eu pas d'acquisition foncière, toutefois une régularisation de la vente aux consorts blanc à leur profit a eu lieu à hauteur de – 5 654€.

### **7.2 Etudes**

Le montant total des « études » pour l'année 2021, constaté s'élève à 19 398 € HT, correspondant au solde du dossier faune flore, à la réalisation du dossier de l'étude d'impact et la finalisation de l'étude ENR.

### **7.3 Travaux**

Il n'y a pas eu de travaux en 2021.

### **7.4 Honoraires**

Le montant total des « honoraires » pour l'année 2021, constaté s'élève à 27 903€ 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).

### **7.5 Frais divers**

Le montant total des « frais divers » pour l'année 2021, constaté s'élève à 168 € 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 2021, constaté s'élève à 59 433 € HT, dont la répartition s'établit comme suit :

- Rémunération sur acquisition : 3 000 € HT
- Rémunération de démarrage : 12 500 € HT
- Rémunération suivi administratif : 33 000 € HT
- Rémunération proportionnelle : 2 846€ HT
- Rémunération de commercialisation et de suivi de projets : 0 € HT
- Rémunération pour la DUP : 8 000€ HT

### **7.7 Frais financiers**

Les frais financiers de 1004 € correspondent au découvert de trésorerie en 2021 et sont calculés conformément à l'article 16.7 du contrat de concession.

**Au 31/12/2021, le montant total des dépenses d'investissement constatées s'élève à 102 302 € HT.**

## **8 - ETAT DES RECETTES AU 31/12/2021**

### **8.1 Cessions de charges foncières**

Il n'y a pas eu de cession en 2021.

### **8.2 Participations – Subventions**

Il n'y a pas eu de participations du concédant en 2021.

### **8.3 Produits financiers**

Il n'y a pas eu de produits financiers en 2021.

## **9 - TRESORERIE AU 31/12/2021**

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 – **331 732 €**.

## **10 - EVOLUTION PREVISIBLE DES DEPENSES**

### **10.1 Acquisitions foncières**

Au 31/12/2022, le montant au bilan est 963 351€ HT, dont 898 610 reste à réaliser. Ce poste est en augmentation de 152 618 € HT par rapport au bilan initial.

Cette augmentation intègre d'une part la taxe archéologique de 40 000 € HT dans le cadre de l'archéologie préventive et d'autre part l'augmentation de 113 000 € HT afin d'intégrer l'indemnité de réemploi de 1,5 €/m<sup>2</sup> sur l'ensemble des parcelles.

Pour 2022, il est prévu de poursuivre des acquisitions foncières à l'amiable.

### **10.2 Etudes**

Le montant global des études et honoraires s'élève à 162 186 € HT, dont 117 013 € HT reste à réaliser. Ce poste présente une augmentation de 5 151 € HT par rapport à 2020. Cette augmentation est liée au complément étude faune-flore qui nécessite une complétude dans le cadre de la réalisation de la note biodiversité pour le dossier d'autorisation environnementale.

En 2022, les dépenses prévues s'élèvent à 86 920 € HT.

### **10.3 Travaux**

Le montant des travaux s'élève à 4 261 523€ HT au bilan révisé au 31/12/2021. L'ensemble reste à réaliser. Ce poste est en légère diminution de 524 € HT.

Il n'y a pas de dépenses prévues en 2022.

### **10.4 Honoraires**

Au 31/12/2021, le montant au bilan est de 468 712 € HT, dont 424 925 € HT reste à réaliser.

Pour 2022, les dépenses prévues s'élèvent à 95 000 € HT.

### **10.5 Frais divers**

Au 31/12/2021, le montant au bilan est de 38 187 € HT dont 35 724 € HT reste à réaliser. Ce poste est en diminution de 5 832€ HT par rapport au bilan initial.

Pour 2022, les dépenses prévues s'élèvent à 3 000€ HT.

### **10.6 Rémunération du concessionnaire**

Au 31/12/2021, le montant au bilan est de 705 309 € HT, dont 519 555€ HT reste à réaliser.

Ce poste est marqué par une augmentation de 4 146€HT lié d'une part à l'augmentation des acquisitions à hauteur de 15 346 €HT et d'autre part à la diminution de la commercialisation de - 11 750€ HT.

Pour 2022, la rémunération prévue s'élève à 55 526 € HT.

## 10.7 Frais financiers

Au 31/12/2021, le montant au bilan est de 65 802 € HT, dont 64 087 € HT reste à réaliser. Ce poste est en baisse de 87 006€ 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, selon les consultations auprès des banques

Pour 2022, il est provisionné un montant de 627 € HT.

## 11 - EVOLUTION PREVISIBLE DES RECETTES

### 11.1 Cessions de charges foncières

En 2021, 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 m<sup>2</sup>SP/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 m<sup>2</sup>SP)
- Un minimum de 20% de végétalisation par parcelle.
- Une gestion hydraulique intégrée à la parcelle (noues ou gestion enterrée).

→ soit 24 117 m<sup>2</sup> de charge foncière sur les lots 1 & 2

→ soit 20 992 m<sup>2</sup> 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 2022.

### 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 31/12/2021, le résultat d'exploitation s'élève à – 102 302 € 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 € pourra être mis en place 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.

Le montage opérationnel (portage dans le temps notamment) du parking silo reste à consolider.

#### Précision à propos du prévisionnel :

Le prévisionnel au-delà de 2021 est réalisé sur la configuration connue en janvier 2022, 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'emprunts 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 31/12/20	Réalisé au 31/12/2021	Fin 2020	2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		Bilan	
					Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
	DEPENSES	7 443 522	343 633	241 331	102 302	368 073	702 991	2 515 008	1 680 362	1 194 305	412 509	7 217 280	-226 240							
A	ACQUISITIONS	810 733	64 741	70 395	-5 654	124 000	219 000	531 610	13 000	7 500	3 500	963 351	152 618							
B	ETUDES	157 035	45 173	25 775	19 398	86 920	20 093	10 000				162 186	5 151							
C	TRAVAUX	4 262 047					287 500	1 576 273	1 311 000	856 750	230 000	4 261 523	-524							
D	HONORAIRES	468 684	43 787	15 884	27 903	95 000	78 425	61 000	27 500	35 000	128 000	468 712	27							
E	FRAIS DIVERS	44 019	2 463	2 295	168	6 000	6 000	6 000	6 000	6 000	5 724	38 187	-5 832							
F	REMUNERATIONS	701 163	185 754	126 272	59 483	55 526	69 781	159 136	118 700	78 113	38 299	705 309	4 146							
G	FRAIS FINANCIERS	152 808	1 715	711	1 004	627	22 192	18 778	4 162	10 942	7 386	65 802	-87 006							
H	PROVISIONS POUR ALEAS	847 033						152 211	200 000	200 000		552 211	-294 822							
	RECETTES	7 443 520					3 858 720	1 392 160	807 520	1 158 880	1 158 880	7 217 280	-226 240							
K	CESSIONS	7 443 520					3 858 720	1 392 160	807 520	1 158 880	1 158 880	7 217 280	-226 240							
L	PARTICIPATIONS																			
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-2	-343 633	-241 331	-102 302	-368 073	-702 991	1 343 712	-288 202	-386 785	745 971	0	0							
	AMORTISSEMENTS	2 068 557							700 000			700 000	-1 368 557							
	MOBILISATIONS	2 100 000				700 000						700 000	-1 400 000							
	FINANCEMENT	31 443				700 000			-700 000			0	-31 443							
	TRESORERIE			-165 292	-331 732	-11 706	-714 697	629 015	-359 187	-745 971	0	0	0							

## TABLEAU DES ACQUISITIONS FONCIERES PREVISIONNELLES

N° parcelle	Destination	Surface en m <sup>2</sup>
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>