

**AR Prefecture**

005-210500237-20240703-2024\_07\_104-DE  
Reçu le 09/07/2024  
Publié le 09/07/2024



**DEL 2024.07.03/104**

**DELIBÉRATION N°104  
CONSEIL MUNICIPAL  
DU 03 JUILLET 2024**

Le **mercredi 03 juillet 2024** à 18h00 le Conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance publique dans la salle du 1<sup>er</sup> étage de la CCB, sous la présidence de **Monsieur ARNAUD MURGIA**

**Thème :**

**ZAC LES QUARTIERS  
DU 15/9**

**Objet :**

**ISERE  
AMENAGEMENT -  
Compte rendu  
annuel d'activité de  
concession / 2023**

**Étaient présents :**

Arnaud MURGIA, Richard NUSSBAUM, Michèle SKRIPNIKOFF, Éric PEYTHIEU, André MARTIN, Jean-Marc CHIAPPONI, Christian JULLIEN, Claire BARNÉOUD, Hervé BOULAIS, Patrick MICHEL, René MICHEL, Corinne ASCHETTINO, Marie SOUBRANE, Christophe OSTI, Yoann LAGIER, Maryse XAUSA-FRANÇOIS, Maud GADÉ, Catherine VALDENNAIRE, Thomas SCHWARZ, Francine DAERDEN, Aurélie POYAU

**Étaient représentés :**

Annie ASTIER-CONVERSET donnant pouvoir à Michèle SKRIPNIKOFF  
Émilie GENOUX DESMOULINS donnant pouvoir à Claire BARNÉOUD  
Corinne FAURE-BRAC donnant pouvoir à Richard NUSSBAUM  
Christian FERRUS donnant pouvoir à René MICHEL  
Stéphane SIMOND donnant pouvoir à Christian JULLIEN  
Renaud PONS donnant pouvoir à Marie SOUBRANE  
Lou AFRICAÏN donnant pouvoir à Corinne ASCHETTINO  
Alexis LALANNE donnant pouvoir à Thomas SCHWARZ

**Convocation :**

**Date:** 27/06/2024

**Affichage:** 27/06/2024

**Nombre de membres  
du conseil municipal**

**En exercice :** 33

**Présents :** 21

**Nombre de  
suffrages**

**exprimés :** 27

**Absents excusés :**

Annie ASTIER-CONVERSET, Émilie GENOUX DESMOULINS, Corinne FAURE-BRAC, Christian FERRUS, Stéphane SIMOND, Renaud PONS, Lou AFRICAÏN, Alexis LALANNE, Max DUEZ

**Absents :**

Sandrine CORDIER, Aurore MARCHAND, Max DUEZ, Gabriel LÉON,

**Secrétaire de séance :**

Yoann LAGIER

**AR Prefecture**

005-210500237-20240703-2024\_07\_104-DE

Reçu le 09/07/2024

Publié le 09/07/2024

**Rapporteur :** Claire BARNÉOUD

---

- VU** l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme ;
- VU** l'article L.1523-2 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** la délibération du Conseil municipal n°2014.12.18/234 en date du 18 décembre 2014 autorisant la signature du traité de concession avec l'aménageur SPL AREA PACA devenue SPL AREA REGION SUD ;
- VU** la délibération du Conseil municipal n°2016.03.02/027B en date du 2 mars 2016 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC « Cœur de ville » et les programmes d'équipements ;
- VU** l'avenant n°5 au traité de concession du 4 novembre 2022 approuvé par délibération du Conseil municipal n°2022.07.06/101 du 6 juillet 2022 validant le transfert de la concession à la SPL ISERE AMENAGEMENT ;
- CONSIDERANT** la reprise de l'activité opérationnelle en 2023 à la suite du transfert opéré en 2022 de la concession de la ZAC des quartiers du 15/9 à la SPL ISERE AMENAGEMENT ;
- CONSIDERANT** le bilan d'opération équilibré au 31/12/2023 à un montant de 25 040 739 euros hors taxes ;
- CONSIDERANT** les travaux de la commission « Finances et Affaires Générales » réunie le 01/07/2024 ;

**AR Prefecture**

005-210500237-20240703-2024\_07\_104-DE

Reçu le 09/07/2024

Publié le 09/07/2024

Ceci exposé,

**LE CONSEIL MUNICIPAL, DECIDE**

- D'approuver le compte rendu annuel à la collectivité (CRAC) de la SPL ISERE Aménagement pour l'exercice 2023 ci-annexé et relatif à l'opération de la ZAC des quartiers du 15/9 ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou, en cas d'empêchement, son représentant à signer, au nom et pour le compte de la Ville de Briançon, toute pièce de nature administrative, technique ou financière nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

**POUR : 27**

**CONTRE : 0**

**ABSTENTION : 2 (A.POYAU, F.DAERDEN)**

**NE PREND PAS PART AU VOTE : 0**

Et les membres présents ont signé au registre après lecture.

ZAC LES QUARTIERS DU 15/9 DEL 2024.07.03/104

PUBLIÉE LE : **09 JUIL. 2024**

Le Maire,

Arnaud MURGIA





SOCIETE PUBLIQUE LOCALE ISERE AMENAGEMENT  
LES REFLETS DU DRAC  
34, RUE GUSTAVE EIFFEL  
38028 GRENOBLE CEDEX 01

CONCESSIONNAIRE DE LA COMMUNE DE BRIANÇON  
DANS LE CADRE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT ET SON  
AVENANT DE TRANSFERT DU 4 NOVEMBRE 2022

## ZAC LES QUARTIERS DU 15/9

\*\*\*\*\*

### COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE LOCALE CRACL AU 31/12/2023

## SOMMAIRE

<b>1 - PRÉAMBULE</b>	<b>3</b>
1.1 Transfert de concession au profit d'Isère Aménagement	3
1.2 Le CRAC : outil de contrôle comptable et financier de la concession d'aménagement	4
<b>2 - CONTEXTE ET OBJET DE L'OPÉRATION</b>	<b>5</b>
2.1 Objet de la concession Les Quartiers du 15/9	5
2.2 Organisation générale	6
<b>3 - PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>6</b>
<b>4 - PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS</b>	<b>7</b>
<b>5 - AVANCEMENT OPÉRATIONNEL 2013-2023</b>	<b>8</b>
5.1 Acquisitions foncières	8
5.2 Études et travaux réalisés à fin 2022	8
5.3 Travaux de démolition et d'aménagement	9
<b>6 - ETAT DES DÉPENSES AU 31/12/2023</b>	<b>12</b>
6.1 Acquisitions foncières	12
6.2 Etudes	12
6.3 Travaux	13
6.4 Honoraires	13
6.5 Frais divers	13
6.6 Rémunération du concessionnaire	14
6.7 Frais financiers	14
<b>7 - ETAT DES RECETTES AU 31/12/2023</b>	<b>15</b>
7.1 Cessions de charges foncières	15
7.2 Participations	16
7.3 Produits financiers	16
<b>8 - TRÉSORERIE AU 31/12/2023</b>	<b>16</b>
<b>9 - EVOLUTION PRÉVISIBLE DES DÉPENSES</b>	<b>17</b>
9.1 Evolution du bilan d'aménagement	17
9.2 Acquisitions foncières	18
9.3 Etudes	18
9.4 Travaux	18
9.5 Honoraires	19
9.6 Frais divers	19
9.7 Rémunération du concessionnaire	19
9.8 Frais financiers	19
<b>10 - EVOLUTION PRÉVISIBLE DES RECETTES</b>	<b>20</b>
10.1 Cessions de charges foncières	20
10.2 Participations	21
10.3 Subventions	21
10.4 Produits financiers	21
<b>11 - TRESORERIE</b>	<b>22</b>
<b>12 - ANALYSE DU RISQUE</b>	<b>22</b>
<b>13 - ANNEXES</b>	<b>23</b>

## **1 - PREAMBULE**

Le présent compte rendu à la collectivité locale (CRACL) est établi en application des dispositions de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme reprises dans le traité de concession liant la commune de Briançon à Isère Aménagement pour l'opération d'aménagement des Quartiers du 15 9.

### **1.1 Transfert de concession au profit d'Isère Aménagement**

En vertu de la délibération du conseil municipal du 18 décembre 2014, la Ville de Briançon a confié à la SPL AREA Région Sud PACA une concession d'aménagement en date du 11 février 2015, portant sur l'opération de réhabilitation des quartiers militaires du 15/9 dans le cadre d'une ZAC initialement dénommée « Cœur de Ville », puis « Les quartiers du 15/9 » en cours de réalisation.

La durée de la concession est de 12 ans (2015 à 2026).

Cette convention a fait l'objet de 6 avenants :

- avenant n°1 du 13 octobre 2016,
- avenant n°2 du 16 août 2021,
- avenant n°3 du 03 janvier 2022,
- avenant n°4 approuvé par délibération du Conseil Municipal du 6 juillet 2022,
- avenant n°5 du 4 novembre 2022 de transfert à Isère Aménagement approuvé par délibération du Conseil Municipal du 6 juillet 2022,
- avenant No6 du 14 décembre 2023 sur les avances de participation et sur le FCTVA

Le Conseil Régional Sud Provence Alpes Cotes d'azur a décidé la liquidation de la SPL AREA PACA. La commune de Briançon s'est rapprochée d'Isère Aménagement pour poursuivre l'aménagement de la ZAC Les quartiers du 15 9.

L'avenant N°5 a acté le transfert de la concession d'aménagement de l'AREA PACA à Isère Aménagement avec un engagement d'Isère Aménagement de :

- reprendre l'ensemble des obligations contractées par la SPL AREA Région Sud – PACA au titre du traité de concession et de ses avenants susvisés.
- se substituer à la SPL AREA Région Sud – PACA dans l'exercice des droits découlant de la concession et de ses avenants. Dans ce cadre, Isère Aménagement a pour obligations de :
  - o racheter l'ensemble du foncier détenu par l'AREA PACA, par la signature d'un acte authentique de transfert du foncier,
  - o de se substituer dans l'ensemble des marchés de travaux ou de services en cours,
  - o de poursuivre les engagements commerciaux contractés (PUV, ventes immobilières, négociations...).
- organiser auprès de la Collectivité concédante la remise des ouvrages déjà achevés et ceux à venir.

La SPL AREA Région Sud – PACA a établi un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant à la commune de Briançon et à Isère Aménagement de prendre acte de la situation financière et comptable de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements à transférer à la SPL ISERE Aménagement.

Ce solde d'opération a été payé par Isère Aménagement à l'AREA PACA.

## AR Prefecture

005-210500237-20240703-2024\_07\_104-DE

Reçu le 09/07/2024

Publié le 09/07/2024

### ~~1.2 Le CRAC : outil de contrôle comptable~~ et financier de la concession d'aménagement

Conformément à l'article 17 du traité de concession, le CRACL doit permettre à la collectivité concédante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier.

Dans ce contexte, le CRACL doit permettre de :

- Utiliser les mêmes paramètres compris et partagés et faciliter les rapprochements d'une année sur l'autre ;
- Assurer auprès de la collectivité concédante une information aussi complète et exacte que possible ;
- Argumenter les évolutions souhaitables de l'opération tant sur les plans technique, juridique que financier.

Le contenu du CRACL est constitué par un compte rendu financier (note de conjoncture décrivant en termes physiques et financiers, l'avancement de l'opération), auquel sont annexés des tableaux de bord opérationnels et financiers comportant notamment :

- Le bilan prévisionnel actualisé des activités faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser;
- Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.
- L'ensemble de ces documents doit être soumis, dans un délai de trois mois, à l'examen de l'organe délibérant de la collectivité concédante qui se prononce par un vote.

Le premier CRAC présenté par Isère Aménagement a été approuvé par le Conseil Municipal le 5 juillet 2023.

## 2.1 Objet de la concession Les Quartiers du 15/9

### 2.1.a. 1°) Une opération de renouvellement urbain

La municipalité de Briançon a engagé une opération d'aménagement urbain par la restructuration du site des anciennes emprises militaires Colaud et Berwick, et a mis en place les conditions du développement économique et social d'une opération de renouvellement urbain par la création de fonctions urbaines diversifiées, constituant le nouveau quartier central de Briançon, son cœur de ville.

L'opération de la ZAC Cœur de ville, désormais appelée (par avenant N°2 au traité de concession) ZAC Les Quartiers du 15/9 développe une véritable mixité entre l'habitat, les activités, les commerces, les services et les équipements, complétée par l'ouverture du site des casernes à la population, la requalification de l'avenue du Général Barbot qui traverse le site et la création d'un grand parc urbain.

Elle représente une capacité de construction de 76 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et correspondant à un investissement global public et privé de 138 millions d'euros sur plus de 10 ans. C'est certainement l'un des plus importants projets du département des Hautes-Alpes, pourvoyeur d'emplois et d'activité économique.

### 2.1.b. 2°) Les procédures juridiques et administratives

Un concours d'aménagement, organisé par la ville en 2011 et 2012, a permis d'engager une réflexion sur les grandes orientations urbaines à développer sur la partie basse de la ville, de développer le projet d'une zone d'aménagement concerté sur l'emprise des anciennes casernes et de sélectionner une équipe de maîtrise d'œuvre.

Les études préalables réalisées en 2013 ont défini un parti d'aménagement d'ensemble, un programme d'aménagement, un bilan prévisionnel et un planning d'intervention.

Le dossier de création de ZAC a été approuvé par délibération du conseil municipal du 18 décembre 2013 et les études de programmation ont été finalisées durant l'année 2014. La concession d'aménagement a été attribuée à la société publique locale AREA Région Sud par délibération du conseil municipal du 18 décembre 2014.

Les diagnostics archéologiques réalisés durant l'année 2015 ont permis de constater l'absence de vestiges archéologiques dans l'enceinte des casernes Colaud et Berwick : en conséquence, M. le Préfet de Région n'a pas édicté de prescriptions de fouilles complémentaires. Le dossier loi sur l'eau a fait l'objet d'une procédure déclarative et M. le Préfet des Hautes-Alpes a donné son agrément administratif début 2016.

Enfin, les études opérationnelles (programme des équipements publics, programme global des constructions et complément à l'étude d'impact) réalisées durant l'année 2015 ont constitué le dossier de réalisation de la ZAC Cœur de ville qui a été approuvé par délibération du conseil municipal du 2 mars 2016.

#### Procédures Aménagement

approbation dossier de création de ZAC	18 décembre 2013
approbation dossier de réalisation de ZAC	2 mars 2016

#### Concertation et procédures

concertation création ZAC	Avril à juin 2013
Avis autorité environnementale	4 octobre 2013
délibération approbation dossier de création	18 décembre 2013



## AR Prefecture

005-210500237-20240703-2024\_07\_104-DE

Reçu le 09/07/2024

Publié le 09/07/2024

Agrement dossier loi sur l'eau

délibération approbation PEP

délibération approbation dossier de réalisation

14 mars 2016

2 mars 2016

2 mars 2016

## 2.2 Organisation générale

La gouvernance de l'opération d'aménagement de la ZAC des quartiers du 15 9 est assurée par un comité de pilotage, émanation politique d'orientation du projet, et son avancement opérationnel est suivi par un comité technique constitué des services de la Ville de Briançon, de la CCB, de services extérieurs, des concessionnaires de réseaux, de l'équipe de maîtrise d'œuvre de la ZAC, de l'équipe opérationnelle de la ZAC et de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Une équipe opérationnelle de ZAC est mise en place par le concessionnaire qui s'appuie sur les compétences internes d'Isère Aménagement, l'expérience des personnes affectées à l'opération, et sur l'appui d'experts dans les domaines juridiques, financiers et opérationnels. Les services de la ville participent également aux interventions de l'équipe.

Une première pluridisciplinaire de maîtrise d'œuvre (cabinet Faloci architecte en chef - mandataire, le bureau d'études techniques Igrey ingénierie, le bureau d'études HQE Oasiis et la programmiste Da&Du programmation) a assuré les étapes de conception du projet de ZAC et la réalisation d'une première phase de travaux d'aménagement.

Une seconde équipe de maîtrise d'œuvre (TPFI, HetR, Eco) a permis de conduire la seconde phase de chantier de l'opération.

La troisième équipe de maîtrise d'œuvre, l'équipe Gautier Conquet / Alp'Etudes, a été désignée en juillet 2023. Cette équipe est chargée de finaliser le projet de ZAC.

## 3 - PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

Le programme global des constructions arrêté dans le dossier de réalisation était de 76 140 m<sup>2</sup> de surface de planchers. L'évolution du programme, l'adaptation des projets et la création d'un nouveau lot de stationnement souterrain (lot A1) a porté la surface de planchers à 79 001 m<sup>2</sup> en 2020.

La signature de l'avenant N°2 au traité de concession a modifié la programmation en actant une baisse sensible de la constructibilité de la ZAC, qui s'illustre principalement par une baisse du nombre de logements (suppression du lot B4\_5) et une baisse de la part des équipements publics (suppression gymnase lot D2 et parking souterrain lot A1). Ces modifications programmatiques se font au bénéfice d'une plus grande part laissée aux espaces publics (place de marché et extension du parc central).

Le projet s'articule autour d'un axe central constitué de l'avenue du Général Barbot et de l'avenue du 15/9 constituant un mail piétonnier qui distribue les composantes urbaines du projet. Un grand parc urbain de 19 500 m<sup>2</sup> structure les différents programmes résidentiels dans la partie nord de la ZAC.

Un grand espace central constitué de la place des casernes (3 100 m<sup>2</sup>) et de la place du marché (4 460 m<sup>2</sup>) marque une nouvelle zone d'attraction culturelle et économique entre la médiathèque et le cinéma dans la partie nord coté Berwick, et la résidence séniors et les commerces de la partie sud coté Colaud.

Destination	SDP Dossier de réalisation approuvé le 2 mars 2016	SDP après avenant N°3 au traité de concession
Logements*	53 476 m <sup>2</sup>	44 145 m <sup>2</sup>
Équipement culturel privé	5 000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Activités économiques	2 000 m <sup>2</sup>	5 840 m <sup>2</sup>

AR Prefecture				
005	210500237-20240703-2024_07_104-DE	Commerces, bureaux, services	7 441 m2	11 660 m2
Reç	09/07/2024	Equipements publics	4 565 m2	3 000 m2
Publ		<b>TOTAL SDP</b>	<b>76 140 m2</b>	<b>64 645 m2</b>

\*soit 866 logements inscrits au Dossier de réalisation et 732 logements après avenant n°3.

Le plan d'aménagement de la ZAC présente la répartition des fonctions urbaines selon leurs destinations (résidentiel et hôtellerie, commercial, bureaux et services, activités, équipements publics, aménagements de surface) et leurs répartitions en 26 lots (voir plan en annexe 1).

#### 4 - PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

L'opération d'aménagement se déroule de 2015 à 2026. Les travaux de démolition ont été réalisés en 2016 et 2017 et ont été achevés en octobre 2017. Les travaux d'aménagement se déroulent de 2017 à 2026 ; ils sont engagés selon 3 phases prévisionnelles :

##### **Phase 1 – 2017/2020**

###### 2017-2018 :

- ✓ Rue René Froger
- ✓ Voie accès C5
- ✓ Bassin de rétention
- ✓ Parking du lot A5 Aegide
- ✓ Avenue du Général Barbot
- ✓ Place du marché partielle (frange devant Lot A5 Aegide)
- ✓ Zone de la médiathèque
- ✓ Voie pompier du parc urbain
- ✓ Venelle entre les lots B4-1 et B4-2
- ✓ Bassins de rétention du parc
- ✓ Accès bas de la manivelle des lots C3-C4.

###### 2018-2020 :

- ✓ Rue du champ de tir
- ✓ Parking du champ de tir
- ✓ Place des casernes sur le pourtour de la médiathèque (provisoire)
- ✓ Accès au lot C1
- ✓ Rue de la Manivelle des lots C3-C4 (provisoire)

##### **Phase 2 – 2021/2023**

- ✓ Parc urbain (Partie)
- ✓ Place du marché
- ✓ Rue de la Manivelle
- ✓ Avenue du Général Barbot Nord
- ✓ Rue Général Colaud

##### **Phase 3 – 2024/2026**

- ✓ Avenue du Général Barbot Sud
- ✓ Les 2 places des casernes
- ✓ Extension du parc

## 5 - AVANCEMENT OPÉRATIONNEL 2013-2023

### 5.1 Acquisitions foncières

Les terrains constituant le périmètre de la ZAC étaient maîtrisés par la Ville de Briançon avec une acquisition des terrains militaires à l'Etat.

A la suite de la signature de la concession d'aménagement, ces emprises des terrains ont été remises au concessionnaire AREA Région Sud par l'acte d'apport du foncier signé le 1<sup>er</sup> février 2017.

Conformément aux termes du traité de concession et de l'avenant No5 de transfert de la concession, l'acte de vente à Isère Aménagement de l'ensemble du foncier détenu par l'AREA PACA est intervenu le 24 novembre 2022 pour l'euro symbolique. La Commune avait racheté au service des Armées l'ensemble du foncier des casernes Berwick et Colaud et l'avait revendu pour l'euro symbolique à l'AREA PACA.

Les propriétés transférées de l'AREA PACA à Isère Aménagement figurent en annexe de ce document.

### 5.2 Études et travaux réalisés à fin 2023

Années	Contenu des études et travaux
2015	Juin à octobre 2015 : diagnostic archéologique Mars 2015 : début des travaux de démolition Etudes AVP des travaux d'aménagement
2016	Mars à octobre 2016 : finition des travaux de démolition Etudes PRO des travaux d'aménagement
2017	Dossier de Consultation des Entreprises Octobre 2017 : travaux de la première phase des travaux
2018	Travaux de dévoiement des réseaux Mars à novembre 2018 : travaux de la première phase des travaux
2019	Mars à octobre 2019 : fin des travaux de la première phase des travaux Etude de faisabilité d'un parking souterrain place du marché livraison échelonnée des premières constructions résidentielles et d'équipements entre février et décembre 2019 (10 programmes)
2020	Aout à Octobre 2020 : Travaux de finition et levée des réserves Septembre à Décembre 2020 : Etude de faisabilité sur les plans administratifs et financiers sur l'évolution de la ZAC visant une densité moindre et une modification de la programmation.
2021	Consultation pour l'attribution du marché de maîtrise d'œuvre d'exécution de la phase 2 des travaux : février à mars 2021. Dossier de Consultation des Entreprises de la phase 2 publié en mars 2021 Réception des offres en avril 2021 et analyse en mai 2021 Commission d'Attribution des Offres en octobre 2021 Organisation et lancement de travaux modificatifs pour livrer une place de marché provisoire devant la nouvelle halle livrée concomitamment en décembre 2021.
2022	Lancement de la consultation de MOE de la troisième phase en décembre 2022
2023	Equipe TPFi : Reprise des études du grand escalier et du parvis de la salle de sports Equipe Gautier Conquet Alp 'Etudes : Esquisse et APS des 2 places et de la finition du parc

## 5.2 Travaux de démolition et d'aménagement

Un **diagnostic archéologique** a été réalisé par l'INRAP de juin à octobre 2015. 40 tranchées ont été déblayées. Aucun vestige n'a été révélé et il n'a pas été édicté de prescriptions de fouilles archéologiques.

Les travaux de démolition des bâtiments militaires et de mise en état des sols se sont déroulés de mars 2015 à octobre 2016. Ils ont permis de dégager les surfaces à aménager destinées aux opérations de construction.

Les études d'AVP et de PRO des travaux d'aménagement se sont déroulées en 2015 et 2016. Le dossier des études de projet PRO a été validé en mars 2017. Le dossier DCE de la première phase de travaux, nécessaire à la consultation des entreprises, a été remis en juillet 2017.

Les travaux de dévoiement des réseaux ont été réalisés majoritairement durant l'année 2018 par les concessionnaires de réseaux (AEP, EU, réseau de chaleur, HTA et THT, fibre, téléphonie).

Sur les bases du projet d'aménagement des espaces publics validé par le concédant, les travaux de VRD et d'aménagement de la première phase se sont déroulés d'octobre 2017 à fin 2019. Ils ont été interrompus pendant 8 mois pour intempéries de décembre 2017 à mars 2018 puis de décembre 2018 à mars 2019.

Le planning des travaux a dû être largement modifié suite aux aléas climatiques, aux contraintes imposées par les interventions des concessionnaires de réseaux publics et aux demandes de la ville pour l'organisation du plan de circulation général. En 2018, néanmoins, les travaux les plus lourds et impactant sur le plan de circulation communal ont pu être largement avancés, et les livraisons de la première vague des constructions ont pu être assurées grâce à la coordination de l'ensemble de tous les intervenants durant l'année 2019.

Les réceptions de travaux fin 2019/début 2020 et leurs réserves qui devaient être levées dans la foulée ont été impacté par la crise sanitaire. Les dernières réserves ont finalement été levées entre aout et octobre 2020.

La consultation pour choisir une nouvelle maîtrise d'œuvre a été organisée début 2021. Elle s'est conclue sur le choix de TPFi (maîtrise d'œuvre VRD), H&R (architecte et paysagiste) et Batiméco (conduite de chantier). Elle a pour mission principale le suivi du déroulé des travaux de la phase 2, conformément à la volonté du concédant de prévoir une phase transitoire après avoir rompu le marché du précédent maître d'œuvre, l'agence PL Faloci. Elle a également pour mission de concevoir les aménagements de l'extension du parc et de la place du marché.

Les travaux pour l'aménagement d'une nouvelle place du marché provisoire, demandée par la ville en fin septembre 2021, se sont déroulés d'octobre à décembre 2021. Les travaux d'aménagement du parc ont également été lancés.

Une fois devenu concessionnaire d'aménagement en novembre 2022, Isère Aménagement a préparé un dossier de consultation pour désigner la maîtrise d'œuvre urbaine permettant de finaliser la ZAC (phase 3). Cette maîtrise d'œuvre a pour mission de concevoir et réaliser les 2 places d'armes, de finir le parc et les voiries de la ZAC. Elle a également pour mission d'accompagner les promoteurs dans la viabilisation des parcelles.

Le DCE a été rédigé dans le dernier trimestre 2022 et l'avis d'appel public à concurrence a été lancé en décembre 2022. Après une phase de sélection de candidatures et une phase d'offres, le groupement Gautier Conquet (Architecte urbaniste paysagiste)– Alp'Etudes (BET VRD) a été retenu pour conduire la dernière phase de la ZAC des Quartiers du 15-9.

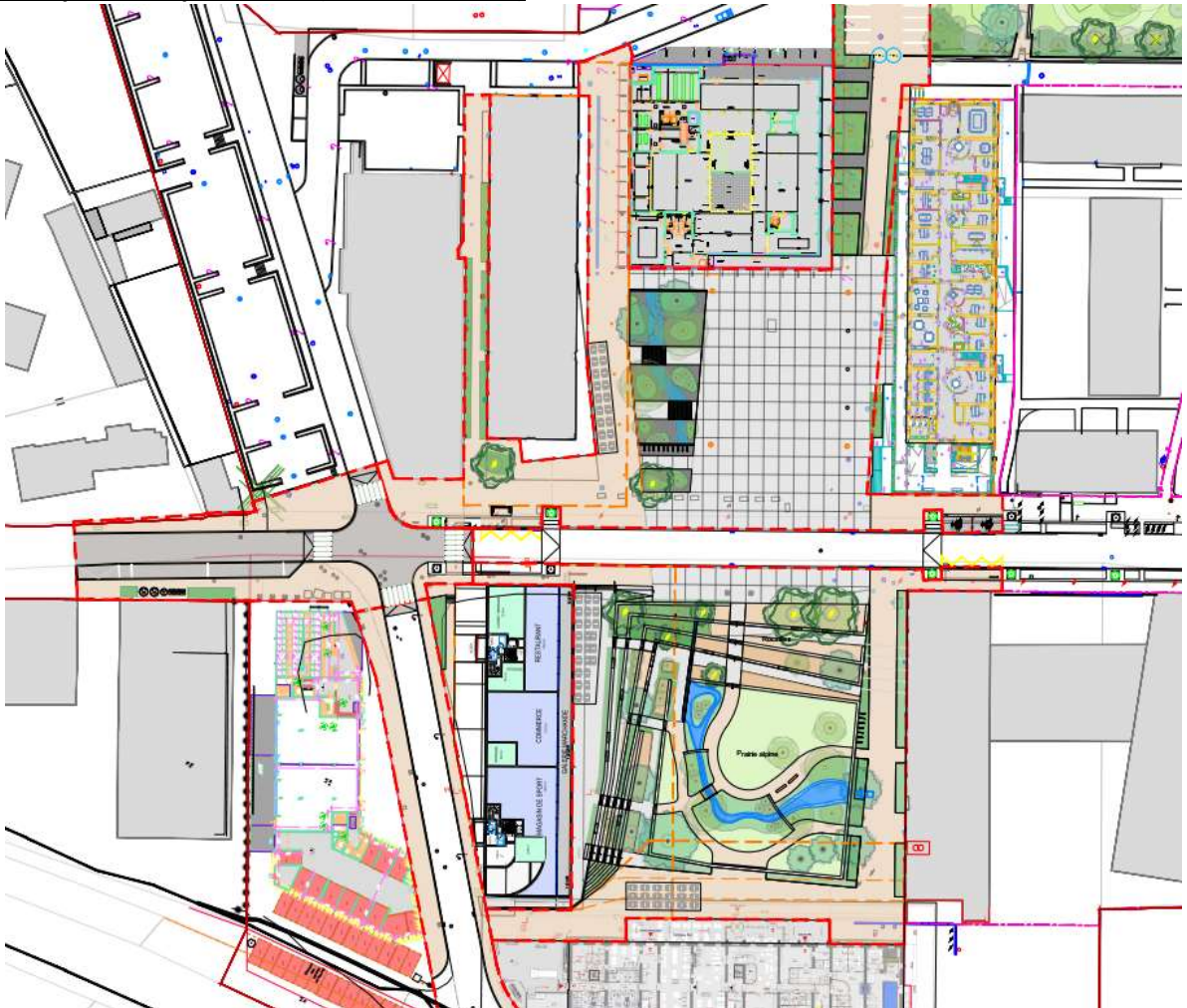
## AR Prefecture

005-210500337-20240708-2024\_07\_104-DE  
Reçu le 09/07/2024  
Publié le 21/07/2024

La première mission donnée à la maîtrise d'œuvre est de pouvoir recréer une nouvelle identité urbaine pour les 2 places d'armes Colaud et Berwick, ainsi que de réimaginer un nouveau principe d'aménagement du parc en lien avec la proximité du marché.

Les études d'esquisse ont été validées en septembre 2023 et l'AVP en décembre 2023.

### Plan des places en phase AVP (Décembre 2023)



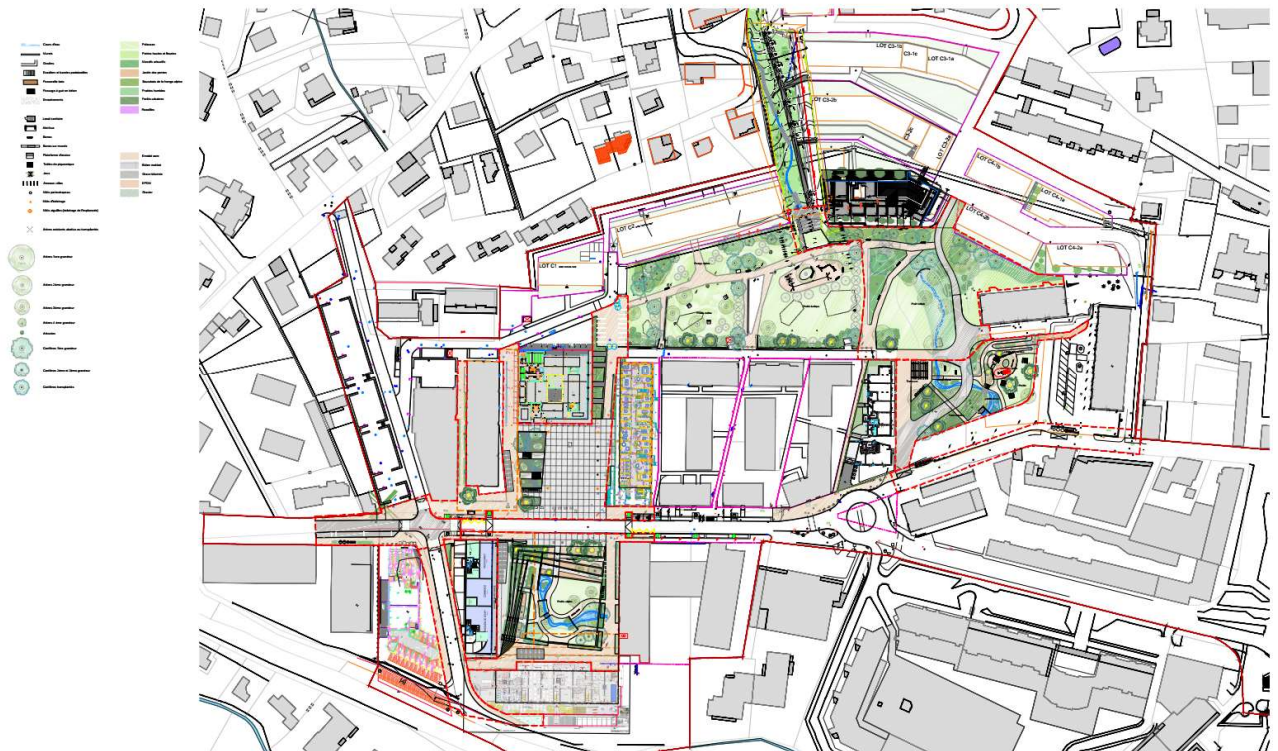


# AR Prefecture

005-210500237-20240703-2024-07-104-DE  
**Plan du parc en phase AVP (Décembre 2023)**  
Reçu le 09/07/2024  
Publié le 09/07/2024



## Plan d'ensemble du projet en phase AVP (Décembre 2023)



## AR Prefecture

005-210500237-20240703-2024\_07\_104-DE  
Reçu le 09/07/2024  
Publié le 09/07/2024

### 6 - ETAT DES DEPENSES AU 31/12/2023

Impact du transfert de concessionnaire sur le bilan de la ZAC

- L'AREA PACA a été aménageur de la ZAC jusqu'à la signature de l'avenant No5 (4 novembre 2022). Le bilan d'arrêt des comptes (dépenses recettes trésorerie) rédigé par le cabinet d'experts comptable Sémaphore est annexé à l'avenant No5 de transfert accepté par la commune. Dans l'objectif de poursuivre l'ensemble des engagements déjà contractés par l'AREA PACA, Isère Aménagement a racheté la totalité de l'actif et du passif de l'opération de ZAC.
- Les dépenses ou recettes réalisées avant le 4 novembre 2022 ont été passées par l'AREA PACA. Elles sont comptabilisées dans le bilan de clôture validé par la commune de Briançon et annexé à l'avenant No5.
- La lecture du CRAC 2023 présente ainsi :
  - o Le cumul des recettes et dépenses de l'AREA depuis la signature du traité de concession le 11 février 2015 jusqu'au 4 novembre 2022, puis celles d'Isère Aménagement sur la fin de l'année 2022. Ces montants ont déjà été validés dans les précédents CRAC.
  - o Les dépenses recettes réalisées par Isère Aménagement sur l'année 2023,
  - o Les dépenses recettes prévisionnelles jusqu'à la fin de l'opération (Année 2024 comprise jusqu'à 2026).

Le détail des dépenses réalisées en 2023 s'établit comme suit.

#### 6.1 Acquisitions foncières

L'emprise du lot A2 a été légèrement agrandie par rapport au projet d'origine. Ainsi 2 parcelles (AK541 et AK542) propriétés de la commune ont été acquises par Isère Aménagement le 31 mai 2023 à euro symbolique.

Ces 2 petites parcelles ont été cédées en 2023 à ICADE lors de la vente du lot A2.

Les frais liés à cette acquisition sont de 232€.

<b>Montant des acquisitions foncières réalisées en 2023 : 233 €</b>
---

<b>Cumulé au 31 déc. 2023 : 64 544 € HT</b>
---

#### 6.2 Etudes

Les sommes dépensées par Isère Aménagement sur le poste études en 2023 correspondent à des dépenses de géomètre (815€ HT).

<b>Montant réalisé pour le poste « Etudes » en 2023 : 815 €</b>
---

<b>Cumulé au 31 déc. 2023 : 966 769 € HT</b>
--

## AR Prefecture

005-210500237-20240703-2024\_07\_104-DE

Reçu le 09/07/2024

Publié le 09/07/2024

### 6.3 Travaux

Les dépenses constatées sur le poste travaux correspondent aux travaux engagés sur la phase 2 :

- le début des travaux du grand escalier,
- la création du parvis devant la salle d'escalade,
- la viabilisation de ce bâtiment (livraison prévue à l'automne 2003) : plateforme et réseaux pour un poste transformateur

Ces travaux sont payés aux entreprises :

- Routière du Midi : 328 240 € HT
- EPSIG : 36 611€ HT
- EDSB (2 postes transformateur électrique + réseaux) 49 837 € HT
- Arbres et montagne : Elagage arbres : 950 € HT

**Montant réalisé pour le poste « Travaux » en 2023 : 415 640 €**

**Cumulé au 31 déc. 2023 : 11 691 166 € HT**

### 6.4 Honoraires

Les sommes dépensées sur le poste « honoraires » en 2023 correspondent :

- Aux frais de maîtrise d'œuvre (honoraires de maîtrise d'œuvre du groupement TPFI sur la phase 2 des aménagements d'espaces publics) pour 75 296 €
- Aux frais de coordination SPS et de Contrôle Technique (Bureau Véritas) pour 3 479 €

Les études de maîtrise d'œuvre pour la phase 2 (TPFi Batiméco – HetR) :

- Déplacement du grand escalier de la TO1 et adaptations des plans d'aménagements des espaces publics de la TO1
- Déplacement du poste électrique de transformation de la TO2 vers la TO3
- Aménagement de la voie échelle pompier du lot D3
- Vérification des plans et réseaux et des dessertes réseaux des lots de la ZAC
- Reprise du permis de construire du local technique du parc et des toilettes publiques suite à l'avis négatif de l'ABF

**Montant réalisé pour le poste « Honoraires » en 2023 : 84 815 € HT**

**Cumulé au 31 déc. 2023 : 2 468 792 € HT**

### 6.5 Frais divers

Les sommes dépensées sur le poste « frais divers » en 2023 correspondent aux postes principaux suivants :

- Aux frais d'assurance (7 942 €)
- Aux frais de communication : Maquette virtuelle 3D Vidéo Arlynk (20 578 €)
- Publicités liées aux appels d'offres (2 418€)
- A l'assistance juridique et fiscale : (1 330 €)
- Taxe foncière : 8 035 €

**Montant réalisé pour le poste « Frais Divers » en 2023 : 40 303 € HT**

**Cumulé au 31 déc. 2023 : 306 979 € HT**



## AR Prefecture

005-210500237-20240703-2024\_07\_104-DE  
Reçu le 09/07/2024  
Publié le 09/07/2024

### 6.6 Rémunération du concessionnaire

La rémunération du concessionnaire s'effectue conformément aux conditions du traité de concession.

#### Rémunération proportionnelle de l'année 2023 :

▪ Suivi administratif (Forfait):	55 000 € HT
▪ Rémunération sur les 3 cessions passées (Hôtel 4*, lots A2 et C2 ) :	71 030 € HT
▪ Rémunération sur dépenses (dont suivi des travaux, études, prestations...)	17 734 € HT
▪ Rémunération de clôture	0 € HT
▪ Rémunération acquisition foncier privé	0 € HT
▪ Rémunération acquisition foncier public	0 € HT

**Montant réalisé pour le poste « Concessionnaire » en 2023 : 143 764 € HT**

**Cumulé au 31 déc. 2023 : 1 308 465 € HT**

### 6.7 Frais financiers

ISERE Aménagement a contracté en 2022 avec ARKEA un emprunt d'un montant de 4 500 000€ permettant d'équilibrer le rachat de la concession à l'AREA PACA et de fraire faces aux premières dépenses du projet. Cet emprunt a été contracté à la suite de la délibération du Conseil Municipal du 7 septembre 2022 accordant la garantie l'emprunt communale.

Les frais financiers de 183 803 € correspondent aux frais de mise en place du prêt, aux intérêts sur l'année 2023, et aux frais de tenue bancaire.

**Montant réalisé pour le poste « Frais financiers » en 2023 : 183 803 €**

**Cumulé au 31 déc. 2023 : 498 841 €**

## AR Prefecture

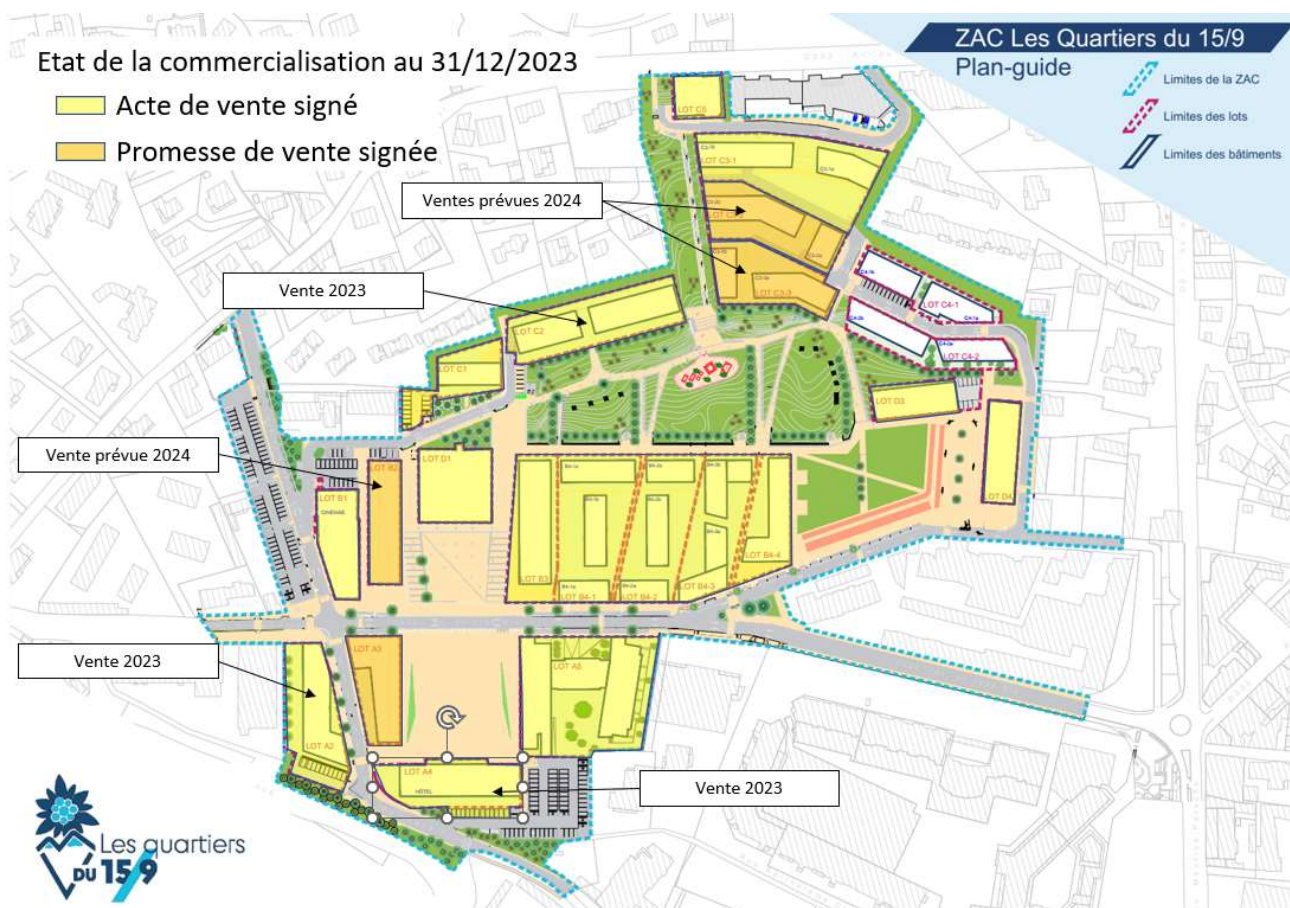
005-210500237-20240703-2024\_07\_104-DE  
Reçu le 09/07/2024  
Publié le 09/07/2024

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

#### 7.1 Cessions de charges foncières

Trois ventes ont été enregistrées en 2023 :

Lot	Acquéreur	Date	Montant € HT	Réf cadastrale	Surface parcelle
A2 – Logements Commerce	ICADE	19/06/2023	1 250 000 €	AK 530 AK 541 AK 542	2139 m <sup>2</sup> 155m <sup>2</sup> 170 m <sup>2</sup>
A4 – Hotel 4*	ICADE	4/08/2023	1 491 000 €	AK 532 AK 533	1 986 m <sup>2</sup> 241 m <sup>2</sup>
C2 - Logements	Promoalp11 (Promofar)	29/03/2023	719 513,85 €	AM 511 AM 522 AM 523 AM 524 Am525	2 328 m <sup>2</sup> 375 m <sup>2</sup> 8 m <sup>2</sup> 4 m <sup>2</sup> 1 m <sup>2</sup>



Montant réalisé pour le poste « Commercialisation » en 2023 : 3 460 514 €

Cumulé au 31 déc. 2023 : 10 035 100 €

## AR Prefecture

005-210500237-20240703-2024\_07\_104-DE

Reçu le 09/07/2024

Publié le 09/07/2024

### 7.2 Participations

En application de l'avenant No6 du 14 décembre 2023 sur les avances de participation et sur le FCTVA, le poste participation (5 918 590€) a été basculé dans le compte d'avance mobilisation. Le poste d'avance mobilisation est crédité du même montant.

<b>Montant réalisé pour le poste « Participations » en 2023 : - 5 918 590 €</b>
---

<b>Cumulé au 31 déc. 2023 : 0 €</b>
-------------------------------------

### 7.3 Produits financiers

En 2023, du fait de la trésorerie positive, 14 688 € de produits financiers ont été constatés.

<b>Montant réalisé pour le poste « Produits financiers » en 2023 : 14 688 €</b>
---

<b>Cumulé au 31 déc. 2023 : 14 688 €</b>
--

## 8 - TRÉSORERIE AU 31/12/2023

### **Amortissement : Remboursement d'emprunt par anticipation : 2 M €.**

Un emprunt de 4,5M € a été contracté à la signature du transfert de la concession avec l'AREA PACA. Les ventes passées en 2022 et 2023 ont permis de créer une trésorerie bénéficiaire dans l'opération.

Pour limiter les frais financiers de l'opération, un remboursement par anticipation de 2M d'euros du prêt a été fait le 2 novembre 2023.

### **Mobilisations : Avance 6 668 590 €**

Conformément à l'avenant No6 du 14 décembre 2023 sur les avances de participation et sur le FCTVA, en contrepartie de la mise à 0 du compte de participation (initialement 5 918 590€), le compte d'avance a été crédité de ce même montant.

Par ailleurs, la commune au versement prévu de 750 000 € au titre d'avance sur participation.

La trésorerie de l'opération au 31/12/2023 est positive : **2 128 074 €.**

### 9.1 Objectifs Aménagement 2024

Le planning d'opération est fortement encadré par les engagements pris avec les différents promoteurs sur les livraisons des programmes immobiliers, et notamment la livraison de l'hôtel 4 étoiles de la place Colaud en décembre 2025.

Dans le respect de cet objectif principal, pour l'année 2024 . l'équipe de MOE Gautier Conquet Alp'Etudes a eu pour consigne de respecter le planning suivant :

- Validation de la phase PRO et de lancer le dossier de consultation des entreprises sur le premier trimestre,
- Assister la maîtrise d'ouvrage pour l'attribution des marchés d'entreprises pour le mois de juillet,
- Lancer les travaux des 2 places d'armes et du parc en septembre 2024.

Pour sa part, l'équipe de TPFi doit finaliser les études et travaux engagés sur le parc. Les marchés de travaux de la phase 2 seront alors clôturés.

### 9.2 Evolution du bilan d'aménagement

Ligne	Intitulé	Bilan		
		31/12/22	Nouveau	Ecart
	<b>DÉPENSES</b>	25 026 044	25 040 739	14 695
A	ACQUISITIONS	64 545	64 545	
B	ETUDES	1 019 819	1 009 819	-10 000
C	TRAVAUX	17 879 151	17 869 151	-10 000
D	HONORAIRES	3 072 945	3 072 945	
E	FRAIS DIVERS	484 720	474 720	-10 000
F	REMUNERATIONS	1 886 029	1 886 029	
G	FRAIS FINANCIERS	618 835	663 530	44 695
H	FONDS DE CONCOURS			
	<b>RECETTES</b>	25 026 045	25 040 739	14 694
K	CESSIONS	15 179 864	15 179 870	6
L	PARTICIPATIONS	9 846 181	9 846 181	
M	SUBVENTIONS			
N	PRODUITS DIVERS			
O	PRODUITS EXEPTIONNELS			
P	PRODUITS FINANCIERS		14 688	14 688
Q	FONDS DE CONCOURS			
	<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	-1 886 028	1	
	<b>FINANCEMENT</b>	1		-1
	<b>TRESORERIE</b>		1	

Le bilan évolue relativement peu depuis le dernier bilan :

- l'augmentation des taux d'intérêt a fait augmenter les frais financiers de 44 K€.
- Ce montant est compensé par :
  - o Des produits financiers constatés en 2023 (14K€)
  - o Une diminution des dépenses de 30K€ prévisionnelles : postes études (-10K€), travaux(-10K€) et frais divers (-10K€)

Ces évolutions sont présentées en détail dans les paragraphes ci-dessous. Le bilan détaillé avec plan de financement est présenté en annexe 2.

## AR Prefecture

005-210500237-20240703-2024\_07\_104-DE

Reçu le 09/07/2024

Publié le 09/07/2024

### 9.3 Acquisitions foncières

L'ensemble du foncier de la ZAC est ainsi maîtrisé par l'ère Aménagement.

Aucune dépense supplémentaire n'est budgétée sur ce poste.

<b>CRAC au 31/12/2022 approuvé:</b>	<b>64 545 € HT</b>
<b>Evolution : + 0 €</b>	
<b>CRAC au 31 déc. 2023 :</b>	<b>64 545 € HT</b>

### 9.4 Etudes

- Les missions de la phases 3 avec la nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine :
  - o Aménagement des 2 places urbaines : Conception (ESQ – AVP - PRO) jusqu'au DCE
  - o Finition du parc urbain : Conception (ESQ – AVP - PRO) jusqu'au DCE

<b>CRAC au 31/12/2022 approuvé:</b>	<b>1 019 819 € HT</b>
<b>Evolution : - 10 000 € HT</b> Ces diminutions permettent de compenser en partie, l'augmentation des frais financiers.	
<b>CRAC au 31/12/2023 :</b>	<b>1 019 809 € HT</b>

### 9.5 Travaux

En 2024, les dépenses prévues s'élèvent à 1 330 000 € HT et concernent :

- le paiement des travaux des aménagements de la voie échelle pompier du lot D3 en paiement en partie réalisés sur 2023,
- la finition du grand escalier et adaptations des plans d'aménagements des espaces publics de la phase 2TO1.
- Les premiers travaux des places d'armes et du parc qui seront engagés en septembre 2024.

Les travaux de finition de ZAC sont budgétés pour 4,8M d'euros .

<b>CRAC au 31/12/2022 approuvé:</b>	<b>17 879 151 € HT</b>
<b>Evolution : - 10 000 € HT</b> Ces diminutions permettent de compenser en partie, l'augmentation des frais financiers.	
<b>CRAC au 31/12/2023 :</b>	<b>17 869 151 € HT</b>

## AR Prefecture

005-210500237-20240703-2024\_07\_104-DE

Reçu le 09/07/2024

Publié le 09/07/2024

### 9.6 Honoraires

Les éléments du bilan reprennent les chiffres des années précédentes.

<b>CRAC au 31/12/2022 approuvé:</b>	<b>3 072 946 € HT</b>
<b>Evolution : - 10 000 € HT</b> Ces diminutions permettent de compenser en partie, l'augmentation des frais financiers.	
<b>CRAC au 31/12/2023 :</b>	<b>3 072 946 € HT</b>

### 9.7 Frais divers

<b>CRAC au 31/12/2022 approuvé:</b>	<b>484 720€ HT</b>
<b>Evolution : - 10 000 € HT</b> Ces diminutions permettent de compenser en partie, l'augmentation des frais financiers.	
<b>CRAC au 31/12/2023 :</b>	<b>474 720 € HT</b>

### 9.8 Rémunération du concessionnaire

La rémunération du concessionnaire l'établit conformément aux dispositions du traité de concession et de l'avenant de transfert à avoir :

- Rémunération sur acquisitions : 0 € HT
- Rémunération suivi administratif : forfait 55K € HT annuel
- Rémunération proportionnelle : 3,5% des dépenses travaux études, divers...
- Rémunération de commercialisation : 2% des ventes 3 ventes à constater sur l'année 2024 et 2% des promesse de vente.
- Rémunération de liquidation : 10 000 € HT

<b>CRAC au 31/12/2022 approuvé:</b>	<b>1 886 029 HT €</b>
<b>Evolution : 0 €</b>	
<b>CRAC au 31/12/2023 :</b>	<b>1 886 029 € HT</b>

Pour 2024, la rémunération prévue s'élève à 167 201 € HT.

### 9.9 Frais financiers

<b>CRAC au 31/12/2021 approuvé:</b>	<b>462 460 HT €</b>
<b>Evolution : 156 375 €</b> : Les conditions financières du nouveau prêt de 4,5 M avec ARKEA ont un impact sur les frais financiers de l'opération	
<b>CRAC au 31/12/2023 :</b>	<b>618 835 € HT</b>

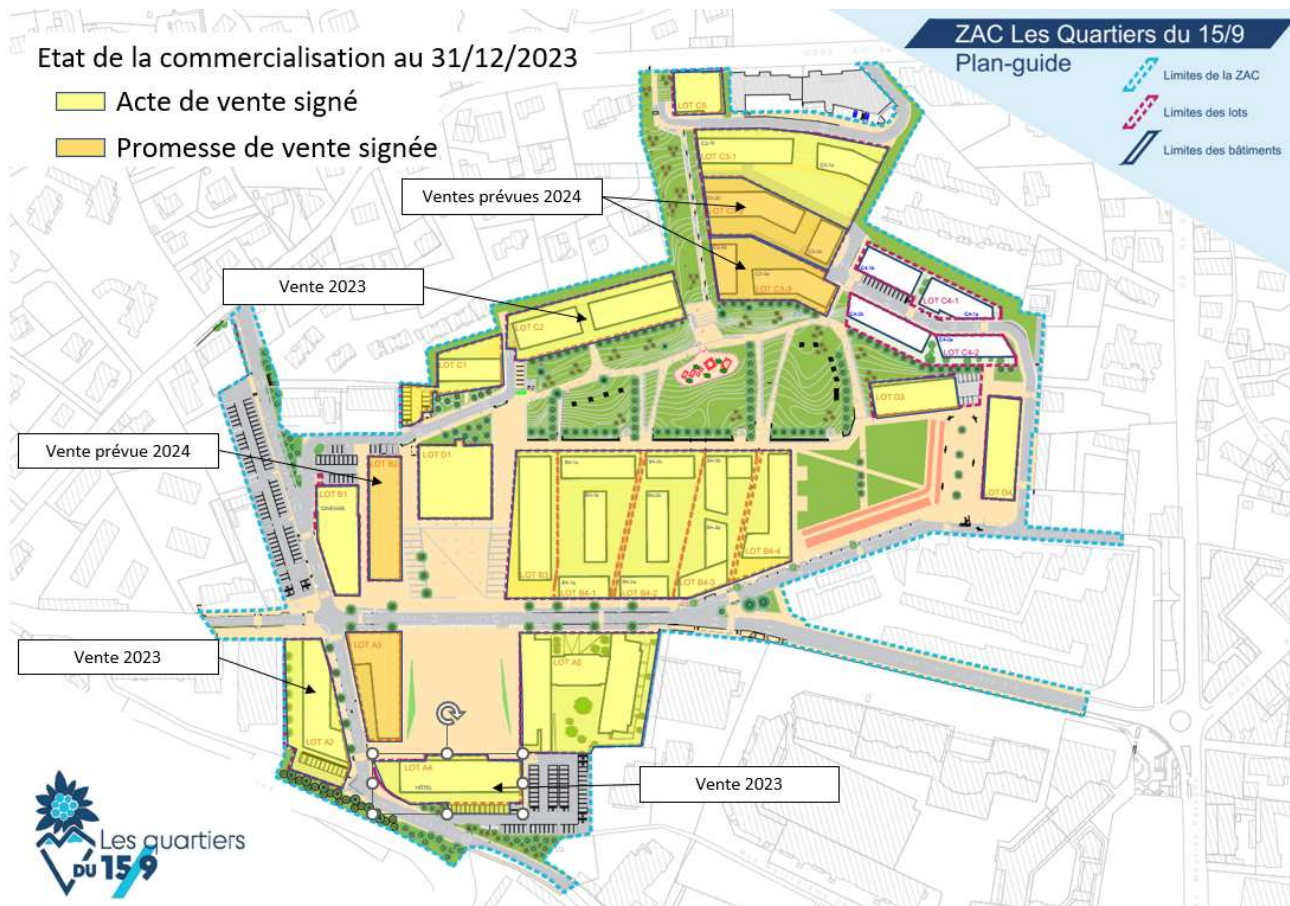
## AR Prefecture

005-210500237-20240703-2024\_07\_104-DE  
Reçu le 09/07/2024  
Publié le 09/07/2024

### 10 - EVOLUTION PREVISIBLE DES RECETTES

#### 10.1 Cessions de charges foncières

L'ensemble du foncier propriété de l'AREA PACA a également été transféré le 24 novembre 2022 de l'AREA PACA à Isère Aménagement pour un euro symbolique.



3 cessions sont à constater dans l'année 2024 :

- Lot B2 : 800K€HT (Icade)
- Lot C3-2 – 1 015 000 € HT (Promofar)
- Lot C3-3 - 585 000 € HT (Promofar)

CRAC au 31/12/2022 approuvé:	15 179 864 € HT
Evolution : + 6 €.	
CRAC au 31/12/2023 :	15 179 870 € HT



**AR Prefecture**

005-210500237-20240703-2024\_07\_104-DE

Reçu le 09/07/2024

Publié le 09/07/2024

**10.2 Participations**

Le détail des flux financiers des avances remboursables de la collectivité est la suivante (Cf avenants No4 du et No 6 du 14 décembre 2023) est le suivant :

<b>Année</b>	<b>Versement d'avances (article 16.6 du contrat de concession)</b>	<b>Remboursement prévisionnel de l'avance</b>
2023	5 918 590€ Suivant avenant No4	
2023	750 000 € (Réalisé)	
2024	750 000 €	
2025	1 213 795 €	
2026	1 213 796 €	9 846 181 €
<b>TOTAL</b>	<b>9 846 181 € €</b>	<b>9 846 181 € €</b>

Ces montants viennent s'ajouter aux déjà versés, qui ont été basculé en 2023 du compte participation au compte avance de la collectivité.

<b>CRAC au 31/12/2022 approuvé:</b>	<b>9 846 181 € HT</b>
<b>Evolution : 0 €.</b>	
<b>CRAC au 31/12/2023 :</b>	<b>9 846 181 € HT</b>

**10.3 Subventions**

Aucune subvention n'est prévue au bilan.

**10.4 Produits financiers**

En cas de solde positif, la trésorerie de l'opération génère des produits financiers.

<b>CRAC au 31/12/2022 approuvé:</b>	<b>0 €</b>
<b>Evolution : - 14 688 €.</b>	
<b>CRAC au 31/12/2023 :</b>	<b>14 688 € H</b>



## AR Prefecture

005-210500237-20240703-2024\_07\_104-DE  
Reçu le 09/07/2024  
Publié le 09/07/2024

### 11 - TRESORERIE

La trésorerie de l'opération est excédentaire de 2 128 074€ € au 31 décembre 2023.

Un remboursement anticipé de 800 000° est prévu en plus des remboursements trimestriel. Le remboursement de l'emprunt sur l'année 2024 sera ainsi de 1 473 333 euros.

En fonction du prévisionnel de l'année 2024, la trésorerie de l'opération sera positive en fin d'année (+ 1 750 374 €).

### 12 - ANALYSE DU RISQUE

Le prévisionnel 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.

#### **Marché immobilier et commercialisation :**

Le marché immobilier national connaît un retournement de tendance depuis la fin d'année 2022 avec diminution importante des acquisitions sur le plan national. Les équilibres économiques de la ZAC tiennent compte, d'une part des prix fixés dans les promesses de vente déjà signées par l'AREA dont Isère Aménagement reprend les engagements, et d'autre part du calendrier de cessions des terrains ou des bâtiments qui auront un impact direct sur les possibilités de remboursement de l'emprunts d'ARKEA.

#### **Frais financiers et emprunts**

La forte inflation constatée au second semestre 2022 et en 2023 a une répercussion directe sur le poste frais financier de l'opération. La poursuite de cette inflation n'est pas prise en compte dans le bilan.

#### **Niveau qualitatif de travaux**

L'enveloppe du poste travaux est à ce jour la seule réelle variable d'ajustement du bilan. Les montants estimés permettent la finition des travaux avec un bon niveau de qualité.

Toutefois, le niveau de qualité qui sera retenu pour l'aménagement des places d'armes et les finitions du parc peuvent fortement augmenter en fonction du degré qualitatif choisi pour les aménagements (Ex : choix des matériaux, choix des systèmes d'éclairage ou de jeux d'eaux...).

De même, l'augmentation du coût de la construction sur les travaux doit rester maîtrisée.

**AR Prefecture**

005-210500237-20240703-2024\_07\_104-DE  
Reçu le 09/07/2024  
Publié le 09/07/2024

**13 - ANNEXES**

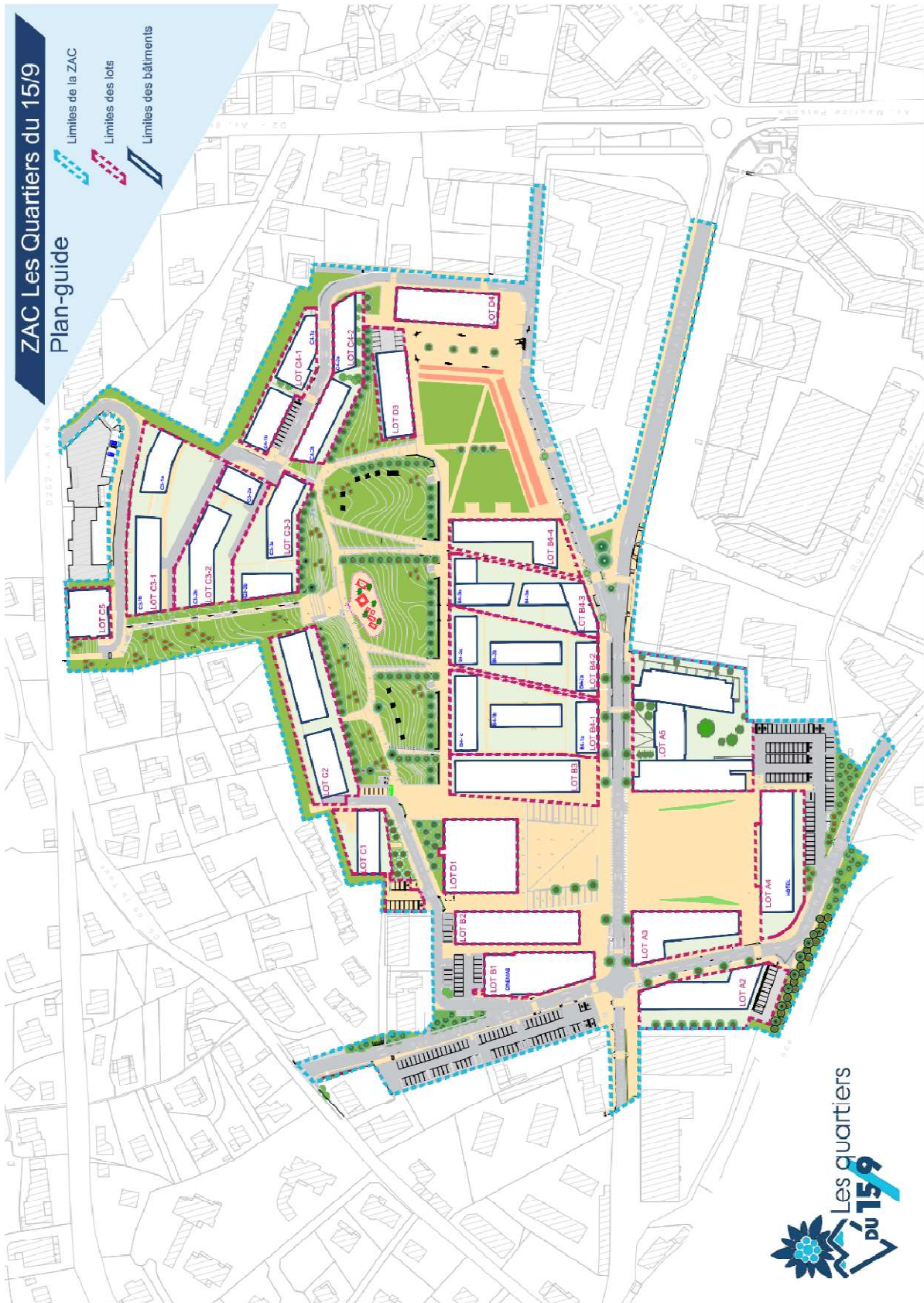
**Annexe 1 : Plan d'aménagement de la ZAC des Quartiers du 15 9**

**Annexe 2 : Bilan prévisionnel au .31/12/2023 et plan de trésorerie**

**Annexe 3 : Foncier acquis dans la ZAC**

# AR Prefecture

005-210500237-20240703-2024\_07\_104-DE  
Reçu le 09/07/2024  
Publ. Annexe 1 : Plan guide d'aménagement



Ligne	Intitulé	Réalisé				Prévisionnel			Bilan au 31/12/2023	
		Bilan	Total Réalisé au	dont 2022	dont 2023	2024	2025	2026	Nouveau	Ecart
		31/12/22	31/12/2023	et avant	Année	Année	Année	Année		
	DEPENSES	25 026 044	17 305 556	16 436 184	869 372	1 839 115	3 079 285	2 816 782	25 040 739	14 695
A	ACQUISITIONS	64 545	64 544	64 311	233			1	64 545	
B	ETUDES	1 019 819	966 769	965 954	815	12 000	17 000	14 050	1 009 819	-10 000
C	TRAVAUX	17 879 151	11 691 166	11 275 525	415 640	1 330 000	2 593 333	2 254 652	17 869 151	-10 000
D	HONORAIRES	3 072 945	2 468 792	2 383 977	84 815	204 890	200 640	198 623	3 072 945	
E	FRAIS DIVERS	484 720	306 979	266 676	40 303	37 844	32 400	97 497	474 720	-10 000
F	REMUNERATIONS	1 886 029	1 308 465	1 164 702	143 764	167 201	188 469	221 893	1 886 029	
G	FRAIS FINANCIERS	618 835	498 841	315 038	183 803	87 180	47 443	30 066	663 530	44 695
H	FONDS DE CONCOURS									
	RECETTES	25 026 045	10 049 788	12 493 176	-2 443 388	2 400 000	1 250 000	11 340 951	25 040 739	14 694
K	CESSIONS	15 179 864	10 035 100	6 574 586	3 460 514	2 400 000	1 250 000	1 494 770	15 179 870	6
L	PARTICIPATIONS	9 846 181		5 918 590	-5 918 590			9 846 181	9 846 181	
M	SUBVENTIONS									
N	PRODUITS DIVERS									
O	PRODUITS EXEPTIONNELS									
P	PRODUITS FINANCIERS		14 688		14 688				14 688	14 688
Q	FONDS DE CONCOURS									
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-1 886 028	-7 255 768	-3 943 007	-3 312 760	560 885	-1 829 285	8 524 169	1	
	AMORTISSEMENTS	8 427 591	2 000 000		2 000 000	1 473 333	513 333	10 359 515	14 346 182	5 918 591
U100	Remboursement avance concédant	3 927 591						9 846 182	9 846 182	5 918 591
V100	Amortissement emprunt	4 500 000	2 000 000		2 000 000	1 473 333	513 333	513 333	4 500 000	
	MOBILISATIONS	8 427 592	11 168 590	4 500 000	6 668 590	750 000	1 213 796	1 213 796	14 346 182	5 918 590
X100	Avance concédant (Art 16.6 concession)	3 927 592	6 668 590		6 668 590	750 000	1 213 796	1 213 796	9 846 182	5 918 590
Y100	Mobilisation emprunt	4 500 000	4 500 000	4 500 000					4 500 000	
	FINANCEMENT	1	9 168 590	4 500 000	4 668 590	-723 333	700 463	-9 145 719		-1
	TRESORERIE			-1 068 803	2 128 074	1 750 374	621 551	1	1	

**AR Prefecture**

005-210500237-20240703-2024\_07\_104-DE

Reçu le 09/07/2024

Publié le 09/07/2024

**Annexe 3 :****Foncier acquis par ISERE AMENAGEMENT dans le cadre de la concession d'aménagement au 31/12/2022**

L'ensemble du foncier propriété de l'AREA PACA a été transféré le 24 novembre 2022 de l'AREA PACA à Isère Aménagement pour un euro symbolique :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	501	AV RENE FROGER	00 ha 02 a 04 ca
AL	514	CLOS DE SAINT FRANCOIS	00 ha 01 a 46 ca
AM	172	AV DU LAUTARET	00 ha 09 a 80 ca
AM	413	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 14 a 34 ca
AM	415	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 19 a 94 ca
AM	420	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 20 a 52 ca
AM	422	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 25 a 08 ca
AM	427	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 01 a 76 ca
AM	429	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 00 a 09 ca
AM	430	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 00 a 43 ca
AM	438	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 00 a 22 ca
AM	439	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 00 a 08 ca
AM	440	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 00 a 03 ca
AM	449	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 04 a 05 ca
AM	489	AV DU LAUTARET	00 ha 79 a 53 ca
AM	491	2 RUE GEN BARBOT	03 ha 74 a 89 ca
AM	493	2 RUE GEN BARBOT	00 ha 16 a 46 ca
AK	459	Rue Gen Barbot	01 ha 51 a 43 ca
AM	168	Rue Général Colaud	00 ha 01 a 01 ca
AM	361	8B Rue Général Colaud	00 ha 00 a 89 ca

L'emprise du lot A2 a été légèrement agrandie par rapport au projet d'origine. Ainsi, les parcelles AK541 (155m<sup>2</sup>) et AK 542 (170m<sup>2</sup>) ont été achetée par Isère Aménagement en 2023 par la commune à Isère Aménagement pour l'euro symbolique conformément à la délibération du 7 septembre 2022. Ces 2 parcelles ont été cédées à ICADE dans l'acte de vente du lot A2.

L'ensemble du foncier de la ZAC est ainsi maîtrisé par Isère Aménagement.