

DECISION N° DEC-2025-156

Déclassement par anticipation du domaine public intercommunal d'une partie de la parcelle section AL n° 94 située sur la commune de Saint-Julien-en-Genevois

Le Président de la Communauté de Communes du Genevois,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L5211-10 ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L2141-1 et 2 ;

Vu la délibération n° 20211213_cc_adm114 du Conseil communautaire du 13 décembre 2021 portant approbation du Projet de territoire 2020-2026, et notamment la fiche action n° 1 : mise en place d'une stratégie d'aménagement permettant de mieux organiser et de mieux réguler le développement du territoire ;

Vu la délibération n° 20220530_cc_amgt53 du Conseil communautaire du 30 mai 2022 relative à la concession d'aménagement du quartier de la gare - Décision de désaffectation différée des emprises du site de Perly - Approbation du compromis de vente d'une partie des emprises du site de Perly ;

Vu la délibération n° 20230227_cc_amgt10 du Conseil communautaire du 27 février 2023 portant approbation du lancement de l'enquête publique relative au déclassement d'une partie de la parcelle AL94 à Perly ;

Vu l'arrêté n° 2023-365 du 02 mai 2023 portant ouverture et organisation de l'enquête publique concernant le projet de déclassement d'une partie de la parcelle AL94 à Perly sur la commune de Saint-Julien-en-Genevois et désignation d'un commissaire enquêteur ;

Vu la délibération n° c_20241014_adm_90 du Conseil communautaire du 14 octobre 2024 portant élection du Président de la Communauté de Communes du Genevois ;

Vu la délibération n° c_20250317_adm_020 du Conseil communautaire du 17 mars 2025 portant modification des statuts de la Communauté de Communes du Genevois, et notamment la compétence en matière de politique du logement et du cadre de vie ;

Vu la délibération n° c_20250414_fin_029 du Conseil communautaire du 14 avril 2025 modifiée portant adoption du budget primitif 2025 – Budget principal ;

Vu la délibération n° c_20250526_adm_060 du Conseil communautaire du 26 mai 2025 portant délégations de pouvoir du Conseil communautaire au Président et au Bureau communautaire, et notamment décider et procéder à la désaffectation, au classement ou déclassement des biens du domaine public de la collectivité, et mettre en œuvre les procédures préalables nécessaires à de tels actes ;

Vu la décision n° DEC-2025-144 du 08 décembre 2025 portant déclassement par anticipation du domaine public intercommunal d'une partie de la parcelle section AL n° 94 située sur la commune de Saint-Julien-en-Genevois ;

Vu le rapport d'enquête publique et l'avis du Commissaire enquêteur ;

Vu le plan de division annexé à la présente décision ;

Vu l'étude d'impact pluriannuelle annexée à la présente décision ;

Considérant :

- Que, par délibération n° 20220530_cc_amgt53 du 30 mai 2022 susvisée, le Conseil communautaire a approuvé le compromis de vente à l'euro symbolique (avis du pôle d'évaluation domaniale rendu le 13 avril 2022), au profit du promoteur Bouygues Immobilier, d'une partie des emprises du site de Perly, et plus particulièrement d'une emprise de 10,464 m² sur la parcelle cadastrée section AL n° 94, située à Saint-Julien-en-Genevois et appartenant à la Communauté de Communes du Genevois : emprise indiquée dans le plan division n° 20204051_DMPC_Perly_V09 établi le 04 juillet 2024 par le Cabinet CARRIER Géomètres Experts, figurant en annexe 1 à la présente décision ;
- Que figure dans les conditions du compromis de vente, en condition essentielle et déterminante de la réitération de la vente : la désaffectation du bien – approuvée par la délibération susmentionnée – effective au 28 novembre 2022 en l'état des accords des parties au compromis ;
- Qu'il est toutefois aujourd'hui nécessaire de conserver le parking public jusqu'à la date la plus proche du démarrage effectif des travaux afin de répondre aux besoins de stationnement des habitants du territoire, tout en permettant son acquisition par Bouygues Immobilier, aménageur du site ;
- Que ledit site est classé dans le domaine public intercommunal ;
- Que, conformément aux dispositions de l'article L2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques, la sortie d'un bien du domaine public est en principe conditionnée par une désaffectation matérielle du bien et par une décision administrative constatant cette désaffectation et portant sur le déclassement du bien ;
- Que l'article L2141-2 du code précité prévoit une dérogation à ce principe et permet de déclasser un bien par anticipation afin de permettre une formalisation de sa cession, tout en fixant un délai au terme duquel la désaffectation du bien doit être matériellement constatée ;
- Que, à la suite de plusieurs échanges avec l'aménageur et afin de permettre une finalisation de la cession de cette emprise – tout en maintenant l'affectation du bien à usage de parking jusqu'à la date la plus proche du démarrage effectif des travaux prévus par la société BOUYGUES IMMOBILIER au titre de la concession d'aménagement la liant à la Communauté de Communes et à la Ville –, les parties se sont entendues pour modifier le compromis signé le 05 septembre 2022 afin de pouvoir procéder à un déclassement du domaine public par anticipation et constater la désaffectation dans un second temps ; étant rappelé que le principe de cette dernière a d'ores et déjà été approuvé par délibération du 30 mai 2022 susmentionnée ;
- Que, dans le cadre de la procédure de déclassement par anticipation, une étude d'impact pluriannuelle d'une telle décision a été réalisée sur le fondement de l'article L2141-2 du code précité, et telle que figurant en annexe 2 à la présente décision ;
- Que cette étude d'impact expose de manière détaillée l'intérêt que présente la solution d'un déclassement anticipé ;
- Que conformément aux dispositions de l'article L141-3 du code de la voirie routière, et préalablement au déclassement anticipé de l'emprise cédée, dès lors que cette cession a pour conséquence de porter atteinte aux conditions de desserte et de circulation d'une dépendance du domaine public routier, une enquête publique dont l'avis a été publié le 16 mai 2023 dans le Dauphiné et le 18 mai 2023 dans le Messenger, a été menée du 06 au 22 juin 2023 et a débouché le 08 juillet 2023 sur un avis favorable du Commissaire enquêteur ;
- Qu'il est donc opportun de procéder au déclassement du domaine public communal de cette parcelle par anticipation, en application de l'article précité, et de permettre ainsi la réalisation du projet dans les délais souhaités ;
- Que la désaffectation devra être constatée dans un délai maximal de 3 ans à compter de la date de signature de la présente décision ;

- Que, conformément aux dispositions de l'article L2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques, l'acte de cession du bien comprendra une clause résolutoire si la désaffectation du bien n'était pas effective dans le délai de 3 ans suivant la prise d'effet de la présente décision ;
- Qu'une nouvelle décision sera prise pour constater que la désaffectation est matérialisée ;
- Que la décision n° 2025-144 du 08 décembre 2025 susvisée ne faisait pas état des modalités matérielles du constat de la désaffectation ultérieure ;
- Qu'il convient donc d'abroger la décision n° 2025-144 du 08 décembre 2025 susvisée ;

DECIDE

Article 1 : d'abroger la décision n° 2025-144 du 08 décembre 2025 susvisée.

Article 2 : d'approuver le changement de procédure de déclassement de droit commun, issu du compromis signé entre la Communauté de Communes du Genevois et Bouygues Immobilier en date du 05 septembre 2022 pour une partie de la parcelle cadastrée section AL n° 94, et donc de recourir à une procédure de déclassement par anticipation.

Article 3 : de décider du déclassement anticipé de l'emprise de 10,464 m² sur la parcelle cadastrée section AL n° 94, telle qu'identifiée sur le plan de division figurant en annexe 1 à la présente décision. La désaffectation interviendra dans le mois suivant la notification par la société BOUYGUES IMMOBILIER du début des travaux concourant à la réalisation du programme de construction à réaliser sur la parcelle cadastrée section AL n° 94, sans que cette notification ne puisse intervenir au-delà d'un délai de 3 années à compter de la présente décision sous peine de résolution de la vente de l'emprise déclassée.

Article 4 : de signer tout document afférent au déclassement de cette parcelle.

Article 5 : d'accomplir toutes les démarches et **de signer** tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente décision.

Archamps, le 15 décembre 2025

Le Président, Florent BENOIT



Le Président certifie le caractère exécutoire de cette décision :

- Télétransmise en Préfecture le 15/12/2025
- Publiée le 15/12/2025

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé au Président ou d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification.

N° DOSSIER	ZONE GEOGRAPHIQUE	REF. CADASTRALE
20204051	HAUTE-SAVOIE Saint-Julien-en-Genevois	" Sur Paisy " Section AL

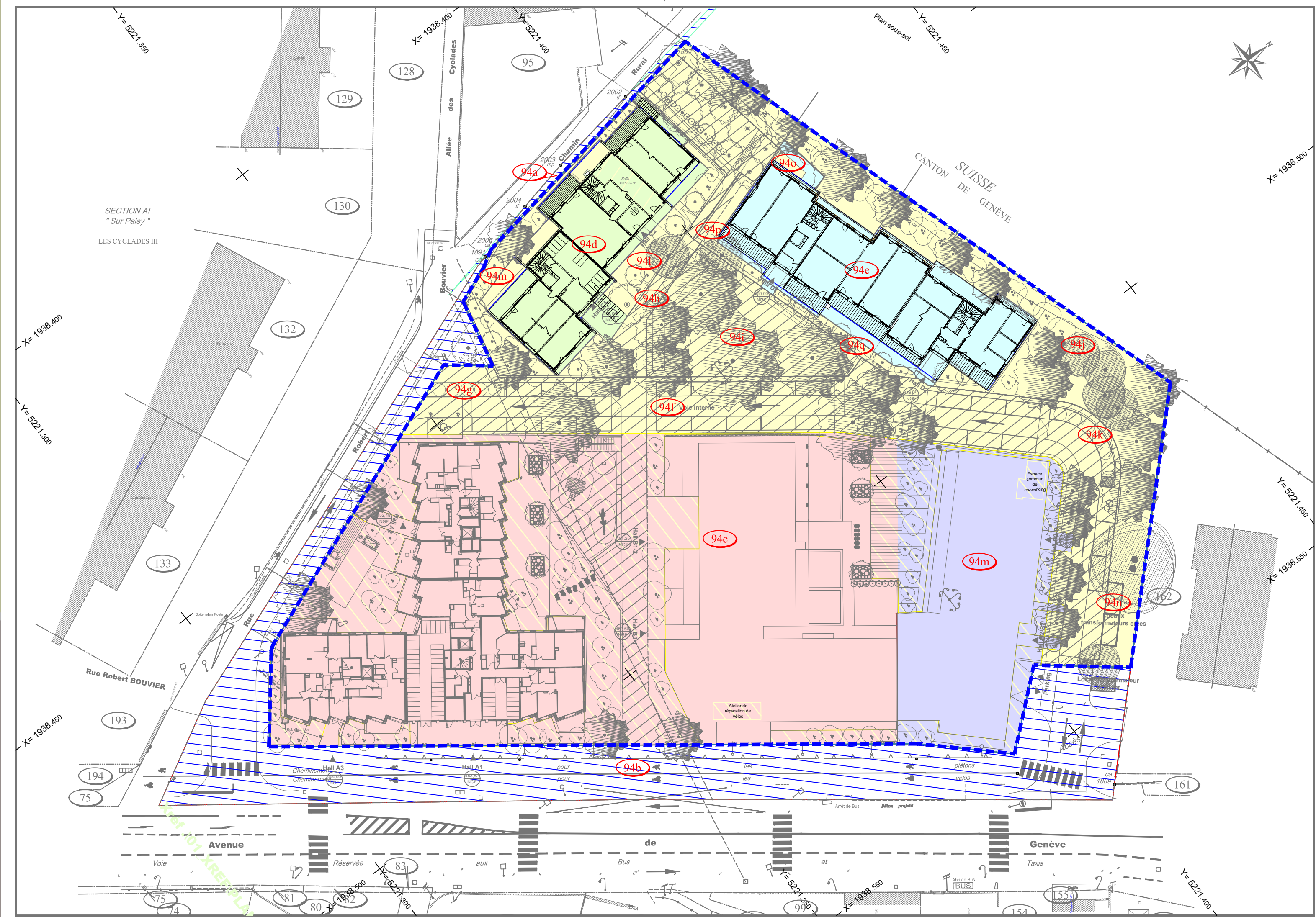
Dossier suivi par : Clément MONTIBERT ✉ montibert@carrier-geometre.com ☎ 04 50 03 01 00

Parking P+R de Perly

Plan de division

ECHELLE : 1/500

DATE	OBJET / MODIFICATIONS	NOM DU FICHIER
15 / 02 / 2022	Plan de division	20204051_DMPC_Perly_V01.dwg
21 / 04 / 2022	Mise à jour suite au bornage	20204051_DMPC_Perly_V02.dwg
05 / 05 / 2022	Modification division	20204051_DMPC_Perly_V03b.dwg
12 / 05 / 2022	Modification division + servitude	20204051_DMPC_Perly_V03c.dwg
13 / 05 / 2022	Modification servitude	20204051_DMPC_Perly_V04.dwg
31 / 03 / 2023	Mise à jour de la PC32	20204051_DMPC_Perly_V05.dwg
28 / 07 / 2023	Mise à jour de la PC32	20204051_DMPC_Perly_V06.dwg
01 / 11 / 2023	Mise à jour de la PC32	20204051_DMPC_Perly_V07.dwg
04 / 07 / 2024	Mise à jour de la PC32	20204051_DMPC_Perly_V09.dwg



Envoyé en préfecture le 15/12/2025
 Reçu en préfecture le 15/12/2025
 Publié le 15/12/2025
 ID : 074-247400690-20251215-DEC2025156-AU

LEGENDE

Légende générale :

(123)	Numéro cadastral	■	Eau Potable : bouche à clé	■	Poteau EDF massif
---	Limite de propriété	◆	Poteau incendie	■	Coffret EDF
---	Application du Plan Cadastral	□	Eaux pluviales : Regard de visite	■	Lampadaire
---	Bord Enrobé	■	Grilles EP	■	Panneaux
---	Bord Empierrement	■	Avaloir	■	Eaux usées : Regards de visite
---	Bordure trottoir	■	Eaux usées : Regards de visite	■	Plaque
---	Clôture	■	Plaque	■	Plaques FT
---	Glissière de sécurité	■	Poteau FT massif	■	Poteau FT massif
---	Mur de clôture	■	Haie	■	Coffret gaz
---	Marquage au sol	■	Talus	■	Drapeau
■	Borne frontière	■	Borne frontière	■	
■	Repère de nivellement	■	Repère de nivellement	■	

Rattachements :
 Planimétrie : Méthode GPS TERIA
 Système Lambert 93 (CC46)

Sauf étude particulière, les servitudes de toutes natures apparentes ou occultes, les conditions de raccordement aux réseaux, les limites non reconnues par un procès verbal sont indiquées sous toutes réserves. Les réseaux souterrains sont dessinés à titre indicatif et de façon approximative.

□	Servitude de passage de réseaux enterrés à créer (position approximative) : largeur de près de 6 mètres avec 1 mètre minimum de part et d'autre de chaque réseau et s'appliquera au-dessous d'une profondeur supérieure à 447,7 NGF
□	Fonds dominant : parcelles 94f, 94g, 94c
▨	Servitude de passage publique véhicules et piétons à créer : Fonds servant : parcelles 94c, 94f, 94g, 94h, 94i, 94k, 94n
▨	Parcelles conservées par la Communauté de commune du Genevois :
▨	94a Superficie mesurée : 32
▨	94b Superficie mesurée : 1927
▨	TOTAL : 1959 m ²
▭	Périmètre de la déclaration préalable - périmètre du projet
■	Assiette de la division en volumes :
■	94c Superficie mesurée : 4523
■	Assiette du bâtiment B2 :
■	94m Superficie mesurée : 1121
■	Assiette de la copropriété du bâtiment C :
■	94d Superficie mesurée : 621m ²
■	Assiette de la copropriété du bâtiment D :
■	94e Superficie mesurée : 801m ²
■	Assiette de l'ASL :
■	94f Superficie mesurée : 1200
■	94g Superficie mesurée : 53
■	94h Superficie mesurée : 289
■	94i Superficie mesurée : 429
■	94j Superficie mesurée : 889
■	94k Superficie mesurée : 31
■	94l Superficie mesurée : 131
■	94n Superficie mesurée : 25
■	94m Superficie mesurée : 247
■	94o Superficie mesurée : 9
■	94p Superficie mesurée : 55
■	94q Superficie mesurée : 41
■	TOTAL : 3399 m ²
▨	Servitude d'usage et d'entretien à créer sur les assiettes des copropriétés des bâtiments B1, B2 et C au profit de l'ASL

Envoyé en préfecture le 15/12/2025

Reçu en préfecture le 15/12/2025

Publié le 15/12/2025

ID : 074-247400690-20251215-DEC2025156-AU



Communauté de Communes du Genevois
Direction des dynamiques Territoriales
Service aménagement

Etude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa (article L2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques)

Octobre 2025

1. Objet de l'étude

L'objet de la présente étude d'impact pluriannuelle est de :

- Rappeler le programme de réaménagement du parking relais P+R de Perly en opération immobilière dans le cadre de la concession d'aménagement du Quartier Gare ;
- D'évaluer l'aléa pour la Communauté de Communes du Genevois (CCG) d'un déclassement du parking du domaine public par anticipation.

Le présent document constitue l'étude d'impact telle que prévue à l'article L2141-2 du Code général de la Propriété des Personnes Publiques.

2. Contexte réglementaire

Selon l'article L2141-2 du Code général de la Propriété des Personnes Publiques, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans.

Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement.

La réglementation prévoit qu'en cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.

3. Contexte de réalisation de l'opération immobilière sur le parking relais P+R de Perly

L'opération immobilière projetée sur le parking relais P+R de Perly s'inscrit dans le projet d'aménagement multisite « du quartier de la gare » qui comprend :

- le secteur de Perly, en lieu et place de l'actuel parking relais, et objet de la présente procédure.
- et le secteur de la Gare issu du renouvellement urbain des tènements proche de la gare ferroviaire de Saint-Julien-en-Genevois et compris entre l'avenue de la Gare, la route d'Annemasse et les voies ferroviaires ;



*Plan de situation des deux secteurs de la concession d'aménagement « du quartier de la gare »
(source : annexe au traité de concession d'aménagement)*

Ce projet d'aménagement est co-porté par la CCG et la ville de Saint-Julien-en-Genevois dans le respect de leurs compétences respectives. Au terme d'une procédure de mise en concurrence, la CCG et la commune de Saint-Julien-en-Genevois ont attribué, par un traité de concession signé puis notifié le 10 janvier 2020, l'aménagement « du quartier de la gare » à l'entreprise Bouygues Immobilier UrbanEra. Un premier avenant, notifié le 9 mai 2022, a ensuite permis de faire évoluer le traité sur une pluralité d'aspects, dont le phasage de l'opération intégrant notamment une avancée de l'urbanisation du secteur Perly du fait d'un report de l'urbanisation sur le secteur de la Gare dans l'attente de la renaturation de l'Arande puis de la révision du Plan de Prévention des Risques (PPR).

Un volet de cette opération d'aménagement porte sur la réorganisation de la mobilité autour de la réalisation d'un Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) qui permettra de connecter, sur un seul et même site, une diversité d'offre de déplacement différente : train, tramway, bus et car, automobile et deux-roues motorisées, vélo, piéton, etc

Pour ce faire, un nouveau parking P+R d'une capacité de 534 places mutualisées sera créé en remplacement des actuels parking P+R de Perly et de la Gare. C'est pourquoi le site de l'actuel P+R de Perly a été intégré au périmètre de la concession d'aménagement « du quartier de la gare » puisque l'offre de stationnement en parking relais sera transféré dans le futur P+R situé au plus près du futur terminus de la ligne de tramway et intégré au PEM. Le site de l'actuel parking P+R qui sera affecté à une opération immobilière permettra de vendre des charges foncières pour financer une partie du coût des équipements publics du PEM.

4. Site du parking relais P+R de Perly

Le parking relais P+R de Perly se situe au Nord de la commune de Saint-Julien-en-Genevois, à proximité de la douane de Perly et de la frontière avec la Suisse.



Plan de situation sur photographie aérienne (vue aérienne 2023)



Plan de situation sur photographie aérienne et cadastre (vue aérienne 2023)



Photographie aérienne du parking P+R de Perly vue depuis le Sud (photographie antérieure à 2023)

Le parking relais P+R de Perly est couvert par la parcelle AL 94 qui dispose d'une superficie 12 423 m² d'après le plan de division établi le 1^{er} novembre 2023 et joint au dossier de permis de construire du macro-lot 5 de Perly n°PC 074 243 24 A 0002.

Une partie de parking relais P+R de Perly a servi à l'installation de la base de chantier pour les travaux d'enfouissement des réseaux du tram qui se sont déroulé de 2022 à 2024. Depuis la fin de ses travaux, une partie du parking est toujours occupée pour du stockage de matériaux et une tranchée anti-intrusion a été creusée afin de contraindre l'utilisation du site par des caravanes. Ainsi, la capacité de stationnement du parking qui était de 336 places avant travaux a été réduite à 230 places matérialisées aujourd'hui dont 13 places limitées à 15 minutes.



Photographie du parking relais P+R de Perly (octobre 2025)

Le P+R de Perly est actuellement géré par la société SAGS/Q-PARK qui est l'exploitant du stationnement payant sur la ville de Saint-Julien-en-Genevois. La société SAGS/Q-PARK intervient en tant qu'exploitant au terme d'un marché qui leur a été confié et qui se terminera fin novembre 2025. Le marché ne sera pas reconduit sur le parking relais P+R de Perly.

La tarification actuellement en vigueur et qui s'arrêtera fin novembre 2025 est la suivante :

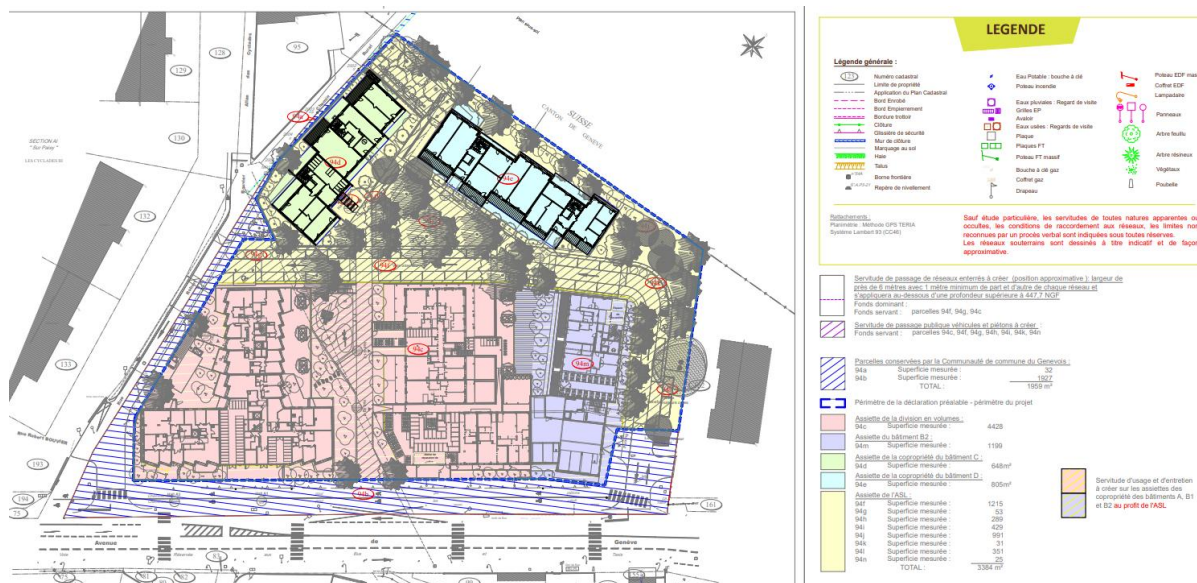


Tarif jour : 4h	2,00 €	Tarif soir & WE : 12h	0,00 €
Tarif jour : 24h	4,00 €	Tarif soir & WE : 16h	2,00 €
Tarif jour : 48h	8,00 €	Tarif soir & WE : 36h	4,00 €
Tarif jour : 3 jours	12,00 €	Tarif soir & WE : 2,5 jours	8,00 €
Tarif jour : 4 jours	16,00 €	Tarif soir & WE : 3,5 jours	12,00 €
Tarif jour : 7 jours	35,00 €	Tarif soir & WE : 4,5 jours	16,00 €
		Tarif soir & WE : 7,5 jours	35,00 €

Il est à noter que le déclassement du parking relais P+R de Perly correspond à une emprise de 10.464 m² à prendre sur la parcelle cadastrée Section AL n°94 à l'exclusion de 1 959 m² qui resteront publiques pour :

- élargir l'avenue de Genève afin d'être compatible avec le projet de tram ;
- maintenir public l'accès à l'opération du fait d'un accès mutualisé avec la copropriété voisine « Intermezzo » (parcelle AL 162) ;
- permettre un élargissement de la rue Robert Bouvier afin d'y aménager un trottoir et ainsi sécuriser les déplacements piétons.

Ce sont ainsi 10 464 m² de foncier qui font l'objet de la procédure de déclassement et de désaffectation du domaine public sur les 12 423 m² de la parcelle AL 94.



Extrait du plan de division du permis de construire n°PC 074 243 24 A 0002

5. Projet immobilier envisagé sur le parking relais P+R de Perly (macro-lot 5 de Perly)

Le projet immobilier envisagé sur le parking relais P+R de Perly porte sur la création de 204 logements (15 736 m² de surface de plancher), répartis sur 5 bâtiments (lot A, B1, B2, C et D), dont 54 locatifs sociaux et 21 Bail Réel Solidaire (BRS). Le permis de construire déposé en co-titularité par SLC Pitance, Bouygues Immobilier UrbanEra (via un transfert de permis) et Haute-Savoie Habitat a été accordé le 19 mars 2024 et est purgé de tout recours depuis la mi-2025.



Plan masse du permis de construire n°PC 074 243 24 A 0002



Vues 3D du permis de construire n°PC 074 243 24 A 0002

6. Enjeux pour l'opération et prise en compte de l'aléa

La Communauté de Communes du Genevois a pris une délibération le 30 mai 2022 pour décider de la désaffectation différée des emprises du site de Perly et l'approbation d'un compromis de vente d'une partie des emprises du site de Perly. Cet acte a permis de retenir la procédure de droit commun de déclassement d'un bien public (article L.2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques).

L'enquête publique sur le déclassement du parking relais P+R de Perly s'est tenue du 6 au 22 juin 2023. Un avis favorable au projet de déclassement du domaine public d'une partie de la parcelle AL 94 située avenue de Genève à Sant-Julien-en-Genevoise et appartenant à la CCG qui est actuellement à usage de parking P+R dit de Perly a été rendu par le Commissaire enquêteur dans son rapport daté du 8 juillet 2023.

Puis le compromis de vente a été signé avec Bouygues Immobilier le 5 septembre 2022 et a ensuite fait l'objet de 7 avenants (dont une partie via lettre avenant) afin d'optimiser le projet au regard des contraintes contextuelles et de prolonger les délais du compromis. Cette procédure, si elle était poursuivie, conduirait à fermer le parking relais pendant trois mois environ afin de finaliser la procédure de déclassement avant de céder le foncier à notre aménageur qui le revendra ensuite aux opérateurs pour commencer les travaux. Pour rapprocher au mieux la date de fermeture définitive du parking du début des travaux de construction, il est désormais souhaité par la Communauté de Communes du Genevois et l'aménageur de la concession d'aménagement du Quartier Gare, Bouygues Immobilier UrbanEra, de passer par une procédure de déclassement du parking public par anticipation (article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques).

Les contraintes du déclassement anticipé

Le déclassement du domaine public de l'emprise considérée sera prononcé une fois les formalités obligatoires réalisées, de façon anticipée, alors même que ces parcelles seront toujours affectées à un usage public.

L'article L.2141 du Code général de la propriété des personnes publiques définit les modalités du déclassement anticipé des biens du domaine public et dispose que :

« Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales ».

L'acte de déclassement fixera le délai dans lequel la désaffectation devra avoir lieu, ce dernier ne pouvant excéder six années. Dans le cas présent, et afin d'être au plus proche du commencement des travaux de construction, la désaffectation interviendra dans le mois suivant la notification par l'acquéreur du début des travaux concourant à la réalisation du programme de construction à réaliser sur le terrain cédé, sans que cette notification ne puisse intervenir au-delà d'un délai de 3 années à compter des présentes, date maximale à laquelle la désaffectation devra intervenir.

L'acte de vente de l'emprise foncière du parking qui sera cédée devra prévoir une clause résolutoire dans le cas où la désaffectation ne serait pas intervenue dans le délai imparti, et fixer les indemnités financières.

Cette mesure nécessite pour la Communauté de Communes du Genevois de prévoir comptablement dans son budget les éventuelles indemnités financières à verser en cas de résolution de la vente.

Les atouts liés à la désaffectation différée du parking par rapport à la cession

Comme expliqué précédemment, la vente d'un terrain dépendant du domaine public d'une collectivité ne peut être actée que lorsque le terrain a été déclassé du domaine public.

Pour être déclassé, le terrain doit ne plus être affecté à l'usage direct du public. Par conséquent, la vente de l'emprise qui accueillera le projet immobilier exige au préalable que ce terrain ne soit plus accessible au public.

Le déclassement anticipé permet donc de finaliser la vente du terrain du parking à l'aménageur de la concession d'aménagement du Quartier Gare alors même que l'emprise du projet immobilier est encore utilisée en tant que parking.

Cette procédure permet donc, en conservant temporairement l'affectation de l'emprise déclassée nonobstant sa cession à l'aménageur, de réduire au maximum le délai entre la date de fermeture du parking de Perly de la date de démarrage des travaux de construction du projet immobilier.

Ainsi, même si l'usage à proprement parlé de parking relais P+R ne sera plus effectif après la fin du mois de novembre 2025, les habitants pourront continuer à utiliser le parking quelques mois supplémentaire jusqu'au démarrage des travaux, au lieu d'avoir un espace vide sans affectation. Il est rappelé néanmoins que deux extensions provisoires du parking relais P+R de la Gare ont été réalisées en 2022 et 2024 pour 186 places de stationnement supplémentaires, afin d'anticiper la fermeture anticipée du parking relais P+R de Perly avant la livraison du futur PEM, portant ainsi la capacité du parking relais P+R de la Gare à 283 places matérialisés dont 3 places PMR et 26 places matérialisés en zone bleue sur le délaissé de l'avenue Louis Armand.

La désaffectation interviendra dans le mois suivant la notification par l'aménageur Bouygues Immobilier UrbanEra aux Autorités Concédantes du début des travaux du macro-lot 5 de Perly et objet de la demande de permis de construire numéro PC 074 243 24 A 0002, sans pouvoir aller au-delà de la durée de trois années après la signature de l'acte de vente. A ce jour, la date prévisionnelle de début des travaux est prévue pour le mois de mai 2026.



7. Calendrier prévisionnel

Le calendrier prévisionnel est donné ci-dessous.

	2025	2026	2027	2028
Etude d'impact pluriannuelle	■			
Décision d'avenanter la promesse de vente	■			
Avenant à la promesse de vente	■			
Délibération de cession		■		
Acte de vente		■		
Désaffectation			■	
Décision constatant la désaffectation			■	
Travaux de construction			■	■
Livraison				■

8. Coût de l'opération pour la Communauté de Communes

La charge financière pour la Communauté de Communes est quasiment sans objet en dehors des moyens humains mis à disposition, du coût de l'huissier pour constater la désaffectation (quelques centaines d'euros) et des éventuels coûts de mise en fourrière.

L'opération est prise en charge directement par les opérateurs.