

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS**  
**Bâtiment Athéna -Technopole d'ARCHAMPS - 74160 ARCHAMPS**

**L'an deux mil vingt-deux, le sept novembre à vingt heures,**

le **Conseil Communautaire**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux de la Communauté de Communes du Genevois -ARCHAMPS-, sous la Présidence de Monsieur Pierre-Jean CRASTES, Président.

Nombre de membres :

en exercice : 49  
 présents : 37  
 procurations : 7  
 votants : 44

Date de convocation :  
 27 octobre 2022

**PRESENTS** : G ZORITCHAK, S BEN OTHMANE, M GENOUD, Nathalie LAKS, Nicolas LAKS, PJ CRASTES, V LECAQUE, P CHASSOT, S KARADEMIR, E ROSAY, M GRATS, M MERMIN, C VINCENT, L VESIN, L DUPAIN, V LECAUCHOIS, J BOUCHET, M DE SMEDT, I ROSSAT-MIGNOD, C BONNAMOUR, J CHEVALIER, JC GUILLON, D BESSON, S DUBEAU, E BATTISTELLA, C MARX, B FOL, A MAGNIN, H ANSELME, A AYEB, M-N BOURQUIN, L CHEVALIER, F DE VIRY, M SECRET, C MERLOT, F GUILLET,

**REPRESENTES** : A CUZIN, par T ROSAY (suppléant), M SALLIN par M GRATS (procuration), S LOYAU par V LECAUCHOIS (procuration), D CHAPPOT par C BONNAMOUR (procuration), G NICOUUD par D BESSON (procuration), P DURET par JC GUILLON (procuration), J LAVOREL par B FOL (procuration), F BENOIT par F GUILLET (procuration),

**ABSENTS** : A RIESEN, J-L PECORINI, C CACOUAULT, C DURAND, L JACQUET,

Secrétaire de séance : Madame Véronique LECAUCHOIS

**Délibération n° 20221107\_cc\_amgt123**

**8.4 AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT DU QUARTIER GARE SUR DEUX SECTEURS DISTINCTS  
 SITUES SUR LA COMMUNE DE SAINT-JULIEN – APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL  
 A LA COLLECTIVITE CONCEDANTE 2021**

Le Conseil,

*Vu l'exposé de Monsieur Mermin, 1er Vice-Président,*

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

- le quartier de la Gare, à proprement dit, issu du renouvellement urbain des tènements compris entre l'avenue de la Gare, la route d'Annemasse et les voies ferrées,
- et
- le secteur de Perly, en lieu et place de l'actuel parking-relais.

Un Traité de Concession d'Aménagement (TCA) du « Quartier de la Gare » sur deux secteurs distincts situés sur la Commune de Saint-Julien-en-Genevois a été notifié par Bouygues Immobilier le 10 janvier 2020.

Conformément à l'article 35 du TCA, en application de l'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme, l'aménageur doit présenter un Compte Rendu Annuel à la Collectivité Concédante (CRACC). L'objet du présent CRACC est de décrire l'avancement de l'opération sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021.

**Compte rendu administratif et technique**

Suite à la notification du TCA et au travail mené sur l'année 2020, l'aménageur a poursuivi, en étroite collaboration avec la Commune de Saint-Julien-en-Genevois et la Communauté de Communes du Genevois, un certain nombre de démarches et études sur l'année 2021, à savoir :

- études techniques (hors maîtrise d'œuvre) :

- études géotechniques ;
- études hydrauliques ;
- études énergie ;
- études pollution ;
- diagnostic phytosanitaire des arbres ;
- études faune/flore ;
- études air et acoustique ;
- coordonnateur SPS – Travaux de déviation de l'avenue Louis Armand - tranche 2.

- études de coordination urbaine – Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUPE) – Fiches de lot – Jury architectes :

- mise au point par la maîtrise d'œuvre Arep-Ingerop-In Situ et l'AMO développement durable AltoStep du CPAUPE, de la fiche de lot du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) et de la fiche de lot de Perly ;
- Désignation d'une maîtrise d'oeuvre pour le lot de l'hôtel sur le PEM après consultation et jury organisés par Bouygues Immobilier UrbanEra.

- conception des espaces publics et du parking P+R :

- études d'Avant-Projet (AVP) des espaces publics du secteur gare ;
- études Projet et Dossier de Consultation des Entreprises (PRO-DCE) sur le redressement de l'avenue Louis Armand tranche 2 ;
- études AVP sommaire du parking P+R en coordination avec les équipes promotion de Bouygues Immobilier sur les études des bureaux et de l'hôtel au sein du PEM.

- démarche de communication et de concertation :

- organisation de deux ateliers de co-construction sur les thèmes suivants :
  - Culture et Patrimoine ;
  - Modes de consommation.
- présentation du projet au Forum des Projets Urbains à Lyon en septembre 2021
- plusieurs publications de l'Alliance HQE GBC sont parues en 2021 dans le cadre de l'expérimentation Quartier Energie Carbone pour laquelle le Quartier Gare était un des sites pilotes.

Concernant la réalisation des travaux et conformément au cadre fixé par la subvention CPER (Contrat Plan Etat Région), des travaux préparatoires sur le secteur du PEM (abattage d'arbres, débroussaillage) ont été menés en 2021 pour un montant de 39 593,00 € HT.

En terme de procédures administratives, la Commune de Saint-Julien-en-Genevois a lancé deux procédures de modification de Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

- modification n°1 sur le secteur Perly et comprenant d'autres sujets à modifier hors cadre de la concession d'aménagement ;
- modification n°2 spécifique au secteur Gare.

Bouygues Immobilier UrbanEra a diffusé en avril 2021 tous les éléments du dossier pour la demande de subvention CPER à la Région Auvergne-Rhône-Alpes. Fin 2021, Bouygues Immobilier UrbanEra reste en attente d'une date de passage dans les instances de la Région, ce qui permettra de percevoir la subvention dès réalisation des travaux.

Début 2021, Bouygues Immobilier UrbanEra a diffusé le dossier AVP incluant le redressement de l'avenue Louis Armand tranche 2. Le dossier a été validé par le Département de la Haute-Savoie en avril 2021.

Enfin, Bouygues Immobilier UrbanEra, la Communauté de Communes du Genevois et la Commune de Saint-Julien-en-Genevois ont travaillé en 2021 à la mise au point d'un avenant n°1 au TCA. Cet avenant n°1 a été notifié le 09 mai 2022.

### Compte rendu financier

Au 31 décembre 2021, les montants globaux des dépenses et des recettes ont été évalués à hauteur de 66 981 304 € HT, sans évolution depuis le CRACC de 2020. Le bilan d'aménagement à la fin de l'année 2021 reste à l'équilibre sans contribution des Collectivités concédantes.

Les explications du bilan, ainsi que le tableau détaillé du bilan qui intègre les dépenses et les recettes réelles au 31 décembre 2021 sont présentés en annexe. En complément, ce tableau est synthétisé ci-dessous :

<u>EN DÉPENSES</u>	
Travaux préparatoires sur le PEM	39 593 € HT
Frais de maîtrise d'œuvre	303 826 € HT
Frais d'études de sols (géotechnique, dépollution)	68 726 € HT
Frais d'ingénierie et de géomètre	144 664 € HT
Frais de bureau de contrôle	1 500 € HT
Frais divers (conseil juridique, communication)	390 € HT
Frais financiers	19 003 € HT
Frais de structure Bouygues Immobilier UrbanEra	200 000 € HT
<b>Total</b>	<b>777 782 € HT</b>
<u>EN RECETTES</u>	
Aucune	0 € HT

Le montant des dépenses facturées depuis le début de l'opération s'élèvent en cumulés à 1 156 411 € HT, dont 777 782 € HT de dépenses pour l'année 2021, soit 1,73 % du montant global des dépenses inscrites au bilan.

Au 31 décembre 2021 et depuis le début de l'opération, Bouygues Immobilier UrbanEra n'a pas perçu de recettes. Pour financer ces dépenses, l'aménageur effectue une avance de trésorerie rémunérée au taux de 2,5 % (Euribor 3 mois pris à 0 % + 250 points de base).

Pour rappel, le montant de la participation financière à charge de la Communauté de Communes du Genevois s'élève à 1 771 567 € HT, sans changement depuis la notification du Traité de Concession d'aménagement

*Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L. 300-5 ;*

*Vu le Traité de Concession d'Aménagement et ses annexes notifié le 10 janvier 2020 à Bouygues Immobilier et notamment son article 35 ;*

*Vu le projet de Compte Rendu Annuel à la Collectivité Concédante au 31 décembre 2021 et ses deux annexes ci-après joints ;*

*Vu l'exposé ci-dessus ;*

**DELIBERE**

**Article 1 : d'approuver** le Compte Rendu Annuel à la Collectivité Concédante, présenté par Bouygues Immobilier UrbanEra, retraçant l'évolution de l'opération du Traité de Concession d'aménagement « du Quartier de la Gare » sur deux secteurs distincts situés sur la commune de Saint-Julien-Genevois, pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021 et comprenant un bilan financier prévisionnel avec un budget de 66 981 304 € HT tel que joint à la présente délibération.

**Article 2 : de rappeler** le montant de la participation financière à charge de la Communauté de Communes du Genevois s'élevant à 1 771 567 € HT, sans changement depuis la notification du Traité de Concession d'aménagement.

**Article 3 : d'autoriser** Monsieur le Président à prendre tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

- ADOPTE A L'UNANIMITE -

VOTE : POUR : 44  
CONTRE : 0  
ABSTENTION : 0

Le Président certifie exécutoire cette délibération  
Télétransmise le :  
Publiée électroniquement le :

La secrétaire de séance  
Véronique LECAUCHOIS

Le Président,  
Pierre-Jean CRASTES



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 CONCEDANTES

20 septembre 2022

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021

## Table des matières

Contexte et cadre général du Compte-Rendu.....	3
Partie 1 – LE COMPTE-RENDU ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE.....	7
1. Maitrise du foncier .....	7
a. Acquisitions foncières.....	7
b. Cessions foncières .....	8
c. Echéanciers prévisionnels des acquisitions et cessions foncières.....	9
2. Conduites d'études.....	10
a. Etudes techniques (hors maîtrises d'œuvre).....	10
b. Etudes de coordination urbaine – CPAUPE - Fiches de lot – Jury architectes .....	11
c. Conception des espaces publics et du parking P+R.....	13
d. Etudes règlementaires.....	14
e. Communication/concertation .....	14
3. Réalisation de travaux .....	15
4. Procédures administratives .....	15
a. Modifications du PLU.....	15
b. Dossier de subvention Région CPER .....	15
c. Commission Départementale pour projet de redressement de l'avenue Louis Armand (voie départementale).....	16
d. Avenant N°1 au TCA.....	16
Partie 2 – LE COMPTE-RENDU FINANCIER.....	17
5. Le bilan prévisionnel actualisé.....	17
a. Dépenses et recettes prévisionnelles actualisées .....	17
b. Les évolutions des dépenses par poste .....	17
c. Les évolutions du montant des recettes .....	21
6. L'état d'avancement du bilan .....	23
7. Phasage et Calendrier général prévisionnels.....	24
8. Annexes CRACC.....	26

## Contexte et cadre général du Compte-Rendu

### Contexte

L'opération d'aménagement « Quartier de la 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 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 ces 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. 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 seniors, de l'habitat participatif, du tertiaire et des commerces.

Concernant sa dimension multimodale, le projet prévoit d'accueillir un parking public P+R d'environ 540 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, au 31 décembre 2021 :

<b>Programmation</b>	<b>Surfaces (m<sup>2</sup> SDP) Au 31/12/2021</b>
<b>Logements</b>	<b>52 044</b>
<b>Secteur gare</b>	<b>35 966</b>
Accession	20 034
Maitrisé	4 644
Social	5 286
Résidence seniors sociale	6 002
<b>Secteur Perly</b>	<b>16 078</b>
Accession	10 466
Maitrisé	1 497
Social	4 115
<b>Activités</b>	<b>8 736</b>
<b>Secteur gare</b>	<b>8 736</b>
Hôtel	3 200
Bureaux	2 100
Equipement public	1 200
Crèche	350
Commerces	1 546
Pôle médical	340
<b>Synthèse</b>	<b>60 780</b>

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 (COFIL) 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.

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 2020 a été approuvé par délibération n°20220228\_cc\_amgt22 du conseil communautaire en date du 28 février 2022 et par délibération n°15/22 du conseil municipal en date du 17 février 2022 pour la période du 01 janvier 2020 au 31 décembre 2020, ci-après dénommé « CRACC 2020 ».

L'objet du présent CRACC, ci-après dénommé « CRACC 2021 », est de décrire l'avancement de l'opération sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2021.

## Partie 1 – LE COMPTE-RENDU ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE

### 1. MAITRISE DU FONCIER

#### a. Acquisitions foncières

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 (Département 74, CCG et Ville) ; l'EPF74 a déjà acquis également un foncier :

Code parcelle	Ref	m <sup>2</sup>	Propriétaire
<b>SECTEUR GARE</b>			
AN	31	755	CCG
AN	32	52	CCG
AN	33	34	CCG
AN	245	8808	CCG
AK	195	710	CD74 vend Ville
AK	196	945	CD74 vend Ville
AK	200	5829	CD74 vend 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
AN	198	1644	EPF 74
AN	200	4	
AN	21	3	
<b>SECTEUR PERLY</b>			
AL	94	12475	CD74 vend à 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

Par ailleurs, 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.

Sur ces fonciers privés en 2021, l'Aménageur est intervenu dans le cadre de réunions avec la société Total en présence de l'EPF et de la Ville, afin de récupérer leur plan de gestion dans le cadre de leur cessation d'activité en cours d'échange avec la DREAL et confirmer avec les collectivités l'intention d'acquérir les parcelles Total du périmètre du quartier gare.

Pour tous les autres fonciers privés, les Collectivités travaillent sur des solutions de relocalisations des activités. L'Aménageur n'a pas été sollicité pour ces échanges.

Les collectivités et l'Aménageur ont convenu de recourir à une procédure de Déclaration d'Utilité Publique au bénéfice de l'EPF74 si les négociations amiables n'aboutissaient pas.

**Au 31 décembre 2021, il n'y a pas eu d'acquisitions foncières par l'Aménageur.**

Analyse comparative avec le calendrier TCA :

Le TCA prévoyait l'acquisition en 2020 des fonciers publics sur le secteur de l'avenue Louis Armand et du Pôle d'Echanges Multimodal, pour des travaux de initialement prévus de fin 2021 à fin 2023, en lien direct avec la réalisation de la Tranche 1 de l'avenue Louis Armand (sous MOA CCG) au S2 2019, et l'arrivée du Tramway (sous MOA CCG) au T4 2023. Suite aux évolutions de projet rappelés dans le CRACC 2020 et au décalage des calendriers de ces deux projets connexes sous Maitrise d'Ouvrage CCG, ces acquisitions sont décalées en 2022-2023, en accord avec les Autorités Concédantes.

#### b. Cessions foncières

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

**Au 31 décembre 2021, il n'y a pas eu de cessions foncières par l'Aménageur.**

Pour chaque cession à venir, 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.

Analyse comparative avec le calendrier TCA :

Le TCA prévoyait la cession des premières charges foncières (hôtel, bureaux, premiers logements) sur le secteur du Pôle d'Echanges Multimodal fin 2021 avec le démarrage des travaux de constructions (cf. analyse ci-dessus). Suite aux évolutions de projet rappelés dans le CRACC 2020 et au décalage des calendriers des projets connexes, ces acquisitions sont décalées en 2023, en accord avec les Autorités Concédantes.

c. Echéanciers prévisionnels des acquisitions et cessions foncières

Echéancier recalé au 31/12/2021, en accord avec les Autorités Concédantes

CHARGES FONCIERES (€ HT)	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024
SECTEUR GARE	-	-	-	1 169 320	-
SECTEUR PERLY	-	-	-	9 403 036	-
<b>TOTAL CHARGES FONCIERES</b>	-	-	-	<b>10 572 356</b>	-
<b>PARTICIPATION</b>	-	-	-	-	-
Foncier public à 15 000 000 €	-	-	7 000 000	8 000 000	-
<b>Bilan d'aménagement - Dépenses</b>					
	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024
<b>FONCIER ET MISE EN ETAT DES SOLS</b>					
Acquisition foncière	-	-	-7 000 000	-8 000 000	-
Frais de notaire	-	-	-210 000	-240 000	-
Autre frais foncier	-	-	-	-200 000	-280 000
Mise en Etat des sols	-	-	-601 950	-679 644	-3 942 291
<b>TOTAL FONCIER ET MISE EN ETAT DES SOLS</b>	-	-	<b>-7 811 950</b>	<b>-9 119 644</b>	<b>-4 222 291</b>

## 2. CONDUITES D'ETUDES

En 2021, 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 (hors maîtrises d'œuvre)

#### - Etudes géotechniques

Afin de fiabiliser les données géotechniques nécessaires pour les études des espaces publics et du parking dont la conception a évolué depuis la faisabilité (passage en silo avec deux niveaux enterrés sous le bâtiment), le bureau d'études géotechniques Kaéna a lancé deux campagnes de sondages complémentaires en février 2021 et juin 2021. Plusieurs rapports ont été diffusés en 2021 suite à ces campagnes:

- Rapport G1 PGC – secteur gare
- Rapport G2 AVP espaces publics – secteur gare
- Rapport G2 PRO - PEM

#### - Etudes hydrauliques

Afin de fiabiliser le projet hydraulique vis-à-vis du risque d'inondation, en lien avec les échanges DDT, et pour guider l'AVP intégrant la déviation et renaturation de l'Arande, le bureau d'études Hydrétudes a réalisé une mise à jour de son rapport en août 2021. Cette ultime version intègre notamment le maintien de l'Arande dans son lit actuel au niveau de l'entrée Est du quartier gare (futur lot A10).

#### - Etudes énergie

Suite à la réalisation de l'étude de potentiel en énergies renouvelables, et à l'élaboration de scénarios énergétiques validés avec les Collectivités fin 2020, le bureau d'études Burgeap a réalisé début 2021 l'étude détaillée des quatre scénarios énergétiques retenus sur les secteurs gare et Perly (coûts investissement, coût énergie, part ENR, risque montage, contraintes d'approvisionnement, possibilité de raccordement à futur réseau de chaleur, mobilisation foncière). Une synthèse a été transmise en mars 2021 suivie d'une note complémentaire en mai 2021 sur le secteur PEM permettant d'aboutir à une décision des Collectivités pour le secteur gare (pompes à chaleur côté PEM et chaufferies biomasse avec boucles séparées côté parc).

#### - Etudes environnementales – stratégie bas carbone et expérimentation E+C-

Pour concrétiser la stratégie de quartier bas carbone portée par l'Aménageur, l'AMO développement durable AltoStep a travaillé en 2021 sur la définition de la stratégie environnementale pour le quartier. Cette stratégie s'est ensuite déclinée en objectifs environnementaux à intégrer aux études d'espaces publics, et à imposer aux futurs opérateurs dans les outils de coordination urbaine (CPAUE et fiches de lot).

En parallèle de ces études, l'Aménageur a engagé le projet du quartier gare de Saint-Julien-en-Genevois dans l'expérimentation quartier Energie Carbone portée par le groupement CSTB/ADEME/Efficacity. Différents scénarios environnementaux pour le quartier ont ainsi pu être testés avec le nouvel outil d'évaluation UrbanPrint mis au point par le CSTB.

#### - Etudes mobilité

Le bureau d'études Transitec a mené des études circulation pour confirmer les scénarios retenus en AVP dans le fonctionnement du quartier, ainsi qu'une simulation dynamique sur un périmètre élargi (avec carrefour tramway et route d'Annemasse, carrefour Lathoy sous MOA CCG/Ville) permettant de préciser les impacts sur la circulation au niveau du quartier gare.

- **Etudes pollution**

Une consultation pour la désignation d'un bureau d'études pollution a été lancée par l'Aménageur en avril 2021. Après plusieurs mises au point et négociations, la société Antea a été désignée en juillet 2021 pour ces études pollution. Une première campagne de sondages a eu lieu à l'automne 2021 et le premier rapport sur le secteur PEM a été diffusé en décembre 2021. Le reste des rapports sera diffusé en 2022.

- **Diagnostic phytosanitaire des arbres**

La société Arbodiag a été missionnée début 2021 pour réaliser le diagnostic phytosanitaire des arbres sur les secteurs du PEM et de Perly, afin d'envisager ou non leur conservation dans le projet. Deux rapports ont été transmis en avril 2021.

- **Etude faune/flore**

Le bureau d'étude SOBERCO, qui a réalisé le premier inventaire faune/flore dès 2018 pour le compte des Collectivités, est intervenu en 2020 et en juillet 2021 pour des compléments d'investigations afin de compléter son inventaire faune-flore, et en lien avec la réalisation de premiers travaux de débroussaillage en août 2021 sur une partie du futur secteur PEM. Un rapport d'inventaire mis à jour a été diffusé en juillet 2021.

- **Etudes Air et Acoustique**

Le bureau d'études SAGE Environnement missionné sur ces études Air et Acoustique a réalisé une campagne de sondages en février 2021. Le rapport acoustique a été diffusé en avril 2021 et le rapport air sera finalisé en 2022.

- **Coordonnateur SPS - Travaux de déviation de l'avenue Louis Armand – Tranche 1**

Une consultation pour la désignation d'un coordonnateur SPS a été lancée par l'Aménageur en décembre 2021 dans le cadre des travaux de l'avenue Louis Armand – Tranche 1, qui seront à réaliser en 2022. La société APAVE a été retenue en décembre 2021.

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

En études urbaines, en cohérence avec le calendrier général de l'opération joint au chapitre 7, l'année 2021 a été consacrée à :

- la mise au point par la Maîtrise d'œuvre Arep-Ingerop-In Situ et l'AMO Développement durable AltoStep des documents de coordination urbaine suivants :
  - CPAUPE
  - Fiche de lot du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM)
  - Fiche de lot Perly
- La désignation d'une maîtrise d'œuvre pour le lot de l'hôtel sur le PEM après consultation et jury organisés par l'Aménageur.

**CPAUPE – Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales**

Le CPAUPE est un rapport élaboré par la Maîtrise d'œuvre urbaine explicitant les orientations de l'opération en termes d'enjeux urbanistiques, architecturaux et paysagers. Ce document définit le parti de conception en expliquant les principes urbains du quartier, son fonctionnement et les enjeux qui sont posés. Il fixe les prescriptions principales (implantation / volumétrie / usages / traitement des façades / matériaux / performances environnementales...) qui s'appliquent sur le quartier et que tous

les projets et futurs équipes opérateurs/architectes/BET devront respecter. L'Aménageur joint ce document dans le cadre des cessions foncières.

L'Aménageur a diffusé une première version du CPAUPE aux Collectivités en février 2021 après plusieurs échanges avec les Collectivités, le CPAUPE a été validé fin 2021.

### **Fiche de lot du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM)**

Les fiches de lot viennent en complément du CPAUPE pour préciser l'emprise foncière de chaque macro-lot (cinq macro-lot identifiés sur le quartier gare) avec l'indication de la surface et/ou du volume correspondant, le plan-masse indicatif du programme, l'enveloppe ou gabarit du lot, les obligations en matière de paysage pour le lot, les matériaux et niveaux de finition attendus, les obligations d'ordre technique (points de raccordement des réseaux, prescriptions en matière OM, ..), environnemental (notamment en vue de respecter les labels imposés) et énergétique.

Sur le macro-lot PEM comprenant le lot de l'hôtel et le lot mixte parking/bureaux, l'Aménageur a diffusé une première version de la fiche de lot du PEM aux Collectivités en février 2021 et après plusieurs échanges avec les Collectivités, la fiche de lot PEM a été validée au printemps 2021.

### **Fiche de lot Perly**

Sur le macro-lot Perly comprenant les quatre lots A,B,C,D de bâtiments, l'Aménageur avec sa Maîtrise d'œuvre ont présenté plusieurs versions de plan masse aux Collectivités ayant permis d'avoir une validation en COPIL fin 2021.

La fiche de lot est en cours d'élaboration sur le plan masse validé, pour une diffusion prévisionnelle en janvier 2022, permettant d'enclencher la consultation des opérateurs et architectes.

### **Jury de l'architecte de l'hôtel au sein du PEM**

Conformément à l'article 28 du TCA, une consultation a été lancée par l'Aménageur en février 2021 pour retenir un architecte sur le lot de l'hôtel au sein du PEM, sur la base de références/notes d'intentions et sans esquisse.

Suite aux retours et à l'analyse des offres, un jury organisé par l'Aménageur en présence des Elus, des architectes-conseils et de l'urbaniste Arep, s'est tenu le 15/03/2021 et a désigné l'architecte WOA comme lauréat pour la conception de l'hôtel.

Sur le lot mixte parking/bureaux, c'est l'agence AREP qui a été confirmée par les Collectivités en COPIL pour en assurer la conception.

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

Il est rappelé en préambule les adaptations du programme validées en COPIL en décembre 2020 et présentées dans le CRAC 2020:

- Le parking public

Initialement prévu en totalité enterré sous toute l'emprise de l'îlot PEM, il est désormais partiellement enterré (deux niveau de sous-sol et des niveaux en infrastructure) sous le seul bâtiment P+R et bureaux de l'îlot PEM.

- La programmation de logements

Tout secteur confondu (Gare et Perly), le taux de logements libres est passé de 60 à 58%, celui de logements abordables de 10 à 12% avec uniquement du logement en Bail Réel et Solidaire (BRS) ; quant au taux de logement locatif social, il est resté à 30% avec la validation de la réalisation de ces logements par les bailleurs sociaux en maîtrise d'ouvrage directe (hors la partie en Usufruit Social Locatif (ULS)). Le taux de logement social au sens de la loi SRU est passé de 30 à 42% car le BRS est intégré dans ce décompte. Par ailleurs, le programme intègre désormais, dans les 30% de logements sociaux, une résidence sénior sociale de 6 000 m<sup>2</sup> SDP située au-dessus de l'équipement public dont la destination en groupe scolaire a été confirmée par la Ville en 2021. (programmiste à désigner par la Ville)

- L'agrandissement du Parc

Concernant les espaces publics, les Autorités concédantes ont souhaité agrandir le parc public de l'Arande, en réduisant les espaces privatifs autour des îlots, ce qui augmente la surface du parc public d'environ 3 000 m<sup>2</sup> soit une surface totale du Parc d'environ d'un hectare désormais.

Sur cette base, l'Aménageur a mené en 2021 avec sa Maîtrise d'œuvre les études suivantes :

- les études d'Avant-Projet des espaces publics du secteur gare,
- les études PRO-DCE sur le redressement de l'avenue Louis Armand,
- Et les études d'Avant-projet Sommaire du parking P+R en coordination avec les équipes Promotion de Bouygues Immobilier sur les études des bureaux et de l'hôtel au sein du PEM.

#### **Etudes d'Avant-projet (AVP) des espaces publics du secteur gare:**

Le rendu du dossier a été diffusé en avril 2021 et plusieurs présentations/échanges ont eu lieu entre mai et septembre 2021 pour aboutir à la validation de ces études début octobre 2021.

La qualité de l'espace public central du parc avec le travail sur la renaturation de l'Arande ont été soulignés.

L'enveloppe financière de 10,54 M€ (valeur 2021) estimée pour ces travaux d'espaces publics (hors système de collecte et ajustement revêtements cheminement parc/pistes routes de Lathoy) est conforme au bilan d'aménagement.

#### **PRO-DCE sur le redressement de l'avenue Louis Armand :**

Les Collectivités ont demandé mi-2021 à l'Aménageur d'avancer les travaux de redressement de l'avenue Louis Armand entre mars et juin 2022, alors que ceux-ci étaient initialement prévus avec les travaux du PEM en 2023.

L'Aménageur a donc missionné sa Maîtrise d'œuvre pour lancer les études PRO-DCE de cette déviation de voirie en anticipé sur le calendrier d'études du PEM. Les études ont été menées en novembre pour un rendu du dossier fin décembre 2021.

La consultation des entreprises sera lancée en janvier 2022 pour une désignation début février 2022 et un démarrage travaux en mars 2022 et une livraison pour mise en service à l'été 2022 tel que demandé par les Collectivités.

#### **Etudes d'Avant-projet Sommaire (APS) du parking P+R :**

Le rendu de l'APS du parking P+R a été présenté aux Collectivités en septembre 2021 et plusieurs réserves ont été formulées en décembre 2021 . Ces réserves seront retravaillées début 2022, en lien avec les services et architectes-conseils, avant d'enclencher la phase APD (Avant-projet Définitif) nécessaire pour la mise au point du Permis de Construire du PEM en lien avec la phase PRO des espaces publics du PEM.

#### **d. Etudes règlementaires**

En 2021, il n'a pas été réalisé d'études règlementaires (loi sur l'eau, étude d'impact). Celles-ci sont prévues en 2022.

#### **e. Communication/concertation**

Dans la continuité des deux ateliers de co-construction réalisés fin 2020 sur les thèmes de la mobilité durable et de la Nature en Ville, deux nouveaux ateliers ont été organisés par l'Aménageur avec son partenaire Auxilia en avril 2021 sur les thèmes suivants:

- Culture et Patrimoine
- Modes de consommation

Ces ateliers ont de nouveau permis à une vingtaine de participants représentants d'élus locaux , de services de la ville, d'associations locales et de citoyens de s'exprimer sur l'aménagement et l'offre de services souhaitable pour le futur quartier de la gare.

Une restitution de ces ateliers sera à organiser en 2022.

Concernant la communication sur le quartier gare en 2021, le projet du quartier gare a notamment été présenté lors du Forum des Projets Urbains à Lyon en septembre 2021. Et dans le cadre de l'expérimentation Quartier Energie Carbone pour laquelle le quartier gare était un des sites pilotes, plusieurs publications de l'Alliance HQE GBC sont parues en 2021.

Concernant la consultation pour une agence de communication (identité visuelle, charte graphique...), des réunions ont eu lieu en 2021 avec les services communication CCG/Ville pour partager les missions prévues par la CCG dans le cadre de l'appel d'offre sur le tramway et les projets CCG dont le PEM fait partie.

Ces échanges doivent se poursuivre en 2022, pour préciser notamment le calendrier de réunions publiques sur les différents projets. L'Aménageur désignera le moment venu son agence de communication pour le quartier gare.

### 3. REALISATION DE TRAVAUX

Dans le cadre de la demande de subvention CPER, des premiers travaux anticipés sur le secteur PEM ont été réalisés en août 2021.

Ces travaux préparatoires (abattage, débroussaillage) ont été confiés, après consultation menée par l'Aménageur, à l'entreprise Millet Paysages pour un montant de 39 593,00 € HT.

En parallèle, une participation aux travaux de la tranche 1 de déviation de l'avenue Louis Armand/route d'Annemasse (MOA CCG, entreprise COLAS) a été demandée pour la mise en place de fourreaux sous voiries, pour l'alimentation future du PEM. Un montant de 5 095,00 € HT a été directement réglé à l'entreprise COLAS pour la mise en place des fourreaux.

### 4. PROCEDURES ADMINISTRATIVES

#### a. Modifications du PLU

Pour mettre en œuvre le « quartier gare », il est impératif de 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.

Il est rappelé que l'adaptation des PLU permettant la réalisation du projet est une des obligations incombant à la Collectivité concédante (cf art.4 du TCA).

Pour l'OAP Gare, un travail important a été mené par l'Aménageur avec sa Maîtrise d'œuvre urbaine AREP début 2021 pour mettre au point une maquette d'étude sur le secteur gare et dialoguer avec les Collectivités en vue aboutir à un plan urbain avec une volumétrie d'ensemble validé par les Elus de la Ville en mars 2021.

De nombreux échanges ont eu lieu entre mai et juillet 2021 sur les deux projets de modifications établis par les Collectivités avec leur bureau d'études Urbeo, avec des analyses de l'Aménageur et de sa Maîtrise d'œuvre urbaine Arep pour vérifier la compatibilité avec le projet validé.

Un travail de reprise des règlements et pièces graphiques est en cours par les Collectivités pour une diffusion prévisionnelle début 2022 à l'Aménageur, avant lancement des procédures.

#### b. Dossier de subvention Région CPER

Pour rappel, une subvention de 1,29 M€ a été inscrite au CPER pour la réalisation du Pôle D'Echanges Multimodal, et est intégrée au bilan du TCA dans les recettes.

L'Aménageur a diffusé en avril 2021 tous les éléments du dossier pour la demande de subvention à la Région, sur la base des estimations de niveau AVP pour les espaces publics, afin que la Région puisse passer le dossier en Commission (initialement prévue en juin 2021), ce qui permettra de percevoir la subvention dès réalisation des travaux.

A fin 2021, l'Aménageur reste en attente d'une date de passage de la part de la Région (nombreux décalages liés à la crise sanitaire et au calendrier électoral régional).

c. Commission Départementale pour projet de redressement de l'avenue Louis Armand (voie départementale)

L'Aménageur a diffusé début 2021 le dossier AVP du PEM incluant le redressement de l'avenue Louis Armand (voirie départementale).

Le dossier a été validé par le Département en Commission en avril 2021.

d. Avenant N°1 au TCA

Les Collectivités et l'Aménageur ont travaillé en 2021 sur la mise au point d'un avenant N°1 au TCA permettant d'acter les adaptations de programme validés en COPIL en décembre 2020, et les nouveaux équilibres de bilan associés à ces adaptations, également présentés dans le CRAC 2020 et repris dans le présent CRAC 2021.

Des derniers ajustements ont été validés et une version définitive a été partagée en décembre 2021. La signature de l'avenant N°1 est prévue pour début 2022, après passages en Conseil Municipal et Conseil Communautaire.

## Partie 2 – LE COMPTE-RENDU FINANCIER

### 5. LE BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

#### a. Dépenses et recettes prévisionnelles actualisées

Au 31 décembre 2021, les montants globaux des dépenses et des recettes ont été évalués à hauteur de **66 981 304 €HT** soit une augmentation de 1 654 036 €HT par rapport au TCA représentant 2,53%. Le tableau détaillé du bilan actualisé est présenté en Annexe 1.

Le bilan d'aménagement à fin 2021 reste à l'équilibre sans nouvelle contribution des Collectivités Concédantes.

*NB : Les évolutions des dépenses/recettes par rapport au bilan TCA ont déjà été présentées de manière détaillée dans le CRACL 2020, et sont reprises de manière synthétique dans le CRACL 2020. L'Avenant N°1 intégrant ces évolutions a été mis au point en 2021 et sera signé début 2022. Il deviendra la référence pour le prochain CRACL 2022.*

#### b. Les évolutions des dépenses par poste

##### ✓ **POSTE 1 : FONCIER**

	Bilan au 31/12/2021	Bilan TCA janvier 2020	écarts 31/12/21-TCA	% évolution
<b>FONCIER ET MISE EN ETAT DES SOLS</b>				
Acquisition foncière (dont fonciers publics avec valeur vénale 15 M€)	-25 146 243	-25 146 243	-	0%
Frais de notaire	-677 180	-704 032	-26 852	-3,81%
<b>Autre frais foncier</b>	<b>-930 000</b>	<b>-500 000</b>	<b>430 000</b>	<b>86%</b>
Intermédiaire foncier				
Portage EPF				
Servitude SNCF				
<b>Mise en Etat des sols</b>	<b>-5 223 885</b>	<b>-5 265 885</b>	<b>-42 000</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL FONCIER ET MISE EN ETAT DES SOLS</b>	<b>-31 977 308</b>	<b>-31 616 160</b>	<b>361 148</b>	<b>1,14%</b>

#### Concernant l'évolution des frais de portage EPF:

Au TCA, il était prévu de procéder à l'acquisition des fonciers au fur et à mesure de la réalisation du secteur Gare côté Parc pour la réalisation phasée des travaux d'aménagement, dont la renaturation de l'Arande, et la construction des ilots. Pour ces travaux, l'adaptation du Plan de Prévention (PPR) des Risques s'avère indispensable.

Suite à des échanges en 2020, la DDT a demandé l'adaptation du calendrier comme suit :

- Réalisation du bassin amont sous Maîtrise d'Ouvrage CCG et en une seule phase au T4 2023,
- Réalisation d'une DUP et lancement des travaux de renaturation de l'Arande en une seule fois en 2024/25,
- Révision du PPR,
- Lancement des premières constructions du secteur sur la base du nouveau PPR.

Ceci implique l'achat de la part de l'EPF pour 10,4M€ en totalité fin 2023. Simulés dans l'outil EPF pour estimer le montant des frais de portage, sur la base d'un paiement de 4 ans pour limiter les frais financiers, ces frais sont réévalués à 900K€.

Concernant les frais liés à la servitude SNCF :

La parcelle SNCF AN 250 n'avait pas été identifiée par les collectivités lors de la consultation Aménageur comme parcelle à acquérir par l'Aménageur.

Un servitude de passage pour la voie nouvelle Sud (incluant la Via Rhôna) est nécessaire sur une partie de cette parcelle SNCF non utilisée. Il est prévu de mettre une servitude de passage sur cette parcelle SNCF et un montant de 30 k€ a été provisionné à cet effet.

**Le montant global pour le poste du foncier estimé dans le bilan du TCA à 31 616 160 €HT a été réévalué à 31 977 308 €HT soit une augmentation de 361 148€ HT représentant 1,14%.**

✓ **Poste 2 : TRAVAUX**

	Bilan au 31/12/2021	Bilan TCA janvier 2020	écarts 31/12/21-TCA	% évolution
<b>TRAVAUX AMENAGEUR</b>				
VRD et aménagements urbains	-10 606 846	-9 818 977	787 869	8,02%
Aléas travaux	-315 554	-292 178	23 376	8,00%
Coûts annexes	-607 800	-602 700	5 100	0,85%
<b>TOTAL TRAVAUX AMENAGEUR</b>	<b>-11 530 199</b>	<b>-10 713 855</b>	<b>816 344</b>	<b>7,62%</b>

Concernant l'évolution des coûts travaux VRD:

Suite à la faisabilité, les Collectivités ont demandé à l'Aménageur d'étudier l'agrandissement du Parc public autour de l'Arande, en réduisant les espaces privés mais en conservant une qualité d'habiter. Le coût travaux de l'espace public, du parc et des venelles avec réseaux sous-jacents, a donc été réévalué en intégrant cet agrandissement du parc.

**Le montant global des travaux estimé dans le bilan du TCA à 10 713 855 €HT a été réévalué à 11 530 199 €HT soit une augmentation de 816 344 €HT représentant 7,62%.**

✓ **POSTE 3 – EQUIPEMENTS**

	Bilan au 31/12/2021	Bilan TCA janvier 2020	écarts 31/12/21-TCA	% évolution
<b>EQUIPEMENTS</b>				
Equipement n°1 - Parking P+R - 536 places	-11 900 000	-12 500 000	-600 000	
Equipement n°2 - Groupe scolaire	-	-	-	
Equipement n°3 - Passerelle (option)	-1 200 000	-1 200 000	-	
<b>TOTAL EQUIPEMENTS</b>	<b>-13 100 000</b>	<b>-13 700 000</b>	<b>-600 000</b>	<b>-4,38%</b>

Concernant la baisse du coût des équipements :

La variante du parking P+R de 500 places entièrement enterré au TCA en ilot mixte parking silo d'environ 540 places/bureaux a engendré un gain de 600 k€.

**Le montant global des équipements estimé dans le bilan du TCA à 13 700 000 €HT a été réévalué à 13 100 000 €HT soit une diminution de 600 000 €HT représentant -4,38%.**

✓ **POSTE 4 – TAXES ET PARTICIPATIONS**

	Bilan au 31/12/2021	Bilan TCA janvier 2020	écarts 31/12/21-TCA	% évolution
<b>TAXES ET PARTICIPATIONS</b>				
Ecole	-450 000	-450 000	-	
Résultat Collectivités	-1 000 000	-1 000 000	-	
Participation travaux parking provisoire Gare (réalisé par Collectivités)	-100 000	-	100 000	
Complément participations (consignes vélos, places visiteurs et travaux VRD hors périmètre)	-140 000	-	140 000	
<b>TOTAL DES PARTICIPATIONS</b>	<b>-1 690 000</b>	<b>-1 450 000</b>	<b>240 000</b>	<b>16,55%</b>

Concernant le volet des participations complémentaires :

Le TCA prévoit la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) sur le secteur gare pour un montant total de la participation de Bouygues Immobilier en numéraire et en nature de : 6 800 K€ HT. L'Aménageur a proposé de mettre à disposition des Collectivités une provision de participation complémentaire de 140 K€ pour des travaux à charge des Collectivités qui sont nécessaires pour le bon fonctionnement du futur quartier gare, qui n'avaient pas été identifiés à la signature du TCA, notamment:

- Acquisition/aménagement de la consigne vélo au niveau du PEM,
- Aménagement du carrefour de la route d'Annemasse à l'intersection avec la route de Lathoy redressée.

Cette provision de 140 K€ pour ces participations complémentaires a été intégrée au bilan d'Aménagement.

Par ailleurs, les Collectivités ont demandé à l'Aménageur d'intégrer une participation complémentaire pour les travaux de modifications du parking provisoire aérien P+R existant au niveau de la gare, permettant de maintenir une offre de stationnement au niveau de la gare pendant les travaux d'aménagement du quartier gare et en attendant la livraison du P+R définitif. Ces travaux seront réalisés par les Collectivités en 2022.

Une provision de 100 K€ a donc été intégrée au bilan d'Aménagement à cet effet.

**Le montant global des taxes et participations estimé dans le bilan du TCA à 1 450 000 €HT a été réévalué à 1 690 000 €HT soit une augmentation de 240 000 €HT représentant 16,55%.**

✓ **POSTE 5 : ETUDES / INGENIERIE**

	Bilan au 31/12/2021	Bilan TCA janvier 2020	écarts 31/12/21-TCA	% évolution
<b>ETUDES ET HONORAIRES</b>				
MOE	-2 184 678	-2 084 678		
Etudes de sols	-400 000	-400 000		
Ingénierie et géomètre	-500 000	-450 000		
MOE démol/ dépol -> transfert coût travaux	-23 651	-		
OPCU	-196 380	-196 380		
CT/SPS	-372 189	-372 190		
Conseil juridique	-50 000	-50 000		
Assurances	-137 000	-137 000		
<b>TOTAL ETUDES ET HONORAIRES</b>	<b>-3 863 899</b>	<b>-3 690 248</b>	<b>173 651</b>	<b>4,71%</b>

Concernant le volet des coûts supplémentaires d'études :

Les coûts supplémentaires ont été induits par l'étude supplémentaire des scénarii pour le parking P+R (maîtrise d'œuvre, études mobilité inclus simulation dynamique de tout le secteur). Les postes MOE et ingénierie ont été réévalué au regard de ces études complémentaires.

NB : Un montant de 24 k€ a été transféré depuis le poste travaux de dépollution (volet foncier et mise en état des sols) vers les études MOE dépollution pour avoir une vision globale sur les études et honoraires. Ce montant n'est pas pris en compte dans l'écart de dépenses.

**Le montant global des études / ingénierie estimé dans le bilan du TCA à 3 690 248 €HT a été réévalué à 3 863 899 €HT (inclus transfert MOE dépollution) soit une augmentation de 192 000 €HT représentant 4,71%.**

✓ **POSTE 6 – FRAIS DE GESTION et ALEAS**

	Bilan au 31/12/2021	Bilan TCA janvier 2020	écarts 31/12/21-TCA	% évolution
<b>FRAIS DE GESTION</b>				
Communication et concertation / innovations + anim.	-900 000	-900 000		
Frais divers (gardiennage, référé préventif, autre...)	-250 000	-250 000		
Frais financier	-1 654 208	-1 007 005	647 203	64,27%
Frais de structure aménageur Bouygues Immobilier UrbanEr	-2 000 000	-2 000 000		
<b>TOTAL FRAIS DE GESTION</b>	<b>-4 804 208</b>	<b>-4 157 005</b>	<b>647 203</b>	<b>15,57%</b>

Concernant l'évolution des frais financiers :

Les échéanciers des travaux VRD et de perception des recettes de charges foncières du secteur gare ont été recalés pour prendre en compte la demande de l'Etat de réaliser la quasi-totalité des travaux du Parc d'ici 2025 avant toute opération de construction sur ce secteur parc, échelonnés jusque-là, ce qui a entraîné un nouveau calcul des frais financiers.

**Le montant global des frais de gestion estimé dans le bilan du TCA à 4 157 005 €HT a été réévalué à 4 804 208 €HT soit une augmentation à hauteur de 647 203 €HT représentant 15,57%.**

c. Les évolutions du montant des recettes

✓ **POSTE 1 – CHARGES FONCIERES**

CHARGES FONCIERES (€ HT)		Surface	Bilan au 31/12/2021	Bilan TCA janvier 2020	écarts 31/12/21-TCA	% évolution
Logements en accession libre		20 034 m <sup>2</sup>				
Logements accession encadrée		3 644 m <sup>2</sup>				
Logements sociaux		3 939 m <sup>2</sup>				
Démembrement / Participatif		2 347 m <sup>2</sup>				
Résidences spécialisées		6 002 m <sup>2</sup>				
Bureaux		2 100 m <sup>2</sup>				
Commerces		1 546 m <sup>2</sup>				
Hôtel		3 200 m <sup>2</sup>				
Crèche		350 m <sup>2</sup>				
Pôle médical		340 m <sup>2</sup>				
Equipement public (groupe scolaire)		1 200 m <sup>2</sup>				
SECTEUR GARE		44 702 m <sup>2</sup>				
Logements en accession libre PERLY		10 466 m <sup>2</sup>				
Logements accession encadrée		1 497 m <sup>2</sup>				
Logements sociaux		3 312 m <sup>2</sup>				
Démembrement / Participatif		803 m <sup>2</sup>				
SECTEUR PERLY		16 078 m <sup>2</sup>				
<b>TOTAL CHARGES FONCIERES</b>		<b>60 780 m<sup>2</sup></b>	<b>47 719 737</b>	<b>46 066 077</b>	<b>1 653 660</b>	<b>3,59%</b>

Concernant l'évolution des recettes de charges foncières :

Plusieurs modifications ont été introduites dans les recettes de charges foncières, dans un souci de renforcer la mixité sociale et de maintenir de l'équilibre du bilan d'aménagement.

Les évolutions sont les suivantes :

- Augmentation de la part de logements abordables à 12% et réalisation de ces 5 141 m<sup>2</sup> SDP sous forme de BRS (hors 1000m<sup>2</sup> d'habitat participatif) ;
- Totalité des 6002 m<sup>2</sup> SDP de logements seniors réalisés sous forme d'une résidence senior 100% sociale ;
- Logements sociaux hors démembrement/ULS réalisés en Maîtrise d'Ouvrage directe par les bailleurs ;
- Ajustement des charges foncières concernées : CF logement abordable, CF logements sociaux, CF logements seniors, et CF hôtel suite à l'évolution du PEM

Quelques ajustements de surfaces à la marge par rapport au TCA ont été validés :

- 60 780 m<sup>2</sup> SDP totale/ 60 300 m<sup>2</sup> SDP au TCA
- 52 044 m<sup>2</sup> SDP de logements au total / 51 300 m<sup>2</sup> SDP au TCA
- 1 546 m<sup>2</sup> SU de commerces / 2 040 m<sup>2</sup> au TCA (dont 140 m<sup>2</sup> supprimés sur Perly)
- 2 100 m<sup>2</sup> SDP de bureaux / 2 038 m<sup>2</sup> SDP au TCA
- 3 200 m<sup>2</sup> SDP d'hôtel / 3 000 m<sup>2</sup> SDP au TCA

**Le montant global des recettes de charges foncières estimé dans le bilan du TCA à 46 066 077 €HT a été réévalué à 47 719 737 €HT soit une augmentation de 1 653 660 €HT représentant 3,39%.**

✓ **POSTE 2 – Participation**

	Bilan au 31/12/2021	Bilan TCA janvier 2020	écarts 31/12/21-TCA	% évolution
<b>PARTICIPATION</b>				
Subvention Région	1 290 000	1 290 000		
Revente passerelle (option)	1 200 000	1 200 000		
Reste à charge CCG	1 771 567	1 771 567		
Foncier public à 15 000 000 €	15 000 000	15 000 000		
<b>TOTAL PARTICIPATIONS</b>	<b>19 261 567</b>	<b>19 261 567</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>

Le montant des participations est resté inchangé sur l'année 2021.

Les totaux :

	Bilan au 31/12/2021	Bilan TCA janvier 2020	écarts 31/12/21-TCA	% évolution
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>66 981 304</b>	<b>65 327 644</b>	<b>1 653 660</b>	<b>2,53%</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>-66 981 304</b>	<b>-65 327 268</b>	<b>1 654 036</b>	<b>2,53%</b>
<b>ECART DEPENSES - RECETTES</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-0</b>	

Le bilan du CRACC 2021 est à l'équilibre.

## 6. L'ETAT D'AVANCEMENT DU BILAN

Le tableau détaillé du bilan actualisé en Annexe 1 intègre les dépenses et recettes réelles au 31/12/2021.

### En dépenses :

Au 31 décembre 2021, les dépenses facturées s'élèvent à 808 298 € HT de dépenses pour l'année 2021, réparties comme suit :

- 44 688 € HT de travaux préparatoires sur le PEM et participation Louis Armand Tranche 1;
- 330 918 € HT de frais de maîtrise d'œuvre ;
- 68 726 € HT de frais d'études de sols (géotechnique, dépollution);
- 146 164 € HT de frais d'ingénierie et de géomètre ;
- 472 € HT de frais divers (conseil juridique, communication) ;
- 17 329 € HT de frais financiers ;
- 200 000 € HT de frais de structure de Bouygues Immobilier UrbanEra.

Le montant des dépenses facturées en 2021 représente ainsi 1,21 % du montant global des dépenses inscrit au bilan réactualisé au 31 décembre 2021.

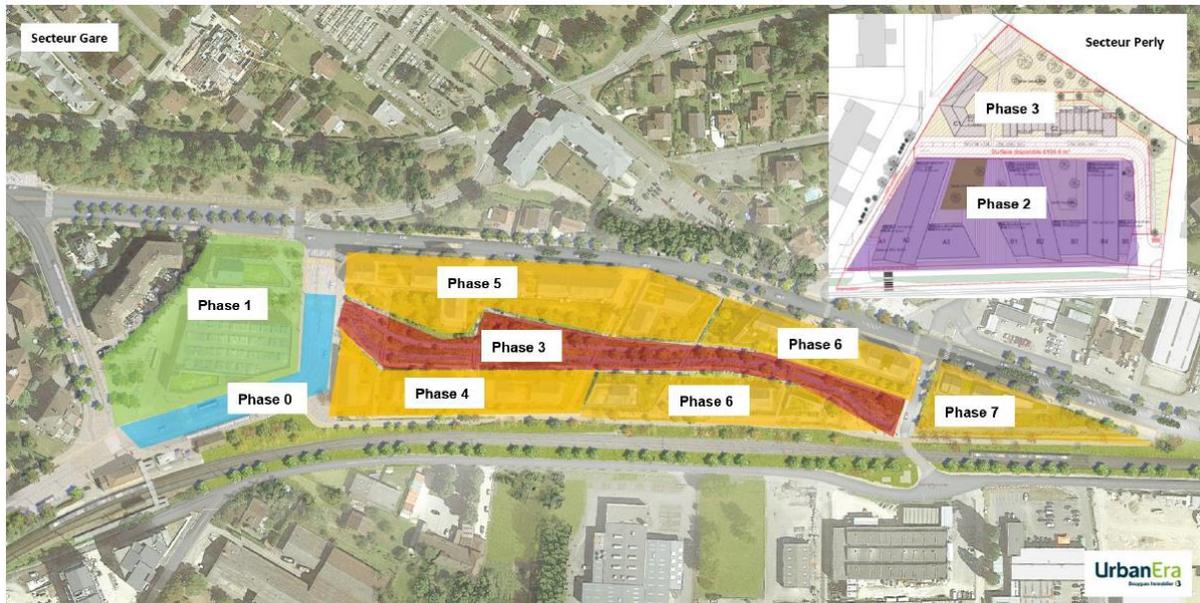
### En recettes :

Au 31 décembre 2021 et depuis le début de l'opération, Bouygues Immobilier UrbanEra n'a pas perçu de recettes. Il n'y a pas eu de vente de charges foncières ni de perceptions de subventions ou participations.

Pour financer ces dépenses, Bouygues Immobilier UrbanEra effectue une avance de trésorerie rémunérée au taux de 2,5 % (Euribor 3 mois pris à 0% + 250 points de base).

## 7. PHASAGE ET CALENDRIER GENERAL PREVISIONNELS

Le phasage prévisionnel ci-dessous a été validé en 2021 dans le cadre la mise au point de l'Avenant N°1 qui sera signé début 2022 :



2 - 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 en 2025.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Notification TCA	★												
<b>Etudes</b>													
Faisabilité secteurs Gare et Perly													
AVP global - secteur Gare (PEM, Arande)													
PRO - DCE - secteur PEM													
PRO - DCE - secteur Arande													
CPAUPE et fiches de lot PEM - Perly													
Fiches de lot - secteur Arande													
<b>Procédures administratives et réglementaires</b>													
PCVD PEM avec évaluation environnementale													
Déclaration Loi sur l'Eau PEM													
DUP N°1- Travaux Arande													
Autorisation Environnementale - travaux Arande													
<b>Foncier - Acquisitions et revente charge foncières</b>													
Sélection MOE sur hôtel PEM													
PSV PEM													
AV PEM													
Sélection opérateurs et MOE sur Perly													
PSV Perly													
AV Perly													
<b>Travaux - MOA CCG</b>													
Tramway													
Bassin de rétention amont													
<b>Travaux - MOA Aménageur</b>													
Phase 0 - Redressement avenue Louis Armand - Tranche 2													
Phase 1 - PEM (parking P+R, espaces publics)													
Phase 2 - Perly zone 1 - av.Genève													
Phase 3 - Perly zone 2 - côté Suisse													
Phase 3 - Travaux Arande													
Phase 4 - Travaux bâtiments - Sud Arande													
Phase 5 - Travaux bâtiments - Nord Arande													
Phase 6 - Travaux bâtiments - Sud et Nord Arande													
Phase 7 - Travaux bâtiments - Point Est													
<b>Fin concession</b>													★

3 - Calendrier général prévisionnel au 31/12/2021

## 8. ANNEXES CRACC

Annexe 1 – Bilan d'aménagement 2021 intégrant les dépenses 2021



**211231-SJEG-BILAN AMENAGEMENT - CRAC 2021.**

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	Bilan au 31/12/2021	Bilan TCA janvier 2020	écarts 31/12/21-TCA	% évolution
<b>CHARGES FONCIERES (€ HT)</b>																
Logements en accession libre	-	-	-	-	-	2 482 068	10 704 900	9 650 475	2 570 148	-	-	-				
Logements accession encadrée	-	-	-	-	-	847 960	-	391 000	-	-	-	-				
Logements sociaux	-	-	-	-	-	659 750	-	-	325 000	-	-	-				
Démembrement / Participatif	-	-	-	-	-	1 000 000	-	808 200	-	-	-	-				
Résidences spécialisées	-	-	-	-	-	-	900 300	-	-	-	-	-				
Bureaux	-	-	-	315 000	-	-	-	-	-	-	-	-				
Commerces	-	-	-	214 320	-	80 840	68 150	-	-	-	-	-				
Hôtel	-	-	-	640 000	-	-	-	-	-	-	-	-				
Crèche	-	-	-	-	-	-	70 000	-	-	-	-	-				
Pôle médical	-	-	-	-	-	79 900	-	-	-	-	-	-				
Equipement public (groupe scolaire)	-	-	-	-	-	-	240 000	-	-	-	-	-				
SECTEUR GARE	-	-	-	1 169 320	-	5 150 518	11 983 350	10 849 675	2 895 148	-	-	-				
Logements en accession libre PERLY	-	-	-	8 311 696	-	5 541 130	-	-	-	-	-	-				
Logements accession encadrée	-	-	-	305 388	-	203 592	-	-	-	-	-	-				
Logements sociaux	-	-	-	496 800	-	331 200	-	-	-	-	-	-				
Démembrement / Participatif	-	-	-	289 152	-	192 768	-	-	-	-	-	-				
SECTEUR PERLY	-	-	-	9 403 036	-	6 268 690	-	-	-	-	-	-				
<b>TOTAL CHARGES FONCIERES</b>	-	-	-	10 572 356	-	11 419 208	11 983 350	10 849 675	2 895 148	-	-	-	47 719 737	46 066 077	1 653 660	3,59%
Surcoût Géotechnique	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
<b>PARTICIPATION</b>																
Subvention Région	-	-	290 000	500 000	500 000	-	-	-	-	-	-	-	1 290 000	1 290 000	-	0%
Revente passerelle (option)	-	-	200 000	500 000	500 000	-	-	-	-	-	-	-	1 200 000	1 200 000	-	0%
Reste à charge CCG	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 771 567	-	-	1 771 567	1 771 567	-	0%
Foncier public à 15 000 000 €	-	-	7 000 000	8 000 000	-	-	-	-	-	-	-	-	15 000 000	15 000 000	-	0%
<b>TOTAL PARTICIPATIONS</b>	-	-	7 490 000	9 000 000	1 000 000	-	-	-	-	1 771 567	-	-	19 261 567	19 261 567	-	0%
<b>TOTAL RECETTES</b>	-	-	7 490 000	19 572 356	1 000 000	11 419 208	11 983 350	10 849 675	2 895 148	1 771 567	-	-	66 981 304	65 327 644	1 653 660	2,53%

**Bilan d'aménagement - Dépenses**

	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 au 31/12/2021	Bilan TCA janvier 2020	écarts 31/12/21-TCA	% évolution
<b>FONCIER ET MISE EN ETAT DES SOLS</b>																
<b>Acquisition foncière (dont fonciers publics avec valeur vénale 15 M€)</b>	-	-	-7 000 000	-8 000 000	-	-	-5 073 122	-5 073 122	-	-	-	-	-25 146 243	-25 146 243	-	0%
Foncier 1 - PEM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Foncier 1 - Parc	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Foncier 2 - Perly	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Foncier 2 - Gare	-	-	-	-	-	-	-5 073 122	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Foncier 3	-	-	-	-	-	-	-	-2 536 561	-	-	-	-	-	-	-	-
Foncier 4	-	-	-	-	-	-	-	-2 536 561	-	-	-	-	-	-	-	-
Foncier public à 15 000 000 €	-	-	-7 000 000	-8 000 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,81%
Frais de notaire	-	-	-210 000	-240 000	-	-	-130 379	-96 801	-	-	-	-	-677 180	-704 032	-26 852	-3,81%
<b>Autre frais foncier</b>	-	-	-	-200 000	-280 000	-250 000	-200 000	-	-	-	-	-	-930 000	-500 000	430 000	86%
Intermédiaire foncier	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Portage EPF	-	-	-	-200 000	-250 000	-250 000	-200 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servitude SNCF	-	-	-	-	-30 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Mise en Etat des sols</b>	-	-	-620 299	-679 644	-3 942 291	-	-	-	-	-	-	-	-5 242 234	-5 265 885	-23 651	0%
Sondages de sol et MOE démol/dépoll	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Démolition - dépollution - désamiantage Phase 1	-	-	-620 299	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Démolition - dépollution - désamiantage Phase 1 - Parc	-	-	-	-540 875	-108 175	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Démolition - dépollution - désamiantage Phase 2 - Perly	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Démolition - dépollution - désamiantage Phase 2 - Gare	-	-	-	-	-3 723 100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Démolition - dépollution - désamiantage Phase 3	-	-	-	-51 111	-40 889	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Démolition - dépollution - désamiantage Phase 4	-	-	-	-87 658	-70 127	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fouille archéologique, si prescription par diagnostic	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL FONCIER ET MISE EN ETAT DES SOLS</b>	-	-	-7 830 299	-9 119 644	-4 222 291	-250 000	-5 403 501	-5 169 922	-	-	-	-	-31 995 657	-31 616 160	379 497	1,20%
<b>TRAVAUX AMENAGEUR</b>																
<b>VRD et aménagements urbains</b>	-	-44 688	-2 453 401	-2 007 328	-4 023 459	-2 077 970	-	-	-	-	-	-	-10 606 846	-9 818 977	787 869	8,02%
VRD Phase 1 - Louis Armand Tranche 2 et PEM	-	-44 688	-2 453 401	-2 007 328	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VRD Phase 1 - Parc	-	-	-	-	-3 626 013	-1 813 007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VRD Phase 2 - Perly	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VRD Phase 2 - Gare	-	-	-	-	-397 445	-264 964	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VRD Phase 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VRD Phase 4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aléas conception travaux	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indexation marché travaux d'aménagement et VRD	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Aléas travaux</b>	-	-0	-71 660	-59 718	-119 698	-61 820	-	-	-	-	-	-	-312 896	-292 178	20 718	7,09%
<b>Coûts annexes</b>	-	-	-	-151 950	-151 950	-	-151 950	-	-151 950	-	-	-	-607 800	-602 700	5 100	0,85%
Energie - Contribution de l'aménageur	-	-	-	-151 950	-151 950	-	-151 950	-	-151 950	-	-	-	-	-	-	-
Déchets - Point d'apport volontaire, pneumatique	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL TRAVAUX AMENAGEUR</b>	-	-44 688	-2 525 060	-2 218 996	-4 295 107	-2 139 790	-151 950	-	-151 950	-	-	-	-11 527 541	-10 713 855	813 686	7,59%
<b>EQUIPEMENTS</b>																
Equipement n°1 - Parking P+R - 536 places	-	-	-1 190 000	-7 140 000	-3 570 000	-	-	-	-	-	-	-	-11 900 000	-12 500 000	-600 000	-4,38%
Equipement n°2 - Groupe scolaire	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Equipement n°3 - Passerelle (option)	-	-	-	-	-1 200 000	-	-	-	-	-	-	-	-1 200 000	-1 200 000	-	-
<b>TOTAL EQUIPEMENTS</b>	-	-	-1 190 000	-7 140 000	-4 770 000	-	-	-	-	-	-	-	-13 100 000	-13 700 000	-600 000	-4,38%
<b>ETUDES ET HONORAIRES</b>																
MOE	-66 000	-330 918	-691 283	-713 905	-118 984	-25 703	-102 811	-	-19 296	-115 778	-	-	-2 184 678	-2 084 678	-	-
Etudes de sols	-	-45 075	-354 925	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-400 000	-400 000	-	-
Ingénierie et géomètre	-71 368	-146 164	-174 962	-32 523	-5 420	-7 589	-30 355	-	-4 517	-27 102	-	-	-500 000	-450 000	-	-
MOE démol/ dépol -> transfert coût travaux	-	-23 651	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-23 651	-	-	-
OPCU	-	-	-34 679	-85 482	-14 247	-5 197	-20 788	-	-5 141	-30 846	-	-	-196 380	-196 380	-	-
CT/SPS	-1 500	-	-138 174	-165 178	-27 530	-3 338	-13 353	-	-3 302	-19 814	-	-	-372 189	-372 190	-	-
Conseil juridique	-5 884	-391	-7 950	-10 221	-1 704	-2 385	-9 540	-	-1 704	-10 221	-	-	-50 000	-50 000	-	-
Assurances	-	-	-64 929	-61 775	-10 296	-	-	-	-	-	-	-	-137 000	-137 000	-	-
<b>TOTAL ETUDES ET HONORAIRES</b>	-144 752	-546 199	-1 466 902	-1 069 084	-178 181	-44 212	-176 847	-	-33 960	-203 762	-	-	-3 863 899	-3 690 248		