COMMUNE DE VIRY
Haute-Savoie

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 20 OCTOBRE 2026

Délibération n° DEL 2026-093

Le **20/10/2026** à 20h00, le conseil municipal de la commune de Viry, dûment convoqué le **14/10/2026**, s'est réuni en session ordinaire, dans les locaux de la salle communale l'Ellipse, 140 rue Villa Mary sous la présidence de M. Cédric MERLOT, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 29

Présents : 25
MERLOT Cédric, Maire, POIRIER Patrice, MICHALOT Sandrine, BUIRON Christophe, BIGAND Martine, BERNARD Pierre, adjoints, DURAND Patrick, SECRET Michel, PERREARD Benoît, COUSIN Corinne, PORCHET Alexandre, GANDY Christophe, LOFFEL Delphine, ESCURE Laurent, FERNANDO Adeline, VILLARD Marie, SAUZE Myriam, NUNES Maud, BARBIER Claude, CHEVALIER Laurent, LASSALLE Déborah, RODRIGUEZ Sandrine, DERELI Elmas, BARTHASSAT Gary, DUPONT Loreleï.

Procurations : 04
HERRERO Sabine a donné pouvoir à BIGAND Martine, LACHENAL Yann a donné pouvoir à MERLOT Cédric, JACQUEMOUD Emmanuelle a donné pouvoir à POIRIER Patrice, DE VIRY François a donné pouvoir à DUPONT Loreleï.

Absents : 04
HERRERO Sabine, LACHENAL Yann, JACQUEMOUD Emmanuelle, DE VIRY François.

Secrétaire :
SECRET Michel

Publicité : Acte certifié exécutoire compte-tenu de sa :
☒ Transmission à la préfecture le 17/11/2026
☒ Publication le 19/11/2026

Objet : ECOVELA - TRAITE DE CONCESSION ZAC DU CENTRE - Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Locale pour l'année 2025

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 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.

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 2025.

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 2025, relatif au Traité de Concession d'aménagement de la ZAC du Centre de VIRY, présenté par TERACTEM, tel qu'annexé à la présente délibération.

Résultat du vote :

Pour : 27 voix	Contre : 00 voix	Abstention : 02 voix (DE VIRY François et DUPONT Loreleï)

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,
Cédric MERLOT

Signé

Le secrétaire,
Michel SECRET

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 2025

Concession d'Aménagement		
Signature Date d'expiration	12/02/2008 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 ETUDES 6
C COMMERCIALISATION TRANCHE 1 7
D COMMERCIALISATION TRANCHE 2 8

ELEMENTS FINANCIERS 9

A NOTE DE COMMENTAIRE SUR LE BILAN FINANCIER ANNEE 2025 10
B PREVISIONNEL BILAN FINANCIER 2026 11

ORIENTATIONS A COURT TERME ET DECISIONS A PRENDRE 13

A ORIENTATION ET PERSPECTIVES POUR 2026 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 m^2 de Surface de Plancher, répartis de la manière suivante :

- 58 000 m^2 de SP de logements correspondant à environ 800 logements
- 3 300 m^2 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.

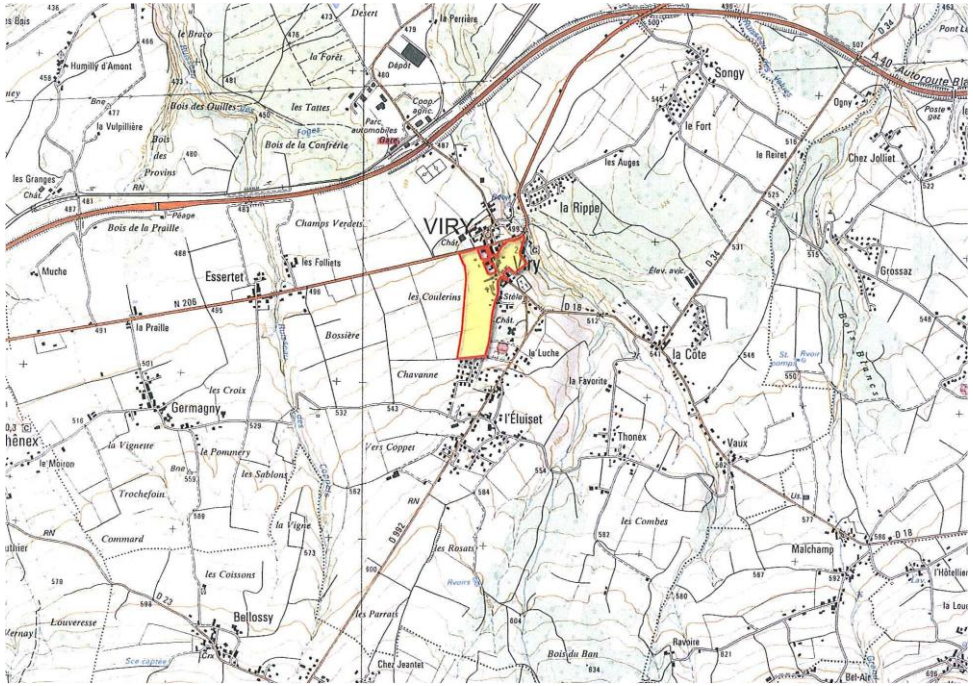
Ce projet est réalisé sous la forme d'une procédure de ZAC dont le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ont été approuvés par délibération du Conseil Municipal en date du 12 février 2008.

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.

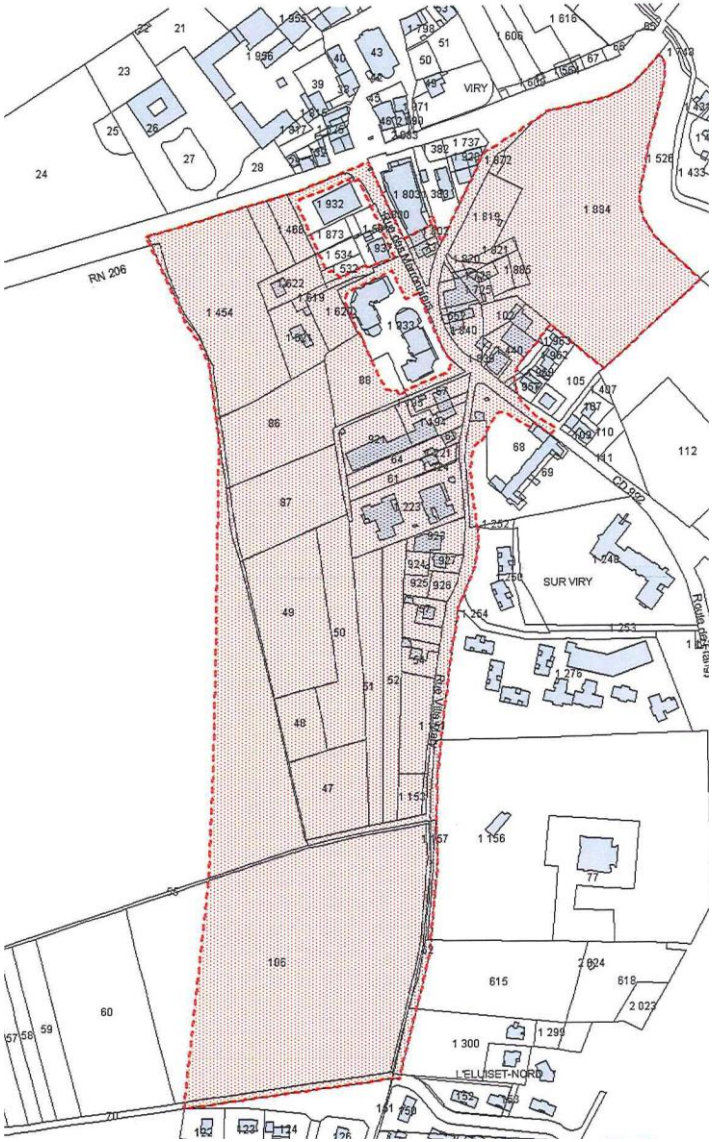
Cette opération est menée aux risques de l'aménageur sur les volets travaux et commercialisation dans les limites et conditions fixées dans le traité de concession et ses avenants.





ZAC du CENTRE - VIRY
PLAN MASSE

ZAC DU CENTRE - VIRY
Plan périmétral



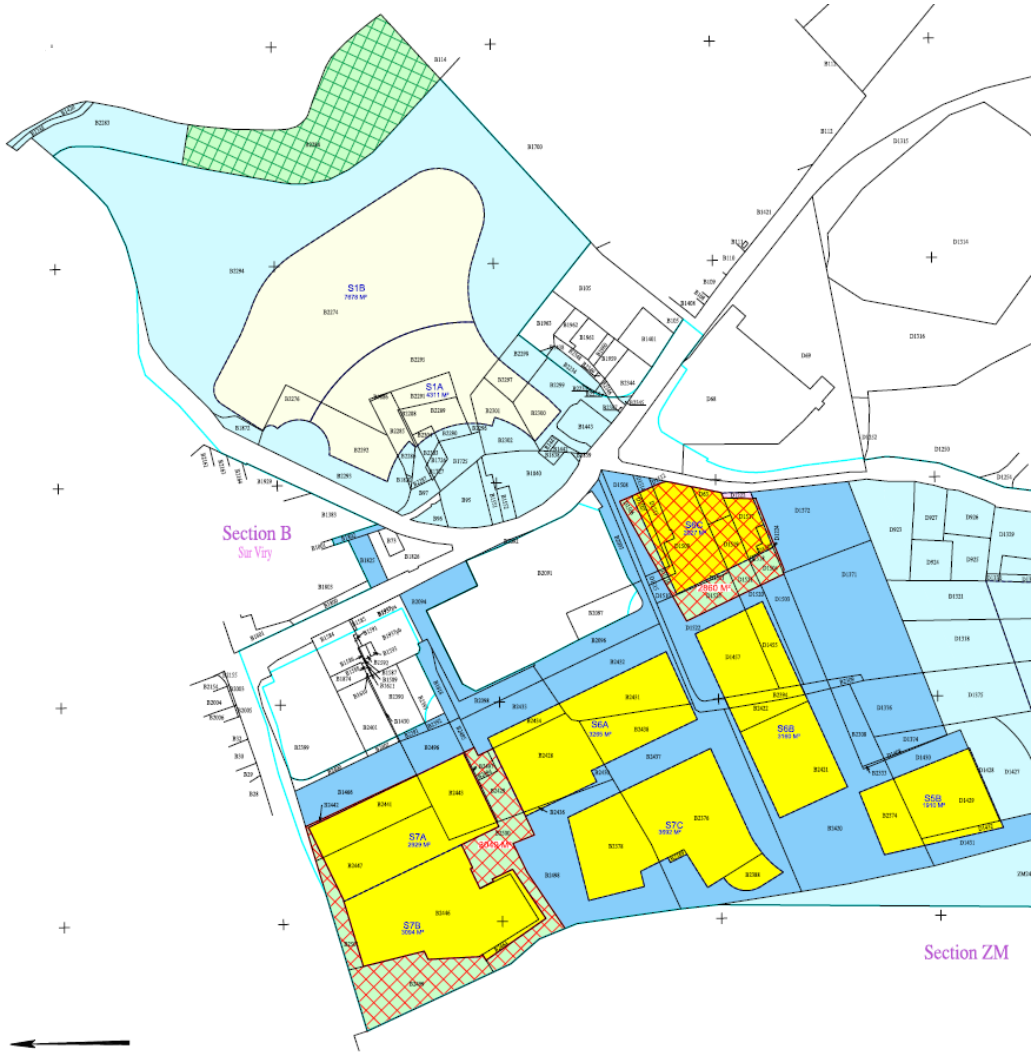
ETAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPERATION

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 TERACTEM.

En 2025 TERACTEM a acquis auprès d'OPH 74, un local de 149 m² permettant à la Commune d'aménager un CMS (Centre Municipal de Santé).



Cession finalisée

Propriété de la Commune

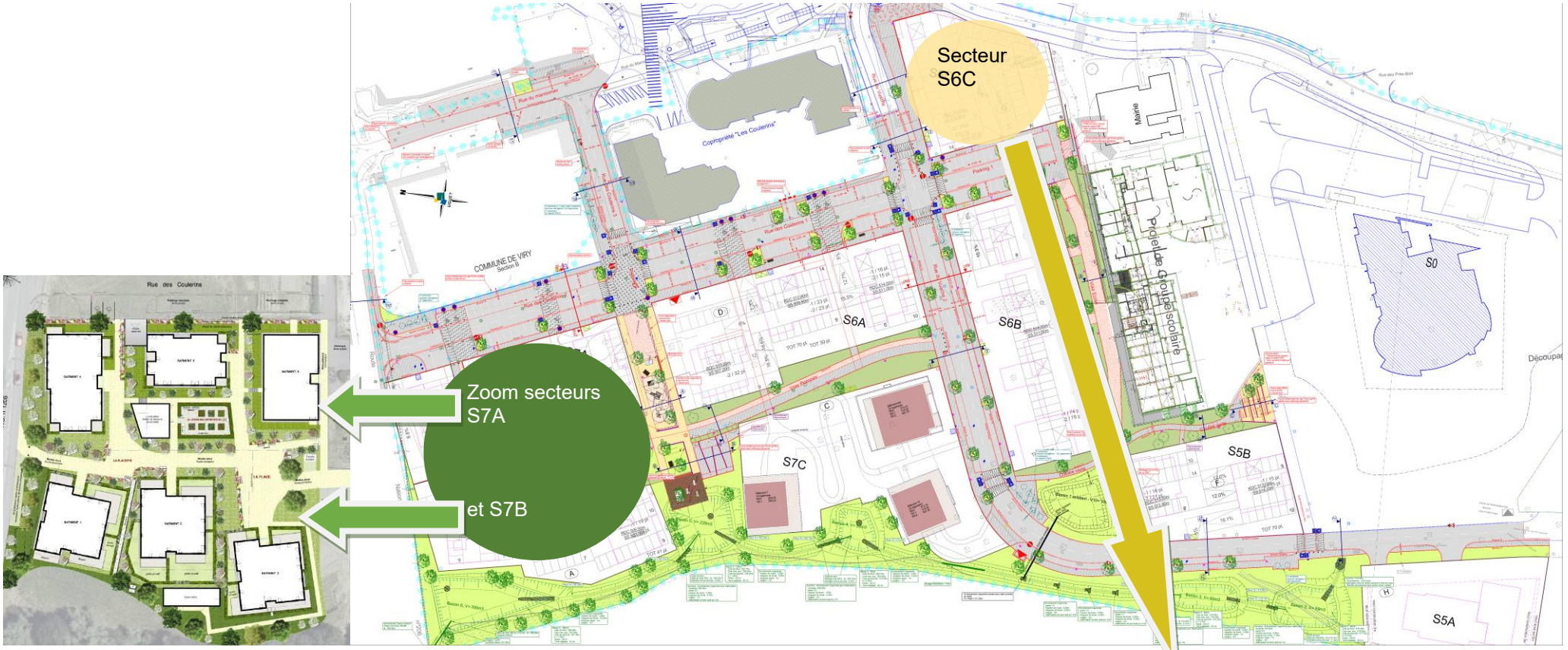
Conservé par TERACTEM:

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 2025 a été consacrée :

- Tranche 1 : achevée.
- Tranche 2 : 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, à la mise à disposition des locaux achetés par TERACTEM à l'OPH74 pour la mise en place du CMS (Centre Municipal de Santé).



L'année 2026 sera consacrée à la remise du foncier aménagé en espaces publics de S7A&B et au démarrage, en toute fin d'année, des travaux de terrassements de l'ilot S6C pour contrôles de la dépollution.

C COMMERCIALISATION tranche 1

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		

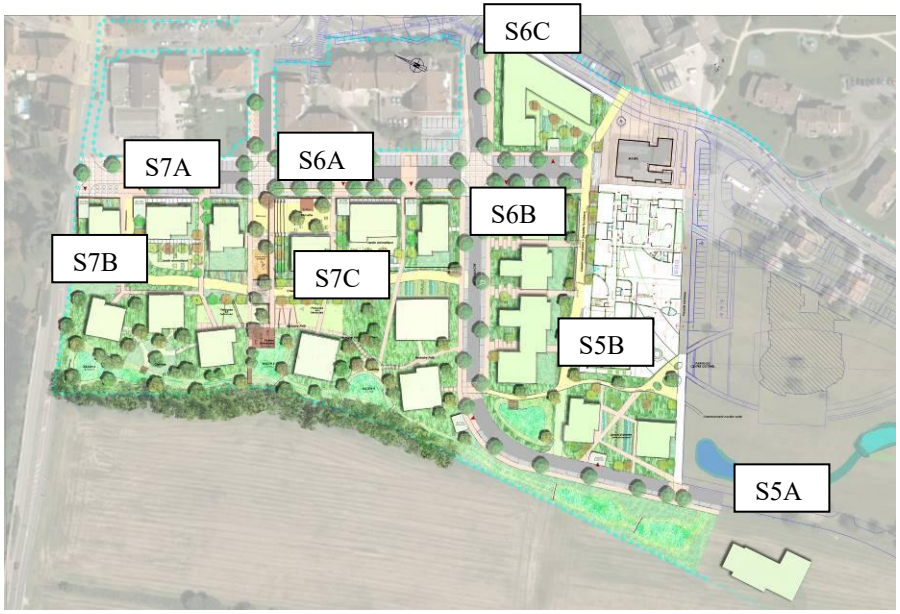
* *AS : accession Sociale*
LS : Locatif Social
AL : Accession Libre
LL : Locatif Libre
IND : Individuel



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 m²	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 m²	Compromis de vente signé le 01/08/2013 Vente signée le 02/03/2015	Programme livré
S7-A	**OPH74**	3 bâtiments 67 logements et 300m² de locaux de services en lien avec la résidence	LS	4 060 m²	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 m²	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 m²	Vente signée le 19/12/2014	Programme livré
S6-A	**MARIGNAN**	3 bâtiments 52 logements + commerces	AL	3679 m² + 584 m² commerces	Compromis de vente prévu en mars 2017	Programme livré
S6-B	**ICADE - SNI**	4 bâtiments reliés 83 logements	AL	5684 m² +319 m² commerces	Ventes signées le 28/07/2016, pour laT1 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 m² + 195 m² locaux d'activité	Vente prévue début 2027	En attente au 31.12.2025
	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 Initial	Bilan HT Approuvé au 31.12.2024	Réalisé au 31.12.2025	Réalisé au 31.12.2024	Réalisé en 2025	PREVISIONNEL 2026	PREVISIONNEL 2027	PREVISIONNEL 2028	PREVISIONNEL 2029	Nouveau bilan au 31.12.2025
DEPENSES	**25 884 002**	**29 226 496**	**27 514 634**	**26 978 606**	**536 028**	**209 290**	**255 977**	**451 272**	**685 711**	**29 116 884**
ETUDES	195 000	236 958	214 258	212 458	1 800	5 000	2 500	2 500	5 000	229 258
Etudes forfait dossier réalisation	195 000	236 958	214 258	212 458	1 800	5 000	2 500	2 500	5 000	229 258
Etudes surcoût ART.13.2.1										
ACQUISITIONS	10 944 418	13 136 636	13 135 599	12 747 556	388 043					13 135 599
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 SED 74		788 788	787 752	399 708	388 043					787 752
Travaux Forfait dossier Réal.	9 624 378	11 229 691	10 138 588	10 066 261	72 326	90 500	96 000	321 000	536 000	11 182 088
TRAVAUX	9 624 378	10 146 330	9 249 330	9 184 444	64 886	65 000	70 000	270 000	475 000	10 129 330
HONORAIRES		945 664	850 664	844 620	6 044	13 000	11 000	16 000	41 000	931 664
IMPREVUS		100 197	38 594	37 197	1 397	10 000	10 000	10 000	15 000	83 594
Actualisation forfait doss.Réal.		37 500				2 500	5 000	25 000	5 000	37 500
TRAV.Surcoût ART.13.2.1										
HONORAIRES TERACTEM	2 551 949	3 575 228	3 175 836	3 102 606	73 230	75 790	127 477	87 773	103 820	3 570 696
FRAIS FINANCIERS	1 711 334	108 394	78 394	78 394		7 000	5 000	5 000	5 233	100 627
FRAIS DIVERS	856 923	939 589	771 959	771 331	627	31 000	25 000	35 000	35 658	898 617
RECETTES	**25 884 003**	**30 392 458**	**29 531 772**	**29 474 346**	**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	5 765 400	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	23 787 579	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		13 773 242	12 912 557	12 912 557			860 685			13 773 242
PRODUITS DIVERS		170 995	170 994	113 568	57 426					170 994
FINANCEMENT										
MOBILISATIONS		14 843 800	14 843 800	14 843 800						14 843 800
AMORTISSEMENTS		14 843 800	14 843 800	14 843 800						14 843 800
SOLDE ANN. AV. FINANCT	1	1 165 962	2 017 139	2 495 740	-478 602	-209 290	604 708	-451 272	-685 711	1 275 573
TRESORERIE CUMULEE				2 501 024	2 017 166	1 812 404	2 417 112	1 965 839	1 275 573	1 275 573

A NOTE DE COMMENTAIRE SUR LE BILAN FINANCIER DE L'ANNEE 2025

DEPENSES

Etudes	Frais de géomètre	1 800 € HT
Acquisitions	Frais d'acte et frais d'avocat	388 043 € HT
Travaux	Tranche 2 : travaux sur secteur S7A&B : solde des aménagements paysagers, Honoraires de maitrise d'œuvre et de coordination sécurité-santé	72 326 € HT
Charges	Rémunération contractuelle du concessionnaire au titre de conduite d'opération et forfait de mobilisation + honoraires de gestion des ventes	73 230 € 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…	627 € HT

TOTAL DEPENSES 2025 **536 028 € 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 2025.	-€ HT
Produits divers	Remboursement par Marignan S7B des travaux réalisés par le Concessionnaire de cheminements et station pompier desservant les bâtiments privés, indemnités de dégradations réglées par les promoteurs, remboursements concessionnaires.	57 426 € HT

TOTAL RECETTES 2025 **57 426 € HT**

FINANCEMENT

Emprunt	--	-- €

B PREVISIONNEL BILAN FINANCIER POUR L'ANNEE 2026

DEPENSES

Etudes	Frais de géomètre liés à la remise de foncier à la Commune	5 000 € HT
Acquisitions et frais annexes	Les acquisitions foncières prévues initialement pour l'aménagement de la ZAC sont achevées.	-- € HT
Travaux	Terrassements pour contrôles dépollution	90 500 € HT
Charges	Rémunération contractuelle du concessionnaire au titre de la conduite d'opération, du forfait de mobilisation et de commercialisation.	75 790 € HT
Frais financiers	Liés au portage financier des dépenses.	7 000 € HT
Frais divers	Ceux-ci correspondent aux mêmes types de dépenses que précédemment (frais de communication, taxes foncières, assurances, urbaniste de la ZAC…)	31 000 € HT
	TOTAL DEPENSES PREVISIONNELLES 2026	**209 290 € 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	-- € HT
	TOTAL RECETTES PREVISIONNELLES 2026	**-- € HT**

FINANCEMENT

Pour 2026, 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 (31/12/2024) et le bilan actualisé au 31/12/2025

Intitulé	Bilan HT traité de concession	CRACL HT au 31/12/2024	CRACL HT au 31/12/2025	Ecarts par rapport au précédent CRACL	Commentaires sur les écarts
DEPENSES	**25 027 079 €**	**29 226 496**	**29 116 884**	**-109 612 €**	
ETUDES	195 000 €	236 958 €	229 258 €	-7 700 €	
Etudes forfait dossier réalisation Etudes surcoût ART. 13.2.1	195 000 €	236 958	229 258	-7 700 €	Affinement de l'estimation du coût des études selon l'importance des études restant à mener
ACQUISITIONS	10 944 418 €	13 136 637 €	13 135 599 €	-1 038 €	
Acquisitions à risque Commune	10 944 418 €	10 944 263 €	10 944 263 €	0 €	Invariant
Surcôut foncier à risque Commune ART 13.2.1		1 403 585 €	1 403 585 €	0 €	Invariant
Acquisitions à risque TERACTEM		788 789	787 752	-1 038 €	Ajustement lié aux frais d'acte
TRAVAUX	9 624 378 €	11 229 691 €	11 182 088 €	-47 604 €	
Travaux		10 146 330 €	10 129 330 €	-17 000 €	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		945 664 €	931 664 €	-14 000 €	Affinés au fur et à mesure, selon passation des derniers marchés.
Imprévus		100 197 €	83 594 €	-16 603 €	Ajustés selon importance des travaux restant à réaliser.
Actualisation forfait doss. Réal.		37 500 €	37 500 €	0 €	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 €	3 575 227 €	3 570 696 €	-4 531 €	Ajustés à l'importance des travaux restant à réaliser
FRAIS FINANCIERS	1 711 334 €	108 394 €	100 627 €	-7 767 €	Ajustés sur la durée restante de la concession d'aménagement
FRAIS DIVERS	856 923 €	939 589 €	898 617 €	-40 973 €	Provision ajustée selon importance des travaux restant à réaliser.
RECETTES	**25 884 003 €**	**30 392 457 €**	**30 392 457 €**	**0 €**	
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. Surcôut ART 13.2.1		668 484 €	668 484 €	0 €	Invariant
CESSIONS	20 341 000 €	23 787 579 €	23 787 579 €	0 €	
Cessions tranche 1	20 341 000 €	10 014 337 €	10 014 337 €	0 €	Invariant
Cessions tranche 2		13 773 242 €	13 773 242 €	0 €	Invariant
PRODUITS DIVERS		170 994 €	170 994 €	0 €	

ORIENTATIONS A COURT TERME ET DECISIONS A PRENDRE

A ORIENTATION ET PERSPECTIVES POUR 2026

- ➔ Remise du foncier aménagé en espaces publics de S7A&B
- ➔ Démarrage, en toute fin d'année, des travaux de terrassements de l'ilot S6C pour contrôles de la dépollution.

B DELIBERATIONS

- ➔ Présentation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité au 31/12/2025 soumis à l'approbation du Conseil Municipal.