



## COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRÉSIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **23 SEPTEMBRE 2024**  
Délibération n° **DEL-2024-0286**

Objet : Future zone d'activités économiques intercommunale de  
Secrétan à Montbonnot-Saint-Martin - Approbation du  
Compte rendu financier n° 5 – Exercice 2023

Nombre de sièges : 74  
Membres en exercice : 74

Présents : 62  
Pouvoirs : 5  
Absents : 1 (Départ de Jean-François  
CLAPPAZ)  
Excusés : 11  
Pour : 67  
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après  
transmission en Préfecture le

**30 SEP. 2024**

et publié le

**30 SEP. 2024**

Secrétaire de séance :  
Coralie BOURDELAIN

Le lundi 23 septembre 2024 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 17 septembre 2024.

Présents : Patrick AYACHE, Patricia BAGA, Henri BAILE, Michel BASSET, Philippe BAUDAIN, Patrick BEAU, Claude BENOIT, Zakia BENZEGHIBA, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Clément BONNET, Dominique BONNET, Coralie BOURDELAIN, Karim CHAMON, Alexandra COHARD, Roger COHARD, Isabelle CURT, Brigitte DESTANNE DE BERNIS, Brigitte DULONG, Agnès DUPON, Christophe DURET, Christophe ENGRAND, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Pierre FORTE, Annie FRAGOLA, Nelly GADEL, Claudine GELLENS, Philippe GENESTIER, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, André GONNET, Annick GUICHARD, Alain GUILLUY, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Marie-Béatrice MATHIEU, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Valérie PETEX, Sandrine PISSARD-GIBOLLET, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Sidney REBBOAH, Franck REBUFFET-GIRAUD, Sophie RIVENS, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Brigitte SORREL, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Youcef TABET, Annie TANI, Jean-Claude TORRECILLAS, Régine VILLARINO

Pouvoirs : Cécile CONRY à François BERNIGAUD, Christelle MEGRET à Sidney REBBOAH, Guillaume RACCURT à Claudine GELLENS, Martine VENTURINI à Françoise MIDALI, 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 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 (CCLG) et la Société Publique Locale Isère Aménagement, signé le 19 juillet 2019,

Vu le « Compte rendu financier n°5 - Exercice 2023 » 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 intercommunale de Secrétan, située sur la commune de Montbonnot-Saint-Martin.

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

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 financier n°5 – Exercice 2023 », présenté en annexe, dont le contenu détaille l'année 2023 ;

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

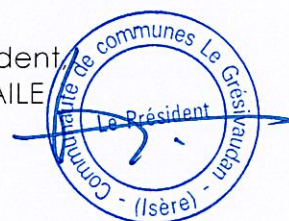
Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire d'approuver le Compte rendu financier n° 5 – Exercice 2023 de la SPL Isère Aménagement relatif à la future zone d'activités économiques intercommunale de Secrétan à Montbonnot-Saint-Martin, annexé à la présente délibération.

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 CERTIFIÉE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le 23 SEP. 2024

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.**



12/09/2024

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 31/12/2023**

## 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 INITIAL 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 31/12/2023 .....</b>	<b>9</b>
7.1 Acquisitions foncières .....	9
7.2 Etudes.....	9
7.3 Travaux.....	9
7.4 Honoraires.....	9
7.5 Frais divers .....	9
7.6 Rémunération du concessionnaire .....	9
7.7 Frais financiers .....	10
7.8 Provision pour aléas.....	10
<b>8 - ETAT DES RECETTES AU 31/12/2023.....</b>	<b>10</b>
8.1 Cessions de charges foncières .....	10
8.2 Participations – Subventions.....	10
8.3 Produits financiers .....	10
<b>9 - TRESORERIE AU 31/12/2023 .....</b>	<b>10</b>
<b>10 - EVOLUTION PREVISIBLE DES DEPENSES .....</b>	<b>10</b>
10.1 Acquisitions foncières .....	10
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 .....	11
<b>11 - EVOLUTION PREVISIBLE DES RECETTES.....</b>	<b>11</b>
11.1 Cessions de charges foncières .....	11
11.2 Participations – Subventions.....	14
11.3 Produits financiers .....	14
<b>12 - RESULTAT D'EXPLOITATION .....</b>	<b>14</b>
<b>13 - ANALYSE DU RISQUE .....</b>	<b>15</b>
<b>14 - ANNEXE.....</b>	<b>15</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.

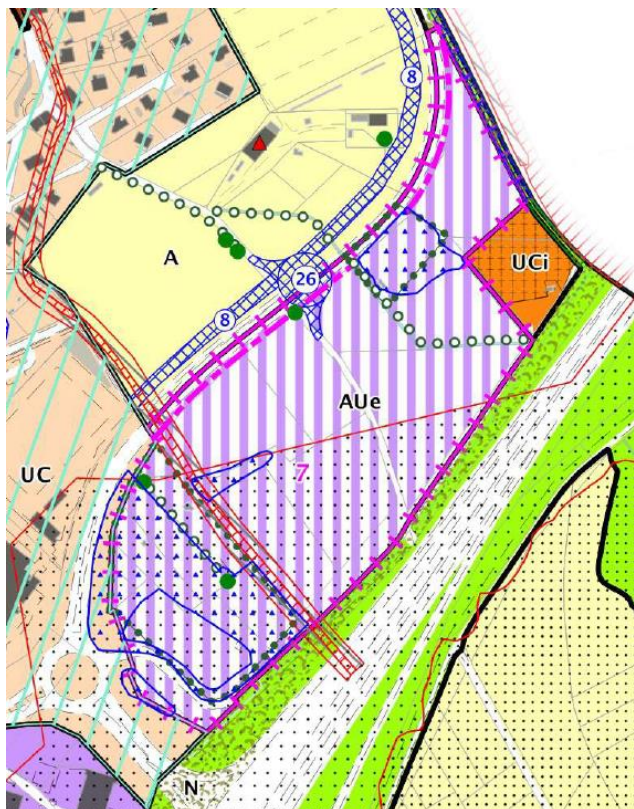
Le secteur de Secrétan est stratégiquement placé en entrée de Montbonnot-Saint-Martin par l'A41, à proximité immédiate du pôle multimodal du Pré de l'Eau et en continuité des zones d'activités de la commune (Inovallée – ZA Pré Millet et croix Verte), il est actuellement utilisé par l'agriculture. Sa 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 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 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
- **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
- 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 ENGAGEES EN 2022

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

#### ACTIONS 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

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

#### ACTIONS PREVUES EN 2024

Les actions prévues en 2024 sont les suivantes :

- Poursuite des négociations amiables
- Dépôt du dossier d'autorisation environnementale – étude d'impact
- Dépôt du dossier de DUP
- Dépôt du dossier de modification du PLU de Montbonnot
- Instruction du DAE 2024 - 2025
- Finalisation du montage opérationnel d'une gestion mutualisée des stationnements privés

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

### PERSPECTIVES DE COMMERCIALISATION

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

La commercialisation des terrains pourra être engagée dès cette date.

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

Les autres procédures pourront être obtenues en temps masqué.

## **7 - ETAT DES DEPENSES AU 31/12/2023**

Le détail des dépenses réalisées en 2023 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 2024 - 2025 verra une montée en charge progressive.

### **7.1 Acquisitions foncières**

En 2023, une régularisation des frais de notaire de l'acquisition conjoints RIVOIRE de 781 € a été versée au profit d'Isère Aménagement.

Les négociations foncières à l'amiable se poursuivent.

### **7.2 Etudes**

Le montant total des « études » pour l'année 2023, constaté s'élève à 10 454 € HT, correspondant à la reprise de l'étude d'impact.

### **7.3 Travaux**

Il n'y a pas eu de travaux en 2023.

### **7.4 Honoraires**

Le montant total des « honoraires » pour l'année 2023, constaté s'élève à 0 € HT.

### **7.5 Frais divers**

En 2023, le montant total des « frais divers » s'élève à 1 456 € HT.

### **7.6 Rémunération du concessionnaire**

Le montant de la rémunération de ISERE AMENAGEMENT au titre de 2023, constaté s'élève à 35 991€ HT, dont la répartition s'établit comme suit :

- Rémunération sur acquisition : 0 € HT
- Rémunération suivi administratif : 33 000 € HT
- Rémunération proportionnelle : 714 € HT
- Rémunération de commercialisation et de suivi de projets : 0 € HT

- Rémunération pour la DUP : 0 € HT
- Révisions sur honoraires : 2 277€ HT.

### 7.7 Frais financiers

Les frais financiers de 4 079 € correspondent au taux d'emprunt à hauteur de 3 850 € et sont calculés conformément à l'article 16.7 du contrat de concession.

### 7.8 Provision pour aléas

La provision pour aléas est de 578 699 €. Une augmentation de 167 199 € est provisionnée en 2023 au regard de la diminution des frais financiers à court terme.

**Au 31/12/2023, le montant total des dépenses d'investissement constatées s'élève à 728 464 € HT.**

## 8 - ETAT DES RECETTES AU 31/12/2023

### 8.1 Cessions de charges foncières

Il n'y a pas eu de cession en 2023.

### 8.2 Participations – Subventions

Il n'y a pas eu de participations du concédant en 2023.

### 8.3 Produits financiers

En 2023, les produits financiers sont de 266 €.

## 9 - TRESORERIE AU 31/12/2023

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 versé fin 2023 par la collectivité à Isère Aménagement.

La trésorerie de l'opération au 31/12/2023 s'élève à **677 393 €**.

## 10 - EVOLUTION PREVISIBLE DES DEPENSES

### 10.1 Acquisitions foncières

Au 31/12/2023, le montant au bilan est 959 396€ HT, dont 753 590 € reste à réaliser. Ce poste est en diminution de 3 983 € HT par rapport au bilan initial. Cela s'explique par un ajustement des frais de notaire.

Pour 2024, 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.

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 nature 10 € du m<sup>2</sup> au lieu des 1 € initialement



prévu comme les parcelles qui sont destinées à être urbanisées au regard du classement AU au PLU de l'ensemble de la zone de Secretan.

### **10.2 Etudes**

Le montant global des études et honoraires s'élève à 166 049 € HT, dont 40 376 € HT reste à réaliser. Ce poste présente une augmentation de 7 630 € HT par rapport à 2022. 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 2024, les dépenses prévues s'élèvent à 14 420 € HT.

### **10.3 Travaux**

Le montant des travaux s'élève à 4 261 523€ HT au bilan révisé au 31/12/2023. L'ensemble reste à réaliser.

Il n'y a pas de dépenses prévues en 2024.

### **10.4 Honoraires**

Au 31/12/2023, le montant au bilan est de 480 938 € HT, dont 368 004 € HT reste à réaliser.

Pour 2024, les dépenses prévues s'élèvent à 51 989 € HT dont 10 000€ HT consacré aux études pour le parking SILO.

### **10.5 Frais divers**

Au 31/12/2023, le montant au bilan est de 30 918 € HT dont 27 000 € HT reste à réaliser. Ce poste est en diminution de 1 269€ HT par rapport au bilan initial.

Pour 2024, les dépenses prévues s'élèvent à 5 500 € HT.

### **10.6 Rémunération du concessionnaire**

Au 31/12/2023, le montant au bilan est de 728 357 € HT, dont 457 483€ HT reste à réaliser.

Ce poste est marqué par une augmentation de 4 036 € HT lié d'une part à l'augmentation de la rémunération du suivi technique et travaux de 3 499 € HT et de la rémunération sur les acquisitions de 260 € et d'autre part aux révisions sur honoraires de + 277€ HT.

Pour 2024, la rémunération prévue s'élève à 66 657 € HT.

### **10.7 Frais financiers**

Au 31/12/2023, le montant des frais financiers au bilan est de 11 667 € HT, dont 2 408 € HT reste à réaliser. Ce poste est en diminution de 188 076€ HT.

Cette diminution s'explique par l'absence de frais financiers à court terme au regard du versement d'une avance de trésorerie de 700 000€ en fin d'année 2023.

Pour 2024, il n'est pas prévu de frais financiers.

## **11 - EVOLUTION PREVISIBLE DES RECETTES**

### **11.1 Cessions de charges foncières**

En 2023, 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 : 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	0	2 875	3 182	1 158

Le montage opérationnel du parking mutualisé reste à finaliser au cours de l'année 2024.

### 11.2 Participations – Subventions

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

En 2024, en fonction de l'étude sur le montage opérationnel du parking mutualisé il sera peut-être sollicité une participation de la collectivité.

### 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 31/12/2023, 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.

### 13 - ANALYSE DU RISQUE

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

Le montage opérationnel (portage dans le temps notamment) du parking silo reste à consolider et à intégrer 2024 – 2025 dans le prochain bilan d'opération.

#### Précision à propos du prévisionnel :

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

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan	Réalisé au	2023	2024	2025	2026	2027	Bilan	Ecart
			31/12/22	31/12/2023	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	
	DEPENSES	0,00	7 217 280	7 284 64	51 227	163 566	1 946 409	1 571 370	2 807 737	7 217 547	267
A	ACQUISITIONS	0,00	959 368	205 806	-753	25 000	678 590	20 000	30 000	959 396	28
B	ETUDES	0,00	158 419	125 673	10 454	14 420	22 660	3 296		166 049	7 630
C	TRAVAUX	0,00	4 261 523				811 523	1 150 000	2 300 000	4 261 523	
D	HONORAIRES	0,00	470 219	112 934		51 989	91 670	88 384	135 960	480 938	10 719
E	FRAIS DIVERS	0,00	32 187	3 918	1 456	5 500	7 000	8 500	6 000	30 918	-1 269
F	REMUNERATIONS	0,00	724 321	270 874	35 991	66 657	132 559	89 690	168 578	728 357	4 036
G	FRAIS FINANCIERS	0,00	199 743	9 260	4 079		2 408			11 667	-188 076
H	PROVISIONS POUR ALEAS	0,00	411 500				200 000	211 500	167 199	578 699	167 199
	RECETTES	0,00	7 217 280	266	266		2 875 488	3 182 912	1 158 880	7 217 546	266
K	CESSIONS	0,00	7 217 280				2 875 488	3 182 912	1 158 880	7 217 280	
P	PRODUITS FINANCIERS	0,00		266	266					266	266
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0,00		-728 198	-50 961	-163 566	929 079	1 611 542	-1 648 857		
	AMORTISSEMENTS	0,00	1 400 000				700 000		700 000	1 400 000	
	MOBILISATIONS	0,00	1 400 000	1 400 000	700 000					1 400 000	
	FINANCEMENT	0,00		1 400 000	700 000		-700 000		-700 000		
	TRESORERIE	0,00			677 393	508 236	737 315	2 348 857			

#### Annexe 2 : Tableau des acquisitions foncières réalisées

N° parcelle	Destination	Surface en m <sup>2</sup>
68	Aménagement	7 750
69	Aménagement	5 603
62	Aménagement	3 765

*Annexe 3 : Tableau des acquisitions foncières prévisionnelles*

<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>

