

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

DÉLIBÉRATION N° 24_139

L'an deux mille vingt-quatre, le 1^{er} octobre à 19 h,
Le Conseil Communautaire, s'est réuni en session ordinaire dans la salle de réunion du Pôle tertiaire
sise 2, Zone Industrielle Chartreuse-Guiers à Entre-deux-Guiers sous la présidence d'Anne LENFANT.

**OBJET : CONCESSION
D'AMÉNAGEMENT TERRITOIRES 38 -
ZAC CHAMP PERROUD**

Date de la convocation : Mardi 24 septembre 2024

<p>Nombre de Conseillers :</p> <p>En exercice : 36 Présents : 29 Pouvoirs : 6 Votants : 35</p> <p>Résultat des votes :</p> <p>Pour : 35 Abstention : 0 Contre : 0</p>	<p>Présents les délégués avec voix délibérative :</p> <p>Roger CHARVET (Corbel) ; Pierre BAFFERT, Birgitta RENAUDIN, Raphaël MAISONNIER (Entre-deux-Guiers) ; Anne LENFANT, Suzy REY (Entremont-le-Vieux) ; Gilles GENOVESE (La Bauche) ; Myriam CATTANEO, Bruno STASIAK (Les Échelles) ; Marie José SEGUIN, Bruno GUIOL (Miribel-les-Echelles) ; Claude COUX, Eric L'HERITIER (Saint-Christophe-sur-Guiers) ; Laurette BOTTA (Saint-Christophe-la-Grotte) ; Murielle GIRAUD (Saint-Jean-de-Couz) ; Marylène GUIJARRO, Martine MACHON (Saint-Joseph-de-Rivière) ; Jean Claude SARTER, Céline BOURSIER, Bertrand PICHON-MARTIN, Cédric MOREL, Jean-Paul SIRAND-PUGNET, Marie-Aude GONON, Olivier LEMPEREUR (Saint-Laurent-du-Pont) ; Stéphane GUSMEROLI, Dominique CABROL (Saint-Pierre-de-Chartreuse) ; Wilfried TISSOT (Saint-Pierre-d'Entremont 73) ; Christine SOURIS (Saint-Pierre-de-Genebroz) ; Denis BLANQUET (Saint-Thibaud-de-Couz).</p> <p>Pouvoirs : Véronique MOREL à Céline BOURSIER ; Williams DUFOUR à Marie-José SEGUIN ; Marc GAUTIER à Anne LENFANT ; Maryline ZANNA à Denis BLANQUET ; Roger JOURNET à Marylène GUIJARRO ; Pierre FAYARD à Myriam CATTANEO.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités de Champ Perroud à Entre-deux-Guiers, la commune d'Entre-deux-Guiers, par délibération du conseil municipal en date du 7 mars 2014 a décidé de concéder la réalisation de cette opération à un aménageur, Territoires 38. Le traité de concession a été notifié le 12 mai 2014.

Suite à l'arrêté préfectoral de transfert des compétences n°2014154-0031 du 22/12/2014, la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse s'est substituée à la commune d'Entre-deux-Guiers, pour devenir concédant de l'opération, ce qui a fait l'objet d'un avenant à la concession le 10/04/2015.

Une délibération du conseil communautaire du 29 juin 2021 a autorisé la signature d'un avenant n°2 autorisant la prorogation de la concession de deux années supplémentaires (autorisant une rémunération supplémentaire de 15 000 € HT) soit jusqu'au 13 novembre 2024.

À ce jour, Territoires 38 est toujours propriétaire de près de 14 000m² de surface de terrain restant à commercialiser (cf. CRAC 2023 / annexes).

Aucune activité de communication, de vente ou encore de travaux n'a été réalisée par Territoire 38 en 2023 et en 2024 (cf. CRAC 2023 / annexes).

CONSIDÉRANT la délibération du 7 mars 2014 de la commune d'Entre-deux-Guiers décidant de confier l'aménagement du PA de Champ Perroud à la société Territoires 38 par voie de concession,

CONSIDÉRANT la délibération de la Communauté de Communes Cœur de Chartreuse du 22 décembre 2014 de transfert de compétences autorisant son président à signer l'avenant n°1 au contrat de concession

CONSIDÉRANT les articles L.1523-3 du Code général des collectivités territoriales et l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme,

CONSIDÉRANT le traité de concession notifié par la collectivité à l'aménageur le 12 mai 2014, et ses avenants,

CONSIDÉRANT le dernier CRAC 2023 présenté par Territoires 38,

CONSIDÉRANT la proposition d'acquisition des lots non commercialisés à l'expiration de 271 850 € HT, calculé sur la valeur des terrains de 518 399 € HT déduction faite de 246 549 € HT,

Envoyé en préfecture le 09/10/2024
Reçu en préfecture le 09/10/2024
Publié le 09/10/2024
ID : 038-200040111-20241001-23_139-DE

CONSIDÉRANT la possibilité d'acquérir en direct les terrains ou de faire porter par l'EPFL de Savoie cette acquisition selon les conditions ci-dessous :

- Portage du prix d'acquisition auquel se rajouterait le coût de l'acte notarié
- À ce prix se rajouteraient des frais de portage de 2% HT /an, calculés annuellement mais payables seulement au moment de la signature de l'acte de revente des terrains.
- Durée de portage : elle ne peut excéder 8 ans.
- Le remboursement du capital porté par l'EPFL se ferait :
 - Soit par annuités constantes,
 - Soit par une avance de 4% en capital/an et paiement du solde au terme du portage. Ce deuxième cas de figure ne s'applique que pour les portages inférieurs à 6 ans (pour 7 ou 8 ans, le remboursement se fait obligatoirement par annuités constantes).

CONSIDÉRANT l'avis de la commission économie du 11 septembre dernier,

Après avoir entendu l'exposé du Vice-président,

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

- **APPROUVE** le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) incluant le bilan financier (annexé).
- **AUTORISE** la Communauté de Communes à clôturer la concession d'aménagement au 13 novembre 2024 comme prévu à l'article 38.2 de la concession.
- **AUTORISE** la Communauté de Communes à acquérir l'ensemble des parcelles non commercialisées sur la zone pour un montant de 271 850 € HT soit en direct soit par la sollicitation de l'EPFL de Savoie selon les conditions ci-dessus.
- **AUTORISE** la Présidente à effectuer toutes les démarches administratives et à signer les actes nécessaires à l'acquisition des lots non commercialisés à l'expiration de la concession auprès de Territoires 38.

La Présidente,

- CERTIFIE sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché sur le site internet 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 octobre 2024,

La Présidente,
Anne LENFANT.



Envoyé en préfecture le 09/10/2024

Reçu en préfecture le 09/10/2024

Publié le 09/10/2024

ID : 038-200040111-20241001-23_139-DE



**ZA DE CHAMP PERROUD
SUR LA COMMUNE D'ENTRE DEUX GUIERS**

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

Exercice 2023

SOMMAIRE

1	CONTEXTE ET HISTORIQUE DE L'OPERATION	4
2	ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION	8
3	BILAN FINANCIER ET PLAN DE TRESORERIE	14
	ANNEXES.....	18

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 dernier Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (C.R.A.C.) au 31/12/2022 lors d'une délibération le 14 novembre 2023.

Un avenant au contrat de concession a été signé le 13 novembre 2022 pour proroger la durée de la concession d'aménagement de 2 ans, soit jusqu'au 13 novembre 2024.

En l'absence de nouvel avenant de prorogation, l'opération de Champ Perroud s'achève au 13 novembre 2024. Ce CRAC présage ainsi du bilan de clôture de l'opération qui sera dressé en décembre 2024.

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).

Du fait des parcelle restant à commercialiser, la délibération du Conseil Communautaire du 29 juin 2021 a acté une prorogation par avenant au traité de concession d'une durée de 2 ans (soit au 13 novembre 2024).

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

Montant de la participation du concédant approuvée au CRAC du 31/12/2022 : 1 535 000 € HT

- 160 000€ HT au titre de l'apport du foncier déjà acquis par la collectivité concédante (qui était la ville d'Entre Deux Guiers à la signature du contrat)
- 1 375 000 € 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
29 juin 2021	29 juin 2021 Délibération actant de la prorogation de la concession d'aménagement	Signature de l'avenant No2 au traité de concession du 13/11/2022 actant la prorogation de la concession d'aménagement au 13 novembre 2024 (10 ans à compter de la prise d'effet du contrat, soit à la purge des recours des tiers et du retrait administratif du permis d'aménager)

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*.

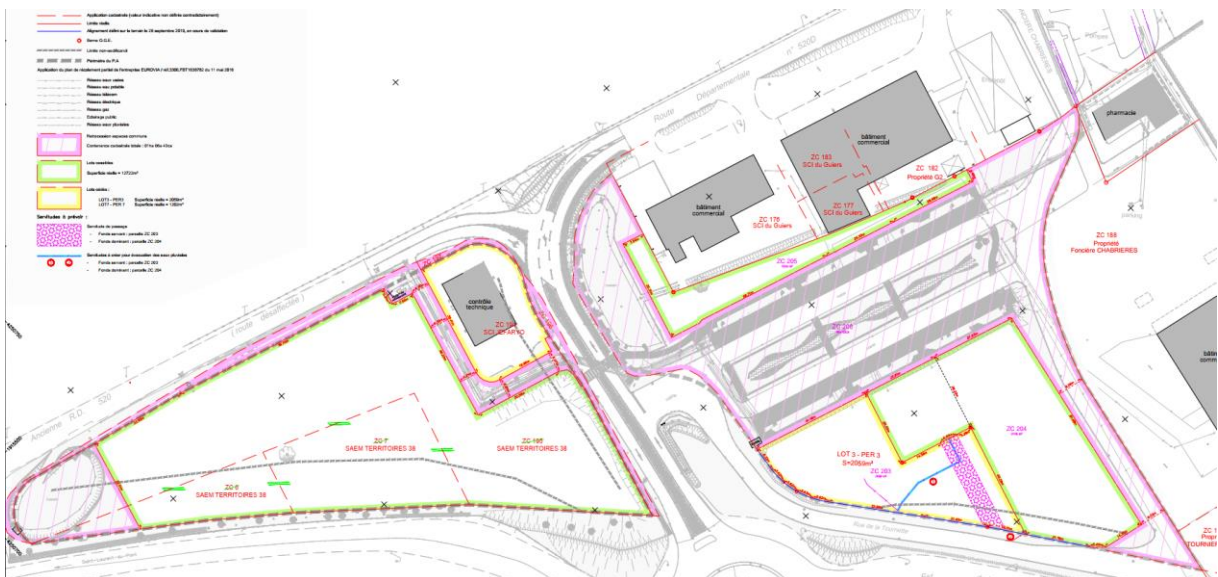
- Acquisition de la parcelle ZC 193 auprès de la Foncière Chabrières (Netto) :

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.

- **Rétrocession des espaces communes du parc d'activités.**

Par acte du 29 septembre 2021, la Présidente de la 4C a signé l'acte de rétrocession à l'euro symbolique des espaces publics des 2 permis d'aménager. Les emprises correspondant aux emprises rétrocédées sont figurées en hachures roses au plan ci-dessous.



Territoires 38 conserve la propriété des emprises qui restent à commercialiser en vert sur le plan.

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.

- **Travaux réalisés dans l'exercice 2021**

Les travaux étant finalisés, les dépenses correspondent à des travaux d'entretien du parc commercial (reprise de poteau, bétons...) pour un montant de 2,6 K€HT.
Les emprises étant rétrocédés à la collectivité en septembre 2021, ce type de travaux sera assurés par la collectivité.

- **Travaux réalisés dans l'exercice 2022**

Les travaux étant finalisés, les dépenses correspondent à des travaux d'entretien du parc commercial (reprise de poteau, bétons...) pour un montant de 2,6 K€HT.
Les emprises étant rétrocédés à la collectivité en septembre 2021, ce type de travaux sera assuré par la collectivité.

- **Travaux réalisés dans l'exercice 2023**

Aucune dépense travaux n'a été réalisée sur l'année 2023.

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



Isère Aménagement et la 4C ont traité deux contacts commerciaux importants sur la période 2021 /2023. Ces 2 sociétés étaient intéressées par l'acquisition de la totalité du secteur Sud de Champ Perroud :

- VIAL Matériaux :

Territoires 38 a accompagné pendant 2 ans le projet de transfert de l'enseigne du centre-ville pour une réorganisation de son outil commercial. Pour s'adapter aux contraintes du prospect et faciliter cette implantation, plusieurs projets de constructions ont été imaginés.

La société VIAL a finalement indiqué abandonner son projet en septembre 2022

- BRICO MARCHÉ :

Cette société s'est manifestée alors que les contacts avec la société VIAL étaient déjà engagés. A la suite du désistement de la société VIAL, une offre d'achat a été signée avec le groupe Brico Marché.

Plusieurs scénarios d'implantation avec différentes surfaces constructibles ont été réalisés sur l'intégralité du tènement. A la suite d'un changement d'interlocuteurs et de stratégie chez Bricomarché, la société a indiqué en septembre 2023 ne pas poursuivre son projet.

A ce jour, plus aucun prospect en cours pour l'acquisition d'un terrain.

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 : 1 995 899 € HT

Dépenses constatées au 31/12/2023 : 1 869 327 € HT
dont 15 244€ HT en 2023

Recettes constatées au 31/12/2023 : 1 726 657 € HT
Pas de recette en 2023

Trésorerie de l'opération au 31/12/2023 : déficit de -133 501 € porté par la SEM Territoires 38.

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

	Bilan CRAC 2022	Bilan CRAC 2023	Evolution CRAC	Constaté au 31/12/2023	Dont constaté en 2023
Dépenses	2 245 055	1 995 899	-249 156	1 867 236	15 244
A- Acquisitions, libération des sols	213 619	213 620	1	212 408	1 288
C- Travaux	1 361 415	1 225 582	-135 833	1 225 582	
D- Honoraires	128 165	94 761	-33 404	87 361	0
E- Frais divers	66 057	17 057	-49 000	17 057	0
F- Rémunération T38	323 188	294 854	-28 334	256 217	8 810
G- Frais financiers	76 609	74 025	-2 584	68 611	5 146
H- Marge	76 000	76 000	0		
Recettes	2 245 056	2 245 056	0	1 726 657	0
K- Cessions	710 056	710 056	0	191 657	
L- Participation	1 535 000	1 535 000	0	1 535 000	
Résultat d'exploitation	1	249 157	249 156	-140 579	-15 244
Trésorerie au 31/12/2023					-133 501

Intitulé	BILAN		Réalisé au			Prévisionnel	
	31/12/2022	31/12/2023	Fin 2022	2023	2024	Bilan	
			Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
DEPENSES	2 245 053	1 867 237	1 851 993	15 244	128 663	1 995 900	-249 153
LIBERATION DES SOLS	213 619	212 408	211 120	1 288	1 212	213 620	1
TRAVAUX	1 361 415	1 225 582	1 225 582			1 225 582	-135 833
HONORAIRES	128 165	87 361	87 361		7 400	94 761	-33 404
FRAIS DIVERS	66 057	17 057	17 057			17 057	-49 000
REMUNERATIONS	323 188	256 217	247 406	8 810	38 638	294 854	-28 334
FRAIS FINANCIERS	76 609	68 611	63 466	5 146	5 414	74 025	-2 584
MARGE	76 000				76 000	76 000	
RÉCETTES	2 245 056	1 726 657	1 726 657		518 399	2 245 056	
VENTES	710 056	191 657	191 657		518 399	710 056	
PARTICIPATIONS	1 535 000	1 535 000	1 535 000			1 535 000	
PRODUITS FINANCIERS							
RESULTAT D'EXPLOITATION	3	-140 580	-125 336	-15 244	389 736	249 156	249 153

Dépenses réalisées en 2023 : 15 244 € HT

- **Impôt foncier : 1 288 €**

- **Rémunération du concessionnaire : 8 810 € HT**

L'avenant de prorogation No2 de la concession a acté une augmentation forfaitaire de la rémunération du concessionnaire à hauteur de 7 500 € HT par an pour le suivi administratif et financier de l'opération. Il faut ajouter à ce montant l'indexation sur ce montant forfaitaire (1 253€) et le pourcentage sur les dépenses (57€).

- **Frais financiers : 5 146 € HT**

Dépenses prévisionnelles :

L'avenant No2 prévoit une fin de validité de la concession au 13 novembre 2024. De fait, la clôture de l'opération est prévue pour la fin de l'année 2024 .

Ainsi, les perspectives pour l'année 2024 sont les suivantes :

- Aucune dépense ou étude pour travaux d'aménagement n'est prévue sur l'année ne restera à faire sur l'année 2024,
- Seules des provisions de liquidation de l'opération sont conservées (géomètre, BET...)
- Une cession des terrains restant à commercialiser à la 4C.

Un bilan de clôture sera dressé en fin d'opération pour retracer ces mouvements.

- Libération des sols, acquisitions :

- L'ensemble du foncier est déjà acquis. Aucune dépense supplémentaire n'est prévue à ce poste.
- Des provisions pour le règlement des impôts fonciers sont prévues pour 1 212€.

- Travaux :

Par prudence, les travaux d'aménagement de la tranche conditionnelle 3 (parking sud) ont été décalés dans le temps et ne seront pas faits dans le cadre de la concession. Les sommes correspondantes aux provisions sont donc libérées (-135 833€HT).

La décision de réaliser ces travaux pourra être prise plus tard par la 4C en fonction de la demande commerciale.

- Honoraires Etudes :

Des provisions sont gardées à hauteur de 7400€ HT pour permettre de rémunérer les prestataires travaillant sur la clôture d'opération (géomètre, BET...).

Les autres provisions prévues pour la rémunération de la maîtrise d'œuvre ou des prestataires de la réalisation de la tranche conditionnelle 3 sont libérés (-33 404 €HT).

- Frais Divers - Commercialisation :

Aucune dépense de frais divers n'est prévue en 2024.
49 000 €HT sont libérés.

- Rémunération concessionnaire :

La rémunération est conforme aux clauses du contrat de concession.

Les provisions pour 2024 correspondent au forfait de fin d'opération 30 000 € prévu à la convention d'aménagement, à la rémunération de 3750 € pour le suivi administratif et financier de l'opération, et aux révisions

- Frais financiers :

Du fait du faible déficit d'opération, les frais financiers à court terme restent minimales en 2023 à hauteur de 5146€. Ce montant pourra évoluer dans les années futures du fait de l'évolution des taux.

- Marge :

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

Recettes prévisionnelles :

- Cessions :

Les terrains sont donc rachetés en fin d'année 2024 par la collectivité conformément au traité de concession pour la valeur indiquée au dernier CRAC (prix moyen de 48,30€HT/m²) soit 518 399 €HT.

- 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 €

Trésorerie

Au 31 décembre 2023, la trésorerie de l'opération est déficitaire de 133 501 €. Cette somme est supportée par les fonds propres de la SEM Territoires 38.

Résultat prévisionnel en fin d'opération : Le résultat prévisionnel de l'opération est de + 249 156 €.

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**
- **D'acter la clôture de la concession d'aménagement au 13 novembre 2024, tel que défini à l'avenant 2,**
- **D'accepter l'acquisition des lots non cédés à l'expiration de la concession**
-

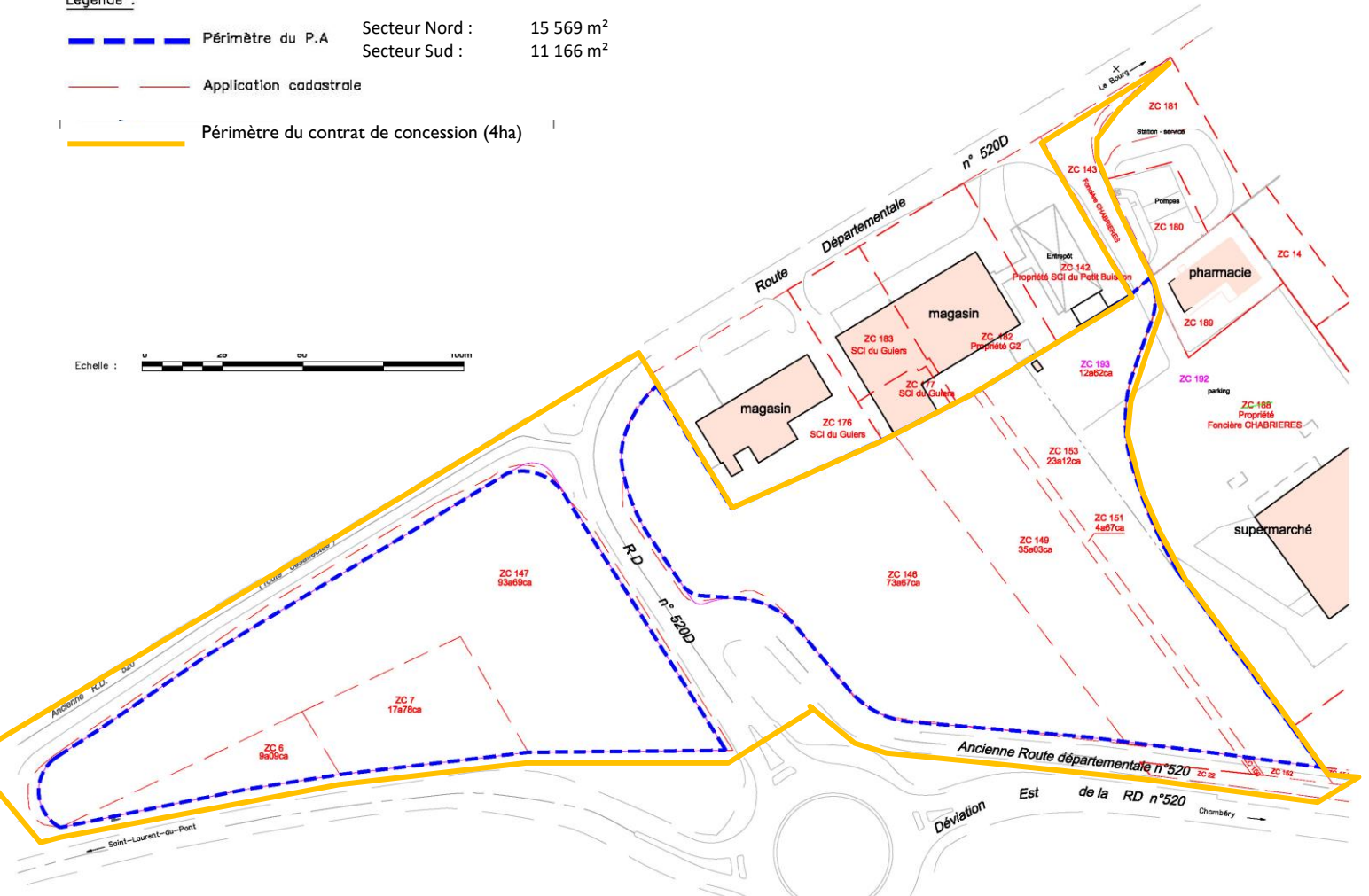
ANNEXES

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

Légende :

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

Echelle :



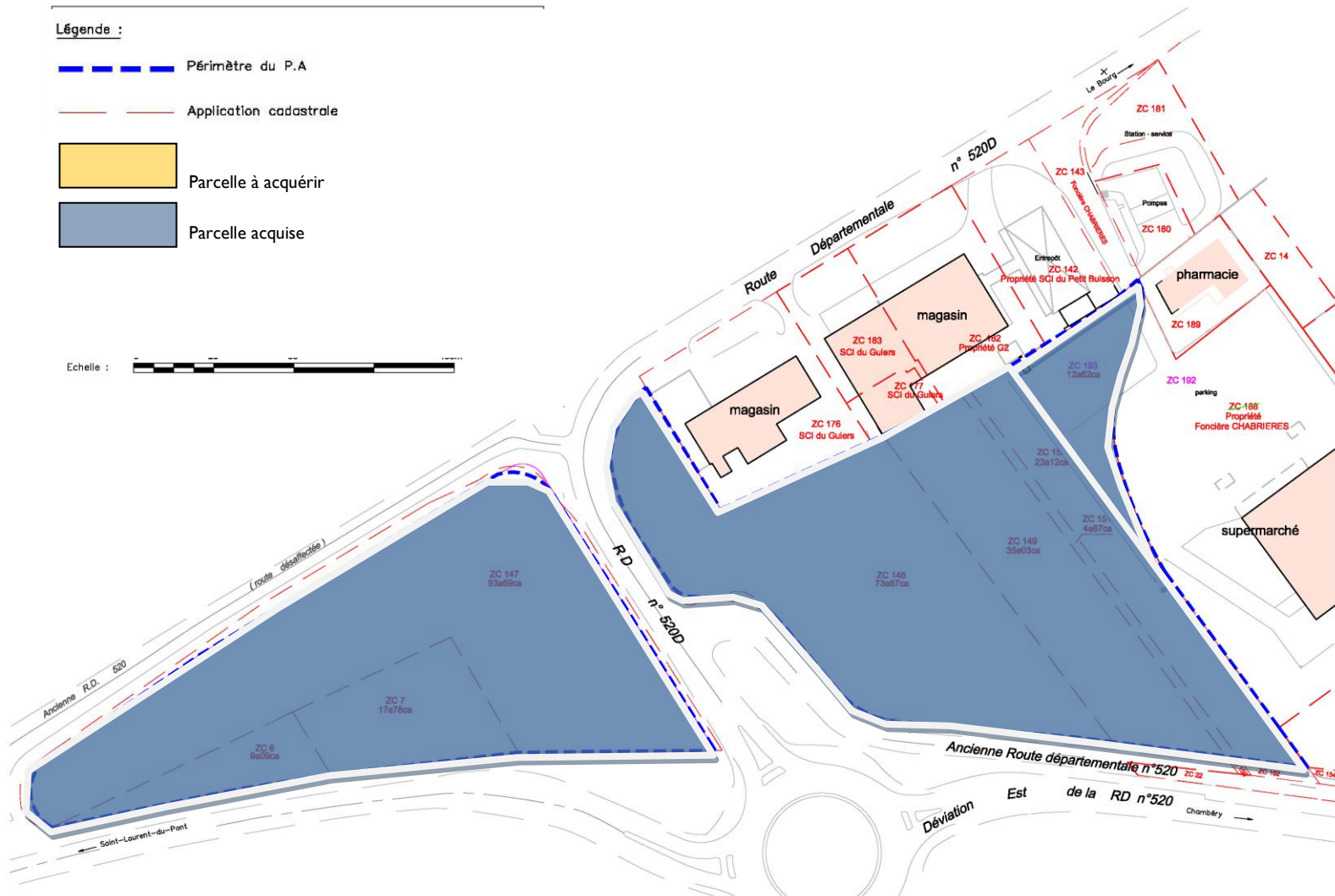


● 2- PLAN ET ETAT DES ACQUISITIONS

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

Lot à vendre

Lots cédés

Surface cessible :

Secteur Nord : 7 430 m²

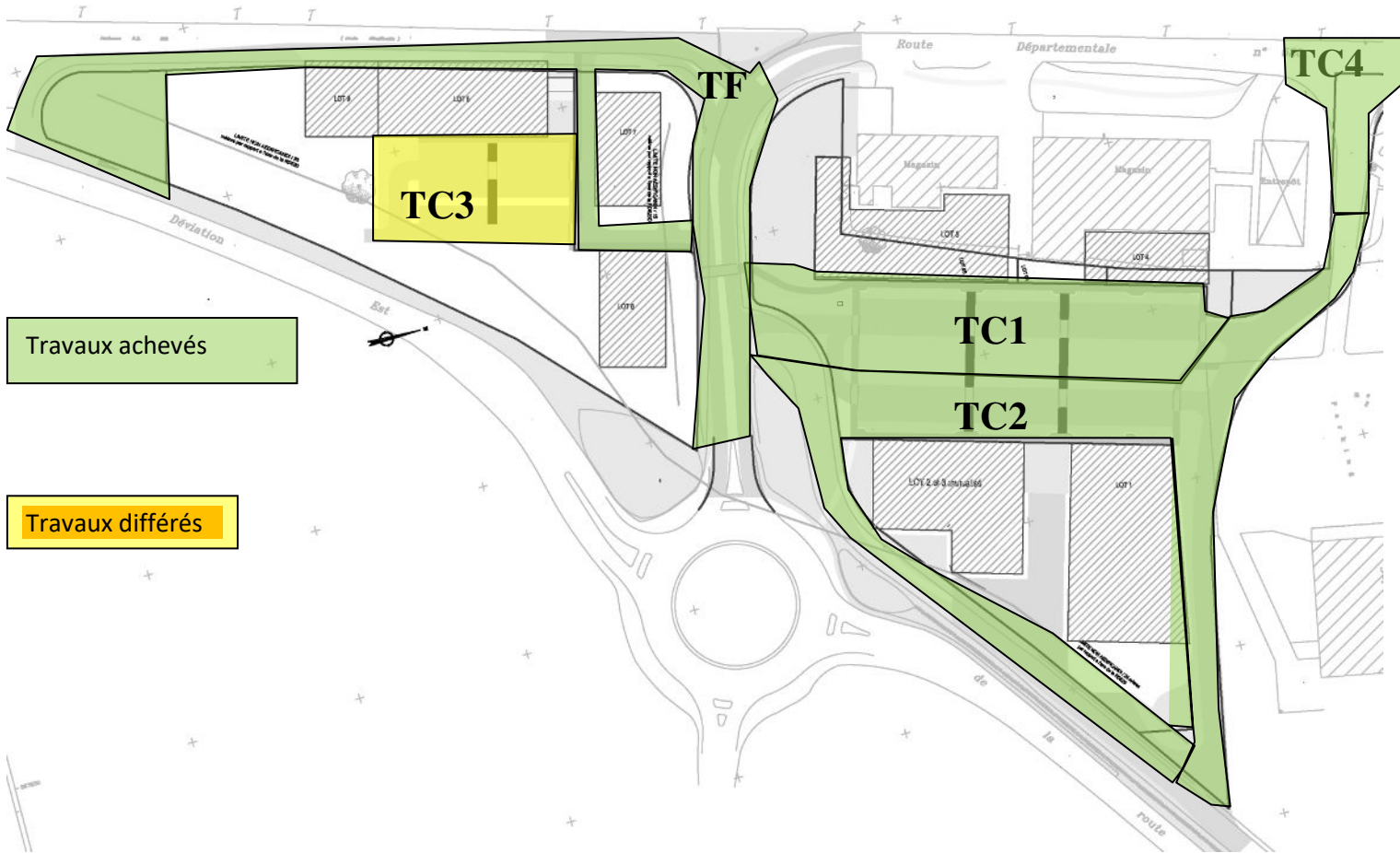
Secteur Sud : 8 513 m²

7 450 m² de surface de plancher



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



Travaux achevés

Travaux différés



• 5- SYNTHESE BILAN au 31/12/2023 et PLAN DE TRESORERIE ACTUALISE (Montants € HT)

CR 1215 ZA de Champ Perroud

Ligne	Intitulé	Bilan 31/12/22	Réalisé au 31/12/2023	Réalisé au			Bilan Nouveau	Ecart
				Fin 2022	2023	2024		
			Année	Année	Année			
	DÉPENSES	2 245 053	1 867 237	1 851 993	15 244	128 663	1 995 900	-249 153
A	LIBERATION DES SOLS	213 619	212 408	211 120	1 288	1 212	213 620	1
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	
A400	Divers	2 335	2 335	2 335			2 335	
A500	Impôts fonciers	24 280	23 068	21 780	1 288	1 212	24 280	
A900	Revalorisation (2 % par an)							
C	TRAVAUX	1 361 415	1 225 582	1 225 582			1 225 582	-135 833
C100	Aménagements TF	468 874	468 874	468 874			468 874	
C200	Aménagements TC1 (4-5)	294 705	294 705	294 705			294 705	
C300	Aménagements TC2 (1 à 3)	337 492	337 492	337 492			337 492	
C400	Aménagements TC3 (6 à 9+parking)	82 476						-82 476
C500	Aménagements TC4 (Entrée Nord)	17 524	17 524	17 524			17 524	
C600	Divers - Aléas	61 593	11 722	11 722			11 722	-49 871
C700	ERDF	56 368	56 368	56 368			56 368	
C900	Revalorisation sur trx	42 383	38 896	38 896			38 896	-3 487
D	HONORAIRES	128 165	87 361	87 361		7 400	94 761	-33 404
D100	Géomètres	14 891	5 891	5 891		5 000	10 891	-4 000
D200	Autres études (G12, SPS, autre)	10 084	7 684	7 684		2 400	10 084	
D400	Maîtrise d'oeuvre aménagement paysage	94 530	70 530	70 530			70 530	-24 000
D500	Maîtrise d'oeuvre réseaux							
D600	Aléas							
D800	Divers honoraires techniques	6 500	3 200	3 200			3 200	-3 300
D900	Revalorisation sur honoraires (2 % par an)	2 160	56	56			56	-2 104
E	FRAIS DIVERS	66 057	17 057	17 057			17 057	-49 000
E100	Communication	49 266	12 266	12 266			12 266	-37 000
E200	Maquette, tirage, photos et plans	11 791	4 791	4 791			4 791	-7 000
E300	Divers	5 000						-5 000
F	REMUNERATIONS	323 188	256 217	247 406	8 810	38 638	294 854	-28 334
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	40 000	40 000	40 000			40 000	
F300	Rémun. suivi administratif	133 750	130 000	122 500	7 500	3 750	133 750	
F400	Rémun. sur dépenses (4.5%)	71 066	60 858	60 800	58	388	61 246	-9 820
F500	Rémun. sur cessions (4.5%)	31 953	8 625	8 625			8 625	-23 328
F600	Rémun de liquidation	30 000				30 000	30 000	
F700	Marge							
F900	Révisions sur honoraires	9 419	9 734	8 482	1 253	4 500	14 234	4 815
G	FRAIS FINANCIERS	76 609	68 611	63 466	5 146	5 414	74 025	-2 584
G100	Frais financiers							
G200	Frais financiers sur court terme	15 477	13 303	8 157	5 146	5 374	18 676	3 199
G300	Gar. Financ. Achèvement	55 309	55 309	55 309			55 309	
G400	Frais financiers autres	5 823				40	40	-5 783
H	MARGE	76 000				76 000	76 000	
H100	Marge	76 000				76 000	76 000	
	RECETTES	2 245 056	1 726 657	1 726 657		518 399	2 245 056	
K	VENTES	710 056	191 657	191 657		518 399	710 056	
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)							
L	PARTICIPATIONS	1 535 000	1 535 000	1 535 000			1 535 000	
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	
P	PRODUITS FINANCIERS							
P100	Produits financiers							
	RESULTAT D'EXPLOITATION	3	-140 580	-125 336	-15 244	389 736	249 156	249 153
	AMORTISSEMENTS							
TVA	TVA réglée							
Y00	Remboursement emprunts							
Y1	Remboursement d'avances concédant							
	MOBILISATIONS							
TVA	TVA remboursée							
X1	Emprunts reçus							
x2	Avances concédant reçues							
	FINANCEMENT							
	TRESORERIE			-120 079	-133 501	249 156	249 156	
	TVA sur dépense		275 831	275 831		16 922	292 754	
	TVA sur recette		313 331	313 331		103 680	417 011	
	TVA sur financement		-37 500	-37 500			-37 500	
	TVA période					86 757	86 757	
	TVA déclarée (CA3)					86 757	86 757	
	Dépenses TTC	2 143 068	2 127 824	2 127 824	15 244	140 212	2 283 280	
	Recettes TTC	2 039 988	2 039 988	2 039 988		622 079	2 662 067	
	Amortissements	313 331	313 331	313 331			313 331	
	Mobilisations	275 831	275 831	275 831			275 831	
	Clients	2 315 820	2 315 820	2 315 820			2 315 820	
	Encaissement	2 315 820	2 315 820	2 315 820			2 315 820	
	Reste à encaisser							
	Fournisseurs	2 449 321	2 435 898	2 435 898	13 423	7 078	2 456 399	
	Avance	23 145	23 145	23 145			-23 145	
	Règlement	2 426 176	2 412 753	2 412 753	13 423	7 078	2 433 254	
	Résorption d'avance	-23 145	-23 145	-23 145			23 145	
	Reste à régler	7 078			7 078		-7 078	
	TRESORERIE PERIODE		-133 501	-120 079	-13 423	388 031	254 530	
	Frais & Produits financiers					-5 374	-5 374	
	TRESORERIE CUMUL			-120 079	-133 501	249 156	249 156	