

**Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) 2025
de la concession d'aménagement du Quartier de la Gare à Saint-Julien-en-Genevois**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-deux juin à vingt heures et trente minutes, le Conseil communautaire, dûment convoqué le seize juin deux mille vingt-six, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux de la Communauté de Communes du Genevois à Archamps (38 rue Georges de Mestral à Archamps – 74160), sous la Présidence de Monsieur Florent BENOIT, Président.

Nombre de membres :

en exercice : 50

présents : 43

procurations : 5

votants : 48

PRESENTS : H. ANSELME, C. ARHUERO, A. AYEB, F. BENOIT, M. BIGAND, C. BILLARD DE SAINT LAUMER, M. BISLIMI, C. BONNAMOUR, S. BURETTE, D. CHAPPOT, S. CLAEYS, E. COLLOMB, N. CORVAÏA, C. COUTIN, E. DEAL, A. DUPRAZ, F. DUVAL, E. ESTALINAO, Y. FOL, M. GENOUD, G. GERDIL-MARGUERON, B. GONDOUIN, C. GONTHIER-GEORGES, S. GRATTAROLY, F. GUILLET, D. LASSALLE, J. LAVOREL, S. LUCAS, A. MAGNIN, A. MARTINEZ REAL, C. MERLOT, S. MICHALOT, L. MIVELLE, J-L. PECORINI, B. PERREARD, C. PICCOT-CREZOLLET, F-E. PISSARD, A. RIESEN, E. ROSAY, I. ROSSAT-MIGNOD, C. SIFFERLIN, A. SORRENTI, D. ZAMOFING

REPRESENTES : P. CHASSOT par N. CORVAÏA, L. FOTI par M. BISLIMI, M. MERMIN par F. BENOIT, G. NICOUD par C. BONNAMOUR, C. VINCENT par A. SORRENTI

SUPPLEE : O. CARRILLAT par C. GONTHIER-GEORGES

EXCUSE : N. DUPERRET

ABSENT : H. SERVANT

Secrétaire de séance : Monsieur David ZAMOFING

Le Conseil communautaire,

Vu l'exposé de Monsieur le Président,

La Commune de Saint-Julien-en-Genevois et la Communauté de Communes du Genevois portent, dans le respect de leurs compétences respectives, le projet d'aménagement du « Quartier de la Gare » situé sur le territoire communal. Ce projet global de réaménagement s'étend sur 2 secteurs distincts :

- Le secteur de la Gare, issu du renouvellement urbain des tènements compris entre l'avenue de la Gare, la route d'Annemasse et les voies ferrées.
- Le secteur de Perly, en lieu et place de l'actuel Parking-Relais (P+R).

Un Traité de Concession d'Aménagement (TCA) du « Quartier de la Gare » a été conclu avec Bouygues Immobilier UrbanEra le 10 janvier 2020.

Un avenant n° 1 au TCA a été signé en mars 2022 et notifié à l'aménageur le 09 mai 2022.

L'article L300-5 du code de l'urbanisme précise les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant. A cet effet, le concessionnaire doit fournir chaque année un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- Le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, 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'article précité dispose que si le concédant est une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, ces documents sont soumis, dès leur communication et dans un délai de 3 mois, à l'examen de l'organe délibérant qui se prononce par un vote.

- **Compte-rendu administratif et technique du CRACL 2025**

Concernant l'état des avancées de l'avenant n° 2 au TCA à régulariser en 2026 :

- La programmation du groupe scolaire a été révisée à 2 200 m² de surface de plancher.
- Le phasage des lots à bâtir et le calendrier de l'opération ont été réajustés.
- Un travail de répartition de la mixité sociale sera à travailler en 2026 par l'aménageur en lien avec les collectivités, entre la mixité sociale retenue en 2023 avec les services de l'État et la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui, approuvé en octobre 2023, impose un pourcentage minimum de logements sociaux.

Concernant la maîtrise foncière de l'opération d'aménagement :

- Plusieurs avenants au compromis de vente du foncier du P+R de Perly ont été signés entre la Communauté de Communes et Bouygues Immobilier UrbanEra.
- Sur le secteur Arande, l'Établissement Public Foncier de Haute-Savoie (EPF 74) a acquis les parcelles cadastrées section AN n° 22, 23 et 183 auprès de la société Total Energies.

L'arrêté de cessibilité n° 1 a été pris le 1^{er} avril 2025 et l'ordonnance d'expropriation le 1^{er} juillet 2025.

En termes d'études :

- La société SOCOTEC a finalisé sa mission de coordonnateur SPS des premiers travaux de démolition/désamiantage sur le Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) en 2025.
- Des sondages complémentaires ont été réalisés sur le secteur de l'Arande.
- Des analyses complémentaires de flux ont été étudiées par le bureau d'études mobilités TRANSITEC.
- Le dossier PRO-DCE des espaces publics du PEM a été mis à jour en 2025.
- Le groupement lauréat via un contrat de Prix Maximal Garanti (PMG) du P+R a été retenu en juin 2025, le contrat signé en octobre 2025 et les études PRO lancées en novembre 2025.
- Des panneaux d'information sur le projet Quartier Gare ont été mis en œuvre sur toute la palissade du site du PEM.

Les travaux de démolitions du PEM ont été finalisés avec notamment la transmission des plans DOE début 2025.

Concernant les procédures administratives :

- Le rapport définitif du référé préventif réalisé avec la copropriété Madame de Staël attenante au PEM a été diffusé par l'expert en décembre 2025.
- Le recours contentieux déposé à l'encontre de la modification n° 1 du PLU a été levé.
- Le recours contentieux déposé à l'encontre de l'arrêté de permis de construire du macro-lot 5 de Perly a aussi été levé.
- Un arrêté de transfert du permis de construire du macro-lot 5 de Perly a été pris pour un des opérateurs.
- Le déclassement par anticipation du P+R de Perly a été approuvé par le Conseil communautaire du 15 décembre 2025.
- Une participation complémentaire de la Communauté de Communes, relative à des travaux qui auraient dû être financés par l'opération tramway mais finalement réalisés par l'aménageur, a été validée lors du comité de pilotage du 16 décembre 2025, pour un montant de 124 863 € H.T. (sanitaire chauffeur tramway et ses réseaux, rampe d'accès à la copropriété De Staël, déplacement portail SNCF).

- **Compte-rendu financier du CRACL 2025**

- **En dépenses**

Au 31 décembre 2025, les dépenses facturées s'élèvent à 523 693 € H.T. et réparties comme suit :

- 11 024 € H.T. de frais de portage fonciers auprès de l'EPF 74.
- 56 365 € H.T. de travaux de démolition/désamiantage sur les terrains du PEM et de l'EPF 74.
- 52 943 € H.T. de frais d'études (MOE, ingénierie, bureau de contrôle, CSPS).
- 20 725 € H.T. de frais de communication.
- 1 370 € H.T. de frais juridiques.
- 20 789 € H.T. de frais divers (clôture et sécurisation du site du PEM).
- 160 478 € H.T. de frais financiers.
- 200 000 € H.T. de frais de structure de Bouygues Immobilier UrbanEra.

Le montant des dépenses facturées en 2025 représente ainsi 0,8 % du montant global des dépenses inscrit au bilan réactualisé au 31 décembre 2025.

Depuis le début de la concession notifiée à Bouygues Immobilier UrbanEra en janvier 2020, le montant total des dépenses s'élève à 7 280 104 € H.T., représentant 10,7 % du montant global des dépenses inscrit au bilan réactualisé au 31 décembre 2025.

○ **En recettes**

Il n'y a aucune nouvelle recette sur l'année 2025.

Au 31 décembre 2025, les recettes perçues par l'Aménageur s'élèvent à 3 602 780 € H.T. et réparties comme suit :

- 2 812 780 € H.T. pour l'apport en nature des terrains du PEM (cf. poste comptabilisé également en dépenses).
- 790 000 € H.T. d'apport de la Communauté de Communes, en remplacement de la subvention au titre du Contrat Plan Etat-Région (CPER) supprimée à l'initiative de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Ces recettes représentent 5,3 % du montant global des dépenses inscrit au bilan réactualisé au 31 décembre 2025.

Pour financer le reste des dépenses, Bouygues Immobilier UrbanEra effectue une avance de trésorerie rémunérée au taux actualisé de 4 % (Euribor 3 mois pris à 1,5 % + 250 points de base).

Au 31 décembre 2025, les montants globaux des dépenses et des recettes sont évalués à hauteur de 67 829 310 € H.T.

Le bilan d'aménagement fin 2025 reste à l'équilibre.

La présente délibération a donc pour objet d'approuver le CRACL 2025 du Quartier de la Gare à Saint-Julien-en-Genevois.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment son article L300-5 ;

Vu la délibération n° 1/19 du Conseil municipal de Saint-Julien-en-Genevois du 20 novembre 2019 portant approbation du choix de l'aménageur et autorisant le Maire à signer la concession d'aménagement ;

Vu la délibération n° 20191125_cc_amgt115 du Conseil communautaire du 25 novembre 2019 portant approbation du choix du concessionnaire pour l'aménagement du « Quartier de la gare » sur deux secteurs distincts situés sur la commune de Saint-Julien-en-Genevois et approbation du traité de concession ;

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° 5 : développement d'une offre de mobilité alternative à la voiture répondant aux enjeux sociaux et environnementaux ;

Vu la délibération n° 1/22 du Conseil municipal de Saint-Julien-en-Genevois du 20 janvier 2022 portant approbation de l'avenant n° 1 au traité de concession d'aménagement du Quartier Gare ;

Vu la délibération n° 20220207_cc_amgt10 du Conseil communautaire du 07 février 2022 portant approbation de l'avenant n° 1 au traité de concession d'aménagement du Quartier Gare ;

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

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 mobilité et de modes doux ;

Vu la délibération n° c_20260302_fin_005 du Conseil communautaire du 02 mars 2026 modifiée portant adoption du budget primitif 2026 – Budget principal ;

Vu le traité de concession d'aménagement et ses annexes signé le 06 décembre 2019 par le Président de Bouygues Immobilier, le 23 décembre 2019 par le Maire de Saint-Julien-en-Genevois et le 02 janvier 2020 par le Président de la Communauté de Communes du Genevois, et notifié à l'aménageur le 10 janvier 2020 ;

Vu l'avenant n° 1 au traité de concession d'aménagement signé le 03 mars 2022 ;

Vu le CRACL 2025 du Quartier de la Gare, annexé à la présente délibération ;

Après en avoir délibéré :

Article 1 : approuve le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) 2025 de la concession d'aménagement du Quartier de la Gare à Saint-Julien-en-Genevois, annexé à la présente délibération.

Article 2 : prévoit l'inscription des crédits au budget principal – exercice 2027 – chapitre 204 - subventions d'équipement versée.

Article 3 : mandate Monsieur le Président ou son représentant afin de négocier les termes de l'avenant n° 2 au traité de concession, qui viendra réaffirmer le calendrier, et formaliser les ajustements programmatiques et financiers de la concession du « Quartier de la gare » issus du présent CRACL.

Article 4 : autorise Monsieur le Président ou son représentant à accomplir toutes les démarches et à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

- ADOPTE A L'UNANIMITE -

VOTE : POUR : 48

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Le secrétaire de séance,
David ZAMOFING

Le Président,
Florent BENOIT



Le Président certifie le caractère
exécutoire de cette délibération :
- Télétransmise en Préfecture le 01/07/2026
- Publiée le 01/07/2026

La présente délibération 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.

« QUARTIER GARE » A SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (74)

Concession d'aménagement



COMPTE-RENDU ANNUEL COMPTABLE DE L'AMENAGEUR AUX COLLECTIVITES CONCEDEANTES

31 mars 2026

Période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025

Table des matières

Contexte et cadre général du Compte-Rendu.....	3
Partie 1 – LE COMPTE-RENDU ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE.....	7
1. Projet d’avenant N°2 au TCA – Etat des avancées	7
a. Ajustement de la mixité sociale des logements et agrandissement du groupe scolaire	7
b. Ajustement du phasage des lots et du calendrier.....	8
c. Synthèse	8
2. Maitrise du foncier	8
a. Acquisitions foncières et procédure d’utilité publique.....	8
b. Cessions foncières	10
c. Echéanciers prévisionnels des acquisitions et cessions foncières	11
3. Conduites d’études.....	11
a. Etudes techniques et règlementaires (hors maîtrises d’œuvre).....	11
b. Etudes de coordination urbaine – CPAUPE - Fiches de lot – Jury architectes - Ateliers	12
c. Conception des espaces publics et du parking P+R	12
d. Communication/concertation	12
4. Réalisation de travaux	12
5. Procédures administratives	13
a. Modifications du PLU	13
b. Autorisations d’urbanisme	13
c. Déclaration d’utilité publique	13
d. Déclassement - Désaffectation du parking P+R de Perly	13
Partie 2 – LE COMPTE-RENDU FINANCIER.....	14
6. Le bilan prévisionnel actualisé.....	14
a. L’état d’avancement du bilan.....	14
b. Actualisation échéancier	15
c. Dépenses et recettes prévisionnelles actualisées.....	15
d. La synthèse des dépenses par poste avec éventuelles évolutions	15
e. La synthèse des recettes par postes et éventuelles évolutions.....	18
7. Phasage et Calendrier général prévisionnels	19
8. Annexes CRACC.....	21

Contexte et cadre général du Compte-Rendu

Contexte

L'opération d'aménagement « Quartier Gare » se situe à Saint-Julien-en-Genevois en Haute-Savoie. Elle se scinde en deux sites : le secteur de la gare et le secteur Perly. Elle cumule environ 6,7 hectares. Le secteur de la gare prend place sur d'anciens tènements compris entre l'avenue de la gare, la route d'Annemasse et les voies ferrées ; celui de Perly est prévu en lieu et place de l'actuel parking relais.

Ce projet d'aménagement se développe sur un territoire en pleine mutation. La démographie est en forte et régulière progression, au niveau de la communauté de communes comme de celui de la ville. Située à la frontière helvétique, elle accueille une population mixte. La ville souhaite donc fournir un cadre de vie adapté à ses usagers et habitants avec une nouvelle offre de mobilités, de services et commerces ainsi qu'une offre immobilière adaptée pour tous. L'opération s'inscrit dans la continuité et dans la liaison du tissu urbain existant, à proximité du cœur de ville.

Les objectifs de ce projet d'aménagement, sont les suivants :

- Apaiser la mobilité à l'échelle de l'ensemble du Genevois ;
- Créer un pôle d'échanges pour connecter les différents modes de transports : train / tramway / bus / vélos / piétons ;
- Proposer des logements pour tous, y compris des logements abordables et socialement aidés ;
- Développer des activités économiques et des services ;
- Proposer des espaces verts arborés mettant en valeur la rivière Arande ;
- Développer le premier quartier bas carbone de Haute-Savoie avec notamment des constructions bois et l'utilisation de matériaux biosourcés.



1 - Périmètre de la concession d'aménagement – Saint-Julien-en-Genevois

Le cadre juridique

UrbanEra®, direction de l'aménagement de Bouygues Immobilier, a été désignée par la Communauté de communes du Genevois (CCG) et par la ville de Saint Julien-en-Genevois, après consultation, comme Aménageur du « Quartier gare », en novembre 2019. Un Traité de Concession d'Aménagement (TCA), notifié le 10 janvier 2020, encadre son intervention pour une durée de 12 ans en vue de réaliser cette opération. Un avenant N°1 au TCA a également été signé en mars 2022 et notifié en mai 2022.

Les missions confiées au concessionnaire seront les suivantes :

- Acquérir auprès des collectivités ou de l'EPF de Haute-Savoie, les biens mobiliers et immobiliers nécessaires à l'opération situés dans le périmètre de la zone, monter le dossier d'enquête publique de la procédure de DUP en lien avec l'Etablissement Public Foncier 74 ;
- Gérer les biens acquis ;
- Procéder aux études nécessaires à la mise en œuvre du projet, en associant les collectivités aux choix des prestataires et au suivi des études, et porter les procédures administratives correspondantes ;
- Réaliser les travaux et aménagements permettant de rendre les terrains aptes à recevoir les constructions futures (démolition des bâtiments existants, désamiantage, dépollution, affouillements, terrassements, déplacement et création des réseaux dans le périmètre de l'opération, mise hors service et dépose des réseaux supprimés, etc...) ;
- Assurer la synthèse urbaine et veiller à la coordination des différents projets ;
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des équipements et infrastructures destinés à être remis aux Collectivités, assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de cessions, locations ou conventions d'usage des terrains aménagés ;
- Assurer la commercialisation des terrains dans les meilleures conditions, en articulation avec la programmation attendue de l'opération, les objectifs de mixité résidentielle et fonctionnelle, d'animation, de services et de dynamisation du centre-ville.

L'opération d'aménagement prévoit une programmation mixte. Il sera construit des logements pour toutes les catégories de population, ainsi que des produits spécifiques comme une résidence sociale seniors, de l'habitat participatif, du tertiaire et des commerces.

Concernant sa dimension multimodale, le projet prévoit d'accueillir un parking public P+R de 534 places, une gare routière ainsi qu'une consigne vélos.

Le tout sera appuyé par une réflexion sur la voirie, les parvis et les espaces verts, notamment autour de l'Arande et de ses berges.

Le tableau ci-dessous détaille les surfaces de plancher prévues pour chaque destination et figurant à l'avenant n°1 détaillées ci-dessous:

Programmation	Surfaces (m ² SDP) Avenant N°1 au TCA
Logements	52 044
Secteur gare	35 966
Accession	20 034
Maitrisé - Abordable	4 644
BRS	3 644
logements Participatifs	1 000
Social	11 288
LLS en MOA bailleur	3 939
ULS	1 347
Résidence seniors sociale	6 002
Secteur Perly	16 078
Accession	10 466
Maitrisé - BRS	1 497
Social	4 115
LLS en MOA bailleur	3 312
ULS	803
Activités	8 674
Secteur gare	8 674
Hôtel	3 200
Bureaux	2 038
Equipement public	1 200
Crèche	350
Commerces	1 546
Pôle médical	340
Synthèse	60 718

Pour la conception et la mise en œuvre du projet, l'Aménageur a passé une mission de Maîtrise d'œuvre complète de conception et d'exécution à un groupement dont INGEROP est mandataire. Chaque membre du groupement est en charge d'un volet défini. INGEROP est responsable du volet VRD (voirie et réseaux divers), AREP est l'architecte-urbaniste coordinateur, IN SITU est en charge du volet paysage.

D'autres bureaux d'études accompagnent l'Aménageur sur des études spécifiques, notamment Transitec pour les sujets de mobilité, Alto-Step pour les problématiques environnementales, SAGE Environnement pour la partie réglementaire.

Le projet est mené en étroite collaboration entre les Autorités concédantes et l'Aménageur. Des Comités de Pilotage (COPIL) en présence des Elus sont régulièrement organisés pour présenter l'avancement de l'opération et valider chacune des étapes du projet. Des Comités Techniques (COTECH) sont organisés chaque semaine avec les services mutualisés Ville/CCG et tout service concerné sur des sujets plus précis. Depuis septembre 2022, des COPILs réguliers sont également organisés avec les services de l'Etat (DDT, service instructeur DUP...) pour le suivi du dossier.

Conformément à l'article 34 du Traité de concession pris pour l'application de l'article L300-5 du Code de l'urbanisme, l'Aménageur doit présenter un compte-rendu annuel à la collectivité concédante (CRACC).

Les Collectivités ont pris acte du CRACC 2021 par délibération n°20221107_cc_amgt123 du conseil communautaire en date du 07 novembre 2022 et par délibération n°098_2022 du conseil municipal en date du 20 octobre 2022 pour la période du 01 janvier 2021 au 31 décembre 2021, ci-après dénommé « CRACL 2021 ».

Les Collectivités ont pris acte du CRACC 2022 par délibération n°20230522_cc_amgt39 du conseil communautaire en date du 5 mai 2023 et par délibération n°058_2023 du conseil municipal en date du 15 juin 2023 pour la période du 01 janvier 2022 au 31 décembre 2022, ci-après dénommé « CRACL 2022 ».

Les Collectivités ont pris acte du CRACC 2023 par délibération n°c_20240624_amgt_70 du conseil communautaire en date du 24 Juin 2024 et par délibération n° 047_2024 du conseil municipal en date du 20 Juin 2024 pour la période du 01 janvier 2023 au 31 décembre 2023, ci-après dénommé « CRACL 2023 ».

Les Collectivités ont pris acte du CRACC 2024 par délibération n°c_20250616_amgt_67 du conseil communautaire en date du 16 juin 2025 et par délibération n° 063_2025 du conseil municipal en date du 26 Juin 2025 pour la période du 01 janvier 2024 au 31 décembre 2024, ci-après dénommé « CRACL 2024 ».

L'objet du présent CRACL, ci-après dénommé « CRACL 2025 », est de décrire l'avancement de l'opération sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2025.

Partie 1 – LE COMPTE-RENDU ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE

1. PROJET D'AVENANT N°2 AU TCA – ÉTAT DES AVANCEES

a. Ajustement de la mixité sociale des logements et agrandissement du groupe scolaire

Révision de la mixité sociale

Pour mémoire, tel que détaillé dans le précédent CRACL 2024, un ajustement concernant la mixité sociale de la programmation de logements a été validé en 2023 entre les Collectivités, les services de la DDT et l'Aménageur afin de :

- Garantir un ratio minimal de 30% de logements en locatif social (LLS) au global sur la concession gare (secteur gare + secteur Perly) hors ULS (12 logements prévus sur le secteur Perly) conformément à la doctrine départementale de 2022 sur l'usufruit locatif social (ULS) pour les communes déficitaires comme c'est le cas pour la commune de Saint-Julien-en-Genevois
- Plafonner le ratio de BRS autour de 5% au global sur la concession gare (secteur gare + secteur Perly) conformément au PLH 3

Il est rappelé que la Commune a modifié le PLU afin de garantir ces deux ratios, dans le cadre de la modification N°1 au PLU approuvée en Conseil Municipal du 19 octobre 2023 :

- Sur le secteur gare – zone UCg: 35% minimum de sa surface de plancher (SDP) en logement locatif social
- Sur le secteur Perly – zone UCh: 25% minimum de sa surface de plancher (SDP) en logement locatif social
 - ➔ Ces deux ratios sur les secteurs gare et Perly permettent de garantir 30% de LLS sur le quartier gare

Un travail de répartition de cette mixité sociale au sein des différents bâtiments sera à retravailler en 2026 par l'Aménageur, en lien avec les Collectivités, en fonction de la surface définitive du groupe scolaire qui sera retenue.

Révision de la programmation du groupe scolaire

Le TCA prévoit un équipement public dédié à un groupe scolaire d'une surface de 1 200 m² SDP au sein du lot A1. Cette surface de 1200 m² SDP est l'hypothèse pour les charges foncières au bilan d'aménagement au TCA. Le coût d'acquisition de la coque brute/fluides en attente de cet équipement public est encadré au TCA jusqu'à 1 820 m² SDP.

En 2025, la Commune a sollicité l'étude de l'agrandissement du groupe scolaire fléché sur le lot A1 du secteur gare pour une surface totale de 2 200 m² SDP correspondant à huit classes, soit une augmentation de 1 000 m² SDP par rapport à la programmation initiale au TCA. Le lot A1 accueille par ailleurs le programme de logements sociaux seniors.

L'Aménageur a mobilisé son urbaniste AREP pour étudier la faisabilité de ce groupe scolaire agrandi ainsi que l'impact sur la programmation de logements. A fin 2025, cette étude est en cours et un atelier de travail sur la maquette urbaine du quartier est prévu début janvier 2026 avec la Commune.

b. Ajustement du phasage des lots et du calendrier

Le phasage des lots sur le secteur gare est adapté avec en premier lieu une urbanisation des lots au Nord de l'Arande le long de la route d'Annemasse existante qui sera requalifiée sur la partie Est par la Commune, et dans un second temps une urbanisation des lots au Sud de l'Arande le long de la voie nouvelle Sud à créer dans le cadre de la concession d'aménagement.

Le calendrier de renaturation de l'Arande, préalable à l'urbanisation, est quant à lui recalé à partir de 2028, en lien avec la procédure d'expropriation en cours, plus amplement détaillé ci-après.

c. Synthèse

Un avenant N°2 au TCA est donc à régulariser en 2026 en fonction de la décision de la Commune concernant la surface du groupe scolaire, pour acter la programmation et le phasage modifiés.

2. MAITRISE DU FONCIER

a. Acquisitions foncières et procédure d'utilité publique

Cadre général

Le Traité de Concession d'Aménagement pour l'opération d'aménagement du quartier gare de Saint-Julien-en-Genevois cadre les modalités d'acquisition des terrains par l'Aménageur, soit :

- directement auprès des Autorités Concédantes (Commune et CCG)
- ou auprès de l'EPF avec prise en charge des frais de portage par la concession d'aménagement

Avancées des négociations et acquisitions

Secteur Perly

Le foncier du P+R Perly est propriété de la CCG. Trois avenants ont été signés entre la CCG et l'Aménageur en 2025 encadrant notamment le calendrier de désaffectation/déclassement du parking P+R de Perly, et l'acquisition est prévue par l'Aménageur au premier trimestre 2026 afin d'enclencher avec la cession aux opérateurs au second trimestre 2026.

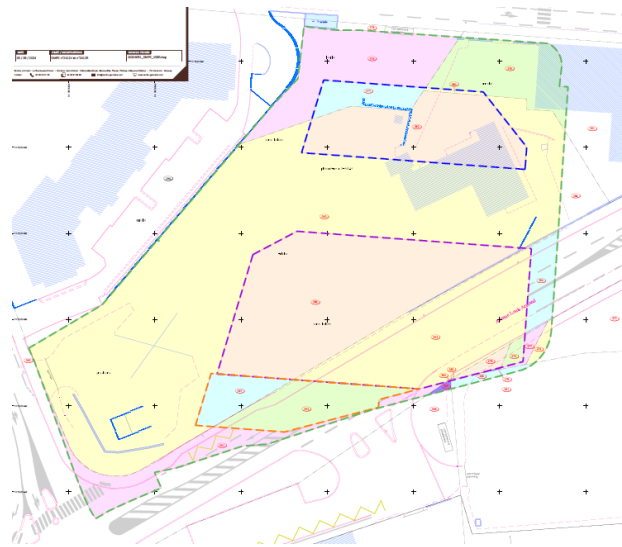
Secteur Gare



2 - Secteur gare - PEM et Arande

- Secteur PEM :

L'acquisition des parcelles par l'Aménageur auprès de la Commune et CCG a été réalisée en septembre 2024.



3- Plan de division PEM

- Secteur Arande :

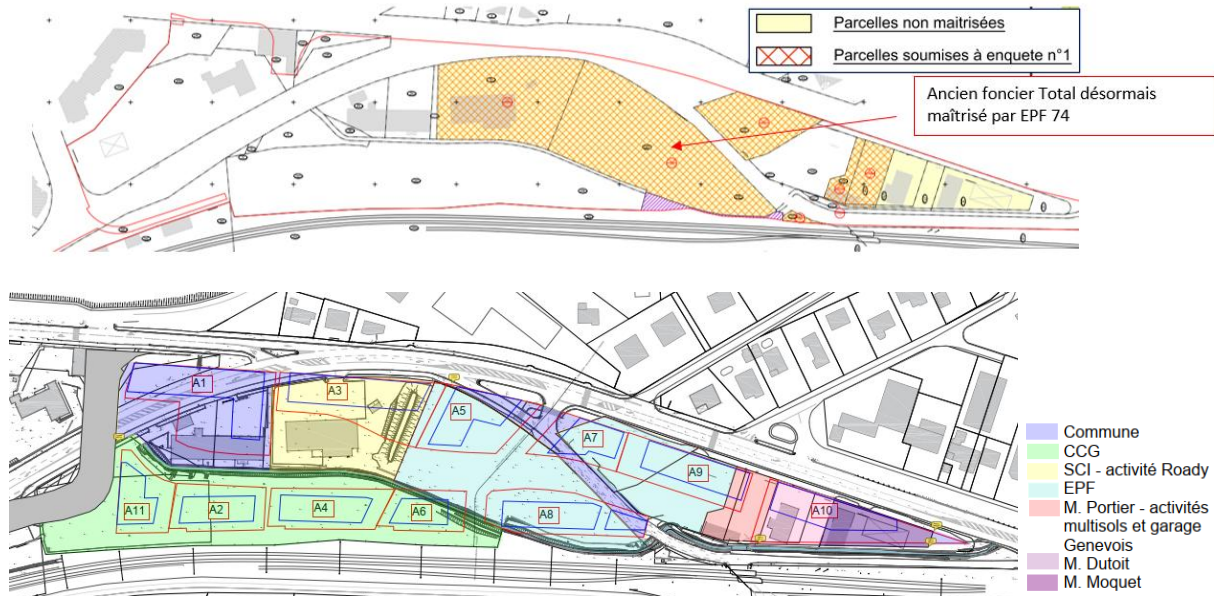
En juillet 2025, l'EPF a acquis les parcelles AN 183, 22, 23 auprès de la société Total Energies suite à la délivrance de l'arrêté préfectoral de servitude d'utilité publique n°PAIC-2025-2025-0043 en date du 25 juin 2025. A cet effet, une convention de portage a été signée entre l'EPF et l'Aménageur.

Les avancées de la procédure d'utilité publique se sont poursuivies telle que :

- 2023 : dépôt du dossier de Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire N°1 (parcelles Roudy, Total Energies et consorts Portier) nécessaires pour les travaux de l'Arande (EPF en Autorité Expropriante bénéficiaire de la DUP conformément au TCA) / enquête publique conjointe
- 22 juillet 2024 : Arrêté de DUP. Il fait l'objet de deux recours contentieux.
- 1^{er} avril 2025 : Arrêté de cessibilité (hors parcelles Total dont l'acquisition a été réalisée à l'amiable en juillet 2025). Il fait l'objet de deux recours contentieux.
- 1^{er} juillet 2025 : Ordonnance d'expropriation
- Décembre 2025 : préparation de la saisine de juge de l'expropriation pour les parcelles des consorts Portier

En 2026, la procédure d'expropriation va se poursuivre pour les fonciers suivants :

- Parcelles consorts Portier – AN 18, 199, 201
 - Parcelle SCI En Louche avec activité de garage Roudy – AN 26
- Etant précisé que les recherches de relocalisation de l'activité de garage Roudy se poursuivent par les Autorités Concédantes



Les parcelles situées sur la pointe Est – AN 198, 200, 21, 174, 17, 16 n'ont pas été intégrées dans la première enquête parcellaire pour des raisons de phasage du projet, elles devront faire l'objet de négociations amiables et pourront le cas échéant être intégrées dans une deuxième enquête parcellaire si celles-ci n'aboutissent pas.

En complément de ces fonciers privés, il convient de préciser que :

- La caserne des pompiers localisée sur les parcelles Ville AN 27-28-29-30 est en cours de relocalisation. Le permis de construire du SDIS obtenu en octobre 2024 est purgé des recours tiers au 31 décembre 2024. La livraison de la nouvelle caserne a été recalée à fin 2026.
- Une servitude de passage ou acquisition doit également être obtenue auprès de la SNCF sur un délaissé de la parcelle AN 250, pour le passage de la nouvelle voie Sud du projet.

b. Cessions foncières

Le TCA prévoit la cession des terrains auprès des opérateurs par l'Aménageur avec vente de charges foncières.

Au 31 décembre 2025, aucune cession n'a été effectuée.

Sur Perly, suite à la levée des recours sur le permis de construire en 2025, la cession aux trois opérateurs avec vente de charges foncières est prévue au second trimestre 2026.

Sur le PEM, il n'y a pas eu de cession en 2025 car l'îlot est en Maitrise d'ouvrage directe par Bouygues Immobilier. La perception des charges foncières sur les bureaux et commerces est prévue au second semestre 2026

c. Echéanciers prévisionnels des acquisitions et cessions foncières

L'échéancier a été recalé au 31/12/2025 conformément aux avancées des études et échanges en COPIL

	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
CHARGES FONCIERES												
Logements en accession libre	-	-	-	-	-	-	-	-	8 545 052	6 365 360	7 799 785	3 239 740
Logements accession encadrée	-	-	-	-	-	-	-	-	224 400	201 960	185 895	-
Logements sociaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 041 290	548 250	254 500
Démembrement Perly / Participatif Gare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 000 000	-
Résidences spécialisées	-	-	-	-	-	-	-	-	805 950	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-	-	-	345 300	-	-	-	-	-
Commerces hors hôtel	-	-	-	-	-	-	163 560	-	79 900	-	107 395	-
Hôtel avec commerce RDC	-	-	-	-	-	-	-	735 355	-	-	-	-
Crèche	-	-	-	-	-	-	-	70 000	-	-	-	-
Pôle médical	-	-	-	-	-	-	-	79 900	-	-	-	-
Équipement public (groupe scolaire)	-	-	-	-	-	-	-	-	255 600	-	-	-
SECTEUR GARE												
Logements en accession libre PERLY	-	-	-	-	-	-	508 860	735 355	10 060 802	7 608 570	9 641 325	3 494 240
Logements accession encadrée	-	-	-	-	-	-	9 526 331	4 131 557	-	-	-	-
Logements sociaux	-	-	-	-	-	-	589 846	-	-	-	-	-
Démembrement / Participatif	-	-	-	-	-	-	764 364	-	-	-	-	-
SECTEUR PERLY												
Logements sociaux	-	-	-	-	-	-	517 502	-	-	-	-	-
TOTAL CHARGES FONCIERES												
	-	-	-	-	-	-	11 905 902	4 866 912	10 060 802	7 608 570	9 641 325	3 494 240
PARTICIPATION												
Foncier public à 15 000 000 €	-	-	-	-	2 812 780	-	8 000 000	4 187 220	-	-	-	-
TOTAL PARTICIPATIONS												
	-	-	-	-	3 602 780	-	8 904 129	4 362 083	361 000	2 421 567	-	600 000
	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031
FONCIER ET MISE EN ETAT DES SOLS												
Acquisition foncière (dont fonciers publics avec valeur vénale 15 M€)												
Foncier 1 - PEM	-	-	-	-	-2 812 780	-	-8 000 000	-4 187 220	-3 500 410	-3 340 000	-	-3 305 833
Foncier 2 - Perly	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Foncier 3 et 4 - Renaluration Arande	-	-	-	-	-	-	-	-	-3 500 410	-3 340 000	-	-
Foncier 5 - Gare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Foncier 6 - Gare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Foncier 7 - Gare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-3 305 833
Foncier public à 15 000 000 €	-	-	-	-	-2 812 780	-	-8 000 000	-4 187 220	-	-	-	-
Frais de notaire												
	-	-	-1 175	-	-40 800	-	-144 500	-	-355 745	-	-	-134 960
Autre frais foncier												
Portage EPF	-	-	-	-	-	-11 024	-66 000	-159 000	-150 000	-224 000	-224 000	-74 976
Service de acquisition SNCF	-	-	-	-	-	-11 024	-66 000	-150 000	-150 000	-224 000	-224 000	-74 976
	-	-	-	-	-	-	-30 000	-	-	-	-	-

3. CONDUITES D'ETUDES

En 2025, l'Aménageur a poursuivi la réalisation des études et les choix des prestataires nécessaires à l'avancement de l'opération (pour les dossiers règlementaires, autorisations d'urbanisme et travaux aménageur) suivant le calendrier général de l'opération joint au chapitre 7.

a. Etudes techniques et règlementaires (hors maîtrises d'œuvre)

- Coordonnateur SPS - Travaux de démolition PEM

La société SOCOTEC a été désignée pour la mission de coordonnateur SPS des premiers travaux de démolition/désamiantage sur le PEM. Elle a donc suivi les travaux de démolition d'octobre à décembre 2024 par la société CARDEM et a finalisé sa mission en 2025 avec l'analyse des documents de fin de travaux.

- Etudes pollution

Suite aux diagnostics environnementaux réalisés par le bureau d'études ANTEA en 2022, et à la réception du rapport de fin de travaux de la société Total Energies en juillet 2024, les études pollution ont été poursuivies avec les analyses de risques sanitaires pour vérifier la compatibilité des sites avec les usages prévus (logements et ERP) et définition des mesures de gestion de la pollution associées (évacuation de certaines terres en complément des terrassements prévus dans le cadre du projet, dispositions constructives...). En 2025, des sondages complémentaires ont été réalisés sur le secteur Arande, et se poursuivront en 2026 afin de mettre à jour le plan de gestion au fur et à mesure des maîtrises foncières.

- Etudes mobilités

En 2025, le bureau d'études mobilités Transitec a réalisé des analyses complémentaires de flux au sein du quartier gare.

b. Etudes de coordination urbaine – CPAUPE - Fiches de lot – Jury architectes - Ateliers

Le travail sur les premières fiches de lot du secteur Arande a été enclenché avec des premiers ateliers et échanges sur le fonctionnement du lot A1 intégrant le groupe scolaire et les logements seniors. Ce travail sera poursuivi en 2026.

c. Conception des espaces publics et du parking P+R

L'aménageur a pu échanger et valider avec les Collectivités lors des différents COPILs en 2024 un calendrier recalé des travaux du PEM pour un démarrage prévisionnel à partir de fin 2025, à l'exception des travaux de démolitions/désamiantage PEM réalisés en 2024, en lien avec l'évolution du calendrier tramway reporté.

- Etudes des espaces publics du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM)

Le dossier complet PRO-DCE des espaces publics-VRD du PEM a été mis à jour en 2025 pour intégrer des dernières modifications, et l'Aménageur a lancé l'appel d'offres sur la base de quatre lots.

Au global, les offres retenues après négociations lors du COPIL du 16 décembre 2025 pour les quatre lots, pour un total de 2,78 M€ HT, s'inscrivent dans le budget VRD PEM de 2,79 M€ HT. Ce budget VRD PEM intègre :

Les budgets des fiches ouvrages au TCA sur ce périmètre de prestations

- En intégrant la déduction des travaux préparatoires engagés en 2021 pour le CPER
- En intégrant un transfert de budget par la CCG de 124 863 k€ HT au titre de travaux réalisés par l'Aménageur dans le cadre du futur tramway (sanitaire chauffeur tramway, rampe d'accès copropriété de Staël, déplacement portail SNCF) validé lors du COPIL du 16 décembre 2025

Les premiers travaux préparatoires VRD ont été recalés fin mars 2026.

Il a par ailleurs été validé le basculement d'une partie de l'aléa positif (124 k€ HT) sur la fiche ouvrage concernant la déviation de l'avenue Louis Armand le long du PEM, en provision d'un aléa travaux VRD PEM pour atteindre 6%, du fait de la gestion plus complexe en phase chantier lié à l'allotissement.

- Etudes du parking P+R :

La consultation des groupements d'entreprises travaux-bureaux d'études via un contrat de Prix Maximal Garanti (PMG) et études PRO techniques à mener par le groupement d'entreprises sur le bâtiment mixte parking/bureaux au sein du PEM lancée en avril 2024 s'est poursuivie en 2025 avec une deuxième phase d'analyse détaillée du projet. Le groupement lauréat (Globalp – Gustave – Plantier – Bovagne – LP Charpente) a été retenu en juin 2025, le contrat a été signé et les études PRO ont été lancées en novembre 2025 .

d. Communication/concertation

Une communication sur le quartier gare a été réalisée avec des panneaux d'information mis en œuvre sur toute la palissade chantier du site du futur PEM.

4. REALISATION DE TRAVAUX

L'entreprise CARDEM a finalisé les travaux de démolitions PEM (maison des associations, hangar à sel) et maison EPF/Vasseur avec notamment la transmission des plans DOE début 2025. Un avenant N°1 de 5 850 € HT a été régularisé en 2025 concernant la sécurisation des sites (blocs) et le traitement de plaques d'amiante découvertes lors des démolitions. Le DGD a été signé en avril 2025 pour un total de coûts travaux à 172 363 € HT (hors honoraires de maîtrise d'œuvre démolition).

Les premiers travaux préparatoires VRD du PEM (nettoyage du site, terrassements, soutènements en limite de propriété) sont prévus à partir de fin mars 2026 par le groupement d'entreprises Bortoluzzi - Eiffage.

5. PROCEDURES ADMINISTRATIVES

a. Modifications du PLU

Pour mettre en œuvre l'opération d'aménagement « quartier gare », les Collectivités ont dû procéder à deux modifications de PLU :

- Modification N°2 sur le secteur gare avec OAP spécifique
- Modification N°1 sur le secteur Perly avec OAP spécifique, et d'autres sujets à modifier hors cadre de la concession d'aménagement.

La Modification N°2 du PLU intégrant l'OAP sur le secteur Gare a été approuvée en juillet 2022 et purgée depuis.

La Modification N°1 intégrant l'OAP sur le secteur Perly a été lancée en janvier 2023 puis approuvée lors du Conseil Municipal du 19 octobre 2023. Le recours contentieux a été levé en 2025.

b. Autorisations d'urbanisme

Le PCVD sur le PEM déposé par Bouygues Immobilier le 30 juin 2022 a été délivré par la Mairie le 3/03/2023 ; il est désormais purgé de tout recours. Un référé préventif a été réalisé avec la copropriété de Staël attenante en 2024 avec un rapport définitif diffusé par l'expert en décembre 2025.

Le PCVD sur le macro-lot Perly déposé en cotitularité par les trois opérateurs le 31 janvier 2024 a été délivré par la Mairie le 19 mars 2024. Un arrêté de transfert a été obtenu le 13 mars 2025 pour un des opérateurs. Le recours contentieux a été levé en 2025.

c. Déclaration d'utilité publique

Cf. §2 sur les acquisitions foncières et procédure d'utilité publique

d. Déclassement - Désaffectation du parking P+R de Perly

Le déclassement du parking P+R Perly a été approuvé en conseil communautaire par une délibération du 15 décembre 2025. La désaffectation effective du parking P+R, dernière étape de la procédure, est prévue en 2026, elle sera actée par constat et décision du président de la CCG.

Partie 2 – LE COMPTE-RENDU FINANCIER

6. LE BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

a. L'état d'avancement du bilan

En dépenses :

Au 31 décembre 2025, les dépenses facturées s'élèvent à 523 693€ HT de dépenses pour l'année 2025, réparties comme suit :

- 11 024 € HT de frais de portage fonciers auprès de l'EPF
- 56 364 € HT de travaux de démolition/désamiantage sur les terrains du PEM et de l'EPF74 intégrant les honoraires de Maîtrise d'œuvre démolition afférents ;
- 52 943 € HT de frais d'études (MOE, ingénierie, bureau de contrôle, CSPS)
- 20 725 € HT de frais de communication ;
- 1 370 € HT de frais juridiques
- 20 789 € HT de frais divers (clôture et sécurisation du site du PEM)
- 160 478 € HT de frais financiers ;
- 200 000 € HT de frais de structure de Bouygues Immobilier UrbanEra.

Le montant des dépenses facturées en 2025 représente ainsi 0,8 % du montant global des dépenses inscrit au bilan réactualisé au 31 décembre 2025.

Depuis le début de la concession gare notifié à Bouygues Immobilier UrbanEra en janvier 2020, le montant total des dépenses s'élève à 7 280 104 € HT :

- 2 812 780 € HT pour l'apport en nature des terrains du PEM (poste comptabilisé également en recettes) ;
- 4 467 324 € HT de dépenses en numéraire.

Cela représente 10,7 % du montant global des dépenses inscrit au bilan réactualisé au 31 décembre 2025.

En recettes :

Sur l'année 2025, il n'y a pas eu de nouvelles recettes, étant donné le report du versement de la participation CCG de 500 k€ HT en 2026.

Au 31 décembre 2025, les recettes perçues par l'Aménageur s'élèvent à 3 602 780 € HT :

- 2 812 780 € HT pour l'apport en nature des terrains du PEM (poste comptabilisé également en dépenses) ;
- 790 000 € HT de participation de la CCG au titre de la subvention CPER supprimée à l'initiative de la Région et prise en charge par la CCG qui en assure le financement auprès de l'Aménageur conformément au TCA.

Cela représente 5,3 % du montant global des dépenses inscrit au bilan réactualisé au 31 décembre 2025.

Pour financer le reste des dépenses, Bouygues Immobilier UrbanEra effectue une avance de trésorerie rémunérée au taux Euribor 3 mois + 250 points de base.

b. Actualisation échéancier

L'échéancier du bilan d'aménagement a été actualisé en intégrant les dépenses réelles et avec les recalages de calendrier suivants :

En recettes :

Sur Perly : les charges foncières de la première phase (lots A,B1,B2) ont été recalées en 2026.

En dépenses:

Pour les études, les dépenses ont été recalées au plus proche des travaux sur le PEM recalés en mars 2026 et le secteur Arande (en lien avec maîtrise foncière).

c. Dépenses et recettes prévisionnelles actualisées

Au 31 décembre 2024, les montants globaux des dépenses et des recettes ont évolué à hauteur de **67 829 310 €HT**. Le tableau détaillé du bilan actualisé est présenté en Annexe 1.

Le bilan d'aménagement à fin 2025 reste à l'équilibre.

d. La synthèse des dépenses par poste avec éventuelles évolutions

✓ POSTE 1 : FONCIER

	Bilan au 31/12/2025	Bilan au 31/12/2024	écarts	% évolution
FONCIER ET MISE EN ETAT DES SOLS				
Acquisition foncière (dont fonciers publics avec valeur vénale 15 M€)	-25 146 243	-25 146 243	-	0,00%
Frais de notaire	-677 180	-677 180	-	0,00%
Autre frais foncier	-930 000	-930 000	-0	0,00%
Portage EPF				
Servitude SNCF				
Mise en Etat des sols	-5 007 285	-5 007 285	-	0,00%
TOTAL FONCIER ET MISE EN ETAT DES SOLS	-31 760 708	-31 760 708	-0	0,00%

Aucune évolution en 2025.

✓ **Poste 2 : TRAVAUX et EQUIPEMENTS**

	Bilan au 31/12/2025	Bilan au 31/12/2024	écarts	% évolution
TRAVAUX AMENAGEUR				
VRD et aménagements urbains	-10 810 130	-10 806 846	3 284	0,03%
VRD Phase 1 - Louis Armand Tranche 2 et PEM	-4 096 280	-4 095 417	863	
dont Louis Armand Tranche 2	-1 202 720	-1 326 720	-124 000	
dont PEM	-2 893 560	-2 768 697	124 863	
VRD Phase 2 - Perly				
VRD Phases 3 et 4 - Renaturation Arande				
VRD Phase 5 - Gare				
VRD Phase 6 - Gare				
VRD Phase 7 - Gare				
Aléas conception travaux				
Indexation marché travaux d'aménagement et VRD				
Aléas travaux VRD et aménagements urbains intégrant complément pour PEM	-439 554	-315 554	124 000	39,30%
Coûts annexes	-607 800	-607 800	-	0,00%
Energie - Contribution de l'aménageur				
TOTAL TRAVAUX VRD AMENAGEUR	-11 857 484	-11 730 200	127 284	1,09%
EQUIPEMENTS				
Equipement n°1 - Parking P+R - 536 places	-11 900 000	-11 900 000	-	
Aléas travaux parking P+R (transfert depuis travaux aménageur vers équipements)	-522 000	-522 000	-	
Equipement n°2 - Groupe scolaire	-	-	-	
Equipement n°3 - Passerelle (option)	-1 200 000	-1 200 000	-	
TOTAL EQUIPEMENTS	-13 622 000	-13 622 000	-	0,00%

En 2025, le poste VRD Phase 1 – Louis Armand Tranche 2 et PEM a été adapté de la manière suivante :

- Complément de 124 863 € HT pour financer des travaux liés au tramway
- Déduction de 124 000 € HT du coût des travaux de l'avenue Louis Armand vers le poste aléas travaux VRD en lien avec l'allotissement des travaux VRD sur le PEM.

✓ **POSTE 3 : ETUDES / INGENIERIE**

	Bilan au 31/12/2025	Bilan au 31/12/2024	écarts	% évolution
ETUDES ET HONORAIRES				
MOE	-2 184 678	-2 184 678		
Etudes de sols	-400 000	-400 000		
Ingénierie et géomètre	-500 000	-500 000		
MOE dépollution -> transfert coût travaux	-255 000	-255 000		
OPCU	-196 380	-196 380	0	
CT/SPS	-372 190	-372 189	-0	
Conseil juridique	-50 000	-50 000	-	
Assurances	-137 000	-137 000	-	
TOTAL ETUDES ET HONORAIRES	-4 095 249	-4 095 249	-1	0,00%

Aucune évolution en 2025.

Néanmoins un avenant avec la Maitrise d'œuvre est à régulariser en 2026 pour la réalisation de prestations complémentaires des Autorités Concédantes (reprises du PRO PEM, étude sur l'agrandissement du groupe scolaire, reprise de l'AVP pour étudier le nouveau projet de requalification de la route d'Annemasse...) qui devra être traité dans l'avenant N°2 au TCA.

✓ **POSTE 4 – FRAIS DE GESTION et ALEAS**

FRAIS DE GESTION
Communication et concertation / innovations + animations
Frais divers (gardiennage, référé préventif, autre...)
Frais financier
Frais de structure aménageur Bouygues Immobilier UrbanEra
TOTAL FRAIS DE GESTION

	Bilan au 31/12/2025	Bilan au 31/12/2024	écarts	% évolution
	-900 000	-900 000	-0	
	-250 000	-250 000	-1	
	-1 690 713	-1 692 037	1 324	
	-2 000 000	-2 000 000		
	-4 840 714	-4 842 037	-1 323	-0,03%

Aucune évolution en 2025.

Le taux des frais financiers moyen basé sur l'hypothèse au TCA de Euribor 3 mois + 250 points a été conservé à 4% pour suivre la situation économique actuelle, et de manière équivalente au précédent CRACL 2024.

✓ **POSTE 5 – TAXES ET PARTICIPATIONS**

TAXES ET PARTICIPATIONS
Ecole
Résultat Collectivités
Participation travaux parking provisoire Gare (réalisé par Collectivités)
Complément participations (consignes vélos, places visiteurs et travaux VRD hors périmètre...)
TOTAL DES PARTICIPATIONS

	Bilan au 31/12/2025	Bilan au 31/12/2024	écarts	% évolution
	-450 000	-450 000	-	
	-1 000 000	-1 000 000	-	
	-59 548	-59 548	-	
	-143 609	-143 613	-5	
	-1 653 157	-1 653 161	-5	0,00%

Aucune évolution en 2025.

e. La synthèse des recettes par postes et éventuelles évolutions

✓ **POSTE 1 – CHARGES FONCIERES**

	Bilan au 31/12/2025	Bilan au 31/12/2024	écarts	% évolution
CHARGES FONCIERES				
Logements en accession libre				
Logements accession encadrée				
Logements sociaux				
Démembrement Perly / Participatif Gare				
Résidences spécialisées				
Bureaux				
Commerces				
Hôtel				
Crèche				
Pôle médical				
Equipeement public (groupe scolaire)				
SECTEUR GARE				
Logements en accession libre PERLY				
Logements accession encadrée				
Logements sociaux				
Démembrement / Participatif				
SECTEUR PERLY				
TOTAL CHARGES FONCIERES	47 577 751	47 574 988	2 763	0,01%

Les recettes de charges foncières n'ont pas suivi d'évolution en 2025, à l'exception d'un léger ajustement sur les recettes de Perly de +2763 euros HT.

✓ **POSTE 2 – PARTICIPATION**

	Bilan au 31/12/2025	Bilan au 31/12/2024	écarts	% évolution
PARTICIPATION				
Participation complémentaire CCG (perte de la subvention Région CPER)	1 290 000	1 290 000	-	
Participation complémentaire CCG (lié doublement PFAC sur Perly)	143 129	144 800	-1 671	
Participation complémentaire CCG pour financement travaux liés au tramway	124 863	-	124 863	
Revente passerelle (option)	1 200 000	1 200 000	-	
Reste à charge CCG	1 771 567	1 771 567	-	
Revente local consigne vélo et local chauffeur bus	522 000	522 000	-	
Foncier public à 15 000 000 €	15 000 000	15 000 000	-	
Fond Vert pour renaturation Arande	200 000	200 000	-	
TOTAL PARTICIPATIONS	20 251 559	20 128 367	-123 192	0,61%

La CCG réalise un apport complémentaire de 124 863 € HT au titre du financement des travaux liés au tramway et réalisés par l'Aménageur pour des raisons de localisation et phasage projet. (cf. 3.c)

Les totaux :

	Bilan au 31/12/2025	Bilan au 31/12/2024	écarts	% évolution
TOTAL RECETTES	67 829 310	67 703 355	-125 955	0,19%
TOTAL DEPENSES	-67 829 310	-67 703 355	125 955	0,19%
ECART DEPENSES - RECETTES	-0	0	0	

Le bilan du CRACC 2025 est à l'équilibre.

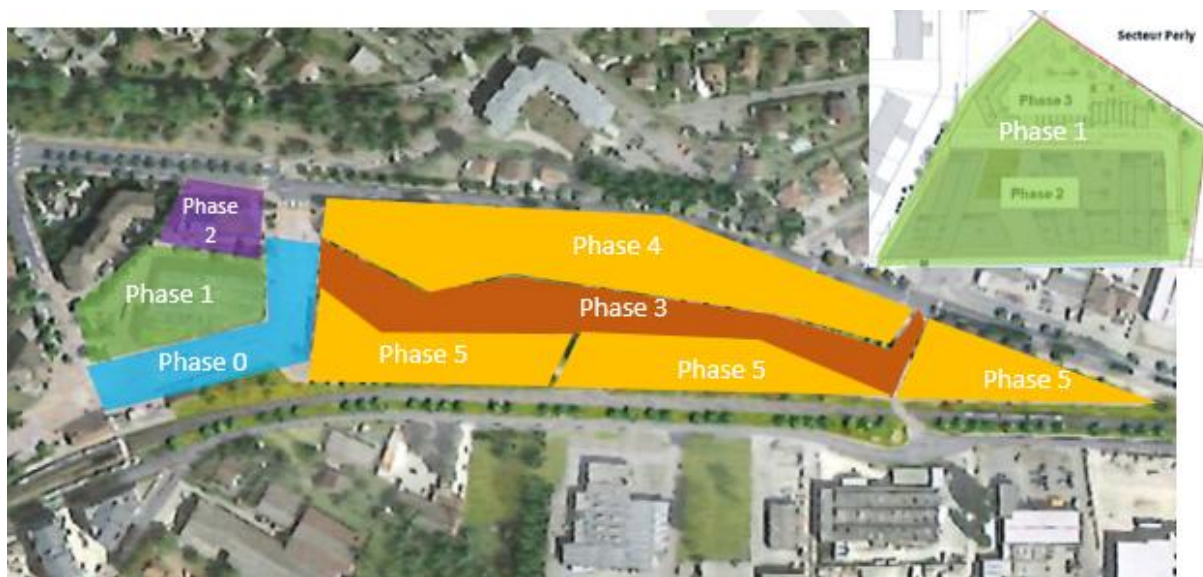
7. PHASAGE ET CALENDRIER GENERAL PREVISIONNELS

Le phasage prévisionnel ci-dessous est issu de l'Avenant N°1 au TCA signé en mars 2022 et notifié à l'Aménageur en mai 2022 :



4 - Phasage prévisionnel au 31/12/2021

Une actualisation du calendrier global de la concession et du phasage associé devra être régularisée dans le cadre d'un avenant N°2 au TCA en 2026.



5 - Nouveau phasage à régulariser avec un avenant N°2 au TCA

Saint-Julien-en-Genevois - Quartier gare - Planning prévisionnel opérationnel													
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Notification TCA	★												
Etudes Aménageur													
Faisabilité													
AVP global - secteur Gare (PEM, Arande)													
PRO - DCE - secteur PEM													
Reprise AVP secteur Arande puis PRO - DCE - secteur Arande													
CPAUPE et fiches de lot - PEM et Perly													
Fches de lot - secteur Arande													
Procédures administratives et réglementaires													
PCVD PEM avec évaluation environnementale													
Déclaration Loi sur l'Eau - travaux PEM													
DUP et enquête parcelaire N°1 - Travaux Arande													
Déclaration Loi sur l'Eau - travaux Arande													
PCVD Perly													
Enquête parcelaire N°2 (si besoin) - pointe Est													
PA Secteur Arande													
Premiers PC secteur Arande													
Révision PPR - Pilotage DDT									◆	Approbation PPR révisé (Etat)			
Foncier - Acquisitions et revente de charges foncières													
Sélection MOE sur hôtel PEM													
PSV PEM													
AV PEM													
Sélection MOE sur Perly													
PSV Perly													
AV Perly (recours en cours)													
Sélection MOE sur Arande - Phases 4 à 6													
Vente charges foncières lots A1-A3-A5													
Vente charges foncières lots A7-A9													
Vente charges foncières lots A11 - A2 - A4 - A6													
Sélection MOE sur Arande - Phase 7													
Vente charges foncières phase 7													
Travaux projets connexes - MOA CCG et Ville													
Tramway													
Bassin de rétention amont													
Avenue Louis Armand - Entrée Ouest													
Route d'Annemasse - Entrée Est													
Déménagement caserne SDIS													
Travaux - MOA Aménageur et Opérateurs													
Phase 0 - Redressement avenue Louis Armand - Tranche 2													
Démolitions avant travaux phase 1													
Phase 1 - PEM (parking P+R, espaces publics)													
Phase 1 - Perly													
Phase 3 - Travaux Arande													
Phase 4 - Travaux bâtiments - Sud Arande													
Phase 5 - Travaux bâtiments - Nord Arande													
Phase 6 - Travaux bâtiments - Sud et Nord Arande													
Phase 7 - Travaux bâtiments - Point Est													
Fin concession													★

6 - Calendrier général prévisionnel au 31/12/2025

8. ANNEXES CRACC

Annexe 1 – Bilan d'aménagement au 31 décembre 2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2026

Reçu en préfecture le 01/07/2026

Publié le 01/07/2026

ID : 074-247400690-20260622-C260622AMGT101-DE



260331-SIEG-BILAN AMÉNAGEMENT-CRACL 2025_V2.

Bouygues Immobilier - UrbanEra
Opération Saint-Julien-en-genevois / Quartier de la Gare
Bilan d'aménagement

	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032
Bilan d'aménagement - Recettes													
CHARGES FONCIERES	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032
Logements en accession libre	-	-	-	-	-	-	-	-	8 545 052	6 365 360	7 799 785	3 239 740	-
Logements accession encadrée	-	-	-	-	-	-	-	-	224 400	201 960	185 895	-	-
Logements sociaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 041 250	548 250	254 500	-
Démembrement Perly / Participatif Gare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 000 000	-	-
Résidences spécialisées	-	-	-	-	-	-	-	-	805 950	-	-	-	-
Bureaux	-	-	-	-	-	-	345 300	-	-	-	-	-	-
Commerces hors hôtel	-	-	-	-	-	-	163 560	-	79 900	-	107 395	-	-
Hôtel avec commerce RDC	-	-	-	-	-	-	-	735 355	-	-	-	-	-
Crèche	-	-	-	-	-	-	-	-	70 000	-	-	-	-
Pôle médical	-	-	-	-	-	-	-	-	79 900	-	-	-	-
Equipement public (groupe scolaire)	-	-	-	-	-	-	-	-	255 600	-	-	-	-
SECTEUR GARE	-	-	-	-	-	-	508 860	735 355	10 060 802	7 608 570	9 641 325	3 494 240	-
Logements en accession libre PERLY	-	-	-	-	-	-	9 526 331	4 131 557	-	-	-	-	-
Logements accession encadrée	-	-	-	-	-	-	588 846	-	-	-	-	-	-
Logements sociaux	-	-	-	-	-	-	764 364	-	-	-	-	-	-
Démembrement / Participatif	-	-	-	-	-	-	517 502	-	-	-	-	-	-
SECTEUR PERLY	-	-	-	-	-	-	11 397 042	4 131 557	-	-	-	-	-
TOTAL CHARGES FONCIERES	-	-	-	-	-	-	11 905 902	4 866 912	10 060 802	7 608 570	9 641 325	3 494 240	-
PARTICIPATION	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Participation complémentaire CCG (perte de la subvention Région CPER)	-	-	-	-	790 000	-	500 000	-	-	-	-	-	-
Participation complémentaire CCG (lié doublement PFAC sur Perly)	-	-	-	-	-	-	143 129	-	-	-	-	-	-
Participation complémentaire CCG pour financement travaux liés au tramway	-	-	-	-	-	-	-	124 863	-	-	-	-	-
Revente passerelle (option)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	600 000	-	600 000	-
Reste à charge CCG	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 771 567	-	-	-
Revente local consigne vélo et local chauffeur bus	-	-	-	-	-	-	261 000	-	261 000	-	-	-	-
Foncier public à 15 000 000 €	-	-	-	-	2 812 780	-	8 000 000	4 187 220	-	-	-	-	-
Fond Vert pour renaturation Arande	-	-	-	-	-	-	-	50 000	100 000	50 000	-	-	-
TOTAL PARTICIPATIONS	-	-	-	-	3 602 780	-	8 904 129	4 362 083	361 000	2 421 567	-	600 000	-
TOTAL RECETTES	-	-	-	-	3 602 780	-	20 810 031	9 228 995	10 421 802	10 030 137	9 641 325	4 094 240	-

Bilan au 31/12/2025	Bilan au 31/12/2024	écarts	% évolution
47 577 751	47 574 988	2 763	0,01%
1 290 000	1 290 000	-	
143 129	144 800	-1 671	
124 863	-	124 863	
1 200 000	1 200 000	-	
1 771 567	1 771 567	-	
522 000	522 000	-	
15 000 000	15 000 000	-	
200 000	200 000	-	
20 251 559	20 128 367	-123 192	0,61%
67 829 310	67 703 355	-125 955	0,19%

	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030	2 031	2 032
FONCIER ET MISE EN ETAT DES SOLS													
Acquisition foncière (dont fonciers publics avec valeur vénale 15 M€)	-	-	-	-	-2 812 780	-	-8 000 000	-4 187 220	-3 500 410	-3 340 000	-	-3 305 833	-
Foncier 1 - PEM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Foncier 2 - Perly	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Foncier 3 et 4 - Renaturation Arande	-	-	-	-	-	-	-	-	-3 500 410	-3 340 000	-	-	-
Foncier 5 - Gare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Foncier 6 - Gare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Foncier 7 - Gare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-3 305 833	-
Foncier public à 15 000 000 €	-	-	-	-	-2 812 780	-	-8 000 000	-4 187 220	-	-	-	-	-
Frais de notaire	-	-	-1 175	-	-40 800	-	-144 500	-	-355 745	-	-	-134 960	-
Autre frais foncier	-	-	-	-	-	-11 024	-96 000	-150 000	-150 000	-224 000	-224 000	-74 976	-
Portage EPF	-	-	-	-	-	-11 024	-66 000	-150 000	-150 000	-224 000	-224 000	-74 976	-
Servitude ou acquisition SNCF	-	-	-	-	-	-	-30 000	-	-	-	-	-	-
Mise en Etat des sols	-	-	-	-	-122 821	-56 364	-318 047	-954 140	-1 454 140	-659 023	-749 333	-693 417	-
Sondages de sol et MOE démol/dépoll	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Démolition - dépollution - désamiantage Phase 1 - PEM	-	-	-	-	-122 821	-56 364	-	-	-	-	-	-	-
Démolition - dépollution - désamiantage Phase 2 - Perly	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Démolition - dépollution - désamiantage Phases 3 et 4 - Renaturation Arande	-	-	-	-	-	-	-318 047	-954 140	-954 140	-159 023	-	-	-
Démolition - dépollution - désamiantage Phase 5 - Gare	-	-	-	-	-	-	-	-	-500 000	-500 000	-	-	-
Démolition - dépollution - désamiantage Phase 6 - Gare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-749 333	-374 667	-
Démolition - dépollution - désamiantage Phase 7 - Gare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-318 750	-
Fouille archéologique, si prescription par diagnostic	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL FONCIER ET MISE EN ETAT DES SOLS	-	-	-1 175	-	-2 976 401	-67 388	-8 558 547	-5 291 360	-5 460 295	-4 223 023	-973 333	-4 209 186	-
TRAVAUX AMENAGEUR													
VRD et aménagements urbains	-	-44 688	-672 844	-38 934	-2 760	-	-1 065 175	-3 274 337	-2 662 036	-	-1 844 787	-1 204 569	-
VRD Phase 1 - Louis Armand Tranche 2 et PEM	-	-44 688	-672 844	-38 934	-2 760	-	-1 042 829	-1 251 395	-1 042 829	-	-	-	-
dont Louis Armand Tranche 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
dont PEM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VRD Phase 2 - Perly	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VRD Phases 3 et 4 - Renaturation Arande	-	-	-	-	-	-	-	-1 957 324	-1 565 859	-	-	-	-
VRD Phase 5 - Gare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1 807 817	-1 150 429	-
VRD Phase 6 - Gare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VRD Phase 7 - Gare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-30 000	-
Aléas conception travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indexation marché travaux d'aménagement et VRD	-	0	0	-0	-0	-	-22 346	-65 618	-53 348	-	-36 970	-24 140	-
Aléas travaux VRD et aménagements urbains intégrant complément pour PEM	-	-33	-480	-28	-2	-	-47 207	-142 771	-116 073	-	-80 438	-52 523	-
Coûts annexes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie - Contribution de l'aménageur	-	-	-	-	-	-	-	-303 900	-	-303 900	-	-	-
TOTAL TRAVAUX VRD AMENAGEUR	-	-44 720	-673 324	-38 962	-2 763	-	-1 112 382	-3 721 008	-2 778 109	-303 900	-1 925 225	-1 257 092	-
EQUIPEMENTS													
Equipement n°1 - Parking P+R - 536 places	-	-	-	-	-	-	-4 533 333	-6 800 000	-566 667	-	-	-	-
Aléas travaux parking P+R (transfert depuis travaux aménageur vers équipements)	-	-	-	-	-	-	-	-	-522 000	-	-	-	-
Equipement n°2 - Groupe scolaire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Equipement n°3 - Passerelle (option)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-550 000	-600 000	-50 000	-
TOTAL EQUIPEMENTS	-	-	-	-	-	-	-4 533 333	-6 800 000	-1 088 667	-550 000	-600 000	-50 000	-
ETUDES ET HONORAIRES													
MOE	-66 000	-330 918	-448 456	-77 253	-	-32 825	-278 904	-383 474	-331 189	-175 161	-41 925	-18 572	-
Etudes de sols	-	-45 075	-9 360	-5 200	-	-	-42 546	-70 909	-56 728	-78 000	-70 909	-21 273	-
Ingénierie et géomètre	-71 368	-146 164	-79 375	-37 345	-16 144	-5 447	-37 481	-42 286	-39 883	-7 929	-10 211	-6 367	-
MOE dépollution -> transfert coût travaux	-	-23 651	-38 074	-32 305	-22 450	-13 820	-8 965	-15 486	-12 225	-31 379	-38 307	-18 338	-
OPCU	-	-	-	-9 231	-	-	-46 787	-46 787	-46 787	-46 787	-	-	-
CT/SPS	-1 500	-	-7 423	-533	-746	-851	-103 664	-118 591	-118 591	-20 290	-	-	-
Conseil juridique	-5 884	-391	-	-6 699	-8 482	-1 370	-4 529	-6 341	-5 435	-4 982	-2 717	-3 170	-
Assurances	-	-	-	-	-	-	-137 000	-	-	-	-	-	-
TOTAL ETUDES ET HONORAIRES	-144 752	-546 199	-582 688	-168 566	-47 822	-54 313	-659 877	-683 874	-610 839	-364 527	-164 069	-67 721	-
FRAIS DE GESTION													
Communication et concertation / innovations + animations	-	-81	-6 458	-1 268	-278	-20 725	-164 833	-248 023	-266 667	-141 667	-50 000	-	-
Frais divers (gardiennage, référé préventif, autre...)	-	-	-1 373	-3 724	-34 741	-20 789	-81 160	-27 053	-27 053	-27 053	-27 053	-	-
Frais financier	-	-17 329	-57 583	-173 045	-173 611	-160 478	-73 902	-84 749	-417 013	-341 027	-179 056	-12 920	-0
Frais de structure aménageur Bouygues Immobilier UrbanEra	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000	-	-	-
TOTAL FRAIS DE GESTION	-200 000	-217 410	-265 414	-378 037	-408 630	-401 993	-519 896	-559 825	-910 733	-709 747	-256 109	-12 920	-0
TAXES ET PARTICIPATIONS													
Ecole	-	-	-	-	-	-	-	-	-225 000	-	-225 000	-	-
Résultat Collectivités	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1 000 000	-	-
Participation travaux parking provisoire Gare (réalisé par Collectivités)	-	-	-	-	-59 548	-	-	-	-	-	-	-	-
Complément participations (consignes vélos, places visiteurs et travaux VRD hors périmètre...)	-	-	-	-	-	-	-143 609	-	-	-	-	-	-
TOTAL DES PARTICIPATIONS	-	-	-	-	-59 548	-	-143 609	-	-225 000	-	-1 225 000	-	-
TOTAL DEPENSES	-344 752	-808 329	-1 522 601	-585 565	-3 495 163	-523 693	-15 527 643	-17 056 068	-11 073 642	-6 151 198	-5 143 737	-5 596 918	-0
ECART DEPENSES - RECETTES	-344 752	-808 329	-1 522 601	-585 565	107 617	-523 693	5 282 389	-7 827 073	-651 840	3 878 939	4 497 588	-1 502 678	-0
Endettement cumulé	-344 752	-1 153 081	-2 675 683	-3 261 248	-3 153 631	-3 677 324	-1 605 064	-6 222 009	-6 873 849	-2 994 910	1 502 678	-0	-