

Le nouveau Conseil d'Administration de Territoires 38 a approuvé le 30 juin 2011 le plan stratégique de la société.

En lien avec la création de la SPL Isère Aménagement, ce plan stratégique prévoit les conditions de partenariat des deux sociétés qui partageront les mêmes ressources humaines. Un GIE sera créé, au sein duquel s'organisera le dialogue entre les instances dirigeantes de Territoires 38 et celles d'autres entreprises publiques locales iséroises, notamment la toute nouvelle SPLA "SARA" née en Nord-Isère. Des structures de droit privé pourront accueillir des partenaires financiers en vue de la réalisation d'opérations immobilières (montages PPP, BEA, CPI, VEFA, SCI) et d'opérations d'aménagement, "à risque".

Cet ambitieux plan stratégique a pour objectifs de diversifier les propositions de Territoires 38, de conforter les métiers classiques de la société et de développer une dynamique de laboratoire d'idées et de partenariat stratégique avec les entreprises publiques locales de l'Isère.

Denis PINOT

Président Directeur général

Page 2 - Sur les rails

- L'éco-quartier Pré Nouvel à Seyssins entre en phase opérationnelle.

Page 3 - Zoom sur une réalisation

- Inauguration de la gendarmerie de Saint-Ismier.

Page 4 - Qui sont nos administrateurs ?

- Interview de Gilles Strappazon, représentant du Conseil général de l'Isère.

Les administrateurs de Territoires 38 adoptent le plan stratégique 2015

La création de la SPL Isère Aménagement et son succès auprès des collectivités conduisent à repenser le positionnement de Territoires 38. Les besoins des collectivités qui sont à la fois nos actionnaires et nos clients évoluent : elles se regroupent et ont une visibilité réduite sur le périmètre de leurs compétences à l'horizon de trois ans et sur leur équilibre financier. Il serait inconséquent de ne pas repenser notre mode d'intervention et de ne pas faire évoluer notre organisation pour répondre à cette situation nouvelle.



C'est l'objet du plan stratégique élaboré avec le concours d'un prestataire national spécialisé qui a su positionner nos performances par rapport aux autres entreprises publiques départementales et nous indiquer la ligne à suivre pour organiser une nouvelle manière de travailler au bénéfice des collectivités locales. L'articulation entre les fonds privés et l'argent public ne se fera plus simplement dans un lien capitalistique au niveau de la société, mais au niveau de la réalisation des projets. Nous devons nous engager contractuellement - et non plus simplement conseiller sur un budget prévisionnel - sur des délais et un prix de sortie du projet. Nous devons nous professionnaliser pour apprendre à porter des risques, c'est-à-dire les identifier et les classer, puis nous organiser avec des partenaires dans des filiales. En échange, nous apporterons aux collectivités une meilleure maîtrise des phases de réalisation des projets locaux publics.

C'est ce que notre CA du 30 juin a validé en adoptant le plan stratégique 2015, tout en nous demandant de rester fidèle à notre recherche de l'intérêt général.

Bruno AURELLE, Directeur général délégué

On en parle

- ▶ Denis PINOT a été réélu à la Présidence de Territoires 38.
- ▶ Le 23 juin 2011, le parc d'activités Le Rival a été inauguré par Jean-Pierre BARBIER, président de la communauté de communes du pays de Bièvre-Liers et par Denis PINOT, président de Territoires 38, en présence d'Erwan BINET, vice-président du Conseil général de l'Isère délégué à l'économie, président d'Isère Aménagement, et d'acteurs économiques de l'Isère.
- ▶ Territoires 38 intervient sur le campus de Saint-Martin-d'Hères dans le cadre de trois nouveaux mandats : le réaménagement d'une partie de la bibliothèque des sciences, bâtiment emblématique de l'Université Joseph Fourier, le réaménagement de la faculté de droit pour l'Université Pierre Mendès France, la réalisation de terrains de sport pour le PRES Université de Grenoble.
- ▶ En collaboration avec SED 74, son partenaire du GIE Développement Sillon Apin, Territoires 38 réalise le prolongement de la ligne de tram entre Genève et Annemasse et la création d'une ligne de Bus à Haut Niveau de Services (BHNS), interconnectée au CEVA en gare d'Annemasse, future liaison ferroviaire directe Cornavin - Eaux-Vives - Annemasse.
- ▶ Territoires 38 réalise au sein d'une équipe pluridisciplinaire, le dossier de création de ZAC, pour le compte du Syndicat Mixte de la Zone Industriale Portuaire de Salaise-Sablons, projet majeur de plus de 180 hectares offrant des services de transport tri-modaux.

L'écoquartier Pré Nouvel à Seyssins entre en phase opérationnelle

Pré Nouvel comprendra à terme 550 logements et 200 m² d'équipements publics sur une zone urbanisée de 16,1 ha. Outre son montage original sous la forme d'une AFU (Association Foncière Urbaine) autorisée de remembrement, le projet présente une gestion performante des eaux pluviales assurée par un parc paysager de 6 ha. Territoires 38 lance la commercialisation de la première tranche de logements de l'écoquartier, soit 18 000 m² SHON, et débutera les travaux d'aménagement du site en fin d'année.

Un quatrième quartier pour Seyssins

Situé entre les pentes du Moucherotte et le Rocher de Comboire, à 9 km de Grenoble, le secteur de Pré Nouvel est desservi par la voie 21, qui permet le contournement de Seyssins. La Commune aménage ce site dans la continuité de son développement historique, sous une forme urbaine intégrée à son environnement naturel. Le projet permettra de satisfaire la demande de logements, d'accroître la mixité sociale de la commune, de conforter l'activité et la pérennité des services publics de proximité et de revitaliser les écoles et les commerces existants au centre bourg.



La voie 21 assurant la desserte du futur quartier

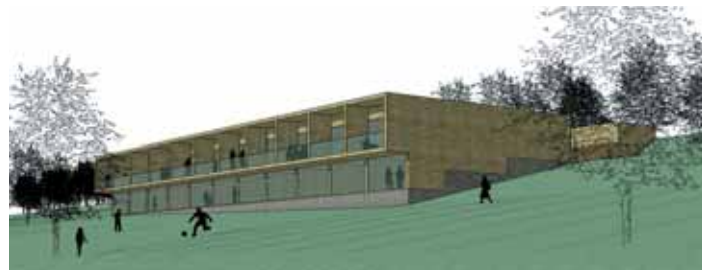
"Habiter le parc, habiter le paysage"

Un parc de 6 ha, traversé par deux ruisseaux, assurera la gestion des eaux à travers des mouvements de terrains et des bassins de rétention paysagers tout en proposant des fonctions récréatives et paysagères à l'échelle du quartier et pour l'ensemble des Seyssinois. Le projet permettra de prolonger au contact du milieu habité la biodiversité de ce site sensible, situé en bordure de ZNIEFF, mais aussi d'éviter au maximum sa minéralisation.

47 000 m² de logements très performants (BBC ou passifs), favorables à la mixité sociale

Pour offrir des possibilités d'habiter au plus grand nombre, l'opération comprendra 35 % de logements sociaux et proposera 4 types de programmes : six ensembles collectifs R+3, trois opérations de logements intermédiaires R+2, cinq ensembles de logements individuels groupés et huit maisons individuelles.

Le site existant vu depuis le sud



Esquisse en vue 3D d'habitat individuel groupé sur les flancs de Comboire (réalisation Atelier Pranlas Descours)

Un habitat respectueux du site

Des formes urbaines innovantes seront intégrées au site naturel et adaptées à sa topographie. La répartition des typologies d'habitat est liée aux vues, orientations et vis-à-vis entre les bâtiments ; elle vise l'insertion dans l'habitat environnant. Les toitures-terrasses végétalisées et l'usage de matériaux naturels (pierre, verre, bois...) contribueront à préserver l'entité paysagère et naturelle du secteur.

Une première tranche de 18 000 m² commercialisée par Territoires 38

Les offres des promoteurs sont appréciées sur les critères de leur engagement en matière de qualité environnementale, sur leur capacité à proposer de grands logements propices à l'installation de familles, sur des critères économiques (prix de rachat des terrains et prix de vente d'une partie des logements) et sur les équipes d'architectes proposés. A ce titre, un cahier de recommandations architecturales et paysagères, fruit de la concertation entre les habitants, les acteurs de la construction et l'équipe projet, est remis aux promoteurs.

Premiers "coups de pelle"

A partir de fin 2011, Territoires 38 réalisera les travaux d'aménagement du site (viabilisation, cheminements piétons, plantations, aménagement des bassins de rétention paysagers). Ils s'échelonnent sur une durée d'un an environ et seront réalisés dans le cadre d'une convention publique d'aménagement signée avec la commune de Seyssins.

Une des plus grandes AFU de France

L'AFU permet le remembrement de parcelles et les travaux nécessaires à l'aménagement et à la viabilisation des terrains, sans faire appel à l'expropriation ni même à la procédure de ZAC. L'AFU de Pré Nouvel est l'une des rares AFU opérationnelles conciliant autant de propriétaires fonciers.

Inauguration de la gendarmerie de Saint-Ismier

La nouvelle caserne a été inaugurée le 26 mai 2011 par M. Eric le Douaron, Préfet de l'Isère, le Colonel Jean-Valéry Lettermann, commandant le Groupement de Gendarmerie de l'Isère, Mme Lucile Ferradou, maire de Saint-Ismier, et M. Pierre Béguéry, président du SIZOV, maire de Montbonnot, en présence du Général de corps d'armée Jacques Grandchamp, commandant la Région de Gendarmerie Rhône-Alpes, du chef d'escadron Tugdual Vieillard Baron, Commandant de la compagnie de Gendarmerie, de Mme Geneviève Fioraso, députée, de MM. François Brottes, député, André Eymery, conseiller général, vice-président de Territoires 38, ancien Président du SIZOV, Denis Pinot, conseiller général, président de Territoires 38, Michel Savin, conseiller général, maire de Domène, Richard Cazenave, ancien député, de Mmes Laurence Bellicard-Medori, maire de Bernin, Janine Dubus, maire de Saint-Nazaire-les-Eymes, Jannick Mousin, maire de Biviers, ainsi que de nombreux élus de la vallée du Grésivaudan.



Un montage innovant

Un BEA, Bail Emphytéotique Administratif, a été signé entre le SIZOV et Dexia, emphytéote, pour le financement, la conception et la construction de la gendarmerie. Dexia a réuni les compétences de Territoires 38, promoteur de l'opération, du cabinet d'architectes Aktis et de l'entreprise générale Léon Grosse afin de mener à bien cette opération d'un budget total de 9 millions d'euros.



Mme Lucile Ferradou, maire de Saint-Ismier, s'est déclarée convaincue que l'amélioration de l'immobilier de la gendarmerie est une exigence d'efficacité autant qu'une marque de reconnaissance envers les gendarmes.

Elle a rappelé que cet équipement s'inscrit dans le cadre de la réorganisation du dispositif territorial de la gendarmerie en Isère, ayant pour conséquence le rattachement de la commune de Crolles à la circonscription de la brigade de Saint-Ismier. Mme Ferradou a également détaillé la qualité environnementale de la réalisation : un projet garantissant une excellente insertion dans le site, des matériaux respectueux de l'environnement, une gestion économe de l'énergie, l'utilisation d'énergies renouvelables et un excellent confort thermique des logements.



M. Pierre Béguéry, président du SIZOV, maire de Montbonnot, a rappelé les compétences du Syndicat Intercommunal de la ZOne Verte qui réunit les 5 communes du canton de Saint-Ismier, et évoqué ses réalisations passées : la première station d'épuration de la vallée du Grésivaudan en 1983, la première gendarmerie de Saint-Ismier, devenue trop exiguë pour l'effectif de la brigade, plusieurs équipements sportifs, la nouvelle usine de dépollution, une aire d'accueil des gens du voyage. Il a évoqué le montage choisi pour la construction de la gendarmerie, les multiples péripéties qui ont émaillé le dossier au cours des 8 années qui ont suivi la délibération du SIZOV de juin 2003, et a salué le transfert exemplaire dans les nouveaux locaux, effectué sans discontinuité de service.

Il a salué le travail des gradés et militaires pour leurs actions au sein de la communauté de brigades de Meylan, désormais dans les meilleures conditions possibles pour assurer leurs nombreuses missions, avec toute l'énergie et le sens du service public qu'on attend d'eux. Le Colonel a enfin rappelé que l'immobilier est stratégique

M. André Eymery, conseiller général, ancien président du SIZOV, a détaillé le montage résultant des possibilités offertes par la loi LOPSI : un opérateur privé peut construire à ses frais une gendarmerie sur un bien appartenant à une collectivité. Cette procédure implique un BEA entre l'opérateur privé et la collectivité, une convention de mise à disposition du bien à la collectivité qui verse un loyer à l'emphytéote, puis un bail de sous-location à la gendarmerie par la collectivité. Les élus du SIZOV ont hésité entre la procédure "loi MOP" et le montage "loi LOPSI", qu'ils ont finalement retenu en raison d'un écart important entre les loyers réglés par la gendarmerie, d'un impact financier inférieur pour le SIZOV, d'une mobilisation moins importante du personnel et des élus et de l'absence d'incidence sur la capacité d'endettement du SIZOV.



Le Colonel Jean-Valéry Lettermann, commandant le Groupement de Gendarmerie de l'Isère, a souligné l'intérêt que les élus du SIZOV manifestent envers les militaires de la brigade à travers ce projet qui améliore grandement leurs conditions de vie, de travail et d'hébergement.

Il a salué le travail des gradés et militaires pour leurs actions au sein de la communauté de brigades de Meylan, désormais dans les meilleures conditions possibles pour assurer leurs nombreuses missions, avec toute l'énergie et le sens du service public qu'on attend d'eux. Le Colonel a enfin rappelé que l'immobilier est stratégique



pour la gendarmerie et participe directement à l'efficacité du service : le logement en caserne est une condition de service de qualité et de proximité, rendu par des gendarmes qui sont à la fois électeurs, contribuables et prestataires de leur secteur de vie, et qui partagent les mêmes préoccupations que leurs concitoyens.

M. Eric le Douaron, Préfet de l'Isère, a rappelé les liens étroits entre la Gendarmerie Nationale et la population, sur le plan du maintien de la sécurité comme sur celui de la prévention. Il s'est félicité des bons chiffres enregistrés en Isère en matière de délinquance de proximité et de sécurité routière, ainsi que de la bonne collaboration entre gendarmerie et police dans le cadre du GIR 38. Pour conclure, il s'est adressé aux gendarmes présents, souhaitant que la nouvelle caserne de Saint-Ismier leur permette de mener au mieux leurs missions.



La gendarmerie comporte un bâtiment de services de 470 m² SHON et 26 logements. Elle intègre des principes de construction durable avec une insertion paysagère fine



(implantation des bâtiments, toitures terrasses végétalisées), une structure en briques de forte épaisseur (isolation et confort thermique) et la production d'eau chaude sanitaire par des panneaux solaires.

QUI SONT NOS ADMINISTRATEURS ?



Gilles Strappazzon, représentant du Conseil général de l'Isère, vice-président de Territoires 38

Je suis très honoré d'avoir été nommé vice-président de Territoires 38, aux côtés d'André Eymery, de José Arias et d'Olivier Camau.

Je connais depuis longtemps l'action de la société, à travers mes contacts avec son président directeur général Denis Pinot, mais aussi à travers ses interventions sur le territoire du Contrat de Développement Rhône-Alpes Alpes Sud-Isère. J'ai notamment pu apprécier le travail réalisé avec la SEM

d'Oz, la réalisation de l'école et du pôle médical d'Allemont, l'enneigement de culture en Oisans, la construction du foyer pour travailleurs saisonniers à l'Alpe d'Huez, la collaboration avec le SACO pour l'assainissement des communes de l'Oisans et les collèges réalisés pour le compte du Conseil général de l'Isère, autant d'opérations de référence pour Territoires 38.

Etant président du comité de rivière Romanche et siégeant au Symbhi, je connais également le travail important de gestion foncière réalisé par la société pour la sécurisation des berges, en particulier dans la phase Isère Amont.

“
Les élus sont des généralistes.
Nous avons besoin de spécialistes.”

Une vraie valeur ajoutée en amont des dossiers

Il est important, pour les élus, de disposer en matière d'acquisition foncière d'une interface compétente et neutre, car c'est un exercice difficile. Territoires 38 connaît bien les prix des domaines et les solutions en matière foncière, notamment le recours aux servitudes. La société a la disponibilité, la compétence et la capacité à agir.

Dans un contexte de rareté du foncier, les études foncières que réalise Territoires 38 en amont des projets permettent également

de sécuriser les opérations.

Il en est de même pour les études urbaines et pour les études sur les déplacements, auxquelles la société apporte une vraie vision territoriale.

Les élus sont des généralistes qui essaient de répondre au mieux aux besoins des habitants, mais pour la mise en œuvre, nous avons besoin de spécialistes. S'adresser à Territoires 38 permet d'avoir l'esprit libre, de l'aide à la décision jusqu'à la maîtrise du projet, d'éviter les erreurs, les mauvaises appréciations qui nécessitent de multiples avenants, tout en offrant des garanties sur le respect des délais et de l'enveloppe financière. C'est très appréciable dans le cas de réalisations telles que les gendarmeries ou les écoles qui représentent de grosses opérations à l'échelle d'une petite commune et qui doivent être à budget constant. Autre gage de réussite, le personnel de Territoires 38 est très compétent dans la programmation des différentes phases d'un projet. Enfin, dans un contexte d'évolution permanente de la réglementation, la veille réglementaire effectuée par la société contribue à sécuriser les projets.

Conseil d'Administration de Territoires 38

ACTIONNAIRES	ADMINISTRATEURS	CENSEURS
Collectivités territoriales DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE VILLE DE GRENOBLE GRENOBLE ALPES METROPOLE	M. ARIAS José M. BAIETTO Marc M. BINET Erwann M. EYMERY André M. MISTRAL Alain M. PINOT Denis M. STRAPPAZZON Gilles M. VETTE René M. de LONGEVIALLE Philippe M. NOCODIE Serge M. BACHIR-CHÉRIF Morad M. BERTRAND-POUGNAND Hervé-Jean M. MOULIN Gilles	M. BERTRAND Olivier M. BICH Charles
Autres communes ou groupements de communes du département de l'Isère Ville d'Échirolles Ville de Saint-Marcellin Ville de La tronche Ville de Pont-de-Claix Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais Communauté de communes Les Vallons de la Tour Syndicat Intercommunal de la ZONE Verte du grésivaudan	M. BESSIRON Daniel	M. BALESTAS Jean-Yves M. GALLIZIA Bernard M. BODON Bernard M. SOULARD Joël M. SCHIAVO Hugues M. GAUTHERON René
Actionnaires privés GROUPE CAISSE DE DEPOTS ORGANISMES FINANCIERS Crédit Agricole Sud Rhône Alpes Caisse d'Épargne Rhône Alpes Dexia Crédit Local ORGANISMES CONSULAIRES ET PROFESSIONNELS Chambre de Commerce et d'Industrie de Grenoble Chambre d'Agriculture Chambre de Métiers de Grenoble F.B.T.P. de l'Isère MEDEF-Isère ORGANISMES CONSTRUCTEURS AMALLIA PERSONNALITES QUALIFIES SCET	M. CAMAU Olivier M. GAY Philippe M. de VILLARD Hugues M. VIRGONE Vincent	Mme. BRERO Annie M. ROUAULT Michel M. JACQUIN René M. BURBA Georges M. STREIFF Pierre M. CHANUT Jacques M. BECHAUX Laurent

Mouvements de l'équipe

Départs

Moïsette MONIN,
chargée de facturation, a fait valoir ses droits à la retraite.

Corentin PRONOST,
chargé d'opérations, a rejoint une autre société du réseau SCET où il occupe les mêmes fonctions.

Territoires 38

Immeuble "Les Reflets du Drac"
34 rue Gustave Eiffel - 38028 Grenoble Cedex 1
Tél. 04 76 70 97 97 - www.territoires38.fr

Directeur de la publication : Denis Pinot

Crédit images : Territoires 38 ; Marie-Cécile Myard

Rédaction : Denis Pinot, Bruno Aurelle,
Marie-Cécile Myard

Conception et réalisation :
EME pour www.tchi-tcha.com

Tirage à 2000 exemplaires
Numéro I.S.S.N 1635-2335