

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GNEVOIS
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

SUPPLEE : 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_81

1.4. AUTRES TYPES DE CONTRATS

**APPROBATION DU COMPTE-RENDU ANNUEL D'ACTIVITES A LA COLLECTIVITE LOCALE
2023 DU TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT DE L'ECOPARC DU GNEVOIS**

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 2023 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 qui a ensuite fait appel auprès de la Cour d'Appel Administrative de Lyon.

Le bilan financier de l'opération est quasiment stable par rapport à celui du CRACL 2022 : passant de 13 556 000 € H.T à 13 558 000 € 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 TERACTION, et notamment son article 22 ;

Vu le compte-rendu annuel d'activités à la collectivité locale 2023 annexé à la présente délibération ;

DELIBERE

Article 1 : **approuve** le CRACL 2023 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

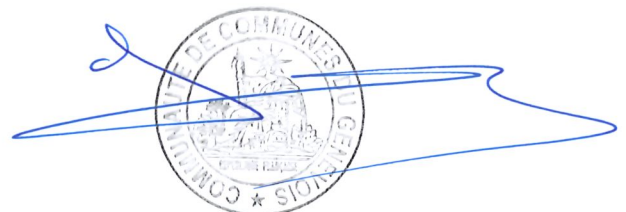
Le Président certifie exécutoire cette délibération

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 2023

Concession d'aménagement	
Signature	16/02/2016
Durée	15 ans
Avenant n°1	10/12/2017
Avenant n°2	20/02/2023



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.....	7
3. ELEMENTS ADMINISTRATIFS ET FINANCIERS.....	8
3.1 ELEMENTS ADMINISTRATIFS.....	8
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 2024.....	17
4.2 DELIBERATIONS A VENIR	17
5. Annexe 1 – Bilan des Acquisitions et Cessions de l'année 2023	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.

L'année 2023 a été marquée par l'appel de la décision de Tribunal Administratif de Grenoble déposé par TERACTEM et l'Etat auprès de la Cour Administrative de Lyon. Aucun jugement n'a été rendu sur l'année. Cette année a également été marquée par le dépôt et l'obtention d'un permis d'aménager modificatif dont l'objectif était de réduire le périmètre de l'opération.

Le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale a pour objectif de faire un état exhaustif, tant sur le plan opérationnel que financier, de l'avancement du projet.

2. ETAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPERATION

2.1 ACQUISITIONS

Surface totale de l'opération : 236 319 m².

- Surface acquise au 31/12/23 : 210 278 m².

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

- Surface acquise au 31/12/23 : 189 275 m².

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

- Surface acquise au 31/12/23 : 0 m².

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

- Surface acquise au 31/12/23 : 21 003 m².

Conformément à l'article 22 du contrat de concession, le bilan des acquisitions et cessions de l'année 2023 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/m². Le versement du prix d'acquisition a été arrêté et fixé dans le contrat de concession.

Deux premières tranches de foncier ont été acquises en 2019 :

- Un premier acte de vente a été signé le 18 mars 2019 pour un montant total de 1 704 460 €HT.
- Un deuxième acte de vente a été signé le 28 novembre 2019 pour un montant total de 188 290 € HT.

La dernière tranche restant à acquérir correspond à du foncier occupé (Gens du Voyage). Elle sera acquise par TERACTION à la libération des terrains.

Parcelles des communes de Saint Julien en Genevois et Neydens

Les communes de Saint Julien en Genevois et Neydens 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/m² 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 aout 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 31/12/2023, 4 actes authentiques ont été signés :

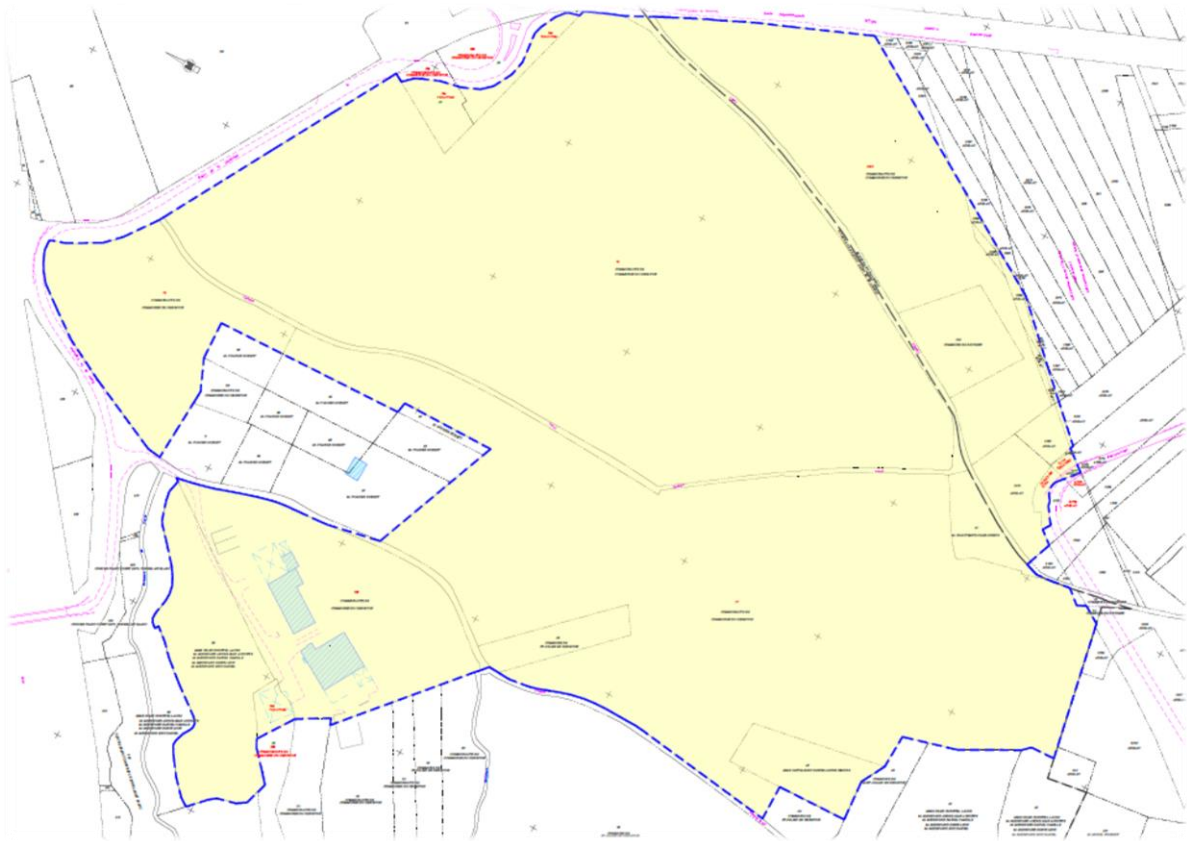
- Parcelle AY48 : signé le 15/04/2019 pour un montant de 35 580 € HT ;
- Parcelles appartenant à ADELAC : signé le 30/09/2019 pour un montant total de 36 470 € HT ;
- Parcelle AY31 : signé le 18/09/2019 pour un montant de 82 800 € HT ;
- Parcelles AZ 29 et AZ 30 : signé le 11/03/2020 pour un montant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

La parcelle AZ30 ne fait pas partie du périmètre de l'Ecoparc mais, dans le cadre des négociations amiables, les propriétaires ont souhaité la céder à TERACTION pour 1€ symbolique. Elle sera rétrocédée à la Communauté de Communes.

Au 31/12/2023, 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.

L'année 2023 a été marquée par le suivi des procédures de recours et par la production d'un appel du jugement du Tribunal Administratif de Grenoble auprès de la Cour d'Appel Administrative de Lyon.

Les recours

Deux recours ont été déposés en 2019 :

- Le 20 décembre 2019, les sociétés NEYDDEVELOPPEMENT et NEYDLOISIRS ont déposé un recours gracieux à l'encontre du Permis d'Aménager.
- Le 24 décembre 2019, la Confédération paysanne de Haute-Savoie et l'Association de Concertation et de Proposition pour l'Aménagement et les Transports ont déposé un recours contentieux à l'encontre du Permis d'Aménager.

En 2020, 2 recours supplémentaires ont été déposés :

- Le 14 mai 2020, la Confédération paysanne de Haute Savoie et Monsieur Gilles Mugnier ont déposé un recours en annulation à l'encontre de l'autorisation environnementale.
- Le 1^{er} juillet 2020, les sociétés NEYDDEVELOPPEMENT et NEYDLOISIRS ont déposé un recours en annulation à l'encontre du permis d'aménager.

Les communes et TERACTION ont sollicité l'appui de leurs avocats respectifs pour suivre à ces recours et ont déposé des mémoires en réponse dans toutes les procédures. Les différents jugements sont en attente.

La reprise des travaux 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.

TERACTION et les services de l'Etat ont donc fait appel de cette décision d'annulation en date du 20 février 2023.

Réglementaire

Un permis d'aménager modificatif a été déposé le 2 août 2023 afin de réduire le périmètre de l'opération. Il a été obtenu le 28 octobre 2023. La surface de plancher maximale de l'opération s'élève donc à 150 000 m².

2.3 COMMERCIALISATION ET COMMUNICATION

Surface totale du foncier à commercialiser : 168 000 m²

Dont :

- **10% des surfaces sont dédiées aux services, sport et loisirs :**
 - o Un espace dédié aux loisirs ludiques, à la restauration et aux services,
- **90% des surfaces sont dédiées aux éco-activités, bien-être, mieux vivre :**
 - o Le SDIS,
 - o 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 dévouée 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/m² jusqu'en 2028,
- 76 € HT/m² 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 m² de Surface de Plancher en fonction de la nature des activités avec des prix allant de 169 à 250 € HT/m² de SP.

Deux prospects ont obtenu un permis de construire en 2020 :

- Ilot 5 : Un bâtiment de services et de loisirs sportifs de 17 000 m² de SP. 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 m² de SP. Le permis de construire est caduque.

Au 31/12/2023, un projet est toujours en cours de montage :

- Le déménagement de la caserne du SDIS actuellement située au centre-ville de St Julien.

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.

En février 2023, un avenant n°2 a été signé pour fixer les modalités de versement d'une avance de trésorerie consentie par la CCG à TERACTION.

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 k€ HT. Elle est effective depuis le 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.

Compte tenu de la situation de trésorerie à la fin de l'année 2023, une nouvelle solution de financement sera à mettre en place pour assurer la réalisation de l'opération. A ce titre, la CCG a accordé une nouvelle avance d'un montant de 1 480 000€ pour soutenir la trésorerie de l'opération.

3.3 ACTUALISATION DU BILAN FINANCIER (EN € HT)

Le bilan financier actualisé s'élève à 13 558 000€ HT.

BILAN AU 31-12-2023

Ligne	Intitulé	TVA	Dernier Bilan approuvé	Réalisé au	Fin 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Bilan	
				Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	2029	2030	2029
	DEPENSES	0,00	13 655 840	4 447 022	4 122 116	99 900	225 006	1 330 392	526 693	2 496 148	1 400 491	2 003 671	10 376 000	12 238 910	10 300 000	3 000 000
1	ETUDES	0,00	272 000	141 625	122 721		18 905	61 717	15 000	15 000	15 000	10 750	7 908	5 000	272 000	3 000 000
100	Etudes depollution	20,00	15 000	3 026			3 026	11 975							15 001	1
101	Géomètre	20,00	100 000	21 342	21 342			10 000	15 000	15 000	15 000	10 750	7 908	5 000	100 000	
102	Etude d'impact faune et flore	20,00	47 870	32 670	22 870		9 800	15 200							47 870	
103	Etudes hydraulique	20,00	20 000	3 300	3 300			16 700							20 000	
104	Etudes géotechniques	20,00	73 324	67 403	61 324		6 079	5 921							73 324	
105	Amendement DUPONT	20,00	7 881	5 960	5 960			1 921							7 881	
106	Etudes agricoles	20,00	7 925	7 925	7 925										7 925	
2	ACQUISITION FONCIERE	0,00	2 841 035	2 466 286	2 470 100		-3 813			167 700	194 085			12 966	2 841 037	2
200	Achat du terrain	20,00	2 789 562	2 432 893	2 432 893					161 250	186 620			12 467	2 793 230	3 668
201	Frais notaire	0,00	51 473	33 393	37 207		-3 813			6 450	7 465			499	47 807	-3 666
3	TRAVAUX DE VIABILISATION	0,00	6 746 205	393 423	393 423			850 000	200 000	2 025 333	970 164	1 802 058		505 227	6 746 205	
300	voie verte	20,00														
301	Voies nouvelles	20,00	4 797 201	203 523	203 523					1 871 456	970 164	1 802 058			4 847 201	50 000
302	Cheminement doux	20,00														
303	Viabilisation extension	20,00	987 128	187 128	187 128			500 000	200 000						887 128	-100 001
304	Espaces verts	20,00	302 772	2 772	2 772			350 000							352 772	50 000
305	Marge sur les travaux	20,00	328 000											328 000	328 000	
306	Révision	20,00	331 104							153 877				177 227	331 104	
4	HONORAIRES	0,00	1 861 963	910 624	818 430	47 030	45 164	197 650	159 614	160 693	133 254	134 000	92 688	76 500	1 865 023	3 060
41	HONORAIRES TERACTEM	0,00	1 249 551	570 423	503 483	43 880	23 060	106 000	106 000	111 000	106 000	84 000	92 688	76 500	1 252 611	3 060
410	Honoraires de gestion des ventes	0,00	534 028	166 840	166 840			66 000	66 000	66 000	66 000	44 000	42 688	16 500	534 028	
420a	Mobilisation équipe	0,00	689 693	392 753	325 813	43 880	23 060	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	50 000	50 000	692 753	3 060
422	Honoraires de liquidation	0,00	10 000											10 000	10 000	
423	Honoraires foncier	0,00	15 830	10 830	10 830					5 000					15 830	
43	HONORAIRES ETUDES	0,00	612 412	340 201	314 947	3 150	22 104	91 650	53 614	49 693	27 254	50 000			612 412	
430	Maîtrise d'oeuvre	20,00	448 141	237 101	235 226		1 875	79 000	28 205	43 835	10 000	50 000			448 141	
431	Honoraires divers	20,00	99 413	78 354	58 079	3 150	17 125	12 650	8 409						99 413	
432	Archi conseil	20,00	31 000	18 466	15 362		3 104	9 000	1 000	2 534					31 000	
433	CSPS	20,00	33 858	6 280	6 280			8 000	4 858	14 720					33 858	
5	FRAIS FINANCIERS	0,00	1 350 116	332 594	117 546	51 272	163 775	200 000	92 000	69 000	43 000	18 000		595 522	1 350 116	
500	Frais financiers	0,00	652 819	332 594	117 546	51 272	163 775	200 000	92 000	69 000	43 000	18 000			754 594	101 775
502	frais financiers régul	0,00	697 297											595 522	595 522	-101 775
6	TOTAL FRAIS	0,00	484 521	202 469	199 897	1 598	975	21 025	60 079	58 422	44 988	38 863	30 880	27 795	484 521	
600	FRAIS DIVERS	20,00	60 521	27 617	26 148	804	665	6 025	6 000	8 422	5 995	4 363	833	1 266	60 521	
602	ASSURANCES et GFA	20,00	100 000	2 026	2 026				20 000	20 000	20 000	20 000	10 000	7 974	100 000	
603	REPROGRAPHIE	20,00	20 000	2 281	2 281			5 000	4 079					3 593	20 000	
620	Concertation Communication Commercialisation	20,00	304 000	170 545	169 442	794	310	10 000	30 000	30 000	15 400	14 500	15 000	18 555	304 000	
7	TVA	0,00														
700	TVA REGLEE	0,00														
	RECETTES	0,00	13 555 397	16 495	15 603	434	459	558 000		3 684 238	546 500	3 493 841	3 543 047	1 716 781	13 558 902	3 505
1	VERST. COLLECTIVITE	0,00	37 603	15 603	15 603					22 000					37 603	
110	Viabilisation extension	0,00	4 053	4 053	4 053										4 053	
111	Vente travaux complémentaires	20,00	22 000							22 000					22 000	
140	Subvention ADEME	0,00	11 550	11 550	11 550										11 550	
2	CESSIONS	0,00	13 517 360					558 000		3 662 238	546 500	3 493 841	3 543 047	1 716 781	13 520 407	3 047
200	Cession Parcelles	20,00	10 169 064					558 000		1 132 664	231 500	3 058 841	3 108 047	1 041 900	9 130 952	-1 038 112
201	Cessions droits à construire	20,00	3 348 296							2 529 574	315 000	435 000	435 000	674 881	4 389 455	1 041 159
3	PRODUITS	0,00	434	892		434	459								892	458
300	PRODUITS DIVERS	20,00														
350	PRODUITS FINANCIERS	0,00	434	892		434	459								892	458
360	PENALITES NON REMBOURSEES	20,00														
4	TVA	0,00														
400	TVA REMBOURSEE	0,00														
	FINANCEMENT	0,00	4 040 792	4 861 451	-677 543	-143 116	1 321 265	395 600	19 888	-85 870	-711 675			-4 980 000		
	MOBILISATIONS	0,00	9 700 000	6 740 000	6 200 000		540 000	2 010 000	1 090 000	720 000	620 000				11 180 000	1 480 000
100	MOBILISATION EMPRUNT	0,00	6 200 000	6 200 000	6 200 000										6 200 000	
4	TVA	0,00														
400	Crédit de TVA	0,00														
5	AVANCE	0,00	3 500 000	540 000			540 000	2 010 000	1 090 000	720 000	620 000				4 980 000	1 480 000
500	MOBILISATION AVANCE	0,00	3 500 000	540 000			540 000	2 010 000	1 090 000	720 000	620 000				4 980 000	1 480 000
	AMORTISSEMENTS	0,00	9 700 000	2 699 208	1 338 549	677 543	683 116	688 735	694 400	700 112	705 870	711 675		4 980 000	11 180 000	1 480 000
100	AMORT. EMPRUNT	0,00	6 200 000	2 699 208	1 338 549	677 543	683 116	688 735	694 400	700 112	705 870	711 675			6 200 000	
4	TVA	0,00														
400	TVA Payée	0,00														
5	AVANCE	0,00	3 500 000											4 980 000	4 980 000	1 480 000
500	AMORTISSEMENT AVANCE	0,00	3 500 000											4 980 000	4 980 000	1 480 000
	SOLDE ANN. AV. FINANCT	0,00	-443	-4 430 526	-4 106 513	-99 466	-224 547	-772 392	-526 693	1 188 090	-853 991	1 490 170	3 411 571	493 771		443
	TRESORERIE CUMULEE	0,00			776 618	-20 252	-382 151	159 139	28 046	1 236 024	296 163	1 074 658	4 486 229			

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 **138 825 €** consommés au 31/12/2023

Pas de dépenses réalisées sur ce poste en 2022.

Les dépenses réalisées en 2023 correspondent à la reprise et la complétude des études environnementales et à la réalisation de diagnostics précis de pollution en vue de la réalisation des travaux de viabilisation du SDIS.

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 **2 466 826 €** consommés au 31/12/2023

Aucune dépense réalisée sur ce poste en 2022.

Des régularisations sur frais d'actes ont été réalisées sur l'année 2023 pour un montant de – 3 813 €.

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 31/12/23

Aucune dépense réalisée sur ce poste en 2022 et 2023.

Honoraires

Ce poste intègre les honoraires :

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

Le poste honoraires intègre également les honoraires Teractem :

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

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

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

Sur ce point une variable est à noter :

- si le nombre de lots cédés est supérieur à 15 alors le montant des honoraires sera de 528 688 €
- en revanche si le nombre de lots cédés est inférieur ou égal à 15 le montant des honoraires sera de 500 000 €

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

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

Soit un total de :	1 861 964 € HT
Dont 910 624 € consommés au 31/12/2023	

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.

Les dépenses de l'année 2023 sont réparties comme suit :

- 23 060 € HT de rémunération TERACTEM, au titre de l'année 2023.
- 22 104 € HT de frais de maîtrise d'œuvre au titre de l'année 2023.

Frais financiers

Ce chapitre correspond aux frais financiers liés à la mise en place d'une ligne de trésorerie pour couvrir les besoins en financement de l'opération.

Soit un total de :	1 350 117 € HT
Dont 332 594 € consommés au 31/12/2023	

Les frais financiers pour l'année 2022 s'élèvent à 51 272 € HT.

Les frais financiers pour l'année 2023 s'élèvent à 163 775 € HT. Ils sont élevés du fait de la trésorerie négative de l'opération. En effet, l'avance de trésorerie consentie par la CCG en début d'année 2023 ne couvre pas le montant total de l'échéance trimestrielle de remboursement de la banque depuis la hausse des taux d'intérêts (échéance d'environ 220 k€/trimestre). Par ailleurs des dépenses complémentaires

sont nécessaires pour assurer la modification du Permis d'Aménager et l'implantation du SDIS dans l'opération, d'où la nécessité de compléter l'avance octroyer par la CCG au bilan de l'opération.

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 **202 469 €** HT consommés au 31/12/2023

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).

Les dépenses 2023 s'élèvent à 975 € HT et comprennent des frais de taxes foncières et de renouvellement du nom de domaine du site internet de l'Ecoparc.

La CCG est à risque sur le poste bilan « Communication et Concertation », au 31/12/2023, sur les 304 000 € HT inscrits au bilan, 170 545 € HT ont déjà été dépensés.

Recettes

Versement collectivité

Soit un total de
Dont **15 603 €** perçus au 31/12/2023

37 603 € HT

Il n'y a pas eu de recettes sur les années 2022 et 2023.

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/m² de foncier jusqu'au 01/01/ 2023
- Evolution à 72 et 76 € HT/m² pour les années ultérieures.

Soit un total de	13 520 407 € HT
Dont 0 € perçus au 31/12/2023	

4. ORIENTATIONS A COURT TERME ET DECISIONS A PRENDRE

4.1 ORIENTATIONS ET PERSPECTIVES POUR 2024

Règlementaire

- Suivi de la procédure de recours à l'encontre du permis d'aménager.
- Suivi de la procédure d'appel auprès de la Cour Administrative d'Appel de Lyon

Financier

- Suivi de l'état de trésorerie de l'opération et paiement d'avance trimestrielles.

Communication

- Mise à jour du site internet.
- Stratégie de communication à définir.

Opérationnel

- Réalisation des travaux de viabilisation du lot du SDIS.

4.2 DELIBERATIONS A VENIR

- Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale de l'année 2023
- Avenant à la convention d'avance pour octroyer une avance complémentaire de 1 480 k€ au bilan de l'opération.

5. Annexe 1 – Bilan des Acquisitions et Cessions de l'année 2023

1630 ECOPARC DU GENEVOIS						
CRACL 2023 - BILLAN DES ACQUISITIONS ET CESSIONS						
Propriétaires	Parcelles achetées		Prix d'acquisition du foncier			Signature de l'acte
	Réf. cad.	Surface (m ²)	H.T.	TVA	TTC	
Communauté de Communes du Genevois	AY 84	6074	80 300,00	16 060,00	96 360,00	18/03/2019
	AY 85	1956				
Communauté de Communes du Genevois	AY 89	52334	1 624 160,00	154 766,35	1 778 926,35	18/03/2019
	AY 87	85246				
	AY 86	1435				
	AY 79	1219				
	AY 81	978				
	B 2303	21204				
Communauté de Communes du Genevois	AY 88	2183	21 830,00	2 099,20	23 929,20	28/11/2019
Communauté de Communes du Genevois	AZ 159	16004	166 460,00	33 292,00	199 752,00	28/11/2019
	AZ 160	642				
ADELAC	B 2173	2245	-	-	36 470,00	30/09/2019
	B 2178	18				
	B 2182	731				
	B 2203	323				
	B 2205	162				
	B 2209	168				
Propriétaire privé convention prise de possession anticipée :	AY 31	1840	-	-	82 800,00 €	18/09/2019
					18 400,00 €	02/08/2018
Propriétaire privé	AY 48	2965	-	-	35 580,00 €	15/04/2019
Propriétaire privé en indivision convention prise de possession anticipée :	AZ 29	8866			265 980,00 €	11/03/2020
	AZ 30	3685			1,00 €	
					88 660,00 €	11/03/2020
		210278			2 272 217,55	