

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

**L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-quatre juin à vingt heures et quinze minutes**

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

Nombre de membres :  
en exercice : 49  
présents : 31  
procurations : 9  
votants : 40

Date de convocation :  
18 juin 2024

**PRESENTS** : A. RIESEN, G. ZORITCHAK, M. GENOUD, Nicolas LAKS, P.-J. CRASTES, T. ROSAY, V. LECAQUE, P. CHASSOT, S. KARADEMIR, E. ROSAY, M. SALLIN, M. MERMIN, L. VESIN, L. DUPAIN, V. LECAUCHOIS, J. BOUCHET, M. DE SMEDT, I. ROSSAT-MIGNOD, D. CHAPPOT, D. BESSON, P. DURET, S. DUBEAU, E. BATTISTELLA, B. FOL, A. MAGNIN, J. LAVOREL, L. CHEVALIER, S. RODRIGUEZ, F. de VIRY, M. SECRET, C. MERLOT

**REPRESENTES** : C. CACOUAULT par P.-J. CRASTES, M. GRATS par M. SALLIN, C. VINCENT par L. VESIN, S. LOYAU par M. DE SMEDT, G. NICOUD par D. BESSON, J.-C. GUILLON par V. LECAUCHOIS, J.-P. SERVANT par E. BATTISTELLA, A. AYEB par A. MAGNIN, F. BENOIT par J. LAVOREL

**SUPPLEEES** : A. CUZIN par T. ROSAY

**EXCUSES** : J. CHEVALIER, M.-N. BOURQUIN

**ABSENTS** : S. BEN OTHMANE, Nathalie LAKS, J.-L. PECORINI, D. JUTEAU, H. ANSELME, C. DURAND

Secrétaire de séance : Madame Joëlle LAVOREL

**Délibération n° c\_20240624\_amgt\_70**

**1.4. AUTRES TYPES DE CONTRATS**

**APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITES 2023 DU TRAITE  
DE CONCESSION D'AMENAGEMENT DU QUARTIER GARE A SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS**

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 le territoire communal. Ce projet global de réaménagement s'étend sur deux secteurs distincts :

- Le secteur Gare, issu du renouvellement urbain des tènements compris entre l'avenue de la Gare, la route d'Annemasse et les voies ferrées ;
- Le secteur Perly, en lieu et place de l'actuel Parking-Relais (P+R).

Un Traité de Concession d'Aménagement (TCA) du « Quartier de la Gare » a été conclu avec Bouygues Immobilier UrbanEra le 10 janvier 2020. Un avenant n° 1 au TCA a été signé en mars 2022 et notifié à l'aménageur le 09 mai 2022.

Conformément à l'article 34 du TCA pris pour l'application de l'article L300-5 du code de l'urbanisme, l'aménageur doit présenter un Compte-Rendu Annuel d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) du traité de concession dont l'objet est de décrire l'avancement de l'opération sur l'année écoulée.

### Compte-rendu administratif et technique du CRACL 2023

Les collectivités et l'aménageur ont travaillé en 2023 sur des ajustements de programmation concernant la mixité sociale prévue au TCA et à son avenant n° 1, au regard de deux motifs :

- L'obtention d'Agrément Usufruit Locatif Social (ULS) sur la concession est soumise à la condition d'avoir globalement 30 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS) ;
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) n° 3, dont un premier projet a été arrêté en janvier 2023 et approuvé le 25 septembre 2023, prévoit pour la Commune de Saint-Julien-en-Genevois, le plafonnement du Bail Réel et Solidaire (BRS) avec un maximum de 5 % de la production globale de logements sur la commune.

Ces ajustements ont entraîné la répartition suivante en surface de plancher, compatible avec la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée en Conseil municipal du 18 octobre 2023 :

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

### Procédure d'utilité publique en lien avec le phasage du projet

A la suite du cadrage de la procédure d'utilité publique fiabilisée en 2022 avec les services de l'Etat, les étapes suivantes ont été menées en 2023 :

- 20 février 2023 : dépôt du dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et d'enquête parcellaire n° 1 (parcelles ROADY, Total et consorts Portier) nécessaire pour les travaux de l'Arande. L'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie (EPF 74) est autorité expropriante bénéficiaire de la DUP conformément au TCA ;
- 15 juin 2023 : réception de l'avis de la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Savoie (DDT 74) ;
- 20 juillet 2023 : transmission du mémoire en réponse à l'avis de la DDT 74 ;
- Du 09 octobre 2023 au 10 novembre 2023 : enquête publique conjointe DUP/enquête parcellaire n° 1 ;
- 10 décembre 2023 : transmission du rapport final du commissaire enquêteur :
  - o Avis favorable sans réserve pour l'enquête parcellaire n° 1 ;
  - o Avis favorable avec une réserve pour la DUP sur les études pollution pour garantir les usages et deux recommandations (bilan et forme juridique de la concession).

### Cessions foncières

Au 31 décembre 2023, trois promesses de vente avec les opérateurs retenus sur le macro-lot Perly ont été signées avec l'aménageur :

- Le 05 septembre 2022, modifiée par avenant en 2023, avec le bailleur Haute-Savoie Habitat (lot B2 du macro-lot Perly) ;
- Le 06 septembre 2022, modifiée par avenant en 2023, avec promoteur Bati-Lyon (lot B1 du macro-lot Perly) ;
- Le 06 septembre 2022, modifiée par avenant en 2023, avec le promoteur SLC Pitance (lots A, C, D du macro-lot Perly).

## Etudes règlementaires

L'étude d'impact complète du secteur gare, réalisée et intégrée en juin 2022 au dossier de permis de construire, sur le Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) a fait l'objet d'une procédure de Participation du Public par Voie Electronique (PPVE) du 24 janvier 2023 au 25 février 2023, dont la synthèse a été finalisée le 1<sup>er</sup> mars 2023. Cette étude d'impact a été jointe au dossier de DUP déposé en février 2023.

Le dossier de déclaration loi sur l'eau pour la renaturation de l'Arande déposé en janvier 2022 a fait l'objet d'un récépissé de la DDT 74 en date du 27 février 2023.

## Communication/concertation

Deux réunions publiques ont été menées en 2023 :

- Le 25 janvier 2023 : « Présentation du Quartier Gare et de son Pôle des Mobilités » ;
- Le 04 mai 2023 : « Un futur quartier résidentiel se dessine sur le parking P+R Ilot de Perly ».

La stratégie de communication globale sur le Quartier Gare a été mise au point début 2023 et validée en mars 2023 avec les collectivités en comité de pilotage.

## Autorisation d'urbanisme

Le Permis de Construire Valant Division (PCVD) sur le PEM déposé par Bouygues Immobilier le 30 juin 2022 a été délivré par la Commune le 03 mars 2023 et est désormais purgé de tout recours. Le PCVD sur le macro-lot Perly a été déposé en cotitularité par les trois opérateurs le 31 mars 2023 et a fait l'objet d'un arrêté de refus par la Commune le 09 novembre 2023.

En 2023, les collectivités ont enclenché la procédure de désaffectation et déclassement du parking P+R de Perly, en vue de sa cession à l'aménageur. Une enquête publique s'est tenue du 06 au 22 juin 2023 et le rapport du commissaire enquêteur a été transmis en août 2023 avec un avis favorable. La procédure doit se poursuivre en 2024 en amont de la cession du terrain à l'aménageur.

## Perte de subvention au titre du Contrat de Plan Etat-Région (CPER) et apport complémentaire de la Communauté de Communes

Pour rappel, une subvention de 1,29 M€ a été inscrite au CPER pour la réalisation PEM et est intégrée au bilan du TCA au titre des recettes. Malgré la diffusion en avril 2021 auprès de la Région du dossier complet, cette dernière n'a pas donné suite. Conformément au TCA prévoyant la prise en charge par la Communauté de Communes, l'aménageur a sollicité le premier échéancier de paiement en octobre 2023 auprès de celle-ci pour un montant de 790 000 € H.T.

## Bilan prévisionnel actualisé

Au 31 décembre 2023, les dépenses facturées s'élèvent à 585 505 € H.T., représentant ainsi 0,87 % du montant global des dépenses inscrit au bilan réactualisé au 31 décembre 2023.

Depuis le début de l'exécution du traité de concession notifié à Bouygues Immobilier UrbanEra en janvier 2020, le montant total des dépenses s'élève à 3 260 667 € H.T. Cela représente 4,83 % du montant global des dépenses inscrit au bilan réactualisé au 31 décembre 2023.

Au 31 décembre 2023 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 actualisé de 4 % (Euribor 3 mois pris à 1,5 % + 250 points de base).

Au 31 décembre 2023, les montants globaux des dépenses et des recettes restent évalués à hauteur de 67 503 304 € H.T. équivalant au CRACL 2022.

*Vu le code général des collectivités territoriales ;*

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

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

*Vu le projet de territoire 2020-2026 approuvé par délibération n° 20211213\_cc\_adm114 du Conseil communautaire du 13 décembre 2021, et notamment sa fiche n° 5 développement d'une offre de mobilité alternative à la voiture répondant aux enjeux sociaux et environnementaux ;*

*Vu 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 09 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 compte-rendu annuel d'activités à la collectivité locale 2023 du traité de concession d'aménagement du Quartier Gare annexé à la présente délibération ;*

## DELIBERE

**Article 1 : approuve** le CRACL 2023 du traité de concession d'aménagement du Quartier Gare à Saint-Julien-en-Genevois, 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 pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2023, et comprenant un bilan financier prévisionnel avec un budget de 67 503 304 € H.T., tel qu'annexé à la présente délibération.

**Article 2 : rappelle** que le montant de la participation financière à charge de la Communauté de Communes du Genevois s'élève à 1 771 567 € H.T., sans changement depuis la notification du traité de concession d'aménagement.

**Article 3 : autorise** Monsieur le Président à accomplir toutes les démarches et à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

- ADOPTE A L'UNANIMITE -

VOTE : POUR : 40

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

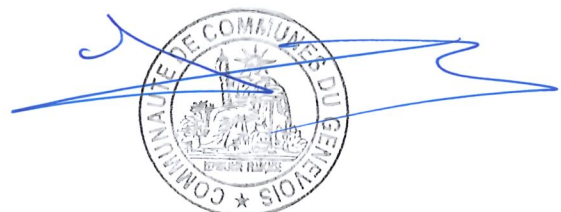
Le Président certifie exécutoire cette délibération

Télétransmise le 02/07/2024

Publiée électroniquement le 02/07/2024

La secrétaire de séance,  
Joëlle LAVOREL

Le Président,  
Pierre-Jean CRASTES



Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le 02/07/2024



ID : 074-247400690-20240624-C20240624AMGT70-DE

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

24 avril 2024

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2023



## Table des matières

Contexte et cadre général du Compte-Rendu.....	3
Partie 1 – LE COMPTE-RENDU ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE.....	7
1. Validation ajustement programmation à acter par avenant N°2 au TCA.....	7
2. Maitrise du foncier .....	8
a. Acquisitions foncières et procédure d'utilité publique .....	8
b. Cessions foncières .....	11
c. Échéanciers prévisionnels des acquisitions et cessions foncières.....	12
3. Conduites d'études.....	13
a. Etudes techniques et règlementaires (hors maîtrises d'œuvre) .....	13
b. Etudes de coordination urbaine – CPAUPE - Fiches de lot – Jury architectes - Ateliers	14
c. Conception des espaces publics et du parking P+R.....	14
d. Communication/concertation .....	14
4. Réalisation de travaux .....	14
5. Procédures administratives .....	15
a. Modifications du PLU.....	15
b. Autorisations d'urbanisme .....	15
c. Autorisations au titre du code de l'environnement et de la Loi sur l'Eau.....	15
d. Déclaration d'utilité publique.....	15
e. Déclassement du parking P+R de Perly .....	15
f. Perte de subvention Région CPER et apport complémentaire CCG.....	15
Partie 2 – LE COMPTE-RENDU FINANCIER.....	16
6. Le bilan prévisionnel actualisé.....	16
a. L'état d'avancement du bilan .....	16
b. Actualisation échéancier .....	16
c. Dépenses et recettes prévisionnelles actualisées .....	17
d. La synthèse des dépenses par poste avec éventuelles évolutions.....	17
e. La synthèse des recettes par postes et éventuelles évolutions .....	19
7. Phasage et Calendrier général prévisionnels.....	21
8. Annexes CRACC.....	23

## Contexte et cadre général du Compte-Rendu

### Contexte

L'opération d'aménagement « Quartier Gare » se situe à Saint-Julien-en-Genevois en Haute-Savoie. Elle se scinde en deux sites : le secteur de la gare et le secteur Perly. Elle cumule environ 6,7 hectares. Le secteur de la gare prend place sur d'anciens tènements compris entre l'avenue de la gare, la route d'Annemasse et les voies ferrées ; celui de Perly est prévu en lieu et place de l'actuel parking relais.

Ce projet d'aménagement se développe sur un territoire en pleine mutation. La démographie est en forte et régulière progression, au niveau de la communauté de communes comme de celui de la ville. Située à la frontière helvétique, elle accueille une population mixte. La ville souhaite donc fournir un cadre de vie adapté à ses usagers et habitants avec une nouvelle offre de mobilités, de services et commerces ainsi qu'une offre immobilière adaptée pour tous. L'opération s'inscrit dans la continuité et dans la liaison du tissu urbain existant, à proximité du cœur de ville.

Les objectifs de ce projet d'aménagement, sont les suivants :

- Apaiser la mobilité à l'échelle de l'ensemble du Genevois ;
- Créer un pôle d'échanges pour connecter les différents modes de transports : train / tramway / bus / vélos / piétons ;
- Proposer des logements pour tous, y compris des logements abordables et socialement aidés ;
- Développer des activités économiques et des services ;
- Proposer des espaces verts arborés mettant en valeur la rivière Arande ;
- Développer le premier quartier bas carbone de Haute-Savoie avec notamment des constructions bois et l'utilisation de matériaux biosourcés.



Figure 1 - Périmètre de la concession d'aménagement – Saint-Julien-en-Genevois



## Le cadre juridique

UrbanEra®, direction de l'aménagement de Bouygues Immobilier, a été désignée par la Communauté de communes du Genevois (CCG) et par la ville de Saint Julien-en-Genevois, après consultation, comme Aménageur du « Quartier gare », en novembre 2019. Un Traité de Concession d'Aménagement (TCA), notifié le 10 janvier 2020, encadre son intervention pour une durée de 12 ans en vue de réaliser cette opération. Un avenant N°1 au TCA a également été signé en mars 2022 et notifié en mai 2022.

Les missions confiées au concessionnaire seront les suivantes :

- Acquérir auprès des collectivités ou de l'EPF de Haute-Savoie, les biens mobiliers et immobiliers nécessaires à l'opération situés dans le périmètre de la zone, monter le dossier d'enquête publique de la procédure de DUP en lien avec l'Etablissement Public Foncier 74 ;
- Gérer les biens acquis ;
- Procéder aux études nécessaires à la mise en œuvre du projet, en associant les collectivités aux choix des prestataires et au suivi des études, et porter les procédures administratives correspondantes ;
- Réaliser les travaux et aménagements permettant de rendre les terrains aptes à recevoir les constructions futures (démolition des bâtiments existants, désamiantage, dépollution, affouillements, terrassements, déplacement et création des réseaux dans le périmètre de l'opération, mise hors service et dépose des réseaux supprimés, etc...) ;
- Assurer la synthèse urbaine et veiller à la coordination des différents projets ;
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des équipements et infrastructures destinés à être remis aux Collectivités, assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements mis à la charge des autres bénéficiaires de cessions, locations ou conventions d'usage des terrains aménagés ;
- Assurer la commercialisation des terrains dans les meilleures conditions, en articulation avec la programmation attendue de l'opération, les objectifs de mixité résidentielle et fonctionnelle, d'animation, de services et de dynamisation du centre-ville.

L'opération d'aménagement prévoit une programmation mixte. Il sera construit des logements pour toutes les catégories de population, ainsi que des produits spécifiques comme une résidence sociale seniors, de l'habitat participatif, du tertiaire et des commerces.

Concernant sa dimension multimodale, le projet prévoit d'accueillir un parking public P+R de 534 places, une gare routière ainsi qu'une consigne vélos.

Le tout sera appuyé par une réflexion sur la voirie, les parvis et les espaces verts, notamment autour de l'Arande et de ses berges.

Le tableau ci-dessous détaille les surfaces de plancher prévues pour chaque destination, au 31 décembre 2023 :

Programmation	Surfaces (m <sup>2</sup> SDP) Avenant N°1 au TCA
<b>Logements</b>	<b>52 044</b>
<b>Secteur gare</b>	<b>35 966</b>
Accession	20 034
Maitrisé - Abordable	4 644
BRS	3 644
logements Participatifs	1 000
Social	11 288
LLS en MOA bailleur	3 939
ULS	1 347
Résidence seniors sociale	6 002
<b>Secteur Perly</b>	<b>16 078</b>
Accession	10 466
Maitrisé - BRS	1 497
Social	4 115
LLS en MOA bailleur	3 312
ULS	803
<b>Activités</b>	<b>8 674</b>
<b>Secteur gare</b>	<b>8 674</b>
Hôtel	3 200
Bureaux	2 038
Equipement public	1 200
Crèche	350
Commerces	1 546
Pôle médical	340
<b>Synthèse</b>	<b>60 718</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. Depuis septembre 2022, des COFILs trimestriels sont également organisés avec les services de l'Etat (DDT, service instructeur DUP...) en présence de Madame la Sous-Préfète pour le suivi du dossier.

Conformément à l'article 34 du Traité de concession pris pour l'application de l'article L300-5 du Code de l'urbanisme, l'Aménageur doit présenter un compte-rendu annuel à la collectivité concédante (CRACC).

Le CRACC 2021 a été approuvé par délibération n°20221107\_cc\_amgt123 du conseil communautaire en date du 07 novembre 2022 et par délibération n°098\_2022 du conseil municipal en date du 20 octobre 2022 pour la période du 01 janvier 2021 au 31 décembre 2021, ci-après dénommé « CRACL 2021 ».

Le CRACC 2022 a été approuvé par délibération n°20230522\_cc\_amgt39 du conseil communautaire en date du 5 mai 2023 et par délibération n°058\_2023 du conseil municipal en date du 15 juin 2023 pour la période du 01 janvier 2022 au 31 décembre 2022, ci-après dénommé « CRACL 2022 ».

L'objet du présent CRACL, ci-après dénommé « CRACL 2023 », est de décrire l'avancement de l'opération sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2023.

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

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

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

- D'une part, la DDT a confirmé qu'elle ne souhaite pas déroger à la doctrine départementale de 2022 sur l'Usufruit Locatif Social (ULS) pour les communes déficitaires comme c'est le cas pour la commune de Saint-Julien-en-Genevois, à savoir que l'obtention d'agrément ULS sur la concession est soumise à la condition d'avoir par ailleurs 30% de logements en logement locatif social (LLS) sur la concession au global ;
- D'autre part, le Programme local de l'Habitat (PLH) 3 dont un premier projet a été arrêté en janvier 2023 et qui a été approuvé le 25 septembre 2023, prévoit, pour la commune de Saint-Julien-en-Genevois, le plafonnement du bail réel et solidaire (BRS) avec un maximum de 5% de la production de logements globale sur la Commune.

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

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

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

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

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

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

**Un avenant N°2 au TCA est donc à régulariser en 2024 pour acter la nouvelle programmation sur la concession gare.**

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

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

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

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

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

- Sur le secteur gare – zone UCg: 35% minimum de sa surface de plancher (SDP) en logement locatif social
- Sur le secteur Perly – zone UCh: 25% minimum de sa surface de plancher (SDP) en logement locatif social

## 2. MAITRISE DU FONCIER

### a. Acquisitions foncières et procédure d'utilité publique

#### Cadre général

Le Traité de Concession d'Aménagement pour l'opération d'aménagement du quartier gare de Saint-Julien-en-Genevois cadre les modalités d'acquisition des terrains par l'Aménageur comme suit :

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

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

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

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

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



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

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

Code parcelle	Ref	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	Ville
AK	196	945	Ville
AK	200	5829	Ville
AK	197	137	Ville
AK	198	337	Ville
AK	199	670	Ville
AK	201	2625	Ville
AN	15	941	Ville
AN	27	132	Ville
AN	28	1130	Ville
AN	29	916	Ville
AN	30	116	Ville
AK	202	6893	SNCF
AN	250	7309	SNCF
AN	198	1644	EPF 74
AN	200	4	
AN	21	3	
<b>SECTEUR PERLY</b>			
AL	94	12475	CCG

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

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

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

- La caserne des pompiers localisée sur les parcelles Ville AN 27-28-29-30 doit être relocalisée,
- une servitude de passage doit également être obtenue auprès de la SNCF sur leur parcelle AN 250, dont l'acquisition n'avait pas été prévue au TCA, pour le passage de la nouvelle voie Sud du projet.

#### [Avancées des négociations et acquisitions](#)

Concernant la relocalisation de la caserne des pompiers, les Collectivités ont indiqué en décembre 2023 à l'Aménageur que la demande de permis de construire du SDIS n'a pas encore été déposée et est prévue pour février 2024, et que la livraison de la nouvelle caserne a été recalée prévisionnellement à fin 2026 (livraison prévue en 2025 dans les derniers accords contractuels : convention de PUP signée le 27 juillet 2022). Il conviendra de préciser ce recalage dans l'avenant N°2 au TCA à régulariser en 2024.

Sur les fonciers privés en 2023, l'Aménageur a poursuivi son intervention dans le cadre de réunions de négociations avec la société Total en présence de l'EPF 74 et de la Ville. L'Aménageur a notamment travaillé sur une estimation du coût travaux de remise en état des sols nécessaires pour le projet d'aménagement (avec changement d'usages) au regard des éléments techniques transmis par la société Total en 2021 et 2022 (plan de gestion pour un usage industriel). Une offre financière pour l'acquisition du foncier Total a donc pu être formalisée par l'EPF en juillet 2023, mais la société Total n'a pas souhaité donner suite à cette offre. Il est prévu une reprise des échanges en 2024 en lien avec l'acquisition de fonciers Total au sein de la ZA des Marais (hors périmètre Concession). Les travaux de réhabilitation du site Total sur le quartier gare ont été réalisés au 2<sup>nd</sup> semestre 2023 et la DREAL reste en attente à fin 2023 du rapport de fin de travaux afin de pouvoir réaliser l'arrêté préfectoral de SUP (servitude d'utilité publique) validant la cessation d'activité ICPE.

Pour tous les autres fonciers privés, les Collectivités et l'EPF 74 ont poursuivi en 2023 les rencontres avec les propriétaires des terrains et les propriétaires de fonds d'activités, et continuent de travailler sur des solutions de relocalisations des activités. L'Aménageur n'a pas été sollicité pour participer à ces échanges.

#### [Procédure d'utilité publique en lien avec phasage du projet](#)

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

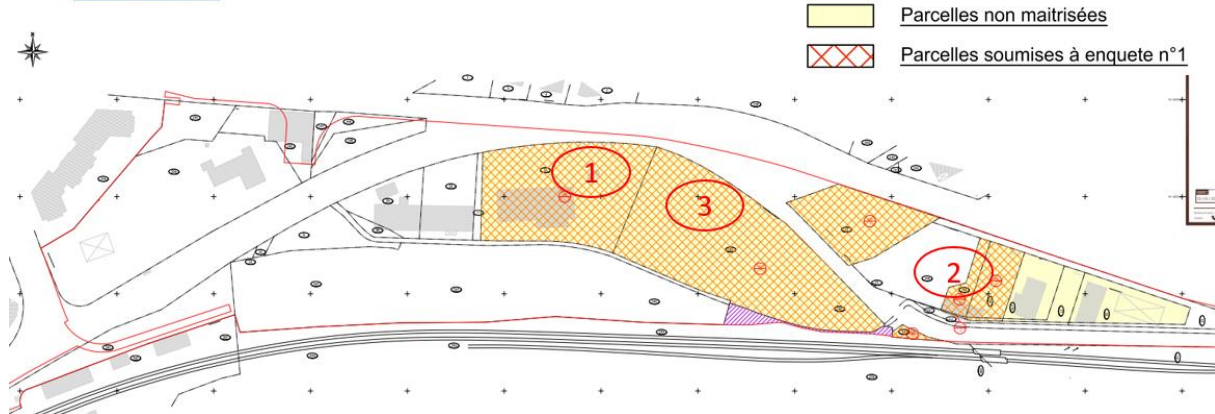
Suite au cadrage de la procédure d'utilité publique fiabilisé en 2022 avec les services de l'Etat, les étapes suivantes ont été menées en 2023 :

- 20/02/2023 : dépôt du dossier de Déclaration d'Utilité Publique et d'enquête parcellaire N°1 (parcelles ROADY, Total et consorts Portier) nécessaires pour les travaux de l'Arande (EPF en Autorité Expropriante bénéficiaire de la DUP conformément au TCA)
- 15/06/2023 : Réception de l'avis DDT
- 20/07/2023 : Transmission mémoire en réponse à l'avis DDT
- 21/08 et 15/09/2023 : Echanges préparatoires à l'enquête publique avec le commissaire enquêteur
- 9/10/2023 au 10/11/2023 : Enquête publique conjointe DUP/Enquête parcellaire N°1
- 10/12/2023 : transmission du rapport final du Commissaire Enquêteur
  - ⇒ [Avis favorable sans réserve pour l'enquête parcellaire N°1](#)
  - ⇒ Avis favorable avec une réserve [pour la DUP](#) sur les études pollution pour garantir les usages et deux recommandations (bilan et forme juridique de la concession)

La suite de la procédure d'utilité publique puis la procédure d'expropriation se poursuivront en 2024.

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

### Périmètre DUP



### Accords fonciers

Au 31 décembre 2023, deux promesses de vente ont été signées entre l'Aménageur et les Collectivités :

- la promesse de vente entre la CCG et l'Aménageur concernant le foncier de Perly a été signée le 5 septembre 2022. Un avenant N°1 a été régularisé le 22 décembre 2022 pour prolonger les délais suite à des mises au point du projet avec les Collectivités;
- la promesse de vente entre la Ville, la CCG et l'Aménageur concernant les fonciers du périmètre du PCVD du Pôle d'Echanges Multimodal a été signée le 22 décembre 2022. Elle est prorogée jusqu'au 30 juillet 2024 suite au recours gracieux à l'encontre du PCVD du PEM déposé le 3 mai 2023.

### Analyse comparative avec le calendrier TCA après avenant N°1:

Il était prévu l'acquisition de fonciers Ville/CCG sur le secteur du PEM au T3 2023. Ces acquisitions ont été reportées en 2024 suite au recours sur le PCVD PEM précité.

L'acquisition du foncier CCG sur Perly est recalé en 2025, suite à des mises au point du projet avec les Collectivités.

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

### b. Cessions foncières

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

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

Au 31 décembre 2023, trois promesses de vente avec les opérateurs retenus sur le macro-lot Perly (cf. §4.2) ont été signées avec l'Aménageur :

- d'une part, avec le bailleur Haute-Savoie Habitat (lot B2 du macro-lot Perly) a été signée le 5 septembre 2022 puis avenantée en 2023;
- d'autre part avec promoteur Bati-Lyon (lot B1 du macro-lot Perly) a été signée le 6 septembre 2022 puis avenantée en 2023;
- enfin avec le promoteur SLC Pitance (lots A,C,D du macro-lot Perly) a été signée le 6 septembre 2022 puis avenantée en 2023.

Analyse comparative avec le calendrier TCA après avenant N°1:

Les cessions foncières sur PEM et Perly sont recalées en 2025, en lien avec les acquisitions foncières mentionnées ci-avant.

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

c. Echéanciers prévisionnels des acquisitions et cessions foncières

L'échéancier a été recalé au 31/12/2023 conformément aux avancées des études et échanges en COPIL (cf. §4), en intégrant :

- Une acquisition des fonciers Ville/CCG sur le secteur PEM en 2024,
- Une perception des charges foncières sur le secteur PEM en 2025,
- Une acquisition du foncier CCG sur le secteur Perly en 2025,
- Une perception des charges foncières sur le secteur Perly en 2025 et 2026.

Bilan d'aménagement - Recettes											
	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	2 030
<b>CHARGES FONCIERES (€ HT)</b>											
Logements en accession libre	-	-	-	-	-	-	-	2 482 068	10 704 900	9 650 475	2 570 148
Logements accession encadrée	-	-	-	-	-	-	-	847 980	-	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	-	-	-
Équipement public (groupe scolaire)	-	-	-	-	-	-	-	-	240 000	-	-
<b>SECTEUR GARE</b>						1 169 320	-	5 150 518	11 983 350	10 849 675	2 895 148
Logements en accession libre PERLY	-	-	-	-	-	-	-	9 662 300	4 190 526	-	-
Logements accession encadrée	-	-	-	-	-	-	-	508 980	-	-	-
Logements sociaux	-	-	-	-	-	-	-	828 000	-	-	-
Démembrement / Participatif	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SECTEUR PERLY</b>						11 481 200	-	4 190 526	-	-	-
<b>TOTAL CHARGES FONCIERES</b>						<b>12 650 520</b>	<b>4 190 526</b>	<b>5 150 518</b>	<b>11 983 350</b>	<b>10 849 675</b>	<b>2 895 148</b>
<b>Surcoût Géotechnique</b>											
<b>PARTICIPATION</b>											
Foncier public à 15 000 000 €	-	-	-	-	2 812 780	8 000 000	-	4 187 220	-	-	-
<b>TOTAL PARTICIPATIONS</b>					<b>3 602 780</b>	<b>8 761 000</b>	<b>261 000</b>	<b>4 787 220</b>		<b>2 371 567</b>	
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
<b>FONCIER ET MISE EN ETAT DES SOLS</b>											
<b>Acquisition foncière (dont fonciers publics avec valeur vénale 15 M€)</b>											
Foncier 1 - PEM	-	-	-	-	-2 812 780	-8 000 000	-4 840 410	-6 187 220	-	-3 305 833	-
Foncier 2 - Perly	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Foncier 3 et 4 - Renaturation Arande	-	-	-	-	-	-	-4 840 410	-2 000 000	-	-	-
Foncier 5 - Gare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Foncier 6 - Gare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Foncier 7 - Gare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Foncier public à 15 000 000 €	-	-	-	-	-2 812 780	-8 000 000	-	-4 187 220	-	-3 305 833	-
<b>Frais de notaire</b>			-1 175		-35 000	-144 500	-361 545			-134 960	

### 3. CONDUITES D'ETUDES

En 2023, l'Aménageur a poursuivi la réalisation des études et les choix des prestataires nécessaires à l'avancement de l'opération (pour les dossiers règlementaires, autorisations d'urbanisme et travaux aménageur) suivant le calendrier général de l'opération joint au chapitre 7.

#### a. Etudes techniques et règlementaires (hors maîtrises d'œuvre)

##### - Etudes règlementaires

###### Code de l'Environnement

L'étude d'impact complète du secteur gare réalisée et intégrée en juin 2022 au dossier de Permis de Construire sur le PEM a fait l'objet d'une procédure de Participation du Public par Voie Electronique (PPVE) entre le 24 janvier 2023 au 25 février 2023, et une synthèse de la PPVE a été finalisée le 01/03/2023. Cette étude d'impact a été jointe au dossier de DUP déposé en février 2023. Elle pourra être actualisée si nécessaire lors des prochaines autorisations d'urbanisme.

###### Loi sur l'Eau

Conformément aux échanges avec la DDT menés en 2021, le quartier gare fait l'objet de deux dossiers distincts : un dossier pour le secteur du Pôle d'Echanges Multimodal et un dossier pour le secteur Arande intégrant la renaturation du cours d'eau.

Le dossier de Déclaration Loi sur l'eau pour le secteur PEM déposé en octobre 2022 a fait l'objet d'un récépissé de la DDT en date du 9/12/2022.

Le dossier de Déclaration Loi sur l'eau pour la renaturation de l'Arande déposé en janvier 2022 a fait l'objet d'un récépissé de la DDT en date du 27/02/2023.

###### Code de l'Expropriation

Comme précisé au §2.a, le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) relative au projet d'ensemble d'aménagement du quartier gare a été déposé en février 2023 auprès des services de l'Etat, en coordination avec le dépôt de l'enquête parcellaire N°1 mise au point par l'EPF 74. Cela a permis l'organisation de l'enquête publique dont le calendrier est détaillé ci-avant.

##### - Etudes démolition/désamiantage

La société ANTEA a été désignée fin 2022 comme Maîtrise d'œuvre pour les premiers travaux de démolition et désamiantage (secteur PEM et Maison EPF). Les diagnostics et études ont été réalisés en 2023 avec établissement d'un dossier de consultation des entreprises.

##### - Coordonnateur SPS - Travaux de démolition PEM

La société SOCOTEC a été désignée pour la mission de coordonnateur SPS des premiers travaux de démolition/désamiantage sur le PEM.

##### - Etudes pollution

Suite aux diagnostics environnementaux réalisés par le bureau d'études ANTEA en 2022, les études pollution ont été poursuivies avec les analyses de risques sanitaires pour vérifier la compatibilité des sites avec les usages prévus (logements et ERP) et définition des mesures de gestion de la pollution associées (évacuation de certaines terres en complément des terrassements prévus dans le cadre du projet, dispositions constructives...).

##### - Etudes mobilité

Dans la continuité des études circulation menées depuis 2020 sur le projet, le bureau d'études Transitec a poursuivi l'accompagnement sur la phase PRO-DCE des espaces publics du PEM en interface avec les projets connexes des Collectivités (route d'Annemasse, tramway), **et a également réalisé une**



étude complémentaire sur le redressement de la route de Lathoy, en lien avec le redressement du passage à niveau PN31 sous Maîtrise d'ouvrage de la Commune en lien avec la SNCF.

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

Pour concrétiser la stratégie de quartier bas carbone portée par l'Aménageur, l'AMO développement durable AltoStep a poursuivi son accompagnement avec notamment l'analyse des études environnementales menées par les opérateurs sur le macro-lot Perly.

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

En études urbaines, plusieurs ateliers et réunions de travail ont été menées en 2023 concernant le macro-lot Perly.

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

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

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

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

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

Les études PRO du parking P+R ont été reportées en 2024, suite au recours gracieux déposé en mai 2023 à l'encontre du PCVD PEM. Ce recours a été levé depuis.

d. Communication/concertation

Deux réunions publiques ont été menées en 2023 :

- Une réunion publique intitulée « Présentation du Quartier Gare et de son Pôle des Mobilités » le 25 janvier 2023,
- Une réunion publique intitulée « Un futur quartier résidentiel se dessine sur le parking P+R Ilot de Perly » le 4 mai 2023.

La stratégie de communication globale sur le quartier gare a été mise au point début 2023 et validée avec les Collectivités en COPIL en mars 2023.

#### 4. REALISATION DE TRAVAUX

Suite à la réalisation des travaux de redressement de l'avenue Louis Armand anticipés en 2022 par la société COLAS (réouverture à la circulation fin juillet 2022), l'Aménageur a validé le DGD avec l'entreprise en mars 2023.

Des travaux concessionnaires (branchement EU, dépose poteau telecom) en lien avec les travaux du PEM ont également été financés par l'Aménageur en 2023.

## 5. PROCEDURES ADMINISTRATIVES

### a. Modifications du PLU

Pour mettre en œuvre l'opération d'aménagement « quartier gare », les Collectivités ont dû procéder à deux modifications de PLU :

- Modification N°2 sur le secteur gare avec OAP spécifique
- Modification N°1 sur le secteur Perly avec OAP spécifique, et d'autres sujets à modifier hors cadre de la concession d'aménagement.

La Modification N°2 du PLU intégrant l'OAP sur le secteur Gare a été approuvée en juillet 2022 et purgée depuis.

La Modification N°1 intégrant l'OAP sur le secteur Perly a été lancée en janvier 2023 puis approuvée lors du Conseil Municipal du 19 octobre 2023. Elle fait l'objet d'un recours contentieux.

### b. Autorisations d'urbanisme

Le PCVD sur le PEM déposé par Bouygues Immobilier le 30 juin 2022 a été délivré par la Mairie le 3/03/2023 ; il est désormais purgé de tout recours.

Le PCVD sur le macro-lot Perly a été déposé en cotitularité par les trois opérateurs (SLC, Batilyon, OPH74) le 31 mars 2023; il a fait l'objet d'un arrêté de refus par la Mairie le 9/11/2023. Des échanges sont en cours avec les Collectivités.

### c. Autorisations au titre du code de l'environnement et de la Loi sur l'Eau

Cf. §3.a sur les études règlementaires

### d. Déclaration d'utilité publique

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

### e. Déclassement du parking P+R de Perly

En 2023, les Collectivités ont enclenché la procédure de désaffectation et déclassement du parking P+R de Perly, en vue de sa cession à l'Aménageur. Une enquête publique s'est tenue du 6 au 22/06/2023, et le rapport du commissaire enquêteur a été transmis en août 2023 avec avis favorable. La procédure doit se poursuivre en 2024 en amont de la cession du terrain à l'Aménageur.

### f. Perte de subvention Région CPER et apport complémentaire CCG

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

Malgré la diffusion en avril 2021 auprès de la Région du dossier complet, la Région n'a pas donné suite. Suite à la confirmation de la perte de cette subvention CPER en 2023 et conformément au TCA prévoyant la prise en charge par la CCG, l'Aménageur a sollicité le premier échéancier de paiement en octobre 2023 auprès de la CCG pour un montant de 790 k€ HT. Le versement est prévu par la CCG début 2024 et sera donc intégré dans les recettes au prochain CRACL.

## Partie 2 – LE COMPTE-RENDU FINANCIER

### 6. LE BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE

#### a. L'état d'avancement du bilan

Le tableau détaillé du bilan actualisé en Annexe 2 intègre les dépenses et recettes réelles au 31/12/2023.

#### En dépenses :

Au 31 décembre 2023, les dépenses facturées s'élèvent à 585 505 € HT de dépenses pour l'année 2023, réparties comme suit :

- 38 934 € HT de travaux VRD pour le redressement de l'avenue Louis Armand Tranche 2;
- 168 566 € HT de frais d'études (MOE, ingénierie, géomètre, conseil juridique);
- 4 992 € HT de frais divers (reprographie, communication) ;
- 173 013 € HT de frais financiers ;
- 200 000 € HT de frais de structure de Bouygues Immobilier UrbanEra.

Le montant des dépenses facturées en 2023 représente ainsi 0,87 % du montant global des dépenses inscrit au bilan réactualisé au 31 décembre 2023.

Depuis le début de la concession gare notifié à Bouygues Immobilier UrbanEra en janvier 2020, le montant total des dépenses s'élève à 3 260 667 €HT. Cela représente 4,83% du montant global des dépenses inscrit au bilan réactualisé au 31 décembre 2023.

#### En recettes :

Au 31 décembre 2023 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 actualisé de 4 % (Euribor 3 mois pris à 1,5% + 250 points de base).

Les écarts avec les dépenses prévisionnelles prévues sur l'année 2023 au CRACL 2022 sont justifiées dans le tableau en Annexe 1.

#### b. Actualisation échéancier

L'échéancier du bilan d'aménagement a été actualisé en intégrant les dépenses réelles et avec les recalages de calendrier suivants :

#### En recettes :

Toutes les recettes de charges foncières ont été décalées d'une année par rapport au précédent CRACL 2022, en lien avec :

- Sur le PEM : le décalage lié au recours sur le PCVD PEM en 2023
- Sur Perly : le refus sur le PCVD Perly de la Mairie en novembre 2023
- Sur le secteur Arande : le décalage lié à l'absence de maîtrise foncière par voie amiable.

En dépenses:

Pour les études, les dépenses ont été recalées au plus proche des travaux sur le PEM et le secteur Arande.

Pour les travaux, pour les motifs évoqués aux points précédents n'étant pas de la responsabilité de l'Aménageur:

- Sur le PEM, les VRD et le parking P+R ont été recalés en 2025-2026
- Sur le secteur Arande, les travaux d'aménagement ont été recalés entre 2025 et 2027.

c. Dépenses et recettes prévisionnelles actualisées

Au 31 décembre 2023, les montants globaux des dépenses et des recettes restent évalués à hauteur de **67 503 304 €HT** équivalents au CRACL 2022. Le tableau détaillé du bilan actualisé est présenté en Annexe 2.

Le bilan d'aménagement à fin 2023 reste à l'équilibre sans nouvelle contribution des Collectivités Concédantes.

d. La synthèse des dépenses par poste avec éventuelles évolutions

✓ **POSTE 1 : FONCIER**

	Bilan au 31/12/2023	Bilan au 31/12/2022	écarts 31/12/22- 31/12/23	% 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	-	0,00%
Frais de notaire	-677 180	-677 180	0	0,00%
Autre frais foncier	-930 000	-930 000	-	0,00%
Intermédiaire foncier				
Portage EPF				
Servitude SNCF				
Mise en Etat des sols	-5 007 285	-5 007 285	-	0,00%
<b>TOTAL FONCIER ET MISE EN ETAT DES SOLS</b>	<b>-31 760 708</b>	<b>-31 760 708</b>	<b>-0</b>	<b>0,00%</b>

**Aucune évolution en 2023.**

✓ **Poste 2 : TRAVAUX et EQUIPEMENTS**

	Bilan au 31/12/2023	Bilan au 31/12/2022	écarts 31/12/22- 31/12/23	% évolution
<b>TRAVAUX AMENAGEUR</b>				
VRD et aménagements urbains	-10 606 845	-10 606 846	-1	0,00%
Aléas travaux VRD et aménagements urbains	-315 554	-315 554	0	0,00%
Coûts annexes	-607 800	-607 800	-	0,00%
<b>TOTAL TRAVAUX VRD AMENAGEUR</b>	<b>-11 530 199</b>	<b>-12 052 199</b>	<b>-522 000</b>	<b>-4,33%</b>
<b>EQUIPEMENTS</b>				
Equipement n°1 - Parking P+R - 536 places	-11 900 000	-11 900 000	-	
Aléas travaux parking P+R (transfert depuis travaux aménageur vers équipements)	-522 000	-522 000	-	
Equipement n°2 - Groupe scolaire	-	-	-	
Equipement n°3 - Passerelle (option)	-1 200 000	-1 200 000	-	
<b>TOTAL EQUIPEMENTS</b>	<b>-13 622 000</b>	<b>-13 100 000</b>	<b>522 000</b>	<b>3,98%</b>

La ligne budgétaire de 522 k€ concernant les aléas travaux pour le parking P+R a été basculée de la partie travaux aménageur à la partie équipements pour une meilleure cohérence d'affichage.

Aucune évolution en 2023.

✓ **POSTE 3 : ETUDES / INGENIERIE**

	Bilan au 31/12/2023	Bilan au 31/12/2022	écarts 31/12/22- 31/12/23	% évolution
<b>ETUDES ET HONORAIRES</b>				
MOE	-2 184 678	-2 184 678		
Etudes de sols	-400 000	-400 000		
Ingénierie et géomètre	-500 000	-500 000		
MOE démol/ dépol -> transfert coût travaux	-255 000	-255 000		
OPCU	-196 380	-196 380		
CT/SPS	-372 189	-372 189		
Conseil juridique	-50 000	-50 000		
Assurances	-137 000	-137 000		
<b>TOTAL ETUDES ET HONORAIRES</b>	<b>-4 095 248</b>	<b>-4 095 248</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>

Aucune évolution en 2023.



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

FRAIS DE GESTION
Communication et concertation / innovations + animations
Frais divers (gardiennage, référé préventif, autre...)
Frais financier
Frais de structure aménageur Bouygues Immobilier UrbanEra
<b>TOTAL FRAIS DE GESTION</b>

Bilan au 31/12/2023	Bilan au 31/12/2022	écarts 31/12/22- 31/12/23	% évolution
-900 000	-900 000	-	
-250 000	-250 000	-	
-1 692 119	-1 692 108	11	0,00%
-2 000 000	-2 000 000		
<b>-4 842 119</b>	<b>-4 842 108</b>	<b>11</b>	<b>0,00%</b>

**Aucune évolution en 2023.**

Le taux des frais financiers moyen basé sur l'hypothèse au TCA de Euribor 3 mois + 250 points a été conservé à 4% pour suivre la situation économique actuelle, et de manière équivalente au précédent CRACL 2022.

✓ **POSTE 5 – TAXES ET PARTICIPATIONS**

TAXES ET PARTICIPATIONS
Ecole
Résultat Collectivités
Participation travaux parking provisoire Gare (réalisé par Collectivités)
Complément participations (consignes vélos, places visiteurs et travaux VRD hors périmètre...)
<b>TOTAL DES PARTICIPATIONS</b>

Bilan au 31/12/2023	Bilan au 31/12/2022	écarts 31/12/22- 31/12/23	% évolution
-450 000	-450 000	-	
-1 000 000	-1 000 000	-	
-62 998	-62 998	-	
-140 033	-140 043	-10	
<b>-1 653 031</b>	<b>-1 653 041</b>	<b>-10</b>	<b>0,00%</b>

**Aucune évolution en 2023.**

e. La synthèse des recettes par postes et éventuelles évolutions

✓ **POSTE 1 – CHARGES FONCIERES**

CHARGES FONCIERES (€ HT)	Bilan au 31/12/2023	Bilan au 31/12/2022	écarts 31/12/22- 31/12/23	% évolution
Logements en accession libre				
Logements accession encadrée				
Logements sociaux				
Démembrement / Participatif				
Résidences spécialisées				
Bureaux				
Commerces				
Hôtel				
Crèche				
Pôle médical				
Equipement public (groupe scolaire)				
<b>SECTEUR GARE</b>				
Logements en accession libre PERLY				
Logements accession encadrée				
Logements sociaux				
Démembrement / Participatif				
<b>SECTEUR PERLY</b>				
<b>TOTAL CHARGES FONCIERES</b>	<b>47 719 737</b>	<b>47 719 737</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>

**Aucune évolution en 2023.**

✓ **POSTE 2 – PARTICIPATION**

PARTICIPATION	
Apport complémentaire CCG (perte de la subvention Région CPER)	
Revente passerelle (option)	
Reste à charge CCG	
Revente local consigne vélo et local chauffeur bus	
Foncier public à 15 000 000 €	
<b>TOTAL PARTICIPATIONS</b>	

Bilan au 31/12/2023	Bilan au 31/12/2022	écarts 31/12/22- 31/12/23	% évolution
1 290 000	1 290 000		
1 200 000	1 200 000		
1 771 567	1 771 567		
522 000	522 000	-	
15 000 000	15 000 000		
<b>19 783 567</b>	<b>19 783 567</b>	-	<b>0,00%</b>

Aucune évolution des montants en 2023. Par contre, la perte de la subvention CPER Région (suppression à l'initiative de la Région) est prise en charge par la CCG qui en assure le financement auprès de l'Aménageur conformément au TCA. L'intitulé de la ligne budgétaire de 1,29 M€ a donc été renommé au bilan d'aménagement.

Les totaux :

<b>TOTAL RECETTES</b>
<b>TOTAL DEPENSES</b>
<b>ECART DEPENSES - RECETTES</b>

Bilan au 31/12/2023	Bilan au 31/12/2022	écarts 31/12/22- 31/12/23	% évolution
67 503 304	67 503 304	0	0,00%
-67 503 304	-67 503 304	0	0,00%
-0	-	0	

**Le bilan du CRACC 2023 est à l'équilibre.**

## 7. PHASAGE ET CALENDRIER GENERAL PREVISIONNELS

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



4 - Phasage prévisionnel au 31/12/2021

Le calendrier général prévisionnel ci-après est en lien avec ce phasage prévisionnel, et intègre notamment l'engagement Aménageur de livraison du PEM avec l'arrivée du tramway qui était prévisionnellement prévu à fin 2026. Il est à noter que des recours à l'encontre du projet du tramway côté Suisse ont été confirmés en décembre 2023, et entraîneront un décalage des travaux du tramway.

	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													
Déclaration Loi sur l'Eau - Travaux Arande													
PCVD Perly													
DUP N°2 (si nécessaire) - Fonciers pointe Est													
PA puis PC sur secteur 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 (hors recours)													
Sélection opérateurs et MOE sur secteur Arande - Phase 4 et 5													
Vente charges foncières - Phases 4 et 5													
Sélection opérateurs et MOE sur secteur Arande - Phase 6													
Vente charges foncières - Phase 6													
Sélection opérateurs et MOE sur secteur Arande - Phase 6													
Vente charges foncières - Phase 6													
Sélection opérateurs et MOE sur secteur Arande - Phase 7													
Vente charges foncières - Phase 7													
<b>Travaux projets connexes - MOA CCG et Ville</b>													
Travaux Tramway et mise en service													
Bassin de rétention amont													
Avenue Louis Armand - Entrée Ouest													
Déménagement SDIS													
<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>													★

5 - Calendrier général prévisionnel au 31/12/2023

## 8. ANNEXES CRACC

### Annexe 1 – Tableau explicatif des écarts entre dépenses prévisionnelles et dépenses réelles en 2023

POSTE	2023	Réel 2023	Ecart réel - prévisionnel	Justifications
<b>RECETTES</b>				
Subvention Région	790 000 €	- €	790 000 €	Abandon de la subvention CPER par la Région Demande de prise en charge par la CCG conformément au TCA (à venir T1 2024)
Foncier public (apport en nature)	2 812 780 €	-	2 812 780 €	réalisation txv Louis Armand sans acquisition fonciers mais avec accord Collectivités - décalage signature AV PEM en 2024 suite recours sur PCVD PEM
<b>TOTAL RECETTES 2023</b>	<b>3 602 780 €</b>	<b>- €</b>	<b>3 602 780 €</b>	
<b>DEPENSES</b>				
Foncier public (apport en nature)	- 2 812 780 €		2 812 780 €	cf ci-dessus
Frais de notaire	- 35 000 €		35 000 €	cf. ci-dessus
Portage EPF	- 60 000 €		60 000 €	Pas d'aboutissement des négociations amiables sur les fonciers privés à acquérir (lancement DUP en 2023)
Mise en état des sols	- 136 388 €		136 388 €	décalage démolitions PEM en 2024 suite recours sur PCVD PEM
<b>TOTAL FONCIER</b>	<b>- 3 044 168 €</b>	<b>- €</b>	<b>3 044 168 €</b>	
MOE	- 1 174 316 €	- 77 253 €	1 097 063 €	recalage PRO P+R en 2024 suite recours sur PCVD PEM / décalage PRO Arande en 2024-2025 en lien avec maîtrise foncière
Etudes de sols	- 134 386 €	- 5 200 €	129 186 €	pas de maîtrise foncière en 2023 - recalage des études
Ingénierie et géomètre	- 143 360 €	- 37 345 €	106 015 €	pas de maîtrise foncière en 2023 - recalage des études
MOE démol/ dépol	- 68 330 €	- 32 305 €	36 025 €	pas de maîtrise foncière en 2023 - recalage des études
OPCU	- 152 675 €	- 9 231 €	143 444 €	en lien avec recalage études MOE
CT/SPS	- 327 150 €	- 533 €	326 617 €	en lien avec recalage études MOE
Conseil juridique	- 29 150 €	- 6 699 €	22 451 €	RAS
Assurances	- 137 000 €	- €	137 000 €	recalée au démarrage des travaux du P+R
<b>TOTAL ETUDES</b>	<b>- 2 166 367 €</b>	<b>- 168 566 €</b>	<b>1 997 801 €</b>	
Communication et concertation / innovations +	- 127 637 €	- 1 268 €	126 369 €	accompagnement pour réunions habitants et publiques / en lien avec calendrier travaux recalé
Frais divers (gardiennage, référé préventif, autr-	- 35 518 €	- 3 724 €	31 794 €	décalages acquisition de terrains donc pas de gardiennage
Frais financiers	- 159 551 €	- 173 013 €	13 462 €	recalage des frais financiers en fonction dépenses réelles
Rémunération Aménageur	- 200 000 €	- 200 000 €	- €	
<b>TOTAL FRAIS DE GESTION</b>	<b>- 522 706 €</b>	<b>- 378 005 €</b>	<b>144 701 €</b>	
Travaux VRD	-	- 38 935 €	38 935 €	DGD travaux COLAS et facturation concessionnaires
<b>TOTAL TRAVAUX</b>	<b>- €</b>	<b>- 38 935 €</b>	<b>38 935 €</b>	
P+R	- €	- €	- €	- €
<b>TOTAL EQUIPEMENTS</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	
Participation travaux parking provisoire Gare (ré-	- 62 998 €	- €	62 998 €	pas de demande de facturation des Collectivités
<b>TOTAL TAXES ET PARTICIPATIONS</b>	<b>- 62 998 €</b>	<b>- €</b>	<b>62 998 €</b>	
<b>TOTAL DEPENSES 2022</b>	<b>- 5 796 239 €</b>	<b>- 585 505 €</b>	<b>10 421 467 €</b>	



Annexe 2 – Bilan d'aménagement 2023 intégrant les dépenses 2023