



REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Envoyé en préfecture le 09/11/2020
Reçu en préfecture le 09/11/2020
Affiché le 08/11/2020
ID : 038-200040111-20201023-20_202-DE

SLOW

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CŒUR DE CHARTREUSE
Pôle Tertiaire - ZI Chartreuse Guiers – 38380 ENTRE-DEUX-GUIERS

DÉLIBÉRATION N° 20_202

L'an deux mille vingt, le vingt-trois octobre à 19 heures,
Le Conseil Communautaire, s'est réuni en session ordinaire dans la salle de réunion du Pôle tertiaire -
Zone Industrielle Chartreuse-Guiers à Entre-deux-Guiers sous la présidence de Cédric VIAL.

**OBJET : CRAC ZA CHAMP PERROUD
2019**

Date de la convocation : jeudi 15 octobre 2020

Nombre de Conseillers :

En exercice : 36
Présents : 28
Votants : 34

Résultat du vote :

Pour : 34
Contre : 0
Abstention : 0

Présents les délégués avec voix délibérative :

Roger CHARVET (Corbel) ; Birgitta RENAUDIN, Raphaël MAISONNIER (Entre-deux-Guiers) ; Suzy REY (Entremont-le-Vieux); Cédric VIAL, Myriam CATTANEO, Pierre FAYARD (Les Echelles); Williams DUFOUR, Marie José SEGUIN (Miribel les Echelles) ; Laurette BOTTA (Saint-Christophe la Grotte) ; Denis DEBELLE, Eric L'HERITIER (Saint Christophe sur Guiers) ; Christiane BROTO SIMON (Saint Franc) ; Murielle GIRAUD (Saint Jean de Couz) ; Marylène GUIJARRO, Martine MACHON, (Saint Joseph de Rivière) ; Jean-Claude SARTER, Céline BOURSIER, Véronique MOREL, Jean-Paul SIRAND-PUGNET, Cédric MOREL, Nathalie HENNER, Bertrand PICHON-MARTIN (Saint-Laurent du Pont) ; Stéphane GUSMEROLI (Saint-Pierre-de-Chartreuse) ; Christine SOURIS (Saint Pierre de Genebroz) ; Pascal SERVAIS (Saint- Pierre d'Entremont 38); Wilfried TISSOT (Saint-Pierre d'Entremont 73); Maryline ZANNA (Saint-Thibaud de Couz)

Pouvoirs : Anne LENFANT à Suzy REY – Évelyne LABRUDE à Cédric MOREL – Bruno GUIOL à Williams DUFOUR - Roger JOURNET à Marylène GUIJARRO – Matthias LAVOLÉ à Véronique MOREL – Denis BLANQUET à Maryline ZANNA

CONSIDÉRANT que dans le cadre de la concession d'aménagement de la ZAC de CHAMP PERROUD à Entre Deux Guiers confiée à TERRITOIRES 38 -Groupe Elegia, ce dernier doit nous présenter chaque année le Compte rendu annuel d'activité.

CONSIDÉRANT le CRAC 2019 en annexe dont une présentation par Territoire 38 en commission économie a été demandée.

CONSIDÉRANT que le contenu de ce document est précisé dans l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme repris dans l'article L1523-3 du CGCT. Il doit faire l'objet d'une présentation en conseil communautaire.

CONSIDÉRANT le compte-rendu en annexe.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'UNANIMITÉ :

- **VALIDE** la présentation du compte rendu en séance.

Le Président,

- CERTIFIE sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité
- INFORME que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Grenoble, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.
Pour extrait certifié conforme et exécutoire.

Publié, notifié et transmis en Préfecture
Le 23 octobre 2020,


Le Président,
Cédric VIAL





ZA DE CHAMP PERROUD
Sur la commune d'ENTRE DEUX GUIERS

Compte Rendu Annuel
à la Collectivité
(C.R.A.C.)

Exercice 2019

SOMMAIRE

1	CONTEXTE ET HISTORIQUE DE L'OPERATION	4
2	ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION	8
3	BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE	12
	ANNEXES.....	16

ANNEXES

- 1- Périmètre de la concession et du permis d'aménager
- 2- Plan et état des acquisitions
- 3- Plan et état des cessions
- 4- Plan des travaux d'équipements publics
- 5- Bilan et Plan de trésorerie

PREAMBULE

Le présent document est élaboré conformément aux articles L300-1, L300-4 et L300-5 du code de l'urbanisme et à l'article 31 du contrat de concession établi entre TERRITOIRES 38 et la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse, afin de permettre au concédant d'exercer son droit de contrôle.

Il comporte :

- le compte-rendu financier annuel faisant état de l'activité et des résultats de l'année écoulée.
- le bilan prévisionnel.

La collectivité a validé le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (C.R.A.C.) au 31/12/2018 lors d'une délibération le 26 septembre 2019

Le prévisionnel au-delà de 2019 est réalisé sur la configuration connue en février 2019, soit avant la connaissance de la crise du Coronavirus Covid-19. La crise déclarée courant mars 2020 est susceptible d'avoir un impact sur le résultat d'exploitation final, lequel ne pourra être évalué qu'après être sorti de la crise.

1 CONTEXTE ET HISTORIQUE DE L'OPERATION

1.1 Rappel du Contexte et enjeux du projet d'aménagement

L'opération d'aménagement de Champ Perroud a pour objet d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques sur la Commune d'Entre-Deux-Guiers.

Ainsi, la Communauté de Communes souhaite procéder à l'extension de la zone commerciale existante sur la commune d'Entre Deux Guiers vers des terrains adjacents (4 ha), en conservant et confortant la vocation de commerces de moyennes surfaces destinées à l'équipement de la personne et de la maison, services auto, restauration en cohérence avec les souhaits formulés par les habitants lors de l'enquête ménage et en complémentarité avec les commerces du centre Bourg.

Les objectifs poursuivis par la Communauté de communes pour l'aménagement de la zone sont les suivants :

- Organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques sur le territoire du Cœur de Chartreuse.
- Proposer une nouvelle offre commerciale à l'échelle de la communauté de communes en complémentarité avec celle du centre-ville.
- Ouvrir de nouveaux emplois à l'échelle de la commune d'Entre Deux Guiers, et du territoire du Cœur de Chartreuse.
- Développer sur le site de Champ Perroud et en continuité de la zone existante une offre commerciale d'environ 7 450 m² de surface répartie entre : 1250 m² pour l'agrandissement d'entreprises existantes ; 500 m² pour la restauration ; 5300 m² pour l'implantation de nouveaux commerces de moyenne surface.
- Améliorer l'image d'entrée de ville en bordure de la RD 520.
- Aménager le site dans le respect des objectifs de développement durable, notamment en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement.



L'opération d'aménagement se réalise avec deux permis d'aménager d'une surface totale de 26 735 m² (*plan en annexe 1*), décomposé comme suit :

- Surface du Permis d'aménager Nord : 15 569 m²
- Surface du Permis d'aménager Sud : 11 166 m²

L'opération d'aménagement porte sur un programme global de construction d'environ 7 450 m² SDP, réparti en 9 lots qui visent le développement de :

- 1250 m² d'agrandissement d'entreprises existantes
- 500m² pour la restauration
- 5300 m² pour l'implantation de nouveaux commerces de moyenne surface.

Les aménagements prévoient la réalisation :

- 8 650 m² de voirie
- 8 600 m² d'espaces verts.
- 1 600 m² de zone de stationnement (soit 113 places)
- 1 400 m² de bassins de rétentions
- et 1 510 m² noues paysagères.

La concession est conclue pour une période de 8 ans soit jusqu'au 13 Novembre 2022 (prise d'effet du contrat à la purge des recours des tiers et du retrait administratif du permis d'aménager).

Montant du bilan approuvé à la signature du contrat : 2 991 577 €HT

Montant de la participation du concédant approuvée :

- 229 000€ HT au titre de l'apport gratuit du foncier déjà acquis par la collectivité concédante (qui était la ville d'Entre Deux Guiers à la signature du contrat)
- 1 700 000 € HT au titre du rachat d'équipement public.

1.2 Arrêtés, délibérations et notifications prises sur l'opération

7 mars 2014	Choix du concessionnaire	Délibération de la commune d'Entre Deux Guiers et Approbation du choix de la société TERRITOIRES 38 en qualité de concessionnaire pour l'aménagement de la ZA CHAMP PERROUD.
12 mai 2014	Contrat de Concession pour l'aménagement de la ZA de Champs Perroud	Notification du territoire à TERRITOIRES 38 pour une durée de huit années, soit au 12 mai 2022.
3 juin 2014	Arrêté de Transfert de compétences	Arrêté inter préfectoral n° 2014154-0031 transférant la compétence d'aménagement de la Mairie d'Entre deux Guiers (E2G) à la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse (4C) pour l'aménagement de la ZA de Champ Perroud.
22 déc.2014	Délibération du transfert de compétences par la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse	Délibération de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse en date du autorisant le président de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse à signer l'avenant n°1 au contrat de concession.
10 avril 2015	Notification de l'Avenant 1 au contrat de concession Modification du Concédant	L'avenant n° 1 à la concession d'aménagement, signé par l'ensemble des parties le 10 avril 2015 modifie : <ul style="list-style-type: none"> ○ le transfert du concédant de la Mairie d'Entre Deux Guiers à la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse, ○ les modalités d'acquisitions foncières par le concessionnaire, ○ les modifications des conditions suspensives au contrat

1.3 Procédures d'autorisations administratives nécessaires à la conduite du projet d'aménagement.

23 mars 2012	Etude d'impact	Avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact.
11 juillet 2014	Archéologie préventive	Saisine des services régionaux d'archéologie (DRAC Rhône-Alpes) conformément à l'article R 523-9 du Code du patrimoine Envoi d'un courrier RAR en date du 11 juillet 2014. Projet non soumis
13 Aout 2014 13 Nov 2014 (purge de tous recours)	Permis d'aménager	Obtention des permis d'aménager nord et sud de Champ Perroud.
13 mai 2014	Déclaration loi sur l'eau	Le récépissé délivré par les services préfectoraux intègre des prescriptions spécifiques auxquels le projet et sa mise en œuvre devront répondre.
15 octobre 2015	Transfert des Permis d'Aménager	Délibération autorisant le transfert des PA Nord (PA038 155 14 20001) et Sud (PA038 155 14 20002) au profit de Territoires 38.
23 septembre 2019	Permis d'aménager	PA modificatif (Secteur Nord) accordé pour mise en conformité avec le RESI défini au PPR. Un certificat du lotisseur précisant la surface constructible en zone inondable devra être joint à la demande de chaque PC à réaliser.

2 ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

2.1 SITUATION FONCIERE

- **Etat des acquisitions foncières**

- Le 23/11/2015 : Acquisition des parcelles appartenant à la commune d'Entre-deux-Guiers pour une surface totale de 25 705 m² et un montant de 163 201.39 € taxe à la valeur ajoutée sur la marge comprise, ou 160 000 € HT.
- Voir tableau exhaustif et plan des acquisitions en *annexe 2*.

- Acquisition de la parcelle ZC 193 auprès de la Foncière Chabrières (Netto) :

La cession de la parcelle ZC193 à Territoires 38 est intervenue en mai 2018. Cette parcelle permet le passage des réseaux de l'opération et donne l'accès sur la départementale au nord de la zone.

En accord avec la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse, l'acte de vente a été régularisé avec un engagement de non concurrence (activité de vente au détail de produits alimentaires y compris de drive) sur toute la zone commerciale de Champ Perroud pendant une période de 30 ans.

- **Voirie départementale.**

- Un transfert de domanialité est à étudier avec le Département pour régulariser le changement de destination de la voie bordant le secteur Sud de la zone d'activité de Champ Perroud, ancienne RD 520, actuellement propriété du Département. Le transfert de domanialité publique se fera entre le Département et la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse après la réalisation du tourne à gauche (TC4).

2.2 AVANCEMENT DES ETUDES

Pour rappel, le groupement de maîtrise d'œuvre, d'études géotechniques, d'architecte en chef et de paysagiste ALP'ETUDES / IMSRN / ESAU / ATELIER 21 / ATELIER VERDANCE a été désigné pour réaliser les études à partir de la mission PRO et pour mettre en œuvre la réalisation de l'opération.

Le dossier **PRO** avait été validé en 2015, les dossiers de consultations des entreprises (**DCE**) ont été établis fin 2015.

La consultation des entreprises pour les marchés de travaux s'est déroulée du 22/12/2015 au 01/02/2016, date de remise des offres.

2.3 AVANCEMENT DES TRAVAUX

Le marché de travaux fait l'objet de 3 lots distincts attribués en 2016 :

- Lot 1 : Terrassements, réseaux et aménagements. Titulaire : EUROVIA ALPES
- Lot 2 : Mobilier et serrurerie. Titulaire : GONTHIER ESPACES VERTS
- Lot 3 : Espaces verts et bétons. Titulaire : ESPACES VERTS DU DAUPHINE

Les travaux sont phasés en 1 tranche ferme et 4 tranches conditionnelles.

Ce phasage permettait initialement d'avancer les travaux en fonction de la commercialisation des lots.

- tranche ferme : aménagement de l'accès au secteur Sud pour desservir, réalisation de l'ensemble des réseaux structurants, viabilisation des lots 6, 7, 8, 9.
- tranche conditionnelle 1 : aménagement sur le secteur nord de l'espace entre les commerces existants et la noue, noue comprise, viabilisation des lots 4 et 5.
- tranche conditionnelle 2 : aménagement du reste du secteur nord, hors sortie côté Netto, viabilisation des lots 1, 2, 3.
- tranche conditionnelle 3 : aménagement de la partie centrale du secteur Sud (parking).
- aménagement et sécurisation de l'entrée au nord, côté Netto.

• Travaux réalisés dans l'exercice 2016

Les travaux ont démarré en avril 2016 avec la réalisation de la tranche ferme, soit l'accès au secteur sud, la réalisation de tous les réseaux structurants et la viabilisation du lot N°7 du contrôleur technique.

La tranche conditionnelle 1 a été affermie en septembre 2016, pour la réalisation du bassin d'eaux pluviales du secteur nord, la noue et la couche de structure des futurs voies et parkings entre la noue et les commerces existants.

Les lignes électriques aériennes ont été enfouies par ERDF, un nouveau poste de transformation électrique a été installé dans le secteur nord, rue de la Tournette, pour répondre aux besoins de la zone de Champ Perroud.

• Travaux réalisés dans l'exercice 2017

Afin de rendre la zone attractive et accélérer la commercialisation, la Collectivité a demandé à ce que l'ensemble des travaux soit réalisé sans attendre la commercialisation des lots. Les tranches conditionnelles No2, No3 et No4 ont donc été affermies le 9 octobre 2017 pour la réalisation de l'ensemble des travaux du secteur nord.

Les travaux du parking du secteur sud n'ont pas été engagés en phase travaux : ce terrain étant susceptible d'être commercialisé, tout ou partie.

Le chantier du secteur Nord a donc été engagé à l'automne 2017 avec l'assainissement et les plateformes de voiries.

- **Travaux réalisés dans l'exercice 2018**

L'ensemble du chantier a été finalisé à la fin de l'été 2018 (hors parking Sud – en attente décision commercialisation).

Les mois de janvier et février ont été consacrés à la préparation des différentes emprises de voiries. Les bordures bois et enrobés ont été réalisées en mars et avril, puis l'entreprise d'espaces verts a pu engager une campagne de plantation.

Les derniers éléments de mobilier urbain ont pu être installés au mois d'octobre.

- **Travaux réalisés dans l'exercice 2019**

Des travaux de finition des espaces verts ont été réalisés en 2019.

Chantier au mois de mai 2018



Champ Perroud – Novembre 2018



2.4 ETAT DE LA COMMERCIALISATION

Le projet prévoit la commercialisation de 9 lots. Certains lots sont mutualisables afin d'apporter plus de souplesse à leur commercialisation en fonction des surfaces et besoins souhaités par les porteurs de projets.

Les lots 4 et 5 ont la particularité d'être adjacents à des tènements construits. Leur commercialisation cible principalement des extensions des commerces et activités existantes.

La vente du lot n°7 a été signée en mai 2016 pour une activité de contrôle technique.

La vente du lot n°3 a été signée en novembre 2019 pour une activité commerciale pour le rez-de-chaussée et de l'activité tertiaire en étage.

Construction du Lot 3 en début d'année 2020.



3 BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE

3.1 Budget prévisionnel

Le bilan de l'opération est décomposé comme suit :

Budget prévisionnel approuvé : 2 245 055 € HT
Nouveau budget prévisionnel : 2 245 056 € HT

Dépenses constatées au 31/12/2019 : 1 787 102 € HT
dont 36 960 € HT en 2019

Recettes constatées au 31/12/2019 : : 1 726 657 € HT
dont 109 127 € HT en 2019 (cession ilot 3)

Trésorerie de l'opération au 31/12/2019 : déficit de 52 275 € porté par la SEM Territoires 38

3.2 Commentaires sur les évolutions du bilan et du plan de trésorerie

	Bilan CRAC au 31/12/2018	Bilan CRAC au 31/12/2019	Evolution CRAC	Constaté au 31/12/2019	Dont constaté en 2019
Dépenses	2 245 056	2 245 056	0	1 787 102	36 960
A- Acquisitions, libération des sols	209 760	209 146	-614	205 536	1 186
C- Travaux	1 363 347	1 363 434	87	1 210 850	4 168
D- Honoraires	147 077	145 623	-1 454	86 986	6 979
E- Frais divers	66 500	66 057	-443	17 057	1 315
F- Rémunération T38	303 992	308 187	4 195	205 209	22 095
G- Frais financiers	78 380	76 609	-1 771	61 464	1 217
H- Marge	76 000	76 000	0		
Recettes	2 245 056	2 245 056	0	1 726 657	109 127
K- Cessions	710 056	710 056	0	191 657	109 127
L- Participation	1 535 000	1 535 000	0	1 535 000	
Résultat d'exploitation	0	0	0	-60 445	72 167
Trésorerie au 31/12/2019				-52 275	-52 275

En dépenses :

- Libération des sols, acquisitions :

Plusieurs actes fonciers ont été passés en 2019 :

- Régularisation de la vente SCI JEYFARO,
- Frais de constat d'huissier,
- Taxes foncières

L'ensemble du foncier est déjà acquis.

- Travaux :

Le montant de 4 168 € HT constaté en 2019 représente des travaux d'espaces verts.

A la fin de l'année 2019, les travaux du lotissement Nord sont achevés.

Par prudence, les travaux d'aménagement de la tranche conditionnelle 3 (parking sud) ont été décalés dans le temps (82K€ HT) en fin d'opération.

La décision de réaliser ces travaux sera prise en fonction de la demande commerciale.

Une provision d'environ 58 000€ HT est maintenue pour des travaux supplémentaires imprévus.

- Honoraires Etudes :

Les honoraires de 2019 correspondent aux rémunérations du géomètre, de la maîtrise d'œuvre, du SPS pour le suivi des travaux, ainsi qu'aux missions de coordination SPS.

- Frais Divers :

Les dépenses de 2019 correspondent aux frais de commercialisation et aux insertions passées dans le Dauphiné, Présence et les Affiches.

Pour promouvoir le parc commercial, différentes actions ont été mises en place en 2018 et 2019 et seront poursuivies au travers de différentes actions :

- panneau 4x3m en visibilité de la RD,
- plaquette de communication,
- présence au salon de la création et de la reprise d'activité et aux salons professionnels de l'immobilier d'entreprise,
- insertions dans les pages économiques du Dauphiné Libéré, les journaux consulaires Isère et Savoie (Ex : Présence de la CCI Grenoble, Partenaires Savoie...),
- sites Internet de la 4C et d'ELEGIA,
- rencontres avec les agences immobilières et professionnels de l'immobilier,
- rencontres avec les constructeurs locaux de locaux commerciaux et tertiaires,
- Présentation du projet.

Par ailleurs pour promouvoir le parc d'activités, il est proposé d'organiser l'inauguration du projet lors d'une signature de promesse de vente d'un terrain en présence des élus, de la presse et des différents acteurs participants au projet...

- Rémunération concessionnaire :

Les dépenses de 2019 correspondent au forfait de rémunération annuel de concession, et à la rémunération proportionnelle aux dépenses et recettes.

Il a été constaté une révision sur la rémunération forfaitaire en 2019 qui n'avait pas été budgétée jusqu'à présent. Les révisions des années à venir sont ainsi réajustées conformément à l'article 34 du contrat de concession.

- Frais financiers :

Du fait de l'achèvement des travaux, Territoires 38 a demandé d'arrêter le paiement de la garantie financière à l'achèvement du chantier. Aucune somme n'a été dépensée à ce titre.

Du fait du faible déficit d'opération, les frais financiers à court terme restent minimes en 2019 à hauteur de 1 217€.

- Marge :

La marge contractuelle est de 76 000 € HT en fin d'opération.

Cette marge sera recalculée en fin d'opération en fonction du boni d'opération conformément au traité de concession.

En recettes :

- Cessions :

Le lot No7 a été vendu en 2016 (centre Auto-Sécurité).

Une promesse de vente a été signée en début d'année 2019 et la vente s'est concrétisée en novembre (ilot 3).

Le prix moyen de la grille de prix est de 48,30€HT/m.

- Participation du concédant :

Deux types d'avance ont été versées à la collectivité au bilan :

- Avance de participation pour le foncier : 160 000 €
- Avance de participation pour réalisation d'équipements publics : 1 375 000 €

Rétrocession des ouvrages

L'ensemble des travaux d'aménagement des secteurs Nord et Sud a été achevé et mis en service (hors TC3 parking Sud).

Ainsi, conformément aux termes de la convention d'aménagement, il convient maintenant de pouvoir régulariser le transfert de propriété des emprises.

L'ensemble de la participation versée par la 4C au bilan d'opération (Montant TTC), financé par ses moyens propres, étant affecté au règlement des équipements publics destinés à être intégrés dans son patrimoine, ouvrira droit au bénéfice du Fond de Compensation pour la Taxe à la Valeur Ajoutée (FCTVA) dans les cadres prévus à l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme.

Comme annoncé lors du précédent CRAC, cette cession étant taxable à la TVA, la Communauté de Communes devra verser 275 K€ de TVA (éligible au FCTVA), qu'elle récupérera avec un décalage d'un ou 2 ans.

Trésorerie

Au 31 décembre 2019, la trésorerie de l'opération est déficitaire de 52 275 €. Cette somme est supportée par les fonds propres de la SEM Territoires 38.

Une ligne de trésorerie pourra être mise en place en cas d'augmentation du déficit de l'opération.

Il est proposé à la collectivité d'approuver le présent compte rendu annuel et ses annexes dont le bilan financier et le plan de trésorerie pluriannuel.

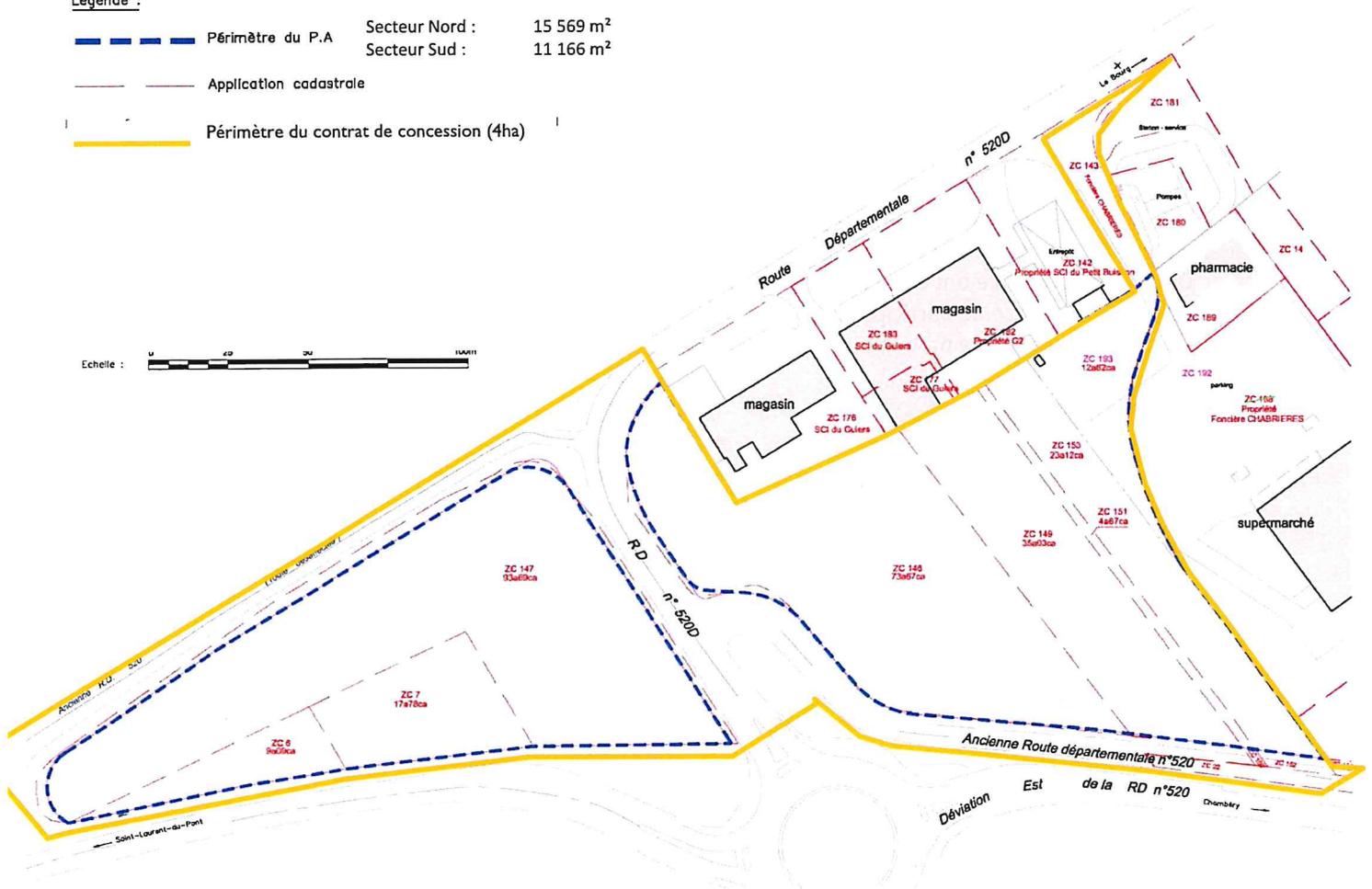
ANNEXES

• 1- PERIMETRE DE LA CONCESSION ET DU PERMIS D'AMENAGER

Légende :

- Périmètre du P.A
 - Application cadastrale
 - Périmètre du contrat de concession (4ha)
- Secteur Nord : 15 569 m²
Secteur Sud : 11 166 m²

Echelle :

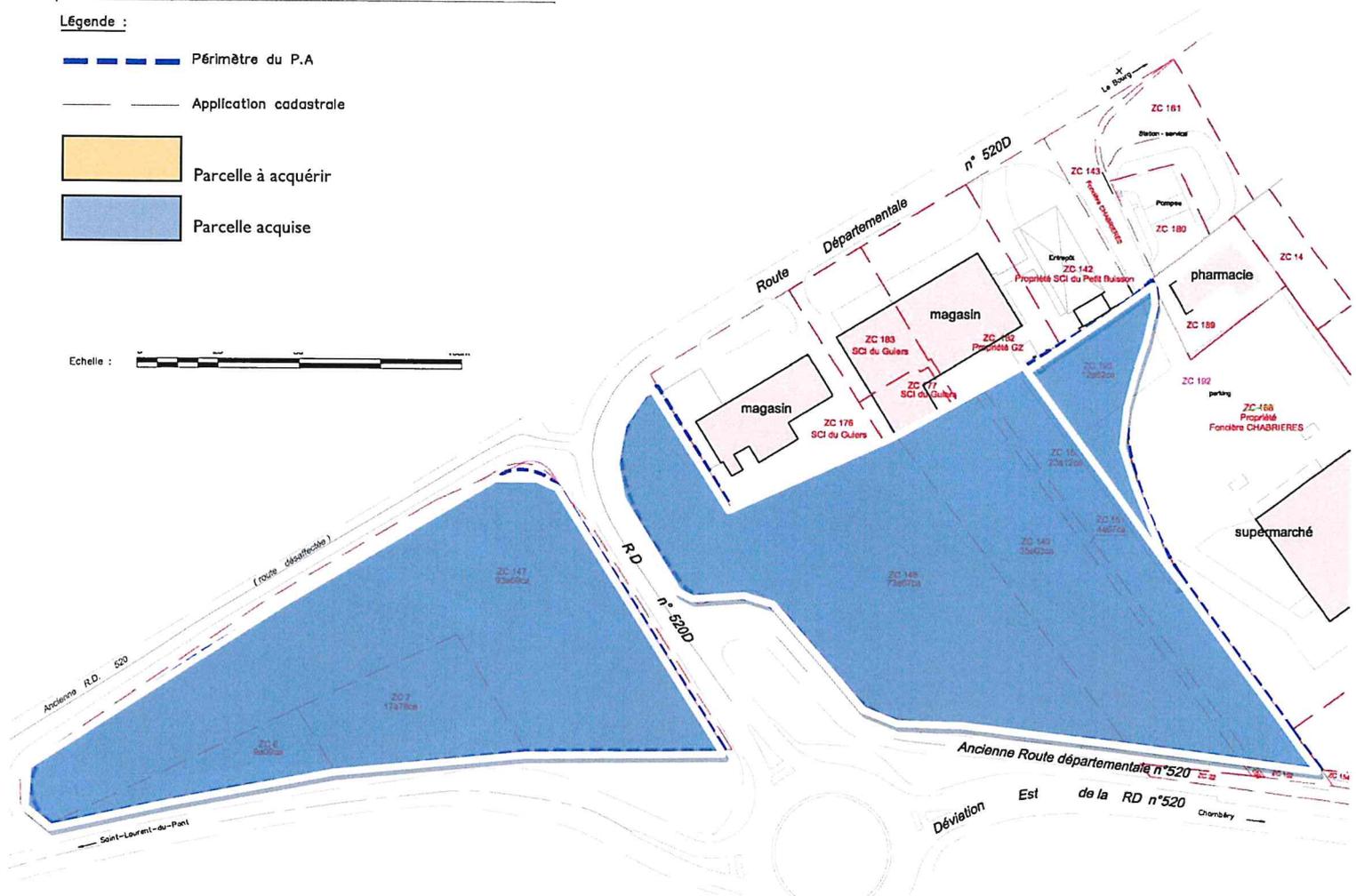


• 2- PLAN ET ETAT DES ACQUISITIONS

Légende :

- PÉRIMÈTRE du P.A
- Application cadastrale
- Parcelle à acquérir
- Parcelle acquise

Echelle :



N° PARCELLES ACQUISES	PROPRIETAIRE	SURFACES (m ²)
ZC 6	E2G	909
ZC 7	E2G	1 778
ZC 146	E2G	7 367
ZC 147	E2G	9 369
ZC 149	E2G	3 503
ZC 151	E2G	467
ZC 153	E2G	2 312
ZC 193	Foncière Chabrières	1 262
		26 967 m²

• 3- PLAN ET ETAT DES CESSIONS

Légende :

- Périmètre du P.A
- Application cadastrale

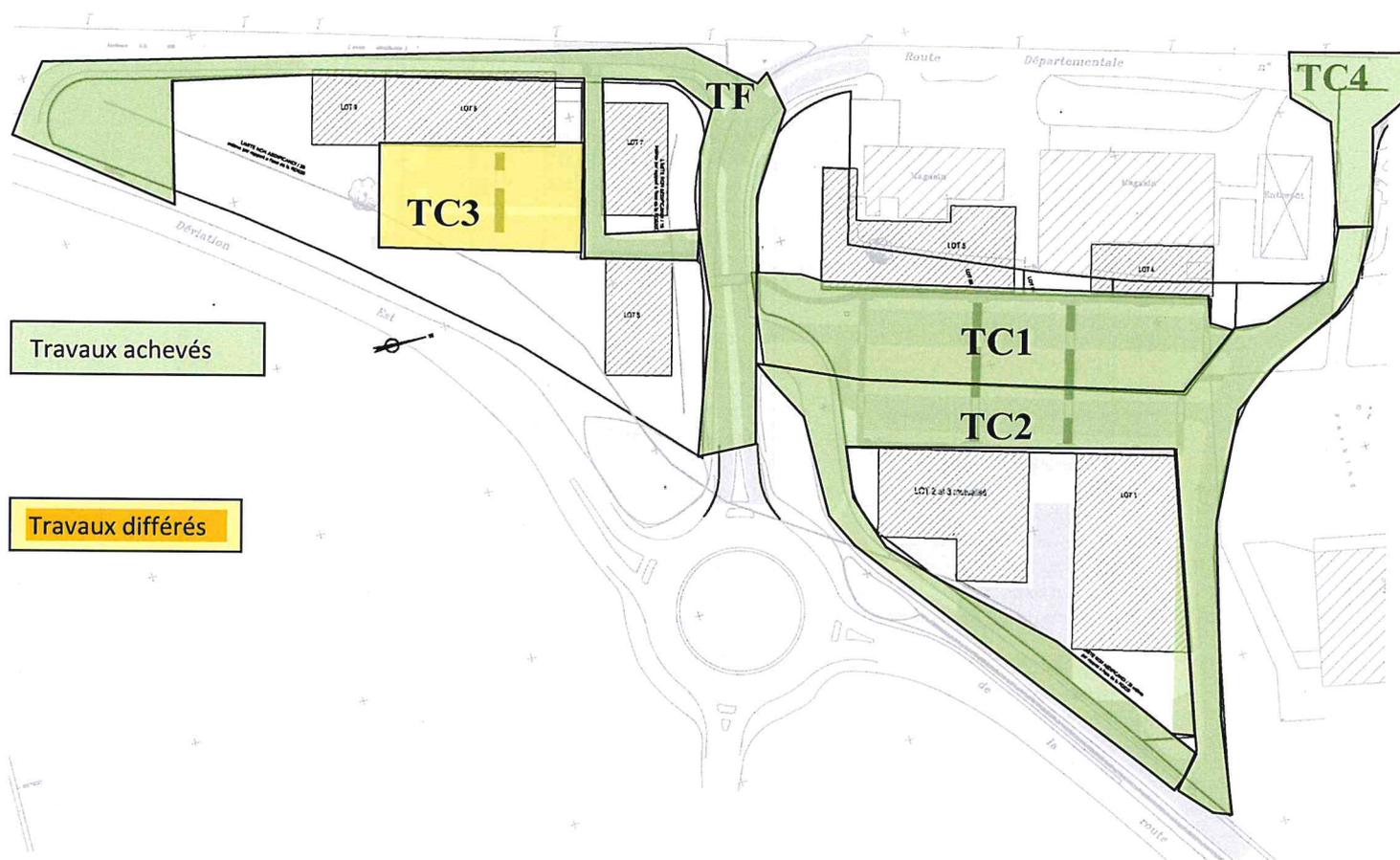
Surface cessible :
 Secteur Nord : 7 430 m²
 Secteur Sud : 8 513 m²

- Lot à vendre 7 450 m² de surface de plancher
- Lots cédés



LOTS à VENDRE				DATE ACTE
N°	Surface du lot en m ²	Acquéreur		
1 / 2	3 195			
3	2 059	SCI JOAL	Commerce + Tertiaire	7/11/2019
4a				
4b	(129)			
5a	140			
5b	757			
6	2 683			
7	1 175	SCI JEFARYO (M. LESCOUET)	Contrôleur technique	27/05/2016
8	849			
9	3 456			

• 4- PLAN ET DECOUPAGE DES TRAVAUX D'EQUIPEMENTS PUBLICS



• 5- SYNTHESE BILAN au 31/12/2019 et PLAN DE TRESORERIE ACTUALISE (Montants € HT)

Ligne	Intitulé	Constaté			Prévisionnel			Bilan	
		Bilan 31/12/18	Fin 2018 Année	2019 Année	2020 Année	2021 Année	2022 Année	Nouveau	Ecart
	DEPENSES	2 245 056	1 750 143	36 959	97 742	100 218	259 994	2 245 055	-1
A	LIBERATION DES SOLS	209 760	204 350	1 186	1 700	1 500	410	209 146	-614
A110	Acquisitions / Collectivité	160 000	160 000					160 000	
A120	Acquisitions / privés	25 338	25 338					25 338	
A310	Frais d'acquisitions	2 466	2 466	-800				1 666	-800
A400	Divers	1 125	1 125	129				1 254	129
A500	Impôts fonciers	20 831	15 421	1 856	1 700	1 500	410	20 887	56
A900	Revalorisation (2 % par an)								
C	TRAVAUX	1 363 347	1 206 683	4 168	32 321	24 500	95 762	1 363 434	87
C100	Aménagements TF	469 743	467 772	150	1 821			469 743	0
C200	Aménagements TC1 (4-5)	296 502	289 390	3 112	4 000			296 502	0
C300	Aménagements TC2 (1 à 3)	336 925	334 614	269			2 000	336 883	-42
C400	Aménagements TC3 (6 à 9+parking)	82 476					82 476	82 476	
C500	Aménagements TC4 (Entrée Nord)	17 524	17 524					17 524	
C600	Divers - Aléas	61 480	3 480	129	25 000	23 000	10 000	61 609	129
C700	ERDF	56 368	56 368					56 368	0
C900	Revalorisation sur trx	42 329	37 534	508	1 500	1 500	1 286	42 329	0
D	HONORAIRES	147 076	80 008	6 979	19 820	19 900	18 917	145 623	-1 453
D100	Géomètres	17 891	2 691	3 200	4 000	4 000	4 000	17 891	
D200	Autres études (G12, SPS, autre)	12 275	7 475	209	1 500	1 500	1 000	11 684	-591
D400	Maîtrise d'oeuvre aménagement paysage	102 410	66 585	3 570	11 000	11 000	10 000	102 155	-255
D500	Maîtrise d'oeuvre réseaux								
D600	Aléas								
D800	Divers honoraires techniques	11 700	3 200		3 000	3 000	2 500	11 700	
D900	Revalorisation sur honoraires (2 % par an)	2 800	56		320	400	1 417	2 193	-607
E	FRAIS DIVERS	66 500	15 742	1 315	17 000	17 000	15 000	66 057	-443
E100	Communication	49 351	10 951	1 315	13 000	13 000	11 000	49 266	-85
E200	Maquette, tirage, photos et plans	12 149	4 791		2 000	2 000	3 000	11 791	-358
E300	Divers	5 000			2 000	2 000	1 000	5 000	0
F	REMUNERATIONS	303 993	183 115	22 095	21 427	31 900	49 651	308 187	4 194
F100	Rémun. sur acquisitions (2.5%)	7 000	7 000					7 000	
F110	Rem sur acq privée (4.5%)								
F200	Rémun. de démarrage	40 283	40 283					40 283	-1
F300	Rémun. suivi administratif	120 985	72 235	15 000	15 000	15 000	3 750	122 275	0
F400	Rémun. sur dépenses (4.5%)	71 924	59 328	655	3 188	2 831	5 854	71 856	-68
F500	Rémun. sur cessions (4.5%)	31 953	3 714	4 911	1 589	12 520	9 220	31 953	0
F600	Rémun de liquidation	30 000					30 000	30 000	
F700	Marge								
F900	Révisions sur honoraires	1 848	555	1 529	1 650	1 550	827	6 111	4 263
G	FRAIS FINANCIERS	78 380	60 246	1 217	5 474	5 418	4 254	76 609	-1 771
G100	Frais financiers	4 659							-4 659
G200	Frais financiers sur court terme	5 880	4 938	1 217	1 474	844		8 472	2 592
G300	Gar. Financ. Achèvement	56 461	55 309					55 309	-1 152
G400	Frais financiers autres	11 380			4 000	4 574	4 254	12 828	1 448
H	MARGE	76 000					76 000	76 000	
H100	Marge	76 000					76 000	76 000	
	RECETTES	2 245 056	1 617 530	109 127	35 308	278 212	204 879	2 245 056	
K	VENTES	710 056	82 530	109 127	35 308	278 212	204 879	710 056	0
K100	Ventes de droit à construire	710 056	82 530	109 127	35 308	278 212	204 879	710 056	0
K116	Aléas sur recettes cessions								
K200	Revalorisation des ventes (1 % par an)								
L	PARTICIPATIONS	1 535 000	1 535 000					1 535 000	
L100	Participation concédant terrain HT	160 000	160 000					160 000	
L200	Participation concédant cession d'ouvrages HT	1 375 000	1 375 000					1 375 000	
P	PRODUITS FINANCIERS								
P100	Produits financiers								
	RESULTAT D'EXPLOITATION		-132 613	72 168	-62 434	177 994	-55 115	1	1
	AMORTISSEMENTS	200 000							-200 000
	MOBILISATIONS	200 000							-200 000
	FINANCEMENT								
	TRESORERIE			-52 275	-122 879	55 116	1	1	