



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 02 DECEMBRE 2025

Délibération n° DEL 2025-068

Le **02/12/2025** à 20h00, le conseil municipal de la commune de Viry dûment convoqué le **26/11/2025**, s'est réuni en session officielle, dans les locaux de la salle de l'Ellipse, 140 rue Villa Mary, sous la présidence de M. Laurent CHEVALIER, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 24

Présents : 15

CHEVALIER Laurent, Maire, DUPONT Lorelei, BARBIER Claude, SECRET Michèle, AMSALEM Ronan, RODRIGUEZ Sandrine, BONHOMME Samuel, LARCHER Patrick, adjoints, MATTANA Alain, DE VIRY François, MOYNAT Raphaël, BARBIER Savoya, MERLOT Cédric, ROSAY Jacques, LEFORT Agnès, conseillers.

Procurations : 03

BERON Alexandra a donné pouvoir à LARCHER Patrick, DUPENLOUP Nathalie a donné pouvoir à MOYNAT Raphaël, SECRET Michel a donné pouvoir à MERLOT Cédric

Absents : 09

BERON Alexandra, VIOLLET Pierre, VIOLLET Michèle, DUPENLOUP Nathalie, DEMALTE Carine, PANTACCHINI Julien, SECRET Michel, DE VIRY Henri, CHEVALIER-NEILSON Lucy

Secrétaire :

MATTANA Alain

Publicité : Acte certifié exécutoire compte-tenu de sa :

- ☒ Transmission à la préfecture le 11/12/2025
- ☒ Publication le 12/12/2025

Objet : ECOVELA - TRAITE DE CONCESSION ZAC DU CENTRE - Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale pour l'année 2024

M. le Maire rappelle à l'assemblée, que par convention approuvée par délibération en date du 12 février 2008, la commune de VIRY a confié l'aménagement et l'équipement de la ZAC du Centre à la société TERACTION, 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.

Conformément à l'article L. 300-5 de ce même code, le concessionnaire TERACTION 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.

TERACTION présente ainsi le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale au 31 décembre 2024.

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,

Article unique

Approuve le Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale (C.R.A.C.L.) au 31 décembre 2024, relatif au Traité de Concession d'aménagement de la ZAC du Centre de VIRY, présenté par TERACTION, annexé à la présente délibération.

Résultat du vote :

Pour : 15 voix	Contre : 00 voix	Abstention : 03 voix (DE VIRY François, MOYNAT Raphaël, DUPENLOUP Nathalie)
----------------	------------------	---

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire de la commune de Viry dans le délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal administratif de Grenoble, par voie postale (2 place de Verdun, BP1135, 38022 Grenoble cedex) ou par voie électronique (www.telerecours.fr) dans le délai de deux mois à compter de la publication ou de la notification de la présente délibération, ou à compter de la réponse de la commune de Viry, si un recours gracieux a été préalablement déposé.

Pour extrait conforme
Le Maire,
Laurent CHEVALIER

Le Secrétaire,
Alain MATTANA

Signé

Signé



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 2024

Concession d'Aménagement		
Signature	12/02/2008	
Date d'expiration	31/12/2029	
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	Prolongation 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.
Avenant n°11	06/03/2025	Prolongation de la durée de la concession jusqu'au 31.12.2029



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 ETUDES6

 C COMMERCIALISATION TRANCHE 17

 D COMMERCIALISATION TRANCHE 28

ELEMENTS FINANCIERS..... 9

 A NOTE DE COMMENTAIRE SUR LE BILAN FINANCIER ANNEE 2024 10

 B PREVISIONNEL BILAN FINANCIER 2025 11

ORIENTATIONS A COURT TERME ET DECISIONS A PRENDRE13

 A ORIENTATION ET PERSPECTIVES POUR 2025 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 a pour objectif de réaliser 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.

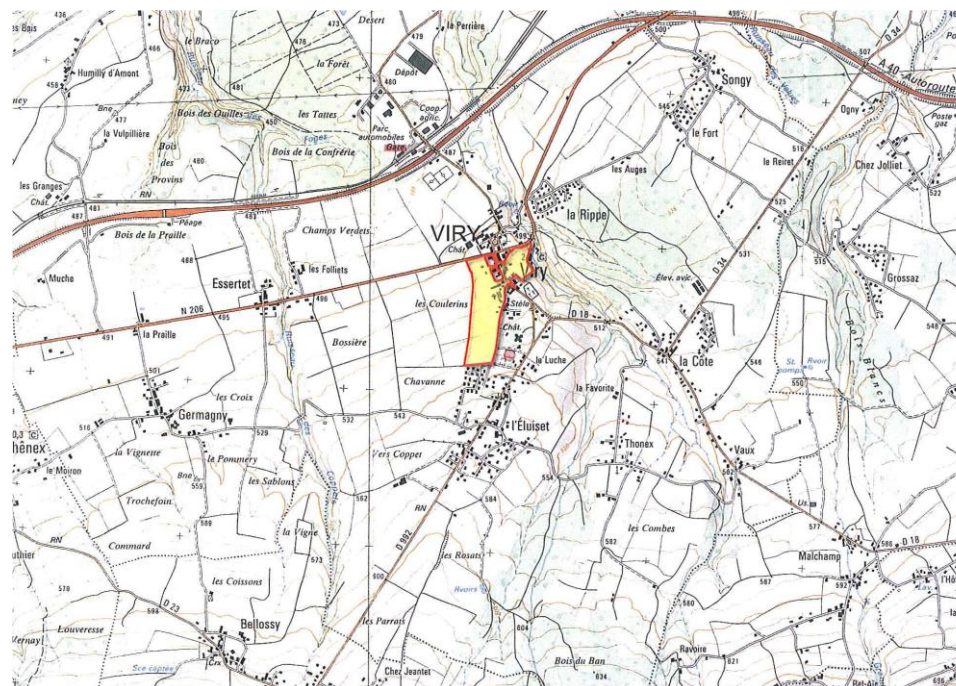
Ce projet est réalisé sous la forme d'une procédure de ZAC dont le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal en date du 12 février 2008.

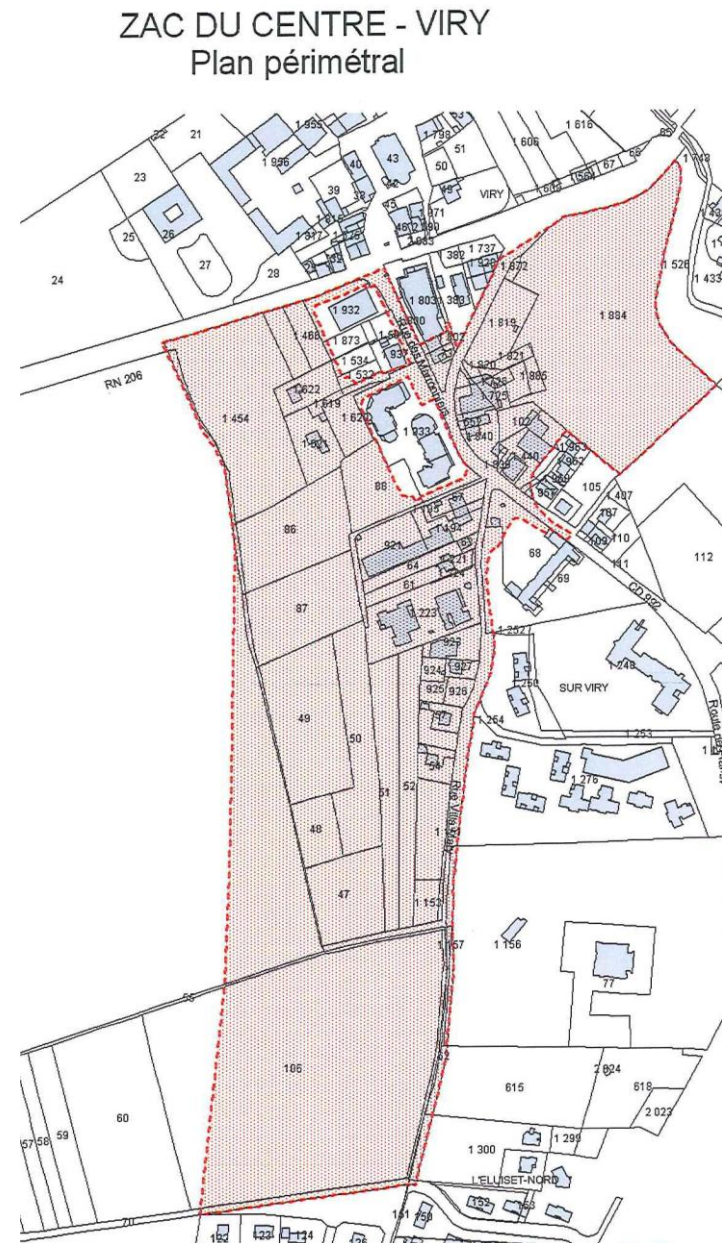
Cette opération a fait l'objet d'une mise en concurrence sous la forme d'une consultation mise en œuvre par la Commune (articles L 300-4 et R 300-4 du Code de l'Urbanisme).

Par délibération en date du 12 février 2008, le conseil municipal de VIRY a retenu SED Haute-Savoie, devenue TERACTION, 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.





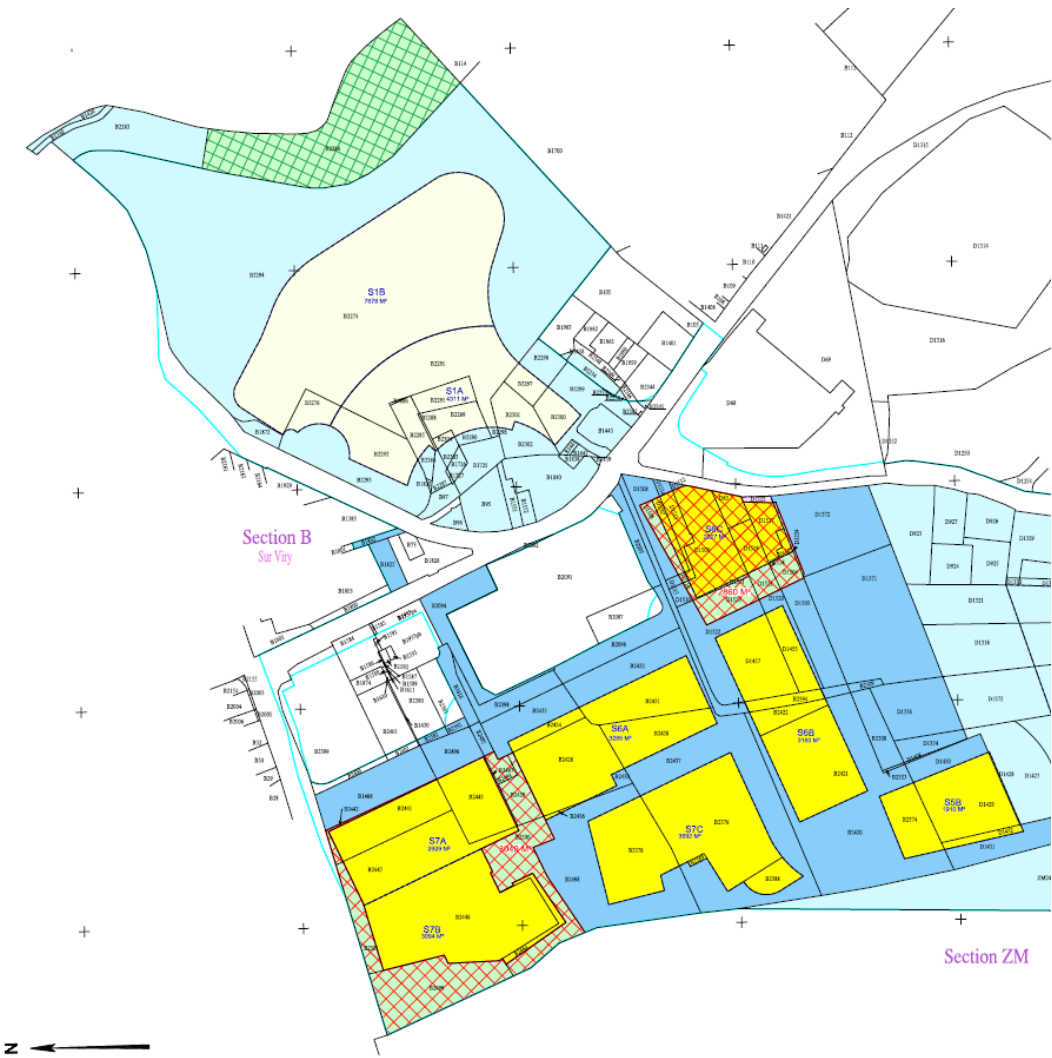
ETAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPERATION

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.

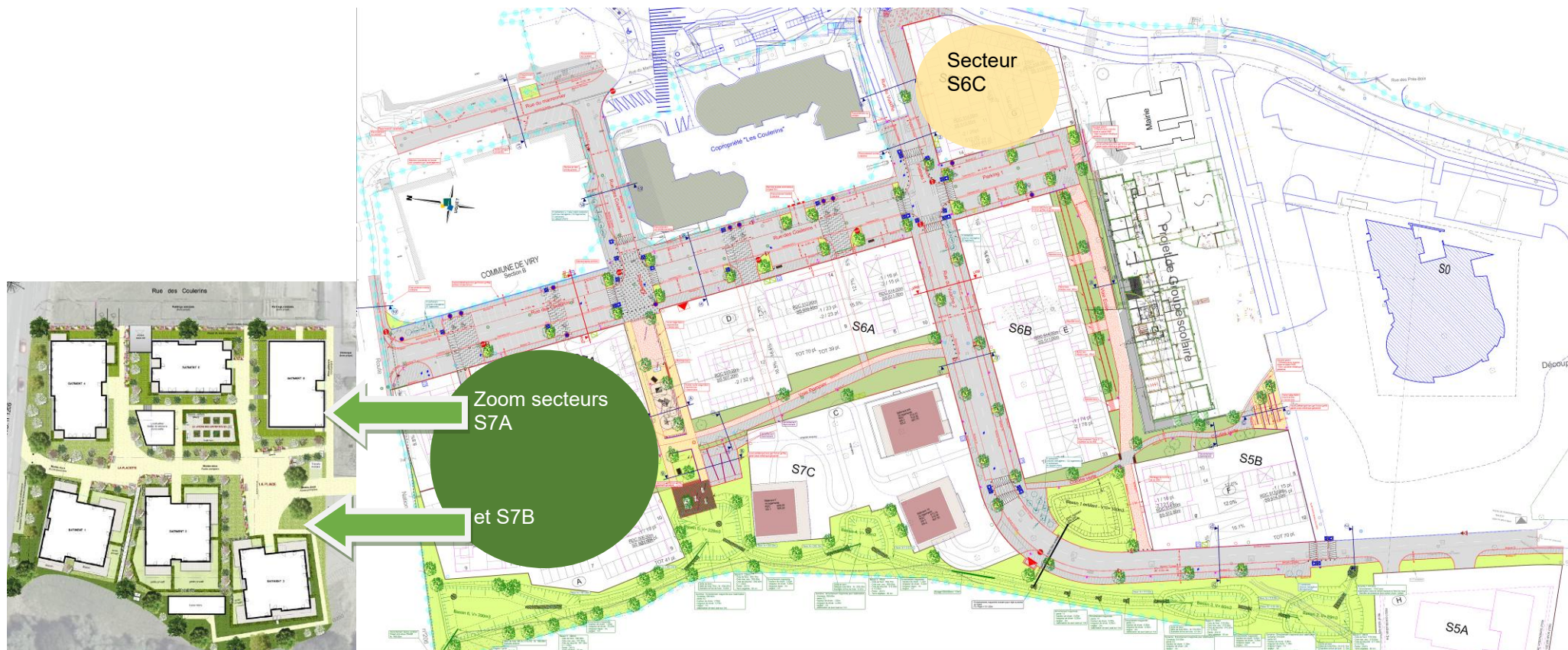
En 2025 TERACTION acquerra auprès d'OPH 74, un local de 149 m² devant permettre à la Commune d'aménager un CMS (Centre Municipal de Santé).



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

Parcelles	Superficies
B2284	3755
D1345	1
Total	3756

B TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET ETUDES



L'année 2024 a été consacrée :

- Tranche 1 : achevée.
- Tranche 2 : aux travaux d'aménagement de la voie pompiers et des futurs espaces publics localisés sur les ilots S7A&B et à l'engagement de la 2^e phase (aménagements paysagers, aire de jeux pour enfants...).

L'année 2025 sera consacrée :

- aux études de conception des espaces destinés au public autour de S6C.
- à la fin des travaux d'aménagements paysagers et de l'aire de jeux pour enfants des ilots S7A&B.
- à la mise à disposition des ouvrages de l'ilot S7A&B à la Commune.

C

Secteur	Promoteur	Programme	Type *	SHON	CSV / Convention participation et Dates	Observations
S1-A	BREMOND	65 logements environ 2000 m² Commerces/Services	AL	4 810 m² 1 767 m²	Compromis de vente signé le 10/08/2009	Vente faite en aout 2011
S1-B	HALPADES	61 logements 22 logements	LS AS	6 006 m²	Compromis de vente signé le 29/09/2009	Vente faite en mars 2011
S3-A + S4	PROMOGIM	33 maisons individuelles (S4) 73 logements collectifs (S3-A)	IND AL	7 810 m²	Convention de participation : signée en octobre 2008 pour 1 226 170 € HT	Maisons individuelles et bâtiments collectifs terminés
S3-B	OPAC	43 logements	AS + LS	3 232 m²	Compromis de vente signé le 17/04/2009	Vente faite en mars 2011
S3-C	CDC	42 logements	LL	3 465 m²		Vente faite en octobre 2010
S3-D	KAUFMAN & BROAD	57 logements	AL	4 200 m²	Compromis de vente signé le 17/04/2009	Vente faite en novembre 2011
	TOTAL	396 logements + 2000 m² de commerces/services		29523 m² logement 1767 m² commerces		



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	TERACTEM Construction	2 bâtiments reliés 22 logements dont 5 en BRS + locaux d'activité	AL & BRS	1 586 m ² + 195 m ² locaux d'activité	Vente prévue courant 2026	En attente au 31.12.2024
	TOTAL	409 logements		27 926 m² logement 1 098 m² commerces / activités		

AL : accession libre - AS : accession sociale - LS : location sociale - LL : locatif libre – BRS : Bail Social Solidaire



ELEMENTS FINANCIERS

Intitulé	Bilan HT		Réalisé	Réalisé	Réalisé	PREVISIONNEL					Nouveau bilan au 31.12.2024
	Initial	Approuvé au 31.12.2023	au 31.12.2024	au 31.12.2023	en 2024	2025	2026	2027	2028	2029	
DEPENSES	25 884 002	29 260 544	26 978 606	26 576 654	401 952	544 203	329 127	168 220	475 733	730 608	29 226 496
ETUDES	195 000	237 017	212 458	212 458		5 000	5 000	5 000	5 000	4 500	236 958
Etudes forfait dossier réalisation	195 000	237 017	212 458	212 458		5 000	5 000	5 000	5 000	4 500	236 958
Etudes surcoût ART.13.2.1											
ACQUISITIONS	10 944 418	13 193 126	12 747 556	12 745 244	2 311	389 081					13 136 637
Acqts Risque COMMUNE	10 944 418	10 944 263	10 944 263	10 944 263							10 944 263
SURCOUT FONCIER ART.13.2.1		1 403 585	1 403 585	1 403 585							1 403 585
Acqts risque TERACTION		845 279	399 708	397 397	2 311	389 081					788 789
Travaux Forfait dossier Réal.	9 624 378	11 139 048	10 066 261	9 754 324	311 938	75 930	149 000	45 000	327 500	566 000	11 229 691
TRAVAUX	9 624 378	9 938 724	9 184 444	8 893 724	290 720	66 886	120 000	20 000	265 000	490 000	10 146 330
HONORAIRES		998 127	844 620	823 402	21 218	6 044	16 500	10 000	17 500	51 000	945 664
IMPREVUS		132 197	37 197	37 197		3 000	10 000	10 000	20 000	20 000	100 197
Actualisation forfait doss.Réal.		70 000					2 500	5 000	25 000	5 000	37 500
TRAV.Surcoût ART.13.2.1											
HONORAIRES TERACTION	2 551 949	3 572 615	3 102 606	3 015 891	86 715	73 592	130 627	73 720	88 733	105 950	3 575 227
FRAIS FINANCIERS	1 711 334	103 394	78 394	78 394			7 500	7 500	7 500	7 500	108 394
F.F. forfait dossier réalisation	1 711 334	103 394	78 394	78 394			7 500	7 500	7 500	7 500	108 394
F.F. surcoût ART.13.2.1											
FRAIS DIVERS	856 923	1 015 344	771 331	770 344	988	600	37 000	37 000	47 000	46 658	939 589
RECETTES	25 884 003	30 331 649	29 474 346	29 474 271	75	57 426	860 685				30 392 457
VERSEMENTS COLLECTIVITE	5 543 003	6 433 884	6 433 884	6 433 884							6 433 884
PART.FINANC.dossier réalisation	5 543 003	5 843 587	5 765 400	5 765 400							5 765 400
PART. compl. surcoût ART.13.2.1		590 297	668 484	668 484							668 484
CESSIONS	20 341 000	23 784 196	22 926 894	22 926 894			860 685				23 787 579
CESSIONS TRANCHE 1	20 341 000	10 014 337	10 014 337	10 014 337							10 014 337
CESSIONS TRANCHE 2		13 769 859	12 912 557	12 912 557			860 685				13 773 242
PRODUITS DIVERS		113 569	113 568	113 493	75	57 426					170 994
FINANCEMENT		800									
MOBILISATIONS		14 843 800	14 843 800	14 843 800							14 843 800
AMORTISSEMENTS		14 843 000	14 843 800	14 843 800							14 843 800
SOLDE ANN. AV. FINANCT	1	1 071 105	2 495 740	2 897 617	-401 876	-486 777	531 558	-168 220	-475 733	-730 608	1 165 961
TRESORERIE CUMULEE				2 897 467	2 501 024	2 013 519	2 545 077	2 376 857	1 901 124	1 165 961	1 165 961

A NOTE DE COMMENTAIRE SUR LE BILAN FINANCIER DE L'ANNEE 2024

DEPENSES

Etudes	Frais de géomètre	-- € HT
Acquisitions	Frais d'acte et frais d'avocat	2 311 € HT
Travaux	Tranche 2 : travaux sur secteur S7A&B : voie pompier, aire de jeux, aménagements paysagers, Honoraires de maîtrise d'œuvre et de coordination sécurité-santé	311 938 € HT
Charges	Rémunération contractuelle du concessionnaire au titre de conduite d'opération et forfait de mobilisation + honoraires de gestion des ventes	86 715 € 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, & maintenance de la borne de recharge des véhicules électriques ...	988 € HT
TOTAL DEPENSES 2024		401 952 € 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 2024.	-€ HT
Produits divers	Indemnités de dégradations réglées par les promoteurs, remboursement concessionnaires, produits d'exploitation de la borne de recharge pour véhicules électriques	75 € HT
TOTAL RECETTES 2024		75 € HT

FINANCEMENT

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

B PREVISIONNEL BILAN FINANCIER POUR L'ANNEE 2025

DEPENSES

Etudes	Frais de géomètre liés à la reprise des études de l'ilot S6C et au remaniement cadastral	5 000 € HT
Acquisitions et frais annexes	Les acquisitions foncières prévues initialement pour l'aménagement de la ZAC sont achevées. Les dépenses prévisionnelles concernent l'acquisition en VEFA de bureaux auprès d'OPH74 dans le programme immobilier S7A en 2025 et les frais d'actes correspondants.	389 081 € HT
Travaux	Solde des travaux d'aménagement de la voie pompiers sur le tronçon S7A&B et réalisation de l'aire de jeux et des aménagements paysagers.	75 930 € HT
Charges	Rémunération contractuelle du concessionnaire au titre de la conduite d'opération, du forfait de mobilisation et de commercialisation.	73 592 € HT
Frais financiers	Liés au portage financier des dépenses.	-- € HT
Frais divers	Ceux-ci correspondent aux mêmes types de dépenses que précédemment (frais de communication, taxes foncières, assurances, urbaniste de la ZAC...)	600 € HT
TOTAL DEPENSES PREVISIONNELLES 2025		544 203 € HT

RECETTES

Versement Collectivité	Conformément à l'avenant n°10 à la Convention de Concession d'Aménagement, le poste « participation financière » de la Commune est soldé.	--- €
Cessions	---	-- € HT
Produits divers	Indemnité Marignan pour la réalisation des travaux de S7B	57 426 € HT
TOTAL RECETTES PREVISIONNELLES 2025		57 426 € HT

FINANCEMENT

Pour 2025, 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 (31/12/2023) et le bilan actualisé au 31/12/2024

Intitulé	Bilan HT traité de concession	CRACL HT au 31/12/2023	CRACL HT au 31/12/2024	Ecart par rapport au précédent CRACL	Commentaires sur les écarts
DEPENSES	25 027 079 €	29 260 544 €	29 226 496 €	-34 048 €	
ETUDES	195 000 €	237 017 €	236 958 €	-59 €	
Etudes forfait dossier réalisation Etudes surcoût ART. 13.2.1	195 000 €	237 017 €	236 958 €	-59 €	Quasi invariant
ACQUISITIONS	10 944 418 €	13 193 126 €	13 136 637 €	-56 490 €	
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		845 279 €	788 789 €	-56 490 €	Suppression de la provision pour indemnité suite à jugement définitif
TRAVAUX	9 624 378 €	11 139 049 €	11 229 691 €	90 643 €	
Travaux		9 938 724 €	10 146 330 €	207 606 €	Affinement de l'estimation du coût des travaux sur les espaces destinés à recevoir du public, notamment autour de S6C et provision en cas de pollution des sols
Honoraires		998 127 €	945 664 €	-52 463 €	Affinés au fur et à mesure, selon passation des derniers marchés.
Imprévus		132 197 €	100 197 €	-32 000 €	Ajustés selon importance des travaux restant à réaliser.
Actualisation forfait doss. Réal.		70 000 €	37 500 €	-32 500 €	Provision pour actualisation / révision des prix / inflation : ajustée selon importance des travaux restant à réaliser.
Surcoût travaux ART 13.2.1					
Honoraires TERACTEM	2 551 949 €	3 572 615 €	3 575 227 €	2 612 €	Ajustés sur la durée restante de la concession d'aménagement
FRAIS FINANCIERS	1 711 334 €	103 394 €	108 394 €	5 000 €	Ajustés sur la durée restante de la concession d'aménagement
FRAIS DIVERS	856 923 €	1 015 344 €	939 589 €	-75 754 €	Provision ajustée selon importance des travaux restant à réaliser.
RECETTES	25 884 003 €	30 331 648 €	30 392 457 €	60 809 €	
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 €	23 784 196 €	23 787 579 €	3 383 €	
Cessions tranche 1	20 341 000 €	10 014 337 €	10 014 337 €	0 €	Invariant
Cessions tranche 2		13 769 859 €	13 773 242 €	3 383 €	Adaptation du coût de cession à la répartition des surfaces entre commerces/locaux d'activités et logements suite à obtention PC.
Risque commercial				0 €	Commercialisation de la ZAC achevée : risque commercial supprimé
PRODUITS DIVERS		113 568 €	170 994 €	57 426 €	
Produits divers		113 568 €	170 994 €	57 426 €	Produits liés aux pénalités conservées, aux remboursements de concessionnaires, et aux produits d'exploitation de la borne de recharge pour véhicules électriques. En 2024: perception de l'indemnité due par Marignan pour le programme S7B

ORIENTATIONS A COURT TERME ET DECISIONS A PRENDRE

A ORIENTATION ET PERSPECTIVES POUR 2025

- ➔ Accompagnement de la fin des chantiers des constructeurs des ilots S7A&B.
- ➔ Solde des travaux de la voie pompiers, des aménagements paysagers et de l'aire de jeux pour les tous petits sur le secteur S7A&B.
- ➔ Accompagnement, en phase conception, du projet de construction de l'îlot S6C sur la partie « espaces publics ».
- ➔ Acquisition en VEFA de bureaux auprès d'OPH 74 dans le programme immobilier S7A et mise à disposition de ces locaux à la Commune.

B DELIBERATIONS

- ➔ Présentation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31/12/2024 soumis à l'approbation du Conseil Municipal.