



Conseil Municipal

Séance Ordinaire du Lundi 23 juin 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt trois juin à 20 h 00, le Conseil Municipal de VIF, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Guy GENET.

Présents : Guy GENET – Gérard BAKINN – Anne-Sophie DESOBLIN-RUELLE – Jacques DECHENAUX – Yasmine GONAY – Jean-Marc GRAND – Sarine VELLA – Daniel SUAREZ – Colette ROULLET – Fabien MYLY – François FASCIAUX – Didier JUAREZ – Cécilia BOURGIN – Gaëlle FAOU – Patrick LOMBARD – Karine MAURINAUX – Christian GIRAUD – Florence SCHAMBEL – Serge SANTARELLI – Séverine GALBRUN – Claude CHALVIN – Guillaume CARASSIO – Céline GRANGÉ

Procurations : Nathalie CHEVALIER à Gérard BAKINN
Cécile DI DOMENICO à Sarine VELLA
Michelle NOWAKOWSKI à Jacques DECHENAUX
Karine REGOBIS à Jean-Marc GRAND
Sébastien GRIVEL à Colette ROULLET
Sylvain GARREAU à Yasmine GONAY

Secrétaire de séance : Cécilia BOURGIN

Date de la convocation du Conseil Municipal : 17 juin 2025

Nombre de conseillers municipaux :

En exercice :	29
Présents :	23
Procurations :	06
Votants :	29

Le Quorum est atteint

Délibération n°2025/48

Opération d'aménagement Sous le Pré - Compte-rendu annuel à la Collectivité Locale de la Société Publique Locale Isère Aménagement à la commune de Vif au titre de l'année 2024

Envoyé en Préfecture le

Publié le

Le présent acte est publié sous forme électronique sur le site internet de la collectivité et le rend exécutoire. Il peut faire l'objet d'un recours au Tribunal Administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication.

Objet : Opération d'aménagement Sous le Pré - Compte-rendu annuel à la Collectivité Locale de la Société Publique Locale Isère Aménagement à la commune de Vif au titre de l'année 2024

La commune de Vif a confié la réalisation du projet « Sous le Pré » à la Société Publique Locale Isère Aménagement dans le cadre d'un contrat de concession de 7 ans.

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.

Pendant la durée de la concession, les documents constitutifs du CRACL sont soumis annuellement à l'examen de l'organe délibérant de la collectivité concédante qui se prononce par un vote et ainsi prend acte de son contenu.

La présente délibération a pour objet de présenter au conseil municipal, le Compte-Rendu Annuel d'activité à la Collectivité (CRACL) établi pour cette opération par la Société Publique Locale « Isère Aménagement », au titre de l'exercice 2024. Le CRACL ci-annexé présente le contexte historique de l'opération, l'état d'avancement de l'opération, le bilan et le plan de trésorerie prévisionnel au vu des perspectives de l'opération.

Objet de l'opération :

Le projet « Sous le Pré » s'étend sur un périmètre global de 4,2 hectares.

Au terme des études de composition urbaine menées pour définir un programme adapté au contexte urbain, le programme arrêté sur le périmètre d'opération est le suivant :

- Environ 210 logements dont 35% minimum de locatif social,
- Un espace vert qui traverse l'opération du nord au sud dans lequel circule une noue, ce parc étant dans la continuité de l'espace vert situé au sud du périmètre,
- Une réalisation échelonnée de l'opération (2 à 3 tranches opérationnelles).

Programme des constructions :

Le programme global des constructions porte sur environ 14 000 m² de surface de plancher tous logements confondus.

Programme des équipements publics :

Le programme de travaux d'aménagement d'espaces communs à la charge du concessionnaire, tel que prévu dans le traité de concession, se retrouve au bilan (annexe 1) sous la rubrique C et s'établit comme suit :

Équipement	Financement	Destinataire de l'ouvrage	Date de livraison prévisionnelle des ouvrages
Voirie centrale transversale Est/Ouest	Concession	MÉTRO	2030
Bassins/parcs	Concession	VILLE	2030
Voirie Nord/Sud raccordement de la rue du Repos	Concession	MÉTRO	2030

Procédures et autorisations :

Le 22 décembre 2023, l'opération a fait l'objet d'un arrêté portant prescriptions complémentaires à l'arrêté préfectoral de 2019, au titre de l'article L.181-14 du code de l'environnement, et abrogeant l'arrêté de 2022.

La réalisation de l'opération est engagée au travers de 2 permis d'aménager successifs et de permis de construire déposés au fil de l'eau pour chaque lot.

État des dépenses HT au 31/12/2024

Au 31/12/2024, le montant total des dépenses d'investissement réalisées s'élève à 4 402 K€, dont 752 K€ pour l'année 2024.

État des recettes HT au 31/12/2024 :

- Cessions

Le montant constaté du poste des cessions s'élève à 2 010 K€ pour l'année 2024, ce qui porte son montant réalisé à 2 010 K€ au 31/12/2024.

- Participations

Le montant constaté du poste de participations s'élève à 45 K€ pour l'année 2024, ce qui porte son montant réalisé à 210 K€ au 31/12/2024.

- Produits divers

Le montant constaté du poste de produits divers s'élève à 57 K€ pour l'année 2024, ce qui porte son montant réalisé à 57 K€ au 31/12/2024.

- Produits financiers

Le montant constaté du poste des produits financiers s'élève à 0,3 K€ pour l'année 2024, ce qui porte son montant réalisé à 0,3 K€ au 31/12/2024.

Trésorerie au 31/12/2024 :

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 31/12/2024 est positive (274 K€)

Éléments de contexte :

La conjoncture immobilière impacte les commercialisations, allongeant le délai entre les PUV et les ventes et donc retardant les cessions foncières.

Il est contractuellement prévu que la concession s'achève en 2026. Or l'intégralité des lots ne sera pas cédée en 2026. La volonté politique est que l'intégralité des lots soit cédée dans le cadre de la concession, et que les travaux relatifs aux permis d'aménager soient également achevés.

Ainsi, les perspectives présentées ci-dessous prennent en compte un allongement de la durée de la concession de 4 ans (jusqu'en 2030).

Evolution prévisible des dépenses HT au 31/12/2024 :

Au 31/12/2024, le montant total des dépenses prévisionnelles s'élève à 6 316 K€, dont 131 K€ HT sont programmées pour l'année 2025, soit une augmentation de 241 K€ par rapport au bilan à fin 2023.

Evolution prévisible des recettes HT au 31/12/2024 :

Au 31/12/2024, le montant total des recettes du bilan actualisé est de 6 316 K€, dont 45 K€ sont programmés en 2025.

Résultat d'exploitation :

Le montant des dépenses et recettes estimées, ainsi que leur cadencement dans le temps, conduit à un résultat d'exploitation de 0 € HT.

Au 31/12/2024, le résultat d'exploitation prévisionnel final après l'affectation des participations s'élève à 1 361 €.

Trésorerie :

Un bilan et un plan de trésorerie prévisionnel détaillés sont annexés au CRAC.

En 2025, un amortissement de l'emprunt à hauteur de 875 K€ est prévu. En parallèle est prévue la mobilisation de 40 K€ d'avance de trésorerie par le concédant.

Cependant, les ventes foncières ayant été décalées, la trésorerie prévisionnelle pour fin 2025 serait de - 768 K€.

Des échanges ont été menés avec des banques pour étudier la piste d'un nouvel emprunt. Les propositions conduisaient à des frais supérieurs aux frais financiers sur court terme induits par la trésorerie négative. La décision a donc été prise, en concertation avec le concédant, de ne pas contracter de nouvel emprunt.

Analyse du risque :

Le poste de dépenses ayant le plus augmenté depuis le bilan de l'année dernière concerne les frais financiers.

En effet, la conjoncture immobilière étant morose, les cessions sont ralenties et se décalent dans le temps, ce qui décale les recettes et déséquilibre le bilan.

Une attention particulière sera portée au suivi de la commercialisation des lots A et B et à la pré-commercialisation des lots D et E afin que la vente de ces derniers advienne au plus tôt.

L'autre facteur qui joue sur la trésorerie et donc sur les frais financiers est les dépenses. Un nouveau planning de travaux sera affiné en 2025 afin d'étaler les dépenses.

Seront aussi recherchées des solutions d'économies qualitatives sur les ouvrages. A noter que les demandes complémentaires qui pourraient être exigées par la Métropole dans le cadre des discussions concernant les remises d'ouvrages pourraient impacter les coûts travaux.

Vu Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.1531-1, L.2121-29 et L.2241-1 ;

Vu l'article L 3221-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

Vu le Code de l'Urbanisme en ses articles L.300-1 et suivants ;

Vu la délibération en date du 27 juin 2016, désignant la SPL Isère Aménagement en qualité de Concessionnaire d'aménagement ;

Vu la concession d'aménagement pour l'opération d'aménagement « Sous le Pré » sur la commune de Vif notifié le 03 août 2016 par la collectivité à l'aménageur ;

Vu la délibération en date du 22 novembre 2021, concernant l'avenant de prolongation de la concession d'aménagement avec la SPL Isère Aménagement – 34 rue Gustave Eiffel – 38 000 GRENOBLE ;

Vu la délibération en date du 27 novembre 2023, concernant l'avenant n°2 portant sur l'évolution du planning de remise des ouvrages publics et les modalités de financement de la concession d'aménagement avec la SPL Isère Aménagement – 34 rue Gustave Eiffel – 38 000 GRENOBLE ;

Vu la délibération en date du 29 janvier 2024, concernant la délibération rectificative d'erreurs matérielles dans la délibération n°2023-15 du 27 novembre 2023 portant sur le projet d'avenant n°2 concernant l'évolution du planning de remise des ouvrages publics et les modalités de financement de la concession d'aménagement avec la SPL Isère Aménagement – 34 rue Gustave Eiffel – 38 000 GRENOBLE ;

Vu l'avis de la commission d'aménagement du territoire, urbanisme, en date du 12 juin 2025 ;

Considérant que pour répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux sur la commune, une part minimale de 35 % de logements locatifs sociaux sera requise dans les opérations de logements ;

Considérant le compte-rendu annuel d'activité établi par la SPL Isère Aménagement, au titre de l'exercice 2024 ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, après avoir procédé à l'examen :

- **PREND ACTE** du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité comprenant notamment l'état d'avancement de l'opération, son bilan prévisionnel et son plan de trésorerie au titre de l'année 2024, produit par la Société Publique Locale Isère Aménagement, à laquelle la commune de Vif a confié, par voie de concession, l'aménagement de l'opération « Sous le Pré » ;
- **CHARGE** Monsieur le Maire, ou en cas d'absence, son suppléant, à prendre toutes les dispositions nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

ANNEXE :

Compte-Rendu Annuel à la Collectivité, établi par la société Isère Aménagement, pour l'année 2024

Fait et délibéré à VIF, les jours mois et an susdits.

Le Secrétaire de Séance

Cécilia BOURGIN

RÉSULTAT DU VOTE : Prend acte