

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 : 27
procurations : 9
votants : 36

Date de convocation :
10 juin 2025

PRESENTS : A. RIESEN, G. ZORITCHAK, M. GENOUD, Nicolas LAKS, 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, 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

ABSENTS : Nathalie LAKS, B. GONDOUIN, D. THEVENOZ, S. LOYAU, M. DE SMEDT, I. ROSSAT-MIGNOD, S. DUBEAU, A. AYEB, L. CHEVALIER, C. MERLOT

Secrétaire de séance : Madame Anne RIESEN

Délibération n° c_20250616_eco_065

**Compte-rendu annuel à la collectivité locale de l'Ecoparc du Genevois
au titre de l'année 2024, présenté par TERACTION**

Le Conseil,

Vu l'exposé de Monsieur Mermin, 1er 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.

Conformément aux dispositions du traité, l'Aménageur doit présenter chaque année un Compte-Rendu Annuel d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) qui détaille de manière exhaustive, tant sur le plan opérationnel que financier, l'avancement du projet.

L'année 2024 a été marquée par le dépôt et l'obtention par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) d'un permis de construire en vue de la réalisation d'une nouvelle caserne destinée à remplacer l'actuelle située au centre-ville de Saint-Julien-en-Genevois.

Ce permis a été déposé en dehors du périmètre du permis d'aménager. TERACTION a démarré les travaux de mise en œuvre de l'accès à la parcelle, conformément au permis de construire obtenu.

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

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

TERACTION a anticipé ces demandes et a déposé les dossiers nécessaires auprès des services de l'Etat dès le 2^{ème} trimestre 2024.

Au 31 décembre 2024, les recours étaient toujours en cours.

Le bilan financier actualisé s'élève à 13 678 000 € H.T : en hausse de 122 000 € H.T. par rapport au dernier bilan validé afin de prendre en compte les modifications apportées par l'avenant n° 3 dont l'objet porte sur des travaux de viabilisation du terrain destiné à la sédentarisation de gens du voyage.

Il est proposé au Conseil communautaire de prendre acte du CRACL de l'Ecoparc du Genevois au titre de l'année 2024, 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 en matière de zones d'activité économique ;

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° 7 mise en place d'une stratégie de développement économique favorisant la création d'emplois ;

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 de l'Ecoparc du Genevois au titre de l'année 2024, annexé à la présente délibération ;

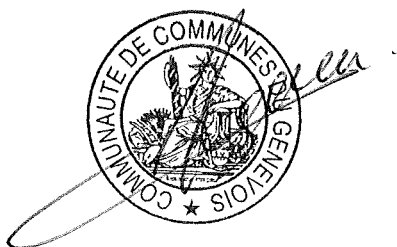
DELIBERE

Article 1 : prend acte du Compte-rendu annuel d'activités à la collectivité locale de l'Ecoparc du Genevois au titre de l'année 2024, 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.

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.

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 2024

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.....	8
3. ELEMENTS ADMINISTRATIFS ET FINANCIERS.....	9
3.1 ELEMENTS ADMINISTRATIFS.....	9
3.2 FINANCEMENT DE L'OPERATION	11
3.3 ACTUALISATION DU BILAN FINANCIER (EN k€ HT).....	12
4. ORIENTATIONS A COURT TERME ET DECISIONS A PRENDRE.....	18
4.1 ORIENTATIONS ET PERSPECTIVES POUR 2025.....	18
4.2 DELIBERATIONS A VENIR.....	18
5. Annexe 1 – Bilan des Acquisitions et Cessions de l'année 2024	19

1.Introduction

TERACTEM a été désigné concessionnaire pour l'aménagement de l'Ecoparc du Genevois en début d'année 2016. Le démarrage de l'opération a été marqué, pendant plusieurs années, par la nécessaire obtention de toutes les autorisations urbanistiques et réglementaires, préalables au démarrage des travaux.

Après avoir obtenu les autorisations nécessaires en 2019 et 2020, des recours à l'encontre du permis d'aménager et de l'autorisation environnementale de l'Ecoparc ont stoppé la réalisation des travaux dans l'attente de jugements.

Les années 2022 et 2023 ont été marquées par l'avancement du recours à l'encontre de l'autorisation environnementale :

- Un premier jugement du Tribunal Administratif de Grenoble annulant l'autorisation environnementale a été rendu en décembre 2022,
- L'appel de la décision de Tribunal Administratif de Grenoble a été déposé par TERACTEM et l'Etat auprès de la Cour Administrative de Lyon en février 2023. Aucun jugement n'a été rendu sur l'année.

Ces années ont également été marquées par le dépôt et l'obtention d'un permis d'aménager destiné à réduire le périmètre de l'Ecoparc.

L'année 2024 a quant à elle été marquée par l'obtention d'un permis de construire par le SDIS en dehors du périmètre du permis d'aménager de l'Ecoparc et par un premier jugement rendu par le Tribunal Administratif de Grenoble concernant le recours à l'encontre du Permis d'Aménager.

Le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale a pour objectif de faire un état exhaustif, tant sur le plan opérationnel que financier, de l'avancement du projet sur cette année 2024.

2. ETAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPERATION

2.1 ACQUISITIONS

Surface totale de l'opération : 236 319 m².

- Surface acquise au 31/12/23 : 210 278 m².

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

- Surface acquise au 31/12/23 : 189 275 m².

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

- Surface acquise au 31/12/23 : 0 m².

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

- Surface acquise au 31/12/23 : 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 cout 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 :

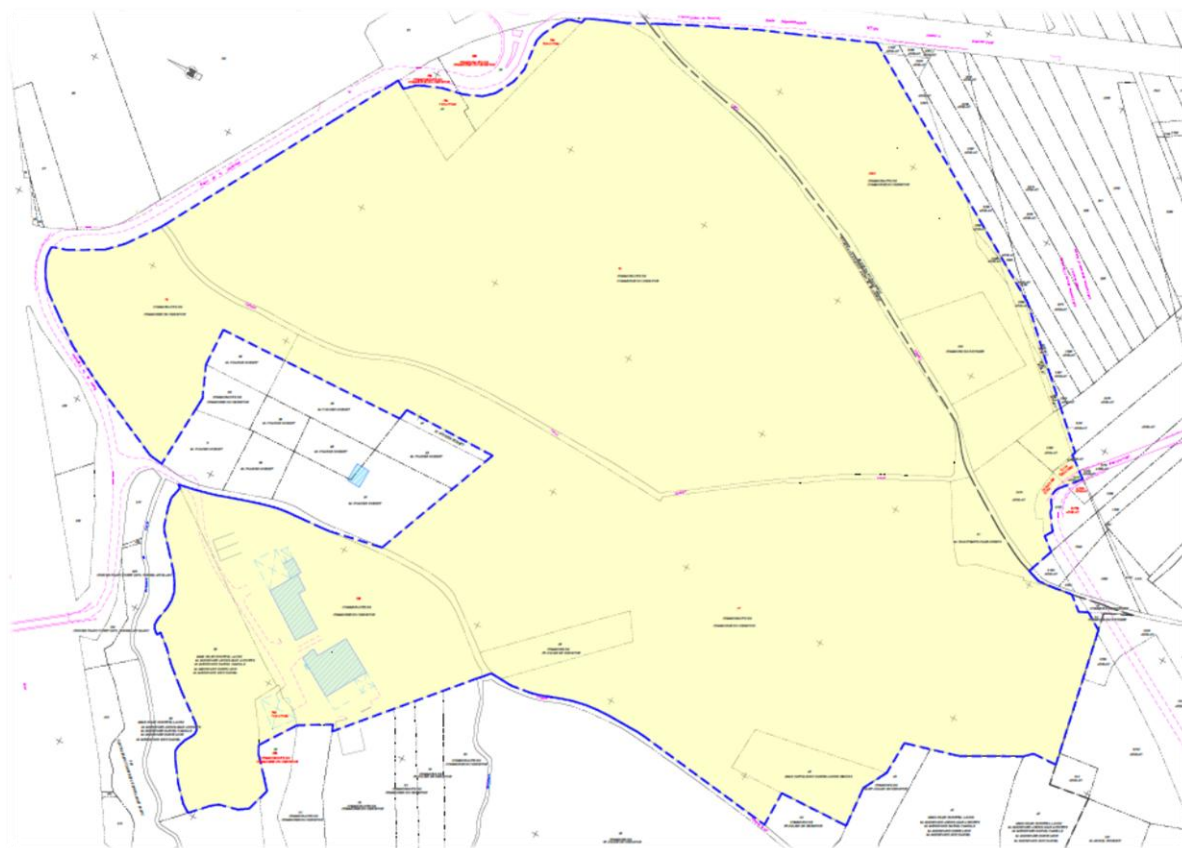
- Parcelle AY48 : signé le 15/04/2019 pour un montant de 35 580 € HT ;
- Parcelles appartenant à ADELAC : signé le 30/09/2019 pour un montant total de 36 470 € HT ;
- Parcelle AY31 : signé le 18/09/2019 pour un montant de 82 800 € HT ;
- Parcelles AZ 29 et AZ 30 : signé le 11/03/2020 pour un montant 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 31/12/2024, 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

L'année 2024 a été marquée par le dépôt et l'obtention par le SDIS d'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. TERACTION a démarré les travaux de mise en œuvre de l'accès à la parcelle, conformément au permis de construire obtenu.

En fin d'année 2024, le tribunal administratif de Grenoble a rendu un 1^{er} jugement dans le cadre du recours déposé à l'encontre du Permis d'Aménager.

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.

TERACTEM a anticipé ces demandes et a déposé les dossiers nécessaires auprès des services de l'Etat dès le 2^{ème} trimestre 2024.

Au 31/12/2024, les recours sont toujours en cours.

Réglementaire

Un permis d'aménager modificatif a 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 donc 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 est aujourd'hui 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 avaient 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 COMMUNAUTE 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 COMMUNAUTE 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. A 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 370k€ HT) pour soutenir la trésorerie de l'opération.

En 2025, TERACTION percevra les recettes de commercialisation du foncier cédé au SDIS, ne nécessitant probablement pas un nouveau moyen de financement pour l'année 2025.

3.3 ACTUALISATION DU BILAN FINANCIER (EN k€ HT)

Le bilan financier actualisé s'élève à 13 678 k€ HT. Il est en hausse de 122 k€ HT par rapport au dernier bilan validé afin de prendre en compte les modifications apportées par l'avenant n°3.

Envoyé en préfecture le 20/06/2025

Reçu en préfecture le 20/06/2025

Publié le 20/06/2025



ID : 074-247400690-20250616-C250616ECO065-DE

BILAN AU 31-12-2024

Ligne	Intitulé	TVA	Dernier Bilan approuvé	Réalisé au Total	Fin 2021 Année	2022 Année	2023 Année	2024 Année	2025 Année	2026 Année	2027 Année	2028 Année	2029 Année	2030 Année	Bilan HT	Ecart
	DEPENSES	0,00	13 555 843	5 119 342	4 122 116	99 900	226 006	662 959	1 194 095	566 256	1 509 333	2 402 034	2 047 535	849 184	13 678 417	122 574
1	ETUDES	0,00	272 000	162 750	122 721		18 905	21 125	10 400	44 895	20 000	12 671	10 000	11 283	271 999	
100	Etudes depollution	20,00	15 000	3 026			3 026			11 974					15 000	
101	Géomètre	20,00	100 000	22 967	21 342			1 625	5 000	20 000	20 000	10 750	10 000	11 283	100 000	
102	Etude d'impact faune et flore	20,00	47 870	42 470	22 870		9 800	9 800	5 400						47 870	
103	Etudes hydraulique	20,00	20 000	3 300	3 300					12 921					16 221	-3 779
104	Etudes géotechniques	20,00	73 324	77 103	61 324		6 079	9 700				1 921			77 103	3 779
105	Amendement DUPONT	20,00	7 881	5 960	5 960										7 881	
106	Etudes agricoles	20,00	7 925	7 925											7 925	
2	ACQUISITION FONCIERE	0,00	2 841 036	2 466 286	2 470 100		-3 813				167 700	194 085		12 966	2 841 037	
200	Achat du terrain	20,00	2 789 563	2 432 893	2 432 893						161 250	186 620		12 467	2 793 230	3 667
201	Frais notaire	0,00	51 474	33 393	37 207		-3 813				6 450	7 465		499	47 807	-3 667
3	TRAVAUX DE VIABILISATION	0,00	6 746 205	687 211	393 423			293 788	825 000	153 877	970 164	1 802 058	1 871 456	505 227	6 814 993	68 788
300	voie verte	20,00														
301	Voies nouvelles	20,00	4 797 201	497 312	203 523			293 788	825 000		970 164	1 802 058	1 871 456		5 965 990	1 168 788
302	Cheminement doux	20,00														
303	Viabilisation extension	20,00	987 128	187 128	187 128										187 128	-800 000
304	Espaces verts	20,00	302 772	2 772	2 772										2 772	-300 000
305	Marge sur les travaux	20,00	328 000											328 000	328 000	
306	Révision	20,00	331 104							153 877				177 227	331 104	
4	HONORAIRES	0,00	1 861 964	1 075 769	818 430	47 030	45 164	158 257	177 221	159 062	117 758	163 220	116 000	115 574	1 917 717	55 752
41	HONORAIRES TERACTION	0,00	1 249 551	642 508	503 483	43 880	23 060	72 085	68 000	106 000	106 000	106 000	116 000	115 574	1 260 082	10 531
410	Honoraires de gestion des ventes	0,00	534 028	190 868	166 840		24 028	20 000	66 000	66 000	66 000	66 000	66 000	59 610	534 478	450
420a	Mobilisation équipe	0,00	689 693	440 810	325 813	43 880	23 060	48 057	48 000	40 000	40 000	40 000	45 000	45 964	699 774	10 081
422	Honoraires de liquidation	0,00	10 000											10 000	10 000	
423	Honoraires foncier	0,00	15 830	10 830	10 830								5 000		15 830	
43	HONORAIRES ETUDES	0,00	612 413	433 261	314 947	3 150	22 104	86 172	109 221	53 062	11 758	57 220			657 634	45 221
430	Maitrise d'oeuvre	20,00	448 141	309 885	235 226		1 875	65 896	98 888	43 820	10 000	35 000			490 705	42 564
431	Honoraires divers	20,00	99 414	95 529	58 079	3 150	17 125	17 175	3 000	3 384					101 913	2 499
432	Archi conseil	20,00	31 000	19 242	15 362		3 104	776		1 000	1 758	9 000			31 000	
433	CSPS	20,00	33 858	8 605	6 280		2 325	7 333	4 858			13 220			34 016	158
5	FRAIS FINANCIERS	0,00	1 350 116	503 149	117 546	51 272	163 775	170 505	170 050	170 000	170 000	170 000		160 000	1 343 149	-6 966
500	Frais financiers	0,00	652 819	503 149	117 546	51 272	163 775	170 505	140 050	170 000	170 000	170 000			1 153 149	500 331
502	frais financiers régul	0,00	697 297					30 000						160 000	190 000	-507 297
6	TOTAL FRAIS	0,00	484 522	224 176	199 897	1 598	975	19 282	11 424	38 422	63 711	60 000	50 079	44 134	489 522	5 000
600	FRAIS DIVERS	20,00	60 522	46 982	26 148	804	665	17 735	6 630		8 422	5 000			65 522	5 000
602	ASSURANCES et GFA	20,00	100 000	2 026	2 026					30 000	30 000	20 000	10 000	7 974	100 000	
603	REPROGRAPHIE	20,00	20 000	2 281	2 281				4 000		3 593		5 079	5 047	20 000	
608	TP Redevance archéolog préventive annulation	0,00														
620	Concertation Communication Commercialisation	20,00	304 000	172 887	169 442	794	310	1 548	794		30 000	35 000	35 000	31 113	304 000	
7	TVA	0,00														
700	TVA REGLEE	0,00														
	RECETTES	0,00	13 555 397	16 495	15 603	434	459		678 000		2 522 000	4 058 841	3 781 462	2 621 697	13 678 495	123 099
1	VERST. COLLECTIVITE	0,00	37 603	15 603	15 603				120 000		22 000				157 603	120 000
110	Viabilisation extension	0,00	4 053	4 053	4 053										124 053	120 000
111	Vente travaux complémentaires	20,00	22 000								22 000				22 000	
140	Subvention ADEME	0,00	11 550	11 550	11 550										11 550	
2	CESSIONS	0,00	13 517 360						558 000		2 500 000	4 058 841	3 781 462	2 621 697	13 520 000	2 640
200	Cession Parcelles	20,00	10 169 064						558 000		1 500 000	3 058 841	3 108 047	1 946 816	10 171 704	2 640
201	Cessions droits à construire	20,00	3 348 296								1 000 000	1 000 000	673 415	674 881	3 348 296	
3	PRODUITS	0,00	434	892		434	459								892	459
300	PRODUITS DIVERS	20,00														
350	PRODUITS FINANCIERS	0,00	434	892		434	459								892	459
360	PENALITES NON REMBOURSEES	20,00														
4	TVA	0,00														
400	TVA REMBOURSEE	0,00														
	FINANCEMENT	0,00	4 992 057	4 861 451	-677 543	-143 116	221 265	1 495 600	19 888	-85 870	-711 675			-4 980 000		
	MOBILISATIONS	0,00	9 700 000	8 380 000	6 200 000		540 000	910 000	2 190 000	720 000	620 000				11 180 000	1 480 000
100	MOBILISATION EMPRUNT	0,00	6 200 000	6 200 000	6 200 000										6 200 000	
4	TVA	0,00														
400	Crédit de TVA	0,00														
5	AVANCE	0,00	3 500 000	2 180 000			540 000	910 000	2 190 000	720 000	620 000				4 980 000	1 480 000
500	MOBILISATION AVANCE	0,00	3 500 000	2 180 000			540 000	910 000	2 190 000	720 000	620 000				4 980 000	1 480 000
	AMORTISSEMENTS	0,00	9 700 000	3 387 943	1 338 549	677 543	683 116	688 735	694 400	700 112	705 870	711 675		4 980 000	11 180 000	1 480 000
100	AMORT. EMPRUNT	0,00	6 200 000	3 387 943	1 338 549	677 543	683 116	688 735	694 400	700 112	705 870	711 675			6 200 000	
4	TVA	0,00														
400	TVA Payée	0,00														
5	AVANCE	0,00	3 500 000											4 980 000	4 980 000	1 480 000
500	AMORTISSEMENT AVANCE	0,00	3 500 000											4 980 000	4 980 000	1 480 000
	SOLDE ANN. AV. FINANC	0,00	-446	-5 102 847	-4 106 513	-99 466	-224 547	-662 959	-516 095	-566 256	1 012 667	1 656 807	1 733 927	1 772 513	78	525
	TRESORERIE CUMULEE	0,00			776 618	-20 252	-382 151	-809 905	146 535	-399 833	526 964	1 472 096	3 206 023	-1 464		

COMMENTAIRES SUR LE BILAN FINANCIER

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 162 750 € consommés au 31/12/2024	

Les dépenses réalisées en 2024 pour un montant total de 221 k€ HT correspondant à la réalisation d'études environnementales réalisées dans le cadre des recours, à des frais de géomètre 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 :	2 841 107 € HT
Dont 2 466 826 € consommés au 31/12/2024	

Aucune dépense réalisée sur ce poste en 2024.

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 :	6 814 993 € HT
Dont 687 211 € consommés au 31/12/24	

Les dépenses réalisées en 2024 correspondent à des frais de dépollution sur les terrains devant accueillir le SDIS.

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 :	1 917 717 € HT
Dont 1 075 769 € consommés au 31/12/2024	

Les dépenses de l'année 2024 sont réparties comme suit :

- 68 000 € HT de rémunération TERACTEM, au titre de l'année 2024.
- 109 221 € HT de frais de maîtrise d'œuvre au titre de l'année 2024.

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 50149 € consommés au 31/12/2024	

Les frais financiers pour l'année 2024 s'élèvent à 170 505 € 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 224 176 € HT consommés au 31/12/2024	

Les dépenses 2024 s'élèvent à 19 283 € 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 31/12/2024, 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 15 603 € perçus au 31/12/2024	

Il n'y a pas eu de recettes sur les années 2024.

La participation de la CCG à l'opération est en hausse de 120 k€ HT conformément à l'avenant n°3 validé en début d'année 2025 et signé le 3 mars 2025.

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 0 € perçus au 31/12/2024	

4. ORIENTATIONS A COURT TERME ET DECISIONS A PRENDRE

4.1 ORIENTATIONS ET PERSPECTIVES POUR 2025

Règlementaire

- Suivi de la procédure de recours à l'encontre du permis d'aménager.
- Suivi de la procédure d'appel auprès de la Cour Administrative d'Appel de Lyon

Financier

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

Communication

- Stratégie de communication à définir.

Opérationnel

- Suivi des travaux d'implantation du SDIS.

4.2 DELIBERATIONS A VENIR

- Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale de l'année 2024

5. Annexe 1 – Bilan des Acquisitions et Cessions de l'année 2024

1630 ECOPARC DU GENEVOIS						
CRACL 2024 - BILLAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS						
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	6074	80 300,00	16 060,00	96 360,00	18/03/2019
	AY 85	1956				
Communauté de Communes du Genevois	AY 89	52334	1 624 160,00	154 766,35	1 778 926,35	18/03/2019
	AY 87	85246				
	AY 86	1435				
	AY 79	1219				
	AY 81	978				
	B 2303	21204				
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	16004	166 460,00	33 292,00	199 752,00	28/11/2019
	AZ 160	642				
ADELAC	B 2173	2245	36 470,00	-	36 470,00	30/09/2019
	B 2178	18				
	B 2182	731				
	B 2203	323				
	B 2205	162				
	B 2209	168				
Propriétaire privé convention prise de possession anticipée :	AY 31	1840	82 800,00 €	-	82 800,00 €	18/09/2019
			18 400,00 €		18 400,00 €	02/08/2018
Propriétaire privé	AY 48	2965	35 580,00 €	-	35 580,00 €	15/04/2019
Propriétaire privé en indivision	AZ 29	8866	265 980,00 €		265 980,00 €	11/03/2020
	AZ 30	3685	1,00 €		1,00 €	
convention prise de possession anticipée :			88 660,00 €		88 660,00 €	11/03/2020
Indemnités éviction EARL La Capitaine			12 251,85 €	-	12 251,85 €	24/04/2018
			2 432 892,85 €			