



SOCIETE PUBLIQUE LOCALE ISERE AMENAGEMENT

4, RUE LEON SESTIER

38000 GRENOBLE

CONCESSIONNAIRE DE LA COMMUNE DE SUSVILLE

DANS LE CADRE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT NOTIFIEE LE 02 JUILLET 2020

OPERATION D'AMENAGEMENT DU CHEVALEMENT

COMMUNE DE SUSVILLE

COMPTE RENDU ANNUEL
A LA COLLECTIVITE LOCALE
CRACL n°6 en date du 31/12/2025

SOMMAIRE

1 - PREAMBULE	2
2 - HISTORIQUE	3
3 - OBJET DE L'OPERATION	4
4 - PERIMETRE DE L'OPERATION	6
5 - PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS.....	7
6 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS	8
7 - PROCEDURES ET ETAT DES LIEUX	9
8 - ETAT DES DEPENSES AU 31/12/2025	11
9 - ETAT DES RECETTES AU 31/12/2025.....	13
10 - TRESORERIE AU 31/12/2025	13
11 - EVOLUTION PREVISIBLE DES DEPENSES HORS TAXES.....	13
12 - EVOLUTION PREVISIBLE DES RECETTES.....	15
13 - RESULTAT D'EXPLOITATION	16
14 - FINANCEMENT.....	16
15 - ANALYSE DU RISQUE	16
ANNEXE 1 : BILAN PREVISIONNEL HT AU 31/12/2025.....	17

1 - PREAMBULE

La commune de Susville a défini, par l'approbation de son Plan Local d'Urbanisme le 15 mars 2018, les bases et les objectifs d'une politique de l'habitat et l'organiser du maintien, de l'extension, ou de l'accueil des activités économiques sur son territoire.

Elle a ciblé un secteur du Nord de la ville, sur des terrains anciennement mobilisés par des activités minières d'extraction d'anthracite, et y a défini une Orientation d'Aménagement et de Programmation en vue d'y réaliser un projet urbain permettant d'assurer la majeure partie du développement de son territoire. Le secteur est identifié sous le nom du « chevalement ».

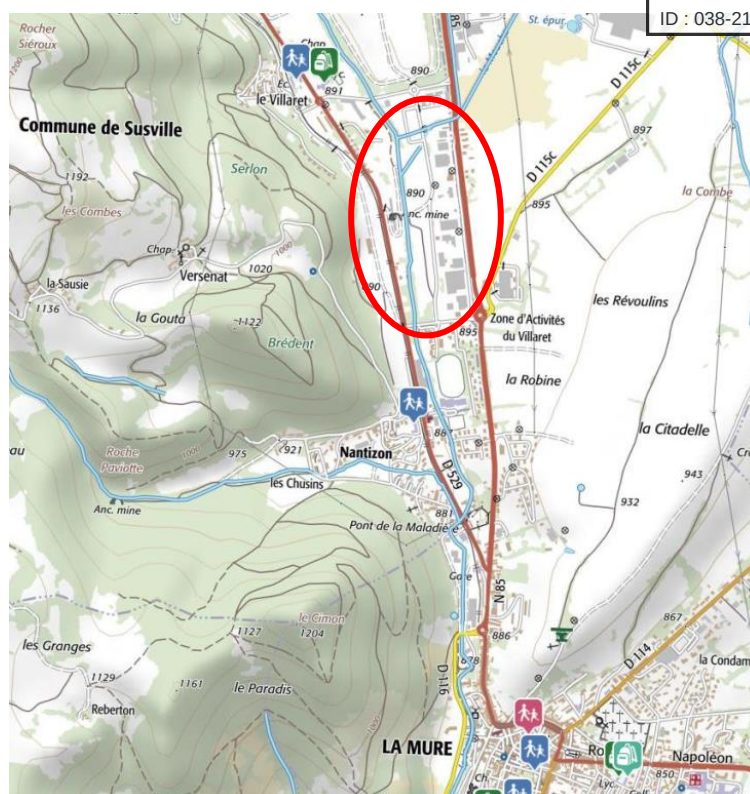


Figure 1 : Implantation du projet dit "du chevalement"

Le conseil municipal a décidé, par délibération du 24 décembre 2019 de désigner la société publique locale *Isère Aménagement* 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, les tâches nécessaires à la réalisation d'une opération d'aménagement dite « du chevalement » dans le cadre d'une concession d'aménagement.

La concession d'aménagement a été notifiée le 2 juillet 2020 pour une durée de 12 ans.

En 2025, des difficultés relatives à l'équilibre financier de l'opération ont été identifiées. Après plusieurs échanges, la commune de Susville et *Isère Aménagement* se sont mis d'accord pour équilibrer le bilan prévisionnel financier en réduisant le périmètre d'opération. Cette modification de périmètre a été prise en compte dans l'avenant n°1 au contrat de concession.

L'avenant n°1 au contrat de concession a été approuvé par délibération du 13 octobre 2025 et notifié le 20 octobre 2025.

2 - HISTORIQUE

Les grandes étapes du projet se déclinent par les délibérations suivantes :

- Délibération du 24/12/2019 de désigner la société publique locale *Isère Aménagement* en qualité de concessionnaire d'aménagement,
- Délibération du 26/11/2020 visant la concertation sur le site,
- Délibération du 23/11/2020 visant la vente des terrains à *Isère Aménagement*.
- Délibération du 28/06/2021 visant l'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité n°1,

- Délibération du 11/07/2022 visant l'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité n°2,
- Délibération du 09/10/2023 visant l'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité n°3,
- Délibération du 09/12/2024 visant l'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité n°4,
- Délibération du 21/07/2025 visant l'approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité n°5,
- Délibération du 13/10/2025 visant l'avenant n°1 au contrat de concession avec Isère Aménagement et la rétrocession de terrains par Isère Aménagement à la commune de Susville.

3 - OBJET DE L'OPERATION

Le site est situé sur le Nord de la commune de Susville (38350), en entrée de ville, au lieu-dit « du Villaret ». Le périmètre de la concession d'aménagement est indiqué en jaune sur la carte aérienne ci-dessous.

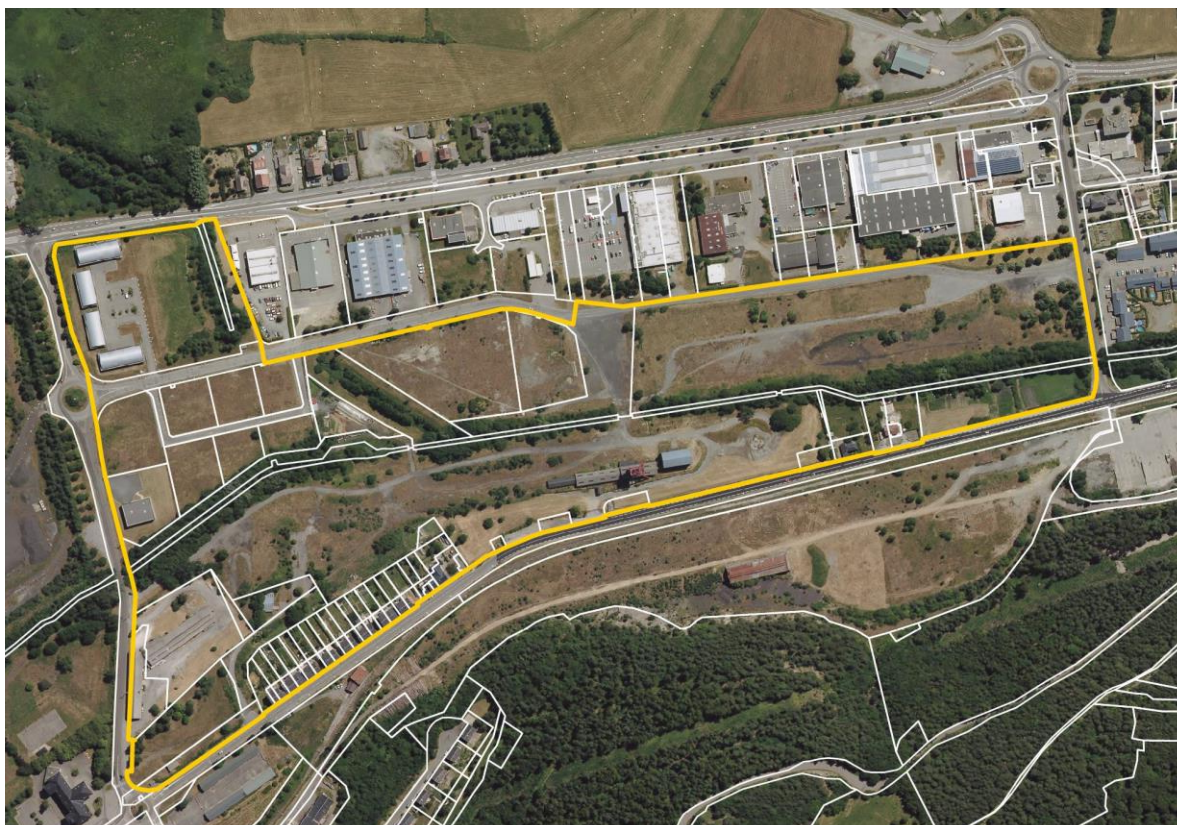


Figure 2: Périmètre de la concession d'aménagement

Sa partie ouest du site est fixée par la D529 ; celle-ci relie Champ-sur-Drac et les usines chimiques de Pont-de Claix aux Hautes-Alpes. La partie sud est située en lisière d'un habitat groupé et de quelques activités économiques, qui s'implantent le long de la nationale 85.

Le secteur entier est traversé par le cours d'eau de la Jonche, et la route du pont de la Fange. Le secteur est en grande partie composé de prairies, d'une coulée végétale et de terrains non aménagés.



Ce territoire a servi pendant plusieurs années à une activité minière d'extraction du charbon, dont les bâtiments sont encore présents sur site.

Les objectifs du projet urbain dit « du chevalement » portés par la commune de Susville sont les suivants :

- Valoriser le potentiel du secteur, en entrée de ville, en le connectant au tissu économique existant,
- Valoriser le site des anciennes mines et son histoire locale,
- Dynamiser une commune en perte démographique,
- Développer un projet urbain équilibré répondant aux enjeux environnementaux du site,
- Conduire un projet économe en coûts et en espaces,
- Accueillir les futurs habitants dans un cadre de vie maîtrisé et agréable à vivre.

Initialement, le projet était scindé en deux phases :

- La première phase regroupait les lots situés à l'est de la Jonche (partie haute). Cette phase correspondait à la réalisation du projet à court terme ;
- La phase 2 située à l'ouest de la Jonche (partie basse) était projetée à un horizon de réalisation à 10 ans, selon sa faisabilité économique.



Figure 3 : Phasage du projet

Compte tenu des difficultés relatives à l'équilibre financier de l'opération liée à la phase 2, il a été de réduire le périmètre initial de la concession à la phase 1, prévoyant uniquement l'aménagement des lots 6 à 12.

Dans ce cadre, le concédant a délibéré le 09/12/2024 pour modifier le périmètre de l'opération par voie d'avenant.

4 - PERIMETRE DE L'OPERATION

Le nouveau périmètre se présente comme suit :



Figure 4 : Périmètre opérationnel -Avenant 1

5 - PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

Le nouveau périmètre prévoit la réalisation de construction sur environ 4 ha de surfaces cessibles comprenant :

- De l'habitat individuel,
- De l'habitat intermédiaire ou collectif,
- De l'activité économique.

Le programme global des constructions prévoit environ 62 logements et 1,8 hectares d'activités.

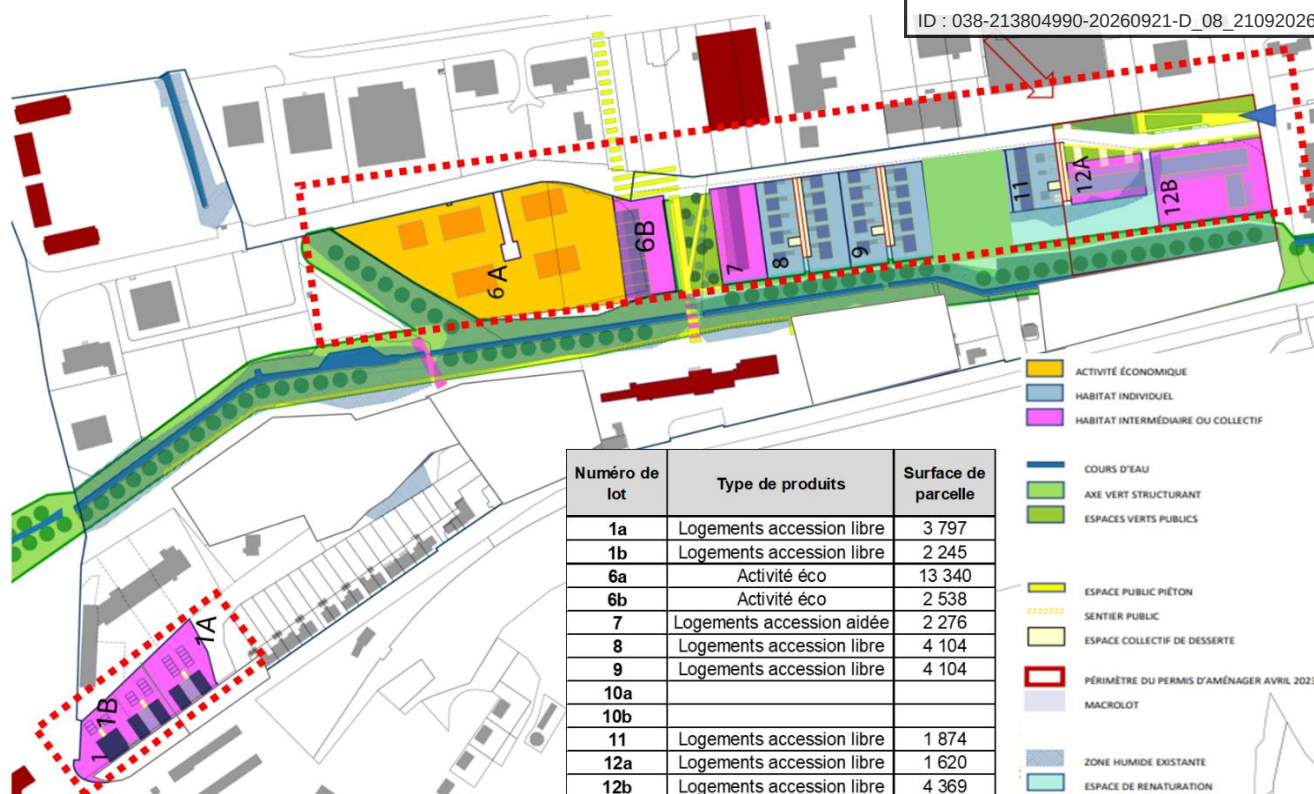


Figure 6 : Plan guide (avenant n°1)

6 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le programme prévisionnel des équipements publics prévoit :

- le réaménagement de la route du Pont de la Fange,
- la desserte réseaux-viabilisation en plusieurs tranches,
- l'aménagement d'espaces paysagers.

Il se déploiera en plusieurs tranches de travaux de viabilisation.

Les espaces naturels de ripisylves ou les berges de proximité des ruisseaux sur site ne devraient pas être impactées

Les eaux pluviales des espaces publics aménagés seront toutes gérées par des dispositifs de rétention infiltration.

La figure suivante présente le plan d'aménagement du secteur du Chevalement :



Figure 7 : Plan des aménagements

7 - PROCEDURES ET ETAT DES LIEUX

Au titre du projet

En 2023, l'avant-projet des espaces publics établi au préalable a été mis à jour afin d'éviter au maximum les impacts du projet sur les zones humides identifiées sur le site, notamment dans la phase 1 du projet (partie haute de la Jonche) (cf. figure 7 ci-dessus).

Le plan guide a dû ainsi être mis à jour également pour tenir compte de ces mesures d'évitement (cf. figure 6 ci-dessus).

Le nouveau périmètre de concession n'a pas remis en cause les documents de conception établis à ce stade.

En 2025, un opérateur a présenté à la commune un projet de développement portant sur l'ensemble du secteur à vocation d'habitat. La commune de Susville a fait part à Isère Aménagement de l'intérêt qu'elle porte à cette proposition. Les négociations avec le porteur de projet seront engagées en 2026, et nécessiteront en conséquence l'actualisation du plan guide, ainsi que de l'avant-projet des espaces publics sur l'année 2027. A l'issue de ces mises à jour, Isère Aménagement devra obtenir un nouveau permis d'aménager, portant également une étude d'impact mise à jour. Elle devra également porter auprès des services de l'Etat une actualisation de son Dossier Loi sur l'Eau en vue d'obtenir une autorisation préfectorale.

Par ailleurs, la commune a également validé l'installation d'un garage automobile sur le lot 1B. Compte tenu de la proximité immédiate du site avec le siège de la communauté de communes, cette dernière a été consultée sur le projet. Le projet a reçu un avis favorable. Un permis de construire sera déposé en 2026 par le porteur de projet auprès de la commune de Susville.

Au titre des procédures d'urbanisme

En 2023, Isère Aménagement a déposé une première demande d'autorisation d'urbanisme, à savoir une déclaration préalable permettant de détacher 2 lots de construction (lots 12A et 12B) en vue de les commercialiser. Cette demande a été autorisée par le Maire en date du 18/07/2023.

En 2024, Isère Aménagement a fait une demande de permis d'aménager pour détacher le lot 6a. Cette demande portait l'étude d'impact demandée par les services de l'Etat en 2023 après une demande d'examen au cas par cas. Pour des raisons conjoncturelles, l'étude d'impact n'a pas été prise en compte lors de l'instruction. La demande de permis d'aménager portant ladite étude d'impact non instruite n'a ainsi pu aboutir d'un point de vue juridique. Dans ce contexte réglementaire, la commune a dû refuser la demande susvisée.

Enfin, en 2024, la communauté de communes de la Matheysine a informé la commune de Susville d’un projet de développement économique porté par une entreprise locale en développement, susceptible de s’implanter sur le lot 6a de l’opération d’aménagement du Chevalement.

Dans ce cadre, en 2024-2025, Isère Aménagement a travaillé en collaboration avec les deux collectivités pour définir au mieux l’emprise de ce lot. A l’issue de cette démarche partenariale, il a été décidé de détacher les lots 6a et 6b créant une emprise de 1,8 ha, destinés à être cédés à la communauté de communes compétente en développement économique, en vue d’y accueillir l’entreprise intéressée. Le PLU de la commune de Susville ainsi que le plan guide ont évolué pour que le lot 6b, défini comme devant accueillir de l’habitat (intermédiaire ou collectif), puisse être à vocation de développement économique.

Le permis d’aménager pour détacher lesdits lots a été déposé le 11 avril 2025. Ce dernier intégrait l’étude d’impact actualisée pour ne porter que sur le nouveau périmètre de concession. Cette demande a été autorisée par le Maire en date du 2 octobre 2025.

Enfin, la réalisation d’un projet porté par un opérateur immobilier sur l’ensemble des lots à vocation de logements précités nécessitera l’obtention, en 2027, par Isère Aménagement, d’un permis d’aménager permettant le détachement de ces lots en vue de leur cession sous la forme d’un macrolot.

Au titre des procédures environnementales

Suite aux études environnementales menées en 2020-2021, le projet a fait l’objet d’une demande d’examen au cas par cas en 2022. Cette démarche a abouti à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale du projet (avis n°2022-ARA-KKP-3690 de l’Autorité Environnementale).

Ainsi, Isère Aménagement a fait procéder à la rédaction d’une étude d’impact fin 2022. Cette dernière a abouti en 2023. Les principaux effets du projet sur l’environnement ont été définis comme suit :

Thématique	Effet positif	Effet négatif
Milieux naturels		Modéré
Démographie et socio-économie	Fort	-
Augmentation du trafic	-	Faible
Ruissellement	-	Faible
Inondation	-	Modéré
Zones polluées	Fort	-
Patrimoine	Faible	-

Dans le cadre de la modification du périmètre d’opération (actée en décembre 2024), cette étude a été mise à jour pour ne porter que sur les emprises concernées par le projet d’aménagement. Les principaux effets du projet sur l’environnement ont peu évolué :

Thématique	Effet positif	Effet négatif
Milieus naturels	-	Modéré
Démographie et socio-économie	Fort	-
Augmentation du trafic	-	Faible
Ruissellement	-	Faible
Zones polluées	-	Négligeable
Patrimoine	Faible	-

Pour chaque thématique, des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et de suivi ont été fixées pour permettre de minimiser au maximum les impacts du projet sur le site.

Le dossier a été transmis à l'Autorité environnementale qui a rendu son avis délibéré le 10 juin 2025 (avis n°2025-ARA-AP-1878). Le projet a fait l'objet d'une participation du public par voie électronique du 16 juin au 16 juillet 2025. Une synthèse des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et de suivi ont été annexées à l'arrêté municipal accordant le permis d'aménager.

Le projet est également soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau (rubrique 2.1.5.0). Le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau a été actualisé pour correspondre au périmètre de concession réduit. Le dossier a été déposé auprès des services de l'Etat le 28 novembre 2025. Le démarrage des travaux de l'acquéreur des lots 6a et 6b est conditionné à l'obtention de l'arrêté préfectoral relatif au dossier loi sur l'eau.

Enfin, comme déjà évoqué, la réalisation du projet porté par l'opérateur immobilier sur l'ensemble des lots à vocation de logements précités impliquera la mise à jour du plan guide et de l'AVP des espaces publics à compter de 2027. Ces évolutions rendront nécessaire l'actualisation de l'étude d'impact et du dossier au titre de la Loi sur l'Eau, qui seront respectivement joints au dossier de permis d'aménager et au dossier de demande d'autorisation déposé auprès des services de l'Etat.

8 - ETAT DES DEPENSES AU 31/12/2025

Le bilan prévisionnel au 31/12/2025 est joint en annexe 1 du présent rapport. Le détail des dépenses hors taxes réalisées en 2025 s'établit comme suit :

8.1 Poste Acquisitions foncières

L'ensemble des acquisitions foncières du site se sont déroulées le 18 décembre 2020. Les terrains, dont la commune était propriétaire, ont été cédés à Isère Aménagement avec dispense de paiement, conformément au contrat de concession.

En 2025, les dépenses réalisées sur le poste Acquisitions foncières s'élèvent à 64 € HT d'impôts fonciers.

Le poste « Acquisitions foncières » réalisé s'élève à 64 € HT pour l'année 2025, ce qui porte le montant total cumulé des dépenses pour ce poste à 75 295 € HT au 31/12/2025.

8.2 Etudes

En 2025, les études relatives à l'actualisation de l'étude d'impact ont été réalisées pour un montant de 13 988 € HT.

Le poste « Etudes et honoraires » réalisé s'élève à 13 988 € HT pour l'année 2025, ce qui porte le montant total cumulé des dépenses pour ce poste à 109 538 € HT au 31/12/2025.

8.3 Travaux

En 2025, aucuns travaux n'ont été réalisés.

Le poste « Travaux » réalisé s'élève à 0 € HT pour l'année 2025, ce qui porte son montant total cumulé des dépenses pour ce poste à 26 271 € HT au 31/12/2025.

8.4 Honoraires

Le montant total réalisé des honoraires pour l'année 2025 correspond à :

- l'établissement du Permis d'aménager des lots 6a et 6b et l'accompagnement du permis de construire de l'entreprise souhaitant s'y implanter pour un montant de 12 300 € HT,
- la réalisation d'un plan de division des lots 6a et 6b pour un montant de 2 950 € HT.

Des révisions de prix sur honoraires ont été rappliquées à hauteur de 1 564 € HT.

Le poste « Honoraires » réalisé s'élève à 16 814 € HT pour l'année 2025, ce qui porte le montant total cumulé des dépenses pour ce poste à 113 163 € HT au 31/12/2025.

8.5 Frais divers

Le montant total réalisé des frais divers pour l'année 2025 s'élève à 2 560 € HT et correspond aux frais relatifs aux frais de mise en œuvre de la Participation du Public par Voie électronique dans le cadre du permis d'aménager portant l'étude d'impact ainsi qu'à l'affichage du permis d'aménager sur site.

Le poste « Frais divers » réalisé s'élève à 2 560 € HT pour l'année 2025, ce qui porte son montant total cumulé à 10 123 € HT au 31/12/2025.

8.6 Rémunération du concessionnaire

Le montant réalisé de la rémunération de ISERE AMENAGEMENT au titre de l'année 2025, réalisé s'élève à 18 921 €, dont la répartition s'établit comme suit :

- Rémunération de suivi administratif : 17 000 €
- Révisions sur honoraires : 1 921 €

Le poste « Rémunération du concessionnaire » réalisé s'élève à 18 921 € pour l'année 2025, ce qui porte le montant total cumulé des dépenses pour ce poste à 93 154 € au 31/12/2025.

8.7 Frais financiers

Le montant total réalisé des frais financiers de court terme pour l'année 2025 s'élève à 9 473 €.

Le poste « Frais financiers » réalisé s'élève à 9 473 € pour l'année 2025, ce qui porte le montant total cumulé des dépenses pour ce poste à 35 529 € au 31/12/2025.

Au 31/12/2025, le montant total des dépenses d'investissement cumulées réalisées s'élève à 463 073 € HT, dont 61 819 € pour l'année 2025.

9 - ETAT DES RECETTES AU 31/12/2025

9.1 Cessions de charges foncières

En 2025, aucune cession n'a été réalisée.

Le poste « Cession » réalisé s'élève à 0 € HT pour l'année 2025, ce qui porte son montant total cumulé des recettes pour ce poste à 62 722 € HT au 31/12/2025.

9.2 Participations

Sans objet.

9.3 Subventions

En 2025, aucune subvention n'a été perçue.

Le poste « Subventions » réalisé s'élève à 0 € pour l'année 2025, ce qui porte son montant total cumulé des recettes pour ce poste à 28 420 € HT au 31/12/2025.

9.4 Produits financiers

Sans objet.

Au 31/12/2025, le montant total des recettes cumulées réalisées s'élève à 91 142 € HT, dont 0 € HT pour l'année 2025.

10 - TRESORERIE AU 31/12/2025

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

La trésorerie de l'opération au 31/12/2025 s'élève à – 346 037 €.

11 - EVOLUTION PREVISIBLE DES DEPENSES HORS TAXES

11.1 Acquisitions foncières

Les acquisitions foncières sont terminées.

Au 31/12/2025, ce poste est inchangé. En 2026, il est prévu une dépense sur ce poste de 222 € HT d'impôts fonciers.

Ceci porte le poste de dépenses « Acquisitions foncières » à 75 911 € HT pour le nouveau bilan prévisionnel.

11.2 Etudes

En 2026, il est prévu le lancement des études complémentaires demandées par l'Autorité environnementale en réponse à son avis de 2025 et en prévision de l'actualisation de l'étude d'impact prévue en 2027 à la suite de la mise à jour du plan guide et de l'AVP des espaces publics.

Ceci porte le poste de dépenses « Etudes » à 195 422 € HT pour le nouveau bilan prévisionnel.

11.3 Travaux

Au 31/12/2025, ce poste diminue de 3 096 € HT. En 2026, il est prévu la réalisation des travaux de viabilisation des lots 6a et 6b conformément au permis d'aménager obtenu en octobre 2025.

Ceci porte le poste de dépenses « Travaux » à 1 054 622 € HT pour le nouveau bilan prévisionnel.

11.4 Honoraires

Au 31/12/2025, ce poste diminue de 15 582 € HT par rapport au bilan au 31/12/2024. Cette diminution correspondant à un ajustement des dépenses prévisionnelles de géomètre et d'architecte-urbaniste.

En 2026, il est provisionné des dépenses d'honoraires pour une mise à jour du plan guide, l'accompagnement à la commercialisation du lot 1B et le suivi des travaux de viabilisation des lots 6a et 6b.

Ceci porte le poste de dépenses « Honoraires » à 241 819 € HT pour le nouveau bilan prévisionnel.

11.5 Frais divers

Au 31/12/2025, ce poste augmente de 1 560 € HT par rapport au bilan au 31/12/2024. Cette augmentation est faite en prévision de l'organisation, prévue en 2027, d'une seconde participation du public par voie électronique dans le cadre du permis d'aménager afférent au projet immobilier projeté sur l'ensembles des lots à vocation de logements.

En 2026, il est provisionné les dépenses à hauteur de 1 000 € HT correspondant notamment à la publication des marchés de travaux relatifs à la viabilisation des lots 6a et 6b.

Ceci porte le poste de dépenses « Frais divers » à 15 123 € HT pour le nouveau bilan prévisionnel.

11.6 Rémunération du concessionnaire

Au 31/12/2025, ce poste est inchangé.

En 2026, il est provisionné les dépenses de rémunération comme suit :

- rémunération forfaitaire de suivi administratif de 36 000 € HT,
- rémunération proportionnelle sur la gestion des dépenses de 1 103 € HT,
- rémunération de commercialisation et de suivi de projets de 24 244 € HT pour la signature de l'acte définitif des lots 6 A et 6B au profit de la Communauté de communes de la Matheysine et de la promesse de vente du lot 1B au profit de l'entreprise SEB Auto.
- révisions sur honoraires : 3 364 €

Ceci porte le poste de dépenses « Rémunération du concessionnaire » à 402 261 € HT pour le nouveau bilan prévisionnel.

11.7 Frais financiers

Au 31/12/2025, ce poste enregistre une augmentation de 13 390 € HT par rapport au bilan au 31/12/2024, en raison d'un décalage des cessions et de l'augmentation des taux d'intérêts court terme.

En 2026, il est provisionné 989 € HT de dépenses.

Ceci porte le poste de dépenses « Frais financiers » à 50 279 € HT pour le nouveau bilan prévisionnel.

Au 31/12/2025, le montant total du poste de dépenses prévisionnelles s'élève à 2 035 433 € HT.

12 - EVOLUTION PREVISIBLE DES RECETTES

12.1 Cessions de charges foncières

Au 31/12/2025, ce poste augmente de 96 143 € HT par rapport au bilan prévisionnel au 31/12/2024. Cette augmentation correspond à la vente du lot 1B qui n'avait pas été intégrée dans le précédent bilan prévisionnel.

En 2026, il est prévu la cession des lots 6A et 6B à la communauté de communes de la Matheysine pour un montant de 560 000 € HT ainsi que la rétrocession du foncier à l'euro symbolique à la commune de Susville conformément à l'avenant n°1.

Ceci porte le poste de recettes « Cessions » à 2 007 013 € HT pour le nouveau bilan prévisionnel.

12.2 Participations

Au 31/12/2025, il n'est pas prévu de participation du concédant sur la durée de l'opération.

Ceci porte le poste de recettes « Participations » à 0 € HT pour le nouveau bilan prévisionnel.

12.3 Subventions

Au 31/12/2025, ce poste ne connaît pas d'évolution.

Ceci porte le poste de recettes « Subventions » à 28 420 € HT pour le nouveau bilan prévisionnel.

12.4 Produits financiers

En cas de solde positif, la trésorerie de l'opération génère des produits financiers. Ce n'est pas le cas au 31/12/2025.

Au 31/12/2025, le montant total du poste de recettes prévisionnelles s'élève à 2 035 433 € HT.

13 - RESULTAT D'EXPLOITATION

Le montant des dépenses et recettes estimées, ainsi que leur cadencement dans le temps, devrait conduire cette concession à un résultat neutre à son terme.

En 2025, le résultat d'exploitation est de 0 € HT. A la fin de l'opération, l'objectif est un résultat nul.

14 - FINANCEMENT

La trésorerie de l'opération au 31/12/2025 s'élève à 0 €.

15 - ANALYSE DU RISQUE

Les risques suivants font l'objet d'une attention particulière d'Isère Aménagement :

- La cession des lots 6A et 6B est dépendante de l'obtention d'une autorisation préfectorale au titre de la Loi sur l'Eau sur la base du dossier transmis en 2025 aux services de l'Etat. L'absence d'autorisation décalerait la cession des lots en 2027 et retarderait, voire remettrait en cause, l'installation de l'entreprise DATE.
- Le projet de regroupement en macro-lot de l'ensemble des lots à vocation de logements en vue de sa cession à un opérateur immobilier unique doit aboutir à un projet urbain partagé avec les collectivités et l'aménageur, notamment son architecte en chef qui le déclinera dans une mise à jour du plan guide et le MOE qui reprendra l'AVP des espaces publics.
- La cession de ce macro-lot sera soumise à :
 - Obtention d'un permis d'aménager portant une actualisation de l'étude d'impact soumise à l'avis de la MRAE,
 - Autorisation préfectorale au titre de la loi sur l'eau.

Sans l'obtention de ces autorisations précitées, ces lots ne pourront être cédés. Ce qui représenterait un véritable enjeu pour maintenir l'équilibre du bilan financier de l'opération. En effet, les retards de commercialisation engendreront des frais supplémentaires (frais de portage foncier ...)

Précision à propos du prévisionnel :

Le prévisionnel au-delà de 2026 repose sur le contexte économique connu en janvier 2026. Toute évolution de ce contexte est susceptible d'impacter le résultat d'exploitation final, qui ne pourra être évalué qu'a posteriori.



ANNEXE 1 : BILAN PREVISIONNEL HT AU 31/12/2025

Ligne	Intitulé	Bilan	Réalisé au	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Bilan	
		31/12/24	31/12/2025	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau	Ecart
	DEPENSES	1 939 293	463 073	61 819	184 636	179 972	412 014	436 168	326 608	32 983	2 035 433	96 143
A	ACQUISITIONS	75 911	75 295	64	222	224	170				75 911	
B	ETUDES	95 550	109 538	13 988	55 692	30 192					195 422	99 872
C	TRAVAUX	1 057 718	26 271		26 250	66 236	315 000	346 343	274 523		1 054 622	-3 096
D	HONORAIRES	257 401	113 163	16 814	34 773	19 542	30 731	29 374	14 236		241 819	-15 582
E	FRAIS DIVERS	13 563	10 123	2 560	2 000	2 000	1 000				15 123	1 560
F	REMUNERATIONS	402 261	93 154	18 921	64 710	60 550	60 643	54 615	35 606	32 983	402 261	
G	FRAIS FINANCIERS	36 889	35 529	9 473	989	1 228	4 470	5 837	2 244		50 279	13 390
H	FONDS DE CONCOURS											
	RECETTES	1 939 290	91 142		560 001	90 000	282 600	473 130	538 560		2 035 433	96 143
K	CESSIONS	1 910 870	62 722		560 001	90 000	282 600	473 130	538 560		2 007 013	96 143
L	PARTICIPATIONS											
M	SUBVENTIONS	28 420	28 420								28 420	
N	PRODUITS DIVERS											
O	PRODUITS EXEPTIONNELS											
P	PRODUITS FINANCIERS											
Q	FONDS DE CONCOURS											
	RESULTAT D'EXPLOITATION	-3	-371 931	-61 819	375 365	-89 972	-129 414	36 962	211 952	-32 983		
	TRESORERIE			-346 037	3 434	-86 538	-215 952	-178 990	32 962			