

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 AYEYEB, 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 NICOUD 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_eco122

8.4 AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

ECOPARC DU GENEVOIS – COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITE 2021

Le Conseil,

Vu l'exposé de Monsieur Benoît, 8ème Vice-Président,

La Communauté de Communes a confié à TERACTION la mission d'aménager l'Ecoparc du Genevois par un traité de concession notifié le 16 février 2016.

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

L'année 2021 a été marquée par le suivi des recours à l'encontre du permis d'aménager et de l'autorisation environnementale. En effet, après avoir obtenu les autorisations d'urbanisme réglementaires nécessaires en 2019 et 2020, plusieurs recours ont été déposés provoquant l'arrêt des travaux dans l'attente des jugements.

Le bilan financier de l'opération est stable par rapport au Compte Rendu Annuel d'Activités de l'année 2020, à hauteur de 13 119 k€ H.T.

Vu les statuts de la Collectivité, et notamment la compétence en matière de zones d'activité économique

Vu le projet de territoire 2020-2026, adopté 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 le Code de l'urbanisme, et notamment son article L. 300-5,
Vu le Traité de Concession d'Aménagement de l'Ecoparc du Genevois, notifié le 16 février 2016, à la société TERACTION, et notamment son article 22,
Vu la délibération n°20170911_cc_eco76 du Conseil Communautaire du 11 septembre 2017, les membres du conseil communautaire ont approuvé l'avenant n°1 à la concession d'aménagement, élargissant le périmètre de l'opération pour intégrer le foncier de l'ancienne ferme « la capitaine »,*

DELIBERE

Article 1 : **approuve** le Compte Rendu Annuel d'Activités de l'année 2021 portant sur la concession d'aménagement de l'Ecoparc du Genevois, tel que joint à la présente délibération.

Article 2 : **autorise** Monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

- ADOPTE AVEC 1 ABSTENTION (I ROSSAT-MIGNOD) -

VOTE : POUR : 43
CONTRE : 0
ABSTENTION : 1

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

La secrétaire de séance
Véronique LECAUCHOIS



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'V. Lecauchois', is written over a circular official seal. The seal features a central emblem and the text 'COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GENEVOIS' around the perimeter.

Le Président,
Pierre-Jean CRASTES



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. Crastes', is written over a circular official seal. The seal features a central emblem and the text 'COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU GENEVOIS' around the perimeter.

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 2021

Concession d'aménagement	
Signature	16/02/2016
Durée	15 ans
Avenant n°1	10/12/2017



TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
1. Introduction	3
2. ETAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPERATION	3
2.1 ACQUISITIONS	3
2.2 TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET ETUDES.....	6
2.3 COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION.....	6
3. ELEMENTS ADMINISTRATIFS ET FINANCIERS	7
3.1 ELEMENTS ADMINISTRATIFS.....	7
3.2 FINANCEMENT DE L'OPERATION	10
3.3 ACTUALISATION DU BILAN FINANCIER (EN k€ HT).....	10
4. ORIENTATIONS A COURT TERME ET DECISIONS A PRENDRE	16
4.1 ORIENTATIONS ET PERSPECTIVES POUR 2022.....	16
4.2 DELIBERATIONS A VENIR.....	16
5. Annexe 1 – Bilan des Acquisitions et Cessions de l'année 2021.....	17

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 opérations 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.

L'année 2021 a principalement été marquée par le suivi actif des procédures de recours.

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.

2. ETAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPERATION

2.1 ACQUISITIONS

Surface totale de l'opération : 236 319 m².

- Surface acquise au 31/12/21 : 210 278 m².

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

- Surface acquise au 31/12/21 : 189 275 m².

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

- Surface acquise au 31/12/21 : 0 m².

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

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

Conformément à l'article 22 du contrat de concession, le bilan des acquisitions et cessions de l'année 2021 est en annexe n°1 du présent CRACL.

Parcelles de la Communauté de Communes du Genevois

La Communauté de Communes du Genevois est 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 à la libération des terrains.

Parcelles des communes de Saint Julien en Genevois et Neydens

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

Les parcelles cadastrales seront acquises au prix de 15 € HT/m².

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.

L'Association Syndicale Libre de gestion de l'Ecoparc devra être créée avant le rachat du foncier des communes à la CCG par TERACTION.

Parcelles privées

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

Au 31/12/2021, 4 actes authentiques ont été signés :

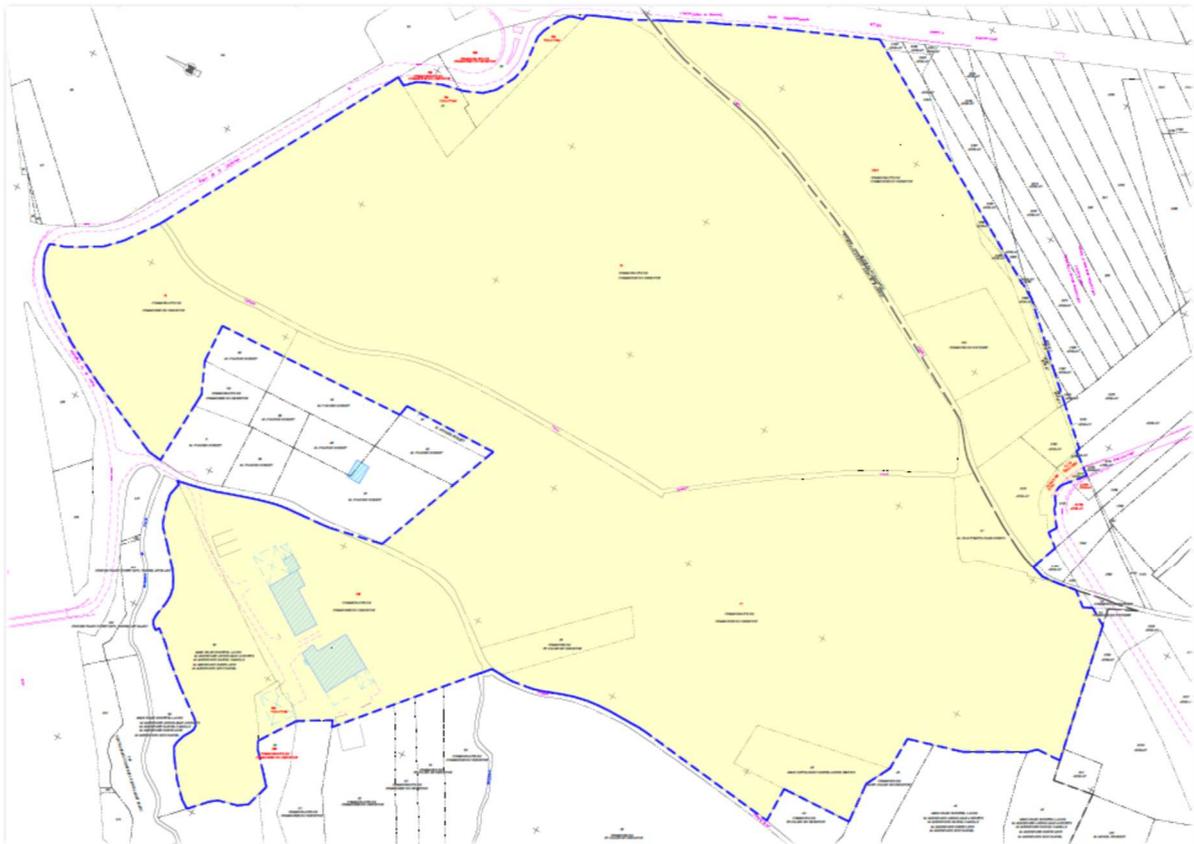
- Parcelle AY48 : signé le 15/04/2019 pour un montant de 35 580 € HT ;
- Parcelles appartenant à ADELAC : signé le 30/09/2019 pour un montant total de 36 470 € HT ;
- Parcelle AY31 : signé le 18/09/2019 pour un montant de 82 800 € HT ;
- Parcelles AZ 29 et AZ 30 : signé le 11/03/2020 pour un montant 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 31/12/2021, 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 2021 a été marquée par le suivi des procédures de recours.

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.

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.

La reprise des travaux est suspendue à l'issue de ces procédures.

Au 31 décembre 2021, les procédures sont toujours en cours et il s'avère :

- Que les sociétés Neydloisirs et Neydeveloppement se sont désistées de leur requête le 03/06/21.
- Qu'une date d'audience est en attente au cours du 1^{er} semestre 2022 pour le recours sur le PA de la confédération paysanne,
- Que l'instruction du recours sur l'autorisation environnementale sera close au 18/02/22 et qu'une date d'audience sera fixée par la suite.

2.3 COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION

Total surfaces à commercialiser : 168 000 m²

Dont :

- **15% des surfaces sont dédiées aux services, sport, loisirs et commerces :**
 - o Un espace dédié aux loisirs ludiques, à la restauration et aux services,
 - o Un bâtiment dédié au commerce et à la formation du personnel d'un grand groupe,
 - o Un bâtiment dédié aux activités tertiaires.
- **75% des surfaces sont dédiées aux éco-activités, bien-être, mieux vivre :**
 - o Le bâtiment de l'écoconstruction dédié aux artisans de la construction durable,
 - o La halle des saveurs à destination des artisans de bouche recherchant des espaces adossés à un espace de vente,
 - o Un pôle dédié au bien-être s'adressant aux professionnels du soin non conventionné,
 - o Le SDIS,
 - o Le reste du foncier pour des projets dans le domaine des éco-activités du bien-être et du mieux vivre.

Sur l'année 2020, la programmation a été revue et la part initialement dévouée au commerce a été revue à la baisse. Cette modification de la programmation a un impact sur les recettes de commercialisation attendue qui sont en baisse de 488 k€ HT. Afin de palier à cette baisse, il est décidé de faire évoluer le montant des charges foncières du foncier dédié aux éco-activités, bien être et mieux vivre comme suit :

- 62 € HT/m² jusqu'en 2022,
- 65 € HT/m² de 2023 à 2026,
- 67 € HT/m² de 2027 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 m² de Surface de Plancher en fonction de la nature des activités avec des prix allant de 169 à 250 € HT/m² de SP.

Deux prospects ont obtenu un permis de construire en 2020 :

- Ilot 5 : Un bâtiment de services et de loisirs sportifs de 17 000 m² de SP,
- Ilot 1 : Un bâtiment tertiaire d'environ 2400 m² de SP.

Des projets sont toujours en cours de montage :

- Un bâtiment commercial d'environ 3 500 m² qui accueillera également un espace formation dédié au personnel d'une grande enseigne de jardinerie,
- Le déménagement de la caserne du SDIS actuellement située au centre-ville de St Julien,
- Un projet de halle des saveurs destiné à rassembler des artisans des métiers de bouche,
- Des ateliers artisanaux.

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.

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, TERACTION envisage de revoir le financement de l'opération pour qu'il s'adapte mieux à l'avancement opérationnel. La garantie financière de la CCG pourra être une nouvelle fois nécessaire.

3.3 ACTUALISATION DU BILAN FINANCIER (EN k€ HT)

Le bilan financier de l'opération est stable CRAC 2020, à hauteur de 13 119 k€ HT.

BILAN AU 31-12-2021

CR 1630 Cocom GENEVOIS - Concesion ZA CERVONNEX

Ligne	Intitulé	TVA	Dernier Bilan approuvé	Réalisé au												Bilan		
				Total	Fin 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	HT	Ecart
	DEPENSES		13 119 964	4 122 116	3 342 005	649 952	130 159	135 000	201 042	2 776 585	1 201 568	2 885 341	309 155	250 031	801 337	436 748	13 118 925	-1 039
1	ETUDES		220 000	122 721	114 648	8 072		5 000	18 000	11 921	23 700	15 000	5 582	10 750	7 326		220 000	0
100	Etudes de marché	20																
101	Géomètre	20	100 000	21 342	19 869	1 472			10 000	10 000	15 000	15 000	5 582	10 750	7 326		95 000	-5 000
102	Etude d'impact faune et flore	20	22 870	22 870	22 870			5 000									27 870	5 000
103	Etudes hydraulique	20	20 000	3 300	3 300				8 000		8 700						20 000	0
104	Etudes géotechniques	20	61 324	61 324	59 824	1 500											61 324	
105	Amendement DUPONT	20	7 881	5 960	860	5 100				1 921							7 881	
106	Etudes agricoles	20	7 925	7 925	7 925												7 925	
2	ACQUISITION FONCIERE		2 841 107	2 470 100	2 156 599	314 511	-1 010			167 700	194 085					9 152	2 841 036	-71
200	Achat du terrain	20	2 788 659	2 432 893	2 122 582	310 311				161 250	186 620					8 800	2 789 563	904
201	Frais notaire	0	52 448	37 207	34 017	4 200	-1 010			6 450	7 465					352	51 474	-974
3	TRAVAUX DE VIABILISATION		6 446 205	393 423	290 342	99 651	3 430			2 249 661	630 164	2 577 427			595 530		6 446 205	0
300	voie verte	20																
301	Voies nouvelles	20	4 960 000	203 523	83 544	119 979				1 871 456	630 164	2 254 857					4 960 000	0
302	Cheminement doux	20																
303	Viabilisation extension	20	824 329	187 128	206 798	-23 100	3 430			23 101		21 343			595 530		827 102	2 773
304	Espaces verts	20	2 772	2 772		2 772											2 772	
305	Marge sur les travaux	20	328 000							204 000		124 000					328 000	
306	Révision	20	331 104							151 104		177 227					328 331	-2 773
4	HONORAIRES		1 778 376	818 430	601 269	139 954	77 208	50 000	87 000	165 693	190 438	106 000	106 000	94 000	92 688	67 835	1 778 084	-292
41	HONORAIRES TERACTION		1 250 963	503 483	334 473	101 802	67 208	40 000	40 000	106 000	106 000	106 000	106 000	84 000	82 688	66 500	1 240 671	-10 292
410	Honoraires de gestion des ventes		537 680	166 840	95 340	47 652	23 848			66 000	66 000	66 000	66 000	44 000	42 688	16 500	534 028	-3 652
420a	Mobilisation équipe		682 453	325 813	239 133	43 320	43 360	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	685 813	3 360
422	Honoraires de liquidation		10 000													10 000	10 000	
423	Honoraires foncier		20 830	10 830		10 830											10 830	-10 000
43	HONORAIRES ETUDES		527 413	314 947	266 795	38 152	10 000	10 000	47 000	59 693	84 438		10 000	10 000	1 335		537 413	10 000
430	Maîtrise d'oeuvre	20	373 141	235 226	215 749	19 477			30 000	43 835	64 080						373 141	0
431	Honoraires divers	20	89 414	58 079	29 404	18 675	10 000	10 000		10 000			10 000	10 000	1 335		99 414	10 000
432	Archi conseil	20	31 000	15 362	15 362				9 000	1 000	5 638						31 000	0
433	CSPS	20	33 858	6 280	6 280				8 000	4 858	14 720						33 858	
5	FRAIS FINANCIERS		1 350 046	117 546	19 561	53 641	44 345	50 000	64 162	135 610	116 322	148 492	163 580	115 781	86 088	351 787	1 349 370	-676
500	Frais financiers	0	382 406	117 546	19 561	53 641	44 345		14 162	85 610	66 322	98 492	113 580	65 781	31 088	8 837	601 420	219 014
502	frais financiers régul		967 640					50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	55 000	342 950	747 950	-219 690
6	TOTAL FRAIS		484 230	199 897	159 587	34 123	6 187	30 000	31 880	46 000	46 859	38 422	33 993	29 500	19 705	7 974	484 230	0
600	FRAIS DIVERS	20	60 230	26 148	23 617	1 854	677	10 000	6 880	6 000	2 780	8 422					60 230	0
602	ASSURANCES et GFA	20	100 000	2 026	726	1 300				20 000	20 000	10 000	15 000	15 000	10 000	7 974	100 000	0
603	REPROGRAPHIE	20	20 000	2 281	1 874	407			5 000	4 079	3 593			5 047			20 000	0
620	Concertation Communication Commercialisation	20	304 000	169 442	133 370	30 562	5 510	20 000	20 000	20 000	20 000	15 400	14 500	4 658			304 000	0
7	TVA																	
700	TVA REGLEE																	
	RECETTES		13 119 963	15 603	11 550	4 053			22 000	2 928 086	579 062	2 000 000	2 500 000	2 500 000	1 575 212	1 000 000	13 119 963	
1	VERST. COLLECTIVITE		37 603	15 603	11 550	4 053			22 000								37 603	
110	Viabilisation extension		4 053	4 053		4 053											4 053	
111	Vente travaux complémentaires	20	22 000						22 000								22 000	0
140	Subvention ADEME		11 550	11 550	11 550												11 550	
2	CESSIONS		13 082 360							2 928 086	579 062	2 000 000	2 500 000	2 500 000	1 575 212	1 000 000	13 082 360	
200	Cession Parcelles	20	6 104 786							2 529 574		1 000 000	1 000 000	1 000 000	575 212		6 104 786	
201	Cessions droits à construire	20	6 977 574							398 512	579 062	1 000 000	1 500 000	1 500 000	1 000 000	1 000 000	6 977 574	
3	PRODUITS																	
300	PRODUITS DIVERS	20																
350	PRODUITS FINANCIERS																	
360	PENALITES NON REMBOURSEES	20																
4	TVA																	
400	TVA REMBOURSEE																	

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 :	220 000 € HT
Dont 122 721 € consommés au 31/12/2021	

Il n'y a pas eu de dépenses sur ce poste bilan en 2021.

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 2 470 100 € consommés au 31/12/2021	

Sur l'année 2021, il y a eu une régularisation de frais de notaire d'un montant de – 1 010 € HT.

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 :	6 446 205 € HT
Dont 393 423 € consommés au 31/12/21	

Sur l'année 2021, 3 430 € HT de dépenses ont été réalisées. Elles concernent des travaux d'entretien du site et notamment le retrait du panneau de commercialisation.

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 :	1 770 575 € HT
Dont 818 430 € consommés au 31/12/2021	

Les dépenses de l'année 2021 sont réparties comme suit :

- 67 208 € HT de rémunération TERACTEM, au titre de l'année 2021, et compte tenu de l'avancement opérationnel, TERACTEM a réduit sa rémunération au titre de la gestion de ventes. Le montant non facturé sur l'année 2021 sera reventilé sur les années futures lors de la reprise du projet.
- 10 000 € HT de rémunération des bureaux d'études qui nous accompagnent sur ce projet.

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 :	1 350 708 € HT
Dont 117 546 € consommés au 31/12/2021	

Les frais financiers pour l'année 2021 s'élèvent à 44 345 € 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 **484230 € HT**
Dont **199 897 €** consommés au 31/12/2021

Les dépenses 2021 s'élèvent à 6 187 € HT et se décomposent comme suit :

- 677 € HT de taxe foncière,
- 5 510 € HT de frais de communication (pour le changement de panneau de communication, ainsi que pour le renouvellement du nom de domaine du site internet).

La CCG est à risque sur le poste bilan « Communication et Concertation », au 31/12/2021, sur les 304 000 €HT inscrits au bilan, 169 442 € HT ont déjà été dépensés.

Recettes

Versement collectivité

Soit un total de **37 603 € HT**
Dont **15 603 €** perçus au 31/12/2021

Il n'y a pas eu de recettes sur l'année 2021.

Cessions

Ce chapitre regroupe l'ensemble des cessions des terrains.

Les prix de commercialisation dépendent de la nature de l'activité :

- Activités commerciales : à partir de 169€HT/m² de SP, ce montant pouvant augmenter en fonction de la densité de l'opération ;
- Activités de services : à partir de 169€HT/m² de SP, ce montant pouvant augmenter en fonction de la densité de l'opération ;
- Activités industrielles et de production : 62 €HT/m² de foncier jusqu'en 2022 puis évolution à 65 et 67 € HT/m².

Soit un total de **13 082 360 € HT**
Dont **0 €** perçus au 31/12/2021

4. ORIENTATIONS A COURT TERME ET DECISIONS A PRENDRE

4.1 ORIENTATIONS ET PERSPECTIVES POUR 2022

Règlementaire

- Suivi de la procédure de recours à l'encontre du permis d'aménager.
- Suivi de la procédure de recours à l'encontre de l'autorisation environnementale.

Commercialisation

- Poursuite de l'accompagnement des prospects dans le montage de leur projet.

4.2 DELIBERATIONS A VENIR

- Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale de l'année 2021.

5. Annexe 1 – Bilan des Acquisitions et Cessions de l'année 2021

1630 ECOPARC DU GENEVOIS						
CRAC 2021 - BILLAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS						
Propriétaires	Parcelles achetées		Prix d'acquisition du foncier			Signature de l'acte
	Réf. cad.	Surface (m ²)	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	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 €	18/09/2019
					18 400,00 €	02/08/2018
Propriétaire privé	AY 48	2965	-	-	35 580,00 €	15/04/2019
Propriétaire privé en indivision convention prise de possession anticipée :	AZ 29	8866			265 980,00 €	11/03/2020
	AZ 30	3685			1,00 €	
					88 660,00 €	11/03/2020
		210278			2 272 217,55	