

**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\_eco\_80**

**1.4. AUTRES TYPES DE CONTRATS**

**APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITES A LA COLLECTIVITE LOCALE  
 2022 DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT DE L'ECOPARC DU GENEVOIS**

Le Conseil,

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

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

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

L'année 2022 a été marquée par le suivi des recours à l'encontre du permis d'aménager et de l'autorisation environnementale : plusieurs recours contre les autorisations d'urbanisme réglementaires obtenues en 2019 et 2020 avaient été déposés provoquant l'arrêt des travaux. Le Tribunal Administratif de Grenoble a prononcé le 20 décembre 2022 l'annulation de l'autorisation environnementale unique de l'Ecoparc.

Le bilan financier de l'opération est en hausse par rapport à celui du CRACL 2021 : passant de 13 119 000 € H.T. à 13 556 000 € H.T.

*Vu le code général des collectivités territoriales ;  
Vu le code de l'urbanisme, et notamment son article L300-5 ;  
Vu les statuts de la Collectivité, et notamment la compétence en matière de zones d'activités économiques ;  
Vu le projet de territoire 2020-2026 approuvé par délibération n° 20211213\_cc\_adm114 du Conseil communautaire du 13 décembre 2021, et notamment sa fiche n° 7 mise en place d'une stratégie de développement économique favorisant la création d'emplois ;  
Vu la délibération n° 20170911\_cc\_eco76 du Conseil Communautaire du 11 septembre 2017 portant approbation de l'avenant n° 1 au traité de concession d'aménagement de l'Ecoparc du Genevois ;  
Vu le traité de concession d'aménagement de l'Ecoparc du Genevois, notifié le 16 février 2016 à la société TERACTEM, et notamment son article 22 ;  
Vu le compte-rendu annuel d'activités à la collectivité locale 2022 annexé à la présente délibération ;*

## DELIBERE

**Article 1** : **approuve** le CRACL 2022 du traité de concession d'aménagement de l'Ecoparc du Genevois, annexé à la présente délibération.

**Article 2** : **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

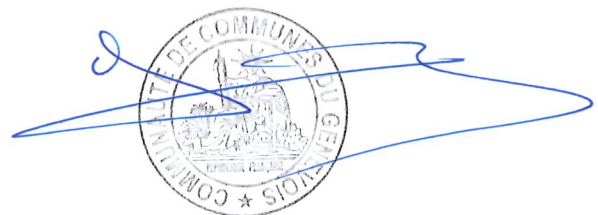
ABSTENTION : 0

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



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 2022

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 .....	17
4.1 ORIENTATIONS ET PERSPECTIVES POUR 2022 .....	17
4.2 DELIBERATIONS A VENIR .....	17
5. Annexe 1 – Bilan des Acquisitions et Cessions de l'année 2021 .....	18

# 1. Introduction

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

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

L'année 2022 a été marquée par le rendu d'un premier jugement du Tribunal Administratif de Grenoble annulant l'autorisation environnementale.

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 m<sup>2</sup>.

- Surface acquise au 31/12/22 : 210 278 m<sup>2</sup>.

Surface totale à acquérir à la Communauté de Communes du Genevois : 207 853 m<sup>2</sup>.

- Surface acquise au 31/12/22 : 189 275 m<sup>2</sup>.

Surface totale à acquérir aux communes de Saint Julien en Genevois et Neydens : 10 736 m<sup>2</sup>

- Surface acquise au 31/12/22 : 0 m<sup>2</sup>.

Surface totale à acquérir à des propriétaires privés : 17 730 m<sup>2</sup>.

- Surface acquise au 31/12/22 : 21 003 m<sup>2</sup>.

*Conformément à l'article 22 du contrat de concession, le bilan des acquisitions et cessions de l'année 2022 est en annexe n°1 du présent CRACL.*

## **Parcelles de la Communauté de Communes du Genevois**

La Communauté de Communes du Genevois était propriétaire d'une surface importante des terrains nécessaires à l'aménagement de l'Ecoparc.

La collectivité a fixé le prix d'acquisition de son foncier à 10 € HT/m<sup>2</sup>. 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 étaient propriétaires de parcelles et de chemins ruraux situés à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Le cout des parcelles cadastrales a été fixé au prix de 15 € HT/m<sup>2</sup> en accord avec la communauté de communes et les communes.

La procédure de déclassement des chemins ruraux a été réalisée en 2018 et finalisée en 2019.

Le développement économique étant une compétence communautaire, le foncier a dû être au préalable acquis par le CCG en prévision d'une revente à TERACTION :

- Le foncier de la commune de St Julien en Genevois a été acquis par la CCG le 14 mai 2020
- Le foncier de la commune de Neydens a été acquis par la CCG le 25 août 2020.

Une Association Syndicale Libre de gestion de l'Ecoparc devra être créée avant le rachat du foncier des communes à la CCG par TERACTION. L'objet de cette ASL sera de gérer les espaces communs de l'Ecoparc.

## **Parcelles privées**

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

Au 31/12/2022, 4 actes authentiques ont été signés :

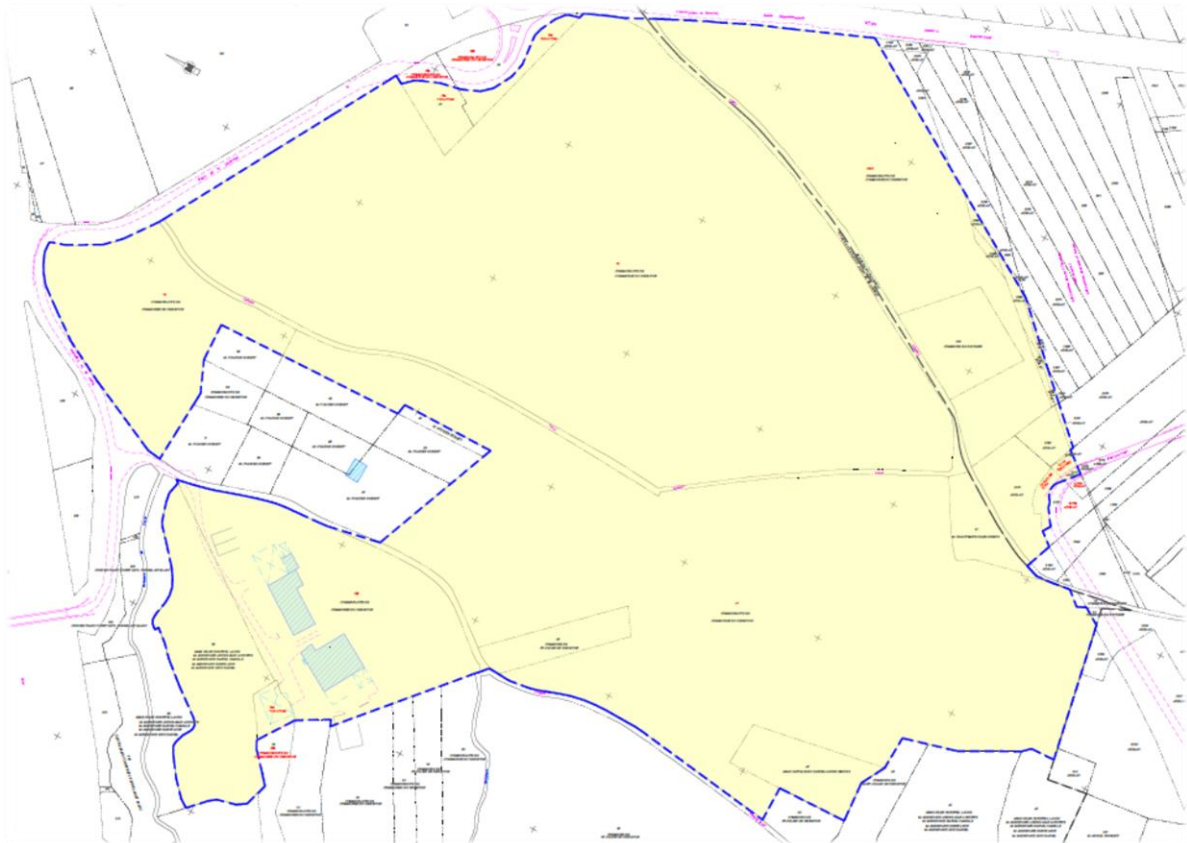
- Parcelle AY48 : signé le 15/04/2019 pour un montant de 35 580 € HT ;
- Parcelles appartenant à ADELAC : signé le 30/09/2019 pour un montant total de 36 470 € HT ;
- Parcelle AY31 : signé le 18/09/2019 pour un montant de 82 800 € HT ;
- Parcelles AZ 29 et AZ 30 : signé le 11/03/2020 pour un montant de 266 980 € HT.

La parcelle AZ30 ne fait pas partie du périmètre de l'Écoparc 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 31/12/2022, 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 2022 a été marquée par le suivi des procédures de recours et par la production d'un premier jugement annulant l'autorisation environnementale de l'Ecoparc.

### 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<sup>er</sup> 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 d'aménagement est suspendue à l'issue de ces procédures.

Au 31 décembre 2022, 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 toujours en attente pour le recours sur le PA de la confédération paysanne,
- Que le juge du Tribunal Administratif de Grenoble a prononcé lors de son jugement en date du 20 décembre 2022 l'annulation de l'autorisation environnementale unique de l'Ecoparc.

## 2.3 COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION

**Total surfaces à commercialiser : 168 000 m<sup>2</sup>**



**Dont :**

- **10% des surfaces sont dédiées aux services, sport et loisirs :**
  - Un espace dédié aux loisirs ludiques, à la restauration et aux services,
- **90% des surfaces sont dédiées aux éco-activités, bien-être, mieux vivre :**
  - Le bâtiment de l'écoconstruction dédié aux artisans de la construction durable,
  - La halle des saveurs à destination des artisans de bouche recherchant des espaces adossés à un espace de vente,
  - Un pôle dédié au bien-être s'adressant aux professionnels du soin non conventionné,
  - Le SDIS,
  - Le reste du foncier pour des projets dans le domaine des éco-activités du bien-être et du mieux vivre.

La programmation a été revue et la part initialement dédiée au commerce a été supprimée. Cette modification de la programmation a un impact sur les recettes de commercialisation attendue qui sont en baisse. 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 :

- 72 € HT/m<sup>2</sup> jusqu'en 2028,
- 76 € HT/m<sup>2</sup> de 2029 à 2030.

Le foncier dédié à accueillir les activités de services, sport, loisirs et commerce est aujourd'hui précommercialisé en totalité. Il a été valorisé à m<sup>2</sup> de Surface de Plancher en fonction de la nature des activités avec des prix allant de 169 à 250 € HT/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de SP. Une demande de prolongation de la durée du permis de construire a été réalisée par le bénéficiaire.
- Ilot 1 : Un bâtiment tertiaire d'environ 2400 m<sup>2</sup> de SP. Le permis de construire est caduque.

Des projets sont toujours en cours de montage :

- 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 248 000€ (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 6 200 000€ comprenant :

- Une phase de mobilisation du 06/02/2018 au 31/12/2019
- Une phase d'amortissement de 108 mois.

La CCG a accordé sa garantie financière à ce financement.

Compte tenu de la suspension des travaux, et de la non-perception des recettes de l'opération, l'opération n'a plus la trésorerie nécessaire pour procéder au remboursement des échéances dues à ARKEA Banque dans le cadre du financement cité ci-dessus. Compte tenu du contexte bancaire et de la situation juridique de l'opération, il n'a pas été possible de recourir à un autre type de financement bancaire.

Une convention d'avance a donc été consentie entre la CCG et TERACTION pour un montant maximum de 3 500 000€ HT. Elle sera effective à compter du début de l'année 2023. Dans cette convention, la CCG s'est engagée à verser un montant maximal de 180 000€ par trimestre pour assurer le paiement des échéances. Ces avances seront remboursées par TERACTION au fur et à mesure de la perception des recettes de commercialisation.

## 3.3 ACTUALISATION DU BILAN FINANCIER

Le bilan financier de l'opération est en hausse de 436 000€ HT par rapport au CRACL 2021. Il s'élève à 13 556 000€ HT.

En effet, les études environnementales vont devoir être actualisées dans le cadre de recours à l'encontre de l'autorisation environnementale. Par ailleurs, les études techniques seront-elles aussi reprises afin de viabiliser le lot du SDIS de manière individuelle, en dehors du permis d'aménager global. TERACTION sera en charge du pilotage des études et des travaux de viabilisation et de dépollution, d'où une hausse des dépenses de l'ordre de 435 000€ HT.

Envoyé en préfecture le 02/07/2024

Reçu en préfecture le 02/07/2024

Publié le 02/07/2024



ID : 074-247400690-20240624-C240624ECO80\_1-DE

Afin d'équilibrer le bilan de l'opération, les recettes de commercialisation ont été actualisées. Cette hausse permet d'équilibrer le bilan, sans modifier la participation de la Communauté de Communes à l'opération.



**BILAN AU 31-12-2022**

Ligne	Intitulé	TVA	Dernier Bilan approuvé	Réalisé au Total	Fin 2019 Année	2020 Année	2021 Année	2022 Année	2023 Année	2024 Année	2025 Année	2026 Année	2027 Année	2028 Année	2029	2030	Bilan	2024
	DEPENSES	0,00	13 119 965,00	4 222 015,91	3 342 005,00	649 962,14	130 159,04	99 899,73	326 501,00	1 434 000,00	496 023,80	2 486 148,00	867 515,00	2 301 000,00	1 217 000,00	1 200 000,00	13 119 965,00	4 222 015,91
1	ETUDES	0,00	220 000,00	122 720,53	114 648,23	8 072,30			70 621,00	10 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	10 750,00	7 908,00	5 000,00	271 999,53	51 999,53
100	Etudes depollution	20,00							15 000,00								15 000,00	15 000,00
101	Géomètre	20,00	95 000,00	21 341,53	19 869,23	1 472,30				10 000,00	15 000,00	15 000,00	15 000,00	10 750,00	7 908,00	5 000,00	99 999,53	4 999,53
102	Etude d'impact faune et flore	20,00	27 870,00	22 870,00	22 870,00				25 000,00								47 870,00	20 000,00
103	Etudes hydraulique	20,00	20 000,00	3 300,00	3 300,00				16 700,00								20 000,00	
104	Etudes géotechniques	20,00	61 324,00	61 324,00	59 824,00	1 500,00			12 000,00								73 324,00	12 000,00
105	Amendement DUPONT	20,00	7 881,00	5 960,00	860,00	5 100,00			1 921,00								7 881,00	
106	Etudes agricoles	20,00	7 925,00	7 925,00	7 925,00												7 925,00	
2	ACQUISITION FONCIERE	0,00	2 841 037,00	2 470 099,63	2 156 599,05	314 511,00	-1 010,42				194 084,80	167 700,00				9 152,00	2 841 036,43	-0,57
200	Achat du terrain	20,00	2 789 563,00	2 432 892,85	2 122 581,85	310 311,00					186 620,00	161 250,00				8 800,00	2 789 562,85	-0,15
201	Frais notaire	0,00	51 474,00	37 206,78	34 017,20	4 200,00	-1 010,42				7 464,80	6 450,00				352,00	51 473,58	-0,42
3	TRAVAUX DE VIABILISATION	0,00	6 446 205,00	393 422,71	290 341,75	99 650,96	3 430,00			1 100 000,00		2 025 333,00	630 164,00	2 092 058,00		505 227,00	6 746 204,71	299 999,71
300	voie verte	20,00																
301	Voies nouvelles	20,00	4 960 000,00	203 523,21	83 544,25	119 978,96						1 871 456,00	630 164,00	2 092 058,00			4 797 201,21	-162 798,79
302	Cheminement doux	20,00																
303	Viabilisation extension	20,00	827 102,00	187 127,50	206 797,50	-23 100,00	3 430,00		800 000,00								987 127,50	160 025,50
304	Espaces verts	20,00	2 772,00	2 772,00		2 772,00			300 000,00								302 772,00	300 000,00
305	Marge sur les travaux	20,00	328 000,00													328 000,00	328 000,00	
306	Révision	20,00	328 331,00									153 877,00				177 227,00	331 104,00	2 773,00
4	HONORAIRES	0,00	1 778 084,00	865 460,10	601 268,60	139 953,50	77 208,00	47 030,00	80 000,00	180 000,00	148 080,00	160 693,00	136 358,00	142 185,00	82 688,00	66 500,00	1 861 964,10	83 880,10
41	HONORAIRES TRACTEREM	0,00	1 240 671,00	547 363,33	334 473,33	101 802,00	67 208,00	43 880,00	40 000,00	106 000,00	106 000,00	111 000,00	106 000,00	84 000,00	66 500,00	1 249 551,33	8 880,33	
410	Honoraires de gestion des ventes	0,00	534 028,00	166 840,00	95 340,00	47 652,00	23 848,00			66 000,00	66 000,00	66 000,00	66 000,00	44 000,00	42 688,00	16 500,00	534 028,00	
420a	Mobilisation équipe	0,00	685 813,00	369 693,33	239 133,33	43 320,00	43 360,00	43 880,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	689 693,33	3 880,33
422	Honoraires de liquidation	0,00	10 000,00													10 000,00	10 000,00	
423	Honoraires foncier	0,00	10 830,00	10 830,00		10 830,00							5 000,00			15 830,00	5 000,00	
43	HONORAIRES ETUDES	0,00	537 413,00	318 096,77	266 795,27	38 151,50	10 000,00	3 150,00	40 000,00	74 000,00	42 080,00	49 693,00	30 358,00	58 185,00			612 412,77	74 999,77
430	Maîtrise d'oeuvre	20,00	373 141,00	235 225,72	215 749,10	19 476,62			30 000,00	64 000,00	15 080,00	43 835,00	10 000,00	50 000,00			448 140,72	74 999,72
431	Honoraires divers	20,00	99 414,00	61 228,60	29 403,72	18 674,88	10 000,00	3 150,00	10 000,00	10 000,00				8 185,00			99 413,60	-0,40
432	Archi conseil	20,00	31 000,00	15 362,45	15 362,45						9 000,00	1 000,00	5 638,00				31 000,45	0,45
433	CSPS	20,00	33 858,00	6 280,00							8 000,00	4 858,00	14 720,00				33 858,00	
5	FRAIS FINANCIERS	0,00	1 350 117,00	168 818,69	19 560,54	53 641,36	44 344,56	51 272,23	144 000,00	118 000,00	92 000,00	69 000,00	43 000,00	18 000,00		697 297,00	1 350 115,69	-1,31
500	Frais financiers	0,00	602 167,00	168 818,69	19 560,54	53 641,36	44 344,56	51 272,23	144 000,00	118 000,00	92 000,00	69 000,00	43 000,00	18 000,00			652 818,69	50 651,69
502	frais financiers régul	0,00	747 950,00													697 297,00	697 297,00	-50 653,00
6	TOTAL FRAIS	0,00	484 522,00	201 494,25	159 586,83	34 123,02	6 186,90	1 597,50	31 880,00	26 000,00	46 859,00	48 422,00	42 993,00	38 863,00	30 880,00	17 131,00	484 522,25	0,25
600	FRAIS DIVERS	20,00	60 522,00	26 951,95	23 617,19	1 853,76	677,00	804,00	6 880,00	6 000,00		8 422,00	4 000,00	4 363,00	833,00	292,00	60 521,95	-0,05
602	ASSURANCES et GFA	20,00	100 000,00	2 025,69	725,69	1 300,00					20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	10 000,00	7 974,00	99 999,69	-0,31
603	REPROGRAPHIE	20,00	20 000,00	2 281,20	1 874,35	406,85			5 000,00	4 079,00			3 593,00		5 047,00		20 000,20	0,20
620	Concertation Communication Commercialisation	20,00	304 000,00	170 235,41	133 369,60	30 562,41	5 509,90	793,50	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	15 400,00	14 500,00	15 000,00	8 865,00	304 000,41	0,41
7	TVA	0,00																
700	TVA REGLEE	0,00																
	RECETTES	0,00	13 119 963,00	16 036,52	11 550,00	4 053,00		433,52		558 000,00	2 529 574,00	1 154 664,00	981 500,00	3 350 000,00	3 540 000,00	1 425 622,00	13 556 396,52	435 433,52
1	VERST. COLLECTIVITE	0,00	37 603,00	15 603,00	11 550,00	4 053,00											37 603,00	
110	Viabilisation extension	0,00	4 053,00	4 053,00		4 053,00											4 053,00	
111	Vente travaux complémentaires	20,00	22 000,00									22 000,00					22 000,00	0,00
140	Subvention ADEME	0,00	11 550,00	11 550,00	11 550,00												11 550,00	
2	CESSIONS	0,00	13 082 360,00							558 000,00	2 529 574,00	1 132 664,00	981 500,00	3 350 000,00	3 540 000,00	1 425 622,00	13 517 360,00	435 000,00
200	Cession Parcelles	20,00	6 104 786,00							558 000,00		1 132 664,00	981 500,00	3 350 000,00	3 105 000,00	1 041 900,00	10 169 064,00	4 064 278,00
201	Cessions droits à construire	20,00	6 977 574,00								2 529 574,00				432 722,00	3 348 296,00	-3 629 278,00	
3	PRODUITS	0,00		433,52				433,52									433,52	433,52
300	PRODUITS DIVERS	20,00																
350	PRODUITS FINANCIERS	0,00		433,52				433,52									433,52	433,52
360	PENALITES NON REMBOURSEES	20,00																
4	TVA	0,00																
400	TVA REMBOURSEE	0,00																
	FINANCEMENT	0,00	-1,00	4 183 908,20	6 200 000,00	-666 533,17	-672 015,57	-677 543,06	36 884,00	31 265,00	25 600,00	19 888,00	-85 870,00	-711 675,00		-3 500 000,00	0,20	1,20
	MOBILISATIONS	0,00	6 200 000,00	6 200 000,00	6 200 000,00				720 000,00	720 000,00	720 000,00	720 000,00	620 000,00				9 700 000,00	3 500 000,00
100	MOBILISATION EMPRUNT	0,00	6 200 000,00	6 200 000,00	6 200 000,00												6 200 000,00	
4	TVA	0,00																
400	Crédit de TVA	0,00																
5	AVANCE	0,00							720 000,00	720 000,00	720 000,00	720 000,00	620 000,00				3 500 000,00	3 500 000,00
500	MOB																	

## COMMENTAIRES SUR LE BILAN FINANCIER

### Dépenses

#### *Etudes*

Ce chapitre regroupe :

- Le Dossier loi sur l'eau ;
- Les missions du géomètre ;
- Le dossier d'étude d'impact ;
- Les études hydrauliques ;
- Les études géotechniques ;
- L'étude énergétique ;
- L'archéologie préventive.

Soit un total de :

**272 000 € HT**

Dont **122 721 €** consommés au 31/12/2022

*Il n'y a pas eu de dépenses sur ce poste bilan en 2022, mais une augmentation de 52 000€ HT est prévue en prévision des nouvelles études à réaliser.*

#### *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 31/12/2022

*Aucune dépense réalisée sur l'année 2022.*

#### *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 :

**6 746 205 € HT**

Dont **393 423 €** consommés au 31/12/22

*Aucune dépense réalisée sur ce poste en 2022.*

*Une hausse de 300 000€ a été provisionnée en prévision de la dépollution du lot 11b sur lequel doit s'installer le SDIS.*

## *Honoraires*

Ce poste intègre les honoraires :

- De l'équipe de maîtrise d'œuvre ;
- De la coordination sécurité ;
- De l'architecte-conseil de l'Ecoparc.

Le poste honoraires intègre également les honoraires Teractem :

- Une rémunération forfaitaire annuelle de 80 000 €HT par an pendant les deux premières années puis 40 000 €HT par an les années suivantes et ce jusqu'à la fin de l'opération.
- Une rémunération forfaitaire de 20 000 €HT correspondant à la rémunération au titre de l'acquisition du foncier.

En cas de nécessité d'acquérir par voie d'expropriation, il sera appliqué une rémunération forfaitaire complémentaire de 10 000 €HT.

- Une rémunération forfaitaire annuelle au titre de la gestion des ventes de 528 688 € HT (poste 410 honoraires de gestion des ventes) à compter de la première année de démarrage de la commercialisation.

Sur ce point une variable est à noter :

- si le nombre de lots cédés est supérieur à 15 alors le montant des honoraires sera de 528 688 €



- en revanche si le nombre de lots cédés est inférieur ou égal à 15 le montant des honoraires sera de 500 000 €

Il est précisé qu'un lot représente une parcelle permettant l'accueil d'un programme immobilier.

- Au titre de la mission de liquidation, après l'expiration du présent contrat, l'Aménageur aura droit d'imputer la somme de 10 000 €HT. Cette rémunération ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.

Soit un total de :	<b>1 861 964 € HT</b>
Dont 856 460 € consommés au 31/12/2022	

*Les dépenses de l'année 2022 sont réparties comme suit :*

- 43 880 € HT de rémunération TERACTEM, au titre de l'année 2022, et compte tenu de l'avancement opérationnel, TERACTEM n'a pas facturé de rémunération au titre de la gestion de ventes. Le montant non facturé sur l'année 2022 sera reventilé sur les années futures lors de la reprise du projet.
- 3 150 € HT de frais d'avocats au titre de l'année 2022.

*Ce poste bilan est en hausse de 84 000€ HT en prévision des études techniques et environnementales à reprendre.*

## *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 :	<b>1 350 117 € HT</b>
Dont 168 819 € consommés au 31/12/2022	

*Les frais financiers pour l'année 2022 s'élèvent à 51 272 € 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  
Dont **201 494 €** HT consommés au 31/12/2022

**484 522 € HT**

Les dépenses 2022 s'élèvent à 1 596 € HT et se décomposent comme suit :

- 804 € HT de taxe foncière,
- 794 € HT de frais de communication (pour le renouvellement du nom de domaine du site internet).

La CCG est à risque sur le poste bilan « Communication et Concertation », au 31/12/2022, sur les 304 000 €HT inscrits au bilan, 170 235 € HT ont déjà été dépensés.

## Recettes

### *Versement collectivité*

Soit un total de  
Dont **15 603 €** perçus au 31/12/2022

**37 603 € HT**

*Il n'y a pas eu de recettes sur l'année 2022.*

### *Cessions*

Ce chapitre regroupe l'ensemble des cessions des terrains.

Afin de palier à la hausse des dépenses de l'opération, les prix de commercialisation ont été revus. Ils dépendent de la date de commercialisation :

- 62 €HT/m<sup>2</sup> de foncier jusqu'au 01/01/ 2023
- Evolution à 72 et 76 € HT/m<sup>2</sup> pour les années ultérieures.

Soit un total de  
Dont **0 €** perçus au 31/12/2022

**13 517 360 € HT**

## 4. ORIENTATIONS A COURT TERME ET DECISIONS A PRENDRE

### 4.1 ORIENTATIONS ET PERSPECTIVES POUR 2023

#### 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 : appel de la décision d'annulation rendue le 20/12/22.

#### Financier

- Suivi de l'état de trésorerie de l'opération et paiement d'avance trimestrielles.
- Reprise du bilan financier pour intégrer les dépenses supplémentaires.

#### Communication

- Mise à jour du site internet et organisation de conférences de presse.

#### Opérationnel

- Détermination des modalités de viabilisation du lot 11 b en dehors du Permis d'Aménager.
- Modification du périmètre du Permis d'Aménager.

### 4.2 DELIBERATIONS A VENIR

- Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale de l'année 2022.
- Convention d'avance consentie à TERACTION.

## 5. Annexe 1 – Bilan des Acquisitions et Cessions de l'année 2022

1630 ECOPARC DU GENEVOIS						
CRACL 2022 - BILLAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS						
Propriétaires	Parcelles achetées		Prix d'acquisition du foncier			Signature de l'acte
	Réf. cad.	Surface (m <sup>2</sup> )	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
		<b>210278</b>			<b>2 272 217,55</b>	