

SOCIETE PUBLIQUE LOCALE ISERE AMENAGEMENT

LES REFLETS DU DRAC

34, rue Gustave Eiffel

38028 GRENOBLE CEDEX 01

CONCESSIONNAIRE DE

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ENTRE BIEVRE ET RHONE

DANS LE CADRE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT NOTIFIEE le 20 JUILLET 2017

**ZAC DE CHAMPLARD**

**\*\*\*\*\***

**COMPTE RENDU ANNUEL**

**A LA COLLECTIVITE N°6**

**(C.R.A.C.)**

**Exercice 2022**

## SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	3
2. CONTEXTE ET HISTORIQUE DE L'OPERATION.....	4
3. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION.....	8
4. ETAT DES DEPENSES ET DES RECETTES HT EFFECTUEES EN 2021.....	10
5. TRESORERIE AU 31/12/2021.....	12
6. BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE HT 2021.....	13
7. RESULTAT D'EXPLOITATION.....	17
8. PERSPECTIVES.....	17
9. ANALYSE DU RISQUE.....	17
Annexe 1 : Bilan prévisionnel actualisé.....	19
Annexe 2: Plan de trésorerie détaillé.....	19

## 1. PREAMBULE

### ▪ **Rappel des obligations légales en matière de CRAC**

Pour permettre à la Collectivité concédante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres de l'opération.

L'Aménageur doit adresser chaque année à la Collectivité, avant le 31 mai, pour examen et approbation un compte-rendu financier conformément à l'article 17 du contrat de concession d'aménagement établi entre la COMMUNAUTE DE COMMUNES ENTRE BIEVRE ET RHONE (CCEBER) et ISERE AMENAGEMENT.

### ▪ **Rappel de la date de délibération sur l'approbation du CRAC de l'exercice précédent**

- 17 décembre 2018 pour le CRAC 2017 n°1
- 19 juin 2019 pour le CRAC 2018 n°2
- 14 décembre 2020 pour le CRAC 2019 n°3
- 8 novembre 2021 pour le CRAC 2020 n°4
- 27 juin 2022 pour le CRAC 2021 n°5

### ▪ **Rappel du cadre contractuel**

Contrat de concession d'aménagement notifié le 20 juillet 2017, d'une durée de 12 ans, soit jusqu'au 20 juillet 2029.

## 2. CONTEXTE ET HISTORIQUE DE L'OPERATION

- **Rappel sommaire du contexte, des enjeux qui sous-tendent l'opération**

La communauté de communes, souhaitant renforcer son attractivité économique en développant son offre d'accueil à destination des entreprises, a engagé une réflexion sur la création d'une zone d'activités sur le territoire de Beurepaire (Isère). La procédure retenue pour l'aménagement de la zone d'activités de Champlard est celle de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), sur une superficie de 24,5 hectares. Le projet de ZAC de Champlard prend place dans le département de l'Isère (région Rhône-Alpes), au sein de la Plaine de Champlard.

### LOCALISATION DU SITE

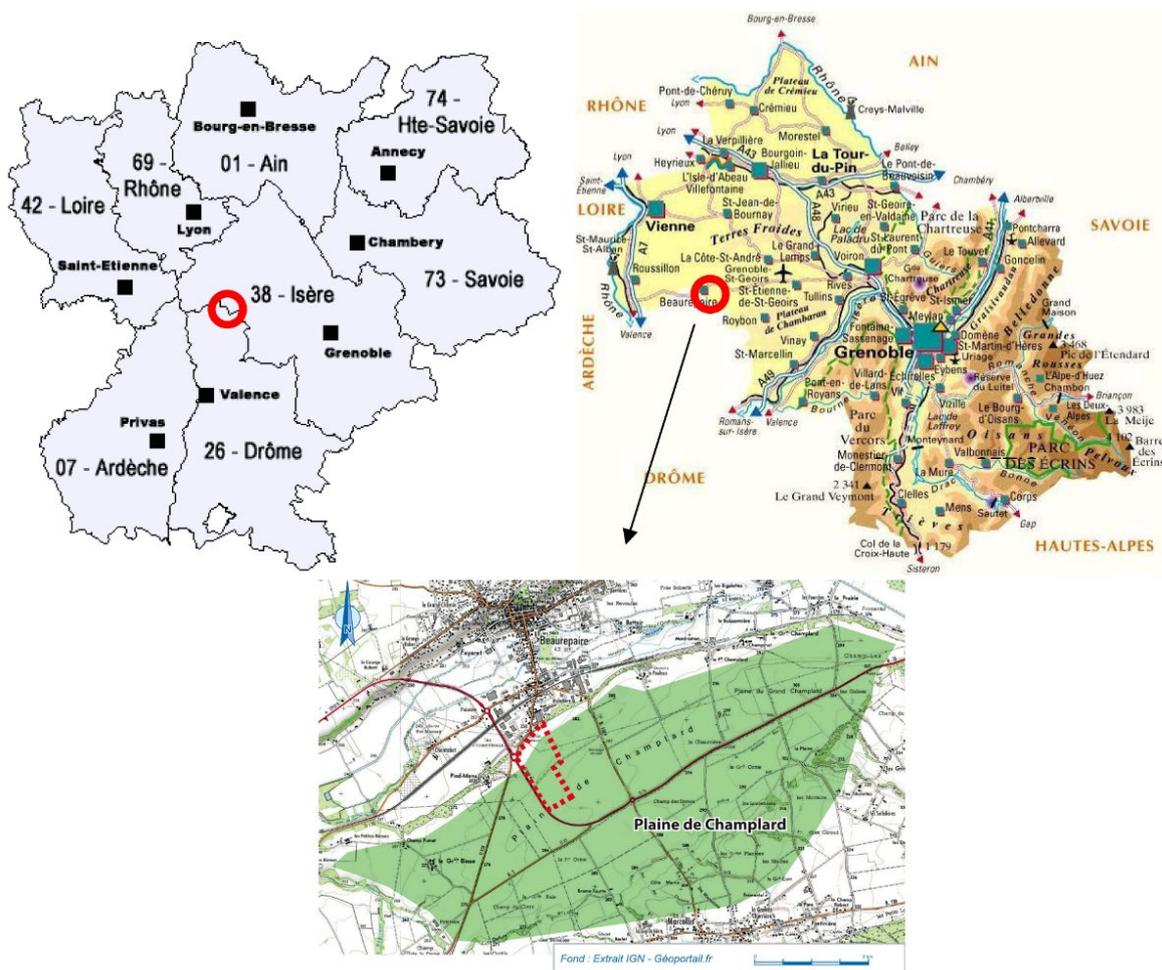


Figure 1 : Localisation du site

La *Communauté de Communes Entre Bièvre et Rhône (EBER)* possède la compétence économique du territoire et gère à ce titre l'implantation de nouvelles entreprises. Ainsi, la collectivité veille à rendre disponible des espaces d'accueil adaptés aux besoins des différentes activités économiques susceptibles de s'implanter sur son territoire.

Souhaitant renforcer son attractivité économique en développant son offre d'accueil à destination des entreprises, la CCTB a donc engagé une réflexion sur la création d'une zone d'activités sur le territoire de Beaufort.

Une étude socio-économique réalisée en 2009 et mettant en situation les différents types de sectorisations d'activité, a fait ressortir les besoins clé du secteur de Champlard :

- Équipements type pépinières d'entreprises pour location et vente,
- Foncier pour lots de petites tailles pour entreprises d'artisanat locales,
- Foncier pour lots de tailles moyennes pour entreprises industrielles locales et extérieurs,
- Foncier pour lots de grande taille pour entreprises de recherches et d'expérimentation, de desserrement des agglomérations lyonnaise et grenobloise.

La procédure retenue pour l'aménagement de la zone d'activités de Champlard est celle de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), sur une superficie de 24,5 hectares.

Le projet de ZAC de Champlard présente un intérêt public majeur pour les raisons suivantes :

- L'absence de réserve foncière dans le territoire de la communauté de communes du Territoire de Beaufort, qui permettrait de répondre aux besoins des différentes activités économiques susceptibles de s'implanter sur son territoire,
- Le renforcement de l'attractivité économique du territoire en développant l'offre d'accueil à destination des entreprises,
- La reconversion des friches industrielles qui ne permet pas de répondre aux besoins en termes de surface.

Le choix du site de Champlard a été acté à la suite des réflexions menées relatives à la maîtrise des impacts sur les exploitations agricoles.

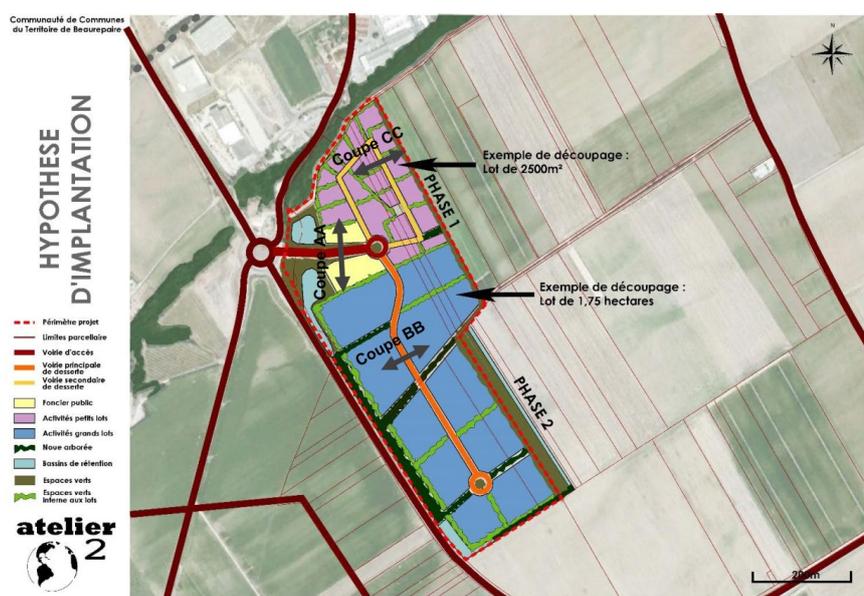


Figure 2 : Schéma d'aménagement

Les objectifs d'aménagement fixés par la Communauté de communes sont les suivants :

- L'offre d'un cadre de qualité pour les entreprises et cohérent avec l'existant, sur un secteur parfaitement desservi depuis les infrastructures routières voisines, en lien avec la ville de Beaurepaire et les entreprises structurantes du territoire,
- La limitation des formes d'étalement urbain abusivement consommatrices d'espaces,
- La réalisation d'une desserte adaptée à chaque lot et sa réalisation progressive en fonction de la commercialisation des terrains,
- La mise en œuvre d'une démarche de développement durable notamment par un traitement exemplaire des espaces publics et privés,
- L'intégration paysagère du site en accompagnement des nouvelles voiries et entre la zone d'activités et le monde agricole.

▪ **Rappel des délibérations prises sur l'opération**

- 23 novembre 2009 : Délibération du Conseil Communautaire de la CCTB approuvant le site de Champlard comme zone intercommunale d'activités.
- 20 décembre 2010 : Délibération du Conseil Communautaire de la CCTB approuvant l'élaboration d'un projet d'aménagement sur ce site et a organisé pendant la durée de cette élaboration, une concertation auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées.
- 21 mars 2011 : Délibération du Conseil Communautaire de la CCTB approuvant le bilan de la concertation préalable.
- 21 novembre 2011 : Délibération du Conseil Communautaire de la CCTB approuvant la mise en œuvre ce projet d'aménagement, désigné ci-après par le terme "l'opération" dans le cadre des dispositions du Code de l'urbanisme et notamment par la création de la ZAC dite « ZAC de Champlard ».
- 25 juin 2012 : Délibération du Conseil Communautaire de la CCTB approuvant la désignation de la SPL ISERE AMENAGEMENT en qualité de concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L 300-4 et L 300-5 du Code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement, sur un périmètre de 55 ha.
- Dans le cadre de l'élaboration du protocole d'accord sur la répartition et le pilotage de l'offre de foncier économique disponible sur le pays de Bièvre-Valloire, la CCTB a décidé de réduire le périmètre de la ZAC de Champlard à une emprise d'environ 24.5 ha au lieu des 55 ha initialement envisagé. Le contrat de concession d'aménagement a été, en conséquence, suspendu.
- 25 mai 2016 : Délibération du Conseil Communautaire de la CCTB décidant de se faire assister par la SPL ISERE AMENAGEMENT en lui confiant une mission d'AMO pour la conduite des études pré-opérationnelles sur ce nouveau périmètre.
- 27 février 2017 : Délibération du Conseil Communautaire de la CCTB approuvant le bilan de la concertation préalable sur cette nouvelle surface de projet
- 24 avril 2017 : Délibération du Conseil Communautaire de la CCTB approuvant la désignation la SPL ISERE AMENAGEMENT en qualité de concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement et de résilier simplement le précédent contrat de concession.

- 19 juin 2019 : Délibération du Conseil Communautaire de la CCEBER approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité n°2 (CRAC)
- 14 décembre 2020 : Délibération du Conseil Communautaire de la CCEBER approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité n°3 (CRAC)
- 8 novembre 2021 : Délibération du Conseil Communautaire de la CCEBER approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité n°4 (CRAC)
- 27 juin 2022 : Délibération du Conseil Communautaire de la CCEBER approuvant le Compte Rendu Annuel à la Collectivité n°5 (CRAC) ainsi que l'avenant n°1 au contrat de concession.

### 3. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

#### ▪ **L'équipe projet Isère Aménagement**

ISERE AMENAGEMENT est aujourd'hui membre du groupe ELEGIA composé également de TERRITOIRES 38, ELEGIA Développement, SARA Aménagement et SARA Développement. Le GIE ELEGIA permet de mutualiser les moyens au service des projets portés par chacune de ces structures.

L'équipe projet est la suivante à fin 2022 :

- 1 chef de projet : Anne AUDEOUD
- 1 inspecteur foncier expérimenté : Nathalie BRUNET MANCQUAT
- 1 assistante opérationnelle : Paola MANTOVANI

Sous la direction de Jean-Christophe ROSSELIN, adjoint au Directeur Général chargé de l'aménagement.

L'équipe bénéficie des services supports suivants :

- Juridique, marchés publics
- Communication,
- Moyens généraux

#### ▪ **Présentation des actions menées en 2022**

L'année 2022 a été marquée principalement par la poursuite de la procédure d'autorisation environnementale, la finalisation de la consultation pour la réalisation des fouilles archéologiques, le démarrage des études d'avant-projet des espaces publics.

#### ▪ **Les dossiers réglementaires**

Les services de l'Etat ont demandé en janvier 2020, le retrait du dossier d'autorisation unique substitué par le dépôt d'un dossier d'autorisation environnementale (DAE). Pour donner suite à l'accord du comité de pilotage, le dossier a été rerédigé sous forme d'autorisation environnementale, et déposé en février 2021. Deux demandes de compléments au dossier ont été formulées en juin et novembre 2021. Les avis des instances ont été transmis en février 2022 (CLE, CNPN et AE). Suite à la réception de ces avis, un mémoire en réponse a été établi. L'enquête publique s'est déroulée du 16 juin au 18 juillet 2022. L'arrêté préfectoral sera signé une fois la révision du PLU de Beaurepaire finalisée.

La rédaction du dossier de création de la ZAC est finalisée. Le dossier de création de ZAC sera délibéré en 2023 après mise à disposition du public. Le dossier de réalisation de la ZAC sera rédigé en 2023.

L'étude d'impact agricole avait été déposée le 14/09/2020 pour passage en CDPNAF sur la base de l'autorisation unique. La Direction Départementale des Territoires a souhaité suspendre le passage en commission CDPNAF en attendant le nouveau dépôt de l'autorisation environnementale, pour garantir la cohérence entre les dossiers. La nouvelle étude d'impact agricole a été transmise en mai 2021 et a fait l'objet d'un avis favorable du CDPNAF le 24 juin 2021.

#### ▪ **La désignation et le suivi de contrats auprès de prestataires**

Les missions contractées sont les suivantes :

- Marché d'études - Déclaration de projet - Mise en compatibilité du PLU de BEAUREPAIRE

⇒ VERDI INGENIERIE RHONE ALPES

- Désignation d'ALP'ETUDES en qualité de Maître d'œuvre de l'opération
- Le prestataire en charge du dépôt de l'autorisation environnementale est le bureau d'études SETIS.

#### ▪ **L'engagement de diagnostic et fouilles archéologiques**

La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), par arrêté du 02 août 2017 a prescrit un diagnostic d'archéologie préventive.

Deux tranches successives ont été définies pour effectuées ce diagnostic :

- Tranche 1 (phases 1 et 2) : surface 145 000 m<sup>2</sup> - parcelles ZH 17 à 19 79 et 80
- Tranche 2 (phase 3) : surface 100 000 m<sup>2</sup> - parcelles ZH 24 à 27

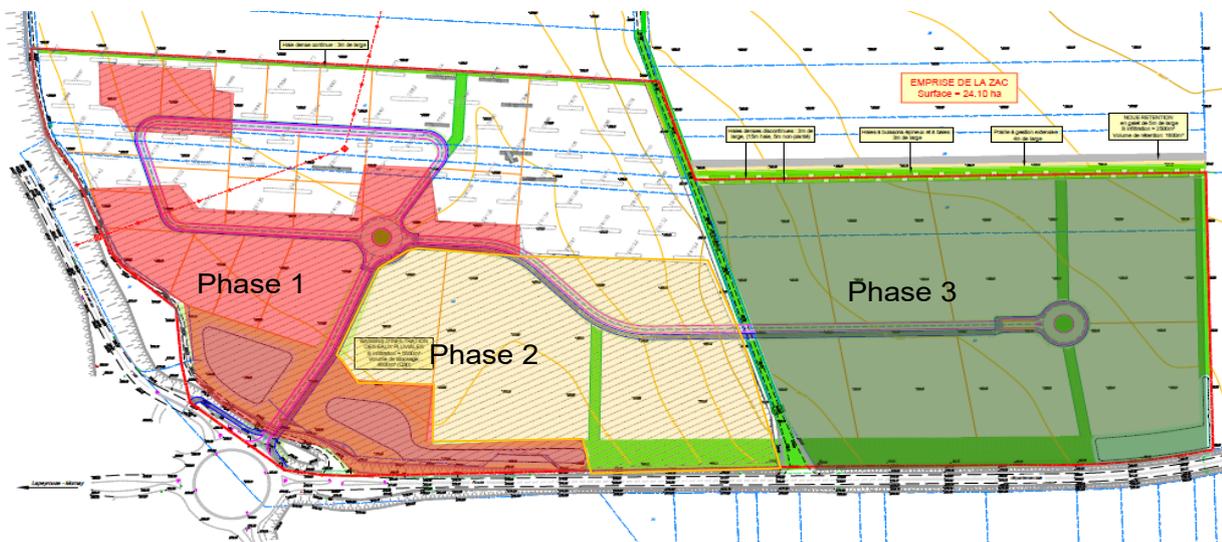
Une convention en date du 05/09/2017 a été passée avec l'INRAP afin de mener à bien la réalisation du diagnostic sur la Tranche 1. Cette campagne s'est déroulée sur une durée de 30 jour ouvrée pour se terminer le 20 octobre 2017.

Le rapport de diagnostic a mis en évidence la présence de vestiges significatifs sur la tranche 1 de l'opération, un arrêté de prescription de fouille a été délivré par la DRAC le 23 août 2018.

Afin de limiter l'impact sur le bilan opérationnel de la ZAC, la prescription de fouille a été scindée en deux phases distinctes par deux arrêtés de la DRAC émis le 6 octobre 2020 :

- Phase 1 – arrêté 2020-1065 : surface de fouille de 45 830 m<sup>2</sup> - parcelles ZH 17p 18p 19p et 80p
- Phase 2- arrêté 2020-1065 : surface de fouille de 48 440 m<sup>2</sup> - parcelles ZH 17p.

Phases de fouilles archéologiques :



La phase 3 sera diagnostiquée en 2023 de préférence. Les discussions sont en cours avec la DRAC et l'INRAP.

La réponse aux consultations des fouilles pour les phases 1 et 2 montrent la nécessité de réévaluer le budget alloué (voir chapitre dédié sur le budget de l'opération). Une demande de subventions sera transmise à la DRAC en 2023.

Les travaux seront engagés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023.

- **L'évolution du bilan d'opération**

Le bilan d'opération a fait l'objet d'une réévaluation afin de prendre en considération les éléments suivants pour les dépenses :

- Prise en compte des estimations issues des études d'avant-projet des espaces publics,
- Prise en considération de l'inflation impactant les dépenses de travaux,
- Prise en compte de l'augmentation des taux financiers (emprunts, ligne de crédits...),
- Augmentation des coûts des fouilles archéologiques.

Les prix de ventes des terrains sont réévalués afin de compenser la hausse des dépenses. Ils restent néanmoins cohérents vis-à-vis du marché immobilier des terrains d'activités, en constante augmentation au regard de la raréfaction des fonciers économiques et des coûts de mise en œuvre opérationnelle (frais d'études, de maîtrise d'ouvrage et mesures environnementales...).

La participation de la collectivité reste inchangée.

#### 4. ETAT DES DEPENSES ET DES RECETTES HT EFFECTUEES EN 2022

- **Dépenses effectuées en 2022**

##### **Poste A - Acquisitions**

Aucune acquisition foncière sur l'année 2022.

##### **Dépenses au poste B - Etudes**

Constaté en 2022 : 14 565 €

Somme représentant le coût du mémoire en réponse au CSPN et l'Autorité Environnementale, de sondages géotechniques et d'études ENEDIS.

Montant total réalisé au 31/12/2022 : 62 775 €

##### **Dépenses au poste C – Travaux**

L'année de 2022 a été consacrée à la poursuite des études et procédures, en conséquent aucune dépense relative au poste travaux n'a été facturée au 31 décembre 2022.

Montant total réalisé au 31/12/2022 : 0 €

##### **Dépenses au poste D – Honoraires**

Constaté en 2022 : 7 995 €

Les honoraires réglés en 2022 concernent les frais d'AMO pour la consultation des fouilles archéologiques et des frais de maîtrise d'œuvre (paiement pour partie de l'avant-projet des espaces publics).

Montant total réalisé au 31/12/2022 : 14 295 €

##### **Dépenses au poste E – Frais divers**

ZAC DE CHAMPLARD – CRAC n°6 – Exercice 2022

Constaté en 2022 : 11 547 €

Ces dépenses concernent les frais liés à l'enquête publique (affichage, huissier...).

Montant total réalisé au 31/12/2022 : 15 218 €

### **Dépenses au poste F – Rémunérations**

Poste du bilan « F 300 – Forfait de gestion » : dépenses année 2022 : 10 570 €. (Inclus les révisions)

Poste du bilan « F 400 – Rémunération proportionnelle sur le montant des dépenses » : dépenses année 2022 : 811 €.

Montant total réalisé au 31/12/2022 : 143 912 €

### **Dépenses au poste G – Frais financiers**

Les frais financiers portent sur la trésorerie de court terme, pour 2 175 € en 2022.

Montant total réalisé au 31/12/2022 : 4 434 €

**Pour l'année 2022, l'ensemble des dépenses réalisées représentent 47 662 €, ce qui porte le total des dépenses engagées depuis le début de l'opération à 240 634 €.**

#### ▪ **Recettes enregistrées en 2022**

#### **Recettes de commercialisation**

L'opération n'étant pas encore opérationnelle : aucune recette de commercialisation à ce jour.

#### **Participation d'équilibre**

La Communauté de Communes a versé 50 k€ de participation d'équilibre en 2022.

Montant total versé au 31/12/2022 : 50 000 €

#### **Participation pour remises d'ouvrage**

Aucune participation à ce jour.

#### **Subventions**

Aucune subvention perçue à ce jour.

#### **Autres recettes**

Néant.

#### ▪ **Etat des avances financières versées en 2022**

Le montant de l'avance financière versée en 2022 est de 350 000 €.

Montant total versé au 31/12/2022 : 350 000 €

## 5. TRESORERIE AU 31/12/2022

La trésorerie représente le solde des recettes encaissées et des dépenses réglées sur l'opération à un instant donné.

Elle ne se base pas uniquement sur les dépenses et recettes réalisées, mais tient compte des échéanciers de règlement de ces montants.

La trésorerie de l'opération au 31/12/2022 s'élève à 159 365 €.

Les besoins de trésorerie de l'opération à compter de 2024 seront couverts prévisionnellement par un emprunt de 2 350 K€ en 2024. Une garantie de l'emprunt par la collectivité sera sollicitée.

## 6. BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE HT 2022

### ▪ Bilan prévisionnel actualisé et plan de trésorerie

Bilan prévisionnel actualisé (régulé en € HT) :

Ligne	Intitulé	Bilan	Réalisé au	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Bilan	
		31/12/21	31/12/2022	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
	DEPENSES	7 220 192	240 634	47 662	1 400 719	3 579 285	1 269 036	1 841 932	612 263	975 522	217 248	1 103 951	11 240 589	4 020 397
A	ACQUISITIONS	1 275 946	0	0	838 226	170 000	0	57 300	204 420	0	0	0	1 269 946	-6 000
B	ETUDES	88 210	62 775	14 565	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	0	97 775	9 565
C	TRAVAUX	4 605 868	0	0	428 000	3 203 713	1 051 202	1 514 692	176 454	748 621	0	943 428	8 066 109	3 460 241
D	HONORAIRES	491 086	14 295	7 995	80 654	51 150	37 250	72 250	74 250	63 250	72 250	62 698	528 047	36 961
E	FRAIS DIVERS	141 000	15 218	11 547	16 500	16 300	15 800	15 550	15 800	15 800	15 811	13 126	139 905	-1 095
F	REMUNERATIONS	550 718	143 912	11 381	32 221	126 993	77 575	94 693	54 605	74 164	89 572	70 245	763 979	213 261
G	FRAIS FINANCIERS	67 364	4 434	2 175	119	6 129	82 208	82 447	81 734	68 686	34 615	14 454	374 828	307 464
	RECETTES	7 220 192	50 000	50 000	767 358	783 596	1 473 252	2 258 300	1 012 396	1 506 140	2 059 332	1 330 216	11 240 590	4 020 398
K	CESSIONS	4 702 834	0	0	0	453 596	1 143 252	1 158 300	1 012 396	1 306 140	2 059 332	1 030 216	8 163 232	3 460 398
L	PARTICIPATIONS	2 517 358	50 000	50 000	767 358	50 000	50 000	1 100 000	0	200 000	0	300 000	2 517 358	0
M	SUBVENTIONS	0	0	0	0	280 000	280 000	0	0	0	0	0	560 000	560 000
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0	-190 634	2 338	-633 361	-2 795 689	204 216	416 368	400 133	530 618	1 842 084	226 265		
	AMORTISSEMENTS	3 050 000	0	0	0	0	359 673	1 221 902	384 546	597 621	411 140	925 119	3 900 000	850 000
U100	Remboursement avance concédant	1 550 000	0	0	0	0	0	850 000	0	200 000	0	500 000	1 550 000	0
V100	Amortissement emprunt	1 500 000	0	0	0	0	359 673	371 902	384 546	397 621	411 140	425 119	2 350 000	850 000
	MOBILISATIONS	3 050 000	350 000	350 000	600 000	2 700 000	100 000	100 000	50 000	0	0	0	3 900 000	850 000
X100	Mobilisation avance concédant	1 550 000	350 000	350 000	600 000	350 000	100 000	100 000	50 000	0	0	0	1 550 000	0
Y100	Mobilisation emprunt	1 500 000	0	0	0	2 350 000	0	0	0	0	0	0	2 350 000	850 000
	TRESORERIE	0		159 365	126 004	30 316	-25 141	-730 674	-665 087	-732 090	698 854			

Le bilan est disponible en annexe 1.

### ▪ Prévisionnel actualisé des dépenses

#### Poste A -Acquisitions

Bilan approuvé au 31/12/2021 : 1 275 K€

Nouveau bilan prévisionnel au 31/12/2022 : 1 269 K€

Reste à réaliser : 1 269 K€

#### Poste B – Etudes

Bilan approuvé au 31/12/2021 : 88 K€

*Commentaire :* Légère évolution des frais d'étude (frais de rédaction du dossier d'autorisation environnementale et provision complémentaire pour études de sols

Nouveau bilan prévisionnel au 31/12/2022 : 98 K€

Reste à réaliser : 25 K€

#### Poste C – Travaux

Bilan approuvé au 31/12/2021 : 4 605 K€

*Commentaire :* Le nouveau bilan prend en compte l'augmentation des coûts des fouilles archéologiques, les chiffrages avant-projet réalisés par Alp'Etudes, la provision pour prise en compte de l'inflation.

Nouveau bilan prévisionnel au 31/12/2022 : 8 066 K€

Reste à réaliser : 8 066 K€

#### Poste D – Honoraires

ZAC DE CHAMPLARD – CRAC n°6 – Exercice 2022

Bilan approuvé au 31/12/2021 : 491 K€

Nouveau bilan prévisionnel au 31/12/2022 : 528 K€

Reste à réaliser : 514 K€

*Commentaire* : L'augmentation correspond à l'augmentation des frais de maîtrise d'œuvre suite à l'augmentation des coûts travaux.

#### **Poste E – Frais divers**

Bilan approuvé au 31/12/2021 : 141 K €

Nouveau bilan prévisionnel au 31/12/2022 : 140 K€

Reste à réaliser : 125 K€

*Commentaire* : Pas d'évolution du bilan.

#### **Poste F – Rémunérations**

Bilan approuvé au 31/12/2021 : 550 K €

Nouveau bilan prévisionnel au 31/12/2022 : 764 K€

Reste à réaliser : 620 K€

*Commentaire* : L'évolution correspond à l'augmentation des rémunérations proportionnelles liées aux travaux et recettes de commercialisations.

#### **Poste G – Frais financiers**

Bilan approuvé au 31/12/2021 : 67 K€

Nouveau bilan prévisionnel au 31/12/2021 : 375 K€

Reste à réaliser : 371 K€

*Commentaire* : Les frais financiers sont en nette augmentation. Le montant des travaux de fouilles archéologiques en début d'opération crée un déficit d'exploitation qu'il convient de financer via les avances financières de la collectivité et un emprunt dont le montant a été augmentée. Les taux de financement ont été augmentés à hauteur de 3.4% au regard de l'évolution constaté fin 2022, début 2023.

**Au 31/12/2022, l'ensemble des dépenses prévisionnelles sont de 11 240 590 €, dont il reste à réaliser 11 000 000 €.**

- **Prévisionnel actualisé des dépenses**

#### **Poste K – Recettes de cessions**

Bilan approuvé au 31/12/2021 : 4 702 K€

Nouveau bilan prévisionnel au 31/12/2022 : 8 163 K€

Reste à réaliser : 8 163 K€

ZAC DE CHAMPLARD – CRAC n°6 – Exercice 2022

*Commentaire* : Comme précisé en préambule, les charges foncières ont été actualisées au regard de l'augmentation des dépenses de l'opération, tout en restant cohérentes avec l'évolution des prix de marché.

### Poste L – Participations

Les participations de la communauté de communes sont sous forme :

- De participations d'équilibre pour un montant de 250 000 €
- De participations pour remise et cessions d'ouvrages pour un montant de 1 550 000 € HT à verser en TTC, soit 1 860 000 € TTC

L'apport en nature du foncier est traité par la présentation suivante :

- Montant de dépense de 717 358 € au poste acquisition
- Montant de recette de 717 358 € au poste participation d'équilibre

Le bilan est donc nul pour le bilan de l'opération.

L'échéancier de versement des participations est le suivant :

Année	Participations d'équilibre (k€)	Participations pour remise d'ouvrages (K€HT)	Participations pour remise d'ouvrages (K€TTC)
2022	50		
2023	50 + 717		
2024	50		
2025	50		
2026	50	1 050	1 260
2027			
2028		200	240
2029			
2030		300	360
<b>TOTAL</b>	<b>250 + 717 k€</b>	<b>1 550 k€ HT</b>	<b>1 860 k€ TTC</b>

### Poste M – Subventions

Une subvention de 280 k€ est provisionné au titre des fouilles archéologiques (Fonds FNADT, géré par la DRAC).

**Au 31/12/2022, l'ensemble des recettes prévisionnelles sont de 11 240 590 €.**

▪ **Précisions sur les modalités de financement de l'opération**

Les besoins en financement sont assurés par des avances financières remboursables de la collectivité et le recours à l'emprunt. Au final, les flux d'avance entre la communauté de communes et Isère Aménagement sont les suivants (en réglé k€ HT) :

Année	Versement d'avances (k€)	Remboursement d'avance (k€)
2022	350	
2023	600	
2024	350	
2025	100	
2026	100	850
2027	50	
2028		200
2029		
2030		500
<b>TOTAL</b>	<b>1 550 k€</b>	<b>1 550 k€</b>

Le recours à l'emprunt a été réajusté et est calé de la façon suivante pour un montant de 2 350 k€ sollicité en 2024.

Les hypothèses prises sont les suivantes :

- Garantie d'emprunt de la part de la Communauté de Communes
- Taux de 3.4%
- Durée : 72 mois

L'ensemble des flux entre Isère Aménagement et la Communauté de Communes est résumé dans le tableau ci-dessous.

Montant en K€ HT	RECETTES EBER			DEPENSES EBER			SOLDE A VERSER A IA	TVA à ajouter sur remises d'ouvrage	
	Vente foncier à IA	Remboursement avance financière	Total	Versement avance financière	Participation pour remise d'ouvrage	Participation d'équilibre			Total
Réalisé 2022				350		50	400	400	
2023	717		717	600		767	1 367	650	-
2024			-	350		50	400	400	-
2025			-	100		50	150	150	-
2026		850	850	100	1 050	50	1 200	350	210
2027			-	50			50	50	-
2028		200	200		200		200	-	40
2029			-				-	-	-
2030		500	500		300		300	- 200	60

## 7. RESULTAT D'EXPLOITATION

Le montant des dépenses et recettes estimées, hors participations, ainsi que leur cadencement dans le temps, conduit à un résultat d'exploitation de - 2 517 358 € HT

Pour que le résultat d'exploitation à l'équilibre, une participation de la commune de ce montant de 1 800 000 € HT est nécessaire. En outre, la cession des terrains appartenant à la collectivité se fera par apport en nature du terrain à hauteur de 717 358 € HT.

Un avenant à la convention de participation sera réalisé pour intégrer ces éléments de participation.

**Au 31/12/2022, le résultat d'exploitation prévisionnel final après l'affectation des participations s'élève à 0 € HT.**

## 8. PERSPECTIVES

- **Perspectives de commercialisation**

Un démarrage de la commercialisation est attendu au cours de l'année 2024, après délibération des dossiers de création/réalisation de ZAC, l'obtention de l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale, et avancement des travaux de fouilles archéologiques.

- **La feuille de route 2023**

Finalisation de la rédaction des dossiers de création/réalisation

Concrétisation des accords fonciers relatifs aux compensations environnementales

Obtention de l'arrêté d'autorisation environnementale

Poursuite des études de raccordement à l'eau potable par la régie Entre Bièvre et Rhône.

Lancement des travaux de fouilles archéologiques en septembre 2023 après obtention de l'arrêté d'autorisation environnementale

Validation de l'avant-projet des espaces publics

Diagnostic archéologique préventif pour la dernière tranche de la ZAC

## 9. ANALYSE DU RISQUE

Le planning de commercialisation est conditionné à l'obtention de l'autorisation environnementale, elle-même conditionnée à la confirmation de la localisation des mesures de compensations espèces protégées.

Le coût d'éventuelles fouilles archéologiques concernant la phase 3 de diagnostic n'est pas connu en l'absence de diagnostic de cette phase.

La tranche 2 de l'opération nécessitera d'identifier d'éventuelles complémentaires en fonction de la mise en œuvre du Plan de Conservation des espèces de la Plaine de la Bièvre.

Les coûts réels des travaux des équipements publics et des fouilles archéologiques seront précisés à l'issue des consultations des entreprises.

La subvention du fonds FNADT a été inscrite de façon prévisionnelle au bilan au regard des discussions avec la DRAC. Elle reste néanmoins incertaine.

Le prévisionnel au-delà de 2022 est réalisé selon la configuration connue en janvier 2023 en période de forte inflation, en lien avec la guerre en Ukraine. Cette crise peut avoir un impact sur le résultat d'exploitation final (augmentation des coûts des matériaux et de l'énergie, impact sur le marché immobilier et sur les taux d'emprunts et modalités de financements), lequel ne pourra être évalué qu'après la sortie de la crise.

## Annexe 1 : Bilan prévisionnel actualisé

Ligne	Intitulé	Bilan	Réalisé au	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Bilan	
		31/12/21	31/12/2022	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
	DEPENSES	7 220 192	240 634	47 662	1 400 719	3 579 285	1 269 036	1 841 932	612 263	975 522	217 248	1 103 951	11 240 589	4 020 397
A	ACQUISITIONS	1 275 946	0	0	838 226	170 000	0	57 300	204 420	0	0	0	1 269 946	-6 000
B	ETUDES	88 210	62 775	14 565	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	0	97 775	9 565
C	TRAVAUX	4 605 868	0	0	428 000	3 203 713	1 051 202	1 514 692	176 454	748 621	0	943 428	8 066 109	3 460 241
D	HONORAIRES	491 086	14 295	7 995	80 654	51 150	37 250	72 250	74 250	63 250	72 250	62 698	528 047	36 961
E	FRAIS DIVERS	141 000	15 218	11 547	16 500	16 300	15 800	15 550	15 800	15 800	15 811	13 126	139 905	-1 095
F	REMUNERATIONS	550 718	143 912	11 381	32 221	126 993	77 575	94 693	54 605	74 164	89 572	70 245	763 979	213 261
G	FRAIS FINANCIERS	67 364	4 434	2 175	119	6 129	82 208	82 447	81 734	68 686	34 615	14 454	374 828	307 464
	RECETTES	7 220 192	50 000	50 000	767 358	783 596	1 473 252	2 258 300	1 012 396	1 506 140	2 059 332	1 330 216	11 240 590	4 020 398
K	CESSIONS	4 702 834	0	0	0	453 596	1 143 252	1 158 300	1 012 396	1 306 140	2 059 332	1 030 216	8 163 232	3 460 398
L	PARTICIPATIONS	2 517 358	50 000	50 000	767 358	50 000	50 000	1 100 000	0	200 000	0	300 000	2 517 358	0
M	SUBVENTIONS	0	0	0	0	280 000	280 000	0	0	0	0	0	560 000	560 000
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0	-190 634	2 338	-633 361	-2 795 689	204 216	416 368	400 133	530 618	1 842 084	226 265		

## Annexe 2 : Plan de trésorerie détaillé

Ligne	Intitulé	Bilan	Réalisé au	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Bilan	
		31/12/21	31/12/2022	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
	DEPENSES	7 220 192	240 634	47 662	1 400 719	3 579 285	1 269 036	1 841 932	612 263	975 522	217 248	1 103 951	11 240 589	4 020 397
	RECETTES	7 220 192	50 000	50 000	767 358	783 596	1 473 252	2 258 300	1 012 396	1 506 140	2 059 332	1 330 216	11 240 590	4 020 398
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0	-190 634	2 338	-633 361	-2 795 689	204 216	416 368	400 133	530 618	1 842 084	226 265		
	AMORTISSEMENTS	3 050 000	0	0	0	0	359 673	1 221 902	384 546	597 621	411 140	925 119	3 900 000	850 000
U100	Remboursement avance concédant	1 550 000	0	0	0	0	0	850 000	0	200 000	0	500 000	1 550 000	0
V100	Amortissement emprunt	1 500 000	0	0	0	0	359 673	371 902	384 546	397 621	411 140	425 119	2 350 000	850 000
	MOBILISATIONS	3 050 000	350 000	350 000	600 000	2 700 000	100 000	100 000	50 000	0	0	0	3 900 000	850 000
X100	Mobilisation avance concédant	1 550 000	350 000	350 000	600 000	350 000	100 000	100 000	50 000	0	0	0	1 550 000	0
Y100	Mobilisation emprunt	1 500 000	0	0	0	2 350 000	0	0	0	0	0	0	2 350 000	850 000
	TRESORERIE	0		159 365	126 004	30 316	-25 141	-730 674	-665 087	-732 090	698 854			