

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

**DÉLIBÉRATION N° 21\_103**

**OBJET : COMPTE RENDU ANNUEL  
D'ACTIVITE CONCESSION ZA CHAMP  
PERROUD 2020**

L'an deux mille vingt et un, le vingt-neuf juin à 19h,  
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 d'Anne LENFANT.

**Date de la convocation :** mercredi 23 juin 2021

**Nombre de Conseillers :**

En exercice : 36

Présents : 24

Pouvoirs : 9

Votants : 33

**Résultat des votes :**

Pour : 33

Abstention : 0

Contre : 0

**Présents les délégués avec voix délibérative :**

Hervé BUTTARD (Corbel) ; Pierre BAFFERT, Raphael MAISONNIER (Entre-deux-Guiers) ; Anne LENFANT, Suzy REY (Entremont-le-Vieux) ; Evelyne LABRUDE (La Bauche) ; Pierre FAYARD (Les Echelles) ; Bruno GUIOL, Marie José SEGUIN (Miribel les Echelles) ; Laurette BOTTA (Saint-Christophe la Grotte) ; Denis DEBELLE, Eric L'HERITIER (Saint Christophe sur Guiers) ; Marylène GUIJARRO, Martine MACHON, Roger JOURNET (Saint Joseph de Rivière) ; Murielle GIRAUD (Saint Jean de Couz) ; Stéphane GUSMEROLI, Cécile LASIO (Saint-Pierre-de-Chartreuse) ; Mathias LAVOLE, Bertrand PICHON-MARTIN, Cédric MOREL, Jean Paul SIRAND PUGNET (Saint-Laurent du Pont) ; Denis BLANQUET, Maryline ZANNA (Saint-Thibaud de Couz) ;

**Pouvoirs :** Myriam CATTANEO à Evelyne LABRUDE, Pascal SERVAIS à Martine MACHON, Nathalie HENNER à Bertrand PICHON MARTIN, Véronique MOREL à Matthias LAVOLE, Jean Claude SARTER à Laurette BOTTA, Birgitta RENAUDIN à Raphael MAISONNIER, Céline BOURSIER à JP SIRAND PUGNET, Bruno STASIAK à Pierre FAYARD, Williams DUFOUR à Marie José SEGUIN

**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 2020 en annexe dont une présentation par Territoire 38 – Groupe Elegia a été réalisée en commission économie.

**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'un vote en conseil communautaire.

**CONSIDÉRANT** la possibilité de proroger par avenant la concession d'aménagement de 2 ans pour un cout total de 15 000€HT puisque des parcelles restent à commercialiser.

**CONSIDÉRANT** la présentation du compte-rendu par la Présidente,

**Le conseil communautaire, après avoir délibéré, à l'UNANIMITÉ**

- **VALIDE** la présentation du compte rendu en séance.
- **VALIDE** la prorogation de la concession d'aménagement de 2 ans pour un montant de 15 000€HT.

La Présidente,

- 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 2 juillet 2021,

La Présidente,  
Anne LENFANT



Envoyé en préfecture le 16/07/2021

Reçu en préfecture le 16/07/2021

Affiché le 19/07/2021

**SLOW**

ID : 038-200040111-20210715-21\_103-DE



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

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

**Exercice 2020**

# 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 31/12/2019 lors d'une délibération le 23 octobre 2020.

# 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 m<sup>2</sup> de surface répartie entre : 1250 m<sup>2</sup> pour l'agrandissement d'entreprises existantes ; 500 m<sup>2</sup> pour la restauration ; 5300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (*plan en annexe 1*), décomposé comme suit :

- Surface du Permis d'aménager Nord : 15 569 m<sup>2</sup>
- Surface du Permis d'aménager Sud : 11 166 m<sup>2</sup>

L'opération d'aménagement porte sur un programme global de construction d'environ 7 450 m<sup>2</sup> SDP, réparti en 9 lots qui visent le développement de :

- 1250 m<sup>2</sup> d'agrandissement d'entreprises existantes
- 500m<sup>2</sup> pour la restauration
- 5300 m<sup>2</sup> pour l'implantation de nouveaux commerces de moyenne surface.

Les aménagements prévoient la réalisation :

- 8 650 m<sup>2</sup> de voirie
- 8 600 m<sup>2</sup> d'espaces verts.
- 1 600 m<sup>2</sup> de zone de stationnement (soit 113 places)
- 1 400 m<sup>2</sup> de bassins de rétentions
- et 1 510 m<sup>2</sup> 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	<b>Choix du concessionnaire</b>	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	<b>Contrat de Concession pour l'aménagement de la ZA de Champs Perroud</b>	Notification du territoire à TERRITOIRES 38 pour une durée de huit années, soit au 12 mai 2022.
3 juin 2014	<b>Arrêté de Transfert de compétences</b>	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	<b>Délibération du transfert de compétences par la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse</b>	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	<b>Notification de l'Avenant 1 au contrat de concession Modification du Concédant</b>	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"> <li>○ le transfert du concédant de la Mairie d'Entre Deux Guiers à la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse,</li> <li>○ les modalités d'acquisitions foncières par le concessionnaire,</li> <li>○ les modifications des conditions suspensives au contrat</li> </ul>

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

23 mars 2012	<b>Etude d'impact</b>	Avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact.
11 juillet 2014	<b>Archéologie préventive</b>	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)	<b>Permis d'aménager</b>	Obtention des permis d'aménager nord et sud de Champ Perroud.
13 mai 2014	<b>Déclaration loi sur l'eau</b>	Le récépissé délivré par les services préfectoraux intègre des prescriptions spécifiques auxquels le projet et sa mise en œuvre devront répondre.
15 octobre 2015	<b>Transfert des Permis d'Aménager</b>	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	<b>Permis d'aménager</b>	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 m<sup>2</sup> 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.

### Champ Perroud – Novembre 2018



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

Des travaux de finition des espaces verts ont été réalisés en 2019. A la fin de l'année 2019, les travaux du lotissement Nord sont achevés.

- **Travaux réalisés dans l'exercice 2020**

Les travaux étant achevés en 2019, les dépenses constatées dans le poste travaux correspondent au solde des marchés engagés.

## 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.



### Construction du Lot 3 en début d'année 2021.



## 3 BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE

### *3.1 Budget prévisionnel*

Le bilan de l'opération est décomposé comme suit :

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

<b>Dépenses constatées au 31/12/2020 :</b>	1 815 578 € HT
dont 28 476 € HT en 2020	

<b>Recettes constatées au 31/12/2020 ::</b>	1 726 657 € HT
Pas de recette en 2020	

Trésorerie de l'opération au 31/12/2020 : déficit de 77 141 € porté par la SEM Territoires 38.

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

	Bilan CRAC 2019	Bilan CRAC 2020	Evolution CRAC	Constaté au 31/12/2020	Dont constaté en 2020
<b>Dépenses</b>	<b>2 245 056</b>	<b>2 245 056</b>	<b>0</b>	<b>1 815 578</b>	<b>28 476</b>
A- Acquisitions, libération des sols	209 146	211 161	2 015	208 161	2 625
C- Travaux	1 363 434	1 361 418	-2 016	1 218 941	8 091
D- Honoraires	145 623	145 623	0	87 361	375
E- Frais divers	66 057	66 057	0	17 057	
F- Rémunération T38	308 187	308 188	1	222 134	16 925
G- Frais financiers	76 609	76 609	0	61 924	460
H- Marge	76 000	76 000	0		
<b>Recettes</b>	<b>2 245 056</b>	<b>2 245 056</b>	<b>0</b>	<b>1 726 657</b>	<b>0</b>
K- Cessions	710 056	710 056	0	191 657	
L- Participation	1 535 000	1 535 000	0	1 535 000	
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>-28 476</b>
<b>Trésorerie au 31/12/2020</b>				<b>-77 141</b>	<b>-77 141</b>

#### Dépenses prévisionnelles :

- Libération des sols, acquisitions :

L'ensemble du foncier est déjà acquis.

Plusieurs actes fonciers ont été passés en 2020 :

- Dépôt de pièce notarial,
- Frais de constat d'huissier,
- Conseil juridique
- Taxes foncières

- Travaux :

Le montant de 8 091 € HT constaté en 2020 représente :

- La clôture des marchés de travaux de l'opération
- Le paiement de 2 factures d'eau (1483€) à la commune d'Entre Deux Guiers.

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 39 000€ HT est maintenue en 2022 pour des travaux supplémentaires imprévus.

- Honoraires Etudes :

Les honoraires de 2020 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 :

Du fait de la pandémie COVID, les actions commerciales de 2020 n'ont pas été engagées en 2020. Elles sont décalées en 2021.

Pour promouvoir le parc commercial, différentes actions seront poursuivies au travers de différentes actions :

- panneau 4x3m en visibilité de la RD,
- plaquette de communication,
- 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.

- Rémunération concessionnaire :

La rémunération est conforme aux clauses du contrat de concession.

Les dépenses prévisionnelles de 2021 correspondent essentiellement au forfait de rémunération annuel de concession (15000€), pour une faible part au pourcentage de rémunération proportionnelle aux dépenses (4,5%) et à la révision des missions forfaitaires.

- 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 2020 à hauteur de 460€.

- 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.

## Recettes prévisionnelles :

- Cessions :

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

Le lot N3 a été vendu en 2019. Une promesse de vente a été signée en début d'année 2019 et la vente s'est concrétisée en novembre (lot 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 et du foncier

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 sur le montant de 1 375 000 € HT, qu'elle récupérera via le FCTVA.

## Trésorerie

Au 31 décembre 2021, la trésorerie de l'opération est déficitaire de 77,6 K€ €. 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 au Conseil Communautaire :




- **D'approuver le présent compte rendu annuel et ses annexes dont le bilan financier et le plan de trésorerie pluriannuel**
- **De donner un accord pour procéder à la rétrocession du foncier et des ouvrages des 2 lotissements (Nord et Sud),**
- **D'approuver le principe d'une prorogation de la concession d'aménagement sur 2 ans et signer un avenant correspondant.**



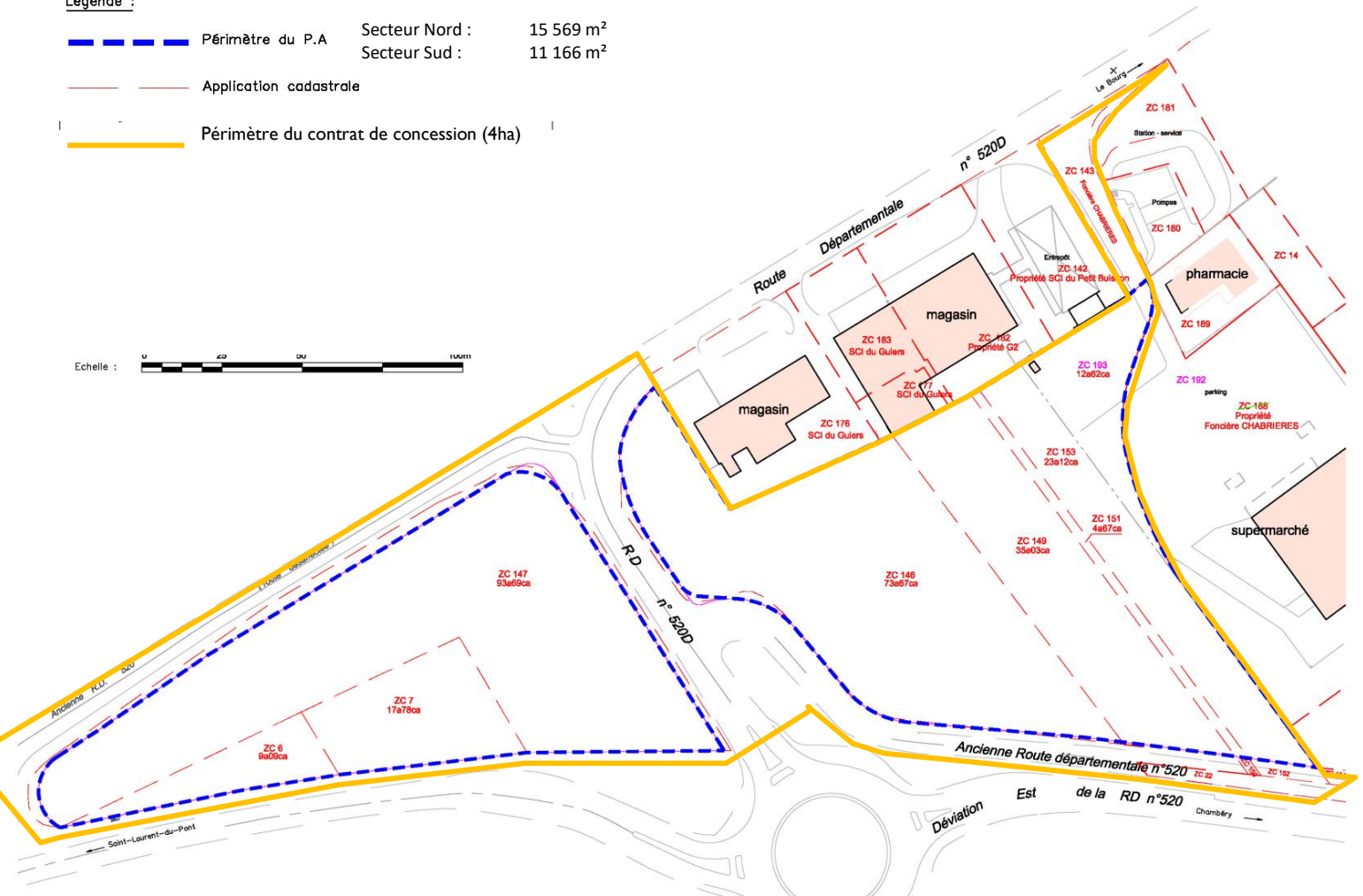
# ANNEXES

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

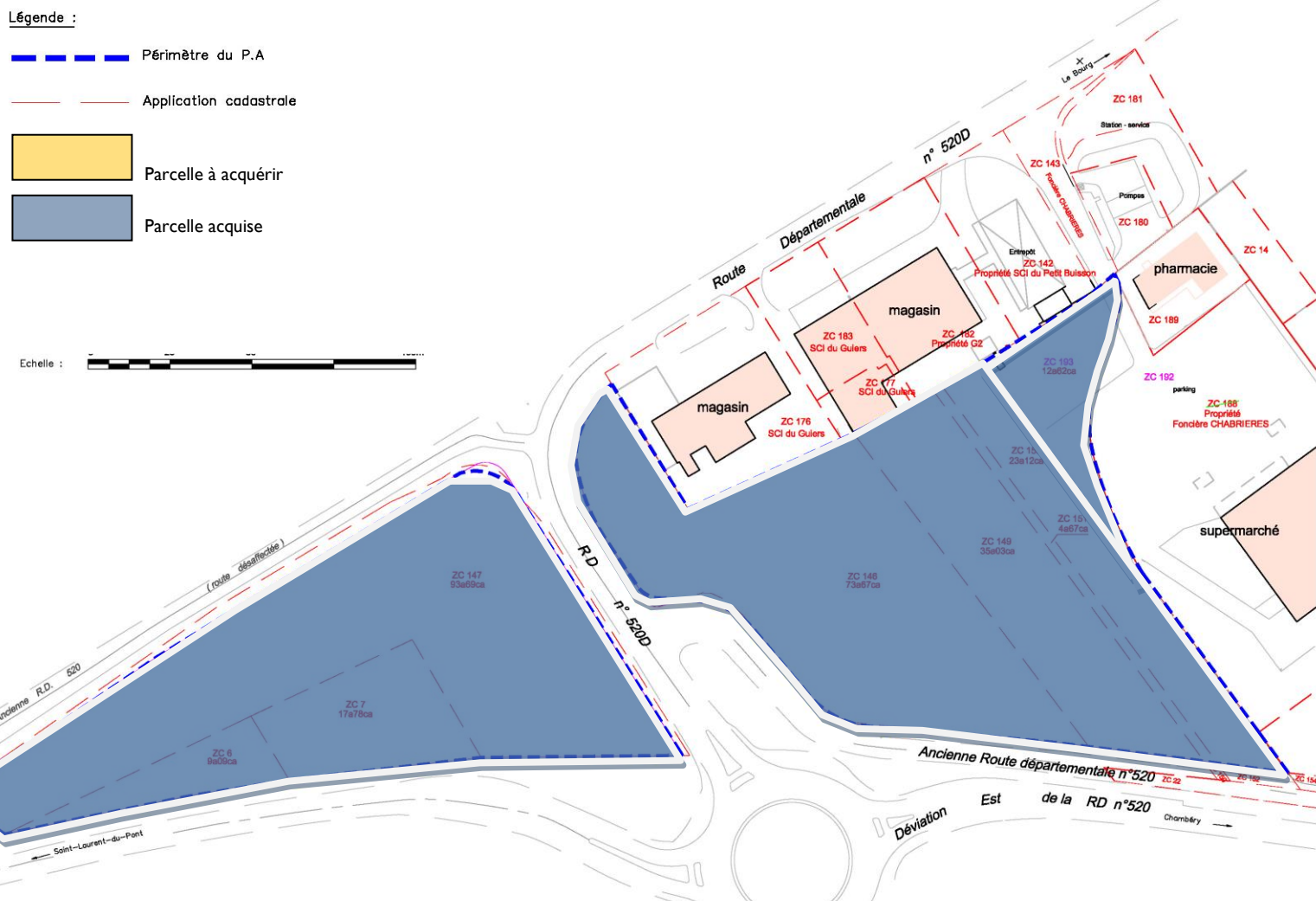
### Légende :

-  Périmètre du P.A
  -  Application cadastrale
  -  Périmètre du contrat de concession (4ha)
- |                |                       |
|----------------|-----------------------|
| Secteur Nord : | 15 569 m <sup>2</sup> |
| Secteur Sud :  | 11 166 m <sup>2</sup> |

Echelle : 



● 2- PLAN ET ETAT DES ACQUISITIONS



N° PARCELLES ACQUISES	PROPRIETAIRE	SURFACES (m <sup>2</sup> )
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
		<b>26 967 m<sup>2</sup></b>

• 3- PLAN ET ETAT DES CESSIONS

Légende :

- Périmètre du P.A
- Application cadastrale
- Lot à vendre
- Lots cédés

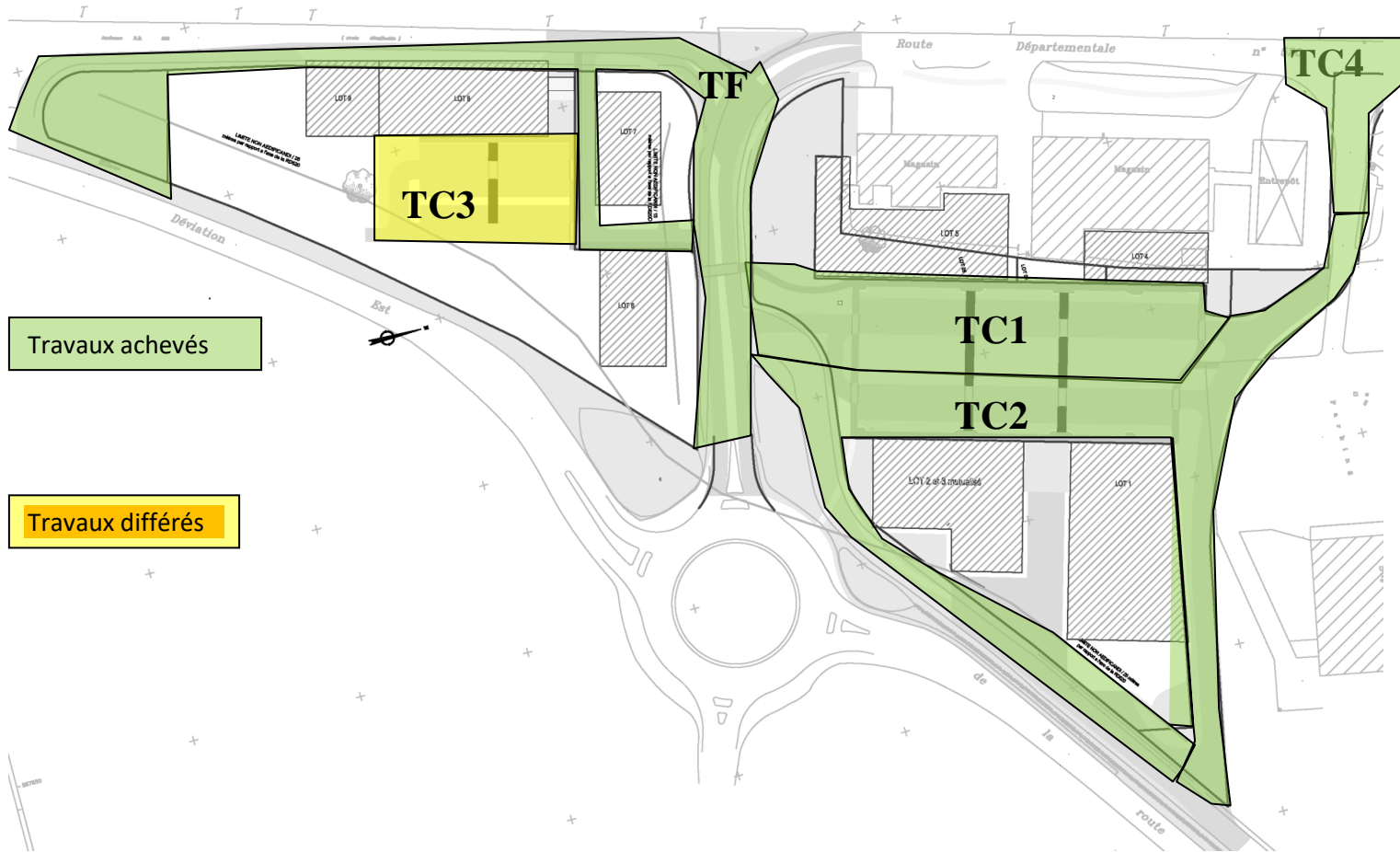
Surface cessible :  
 Secteur Nord : 7 430 m<sup>2</sup>  
 Secteur Sud : 8 513 m<sup>2</sup>

7 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher



LOTS à VENDRE				DATE ACTE
N°	Surface du lot en m <sup>2</sup>	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'EQUIPMENTS PUBLICS



● 5- SYNTHESE BILAN au 31/12/2020 et PLAN DE TRESORERIE ACTUALISE (Montants € HT)

Ligne	Intitulé	Bilan		Constaté		Prévisionnel		Bilan	
		31/12/19	Réalisé au 31/12/2020	Fin 2019 Année	2020 Année	2021 Année	2022 Année	Nouveau	Ecart
	DEPENSES	2 245 056	1 815 578	1 787 102	28 476	75 619	353 858	2 245 055	-1
<b>A</b>	<b>LIBERATION DES SOLS</b>	<b>209 145</b>	<b>208 161</b>	<b>205 536</b>	<b>2 625</b>	<b>1 500</b>	<b>1 500</b>	<b>211 161</b>	<b>2 016</b>
A110	Acquisitions / Collectivité	160 000	160 000	160 000				160 000	
A120	Acquisitions / privés	25 338	25 338	25 338				25 338	
A310	Frais d'acquisitions	1 666	1 666	1 666				1 666	0
A400	Divers	1 254	2 335	1 254	1 081			2 335	1 081
A500	Impôts fonciers	20 887	18 821	17 277	1 544	1 500	1 500	21 821	934
A900	Revalorisation (2 % par an)								
<b>C</b>	<b>TRAVAUX</b>	<b>1 363 434</b>	<b>1 218 941</b>	<b>1 210 850</b>	<b>8 091</b>	<b>19 000</b>	<b>123 477</b>	<b>1 361 418</b>	<b>-2 016</b>
C100	Aménagements TF	469 743	468 874	467 922	952			468 874	-869
C200	Aménagements TC1 (4-5)	296 502	294 705	292 502	2 203			294 705	-1 797
C300	Aménagements TC2 (1 à 3)	336 883	337 492	334 883	2 610			337 492	609
C400	Aménagements TC3 (6 à 9+parking)	82 476					82 476	82 476	
C500	Aménagements TC4 (Entrée Nord)	17 524	17 524	17 524				17 524	
C600	Divers - Aléas	61 609	5 092	3 609	1 483	17 500	39 001	61 593	-16
C700	ERDF	56 368	56 368	56 368				56 368	0
C900	Revalorisation sur trx	42 329	38 885	38 042	842	1 500	2 000	42 385	56
<b>D</b>	<b>HONORAIRES</b>	<b>145 623</b>	<b>87 361</b>	<b>86 986</b>	<b>375</b>	<b>19 220</b>	<b>39 042</b>	<b>145 623</b>	<b>0</b>
D100	Géomètres	17 891	5 891	5 891		3 000	9 000	17 891	
D200	Autres études (G12, SPS, autre)	11 684	7 684	7 684		3 000	1 000	11 684	0
D400	Maîtrise d'oeuvre aménagement paysage	102 155	70 530	70 155	375	8 000	23 625	102 155	
D500	Maîtrise d'oeuvre réseaux								
D600	Aléas								
D800	Divers honoraires techniques	11 700	3 200	3 200		4 500	4 000	11 700	
D900	Revalorisation sur honoraires (2 % par an)	2 193	56	56		720	1 417	2 193	0
<b>E</b>	<b>FRAIS DIVERS</b>	<b>66 057</b>	<b>17 057</b>	<b>17 057</b>		<b>12 500</b>	<b>36 500</b>	<b>66 057</b>	<b>0</b>
E100	Communication	49 266	12 266	12 266		9 000	28 000	49 266	0
E200	Maquette, tirage, photos et plans	11 791	4 791	4 791		2 000	5 000	11 791	0
E300	Divers	5 000				1 500	3 500	5 000	0
<b>F</b>	<b>REMUNERATIONS</b>	<b>308 188</b>	<b>222 134</b>	<b>205 209</b>	<b>16 925</b>	<b>18 900</b>	<b>67 153</b>	<b>308 188</b>	<b>0</b>
F100	Rémun. sur acquisitions (2.5%)	7 000	7 000	7 000				7 000	
F110	Rem sur acq privée (4.5%)								
F200	Rémun. de démarrage	40 283	40 000	40 000				40 000	-283
F300	Rémun. suivi administratif	122 275	100 000	85 000	15 000	15 000	3 750	118 750	-3 525
F400	Rémun. sur dépenses (4.5%)	71 856	60 368	59 983	385	2 350	9 023	71 741	-115
F500	Rémun. sur cessions (4.5%)	31 953	8 625	8 625			23 328	31 953	0
F600	Rémun de liquidation	30 000					30 000	30 000	
F700	Marge								
F900	Révisions sur honoraires	4 821	6 142	4 602	1 540	1 550	1 052	8 744	3 923
<b>G</b>	<b>FRAIS FINANCIERS</b>	<b>76 609</b>	<b>61 924</b>	<b>61 464</b>	<b>460</b>	<b>4 499</b>	<b>10 186</b>	<b>76 609</b>	<b>0</b>
G100	Frais financiers								
G200	Frais financiers sur court terme	8 472	6 615	6 155	460	2 499	1 629	10 743	2 271
G300	Gar. Financ. Achèvement	55 309	55 309	55 309				55 309	0
G400	Frais financiers autres	12 828				2 000	8 557	10 557	-2 271
<b>H</b>	<b>MARGE</b>	<b>76 000</b>					<b>76 000</b>	<b>76 000</b>	
H100	Marge	76 000					76 000	76 000	
	RECETTES	2 245 056	1 726 657	1 726 657			518 399	2 245 056	
<b>K</b>	<b>VENTES</b>	<b>710 056</b>	<b>191 657</b>	<b>191 657</b>			<b>518 399</b>	<b>710 056</b>	
K100	Ventes de droit à construire	710 056	191 657	191 657			518 399	710 056	
K116	Aléas sur recettes cessions								
K200	Revalorisation des ventes (1 % par an)								
<b>L</b>	<b>PARTICIPATIONS</b>	<b>1 535 000</b>	<b>1 535 000</b>	<b>1 535 000</b>				<b>1 535 000</b>	
L100	Participation concédant terrain HT	160 000	160 000	160 000				160 000	
L200	Participation concédant cession d'ouvrages HT	1 375 000	1 375 000	1 375 000				1 375 000	
<b>P</b>	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>								
P100	Produits financiers								
	RESULTAT D'EXPLOITATION		-88 921	-60 445	-28 476	-75 619	164 541	1	1