

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS
Bâtiment Athéna – Technopole d'ARCHAMPS – 74 160 ARCHAMPS

L'an deux mil vingt-cinq, le seize juin à dix-neuf heures et quinze minutes,
le **Conseil communautaire**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux de la Communauté de Communes du Genevois à Archamps, sous la Présidence de Monsieur Florent BENOIT, Président.

Nombre de membres :
en exercice : 49
présents : 30
procurations : 9
votants : 39

PRESENTS : A. RIESEN, G. ZORITCHAK, M. GENOUD, Nicolas LAKS, B. GONDOUIN, D. THEVENOZ, J-L. PECORINI, P-J. CRASTES, A. CUZIN, E. ROSAY, M. GRATS, L. VESIN, L. DUPAIN, V. LECAUCHOIS, J. BOUCHET, D. JUTEAU, D. CHAPPOT, J. CHEVALIER, D. BESSON, E. BATTISTELLA, B. FOL, A. MAGNIN, H. ANSELME, A. AYEB, J. LAVOREL, S. RODRIGUEZ, F. de VIRY, M. SECRET, F. BENOIT, F. GUILLET

REPRESENTES : S. BEN OTHMANE par A. RIESEN, M. SALLIN par M. GRATS, M. MERMIN par F. BENOIT, C. VINCENT par L. VESIN, G. NICOUD par D. BESSON, J-C. GUILLON par V. LECAUCHOIS, P. DURET par D. CHAPPOT, J-P. SERVANT par E. BATTISTELLA, C. DURAND par A. MAGNIN

EXCUSES : P. CHASSOT, G. BARON, M-N. BOURQUIN

Date de convocation :
10 juin 2025

ABSENTS : Nathalie LAKS, S. LOYAU, M. DE SMEDT, I. ROSSAT-MIGNOD, S. DUBEAU, L. CHEVALIER, C. MERLOT

Secrétaire de séance : Madame Anne RIESEN

Délibération n° c_20250616_amgt_067

Compte-rendu annuel à la collectivité locale du Quartier Gare au titre de l'année 2024

Le Conseil,

Vu l'exposé de Monsieur Mermin, 1er Vice-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 deux secteurs distincts :

- Le secteur 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.

Conformément à l'article 35 du TCA pris pour application de l'article L300-5 du code de l'urbanisme, l'aménageur doit présenter un Compte-Rendu Annuel d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) du TCA dont l'objet est de décrire l'avancement de l'opération sur l'année écoulée.

- Compte-rendu administratif et technique du CRACL 2024

Les collectivités et l'aménageur ont travaillé en 2023 sur des ajustements de programmation concernant la mixité sociale qui seront à régulariser en 2025 par un avenant n° 2 au TCA. Sous réserve de l'accord des parties, cet avenant n° 2 aura également pour objet d'entériner plusieurs modifications ou précisions, par rapport au contrat initial, concernant les modalités de financement de l'opération.

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

- Deux actes de vente ont été signés le 23 septembre 2024 entre Bouygues Immobilier UrbanEra et respectivement la Commune et la Communauté de Communes pour l'acquisition des fonciers au sein du périmètre du Pôle d'Échanges Multimodal (PEM).
- Une convention de portage tripartite entre l'Établissement Public Foncier de Haute-Savoie (EPF 74), Bouygues Immobilier UrbanEra et la Commune a été signée en octobre 2024, transférant le portage de la maison du 6 route d'Annemasse à l'aménageur.
- La promesse de vente du foncier de Perly signée en 2022 entre la Communauté de Communes et l'aménageur a fait l'objet de trois avenants en 2024.
- Deux promesses de vente ont été signées en décembre 2024 entre l'EPF 74 et la société Total Énergies, dont une portant sur les parcelles section AN n° 22, 23 et 183.

Afin de poursuivre la maîtrise foncière nécessaire à l'opération, une procédure d'utilité publique a été mise en place et le Préfet de la Haute-Savoie a délivré le 22 juillet 2024 l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour l'opération d'aménagement du Quartier Gare. Trois recours gracieux ont été déposés à l'encontre de l'arrêté de DUP et ont été rejetés tacitement par l'État, un recours contentieux a ensuite été réceptionné en décembre 2024.

Les travaux de démolition/désamiantage des bâtiments du site du PEM (ancien hangar à sel et ancien pôle médico-social), de la maison et son annexe, acquises par l'EPF 74 au 6 route d'Annemasse, ont été réalisés d'octobre à décembre 2024 par la société CARDEM.

En termes d'études :

- La société ANTEA a accompagné Bouygues Immobilier UrbanEra pour l'analyse des offres et la désignation de l'entreprise de travaux CARDEM pour la démolition/désamiantage de l'ancien hangar à sel, de l'ancien pôle médico-social et de la maison du 6 route d'Annemasse. Puis ANTEA a réalisé le suivi de l'exécution des travaux de démolitions et de désamiantage d'octobre à décembre 2024.
- La société SOCOTEC, Coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé (CSPS) des premiers travaux de démolition/désamiantage, a suivi les travaux en 2024.
- Les études pollution ont été poursuivies par ANTEA avec les analyses de risques sanitaires pour vérifier la compatibilité des sites avec les usages prévus (logements et établissements recevant du public) et la 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...).
- L'AMO développement durable AltoStep a poursuivi son accompagnement avec notamment l'analyse des ambitions environnementales sur le macro-lot Perly et le label BBCA Quartier.

Concernant les espaces publics du PEM et du P+R, le calendrier du projet a été modifié pour un démarrage prévisionnel des travaux fin 2025. Néanmoins, en avril 2024, ont été lancés la consultation des groupements d'entreprises travaux via un contrat de Prix Maximal Garanti (PMG), ainsi que des études de projets techniques à mener par le groupement d'entreprises sur le bâtiment mixte parking/bureaux au sein du PEM. Par ailleurs, un protocole d'accord a été signé en 2024 avec le syndicat de la copropriété De Staël, l'aménageur, la Communauté de Communes et la Ville.

Une communication auprès des riverains et habitants a été réalisée dans le cadre des travaux de démolition menés d'octobre à décembre 2024. Une « donnerie » de matériaux a été mise en œuvre par l'aménageur Bouygues Immobilier UrbanEra et l'entreprise CARDEM.

La demande de permis de construire de l'îlot Perly a également été redéposée et le permis a été délivré par la ville le 19 mars 2024. Il a fait l'objet d'un recours contentieux déposé en août 2024.

En termes de participations et de subventions, un apport complémentaire de la Communauté de Communes a été prévu en novembre 2024 à hauteur de 144 800 € H.T., en lien avec la programmation du secteur Perly et une subvention au titre du Fonds Vert a été accordée par l'État à hauteur de 200 000 € H.T. pour la renaturation de l'Arande (convention signée en décembre 2024 entre l'État et Bouygues Immobilier UrbanEra).

- Compte-rendu financier du CRACL 2024

En dépenses

Au 31 décembre 2024, les dépenses facturées pour l'année 2024 s'élèvent à 3 495 738 € H.T. réparties comme suit :

- 2 812 780 € H.T. de frais d'acquisition foncière pour les terrains du PEM (également comptabilisés en recettes dans le présent CRACL 2024, sous la forme d'un apport en nature au titre des équipements de la concession réalisés par l'aménageur).
- 40 800 € H.T. de frais de notaire liés aux acquisitions foncières.
- 122 821 € H.T. de travaux de démolition/désamiantage intégrant les honoraires de Maîtrise d'Œuvre (MOE) sur les terrains du PEM et de l'EPF 74.
- 2 760 € H.T. de frais de Voirie et Réseaux Divers (VRD) pour la reprise de bordures.
- 39 340 € H.T. de frais d'études (MOE, ingénierie, bureau de contrôle, CSPS).
- 278 € H.T. de frais de communication.
- 43 223 € H.T. de frais juridiques et divers (référé préventif...).
- 59 548 € H.T. de participation au titre des travaux d'extension du P+R actuel de la Gare.
- 174 189 € H.T. de frais financiers.
- 200 000 € H.T. de frais de structure de Bouygues Immobilier UrbanEra.

Le montant des dépenses facturées en 2024 représente ainsi 5,2 % du montant global des dépenses inscrit au bilan réactualisé au 31 décembre 2024.

Depuis le début de la concession du Quartier Gare notifié à Bouygues Immobilier UrbanEra en janvier 2020, le montant total des dépenses s'élève à 6 756 905 € H.T., représentant 10 % du montant global des dépenses inscrit au bilan réactualisé au 31 décembre 2024.

En recettes

Au 31 décembre 2024, les recettes perçues pour l'année 2024 par l'aménageur s'élèvent à 3 602 780 € H.T. 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 au titre de la subvention du Contrat de Plan Etat Région (CPER), supprimée à l'initiative de la Région et prise en charge par la Communauté de Communes 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 2024.

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 2024, les montants globaux des dépenses et des recettes sont évalués à hauteur de 67 703 355 € H.T.

Il est proposé au Conseil communautaire de prendre acte du CRACL du Quartier Gare au titre de l'année 2024, présenté par l'aménageur Bouygues Immobilier UrbanEra et annexé à la présente délibération.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

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

Vu les statuts de la Collectivité, et notamment la compétence Organisation de la Mobilité ;

Vu le projet de territoire 2020-2026 approuvé par délibération n° 20211213_cc_adm114 du Conseil communautaire du 13 décembre 2021, et notamment sa fiche n° 5 développement d'une offre de mobilité alternative à la voiture répondant aux enjeux sociaux et environnementaux ;

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° 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 le traité de concession d'aménagement et ses annexes signé le 6 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 du Quartier Gare au titre de l'année 2024, annexé à la présente délibération.

DELIBERE

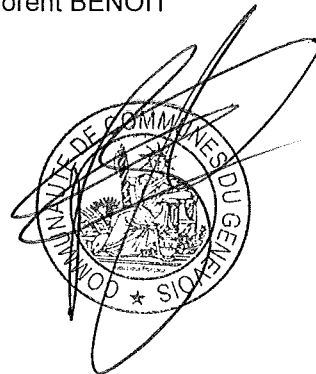
Article 1 : prend acte du Compte-rendu annuel d'activités à la collectivité locale du Quartier Gare au titre de l'année 2024, annexé à la présente délibération.

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

Article 3 : 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

La secrétaire de séance,
Anne RIESEN

Le Président,
Florent BENOIT



Le Président certifie le caractère exécutoire de cette délibération :
Télétransmise en Préfecture le 20/06/2025
Publiée électroniquement le 20/06/2025

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

24 janvier 2025

Période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024

Table des matières

Contexte et cadre général du Compte-Rendu.....	3
Partie 1 – LE COMPTE-RENDU ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE.....	7
1. Validation ajustement programmation à acter par avenant N°2 au TCA.....	7
2. Maitrise du foncier	8
a. Acquisitions foncières et procédure d'utilité publique	8
b. Cessions foncières	11
c. Echéanciers prévisionnels des acquisitions et cessions foncières.....	12
3. Conduites d'études.....	12
a. Etudes techniques et réglementaires (hors maîtrises d'œuvre)	12
b. Etudes de coordination urbaine – CPAUPE - Fiches de lot – Jury architectes - Ateliers	13
c. Conception des espaces publics et du parking P+R.....	13
d. Communication/concertation	13
4. Réalisation de travaux	13
5. Procédures administratives	14
a. Modifications du PLU.....	14
b. Autorisations d'urbanisme	14
c. Déclaration d'utilité publique.....	14
d. Déclassement du parking P+R de Perly	14
Partie 2 – LE COMPTE-RENDU FINANCIER.....	15
6. Le bilan prévisionnel actualisé.....	15
a. L'état d'avancement du bilan	15
b. Actualisation échancier	16
c. Dépenses et recettes prévisionnelles actualisées	16
d. La synthèse des dépenses par poste avec éventuelles évolutions.....	16
e. La synthèse des recettes par postes et éventuelles évolutions	19
7. Phasage et Calendrier général prévisionnels.....	21
8. Annexes CRACC.....	23

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.



Figure 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 trimestriels sont également organisés avec les services de l'Etat (DDT, service instructeur DUP...) en présence de Madame la Sous-Préfète 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).

Le CRACC 2021 a été approuvé 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 ».

Le CRACC 2022 a été approuvé 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 ».

Le CRACC 2023 a été approuvé 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 2022 au 31 décembre 2023, ci-après dénommé « CRACL 2023 ».

L'objet du présent CRACL, ci-après dénommé « CRACL 2024 », est de décrire l'avancement de l'opération sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2024.

Partie 1 – LE COMPTE-RENDU ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE

1. VALIDATION AJUSTEMENT PROGRAMMATION A ACTER PAR AVENANT N°2 AU TCA

Les Collectivités et l'Aménageur ont travaillé en 2023 sur des ajustements de programmation concernant la mixité sociale prévue au TCA et son avenant N°1 au regard de deux motifs :

- D'une part, la DDT a confirmé qu'elle ne souhaite pas déroger 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, à savoir que l'obtention d'agrément ULS sur la concession est soumise à la condition d'avoir par ailleurs 30% de logements en logement locatif social (LLS) sur la concession au global ;
- D'autre part, le Programme local de l'Habitat (PLH) 3 dont un premier projet a été arrêté en janvier 2023 et qui a été approuvé le 25 septembre 2023, prévoit, pour la commune de Saint-Julien-en-Genevois, le plafonnement du bail réel et solidaire (BRS) avec un maximum de 5% de la production de logements globale sur la Commune.

Quant à la programmation au TCA et son avenant N°1 notifié en mai 2022 :

- une part des 30 % de la surface de plancher des logements sociaux sur la concession d'aménagement étaient prévus sous la forme de démembrement en Usufruit Locatif Social (ULS) à hauteur de 4% logements, soit 33 logements ;
- et 10% de la surface de plancher des logements abordables étaient prévus avec le dispositif de Bail Réel et Solidaire (BRS),

Les Collectivités ont donc pris la décision de modifier la programmation de la concession gare (env. 743 logements au total) avec les ajustements suivants :

- Maintien uniquement des logements ULS sur le secteur Perly, soit 12 logements,
- Suppression des 22 logements ULS sur le secteur gare,
- Diminution du pourcentage global de BRS pour ne pas dépasser le plafond de 5% sur la concession gare.

Ces ajustements ayant entraîné un déficit global du bilan d'aménagement, plusieurs options d'équilibre ont été travaillées par l'Aménageur, analysées par les Collectivités et la piste suivante a été validée en COPILs en mars 2023 avec les Autorités Concédantes et la DDT, avec la répartition suivante en surface de plancher :

- 32,7% de logements locatifs sociaux dont 1,5% en ULS maintenu sur le secteur Perly,
- 7,4% de logements abordables dont 5% en BRS,
- 59,9% de logements en accession libre.

Un avenant N°2 au TCA est donc à régulariser en 2025 pour acter la nouvelle programmation sur la concession gare ainsi que de son phasage modifié.

Avenant N°1 au TCA											
	TOTAL		LOGEMENTS SOCIAUX			LOGEMENTS ABORDABLES			LOGEMENTS LIBRES		
	SDP Totale	Nombre de logements	Surfaces en m² SDP	Pourcentage sur m² SDP	Nombre de logements	Surfaces en m² SDP	Pourcentage sur m² SDP	Nombre de logements	Surfaces en m² SDP	Pourcentage sur m² SDP	Nombre de logements
PERLY	16 078	212	4 115	26%	57	1 497	9%	21	10 466	65%	134
GARE	35 966	531	11 288	31%	174	4 644	13%	71	20 034	56%	286
LOGEMENTS	52 044	743	15 403	29,6%	231	6 141	11,8%	92	30 500	58,6%	420
Part de logements en ULS			2 150	4%	33						
Part de logements en BRS						5 141	10%	79			
Part de logements en participatif						1 000	2%	15			

2 - Programmation à l'avenant N°1 au TCA

Simulation avec option 4 -> RETENUE											
	TOTAL		LOGEMENTS SOCIAUX			LOGEMENTS ABORDABLES			LOGEMENTS LIBRES		
	SDP Totale	Nombre de logements	Surfaces en m² SDP	Pourcentage sur m² SDP	Nombre de logements	Surfaces en m² SDP	Pourcentage sur m² SDP	Nombre de logements	Surfaces en m² SDP	Pourcentage sur m² SDP	Nombre de logements
PERLY	16 078	212	4 115	25,6%	57	1 497	9%	21	10 466	65%	134
GARE	35 966	531	12 921	36%	199	2 344	7%	36	20 701	58%	296
LOGEMENTS	52 044	743	17 036	32,7%	256	3 841	7,4%	57	31 167	59,9%	430
Complément ULS - Variante			1 633	3%	25						
Part de logements en ULS			16 233	31%	245						
Part de logements en ULS			803	1,5%	11						
Part de logements en BRS						2 841	5%	42			
Complément de logements en libre									667	1,3%	10
Part de logements en participatif						1 000	2%	15			

3 - Nouvelle programmation à régulariser via avenant N°2 au TCA

Il est précisé que cette répartition de programmation révisée est compatible avec la modification N°1 au PLU approuvée en Conseil Municipal du 19 octobre 2023 (cf. §5.a) :

- 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

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 comme suit :

« L'Aménageur s'engage à acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération directement auprès des Autorités Concédantes et de l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie (EPF), selon un calendrier défini en Annexe 8.

L'EPF est en charge, pour le compte de la Commune de Saint-Julien-en-Genevois des acquisitions foncières pour l'opération du Quartier Gare, par voie amiable, par préemption ou par expropriation le cas échéant. [...]

A ce titre, le montage et le suivi de l'enquête parcellaire ainsi que le suivi de la phase judiciaire seront réalisés par l'EPF.

En articulation avec les interventions de l'EPF, les missions confiées à l'Aménageur sont les suivantes :

- Acquérir auprès des Autorités Concédantes et de l'EPF les biens mobiliers ou immobiliers nécessaires à l'opération, situés dans le périmètre de la concession.

- *Monter et suivre le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), ainsi que tous dossiers ou études complémentaires qui y seraient liées (voir documents visés à l'article R.112-4 du Code de l'Expropriation), en lien avec l'EPF.*
- *Gérer les biens acquis. »*

Le foncier est majoritairement maîtrisé (100% du secteur Perly et environ 60% de la surface du secteur Gare) par les Collectivités (CCG et Ville) ; l'EPF 74 a déjà acquis également un foncier :

Code parcelle	Ref	m²	Propriétaire
SECTEUR GARE			
AN	31	755	CCG
AN	32	52	CCG
AN	33	34	CCG
AN	245	8808	CCG
AK	195	710	Ville
AK	196	945	Ville
AK	200	5829	Ville
AK	197	137	Ville
AK	198	337	Ville
AK	199	670	Ville
AK	201	2625	Ville
AN	15	941	Ville
AN	27	132	Ville
AN	28	1130	Ville
AN	29	916	Ville
AN	30	116	Ville
AK	202	6893	SNCF
AN	250	7309	SNCF
AN	198	1644	EPF 74
AN	200	4	
AN	21	3	
SECTEUR PERLY			
AL	94	12475	CCG

Plusieurs fonciers privés restent donc à maîtriser secteur Gare côté Parc (environ 40% de la surface du projet sur le secteur Gare) :

- Parcelle avec activité de garage Roady – AN 26
- Parcelles Total en cours de cessation d'activité (Autorisation ICPE) – AN 183, 22, 23
- Parcelles avec activité de garage du Genevois – AN 18, 199, 201
- Parcelles sur la pointe Est – AN 198, 200, 21, 174, 17, 16

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 doit être relocalisée,
- une servitude de passage doit également être obtenue auprès de la SNCF sur leur parcelle AN 250, dont l'acquisition n'avait pas été prévue au TCA, pour le passage de la nouvelle voie Sud du projet.

Avancées des négociations et acquisitions

Concernant la relocalisation de la caserne des pompiers, le permis de construire du SDIS a été déposé et obtenu en octobre 2024 et il est purgé des recours tiers au 31 décembre 2024. La livraison de la nouvelle caserne a été recalée prévisionnellement à fin 2026 (livraison prévue en 2025 dans les derniers accords contractuels : convention de PUP signée le 27 juillet 2022). Il conviendra de préciser ce recalage dans l'avenant N°2 au TCA à régulariser en 2025.

Sur les fonciers privés en 2024, suite aux négociations auxquelles avait été associé l'Aménageur, l'EPF et les Collectivités ont trouvé un accord avec la société Total Energies pour une acquisition de plusieurs fonciers au sein du quartier Gare et au sein de la ZA des Marais (hors périmètre Concession). A cet effet, deux promesses de vente ont été régularisées en décembre 2024 sur ces fonciers appartenant à Total Energies. L'acquisition du foncier au sein du quartier gare par l'EPF74 est prévue en 2025, une fois que l'arrêté préfectoral de SUP (servitude d'utilité publique) validant la cessation d'activité ICPE aura été délivré par l'Etat.

Pour tous les autres fonciers privés, les Collectivités et l'EPF 74 ont poursuivi en 2024 les rencontres avec les propriétaires des terrains et les propriétaires de fonds d'activités, et continuent de travailler sur des solutions de relocalisations des activités. L'Aménageur n'a pas été sollicité pour participer à ces échanges.

Procédure d'utilité publique en lien avec phasage du projet

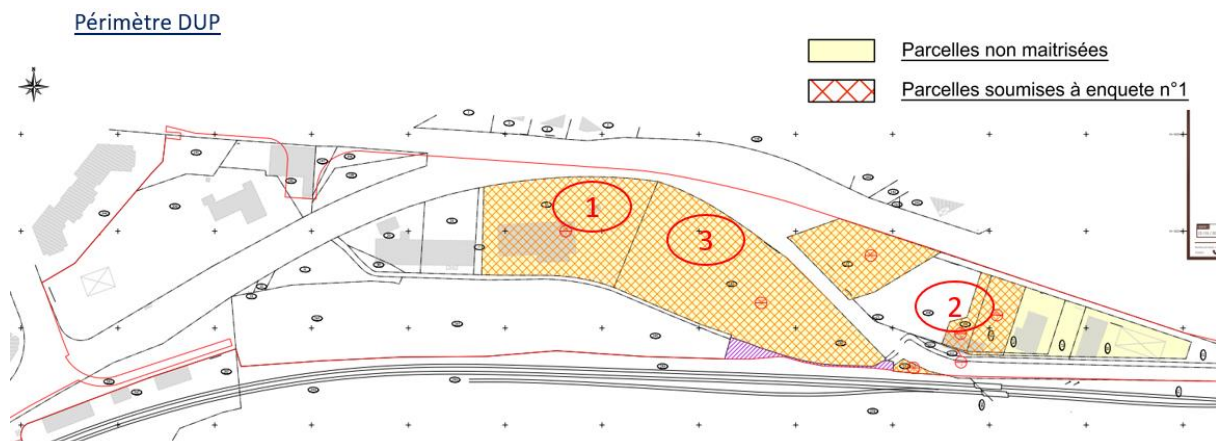
Pour mémoire, les services de l'Etat ont confirmé le montage d'un unique dossier de DUP sur le projet global d'aménagement du quartier de la gare qui sera phasé avec une première phase pour la renaturation de l'Arande avant révision du Plan de Prévention des Risques (PPR) pilotée par la DDT et une seconde pour la construction de logements après révision du PPR. (cf. phasage au §7)

Suite au cadrage de la procédure d'utilité publique fiabilisé en 2022 avec les services de l'Etat, et aux premières étapes d'instruction menées en 2023, les étapes suivantes ont été menées en 2024 :

- 2023 : dépôt du dossier de Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire N°1 (parcelles ROADY, Total et consorts Portier) nécessaires pour les travaux de l'Arande (EPF en Autorité Expropriante bénéficiaire de la DUP conformément au TCA) / enquête publique
- 22/07/2024 : délivrance de l'arrêté de DUP
- Septembre 2024 : réception de trois recours gracieux à l'encontre de la DUP
- Novembre 2024 : rejets tacites des recours par l'Etat
- Décembre 2024 : réception d'un recours contentieux

Suite à l'absence d'accords amiables sur les fonciers privés au sein de l'enquête parcellaire N°1, hors ceux de Total Energies, la procédure judiciaire d'expropriation sera lancée en 2025.

Il est rappelé que les parcelles restantes de la pointe Est qui ne sont pas intégrées dans cette première enquête parcellaire pour des raisons de phasage du projet, devront faire l'objet de négociations amiables et pourront le cas échéant être intégrées dans une 2^e enquête parcellaire si celles-ci n'aboutissent pas.



Accords fonciers

Au 31 décembre 2024 :

- Deux actes de vente ont été signés le 23 septembre 2024 entre l'Aménageur et respectivement la Ville et la CCG pour l'acquisition des fonciers au sein du périmètre du PCVD du Pôle d'Echanges Multimodal ;
- Une convention de portage tripartite entre l'EPF74, la Ville et l'Aménageur a été régularisée en octobre 2024 concernant les parcelles AN 198-200-21 ;
- La promesse de vente entre la CCG et l'Aménageur concernant le foncier de Perly, signée le 5 septembre 2022 a fait l'objet de quatre avenants permettant de prolonger les délais en lien avec le calendrier du projet et la gestion des recours déposés à l'encontre du PCVD : avenant N°1 régularisé le 22 décembre 2022, lettre avenant N°2 régularisé le 12 janvier 2024, avenant N°3 régularisé le 26 avril 2024 et lettre avenant N°4 régularisé le 11 octobre 2024. Un nouvel avenant sera à régulariser début 2025.

Une actualisation du calendrier global de la concession devra être régularisée dans le cadre d'un avenant N°2 au TCA en 2025.

b. Cessions foncières

Le TCA prévoit la vente de charges foncières par l'Aménageur.

Pour chaque cession, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères et Environnementales (CPAUPE) et les Fiches de Lot, élaborés par l'Aménageur et validés par les Autorités concédantes, seront joints aux accords fonciers.

Au 31 décembre 2024, deux des trois promesses de vente avec les opérateurs retenus sur le macro-lot Perly (cf. §4.2) ont été avenantées avec l'Aménageur. L'Aménageur et le 3^e opérateur discutent des conditions éventuelles de poursuite de l'opération.

Sur les fonciers du PEM, il n'y a pas de promesses de vente car Bouygues Immobilier est directement Maître d'ouvrage des bâtiments.

c. Echéanciers prévisionnels des acquisitions et cessions foncières

L'échéancier a été recalé au 31/12/2024 conformément aux avancées des études et échanges en COPIL (cf. §3), en intégrant une perception des charges foncières sur le secteur PEM en 2026.

Bilan d'aménagement - Recettes											
	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030
CHARGES FONCIERES											
Logements en accession libre	-	-	-	-	-	-	-	6 034 412	9 757 260	7 543 332	2 677 889
Logements accession encadrée	-	-	-	-	-	-	-	620 160	-	-	-
Logements sociaux	-	-	-	-	-	-	-	548 250	-	913 000	350 275
Démembrement / Participatif	-	-	-	-	-	-	-	1 000 000	-	-	-
Résidences spécialisées	-	-	-	-	-	-	-	-	793 950	-	-
Bureaux	-	-	-	-	-	-	345 300	-	-	-	-
Commerces	-	-	-	-	-	-	227 715	107 395	68 150	-	-
Hôtel	-	-	-	-	-	-	671 200	-	-	-	-
Crèche	-	-	-	-	-	-	-	-	70 000	-	-
Pôle médical	-	-	-	-	-	-	-	-	79 900	-	-
Equipeement public (groupe scolaire)	-	-	-	-	-	-	-	-	240 000	-	-
SECTEUR GARE	-	-	-	-	-	-	1 244 215	8 310 217	11 009 260	8 456 332	3 028 164
Logements en accession libre PERLY	-	-	-	-	-	9 525 076	4 131 012	-	-	-	-
Logements accession encadrée	-	-	-	-	-	588 846	-	-	-	-	-
Logements sociaux	-	-	-	-	-	764 364	-	-	-	-	-
Démembrement / Participatif	-	-	-	-	-	517 502	-	-	-	-	-
SECTEUR PERLY	-	-	-	-	-	11 395 787	4 131 012	-	-	-	-
TOTAL CHARGES FONCIERES	-	-	-	-	-	11 395 787	5 375 227	8 310 217	11 009 260	8 456 332	3 028 164
PARTICIPATION	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Foncier public à 15 000 000 €	-	-	-	-	2 812 780	8 000 000	-	4 187 220	-	-	-
TOTAL PARTICIPATIONS	-	-	-	-	3 602 780	8 761 000	244 800	4 548 220	600 000	1 771 567	600 000
TOTAL RECETTES	-	-	-	-	3 602 780	20 156 787	5 620 027	12 858 437	11 609 260	10 227 899	3 628 164

	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030
FONCIER ET MISE EN ETAT DES SOLS											
Acquisition foncière (dont fonciers publics avec valeur vénale 15 M€)	-	-	-	-	-2 812 780	-8 000 000	-	-7 687 630	-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

3. CONDUITES D'ETUDES

En 2024, 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)

- Etudes démolition/désamiantage

La société ANTEA a été désignée fin 2022 comme Maîtrise d'œuvre pour les premiers travaux de démolition et désamiantage (secteur PEM et Maison EPF). Les diagnostics et études ont été réalisés en 2023 avec établissement d'un dossier de consultation des entreprises. En 2024, ANTEA a accompagné l'Aménageur pour l'analyse des offres et la désignation de l'entreprise travaux CARDEM. Puis ANTEA a réalisé le suivi de l'exécution des travaux de démolitions et désamiantage d'octobre à décembre 2024. ANTEA poursuivra sa mission en 2025 avec l'analyse et validation des DOE.

- 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 en 2024.

- 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...). Le plan de gestion sera diffusé en 2025 aux services de l'Etat.

- **Etudes environnementales – stratégie bas carbone - BBCA Quartier**

Pour concrétiser la stratégie de quartier bas carbone portée par l'Aménageur, l'AMO développement durable AltoStep a poursuivi son accompagnement avec notamment l'analyse des ambitions environnementales sur le macro-lot Perly et le label BBCA Quartier.

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

Il n'y a pas eu d'études urbaines en 2024.

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

Le décalage du tramway lié aux recours côté Suisse impacte le calendrier du PEM : espaces publics et bâtiments (parking P+R, bureaux, hôtel). 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 réalisés en 2024.

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

Le dossier complet PRO-DCE des espaces publics du PEM diffusé par l'Aménageur puis commenté par les Collectivités en 2022 a fait l'objet de mises à jour en 2023. Certains points techniques ont été confirmés par les Collectivités en 2024, et d'autres points restent à confirmer en 2025 (interface tramway pour une finalisation du dossier et un lancement des consultations prévue en 2025).

Pour les interfaces avec la copropriété de Staël, un protocole d'accord confirmant les dispositions prévues en aménagement a été signé en 2024 avec les Collectivités et l'Aménageur.

- **Etudes du parking P+R :**

La consultation des groupements d'entreprises travaux 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 a été lancée en avril 2024, avec deux phases de consultation. La réception des offres est prévue en janvier 2025.

d. Communication/concertation

Une communication auprès des riverains et habitants a été réalisée dans le cadre des travaux de démolitions menés d'octobre à décembre 2024. Une donnerie de matériaux a été mise en œuvre par l'Aménageur et l'entreprise CARDEM.

4. REALISATION DE TRAVAUX

Les travaux de démolition/désamiantage des bâtiments sur le site du PEM (maison des associations, hangar à sel) et également de la maison et annexe acquises par l'EPF 74 sur les parcelles AN 198-200-21 ont été réalisés d'octobre à décembre 2024 par la société CARDEM. La sécurisation des sites post-travaux, les DOE ainsi que les essais à la plaque sont en cours de finalisation pour transmission à l'Aménageur début 2025.

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. Elle fait l'objet d'un recours contentieux.

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.

Le PCVD sur le macro-lot Perly a été redéposé en cotitularité par les trois opérateurs le 31 janvier 2024; il a été délivré par la Mairie le 19 mars 2024. Il fait l'objet d'un recours contentieux déposé en août 2024.

c. Déclaration d'utilité publique

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

d. Déclassement du parking P+R de Perly

En 2023, les Collectivités ont enclenché la procédure de désaffectation et déclassement du parking P+R de Perly, en vue de sa cession à l'Aménageur. Une enquête publique s'est tenue du 6 au 22/06/2023, et le rapport du commissaire enquêteur a été transmis en août 2023 avec avis favorable. La procédure doit se poursuivre en 2025 en amont de la cession du terrain à l'Aménageur.

e. Participations et subventions

Un apport complémentaire de la CCG a été acté lors du COPIL de novembre 2024 à hauteur de 144 800 € en lien avec la programmation du secteur Perly.

Une subvention au titre du Fond Vert a été accordée par l'Etat à hauteur de 200 000 €. Elle est dédiée aux travaux de renaturation de l'Arande et versée à l'Aménageur qui finance ces travaux. Une convention a été signée entre l'Aménageur et l'Etat en décembre 2024 pour encadrer les modalités de perception.

Partie 2 – LE COMPTE-RENDU FINANCIER

6. LE BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

a. L'état d'avancement du bilan

Le tableau détaillé du bilan actualisé en Annexe 1 intègre les dépenses et recettes réelles au 31/12/2024.

En dépenses :

Au 31 décembre 2024, les dépenses facturées s'élèvent à 3 495 738 € HT de dépenses pour l'année 2024, réparties comme suit :

- 2 812 780 € HT de frais d'acquisition foncière pour les terrains du PEM (également comptabilisé en recettes au présent CRACL 2024 car apport en nature au titre des équipements de la concession réalisés par l'Aménageur) ;
- 40 800 € HT de frais de notaire liés aux acquisitions foncières ;
- 122 821 € HT de travaux de démolition/désamiantage intégrant les honoraires de Maîtrise d'œuvre sur les terrains du PEM et de l'EPF74 ;
- 2 760 € HT de frais de VRD (reprise de bordures) ;
- 39 340 € HT de frais d'études (MOE, ingénierie, bureau de contrôle, CSPS) ;
- 278 € HT de frais de communication ;
- 43 223 € HT de frais juridiques et divers (référé préventif...);
- 59 548 € HT de participation au titre des travaux d'extension du P+R actuel de la Gare ;
- 174 189 € HT de frais financiers ;
- 200 000 € HT de frais de structure de Bouygues Immobilier UrbanEra.

Le montant des dépenses facturées en 2024 représente ainsi 5,2 % du montant global des dépenses inscrit au bilan réactualisé au 31 décembre 2024.

Depuis le début de la concession gare notifié à Bouygues Immobilier UrbanEra en janvier 2020, le montant total des dépenses s'élève à 6 756 905 € HT. Cela représente 10 % du montant global des dépenses inscrit au bilan réactualisé au 31 décembre 2024.

En recettes :

Au 31 décembre 2024, les recettes perçues par l'Aménageur s'élèvent à 3 602 780 € HT pour l'année 2024, réparties comme suit :

- 2 812 780 € HT pour l'apport en nature des terrains du PEM (cf. poste comptabilisé également en dépenses) ;
- 790 000 € HT d'apport 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 2024.

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).

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 le PEM : les charges foncières ont été décalées en 2026. Il n'y a pas eu d'autres recalages.

En dépenses:

Pour les études, les dépenses ont été recalées au plus proche des travaux sur le PEM (décalage lié au projet tramway) 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 **67 703 355 €HT**. Le tableau détaillé du bilan actualisé est présenté en Annexe 2.

Le bilan d'aménagement à fin 2024 reste à l'équilibre.

d. La synthèse des dépenses par poste avec éventuelles évolutions

✓ **POSTE 1 : FONCIER**

FONCIER ET MISE EN ETAT DES SOLS	
Acquisition foncière (dont fonciers publics avec valeur vénale 15 M€)	
Frais de notaire	
Autre frais foncier	
Portage EPF	
Servitude SNCF	
Mise en Etat des sols	
TOTAL FONCIER ET MISE EN ETAT DES SOLS	

Bilan au 31/12/2024	Bilan au 31/12/2023	écarts 31/12/23- 31/12/24	% évolution
-25 146 243	-25 146 243	-	0,00%
-677 180	-677 180	-	0,00%
-930 000	-930 000	-	0,00%
-5 007 285	-5 007 285	-	0,00%
-31 760 708	-31 760 708	-	0,00%

Aucune évolution en 2024.

✓ **Poste 2 : TRAVAUX et EQUIPEMENTS**

	Bilan au 31/12/2024	Bilan au 31/12/2023	écarts 31/12/23- 31/12/24	% évolution
TRAVAUX AMENAGEUR				
VRD et aménagements urbains	-10 806 846	-10 606 845	200 001	1,89%
VRD Phase 1 - Louis Armand Tranche 2 et PEM				
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	-200 000		200 000	
Aléas travaux VRD et aménagements urbains	-315 554	-315 554	0	0,00%
Coûts annexes	-607 800	-607 800	-	0,00%
Energie - Contribution de l'aménageur				
Déchets - Point d'apport volontaire, pneumatique				
TOTAL TRAVAUX VRD AMENAGEUR	-11 730 200	-11 530 199	200 001	1,73%
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 2024, un aléa pour une indexation potentielle sur les coûts travaux VRD a été provisionné à hauteur de 200 k€, correspondant à la subvention Fond Vert accordée par l'Etat pour les travaux de renaturation de l'Arande (prévus en 2026 et 2027).

✓ **POSTE 3 : ETUDES / INGENIERIE**

	Bilan au 31/12/2024	Bilan au 31/12/2023	écarts 31/12/23- 31/12/24	% 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		
CT/SPS	-372 189	-372 189		
Conseil juridique	-50 000	-50 000	-	
Assurances	-137 000	-137 000	-	
TOTAL ETUDES ET HONORAIRES	-4 095 249	-4 095 248	1	0,00%

Aucune évolution en 2024.

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

	Bilan au 31/12/2024	Bilan au 31/12/2023	écarts 31/12/23- 31/12/24	% évolution
FRAIS DE GESTION				
Communication et concertation / innovations + animations	-900 000	-900 000	-	
Frais divers (gardiennage, référé préventif, autre...)	-250 000	-250 000		
Frais financier	-1 692 037	-1 692 119	82	
Frais de structure aménageur Bouygues Immobilier UrbanEra	-2 000 000	-2 000 000		
TOTAL FRAIS DE GESTION	-4 842 037	-4 842 119	-82	0,00%

Aucune évolution en 2024.

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 2023.

✓ **POSTE 5 – TAXES ET PARTICIPATIONS**

	Bilan au 31/12/2024	Bilan au 31/12/2023	écarts 31/12/23- 31/12/24	% évolution
TAXES ET PARTICIPATIONS				
Ecole	-450 000	-450 000	-	
Résultat Collectivités	-1 000 000	-1 000 000	-	
Participation travaux parking provisoire Gare (réalisé par Collectivités)	-59 548	-62 998	-3 450	
Complément participations (consignes vélos, places visiteurs et travaux VRD hors périmètre...)	-143 613	-140 033	3 580	
TOTAL DES PARTICIPATIONS	-1 653 161	-1 653 031	130	0,01%

Le coût réel des travaux d'extension du P+R gare actuel a été légèrement inférieur au prévisionnel. Le budget restant a été basculé en complément de participation.

e. La synthèse des recettes par postes et éventuelles évolutions

✓ **POSTE 1 – CHARGES FONCIERES**

	Bilan au 31/12/2024	Bilan au 31/12/2023	écarts 31/12/23- 31/12/24	% évolution
CHARGES FONCIERES				
Logements en accession libre				
Logements accession encadrée				
Logements sociaux				
Démembrement / Participatif				
Résidences spécialisées				
Bureaux				
Commerces				
Hôtel				
Crèche				
Pôle médical				
Equipement public (groupe scolaire)				
SECTEUR GARE				
Logements en accession libre PERLY				
Logements accession encadrée				
Logements sociaux				
Démembrement / Participatif				
SECTEUR PERLY				
TOTAL CHARGES FONCIERES	47 574 988	47 719 737	144 749	-0,30%

Les recettes de charges foncières sur Perly ont été recalées en 2024 suivant l'arrêté de PC obtenu pour une surface totale de 15 735 m² SDP, en deça de 343 m² SDP par rapport à la programmation au TCA de 16 078 m² SDP, ce qui entraîne un déficit de recettes de charges foncières de 145 k€ HT.

✓ **POSTE 2 – PARTICIPATION**

	Bilan au 31/12/2024	Bilan au 31/12/2023	écarts 31/12/23- 31/12/24	% évolution
PARTICIPATION				
Apport complémentaire CCG (perte de la subvention Région CPER et apport lié à Perly)	1 434 800	1 290 000	144 800	
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	20 128 367	19 783 567	-344 800	1,74%

La CCG réalise un apport complémentaire de 144 k€ pour équilibrer le déficit évoqué ci-avant. Et la subvention Fond Vert apportée par l'Etat à hauteur de 200 k€ HT pour les travaux de renaturation de l'Arande est intégrée en participation complémentaire (convention signée en décembre 2024 entre l'Etat et l'Aménageur suite à un dossier déposé en 2023 par l'Aménageur).

Les totaux :

--

Bilan au 31/12/2024	Bilan au 31/12/2023	écarts 31/12/23- 31/12/24	% évolution
------------------------	------------------------	---------------------------------	-------------

TOTAL RECETTES

67 703 355	67 503 304	-200 051	0,30%
------------	------------	----------	-------

TOTAL DEPENSES

-67 703 355	-67 503 304	200 050	0,30%
-------------	-------------	---------	-------

ECART DEPENSES - RECETTES

0	-	-0	
---	---	----	--

Le bilan du CRACC 2024 est à l'équilibre.

7. PHASAGE ET CALENDRIER GENERAL PREVISIONNELS

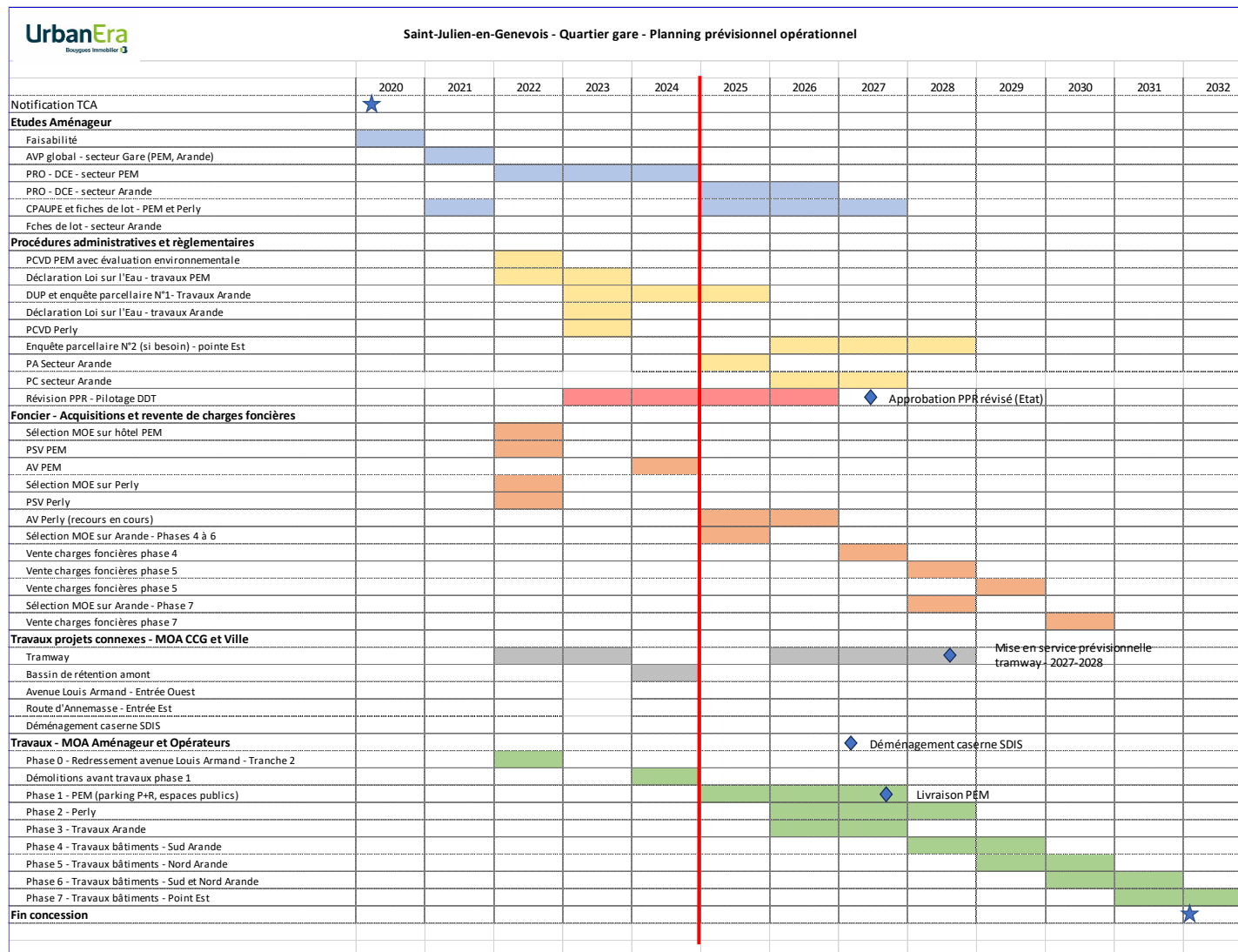
Le phasage prévisionnel ci-dessous est issu de l'Avenant N°1 au TCA signé en mars 2022 et notifié à l'Aménageur en mai 2022 :



4 - Phasage prévisionnel au 31/12/2021

Le calendrier général prévisionnel ci-après est en lien avec ce phasage prévisionnel, et intègre notamment l'engagement Aménageur de livraison du PEM avec l'arrivée du tramway. Il est à noter que des recours à l'encontre du projet du tramway côté Suisse ont été confirmés en décembre 2023, et entraîneront un décalage des travaux du tramway qui reste à préciser.

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 2025.



5 - Calendrier général prévisionnel au 31/12/2024

8. ANNEXES CRACC

Annexe 1 – Bilan d'aménagement 2024 intégrant les dépenses 2024

250110-SIEG-BILAN AMÉNAGEMENT-CRACL 2024.

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	
Bilan d'aménagement - Recettes													
	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	-	-	-	-	-	-	-	6 034 412	9 757 260	7 543 332	2 677 889	-	
Logements accession encadrée	-	-	-	-	-	-	-	620 160	-	-	-	-	
Logements sociaux	-	-	-	-	-	-	-	548 250	-	913 000	350 275	-	
Démembrement / Participatif	-	-	-	-	-	-	-	1 000 000	-	-	-	-	
Résidences spécialisées	-	-	-	-	-	-	-	-	793 950	-	-	-	
Bureaux	-	-	-	-	-	-	345 300	-	-	-	-	-	
Commerces	-	-	-	-	-	-	227 715	107 395	68 150	-	-	-	
Hôtel	-	-	-	-	-	-	671 200	-	-	-	-	-	
Crèche	-	-	-	-	-	-	-	-	70 000	-	-	-	
Pôle médical	-	-	-	-	-	-	-	-	79 900	-	-	-	
Equipement public (groupe scolaire)	-	-	-	-	-	-	-	-	240 000	-	-	-	
SECTEUR GARE							1 244 215	8 310 217	11 009 260	8 456 332	3 028 164	-	
Logements en accession libre PERLY	-	-	-	-	-	9 525 076	4 131 012	-	-	-	-	-	
Logements accession encadrée	-	-	-	-	-	588 846	-	-	-	-	-	-	
Logements sociaux	-	-	-	-	-	764 364	-	-	-	-	-	-	
Démembrement / Participatif	-	-	-	-	-	517 502	-	-	-	-	-	-	
SECTEUR PERLY	-	-	-	-	-	11 395 787	4 131 012	-	-	-	-	-	
TOTAL CHARGES FONCIERES	-	-	-	-	-	11 395 787	5 375 227	8 310 217	11 009 260	8 456 332	3 028 164	-	
Surcoût Géotechnique	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
PARTICIPATION													
Apport complémentaire CCG (perte de la subvention Région CPER et apport lié à Perly)	-	-	-	-	790 000	500 000	144 800	-	-	-	-	-	
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	-	-	-	-	-	-	100 000	100 000	-	-	-	-	
TOTAL PARTICIPATIONS	-	-	-	-	3 602 780	8 761 000	244 800	4 548 220	600 000	1 771 567	600 000	-	
TOTAL RECETTES	-	-	-	-	3 602 780	20 156 787	5 620 027	12 858 437	11 609 260	10 227 899	3 628 164	-	

	Bilan au 31/12/2024	Bilan au 31/12/2023	écarts 31/12/23- 31/12/24	% évolution
	47 574 988	47 719 737	144 749	-0,30%
	1 434 800	1 290 000	144 800	
	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	
	20 128 367	19 783 567	-344 800	1,74%
	67 703 355	67 503 304	-200 051	0,30%

	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€)	-	-	-	-	-2 812 780	-8 000 000	-	-7 687 630	-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	-	-	-	-	-	-38 200	-60 000	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000	-151 800	
Intermédiaire foncier	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Portage EPF	-	-	-	-	-	-8 200	-60 000	-170 000	-170 000	-170 000	-170 000	-151 800	
Servitude SNCF	-	-	-	-	-	-30 000	-	-	-	-	-	-	
Mise en Etat des sols	-	-	-	-	-122 821	-68 029	-999 228	-1 199 074	-1 299 383	-1 000 000	-318 750	-	
Sondages de sol et MOE démol/dépoll	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Démolition - dépollution - désamiantage Phase 1 - PEM	-	-	-	-	-122 821	-68 029	-	-	-	-	-	-	
Démolition - dépollution - désamiantage Phase 2 - Perly	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Démolition - dépollution - désamiantage Phases 3 et 4 - Renaturation Arande	-	-	-	-	-	-	-999 228	-1 199 074	-799 383	-	-	-	
Démolition - dépollution - désamiantage Phase 5 - Gare	-	-	-	-	-	-	-	-	-500 000	-	-	-	
Démolition - dépollution - désamiantage Phase 6 - Gare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1 000 000	-	-	
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	-8 250 729	-1 059 228	-9 412 449	-4 809 383	-1 170 000	-3 929 543	-151 800	
TRAVAUX AMENAGEUR													
VRD et aménagements urbains	-	-44 688	-672 844	-38 934	-2 760	-387 062	-2 721 753	-3 519 275	-1 727 060	-1 107 936	-584 534	-	
VRD Phase 1 - Louis Armand Tranche 2 et PEM	-	-44 688	-672 844	-38 934	-2 760	-365 859	-1 105 856	-1 105 856	-368 619	-	-	-	
VRD Phase 2 - Perly	-	-	-	-	-	-	-1 565 522	-2 348 284	-782 761	-	-	-	
VRD Phases 3 et 4 - Renaturation Arande	-	-	-	-	-	-	-	-	-543 715	-1 087 431	-543 715	-	
VRD Phase 5 - Gare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
VRD Phase 6 - Gare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
VRD Phase 7 - Gare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-30 000	-	
Aléas conception travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Indexation marché travaux d'aménagement et VRD	-	0	0	-0	-0	-21 203	-50 374	-65 135	-31 964	-20 506	-10 819	-	
Aléas travaux VRD et aménagements urbains	-	0	-0	-0	0	-33 476	-79 472	-102 759	-50 428	-32 351	-17 068	-	
Coûts annexes	-	-	-	-	-	-	-	-303 900	-303 900	-	-	-	
Energie - Contribution de l'aménageur	-	-	-	-	-	-	-	-303 900	-303 900	-	-	-	
Déchets - Point d'apport volontaire, pneumatique	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL TRAVAUX VRD AMENAGEUR	-	-44 688	-672 844	-38 934	-2 760	-420 538	-2 801 226	-3 925 934	-2 081 388	-1 140 287	-601 602	-	
EQUIPEMENTS													
Equipement n°1 - Parking P+R - 536 places	-	-	-	-	-	-1 983 333	-7 933 333	-1 983 333	-	-	-	-	
Aléas travaux parking P+R (transfert depuis travaux aménageur vers équipements)	-	-	-	-	-	-261 000	-261 000	-	-	-	-	-	
Equipement n°2 - Groupe scolaire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Equipement n°3 - Passerelle (option)	-	-	-	-	-	-	-	-	-550 000	-600 000	-50 000	-	
TOTAL EQUIPEMENTS	-	-	-	-	-	-2 244 333	-8 194 333	-1 983 333	-550 000	-600 000	-50 000	-	
ETUDES ET HONORAIRES													
MOE	-66 000	-330 918	-448 456	-77 253	-	-278 306	-343 205	-441 694	-143 496	-39 536	-15 814	-	
Etudes de sols	-	-45 075	-9 360	-5 200	-	-32 416	-60 779	-101 299	-72 935	-72 935	-	-	
Ingénierie et géomètre	-71 368	-146 164	-79 375	-37 345	-16 144	-50 850	-33 278	-38 383	-10 602	-16 492	-	-	
MOE dépollution -> transfert coût travaux	-	-23 651	-38 074	-32 305	-22 450	-7 048	-14 217	-32 686	-32 078	-43 743	-8 749	-	
OPCU	-	-	-	-9 231	-	-54 278	-44 290	-44 290	-44 290	-	-	-	
CT/SPS	-1 500	-	-7 423	-533	-746	-163 184	-158 095	-20 354	-20 354	-	-	-	
Conseil juridique	-5 884	-391	-	-6 699	-8 482	-4 163	-5 352	-8 325	-3 568	-3 568	-3 568	-	
Assurances	-	-	-	-	-	-137 000	-	-	-	-	-	-	
TOTAL ETUDES ET HONORAIRES	-144 752	-546 199	-582 688	-168 566	-47 822	-727 245	-659 216	-687 031	-327 324	-176 274	-28 131	-	
FRAIS DE GESTION													
Communication et concertation / innovations + animations	-	-81	-6 458	-1 268	-278	-11 414	-235 000	-166 667	-266 667	-141 667	-70 501	-	
Frais divers (gardienage, référé préventif, autre...)	-	-	-1 373	-3 724	-34 741	-60 046	-30 023	-30 023	-30 023	-30 023	-30 023	-	
Frais financier	-	-17 329	-57 575	-173 013	-174 189	-177 114	-60 681	-334 587	-416 499	-281 050	-	-	
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	-265 406	-378 005	-409 208	-448 574	-525 704	-731 277	-913 189	-652 740	-100 524	-	
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...)	-	-	-	-	-	-	-143 613	-	-	-	-	-	
TOTAL DES PARTICIPATIONS	-	-	-	-	-59 548	-	-368 613	-	-225 000	-1 000 000	-	-	
TOTAL DEPENSES	-344 752	-808 297	-1 522 113	-585 505	-3 495 738	-12 091 419	-13 608 321	-16 740 025	-8 906 284	-4 739 301	-4 709 800	-151 800	
ECART DEPENSES - RECETTES	-344 752	-808 297	-1 522 113	-585 505	107 042	8 065 369	-7 988 294	-3 881 588	2 702 976	5 488 598	-1 081 636	-151 800	
Endettement cumulé	-344 752	-1 153 049	-2 675 162	-3 260 667	-3 153 625	4 911 743	-3 076 551	-6 958 138	-4 255 162	1 233 436	151 800	0	

	Bilan au 31/12/2024	Bilan au 31/12/2023	écarts 31/12/23- 31/12/24	% évolution
	-25 146 243	-25 146 243	-	0,00%
	-677 180	-677 180	-	0,00%
	-930 000	-930 000	-	0,00%
	-5 007 285	-5 007 285	-	0,00%
	-31 760 708	-31 760 708	-	0,00%
	-10 806 846	-10 606 845	200 001	1,89%
	-200 000		200 000	
	-315 554	-315 554	0	0,00%
	-607 800	-607 800	-	0,00%
	-11 730 200	-11 530 199	200 001	1,73%
	-11 900 000	-11 900 000	-	
	-522 000	-522 000	-	
	-	-	-	
	-1 200 000	-1 200 000	-	
	-13 622 000	-13 622 000	-	0,00%
	-2 184 678	-2 184 678		
	-400 000	-400 000		
	-500 000	-500 000		
	-255 000	-255 000		
	-196 380	-196 380		
	-372 189	-372 189		
	-50 000	-50 000	-	
	-137 000	-137 000	-	
	-	-		
	-4 095 249	-4 095 248	1	0,00%
	-900 000	-900 000	-	
	-250 000	-250 000		
	-1 692 037	-1 692 119	82	
	-2 000 000	-2 000 000		
	-4 842 037	-4 842 119	-82	0,00%
	-450 000	-450 000	-	
	-1 000 000	-1 000 000	-	
	-59 548	-62 998	-3 450	
	-143 613	-140 033	3 580	
	-1 653 161	-1 653 031	130	0,01%
	-67 703 355	-67 503 304	200 050	0,30%
	0	-	-0	