



CONSEIL MUNICIPAL DU 04 AVRIL 2023

DÉLIBÉRATION MUNICIPALE n° DEL 2023-024

Nature de l'acte :
1.4 - Autres contrats

Conseillers municipaux
En exercice : 27
Présents : 19
Votants : 23

Le **04/04/2023** à 20h00, les membres du conseil municipal de la commune de Viry convoqués conformément aux articles L. 2121-10 à L. 2121-12 du Code général des collectivités territoriales le **29/03/2023**, se sont réunis en session ordinaire, dans les locaux de la salle communale l'Ellipse, 140 rue Villa Mary, sous la présidence de M. Laurent CHEVALIER, Maire.

Présents : CHEVALIER Laurent, Maire, DUPONT Lorelei, DE VIRY François, SECRET Michèle, BARBIER Claude, JACQUET Ludivine, AMSALEM Ronan, RODRIGUEZ Sandrine, BONHOMME Samuel, adjoints, VIOLLET Michèle, MATTANA Alain, LARCHER Patrick, BERON Alexandra, NUNES Mickaël, MOYNAT Raphaël, MERLOT Cédric, BARBIER Lucien, DELAÎTRE Pierre-Adrien, ROSAY Jacques, conseillers, formant la majorité des membres en exercice, le conseil étant composé de vingt-sept membres.

Procuration(s) : VIOLLET Pierre à VIOLLET Michèle, DEMALTE Carine à NUNES Mickaël, BARBIER Savoya à BARBIER Claude, CHEVALIER-NEILSON Lucy à CHEVALIER Laurent

Absent(s) : VIOLLET Pierre, DUPENLOUP Nathalie, DEMALTE Carine, PANTACCHINI Julien, BARBIER Savoya, SECRET Michel, DE VIRY Henri, CHEVALIER-NEILSON Lucy

Secrétaire de séance : VIOLLET Michèle

07 – ECOVELA – TRAITE DE CONCESSION ZAC DU CENTRE

Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale pour l'année 2022

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée, que par convention approuvée par délibération en date du 12 février 2008, la commune a confié l'aménagement et l'équipement de la ZAC du Centre à la société TERACTEM, dans le cadre d'un Traité de Concession d'Aménagement, conformément à l'article L. 300-4 du Code de l'Urbanisme, pour une durée initiale de 12 années, à compter de son entrée en vigueur. La durée de ce traité a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2026.

Conformément à l'article L. 300-5 de ce même code, le concessionnaire TERACTEM doit produire chaque année un Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale (C.R.A.C.L.), qui fait état du déroulement de l'opération durant l'exercice N-1 et des prévisions de dépenses pour l'exercice N.

TERACTEM présente ainsi le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale au 31 décembre 2022.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

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

Entendu l'exposé, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par 22 voix pour et 1 abstention (DE VIRY François),

Article unique

Approuve le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale (C.R.A.C.L.) au 31 décembre 2022, relatif au traité de concession d'aménagement de la ZAC du Centre de VIRY, présenté par TERACTEM, annexé à la présente délibération.

Les signatures suivent au registre

Le Maire,

Nomenclature télétransmission :

1.4 - Autres contrats

Mesures de publicité :

Télétransmise le

Affichée le

Certifiée exécutoire le

Par délégation du Maire
La directrice générale adjointe des services

Florence AUDIN

Laurent CHEVALIER

Voies de recours : « Tout recours à l'encontre de la présente délibération pourra être porté devant le Tribunal Administratif de GRENOBLE dans un délai de deux mois suivant sa publication. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Dans le même délai, un recours gracieux peut être présenté à l'auteur de la délibération. Dans ce cas, le recours contentieux pourra être introduit dans les deux mois suivant la réponse (le silence gardé pendant les deux mois suivant le recours gracieux emporte rejet de la demande) ».

Concession d'Aménagement Commune de VIRY

ZAC du CENTRE à VIRY

Opération n° 1179

Compte Rendu annuel d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL) (Article L.300-5 du Code de l'Urbanisme) au 31 décembre 2022

Concession d'Aménagement		
Signature	12/02/2008	
Date d'expiration	31/12/2022	
Avenant n° 1	14/04/2010	Ajout d'une mission au concessionnaire + modification participation
Avenant n° 2	08/07/2010	Modification versement participation
Avenant n° 3	06/01/2011	Impact modification TVA + modification participation
Avenant n° 4	13/11/2012	Régularisation financière + précision impact du projet sur le réseau de chaleur + prise en compte demandes concédant
Avenant n° 5	06/12/2013	Régularisation financière + modification échéancier de versement de la participation restant due
Avenant n° 6	24/12/2014	Surcout travaux place centrale + moins-value foncière + modification participation + planning tranche 2
Avenant n° 7	28/07/2016	Modification du montant et de l'échéancier de la participation
Avenant n° 8	26/06/2017	Prolongement de la durée de la concession jusqu'au 31.12.2022 + modification article 3 + modification de l'échéancier du versement de la participation
Avenant n°9	02/12/2021	Prolongement de la durée de la concession jusqu'au 31.12.2026
Avenant n°10	19/07/2022	Modification du montant de la participation du Concédant.

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	3
ETAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPERATION	5
A ACQUISITIONS ET RETROCESSIONS FONCIERES A LA COMMUNE	5
B TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET ETUDES.....	6
C COMMERCIALISATION TRANCHE 1	7
D COMMERCIALISATION TRANCHE 2.....	8
ELEMENTS FINANCIERS.....	9
A NOTE DE COMMENTAIRE SUR LE BILAN FINANCIER ANNEE 2022	10
B PREVISIONNEL BILAN FINANCIER 2023.....	11
ORIENTATIONS A COURT TERME ET DECISIONS A PRENDRE	13
A ORIENTATION ET PERSPECTIVES POUR 2023	13
B DELIBERATIONS	13

PREAMBULE

L'opération de la ZAC du Centre représente une superficie d'environ 16,3 ha situés au centre du bourg de VIRY.

Cette opération d'aménagement permettra la réalisation à terme, d'environ 59 000 m² de Surface de Plancher, répartis de la manière suivante :

- 58 000 m² de SP de logements correspondant à environ 800 logements
- 3 300 m² de SP en commerces et services

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux en matière de voirie, réseaux, aménagements d'espaces libres permettant de répondre aux besoins des usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

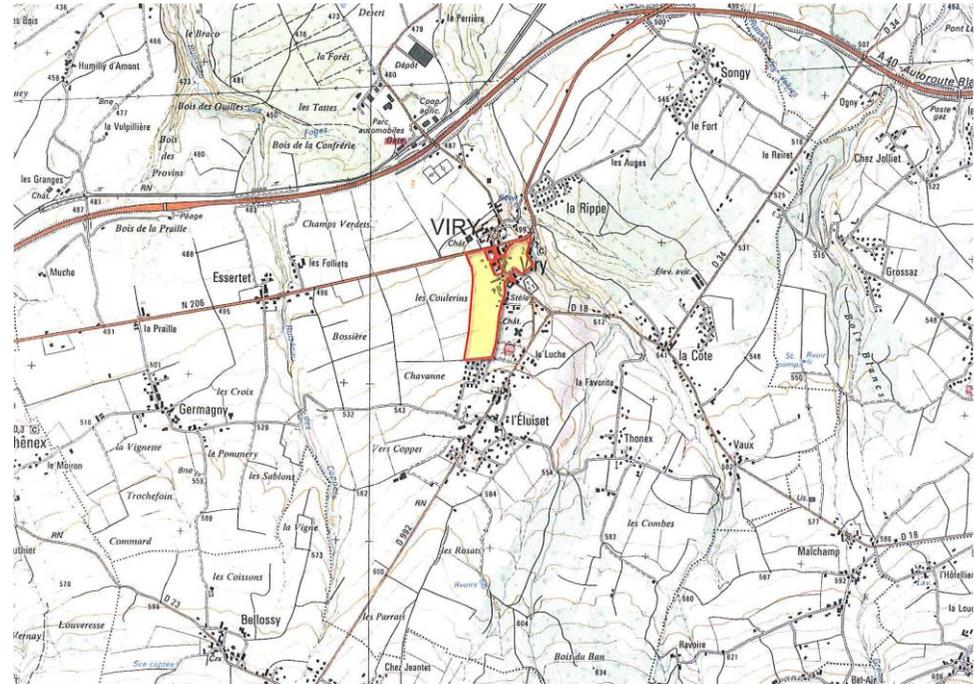
Ce projet est réalisé sous la forme d'une procédure de ZAC dont le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal en date du 12 février 2008.

Cette opération a fait l'objet d'une mise en concurrence sous la forme d'une consultation mise en œuvre par la Commune (articles L 300-4 et R 300-4 du Code de l'Urbanisme).

Par délibération en date du 12 février 2008, le conseil municipal de VIRY a retenu SED Haute-Savoie, devenue TERACTEM, en qualité de concessionnaire pour réaliser l'aménagement de la ZAC du Centre.

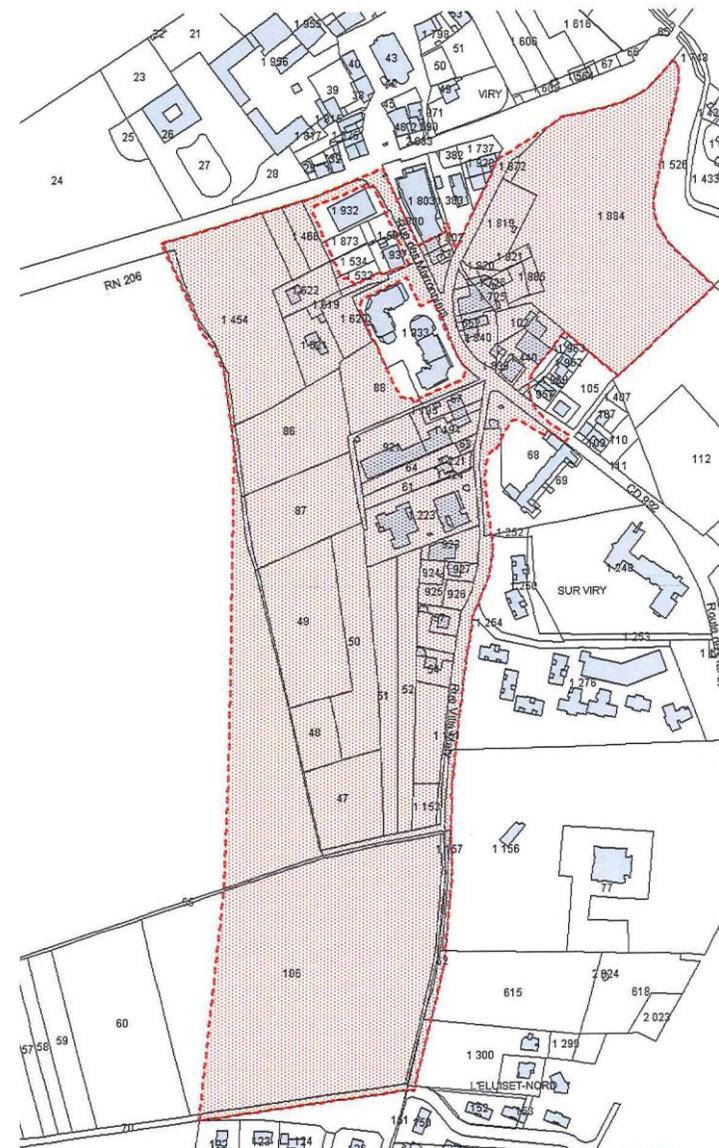
Le conseil d'administration de SED Haute-Savoie en date du 21 février 2008 a approuvé le traité de concession.

Cette opération est menée aux risques de l'aménageur sur les volets travaux et commercialisation dans les limites et conditions fixées dans le traité de concession et ses avenants.





ZAC DU CENTRE - VIRY Plan périmétral

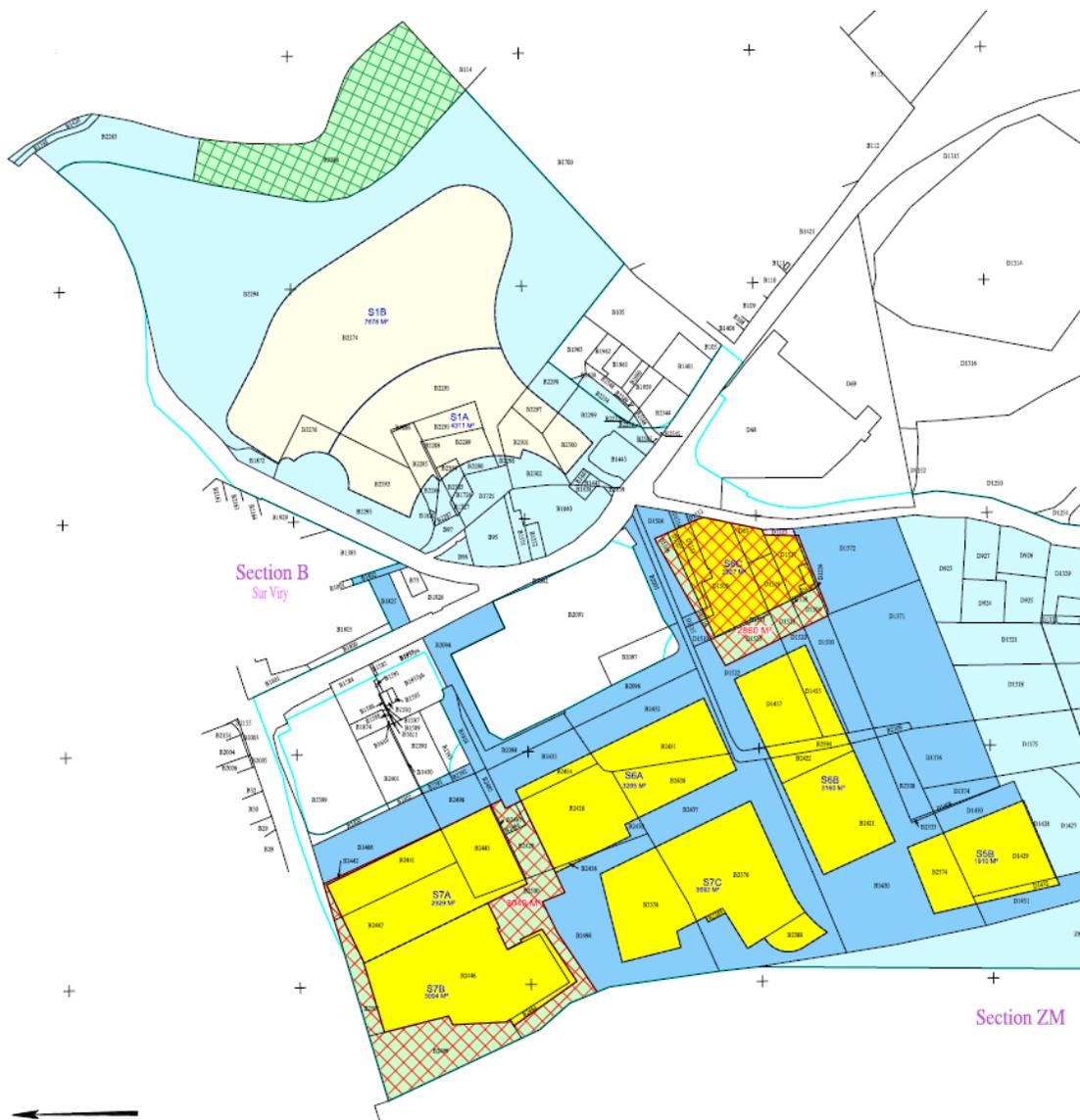


ETAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPERATION

A ACQUISITIONS ET RETROCESSIONS FONCIERES A LA COMMUNE

Surface totale ZAC : environ 163 000 m² dont 30 860 m² acquis en direct par PROMOGIM

Depuis 2016, 100% du foncier ont été acquis soit par la Commune, soit par TERACTION.



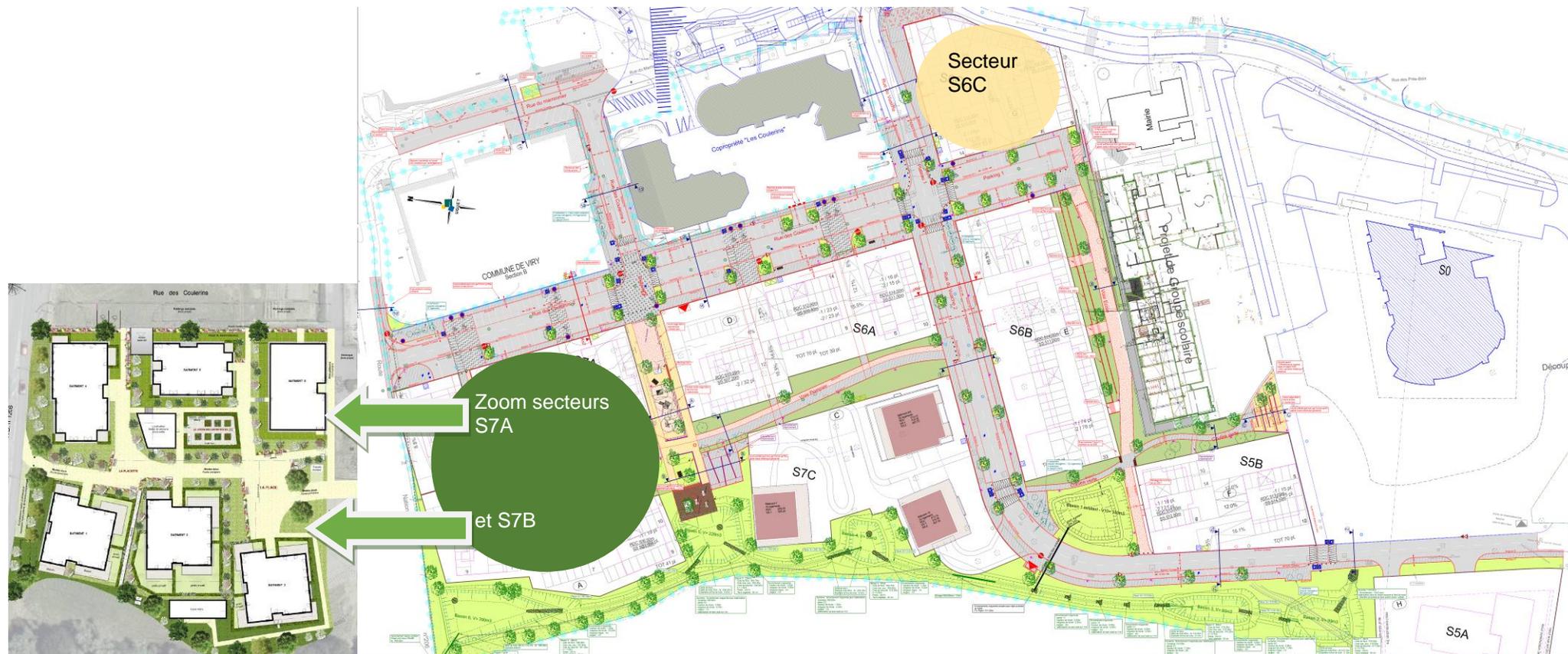
Conservé par TERACTION:

Parcelles	Superficies
B2494	119
B2497	22
B2499	1236
B2500	975
B2501	325
B2429	298
B2442	74
D1504	153
D1505	57
D1506	168
D1507	113
D1509	936
D1511	44
D1513	199
D1516	13
D1517	276
D1518	3
D1519	242
D1521	141
D1523	333
D63	150
D1224	32
Total	5909

Remise du foncier à la Commune de Viry:

Parcelles	Superficies
B2284	3755
D1345	1
Total	3756

B TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET ETUDES



L'année 2022 a été consacrée :

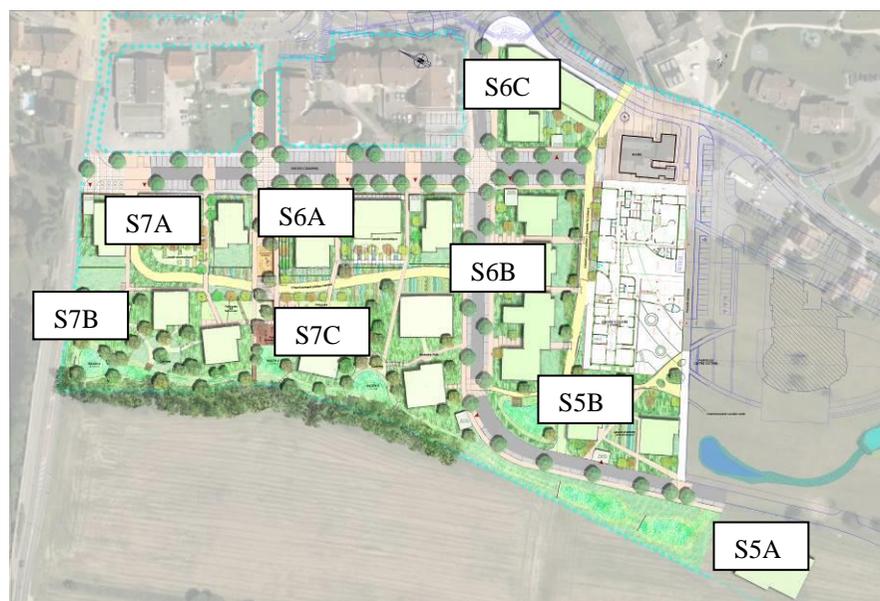
- Tranche 1 : achevée.
- Pour la tranche 2 : Les chantiers des îlots S7A&B ont débuté. Les études de montage opérationnel de l'îlot S6C reprendront après la finalisation de l'étude de programmation générale de la Commune sur les équipements publics du centre ville, notamment des bâtiments scolaires.

L'année 2023 sera consacrée à l'accompagnement technique des travaux de construction des îlots S7A&B (suivi de la convention de dépassement d'emprises) et à la 1^{ère} phase de travaux d'aménagement de la voie pompier et des futurs espaces publics localisés sur les îlots S7A&B, la 2^e phase n'interviendra qu'après réalisation des constructions des programmes immobiliers des îlots S7A&B. Les études de programmation de l'îlot S6C devraient reprendre en 2023.

D COMMERCIALISATION tranche 2

Secteur	Promoteur	Programme	Type *	Surface de plancher	CSV / Convention participation / Ventes	Observations
S5-A	KAUFMAN & BROAD	1 bâtiment 34 logements	AL	2 380 m ²	Vente signée le 27/03/2014	Programme livré
S5-B	BOCION, transfert à SCCV l'Excellium (BOCION + SAFILAF)	2 bâtiments 26 logements	AL	2 000 m ²	Compromis de vente signé le 01/08/2013 Vente signée le 02/03/2015	Programme livré
S7-A	OPH74	3 bâtiments 67 logements et 300m ² de locaux de services en lien avec la résidence	LS	4 060 m ²	Acte de vente signé le 28/10/2021	Démarrage des travaux courant 2022
S7-B	MARIGNAN SAVOIE LEMAN	3 bâtiments 53 logements	AL	3 937 m ²	Acte de vente signé le 28/10/2021	Démarrage des travaux courant 2022
S7-C	SA MONT BLANC	3 bâtiments 72 logements	AS + LS	4 600 m ²	Vente signée le 19/12/2014	Programme livré
S6-A	MARIGNAN	3 bâtiments 52 logements + commerces	AL	3679 m ² + 584 m ² commerces	Compromis de vente prévu en mars 2017	Programme livré
S6-B	ICADE - SNI	4 bâtiments reliés 83 logements	AL	5684 m ² +319 m ² commerces	Ventes signées le 28/07/2016, pour la T1 et le 30/11/2016, pour la T2	Programme livré
S6-C		3 bâtiments reliés environ 25 logements + commerces	AL	Environ 1 586 m ² + 946 m ² commerces		En attente
TOTAL		Environ 411 logements		27 926 m² logement 1849 m² commerces / activités		

AL : accession libre - AS : accession sociale - LS : location sociale - LL : locatif libre



ELEMENTS FINANCIERS

Intitulé	Bilan HT	Bilan 31.12.2021	Réalisé	Réalisé	REALISE	PREVISIONNEL				TOTAL
	INITIAL	approuvé	au 31.12.2022	au 31.12.2021	en 2022	2023	2024	2025	2026	HT
DEPENSES	25 884 002	29 196 760	26 490 211	26 407 020	83 192	769 628	990 559	539 920	406 441	29 196 760
ETUDES	195 000	246 639	207 639	207 639		10 000	15 000	14 000		246 639
Etudes forfait dossier réalisation	195 000	246 639	207 639	207 639		10 000	15 000	14 000		246 639
Etudes surcoût ART.13.2.1										
ACQUISITIONS	10 944 418	13 165 787	12 745 637	12 740 787	4 850	225 000	145 000	5 000	45 149	13 165 787
Acqts Risque COMMUNE	10 944 418	10 944 264	10 944 263	10 944 263						10 944 263
SURCOUT FONCIER ART.13.2.1		1 403 584	1 403 585	1 403 585						1 403 585
Acqts risque TERACTION		817 939	397 790	392 939	4 850	225 000	145 000	5 000	45 149	817 939
Travaux Forfait dossier Réal.	9 624 378	11 019 733	9 746 634	9 734 034	12 600	272 900	564 000	293 000	143 200	11 019 734
TRAVAUX	9 624 378	9 498 374	8 893 474	8 892 874	600	122 900	331 000	151 000	86 000	9 584 374
HONORAIRES		1 001 962	815 962	803 962	12 000	40 000	83 000	52 000	25 000	1 015 962
IMPREVUS		319 397	37 197	37 197		60 000	70 000	70 000	12 200	249 397
Actualisation forfait doss.Réal.		200 000				50 000	80 000	20 000	20 000	170 000
TRAV.Surcoût ART.13.2.1										
HONORAIRES TERACTION	2 551 949	3 318 586	2 947 850	2 884 046	63 804	119 228	115 504	86 920	77 092	3 346 594
FRAIS FINANCIERS	1 711 334	450 894	78 394	78 394		86 500	86 055	86 000	86 000	422 949
F.F. forfait dossier réalisation	1 711 334	450 894	78 394	78 394		86 500	86 055	86 000	86 000	422 949
F.F. surcoût ART.13.2.1										
FRAIS DIVERS	856 923	995 121	764 058	762 121	1 937	56 000	65 000	55 000	55 000	995 058
RECETTES	25 884 003	30 491 204	29 471 092	29 462 624	8 468		1 028 580			30 499 672
VERSEMENTS COLLECTIVITE	5 543 003	6 433 884	6 433 884	6 433 884						6 433 884
PART.FINANC.dossier réalisation	5 543 003	5 765 400	5 765 400	5 765 400						5 765 400
PART. compl. surcoût ART.13.2.1		668 484	668 484	668 484						668 484
CESSIONS	20 341 000	23 955 474	22 926 894	22 926 894			1 028 580			23 955 474
CESSIONS TRANCHE 1	20 341 000	10 014 337	10 014 337	10 014 337						10 014 337
CESSIONS TRANCHE 2		14 191 137	12 912 557	12 912 557			1 278 580			14 191 137
RISQUE COMMERCIAL		-250 000					-250 000			-250 000
PRODUITS DIVERS		101 846	110 314	101 846	8 468					110 314
FINANCEMENT		800	800	800						800
MOBILISATIONS		14 843 800	14 843 800	14 843 800						14 843 800
AMORTISSEMENTS		14 843 000	14 843 000	14 843 000						14 843 000
SOLDE ANN. AV. FINANCT	1	1 294 444	2 980 881	3 055 604	-74 724	-769 628	38 021	-539 920	-406 441	1 302 912
TRESORERIE CUMULEE				3 107 553	2 974 303	2 216 608	2 254 629	1 714 709	1 303 712	1 303 712

A NOTE DE COMMENTAIRE SUR LE BILAN FINANCIER DE L'ANNEE 2022

DEPENSES

Etudes	Frais de géomètre	-- € HT
Acquisitions	Frais d'acte et frais d'avocat	4 850 € HT
Travaux	Tranche 2 : maintenance de la borne de recharge des véhicules électriques Honoraires de maîtrise d'œuvre et de coordination sécurité-santé	12 600 € HT
Charges	Rémunération contractuelle du concessionnaire au titre de conduite d'opération et forfait de mobilisation + honoraires de gestion des ventes	63 804 € HT
Frais financiers	Pour le portage des dépenses non couvertes par les recettes	-- € HT
Frais divers	Ce chapitre comprend les honoraires de l'urbaniste de la tranche 2, les frais de reproduction, l'assurance des travaux, les frais de communication, les taxes foncières sur terrains acquis, ...	1 937 € HT
TOTAL DEPENSES 2022		83 192 € HT

RECETTES

Versements Collectivité	Conformément à l'avenant n°10, le dernier versement de participation de la Commune a eu lieu en 2021. Ce poste est soldé.	-- € HT
Cessions	Il n'y a pas eu de cession en 2022	-- HT
Produits divers	Indemnités de dégradations réglées par les promoteurs, remboursement concessionnaires, produits d'exploitation de la borne de recharge pour véhicules électriques	8 468 € HT
TOTAL RECETTES 2022		8 468 € HT

FINANCEMENT

Emprunt	--	-- €
----------------	----	------

B PREVISIONNEL BILAN FINANCIER POUR L'ANNEE 2023

DEPENSES

Etudes	Frais de géomètre liés à la reprise des études de l'ilot S6C et au remaniement cadastral	10 000 € HT
Acquisitions et frais annexes	Les acquisitions prévues initialement pour l'aménagement de la ZAC sont achevées. Les dépenses restantes concernent le solde du dernier dossier d'acquisition. Les dépenses prévisionnelles concernent les dépenses pour l'acquisition en VEFA de bureaux auprès d'OPH74 dans le programme immobilier S7A se répartissant entre 2023 et 2024.	225 000 € HT
Travaux	Provision pour des travaux de raccordement des chantiers des ilots S7A&S7B (réseau de chaleur urbain) et de la 1ere phase de travaux d'aménagement de la voie pompiers sur le tronçon S7A&B.	272 900 € HT
Charges	Rémunération contractuelle du concessionnaire au titre de la conduite d'opération, du forfait de mobilisation et de commercialisation.	119 228 € HT
Frais financiers	Liés au portage financier des dépenses.	86 500 € HT
Frais divers	Ceux-ci correspondent aux mêmes types de dépenses que précédemment (frais de communication, taxes foncières, assurances, ...)	56 000 € HT
TOTAL DEPENSES PREVISIONNELLES 2023		769 628 € HT

RECETTES

Versement Collectivité	Conformément à l'avenant n°10 à la Convention de Concession d'Aménagement, le dernier versement de participation prévu n'a pas été appelé : le poste « participation financière » de la Commune est soldé.	--- €
Cessions	---	--- € HT
Produits divers	---	--- € HT
TOTAL RECETTES PREVISIONNELLES 2023		--- € HT

FINANCEMENT

Pour 2023, il n'est pas prévu de mobiliser de financement complémentaire -- €

PARTICIPATION

Le poste « participation financière » de la Commune est soldé.

C Evolution entre le dernier bilan approuvé (31/12/2021) et le bilan actualisé au 31/12/2022

Intitulé	Bilan HT traité de concession	CRACL HT au 31/12/2021	CRACL HT au 31/12/2022	Ecart par rapport au précédent CRACL	Commentaires sur les écarts
DEPENSES	25 027 079 €	29 196 760 €	29 196 760 €	0 €	
ETUDES	195 000 €	246 639 €	246 639 €	0 €	
Etudes forfait dossier réalisation	195 000 €	246 639 €	246 639 €	0 €	Invariant
Etudes surcoût ART. 13.2.1				0 €	
ACQUISITIONS	10 944 418 €	13 165 787 €	13 165 787 €	0 €	
Acquisitions à risque Commune	10 944 418 €	10 944 263 €	10 944 263 €	0 €	Invariant
Surcoût foncier à risque Commune ART 13.2.1		1 403 585 €	1 403 585 €	0 €	Invariant
Acquisitions à risque TERACTEM		817 939 €	817 939 €	0 €	Invariant
TRAVAUX	9 624 378 €	11 019 734 €	11 019 734 €	0 €	
Travaux		9 498 374 €	9 584 374 €	86 000 €	Intégration de l'évolution des coûts de travaux
Honoraires		1 001 962 €	1 015 962 €	14 000 €	indexé sur l'évolution des coûts de travaux
Imprévus		319 397 €	249 397 €	-70 000 €	
Actualisation forfait doss. Réal.		200 000 €	170 000 €	-30 000 €	Provision pour actualisation / révision des prix / inflation : une partie est intégrée dans l'évaluation du coût des travaux ci-dessus
Surcoût travaux ART 13.2.1				0 €	
Honoraires TERACTEM	2 551 949 €	3 306 392 €	3 346 594 €	40 202 €	Indexés sur l'évolution estimée des coûts travaux
FRAIS FINANCIERS	1 711 334 €	524 231 €	422 949 €	-101 282 €	Ajustés sur la durée restante de la concession d'aménagement
FRAIS DIVERS	856 923 €	995 121 €	995 058 €	-63 €	Quasi-invariant
RECETTES	25 884 003 €	30 491 204 €	30 499 672 €	8 468 €	
VERSEMENT COLLECTIVITE	5 543 003 €	6 433 884 €	6 433 884 €	0 €	Arrêt des appels de participation, conforme à l'avenant n° 10 au traité de concession
Part. financière dossier réalisation	5 543 003 €	5 765 400 €	5 765 400 €	0 €	Invariant
Part. compl. Surcoût ART 13.2.1		668 484 €	668 484 €	0 €	Invariant
CESSIONS	20 341 000 €	23 955 474 €	23 955 474 €	0 €	
Cessions tranche 1	20 341 000 €	10 014 337 €	10 014 337 €	0 €	Invariant
Cessions tranche 2		14 191 137 €	14 191 137 €	0 €	Invariant
Risque commercial		-250 000 €	-250 000 €	0 €	Invariant
PRODUITS DIVERS		101 846 €	110 314 €	8 468 €	
Produits divers		101 846 €	110 314 €	8 468 €	Produits essentiellement liés aux pénalités conservées, aux remboursements de concessionnaires, et aux produits d'exploitation de la borne de recharge pour véhicules électriques.

ORIENTATIONS A COURT TERME ET DECISIONS A PRENDRE

A ORIENTATION ET PERSPECTIVES POUR 2023

- ➔ Accompagnement des chantiers des constructeurs des ilots S7A&B
- ➔ 1^{ère} phase de travaux de la voie pompier (la 2^{de} interviendra à la fin des travaux de construction.
- ➔ Selon les résultats de l'étude de programmation urbaine de la Commune : poursuite des études pour l'ilot S6C.

B DELIBERATIONS

- ➔ Présentation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31/12/2022 soumis à l'approbation du Conseil Municipal.