

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

L'an deux mil vingt-trois, le vingt-deux mai 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 : 35
 procurations : 6
 votants : 41

Date de convocation :
 15 mai 2023

PRESENTS : S BEN OTHMANE, M GENOUD, Nathalie LAKS, Nicolas LAKS, PJ CRASTES, A CUZIN, V LECAQUE, C CACOUAULT, P CHASSOT, S KARADEMIR, E ROSAY, M SALLIN, M MERMIN, L VESIN, V LECAUCHOIS, J BOUCHET, M DE SMEDT, I ROSSAT-MIGNOD, D JUTEAU, D CHAPPOT, J CHEVALIER, JC GUILLON, D BESSON, P DURET, B FOL, A MAGNIN, H ANSELME, A AYEYB, M-N BOURQUIN, L JACQUET, F DE VIRY, M SECRET, F BENOIT, F GUILLET,

REPRESENTES : A RIESEN par S BEN OTHMANE (procuration), M GRATS par M SALLIN (procuration), C VINCENT par L VESIN (procuration), L DUPAIN par D ROULLET (suppléante), S LOYAU par J CHEVALIER (procuration), G NICOU par D BESSON (procuration), J LAVOREL par F BENOIT (procuration),

ABSENTS : G ZORITCHAK, J-L PECORINI, S DUBEAU, E BATTISTELLA, C MARX, C DURAND, L CHEVALIER, C MERLOT,

Secrétaire de séance : Madame CUZIN Agnès

Délibération n° 20230522_cc_amgt39

8.4 AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

**CONCESSION D'AMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA GARE SUR DEUX SECTEURS
 DISTINCTS SITUES SUR LA COMMUNE DE SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS – APPROBATION DU
 COMPTE-RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE CONCEDANTE (CRACC) 2022**

Le Conseil,

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

La Communauté de Communes du Genevois (CCG) 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 secteur Gare, issu du renouvellement urbain des tènements compris entre l'avenue de la Gare, la route d'Annemasse et les voies ferrées,
- et
- le secteur Perly, en lieu et place de l'actuel parking-relais.

Un Traité de Concession d'Aménagement (TCA) du « Quartier de la Gare » a été conclu avec Bouygues Immobilier UrbanEra le 10 janvier 2020. Un avenant N°1 au TCA a été signé en mars 2022 et notifié à l'aménageur le 9 mai 2022.

Conformément à l'article 34 du TCA pris pour l'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^{er} janvier au 31 décembre 2022.

Compte Rendu Annuel à la Collectivité Concédante (CRACC) au 31 décembre 2022

Compte rendu administratif et technique

- **Avenant n°1 au TCA**

La Commune de Saint-Julien-en-Genevois, la CCG et Bouygues Immobilier UrbanEra ont travaillé en 2021 sur la mise au point d'un avenant n°1 au TCA qui a été approuvé en 2022. Les évolutions au TCA portent sur :

- des modifications apportées au parking P+R du fait des contraintes environnementales du site ;
- une augmentation du taux de logement abordable ;
- une précision apportée à l'équipement public déjà prévu au TCA ;
- un agrandissement du parc public ;
- une modification du phasage du projet ;
- la réalisation des logements locatifs sociaux sous la maîtrise d'ouvrage des bailleurs sociaux ;
- une vente minorée des locaux « Petite Enfance », « Consigne Vélo », « Chauffeur Bus » et de l'équipement public communal ;
- une indexation des coûts travaux à la charge de l'aménageur sur les indices Bâtiments/Travaux Publics ;
- une mise à jour du bilan prévisionnel.

- **Projet Urbain Partenarial (PUP)**

Conformément au TCA, il est inscrit que certains équipements du secteur Gare feront l'objet d'une participation financière par l'aménageur Bouygues Immobilier UrbanEra au titre d'une convention de PUP.

Deux catégories d'équipements sont concernées par la convention de PUP :

- les équipements sous maîtrise d'ouvrage de la Commune et de la CCG ;
- les équipements sous maîtrise d'ouvrage de Bouygues Immobilier UrbanEra.

Au total, la participation en numéraire et en nature de Bouygues Immobilier UrbanEra s'élève à 7 590 687 € HT, soit 9 108 825 € TTC.

La convention de PUP a été signée par la commune de Saint-Julien-en-Genevois, la CCG et Bouygues Immobilier UrbanEra le 27 juillet 2022.

- **Maîtrise du foncier**

Le foncier est déjà majoritairement maîtrisé par les collectivités, soit 100 % du secteur Perly et environ 60% du secteur Gare. Néanmoins, il reste encore plusieurs secteurs fonciers privés à acquérir côté parc de la gare avec :

- la parcelle d'assiette de l'activité de garage Rody – AN 26 ;
- les parcelles Total en cours de cessation d'activité (autorisation ICPE) – AN 183, AN 22, AN 23 ;
- les parcelles d'assiette des activités Multi-Sol du Genevois et Garage du Genevois – AN 18, AN 199, AN 201 ;
- les parcelles sur la pointe Est – AN 198, AN 200, AN 21, AN 174, AN 17, AN 16.

En complément de ces fonciers privés, il convient de préciser que :

- la caserne des pompiers localisée sur les parcelles propriétés de la Commune (AN 27, AN 28, AN 29 et AN 30) doit être relocalisée ;

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

En terme d'avancée des négociations foncières, plusieurs rendez-vous ont été organisés sur l'année 2022 avec la société Total, les propriétaires de la parcelle AN 26 et des parcelles AN 18, AN 199 et AN 201, et les gérants des activités Rody, Multi-sol du Genevois et Garage du Genevois. Ces échanges doivent permettre d'enclencher le volet financier en 2023 et de travailler en parallèle sur la relocalisation de ses activités.

Par ailleurs, le cadrage de la procédure d'utilité publique a été fiabilisé en 2022. Un unique dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sera à monter sur le projet global d'aménagement du quartier de la gare et sera phasé avec une première enquête parcellaire pour la renaturation de l'Arande avant révision du Plan de Prévention des Risques (PPR) et, éventuellement, une seconde pour la construction de logements après révision du PPR. Le dossier d'enquête préalable à la DUP doit être déposé au 1^{er} trimestre 2023.

Enfin, concernant les accords fonciers, deux promesses de vente ont été signées entre l'Aménageur et les Collectivités :

- la promesse de vente entre la CCG et Bouygues Immobilier UrbanEra concernant le foncier de Perly a été signée le 5 septembre 2022 ;
- la promesse de vente entre la Commune de Saint-Julien-en-Genevois, la CCG et l'Aménageur concernant les fonciers du périmètre du Permis de Construire Valant Division (PCVD) du Pôle d'Échanges Multimodal (PEM) a été signée le 22 décembre 2022.

A noter que dans le cadre de la réalisation des premiers travaux de voirie de déviation de l'Avenue Louis Armand, il était prévu l'acquisition par l'Aménageur des fonciers Commune/CCG sur le secteur du PEM en 2022 mais qu'il a finalement été validé la réalisation de ces premiers travaux sans acquisition mais avec autorisation de travaux.

Concernant les cessions foncières de l'Aménageur Bouygues Immobilier UrbanEra, trois promesses de vente ont été signées avec les opérateurs retenus sur le macro-lot de Perly :

- d'une part, avec le bailleur Haute-Savoie Habitat (lot B2 du macro-lot Perly) signée le 5 septembre 2022 ;
- d'autre part avec le promoteur Bati-Lyon (lot B1 du macro-lot Perly) signée le 6 septembre 2022 ;
- enfin avec le promoteur SLC Pitance (lot A, C et D du macro-lot Perly) signée le 6 septembre 2022.

• Conduite d'études

En 2022, l'Aménageur a poursuivi la réalisation des études et des choix de prestataires nécessaires à l'avancement de l'opération avec :

- Études techniques et réglementaires (hors maîtrises d'œuvres) :
 - Études réglementaires
 - Études géotechniques
 - Études hydrauliques
 - Études environnementales – stratégie bas carbone et expérimentation E+C-
 - Études mobilités
 - Études pollution
 - Étude faune/flore
 - Étude air
 - Coordonnateur SPS – travaux de déviation de l'avenue Louis Armand
 - Contrôle technique bâtiment – Parking P+R

- Étude de coordination urbaine – Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUPE) – fiches de lot – Jury architectes – Ateliers :
 - Fiche de lot Perly révisée en février 2022
 - Désignation de trois opérateurs sur le macro-lot Perly et jury sur le lot B1
 - Désignation de quatre maîtrises d'œuvre pour le macro-lot Perly après consultations et jurys
 - Réalisation de trois ateliers de co-conception sur le macro-lot Perly
 - Conception des espaces publics et du parking P+R :
 - Version 1 des études de Projet et Dossier des Ouvrages Exécutés (PRO-DCE) des espaces publics PEM
 - Études d'Avant-Projet Définitif (APD) du parking P+R

- Communication et concertation :
 - Restitution des ateliers de co-construction menés en 2020 et 2021
 - Déroulé des travaux de l'avenue Louis Armand phase 2 sur les réseaux

- Réalisation de travaux :
 - Travaux de redressement de l'avenue Louis Armand phase 2 entre mars et juillet 2022 pour un coût travaux de 700 K€ HT. L'ouvrage a été remis à la Commune de Saint-Julien-en-Genevois et les réserves levées en décembre 2022.

- Procédure administrative :
 - Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) intégrant l'OAP sur le secteur Gare a été approuvée lors du conseil municipal de juillet 2022.
 - Modification n°1 du PLU intégrant entre autres l'OAP sur le secteur Perly a fait l'objet de plusieurs échanges techniques en 2022. La date d'approbation prévisionnelle est fixée à l'été 2023.
 - Dossier de subvention de la région Auvergne-Rhône-Alpes au titre du CPER 2015-2020, en attente d'une date de passage en commission régionale. A noter que les collectivités ont été informé d'une éventuelle perte de cette subvention, malgré la complétude du dossier de demande subvention transmis à la région. Le risque financier de ce budget est porté par la CCG.

- **Compte rendu financier**

Au 31 décembre 2022, les montants globaux des dépenses et des recettes ont été évalués à hauteur de 67 503 304 € HT, soit une augmentation de 522 k€ HT par rapport au CRACC 2021 représentant 0,78 %.

Les évolutions par poste entre le bilan prévisionnel établi au 31 décembre 2021 sont synthétisées dans le tableau ci-dessous :

| EN DÉPENSES | |
|-----------------------------------|----------------|
| Foncier et mises en état des sols | - 234 949 € HT |
| Travaux et équipements | 524 658 € HT |
| Études et ingénierie | 231 349 € HT |
| Frais de gestion et aléas | 37 900 € HT |
| Taxes et participations | - 36 959 € HT |
| Sous-total | 521 999 € HT |
| EN RECETTES | |
| Charge foncière | 0 € HT |
| Participation | 522 000 € HT |
| Sous-total | 522 000 € HT |
| Total | 0 € HT |

Le bilan d'aménagement à la fin de l'année 2022 reste à l'équilibre sans contribution des collectivités concédantes.

Le tableau détaillé du bilan qui intègre les dépenses et les recettes réelles au 31 décembre 2022, comme les explications du bilan, sont présentés en annexe. En complément, ce tableau est synthétisé ci-dessous :

| EN DÉPENSES | |
|---|-----------------------|
| Frais de notaire | 1 175 € HT |
| Travaux VRD Louis Armand phase 2 | 672 844 € HT |
| Frais d'études et honoraires | 582 688 € HT |
| Frais divers (reprographie, communication) | 7 831 € HT |
| Frais financiers | 57 575 € HT |
| Frais de structure Bouygues Immobilier UrbanEra | 200 000 € HT |
| Total | 1 522 113 € HT |
| EN RECETTES | |
| Aucune | 0 € HT |

Le montant des dépenses facturées en 2022 s'élèvent à 1 522 113 € HT représentant ainsi 2,25 % du montant global des dépenses inscrit au bilan réactualisé au 31 décembre 2022.

Depuis le début de l'opération, les dépenses cumulées s'élèvent à 2 675 163 € HT représentant ainsi 3,96 % du montant global des dépenses inscrit au bilan réactualisé au 31 décembre 2022.

Au 31 décembre 2022 et depuis le début de l'opération, Bouygues Immobilier UrbanEra n'a pas perçu de recettes. Pour financer ces dépenses, Bouygues Immobilier UrbanEra effectue une avance de trésorerie rémunérée au taux réévalué de 4 % en 2022 pour suivre la situation économique.

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Commande Publique ;

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

Vu l'avenant n°1 au Traité de Concession d'Aménagement notifié le 9 mai 2022 ayant pour objet d'acter les évolutions du projet d'aménagement ;

Vu la convention de Projet Urbain Partenarial signée le 27 juillet 2022 ;

Vu le projet de Compte Rendu Annuel à la Collectivité Concédante au 31 décembre 2022 et ses deux annexes ci-après joints ;
Vu l'exposé ci-dessus ;

DELIBERE

Article 1 : **approuve** 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-Genois, pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022 et comprenant un bilan financier prévisionnel avec un budget de 67 503 304 € HT tel que joint à la présente délibération.

Article 2 : **rappelle** 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 : **autorise** Monsieur le Président ou son représentant à prendre tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

- ADOpte A L'UNANIMITE -

S. BEN OTHMANE NE PREND PAS PART AU VOTE

VOTE : POUR : 40
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0

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

La secrétaire de séance
Agnès CUZIN



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.