

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

LUNDI 12 OCTOBRE 2026 – 20h00

Délibération n° c_20261012_eco_124

Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) 2025 de l'Ecoparc du Genevois

L'an deux mille vingt-six, le douze octobre à vingt heures, le **Conseil communautaire**, dûment convoqué le six octobre 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 : 38

procurations : 7

votants : 45

PRESENTS : H. ANSELME, C. ARHUERO, A. AYEB, F. BENOIT, M. BIGAND, C. BONNAMOUR, S. BURETTE, O. CARRILLAT, P. CHASSOT, E. COLLOMB, N. CORVAÏA, E. DEAL, N. DUPERRET, A. DUPRAZ, F. DUVAL, Y. FOL, L. FOTI, M. GENOUD, G. GERDIL-MARGUERON, B. GONDOUIN, F. GUILLET, D. LASSALLE, J. LAVOREL, S. LUCAS, A. MAGNIN, A. MARTINEZ REAL, C. MERLOT, M. MERMIN, S. MICHALOT, L. MIVELLE, J-L. PECORINI, F-E. PISSARD, A. RIESEN, E. ROSAY, T. ROSAY, I. ROSSAT-MIGNOD, C. VINCENT, D. ZAMOFING

REPRESENTES : D. CHAPPOT par G. GERDIL-MARGUERON, C. COUTIN par L. FOTI, E. ESTANISLAO par L. FOTI, S. GRATAROLY par S. LUCAS, B. PERREARD par C. MERLOT, C. PICCOT-CREZOLLET par F. DUVAL, A. SORRENTI par C. VINCENT

SUPPLEE : S. CLAEYS par T. ROSAY

EXCUSES : C. BILLARD DE SAINT LAUMER, M. BISLIMI, G. NICOUD, C. SIFFERLIN

ABSENT : H. SERVANT

Secrétaire de séance : Madame Carole VINCENT

Le Conseil communautaire,

Vu l'exposé de Monsieur Michel Mermin, 10e Vice-Président,

La Communauté de Communes du Genevois a confié à TERACTION la mission d'aménager l'Ecoparc du Genevois par un Traité de Concession d'Aménagement (TCA) notifié le 16 février 2016.

L'article L300-5 du code de l'urbanisme dispose que le concessionnaire doit fournir chaque année au concédant 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.

Dès la communication de ces documents et, le cas échéant, après les résultats du contrôle diligenté par le concédant, ce Compte-Rendu Annuel d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) doit être soumis, dans un délai de trois mois, à l'examen du Conseil communautaire qui se prononce par un vote. La Communauté de Communes a réceptionné le CRACL par voie électronique le 29 juillet 2026.

L'année 2025 s'est inscrite dans la continuité et le suivi des procédures en cours, avec pour enjeu principal la poursuite de la régularisation réglementaire du projet et le suivi des recours :

- Teractem a réalisé les travaux de mise en œuvre de l'accès à la parcelle du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), conformément au permis de construire obtenu en 2024 afin de développer une nouvelle caserne destinée à remplacer la caserne actuelle située à Saint-Julien-en-Genevois.
- Teractem a engagé les travaux relatifs à la mise en œuvre d'un secteur de taille et de capacité limitées.

Le bilan financier actualisé s'élève à 13 756 000 € H.T. : en hausse de 78 000 € H.T. par rapport au dernier bilan validé afin de prendre en compte les compléments d'études nécessaires pour finaliser le dossier d'autorisation environnementale, outre les modifications apportées par l'avenant n° 3 au traité de concession d'aménagement de l'Ecoparc de Cervonnex, approuvé par délibération n° c_20250127_eco_012 du Conseil Communautaire du 27 janvier 2025.

L'avenant n° 3 au traité de concession avait pour objet de modifier :

- L'article 1 pour élargir le périmètre du contrat de concession, afin de permettre la viabilisation d'un STECAL d'une surface d'environ 800 m², accessible directement et uniquement depuis les voiries prévues dans l'Ecoparc.
- L'article 21 pour augmenter le montant de la participation de la Communauté de Communes de 37 000 € H.T. à 157 000 € H.T. correspondant au montant des travaux supplémentaires, et modifier en conséquence le bilan de l'opération.

La présente délibération a pour objet d'approuver le CRACL 2025 de l'Ecoparc du Genevois.

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L1523-2 et 3 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L300-4 et 5 ;

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° 7 : développement d'une stratégie de développement économique favorisant la création d'emplois ;

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 zones d'activités ;

Vu la délibération n° c_20260302_fin_009 du Conseil communautaire du 02 mars 2026 modifiée portant adoption du budget primitif 2026 – Budget annexe ZAC de Cervonnex ;

Vu la délibération n° 20160201_cc_eco02 du Conseil Communautaire du 1^{er} février 2016 portant attribution du marché de concession d'aménagement de l'Ecoparc du Genevois ;

Vu la délibération n° 20170911_cc_eco76 du Conseil Communautaire du 11 septembre 2017 portant approbation de l'avenant n° 1 au traité de concession d'aménagement de l'Ecoparc du Genevois ;

Vu la délibération n° 20230130_cc_eco01 du Conseil Communautaire du 30 janvier 2023 portant approbation de l'avenant n° 2 au traité de concession d'aménagement de l'Ecoparc du Genevois ;

Vu la délibération n° c_20250127_eco_012 du Conseil Communautaire du 27 janvier 2025 portant approbation de l'avenant n° 3 au traité de concession d'aménagement de l'Ecoparc du Genevois ;

Vu le CRACL 2025 de l'Ecoparc du Genevois, annexé à la présente délibération ;

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire :

Article 1 : approuve le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) 2025 de l'Ecoparc du Genevois, annexé à la présente délibération.

Article 2 : 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 : 44

CONTRE : 0

ABSTENTION : 1 (D. LASSALE)

La secrétaire de séance,
Carole VINCENT



Le Président,
Florent BENOIT



Le Président certifie le caractère
exécutoire de cette délibération :

- Télétransmise en Préfecture le 16/10/2026
- Publiée le 16/10/2026

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.

Contrat de Concession

Communauté de Communes du Genevois



ECOPARC DU GENEVOIS

Compte Rendu Annuel d'Activités à la Collectivité Locale

(Art. L300-5 du Code de l'Urbanisme)

au 31 décembre 2025

Concession d'aménagement	
Signature	16/02/2016
Durée	15 ans
Avenant n°1	10/12/2017
Avenant n°2	20/02/2023
Avenant n°3	27/01/2025



TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
1. Introduction	3
2. ETAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPERATION.....	4
2.1 ACQUISITIONS	4
2.2 TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET ETUDES.....	7
2.3 COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION.....	9
3. ELEMENTS ADMINISTRATIFS ET FINANCIERS.....	10
3.1 ELEMENTS ADMINISTRATIFS.....	10
3.2 FINANCEMENT DE L'OPERATION	13
3.3 ACTUALISATION DU BILAN FINANCIER (EN k€ HT).....	14
4. ORIENTATIONS A COURT TERME ET DECISIONS A PRENDRE.....	19
4.1 ORIENTATIONS ET PERSPECTIVES POUR 2026.....	19
4.2 DELIBERATIONS A VENIR.....	19
5. Annexe 1 – Bilan des Acquisitions et Cessions de l'année 2025	20

1.Introduction

TERACTEM a été désignée concessionnaire pour l'aménagement de l'Écoparc du Genevois en début d'année 2016. Le démarrage opérationnel a été conditionné, pendant plusieurs années, par l'obtention des autorisations urbanistiques et réglementaires nécessaires à la réalisation des travaux.

Après l'obtention des premières autorisations en 2019 et 2020, plusieurs recours ont été engagés à l'encontre du permis d'aménager et de l'autorisation environnementale, conduisant à la suspension des travaux d'aménagement dans l'attente des décisions juridictionnelles.

Le recours contre l'autorisation environnementale a donné lieu à un jugement du Tribunal administratif de Grenoble du 20 décembre 2022 annulant cette autorisation.

TERACTEM et l'État ont interjeté appel de cette décision devant la Cour administrative d'appel de Lyon en février 2023.

Par un arrêt avant dire-droit du 26 mars 2025, la Cour a sursis à statuer afin de permettre la régularisation de l'autorisation environnementale par une autorisation modificative.

S'agissant du permis d'aménager, le Tribunal administratif de Grenoble a rendu, le 27 décembre 2024, un jugement d'annulation partielle, dans l'attente de la régularisation du dossier.

L'année 2025 s'inscrit donc dans la continuité de ces procédures, avec pour enjeu principal la poursuite de la régularisation réglementaire du projet et le suivi des recours en cours.

Elle intègre également les évolutions contractuelles liées à l'avenant n°3 à la concession, portant notamment sur l'adaptation du périmètre de l'opération.

Le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale a pour objet de présenter l'état d'avancement opérationnel, administratif et financier de l'Écoparc du Genevois au titre de l'année 2025.

2. ETAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPERATION

2.1 ACQUISITIONS

Surface totale de l'opération : 236 319 m².

- Surface acquise au 31/12/25 : 210 278 m².

Surface totale à acquérir à la Communauté de Communes du Genevois : 207 853 m².

- Surface acquise au 31/12/25 : 189 275 m².

Surface totale à acquérir aux communes de Saint Julien en Genevois et Neydens : 10 736 m²

- Surface acquise au 31/12/25 : 10 736 m².

Surface totale à acquérir à des propriétaires privés : 17 730 m².

- Surface acquise au 31/12/25 : 21 003 m².

Conformément à l'article 22 du contrat de concession, le bilan des acquisitions et cessions de l'année 2024 est en annexe n°1 du présent CRACL.

Parcelles de la Communauté de Communes du Genevois

La Communauté de Communes du Genevois était propriétaire d'une surface importante des terrains nécessaires à l'aménagement de l'Ecoparc.

La collectivité a fixé le prix d'acquisition de son foncier à 10 € HT/m². Le versement du prix d'acquisition a été arrêté et fixé dans le contrat de concession.

Deux premières tranches de foncier ont été acquises en 2019 :

- Un premier acte de vente a été signé le 18 mars 2019 pour un montant total de 1 704 460 € HT.
- Un deuxième acte de vente a été signé le 28 novembre 2019 pour un montant total de 188 290 € HT.

La dernière tranche restant à acquérir correspond à du foncier occupé (Gens du Voyage). Elle sera acquise par TERACTION auprès de la communauté de communes à la libération des terrains.

Parcelles des communes de Saint Julien en Genevois et Neydens

Les communes de Saint Julien en Genevois et Neydens étaient propriétaires de parcelles et de chemins ruraux situés à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Le coût des parcelles cadastrales a été fixé au prix de 15 € HT/m² en accord avec la communauté de communes et les communes.

La procédure de déclassement des chemins ruraux a été réalisée en 2018 et finalisée en 2019.

Le développement économique étant une compétence communautaire, le foncier a dû être au préalable acquis par le CCG en prévision d'une revente à TERACTION :

- Le foncier de la commune de St Julien en Genevois a été acquis par la CCG le 14 mai 2020.
- Le foncier de la commune de Neydens a été acquis par la CCG le 25 août 2020.

Une Association Syndicale Libre de gestion de l'Ecoparc devra être créée avant le rachat du foncier des communes à la CCG par TERACTION. L'objet de cette ASL sera de gérer les espaces communs de l'Ecoparc.

Parcelles privées

Le périmètre de l'opération comprend également des parcelles privées qu'il convient d'acquérir.

Au 31/12/2023, 4 actes authentiques ont été signés :

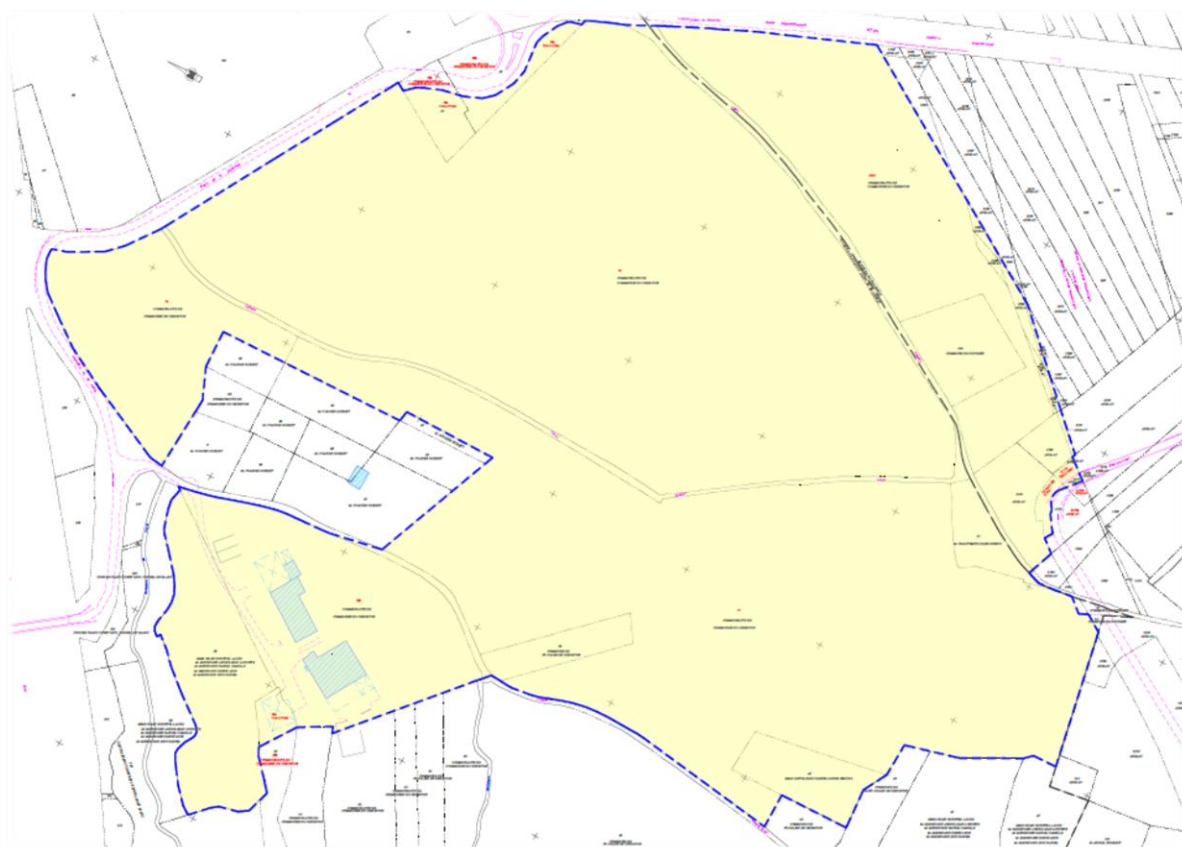
- Parcelle AY48 : signé le 15/04/2019 pour un montant de 35 580 € HT ;
- Parcelles appartenant à ADELAC : signé le 30/09/2019 pour un montant total de 36 470 € HT ;
- Parcelle AY31 : signé le 18/09/2019 pour un montant de 82 800 € HT ;
- Parcelles AZ 29 et AZ 30 : signé le 11/03/2020 pour un montant de 266 980 € HT.

La parcelle AZ30 ne fait pas partie du périmètre de l'Ecoparc mais, dans le cadre des négociations amiables, les propriétaires ont souhaité la céder à TERACTION pour 1€ symbolique. Elle sera rétrocédée à la Communauté de Communes.

Au 31/12/2025, la totalité des parcelles privées est donc maîtrisée.

Exploitation agricole

Depuis 2018, l'ensemble des parcelles n'est plus exploité.



Plan parcellaire

2.2 TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET ETUDES

En 2024, le SDIS a obtenu un permis de construire en vue de la réalisation d'une nouvelle caserne destinée à remplacer la caserne actuelle située au centre-ville de St Julien en Genevois. Ce permis a été déposé en dehors du périmètre du permis d'aménager.

En 2025, TERACTION a réalisé les travaux de mise en œuvre de l'accès à la parcelle, conformément au permis de construire obtenu.

En outre, TERACTION a engagé en 2025 les travaux relatifs à la mise en œuvre d'un STECAL

Les recours

Deux recours ont été déposés en 2019 :

- Le 20 décembre 2019, les sociétés NEYDDEVELOPPEMENT et NEYDLOISIRS ont déposé un recours gracieux à l'encontre du Permis d'Aménager.
- Le 24 décembre 2019, la Confédération paysanne de Haute-Savoie et l'Association de Concertation et de Proposition pour l'Aménagement et les Transports ont déposé un recours contentieux à l'encontre du Permis d'Aménager.

En 2020, 2 recours supplémentaires ont été déposés :

- Le 14 mai 2020, la Confédération paysanne de Haute Savoie et Monsieur Gilles Mugnier ont déposé un recours en annulation à l'encontre de l'autorisation environnementale.
- Le 1^{er} juillet 2020, les sociétés NEYDDEVELOPPEMENT et NEYDLOISIRS ont déposé un recours en annulation à l'encontre du permis d'aménager, mais se sont désistées de leur requête en juin 2021.

Les communes et TERACTION ont sollicité l'appui de leurs avocats respectifs pour suivre à ces recours et ont déposé des mémoires en réponse dans toutes les procédures. Les différents jugements sont en attente.

Les travaux d'aménagement ont été suspendus à l'issue de ces procédures.

Le 20 décembre 2022, le tribunal administratif de Grenoble a annulé en première instance l'autorisation environnementale. TERACTION et les services de l'Etat ont fait appel de cette décision d'annulation en date du 20 février 2023.

Le 27 décembre 2024, le tribunal administratif de Grenoble a annulé partiellement le permis d'aménager de l'Ecoparc, dans l'attente de la régularisation du PA sur deux points :

- Une dérogation au titre des espèces protégées
- Un dossier de défrichement.

Au 31 décembre 2025, les procédures contentieuses demeurent pendantes.

Afin de satisfaire aux exigences fixées par les juridictions administratives, TERACTEM, avec l'appui de la Communauté de Communes du Genevois ainsi que des communes de Neydens, Feigères et Saint-Julien-en-Genevois, a engagé l'ensemble des démarches nécessaires à la régularisation des autorisations.

Ces travaux portent notamment sur :

- l'élaboration du dossier de dérogation au titre des espèces protégées ;
- l'instruction du dossier de défrichement ;
- l'actualisation de l'autorisation environnementale, notamment sur les volets zones humides, étude d'impact et mesures compensatoires ;
- le dépôt d'un permis d'aménager modificatif intégrant les évolutions rendues nécessaires par ces régularisations.

L'objectif poursuivi est d'obtenir la régularisation définitive des autorisations administratives afin de permettre la reprise complète des travaux, de sécuriser juridiquement l'opération et de relancer la commercialisation de l'Écoparc dans les meilleures conditions.

Réglementaire

Pour rappel, un permis d'aménager modificatif avait été déposé le 2 août 2023 afin de réduire le périmètre de l'opération. Il a été obtenu le 28 octobre 2023. La surface de plancher maximale de l'opération s'élève ainsi à 150 000 m².

2.3 COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION

Surface totale du foncier à commercialiser : 168 000 m²

Dont :

- **10% des surfaces sont dédiées aux services, sport et loisirs :**
 - Un espace dédié aux loisirs ludiques, à la restauration et aux services,
- **90% des surfaces sont dédiées aux éco-activités, bien-être, mieux vivre :**
 - Le SDIS,
 - Le reste du foncier pour des projets dans le domaine des éco-activités du bien-être et du mieux vivre.

La programmation a été revue et la part initialement dévouée au commerce a été supprimée. Cette modification de la programmation a un impact sur les recettes de commercialisation attendues qui sont en baisse. Afin de palier à cette baisse, il a été décidé de faire évoluer le montant des charges foncières du foncier dédié aux éco-activités, bien être et mieux vivre comme suit :

- 72 € HT/m² jusqu'en 2028,
- 76 € HT/m² de 2029 à 2030.

Le foncier dédié à accueillir les activités de services, sport, loisirs et commerce, avant recours, avait été précommercialisé en totalité. Il a été valorisé à un prix au m² de Surface de Plancher en fonction de la nature des activités accueillies avec des prix allant de 169 à 250 € HT/m² de SP.

Deux prospects ont obtenu un permis de construire en 2020 :

- Ilot 5 : Le bâtiment de services et de loisirs sportifs (cité plus haut) d'une surface de 17 000 m² de SP. Une demande de prolongation de la durée du permis de construire a été réalisée par le bénéficiaire.
- Ilot 1 : Un bâtiment tertiaire d'environ 2400 m² de SP. Le permis de construire est caduque et le permis a été annulé.

Le 19/09/24, le SDIS a obtenu un permis de construire pour la construction d'une nouvelle caserne en remplacement de celle du centre-ville de St Julien en Genevois en dehors du permis d'aménager initial.

3.ELEMENTS ADMINISTRATIFS ET FINANCIERS

3.1 ELEMENTS ADMINISTRATIFS

Le contrat de concession a été signé pour une durée de 15 ans. Les missions de TERACTION sont précisées à l'article 2 dudit contrat de concession :

1. Procéder aux études nécessaires à la réalisation du projet et notamment :
 - les études techniques nécessaires à la mise en œuvre du projet sur la base du programme de l'opération ;
 - les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagements, de construction, en conformité avec le traité de concession ainsi qu'avec les documents d'urbanisme
 - toutes études qui permettront en cours d'opération de proposer, avant tout engagement, toutes modifications du programme qui s'avèreraient opportunes, dès lors qu'elles ne sont pas substantielles, assorties aux documents financiers prévisionnels correspondants.
2. Déposer et obtenir les autorisations administratives nécessaires, notamment le permis d'aménager, et/ou permis de construire, conforme à la réglementation applicable et reprenant les orientations d'aménagement retenues dans le cadre de la note méthodologique approuvée par la Communauté de Communes (Annexe IV : note méthodologique) ;
3. Acquérir, le cas échéant à l'amiable ou à défaut par expropriation ou préemption, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de l'opération et désignés comme devant être maîtrisés, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, se révéleraient nécessaires à la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération.
4. Démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.
5. Aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructure et de superstructure propres à l'opération, destinés à être remis au Concédant.
6. Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs dans les conditions prévues par le présent contrat ;
7. Préparer et signer tous les actes nécessaires ;
8. Céder à la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES les emprises publiques aménagées et les ouvrages destinés à être des biens de retour ;
9. Assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ;
10. Assurer le financement et la gestion financière de l'opération, y compris la gestion et le montage des dossiers de subvention, en collaboration avec la Collectivité ;
11. Négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés. Négocier, en partenariat avec la Collectivité, toute convention de participations et subventions le cas échéant et les percevoir ;
12. L'aménageur s'engage à transmettre toutes les autorisations d'urbanisme demandées dans le cadre de l'opération à la Communauté de communes du Genevois.

Les risques financiers de l'opération ont été répartis entre le concédant et le concessionnaire.

- Risques liés à l'acquisition du foncier : Communauté de Communes
- Risques liés aux études : TERACTION
- Risques liés aux travaux : TERACTION
- Risques liés aux honoraires : TERACTION
- Risques liés aux frais divers (hors communication et commercialisation) : TERACTION
- Risques liés aux frais financiers : Communauté de Communes
- Risques liés à la commercialisation : Communauté de Communes

Le coût de travaux inscrit au bilan financier comprend un montant de 248 k€ (montant hors extension) correspondant à une marge affectée à la rémunération du risque pris par le concessionnaire au titre des travaux. Si en fin d'opération le montant des travaux est inférieur à l'enveloppe prévue initialement, la différence sera partagée, après imputation de la marge travaux de TERACTION, à hauteur de 75% pour le compte de la Communauté de Communes et 25% pour le compte de l'Aménageur. TERACTION conservera la totalité de la marge prévue. En revanche, si le coût des travaux est supérieur à l'enveloppe, la marge compensera le surcoût.

Le boni global de l'opération sera ventilé suivant les postes du bilan d'opération pour permettre de reconstituer sa provenance et ainsi de définir sa répartition en fonction des risques pris par le concédant et le concessionnaire.

La partie résultante des dépenses réalisées au risque du concessionnaire (hors risque travaux traité dans le paragraphe ci-dessus) c'est-à-dire :

- « Etude », chapitre 1
- « Honoraires » chapitre 4 sauf poste 410 et 420a
- « Total frais » chapitre 6 sauf 620

Sera affectée au bénéfice ou au déficit à raison de 75% pour le concédant et de 25% pour le concessionnaire.

La partie résultante des prestations effectuées au risque du concédant :

- « foncier » chapitre 2
- « frais financiers » chapitre 5
- chapitre 620 « Concertation, Commercialisation, Communication » qui est un droit de tirage
- « Cessions » chapitre 2 en recette,

Sera affectée au bénéfice ou au déficit du concédant à 100%.

Toute recette complémentaire au bilan, non imputable aux postes ci-dessus, fera l'objet d'un avenant afin de déterminer sa ventilation dans le boni d'opération.

En octobre 2017, un avenant n°1 au contrat de concession a été signé afin d'agrandir le périmètre de l'opération de 2.5 ha correspondant au foncier de la ferme VUARIER. Le périmètre de l'opération ainsi que le bilan financier ont été modifiés en fonction.

En février 2023, un avenant n°2 a été signé pour fixer les modalités de versement d'une avance de trésorerie consentie par la CCG à TERACTION.

En Janvier 2025, un avenant n°3 a été signé pour modifier le périmètre de l'opération et permettre la viabilisation d'un STECAL via l'une des voies de circulation du projet.

3.2 FINANCEMENT DE L'OPERATION

Pour assurer le financement de l'opération TERACTION a eu recours à un financement bancaire, proposé par ARKEA Banque.

Il s'agit donc d'un prêt à moyen terme d'un montant de 6 200 k€ comprenant :

- Une phase de mobilisation du 06/02/2018 au 31/12/2019
- Une phase d'amortissement de 108 mois.

La CCG a accordé sa garantie financière à ce financement.

Compte tenu de la suspension des travaux, et de la non-perception des recettes de l'opération, l'opération n'a plus la trésorerie nécessaire pour procéder au remboursement des échéances dues à ARKEA Banque dans le cadre du financement cité ci-dessus. Compte tenu du contexte bancaire et de la situation juridique de l'opération, il n'a pas été possible de recourir à un autre type de financement bancaire.

Une convention d'avance a donc été consentie entre la CCG et TERACTION pour un montant maximum de 3 500 k€ HT. Elle est effective depuis le début de l'année 2023. Dans cette convention, la CCG s'est engagée à verser un montant maximal de 180 k€ par trimestre pour assurer le paiement des échéances. Ces avances seront remboursées par TERACTION au fur et à mesure de la perception des recettes de commercialisation.

Compte tenu de la situation de trésorerie à la fin de l'année 2023, une nouvelle solution de financement a été mise en place pour assurer la réalisation de l'opération.

À ce titre, la CCG a accordé une nouvelle avance d'un montant de 1 480 k€ (sous la forme d'avances trimestrielles d'un montant de 370 k€ HT) pour soutenir la trésorerie de l'opération.

En 2025, TERACTION a perçu les recettes issues de la commercialisation du foncier cédé au SDIS. Par ailleurs, la CCG a versé à TERACTION une somme de 120 k€ destinée à financer la réalisation du STECAL.

Pour autant, l'opération présente encore un déficit de trésorerie en 2025, estimé à 290 529 € HT.

En l'absence de nouvelles ventes, ce déficit devrait continuer à s'accroître en 2026.

3.3 ACTUALISATION DU BILAN FINANCIER (EN K€ HT)

Le bilan financier actualisé s'élève à 13 756 k€ HT. Outre les modifications apportées par l'avenant n°3, sont notamment prises en compte les compléments d'études nécessaires pour finaliser le dossier d'autorisation environnementale.

Ligne	Intitulé	Dernier Bilan approuvé	Total réalisé au 31 12 2025	Fin 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Bilan	
				Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	HT	Ecart
	DEPENSES	13 678 418	6 272 008	5 109 980	1 162 028	341 830	1 575 197	2 438 584	2 200 045	928 284	13 755 947	77 529
1	ETUDES	272 000	211 356	162 750	48 606	55 024	20 000	17 671	15 000	15 283	334 334	62 334
100	Etudes dépollution	15 000	3 026	3 026		7 389					10 415	-4 585
101	Géomètre	100 000	22 967	22 967		1 000	20 000	15 750	15 000	15 283	90 000	-10 000
102	Étude d'impact faune et flore	47 870	84 058	42 470	41 588	12 635					96 693	48 823
103	Etudes hydraulique	16 221	3 300	3 300							3 300	-12 921
104	Etudes géotechniques	77 103	84 121	77 103	7 018						84 121	7 018
105	Amendement DUPONT	7 881	5 960	5 960				1 921			7 881	
106	Etudes agricoles	7 925	7 925	7 925							7 925	
107	Indemnités mesures compensatoires					34 000					34 000	34 000
2	ACQUISITION FONCIERE	2 841 037	2 465 434	2 466 286	-852		167 700	194 085		12 966	2 840 185	-852
200	Achat du terrain	2 793 230	2 432 041	2 432 893	-852		161 250	186 620		12 467	2 792 378	-852
201	Frais notaire	47 807	33 393	33 393		6 450	7 465			499	47 807	
3	TRAVAUX DE VIABILISATION	6 814 994	1 604 614	687 211	917 403	40 000	962 850	1 802 058	1 871 456	552 239	6 833 217	18 223
300	voie verte											
301	Voies nouvelles	5 965 990	1 382 714	497 312	885 403	40 000	962 850	1 802 058	1 871 456	47 012	6 106 090	140 100
302	Cheminement doux											
303	Viabilisation extension	187 128	219 127	187 128	32 000						219 127	31 999
304	Espaces verts	2 772	2 772	2 772							2 772	
305	Marge sur les travaux	328 000								328 000	328 000	
306	Révision	331 104								177 227	177 227	-153 877
4	HONORAIRES	1 917 716	1 172 452	1 068 881	103 571	68 384	190 936	194 770	162 923	144 012	1 933 477	15 761
41	HONORAIRES TERACTEM	1 260 082	699 212	642 508	56 703	40 000	139 000	138 000	116 352	130 870	1 264 434	4 352
410	Honoraires de gestion des ventes	534 478	190 868	190 868			99 000	99 000	66 352	79 258	534 478	
420a	Mobilisation équipe	699 774	497 513	440 810	56 703	40 000	40 000	40 000	45 000	41 612	704 125	4 351
422	Honoraires de liquidation	10 000								10 000	10 000	
423	Honoraires foncier	15 830	10 830	10 830					5 000		15 830	
43	HONORAIRES ETUDES	657 634	473 241	426 373	46 868	28 384	51 936	55 770	46 571	13 142	669 044	11 410
430	Maîtrise d'œuvre	490 705	343 330	302 997	40 333	25 000	43 820	35 000	41 713	13 142	502 005	11 300
431	Honoraires divers	101 913	101 089	95 529	5 560	3 384					104 473	2 560
432	Archi conseil	31 000	19 242	19 242			1 758	7 550			28 550	-2 450
433	CSPS	34 016	9 580	8 605	975		6 358	13 220	4 858		34 016	
5	FRAIS FINANCIERS	1 343 149	584 250	503 099	81 150	170 000	170 000	170 000	71 000	160 538	1 325 788	-17 361
500	Frais financiers	1 153 149	584 250	503 099	81 150	170 000	170 000	170 000			1 094 250	-58 899
502	frais financiers régut	190 000							71 000	160 538	231 538	41 538
6	TOTAL FRAIS	489 522	233 902	221 752	12 150	8 422	63 711	60 000	79 666	43 246	488 947	-575
600	FRAIS DIVERS	65 522	56 708	45 352	11 356	8 422	118	5 000			70 248	4 726
602	ASSURANCES et GFA	100 000	2 026	2 026			30 000	20 000	40 000	7 974	100 000	
603	REPROGRAPHIE	20 000	2 281	2 281			3 593		4 666	5 000	15 540	-4 460
608	TP Redevance archéologie préventive annulation											
620	Concertation Communication Commercialisation	304 000	172 887	172 093	794		30 000	35 000	35 000	30 272	303 159	-841
7	TVA											
700	TVA REGLEE											
	RECETTES	13 678 495	699 312	16 495	682 817	38 635	56 000	4 058 841	3 781 462	5 121 697	13 755 947	77 452
1	VERST. COLLECTIVITE	157 603	135 603	15 603	120 000	38 635	56 000				230 238	72 635
110	Viabilisation extension	124 053	4 053	4 053							4 053	-120 000
111	Vente travaux complémentaires	22 000	120 000		120 000	26 000	22 000				168 000	146 000
112	Parti concédant mesures compensatoires					12 635	34 000				46 635	46 635
140	Subvention ADEME	11 550	11 550	11 550							11 550	
2	CESSIONS	13 520 000	558 000		558 000			4 058 841	3 781 462	5 121 697	#####	
200	Cession Parcelles	10 171 704	558 000		558 000			3 058 841	3 108 047	3 446 816	#####	
201	Cessions droits à construire	3 348 296						1 000 000	673 415	1 674 881	3 348 296	
3	PRODUITS	892	5 709	892	4 817						5 709	4 817
300	PRODUITS DIVERS											
350	PRODUITS FINANCIERS	892	5 709	892	4 817						5 709	4 817
360	PENALITES NON REMBOURSEES											
4	TVA											
400	TVA REMBOURSEE											
	FINANCEMENT		5 397 658	4 262 057	1 135 600	19 888	14 130	-451 675		-4 980 000	1	1
	MOBILISATIONS	11 180 000	9 480 000	7 650 000	1 830 000	720 000	720 000	260 000			11 180 000	
100	MOBILISATION EMPRUNT	6 200 000	6 200 000	6 200 000							6 200 000	
4	TVA											
400	Crédit de TVA											
5	AVANCE	4 980 000	3 280 000	1 450 000	1 830 000	720 000	720 000	260 000			4 980 000	
500	MOBILISATION AVANCE	4 980 000	3 280 000	1 450 000	1 830 000	720 000	720 000	260 000			4 980 000	
	AMORTISSEMENTS	11 180 000	4 082 343	3 387 943	694 400	700 112	705 870	711 675		4 980 000	11 180 000	-1
100	AMORT. EMPRUNT	6 200 000	4 082 343	3 387 943	694 400	700 112	705 870	711 675			6 200 000	-1
4	TVA											
400	TVA Payée											
5	AVANCE	4 980 000								4 980 000	4 980 000	
500	AMORTISSEMENT AVANCE	4 980 000								4 980 000	4 980 000	
	SOLDE ANN. AV. FINANCT	77	-5 572 696	-5 093 485	-479 211	-303 195	-1 519 197	1 620 257	1 581 417	4 193 413		-77
	TRESORERIE CUMULEE			-809 905	-290 529	-458 345	-1 963 412	-794 830	786 587			

COMMENTAIRES SUR LE BILAN FINANCIER 2025

Dépenses

Etudes

Ce chapitre regroupe :

- Le Dossier loi sur l'eau ;
- Les missions du géomètre ;
- Le dossier d'étude d'impact ;
- Les études hydrauliques ;
- Les études géotechniques ;
- L'étude énergétique ;
- L'archéologie préventive.

Soit un total de :	272 000 € HT
--------------------	---------------------

Dont 211 356 € consommés au 31/12/2025

Les dépenses réalisées en 2025 pour un montant total de 49 k€ HT correspondent à la réalisation d'études environnementales réalisées dans le cadre des recours et à la réalisation d'études géotechniques en vue de l'installation du SDIS.

Acquisitions foncières

Ce chapitre comprend l'acquisition de l'ensemble des terrains, publics et privés, ainsi que les frais annexes y afférent.

Soit un total de :	2 841 037 € HT
--------------------	-----------------------

Dont 2 465 434 € consommés au 31/12/2025

Si aucune dépense n'a été réalisée sur ce poste en 2025, nous enregistrons un remboursement sur honoraires notariés dû à un trop-perçu de 852 €

Travaux

Ce chapitre correspond à l'ensemble des travaux nécessaires à :

- la viabilisation de l'Ecoparc pour un montant de 4 960 000 €.
- Les travaux de viabilisation de l'extension pour un montant de 782 000 €

Le poste comprend également une marge sur les travaux de 328 000 € ainsi qu'une provision pour les révisions de prix de 331 104 €.

Soit un total de :	6 814 994 € HT
--------------------	-----------------------

Dont 1 604 614 € consommés au 31/12/25

Les dépenses enregistrées correspondent aux travaux mis en œuvre en 2025 pour :

- *La voie d'accès au SDIS*
- *Le STECAL*

Honoraires

Ce poste intègre les honoraires :

- De l'équipe de maîtrise d'œuvre ;
- De la coordination sécurité ;
- De l'architecte-conseil de l'Ecoparc.

Le poste honoraires intègre également les honoraires Teractem :

- Une rémunération forfaitaire annuelle de 80 000 € HT par an pendant les deux premières années puis 40 000 € HT par an les années suivantes et ce jusqu'à la fin de l'opération.
- Une rémunération forfaitaire de 20 000 € HT correspondant à la rémunération au titre de l'acquisition du foncier.

En cas de nécessité d'acquérir par voie d'expropriation, il sera appliqué une rémunération forfaitaire complémentaire de 10 000 € HT.

- Une rémunération forfaitaire annuelle au titre de la gestion des ventes de 528 688 € HT (poste 410 honoraires de gestion des ventes) à compter de la première année de démarrage de la commercialisation.

Sur ce point une variable est à noter :

- si le nombre de lots cédés est supérieur à 15 alors le montant des honoraires sera de 528 688 €
- en revanche si le nombre de lots cédés est inférieur ou égal à 15 le montant des honoraires sera de 500 000 €

Il est précisé qu'un lot représente une parcelle permettant l'accueil d'un programme immobilier.

- Au titre de la mission de liquidation, après l'expiration du présent contrat, l'Aménageur aura droit d'imputer la somme de 10 000 € HT. Cette rémunération ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.

Soit un total de : **1 917 716 € HT**

Dont **1 172 452 €** consommés au 31/12/2025

Les dépenses au titre de l'année 2025 sont réparties comme suit :

- *56 703 € HT de rémunération TERACTEM*
- *46 868 € HT de frais de maîtrise d'œuvre.*

Frais financiers

Ce chapitre correspond aux frais financiers liés à la mise en place d'une ligne de trésorerie pour couvrir les besoins en financement de l'opération.

Soit un total de :	1 343 149 € HT
Dont 584 250 € consommés au 31/12/2025	

Les frais financiers pour l'année 2025 s'élèvent à 81 150 € HT.

Frais divers

Ce chapitre comprend :

- Les frais divers correspondent de manière non exhaustive aux publications liées aux annonces légales, frais de reprographie des plans, études complémentaires non prévues initialement... ;
- Les assurances couvrant les frais d'aménagement ;
- Les frais de communication et de commercialisation.

Soit un total de	489 522 € HT
Dont 233 902 € HT consommés au 31/12/2025	

Les dépenses 2025 s'élèvent à 12 150 € HT et correspondent principalement au paiement de la Taxe d'Aménagement sur le PA de l'Ecoparc.

La CCG est à risque sur le poste bilan « Communication et Concertation », au 31/12/2025, sur les 304 000 €HT inscrits au bilan, 172 887 € HT ont déjà été dépensés.

Recettes

Versement collectivité

Soit un total de	157 603 € HT
Dont 120 000 € perçus au 31/12/2025	

La CCG a versé à l'opération 120 k€ HT conformément à l'avenant n°3 validé en début d'année 2025 et signé le 3 mars 2025. Ce montant couvre pour partie la réalisation du STECAL.

Cessions

Ce chapitre regroupe l'ensemble des cessions des terrains.

Afin de palier à la hausse des dépenses de l'opération, les prix de commercialisation ont été revus. Ils dépendent de la date de commercialisation :

- 62 €HT/m² de foncier jusqu'au 01/01/ 2023
- Evolution à 72 et 76 € HT/m² pour les années ultérieures.

Soit un total de	13 520 000 € HT
Dont 558 000 € HT perçus au 31/12/2025	

Ce montant correspond à la vente de terrain au SDIS.

Produit divers

Ce chapitre regroupe l'ensemble des produits exceptionnels (produits financiers, ...).

Soit un total de	5 709 € HT
Dont 4 817 € perçus au 31/12/2025	

4. ORIENTATIONS A COURT TERME ET DECISIONS A PRENDRE

4.1 ORIENTATIONS ET PERSPECTIVES POUR 2026

Règlementaire

- ➔ Suivi de la procédure de recours à l'encontre du permis d'aménager.
Finalisation du dossier en vue de délivrance du PA mod.
- ➔ Suivi de la procédure d'appel auprès de la Cour Administrative d'Appel de Lyon
Complétude et finalisation du dossier d'autorisation environnementale

Financier

- ➔ Suivi de l'état de trésorerie de l'opération et paiement d'avance trimestrielles.

Communication

- ➔ Stratégie de communication à définir.

Opérationnel

- ➔ Finalisation des travaux de desserte du SDIS et remise de la voirie à la collectivité
- ➔ Finalisation des travaux STECAL

4.2 DELIBERATIONS A VENIR

- ➔ Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale de l'année 2025

5. Annexe 1 – Bilan des Acquisitions et Cessions de l'année 2025

Acquisitions

Propriétaires	Parcelles achetées		Prix d'acquisition du foncier			Signature de l'acte
	Réf. cad.	Surface (m²)	H.T.	TVA	TTC	
Communauté de Communes du Genevois	AY 84 AY 85	6074 1956	80 300,00	16 060,00	96 360,00	18/03/2019
Communauté de Communes du Genevois	AY 89 AY 87 AY 86 AY 79 AY 81 B 2303	52334 85246 1435 1219 978 21204	1 624 160,00	154 766,35	1 778 926,35	18/03/2019
Communauté de Communes du Genevois	AY 88	2183	21 830,00	2 099,20	23 929,20	28/11/2019
Communauté de Communes du Genevois	AZ 159 AZ 160	16004 642	166 460,00	33 292,00	199 752,00	28/11/2019
ADELAC	B 2173 B 2178 B 2182 B 2203 B 2205 B 2209	2245 18 731 323 162 168	36 470,00	-	36 470,00	30/09/2019
Propriétaire privé convention prise de possession anticipée :	AY 31	1840	82 800,00 € 18 400,00 €	-	82 800,00 € 18 400,00 €	18/09/2019 02/08/2018
Propriétaire privé	AY 48	2965	35 580,00 €	-	35 580,00 €	15/04/2019
Propriétaire privé en indivision convention prise de possession anticipée :	AZ 29 AZ 30	8866 3685	265 980,00 € 1,00 € 88 660,00 €		265 980,00 € 1,00 € 88 660,00 €	11/03/2020 11/03/2020
Indemnités éviction EARL La Capitaine			12 251,85 €	-	12 251,85 €	24/04/2018

2 432 892,85 €

Cessions

Acquéreurs	Parcelles vendues		Prix de cession du foncier			Signature de l'acte
	Réf. cad.	Surface (m²)	H.T.	TVA	TTC	
SDIS	AZ 189 AZ 191 AZ 193	40 8716 540	558 000,00 €	111 600,00 €	669 600,00 €	09/04/2025

558 000,00 €