

Envoyé en préfecture le 12/06/2024

Reçu en préfecture le 12/06/2024

Publié le

Berger  
Levrault

ID : 001-200029999-20240530-C\_2024\_053-DE



---

## Aménagement de la ZAC « Ecosphère Innovation » Pont d'Ain - Saint Jean le Vieux



---

### Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Au 31/12/2023



Etabli en janvier 2024

## Sommaire

Sommaire .....	2
1/ Contrat de concession.....	3
2/ Avancement général de la zone au 31/12/2023 .....	6
2.1. Procédures opérationnelles et règlementaires au 31/12/2023.....	6
2.1.1. Risque d'inondation.....	6
2.1.2. Porter à connaissance – Loi sur l'eau – Espèces protégées.....	7
2.1.3. Complément à l'étude d'impact.....	7
2.1.4. Dossier de réalisation de ZAC.....	8
2.2. Maîtrise foncière.....	8
2.3. Etudes et travaux d'aménagement.....	11
2.3.1. Etudes opérationnelles.....	11
2.3.2. Travaux.....	13
2.4. Urbanisme.....	18
2.5. Commercialisation.....	18
2.7. Dépenses enregistrées en 2023.....	19
2.8. Trésorerie de l'opération.....	20
2.9. Financement de l'opération.....	20
2.10. Inauguration de l'opération.....	20
3/ Poursuite de l'opération : 2024 et au-delà.....	22
3.1. Maîtrise foncière.....	22
3.2 Urbanisme.....	22
3.3. Etudes et travaux d'aménagement.....	22
3.3.1. Etudes opérationnelles.....	22
3.3.2. Travaux.....	23
3.4. Commercialisation.....	23
3.5. Recettes prévisionnelles en 2024.....	23
3.6. Dépenses prévisionnelles en 2024.....	23
3.7. Evolution du bilan prévisionnel.....	24
Annexe 1 : Bilan financier prévisionnel au 31 décembre 2023 .....	24
Annexe 2 : Tableau des acquisitions 2023 .....	24
Annexe 3 : Tableau des cessions 2023 .....	24
Annexe 4 : Adressage des lots .....	24
Annexe 5 : Remise d'ouvrage .....	24

## Introduction

L'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme précise les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par le concédant qui a confié la réalisation d'une opération publique d'aménagement à un aménageur.

*A cet effet, le concessionnaire doit fournir chaque année un compte-rendu financier comportant notamment en annexe :*

- a) le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser.*
- b) Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;*
- c) Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.*

*L'ensemble de ces documents est soumis à l'examen de l'organe délibérant du concédant ou à l'autorité administrative lorsque le concédant est l'Etat. Le concédant a le droit de contrôler les renseignements fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification. Si le concédant est une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, dès la communication de ces documents et, le cas échéant, après les résultats du contrôle diligenté par le concédant, ces documents sont soumis, dans un délai de trois mois, à l'examen de l'organe délibérant, qui se prononce par un vote.*

## 1/ Contrat de concession

**Par délibération en date du 27 Novembre 2009**, le syndicat mixte des Rives de l'Ain a décidé la **création de la ZAC dite de « Pont Rompu »** d'une superficie d'environ 50 hectares sur les communes de Pont d'Ain et Saint-Jean le Vieux.

Le projet de la ZAC de Pont Rompu a été initié par le Syndicat Mixte des Rives de l'Ain, regroupant les communautés de communes : Bugey-Vallée de l'Ain et Pont d'Ain – Priay – Varambon.

L'arrêté préfectoral du 25 Novembre 2011 a prononcé la fusion des deux communautés de communes qui est effective depuis le 1er Janvier 2012. Cette fusion entraîne automatiquement la dissolution du Syndicat Mixte des Rives de l'Ain. A cet égard, l'article 9 de cet arrêté stipule notamment que l'actif et le passif du Syndicat Mixte des Rives de l'Ain sont transférés à la Communauté de communes Rives de l'Ain – Pays du Cerdon et qu'elle se substitue dans tous ses droits et obligations au Syndicat Mixte de Rives de l'Ain.

Par conséquent, l'ensemble des actions menées jusqu'à présent par le Syndicat Mixte des Rives de l'Ain, sont dorénavant assumées par la Communauté de communes des Rives de l'Ain – Pays du Cerdon.

**Par délibération en date du 9 novembre 2017, La communauté de communes Rives de l'Ain Pays de Cerdon (CCRAPC) a attribué la concession d'aménagement de la ZAC désormais dénommée « Ecosphère Innovation » au groupement Novade/Brunet Eco-Aménagement. Le traité de concession a été notifié le 15 décembre 2017.**

**L'avenant n°1** (délibéré en date du 15/11/2018 et notifié le 04/01/2019) : acte la suppression de garantie financière d'achèvement : la participation de la CCRAPC est diminuée de la somme allouée pour cette garantie.

**L'avenant n°2** (délibéré en date du 18/04/2019 et notifié le 30/04/2019) : acte le transfert du contrat de concession d'aménagement, initialement confié au groupement NOVADE/BRUNET ECO-AMENAGEMENT, au groupement SEMCODA/BRUNET ECO-AMENAGEMENT.

Ce transfert du contrat fait suite à la dissolution de NOVADE, entraînant la transmission universelle de patrimoine de NOVADE au profit de son actionnaire unique, la SEMCODA.

Par cet avenant, la SEMCODA s'est engagée à reprendre le contrat dans les mêmes conditions.

**L'avenant n° 3** (délibéré en date du 04/10/2019 et notifié le 18/10/2019), acte les évolutions et précisions liées à l'élaboration du dossier de réalisation.

A la suite de la notification de l'aléa inondation (porté à connaissance par M. le préfet de l'Ain en mai 2018), de l'approfondissement des études d'avant-projet et de projet, des différents arrêtés liés aux prescriptions environnementales ainsi que des premiers contacts commerciaux plusieurs évolutions ont été décidées par les parties.

En conséquence, l'avenant a également pour objet :

- D'annexer le dossier de réalisation au traité de concession ;
- D'acter la réduction de l'aire aménageable (33 ha environ) de la ZAC et la réduction de la partie cessible (28 ha environ) ;
- De modifier le phasage de l'opération ;
- D'acter l'acquisition des terrains (33 ha environ) dès la phase principale de travaux.
- D'actualiser le bilan financier prévisionnel
- D'intégrer une clause de performance

**L'avenant n° 4** (délibéré en date du 17/03/2022 et notifié le 11/04/2022) a pour objet de modifier les dispositions relatives au versement du résultat au concédant lorsque le solde d'exploitation de l'opération d'aménagement est positif. L'avenant porte sur un versement anticipé d'une partie de ce solde d'exploitation.

## **Missions du concessionnaire**

Conformément au traité de concession, les missions de l'aménageur sont les suivantes :

- **Acquisition foncière** : Le concessionnaire doit acquérir auprès de la CCRAPC la propriété des terrains non bâtis compris dans le périmètre de la concession et désignés comme devant être maîtrisés.
- **Intégration des principes de développement durable** : Le concessionnaire s'engage à respecter l'ensemble des dispositions préconisées dans l'approche environnementale de l'urbanisme réalisée par la Communauté de Communes Rives de l'Ain Pays du Cerdon.
- **Réalisation des études nécessaires à la réalisation des travaux et équipements** : Le concessionnaire est en charge de réaliser notamment :
  - Etudes pré-opérationnelles ;
  - Etudes opérationnelles nécessaires à toutes les actions d'aménagement et de construction, avec la fourniture des documents techniques nécessaires au dossier de réalisation de la ZAC ;
  - Dossiers de procédures administratives nécessaires à l'action d'aménagement et de construction ;
  - Suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération ;
  - Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer avant tout engagement, toute modification de programme qui s'avérerait opportune, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants.
  - Réalisation des ouvrages ou des équipements publics.
  - Conduite et gestion de l'opération
  - Commercialisation des biens
  - Cession, location ou concession des terrains

**Périmètres et caractéristiques essentielles de la concession** : L'intervention de l'aménageur consiste à aménager l'espace en prenant en compte l'approche environnementale de l'urbanisme présentée dans le dossier. Les orientations figurant dans le dossier de ZAC seront respectées. Le périmètre de la ZAC couvre une surface de 50 ha. La Communauté de Communes Rives de l'Ain Pays du Cerdon a décidé de retenir pour la ZAC le périmètre délimité en annexe 2 du traité.

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voiries, réseaux et espaces libres, et équipements divers nécessaires tels qu'ils sont définis dans le dossier de création approuvé et dans le cahier des charges du dossier de consultation relatif au contrat de concession.

Le programme prévisionnel de construction réalisé à l'intérieur de la zone sera en conformité avec les documents d'urbanisme en vigueur. Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

Le programme intègre les aménagements et équipements extérieurs au périmètre de l'opération suivants, mais nécessaires à la viabilité de la zone :

- Réseau et ouvrage pour l'assainissement : refoulement des eaux usées à la STEP de Saint-Jean-le-Vieux
- Et nouvelle STEP sur foncier apporté par la commune de Saint-Jean-le-Vieux.

A l'exception du réseau et ouvrage pour l'assainissement cité ci-dessus, l'aménageur ne réalisera pas et ne versera aucune participation aux équipements hors périmètre de la ZAC.

## **2/ Avancement général de la zone au 31/12/2023**

### **2.1. Procédures opérationnelles et règlementaires au 31/12/2023**

#### **2.1.1. Risque d'inondation**

Dans le cadre du projet de révision du Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), en avril 2018, Monsieur le Préfet de l'Ain a adressé aux différentes collectivités un courrier portant à connaissance une carte localisant les aléas du risque d'inondation, notamment sur les communes de Pont d'Ain et St-Jean le Vieux.

Cette nouvelle carte classe environ 24 ha de la ZAC en zone d'aléa faible, moyen ou fort (risque d'inondation).

Suite à la rencontre avec M. Le Préfet de l'Ain le 23 octobre 2019 et à plusieurs échanges avec les services de l'état, un nouveau plan de composition de ZAC optimisant les emplacements dédiés aux mesures environnementales et proposant la construction (avec prescriptions) a été proposé à M. le Préfet par un courrier du président de la CCRAPC en date du 16 novembre 2018.

Ce plan propose une surface aménageable de 33 ha env. pour une surface cessible de 27 à 28 ha.

M. le Préfet de l'Ain a donné un accord de principe favorable à cette proposition par courrier daté du 30/11/2018.

Les études menées fin 2018 et début 2019 ont été menées avec les hypothèses précédentes et ont abouti au dépôt en 2019 de l'ensemble des dossiers réglementaires.

**Le PPR "inondations de l'Ain et du Suran" est approuvé le 5 juin 2023.**

### **2.1.2. Porter à connaissance – Loi sur l'eau – Espèces protégées**

Un porter à connaissance prenant en compte les évolutions du dossier survenus depuis les arrêtés préfectoraux « dossier loi eau » du 11/10/2013 et « dossier espèces protégées » du 04/01/2016 a été transmis aux services de l'état le 25 avril 2019.

Le 25 juin 2019, un arrêté préfectoral a validé ces évolutions avec des prescriptions.

Les bilans écologiques d'ECOTOPE ont été transmis à la DREAL le 31 mai 2022 suite à une demande du 2 mai 2022. Ces bilans portaient sur :

- Le suivi environnemental de chantier 2019 – 2021 – 2022,
- Le suivi faune 2021,
- Le suivi de mesures compensatoires 2021 concernant la mare

La CCRAPC a diffusé le rapport 2022 d'APUS sur la mesure de suivi des œdicnèmes criards le 31 octobre 2022.

Indépendamment de cette transmission, un contrôle a eu lieu le 27 septembre 2022 sur le respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral de dérogation du 4 janvier 2016 modifié le 25 juin 2019.

Le rapport de cette visite a été diffusé le 16 décembre 2022. Il conclut à la conformité de l'aménagement mais demande à poursuivre la mise en œuvre des mesures en respectant les échéances :

- Au 31 janvier 2023 concernant la mesure MS2,
- Au 31 mars 2023 concernant les mesures MR3 et MR4.

**Les suites données au rapport sont détaillées au chapitre 2.3.2**

**La CCRAPC a par ailleurs diffusé le rapport 2023 d'APUS sur la mesure de suivi des œdicnèmes criards à la DREAL.**

### **2.1.3. Complément à l'étude d'impact**

En vue du dossier de réalisation, un complément à l'étude d'impact a été transmis à l'autorité environnementale (pôle de la DREAL) le 11 avril 2019.

Le 12 juin 2019, un avis sans observation a été émis par la DREAL.

Une participation du public par voie électronique a été organisée du 03 juillet au 05 août 2019. Un bilan de cette participation a été établie et délibéré par le conseil communautaire le 12/09/2019.

#### 2.1.4. Dossier de réalisation de ZAC

Faisant suite aux différentes autorisations réglementaires et études opérationnelles, **le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération le 12/09/2019.**

#### 2.2. Maîtrise foncière

Le 14/12/2019, Le groupement SEMCODA/ BRUNET ECO AMENAGEMENT a acquis en indivision (60%/40%) par acte authentique auprès de la CCRAPC les parcelles nécessaires à la réalisation de la ZAC (pour une surface cadastrale de 328 524 m<sup>2</sup>).

La vente s'est réalisée à l'Euro Symbolique. La valeur estimée des terrains cédés est de 2 220 032,20 € et représente la participation du concédant à la concession.

La CCRAPC a sollicité auprès de la préfecture de l'Ain la prorogation de la DUP par courrier en date du 16/01/2020.

En date du 03/02/2020 : Arrêté préfectoral de prorogation de la DUP pour une période de 5 ans.

##### **Acquisition par l'aménageur de la parcelle ZE46 de 150m<sup>2</sup> (issue de l'expropriation-succession inconnue) :**

L'Ordonnance d'expropriation a été rendue par le juge de l'expropriation du TGI de BOURG EN BRESSE le 26/09/2019, et publiée au service de la publicité foncière le 09/10/2019.

Le montant de l'indemnité d'expropriation est fixé à 939.60€ (jugement rendu le 18/12/2019).

Le 09/07/2020 : signature de l'acte authentique en l'étude de Me DUBOIS à PONT D'AIN à l'€ symbolique avec mise en consignation préalable (caisse des dépôts et des consignations) de la somme de 939.60€ dans le cadre de la perception de la contribution de sécurité immobilière.

Cette acquisition permet de finaliser la maîtrise foncière du terrain destiné à la vente du lot N°01 (PRD).

L'aménageur n'a pas prévu d'acquérir le foncier restant de la ZAC (18 ha environ) car il ne fait pas partie de la surface aménagée.

##### **Servitude de passage EU – Département de l'Ain – Parcelle ZA 152 :**

Les travaux d'extension du réseau des eaux usées pour le raccordement à la STEP de St Jean de Vieux ont été réalisés pendant l'été 2020, le long de la RD 12, et ont nécessité le passage sur une parcelle privée du Département de l'Ain, cadastrée ZA 152.

La convention de constitution de servitude a été signée par la CCRAPC et renvoyée au Service Gestion Immobilière et Foncière du Département de l'Ain en fin d'année 2021.

La convention a été signée le 10 mars 2022 par le représentant du Département.

**Acquisition parcelles par la CCRAPC (prairie fleurie, aire d'œdicnèmes) :**

En octobre 2021, une nouvelle numérotation parcellaire a été réalisée par le géomètre de l'opération en vue de la cession à la CCRAPC ; il s'agit des parcelles :

- L'aire d'œdicnèmes (10 147m<sup>2</sup>) : ZE 311, 314, 317, 320 et 324
- La prairie fleurie (9 112m<sup>2</sup>) : ZE 318, 321, 325, 327 et 329

La CCRAPC a délibéré le 23/09/2021 pour l'acquisition de ces parcelles.

La vente est intervenue le 27 juin 2022.

**Rétrocession DP départemental au DP de la CCRAPC pour la partie de terrain au nord lot 01 – PRD.**

La parcelle ZE 332 (1 254m<sup>2</sup>) sera transférée à la CCRAPC. Le DA a été reçu le 15/03/2022

Le Conseil Communautaire de la CCRAPC a délibéré le 7 juillet 2022 pour autoriser le Président à signer l'acte.

Le Conseil Départemental a délibéré le 26 septembre 2022 et approuvé le déclassement de la parcelle et sa cession à la CCRAPC.

**Un acte authentique rédigé en la forme administrative par le service gestion immobilière et foncière du Conseil Départemental est rédigé et transmis à la CCRAPC le 17 mai 2023.**

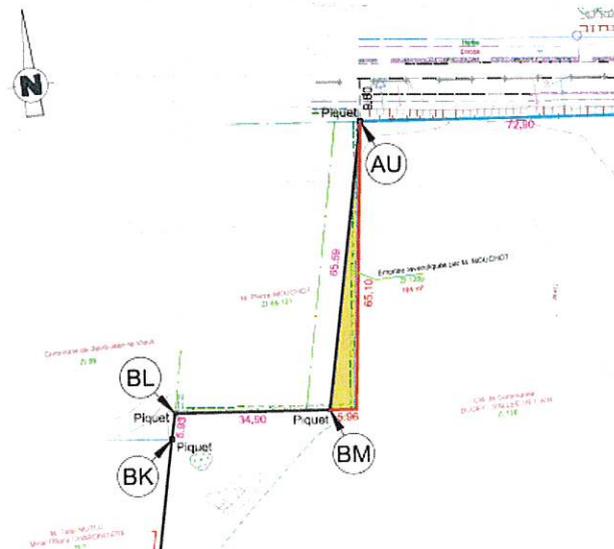
**Les services du Département engagent les formalités de publication au service de la publicité foncière.**

**Limite propriété MOUCHAT sur la Commune de Saint-Jean le Vieux :**

Un PV de carence a été rédigé par le géomètre le 19 mai 2022, en particulier pour marquer le désaccord sur la limite et pouvoir se protéger par rapport à la prescription trentenaire (2025).

Une trame verte est plantée devant la limite litigieuse et doit impérativement être maintenue.

Il est décidé de ne pas proposer de vendre la surface revendiquée de 194m<sup>2</sup>. Ainsi, la CCRAPC reste propriétaire de la surface et en maîtrise. Cette surface ne représente, de plus, pas d'intérêt commercial pour la vente du lot 12.



### Constitution de l'ASL :

Pour mémoire, la prairie fleurie rentre dans les surfaces entretenues par la future Association Syndicale Libre Ecosphère Innovation.

Pour information, la CCRAPC détiendra 1/3 des voix de l'ASL, les 2/3 restant étant répartis au prorata des surfaces des lots privés.

La CCRAPC prend à sa charge 100% des frais liés à la prairie fleurie.

Les frais et charges des autres espaces verts seront répartis entre les propriétaires des lots cessibles, au prorata de la surface des lots.

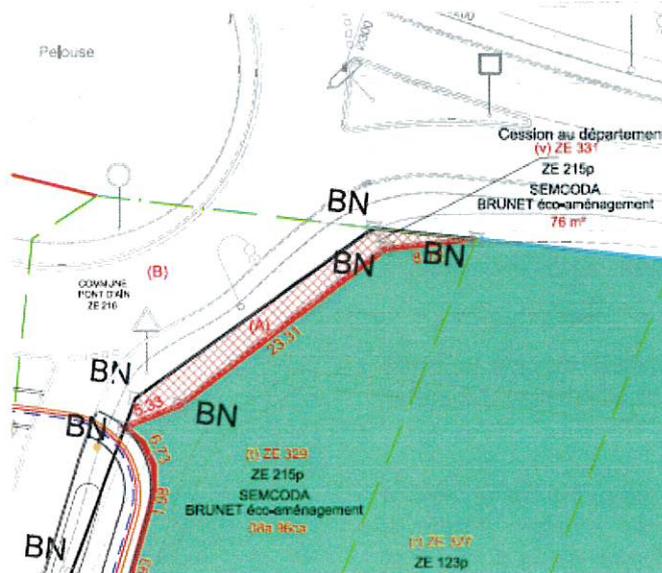
L'ASL a été déclarée en Préfecture, créée le 20 septembre 2022. L'annonce au JOAFE est parue le 4 octobre 2022. L'assemblée générale constitutive de l'ASL s'est tenue le 3 février 2023. La CCRAPC a été élu Président et Trésorier de l'ASL. Le Secrétaire est BPI France (crédit bailleur du lot 04 PROSOL - ATELIER DU FROMAGE).

### Cession de la parcelle ZE331 au Département 01

La parcelle ZE 331 (76m<sup>2</sup> - reliquat prairie fleurie / alignement RD) doit être rétrocédée au Département.

Le dossier est présenté en Commission Permanente du Conseil Départemental le 7 février 2023.

L'acte est signé le 29 juin 2023.



## 2.3. Etudes et travaux d'aménagement

### 2.3.1. Etudes opérationnelles

#### **Marché architecte-urbaniste maîtrise d'œuvre :**

Après mise en concurrence, un marché d'architecte –urbaniste maîtrise d'œuvre a été notifié le 9 juillet 2018 au groupement AINTEGRA (mandataire) – ATELIER DU TRIANGLE.

Le marché est décomposé en une tranche ferme et deux tranches conditionnelles représentant un montant total de 360 382,52 € HT.

Une partie du marché (analyse et avis sur projet immobilier de chaque constructeur) est à prix unitaire (4500 € /unité) représentant un montant prévisionnel de 108 000.00 € HT.

Les études préliminaires se sont déroulées fin 2018 (suites aux différents échanges avec les services de l'état). Elles ont abouti à une réduction de la surface aménageable (environ 33 ha au lieu de 50 ha initialement).

Les études d'avant-projet ont été approuvées par délibération du conseil communautaire en date du 18 avril 2019

**L'ATELIER DU TRIANGLE est placé en liquidation judiciaire le 27 janvier 2023.**

**ATELIER DU TRIANGLE assurait, entre autres, le suivi des travaux du lot espaces verts – signalétique et rédigeait les avis sur dossiers de demande de permis de construire.**

**Un avenant est signé avec AINTEGRA le 23 août 2023 : AINTEGRA devient seul prestataire.**

**Des prix nouveaux pour suivi technique et financier des travaux paysagers et totems réalisés à la demande, au coup par coup sont intégrés à l'avenant et représentent une plus-value de 8250 € HT (prix ferme).**

**MOSAIQUE ENVIRONNEMENT interviendra en tant que sous-traitant d'AINTEGRA pour la mission d'analyse et d'avis sur 4 dossiers de demande de permis de construire.**

#### **Assistant à Maitre d'Ouvrage développement durable :**

Suite à une consultation, un marché pour la prestation d'Assistant à Maitre d'Ouvrage en développement durable a été notifié le 11 septembre 2018 à la société EODD pour un montant 24 937,50 € HT.

Ces études se déroulent en parallèle des études de maîtrise d'œuvre et permettent d'être vigilant sur les thèmes de développement durable de l'opération.

#### **Prestataire complément étude d'impact et dossier loi sur l'eau :**

Après mise en concurrence, un marché de prestation pour la réalisation du complément à l'étude d'impact et au dossier d'évolution du dossier loi eau a été notifié le 30 juillet 2018 au groupement MEDIATERRE (mandataire) / C2i pour un montant 19 900 € HT.

Ces études se déroulent en parallèle des études de maîtrise d'œuvre et ont pour objet de préparer le dossier réglementaires (type Porter à connaissance, Loi eau/ espèces protégées) et complément à l'étude d'impact.

### **Etude de circulation**

Une commande relative à une étude de circulation a été passée auprès de VIA COMMEA le 5 décembre 2018 pour un montant total de 5 945 € HT.

Le dernier avis de l'autorité environnementale mentionnait l'absence d'étude de circulation. Elle a pour objet de faire un état des lieux de la circulation à proximité de la ZAC, d'étudier l'impact du trafic routier généré par la ZAC et de mettre en exergue d'éventuelles difficultés. Les comptages routiers ont eu lieu fin 2018.

Le rendu de l'étude début 2019 a permis de mettre en évidence que les giratoires et les croisements à feux ne seraient pas saturés à terme avec l'accroissement de trafic lié à la ZAC.

### **Etude acoustique et étude de potentiel de développement d'énergie renouvelable :**

Une commande relative à une étude acoustique et une étude de potentiel de développement d'énergie renouvelable a été passée auprès de la société EODD le 19 décembre 2018 pour un montant total de 13 800 € HT.

### **Maquette numérique de la ZAC :**

Une commande pour la maquette numérique de la ZAC a été passée le 14/06/2018 auprès de l'Atelier du triangle pour un montant de 24 600 € HT.

La maquette a été finalisée, livrée et utilisée pour la réalisation du film projeté à l'occasion de l'inauguration de la ZAC, les 20 et 21 mai 2022.

## 2.3.2. Travaux

### Marchés de travaux

Après mise en concurrence dans le respect des règles de la commande publique, les marchés de travaux ont été attribués et notifiés le 12 novembre 2019.

Les marchés ci-dessous sont des marchés à prix unitaires et révisables.

ZAC ECOSPHERE INNOVATION - Consultation pour les marchés de Travaux - Tableau de synthèse							
N° de Lot	Dénomination Lot	Ets attributaire	Montants des marchés				
			TRANCHE FERME Travaux principaux de la ZAC (Délai : 60 mois) € HT	TRANCHE OPTIONNELLE Création de 2 voiries en antennes (Délai : 60 mois) € HT	Total € HT	TVA 20%	Total € TTC
010	Voiries Bordures Signalisations	SOCATRA TP	683 489,01	222 223,12	905 712,13	181 142,43	1 086 854,56
020	Terrassements réseaux humides et réseaux de télécommunications	Groupement GUINTOLI TP (Mandataire)/EHTP / DUMAS TP	1 269 734,25	130 494,00	1 400 228,25	280 045,65	1 680 273,90
630	Eclairage Public	Société Bressane de Travaux Publics	86 987,50	15 570,00	102 557,50	20 511,50	123 069,00
690	Aménagements paysagers Modelage Signalétique	VERDET PAYSAGE	459 108,60	12 216,20	471 324,80	94 264,96	565 589,76
<b>TOTAUX=</b>			<b>2 499 319,36</b>	<b>380 503,32</b>	<b>2 879 822,68</b>	<b>575 964,54</b>	<b>3 455 787,22</b>
Forme du prix			Prix révisables				

La tranche optionnelle des différents marchés de travaux n'a pas été notifiée.

Au 31/12/2023, la situation des marchés est la suivante :

ZAC ECOSPHERE INNOVATION - Etat des marchés de travaux au 31/12/2023 - Montants notifiés et facturés								
LOT	ETS	Montant Travaux Tranche Ferme (€ HT)	Avenant 1 Tranche Ferme (€ HT)	Avenant 2 Tranche Ferme (€ HT)	Montant Travaux Tranche Ferme après avenants (€ HT)	Montant facturé Tranche Ferme hors révisions (€ HT)	Montant facturé Tranche Ferme compris révisions (€ HT)	
010 - Voiries Bordures Signalisations	SOCATRA	683 489,01	-32 232,54		651 256,47	509 200,00 €	506 236,68 €	
020 - Terrassements	Grpt GUINTOLI/EHTP/DUMAS TP	1 269 734,25	58 000,00	5 599,47	1 333 333,72	1 333 333,72 €	1 331 445,32 €	marché soldé
630 - Eclairage public	S8TP	86 987,50	750,00	-270,00	87 467,50	87 467,50 €	87 225,19 €	marché soldé
690 - Espaces verts	VERDET PAYSAGE	459 108,60	24 589,25		483 697,85	427 375,76 €	436 209,55 €	
		2 499 319,36			2 555 755,54	2 357 376,98 €	2 361 116,74 €	

### Rappel de phasage tranche ferme :

Phase A1 : travaux primaires : travaux principaux de la ZAC

Phase A2 : travaux intermédiaires (réalisation des entrées des lots et plantation à la demande)

Phase A3 : travaux de finitions

Phase B : raccordement eaux usées à la STEP de Saint-Jean le Vieux

### **Les travaux de réseaux et de voirie**

Ces travaux ont été réalisés par les entreprises GUINTOLI, SOCATRA et SBTP sur l'année 2020.

Les travaux objet du **lot 010 : voiries- bordures – signalisation**, réalisés par SOCATRA **phase A1** ont été réceptionnés avec réserves par le bureau d'études AINTEGRA. Le PV de réception a été signé le 19/01/2021. Le constat de levée des réserves a été signé le 15/06/2021.

Les travaux objet du **lot 010 : voiries- bordures – signalisation**, réalisés par SOCATRA **phase A3** ont été réceptionnés avec réserves par le bureau d'études AINTEGRA. Le PV de réception a été signé le 19/01/2021. Le constat de levée des réserves sera établi une fois levées les réserves suivantes :

- finition en sable concassé 0/17 des trottoirs (idem cheminement vers lot 1) une fois tous les raccordements réalisés
- rabotage du revêtement grave bitume de la chaussée et mise en œuvre de l'enrobé définitif

Les travaux objet du **lot 020 : terrassement – réseaux humides – réseaux de télécommunications**, réalisés par le groupement GUINTOLI/EHTP/DUMAS **phase A1** ont été réceptionnés avec réserves par le bureau d'études AINTEGRA. Le PV de réception a été signé le 19/01/2021. Le constat de levée des réserves a été signé le 15/07/2021.

Les travaux objet du **lot 020 : terrassement – réseaux humides – réseaux de télécommunications**, réalisés par le groupement GUINTOLI/EHTP/DUMAS **phase B** ont été réceptionnés sans réserve le 19/01/2021.

Les travaux objet du **lot 630 : éclairage public**, réalisés par SBTP **phase A1** ont été réceptionnés avec réserves par le bureau d'études AINTEGRA. Le PV de réception a été signé le 19/01/2021. Le constat de levée des réserves a été signé le 03/03/2021.

La pose de panneaux de signalisation pour marquer l'interdiction de stationner plus de 2 heures sur le parking multimodal et interdire le dépôt de bennes ou de remorques est commandée en décembre 2022 à SOCATRA. **Les panneaux sont installés en janvier 2023.**

**Un branchement eaux usées manquant sur le lot 10 (Fédération Départementale des Chasseurs de l'Ain) est commandé à SOCATRA. Les travaux sont réalisés en octobre 2023.**

**Les accès privés** : conformément au cahier des charges de cession des terrains et des éventuels avenants au CCCT (dans le cas d'entrées supplémentaires demandées par le preneur de lot), l'entreprise SOCATRA intervient à la demande pour réaliser les accès au fur et à mesure du démarrage des chantiers privés.

Les accès aux lots 03 (SOCATRA) et 01 (PRD) sont réalisés en 2020. Ceux du lot 04 (PROSOL) en 2021.

SOCATRA est intervenu en août et septembre 2022 pour transférer le tas de remblai présent sur le lot 02 (MICHAUD) vers le lot 11, évacuer les déchets présents sur le lot 02 et préfigurer les 2 accès au lot 02 (MICHAUD). La pose des bordures et les enrobés ont été réalisés en fin d'année 2022.

Pour pouvoir réaliser le transfert du tas de remblai du lot 02 au lot 11, il a été nécessaire de préfigurer l'entrée commune aux lots 08 et 11.

**Les accès au lot 06 (EKOSFER 38 – RDP – PLASTIFAL) sont réalisés par SOCATRA fin février/début mars 2023.**

**Les cheminements piétonniers** sont réalisés. Ils ont été traités avec une finition en 0/31.5 le long de la voirie principale et permettent la réalisation de travaux éventuels des concessionnaires. La finition en sable concassé 0/17 (idem cheminements vers lot 01) sera réalisée une fois tous les raccordements réalisés. Les trottoirs d'entrée de ZAC et de l'aire multimodale ont été réalisés en enrobé coloré (miel) au printemps 2021.

**La chaussée** bénéficie d'un revêtement en grave bitume qui sera rabotée et remplacée par un enrobé définitif à la fin de la ZAC.

**L'éclairage public solaire** a été mis en fonction courant octobre 2020.

**Les travaux d'espaces verts** d'ensemencement du gazon, des prairies fleuries et corridors écologiques ainsi que les plantations PRD et SOCATRA ont été réalisés fin d'année 2020.

Les travaux objet du lot 690 : espaces verts, réalisés par VERDET PAYSAGE phases A1 et A2 partielles ont été réceptionnés avec réserves par le paysagiste ATELIER DU TRIANGLE. Le PV de réception a été signé le 02/02/2021. Le constat de levée des réserves des travaux des phases A1 et A2, pour ce qui concerne les parties communes et les plantations PRD et SOCATRA a été signée le 10 août 2022.

Les travaux de plantation de la parcelle PROSOL ont été réceptionnés le 10 août 2022.

**Le broyage de l'ambrosie sur les terrains acquis non cédés est réalisé début novembre 2023 par LES DEFRICHEURS.**

**Les Panneaux RIS - Totems** ont été posés début 2021 y compris le panneau signalétique du lot 03 (SOCATRA).

Les panneaux signalétiques des lots 01 (PRD) et 04 (PROSOL) ont été installés respectivement en avril et en mai 2022.

**Le panneau signalétique du lot 02 (MICHAUD) est posé le 20 octobre 2023.**

**Réseau d'eaux usées :**

Les travaux de raccordement du réseau d'eaux usées de la ZAC à la STEP de ST JEAN LE VIEUX ainsi que la réalisation des 3 postes de relevage ont été réalisés durant l'été 2020. Les postes sont fonctionnels : mise en route effectuée par l'entreprise après prise d'abonnement électrique par la

CCRAPC en fin d'année 2020. Un contrat d'entretien des postes est conclu par la CCRAPC avec SOGEDO à effet au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

### **Réseau d'eau potable SIEAVR**

Par courrier du 21 mai 2019, le syndicat des eaux confirme la prise en charge financière de la conduite principale d'eau potable située à l'intérieur de la ZAC. Les travaux ont été réalisés par l'entreprise ROUX TP et ont été réceptionnés sur le 1<sup>er</sup> semestre 2020.

### **Réseau électrique ENEDIS**

Une convention pour l'alimentation haute tension de la ZAC et des postes de transformation publique a été signée fin 2019 pour un montant de 135 287.97 € HT

Un devis pour l'alimentation électrique de la pompe de refoulement située sur la commune de Saint Jean le Vieux a été signé pour un montant de 55 013.46 € HT

La mise en service des 2 postes HTA et le raccordement HTA de la ZAC ont été réalisés le 04 novembre 2020.

Toutefois, un avenant à la convention de raccordement doit être conclu avec ENEDIS pour mise à jour de la puissance sollicitée pour la ZAC. En effet, suite aux 1ers permis de construire déposés et notamment celui concernant PROSOL (L'ATELIER DU FROMAGE) le bilan global de la puissance souscrite pour la ZAC est insuffisant.

De 3.5MW, la demande est portée à 9MW.

Une convention pour l'installation d'un nouveau poste de distribution publique d'électricité a été signée avec ENEDIS pour l'alimentation électrique du lot 02 (MICHAUD) le 4 août 2022 pour un montant de 11 757.60 € HT.

**L'avenant à la convention de raccordement pour porter la puissance réservée à la ZAC à 9MW est signé le 3 février 2023. La plus - value totale (compris installation poste distribution publique MICHAUD) est de 14 158 € HT.**

**Les travaux d'installation du nouveau poste de distribution publique d'électricité pour l'alimentation électrique du lot 02 (MICHAUD) sont réalisés en mars 2023 par l'entreprise SERPOLLET, sous maîtrise d'ouvrage ENEDIS.**

### **Réseau Gaz GRDF**

Une convention a été signée en 2019 avec GRDF. Le coût du réseau gaz à l'intérieur de la ZAC est supporté par GRDF.

La mise en service gaz de la ZAC a été effectuée par GRDF le 10/11/2020.

### **Réseau télécom – ORANGE**

Le câblage et le raccordement s'effectuera au fur et à mesure de l'arrivée des acquéreurs.

Le lot N°03 (SOCATRA) a été le 1<sup>er</sup> raccordé, le 15/03/2021. Le lot N°01, PRD et le lot N°4 PROSOL ont été raccordés en 2022.

### **Réseau fibre optique SIEA**

Par courrier de décembre 2019, le SIEA confirme la prise en charge financière du déploiement de la fibre optique sur la ZAC. L'aménageur a la charge du génie civil du réseau. Le plan de récolement a été adressé au SIEA fin juillet 2020 pour que celui-ci lance ses études.

Après plusieurs décalages, le câblage de la commune de PONT D'AIN devait démarrer en janvier 2022 pour un réseau opérationnel pour la ZAC à l'automne 2022. En avril 2022, le réseau est annoncé opérationnel pour début novembre 2022. En octobre 2022, la date est reportée au 18 janvier 2023.

**Pas d'éligibilité au 18 janvier 2023. Le réseau est annoncé opérationnel 2ème quinzaine de février 2023. Nouveau report à mi-mai puis à fin juin au pire juillet/août. Intervention du Président de la CCRAPC auprès de Damien ABAD fin mai => la ZAC sera éligible au 30 juin 2023.**

**Abonnement possible à partir de la 1ère semaine de juillet 2023.**

**16 lignes sont créées, avec un potentiel de 14 lignes supplémentaires sur la ZAC.**

**A l'occasion des travaux de fibrage, l'adressage des lots a été complété (voir en annexe 4).**

### **Parcours pédagogique :**

Un parcours pédagogique composé de 9 panneaux bois a été mis en place en mai 2022 pour faire découvrir la zone.

### **Travaux suite contrôle DREAL :**

**Un contrôle par la DREAL a eu lieu le 27 septembre 2022 sur le respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral de dérogation du 4 janvier 2016 modifié le 25 juin 2019.**

**Le rapport de cette visite a été diffusé le 16 décembre 2022. Il conclut à la conformité de l'aménagement mais demande à poursuivre la mise en œuvre des mesures en respectant les échéances :**

- **Au 31 janvier 2023 concernant la mesure MS2, suivi de l'efficacité des mesures ERC**
- **Au 31 mars 2023 concernant les mesures MR3 et MR4 (aménagement complémentaire aire œdicnème criard et plantations)**

### **Mesure MS2 :**

**Commande de la prestation passée à ECOTOPE pour 3 périodes (2023 – 2024 – 2028) le 23 février 2023.**

**Pour les périodes suivantes, la mesure MS2 sera à charge de la CCRAPC. Un transfert de l'autorisation sera à prévoir à la clôture de la ZAC avec demande de changement de bénéficiaire.**

### **Mesure MR3 (tolérance délai accordé par DREAL : fin d'année 2023) :**

**Pour les clôtures et plantations demandées en mesure MR3, un arbitrage de la DREAL a été demandé par courrier le 20 avril 2023 suite à échange avec l'écologue APUS.**

**La consultation travaux s'est déroulée fin octobre 2023.**

**Les travaux commandés aux DEFRICHEURS le 23 novembre 2023 sont programmés en janvier 2024.**

**Mesure MR4 (tolérance délai accordé par DREAL : fin d'année 2023) :**

**Le remplacement des végétaux morts et la réalisation du corridor Nord Sud entre lots 02 et 03 sont programmés en janvier et février 2024 (travaux à réaliser par VERDET).**

## **2.4. Urbanisme**

Le PLU de Saint Jean de Vieux a été annulé en 2013.

En date du 6 février 2015, M. le Préfet de l'Ain a déclaré d'utilité publique la ZAC et emportant mise en compatibilité les PLU de Saint Jean le Vieux et Pont d'Ain.

La commune de Saint Jean le vieux a procédé en 2018 à une étude pour une nouvelle élaboration de PLU. Plusieurs échanges ont eu lieu fin 2018, notamment suite à l'évolution des aléas du risque inondation pour amender le projet de PLU en tenant compte des enjeux de la ZAC.

Le nouveau PLU de Saint Jean le Vieux a été délibéré en conseil municipal le 06/02/2019.

Le PLU de Pont d'Ain permet la réalisation de la ZAC

## **2.5. Commercialisation**

Sur l'année 2023 :

- **L'acte de vente du lot 06 avec CREDIT MUTUEL REAL ESTATE LEASE + FINAMUR + NORBAIL IMMOBILIER (preneur à crédit-bail : EKOSFER IMMOBILIER 38 (RDP - PLASTIFAL)) est signé le 7 avril 2023.**  
**PLASTIFAL informe le 3 mai 2023 de l'arrêt de son projet sur ECOSPHERE INNOVATION PM : l'acte de vente rappelle que le CCCT prévoit que la construction doit être édiflée dans un délai de 36 mois à compter de la délivrance du PC purgé du recours des tiers (PC délivré le 4 juillet 2022).**
- **L'acte de vente du lot 10 avec la FEDERATION DEPARTEMENTALE DES CHASSEURS DE L'AIN est signé le 29 août 2023.**  
**Les travaux de construction démarrent en octobre 2023.**
- **Le projet d'EXPRESSION VERTE sur le lot 05 est abandonné le 14 octobre 2023. La promesse signée le 3 décembre 2021 avait été prorogée plusieurs fois et jusqu'au 29 septembre 2023. La vente des locaux actuels d'EXPRESSION VERTE n'a pas abouti. L'arrêté portant retrait du PC est délivré par la Commune de PONT D'AIN le 7 novembre 2023.**

**Liste des actes et avant-contrats au 31/12/2023 :**

ZAC ECOSPHERE INNOVATION - Liste des actes et avant-contrats VENTE 2019 - 2023								
N° Lot	Acquéreur	Date de signature de l'avant-contrat de vente	Date de signature de l'acte de vente	Prix € HT/m <sup>2</sup>	Montant HT	+ Accès suppl.	Surface de la parcelle en m <sup>2</sup>	SDP par lot en m <sup>2</sup>
1	PRD	06/05/2019	24/09/2020	29,00 €	3 836 004,00 €		132 276	55 000
2	MICHAUD	07/02/2022	15/09/2022	35,00 €	1 307 075,00 €	5ème entrée à l'assiette	37 345	18 500
3	SOCATRA	09/10/2019	26/06/2020	33,00 €	660 000,00 €	5 000 €	20 000	10 000
4	PROSOL	01/03/2021	02/09/2021	35,00 €	1 410 150,00 €	10 000 €	40 290	24 000
6	CREDIT MUTUEL REAL ESTATE LEASE + FINAMUR + NORBAIL IMMOBILIER (preneur à crédit-bail : EKOSFER IMMOBILIER 38 (RDP - PLASTIFAL))	10/02/2022	07/04/2023	37,50 €	446 363,00 €	10 000 €	11 903	5 000
10	Fédération Départementale Des Chasseurs de l'Ain	30/09/2022	29/08/2023	38,00 €	239 020,00 €		6 290	3 000

**2.6. Recettes enregistrées en 2023**

Les recettes enregistrées en 2023 pour un montant de 695 383 € HT correspondent à :

- Vente lot 06 - CREDIT MUTUEL REAL ESTATE LEASE + FINAMUR + NORBAIL IMMOBILIER (preneur à crédit-bail : EKOSFER IMMOBILIER 38 (RDP - PLASTIFAL)) : 11 903m<sup>2</sup> au prix de 37,50€/m<sup>2</sup> soit 446 363 € HT + 10 000 € HT pour le 2ème accès
- Vente lot 10 - FEDERATION DEPARTEMENTALE DES CHASSEURS DE L'AIN : 6 290m<sup>2</sup> au prix de 38€/m<sup>2</sup> soit 239 020 € HT

Le montant des recettes cumulées au 31/12/2023 est de 10 141 644 € HT (dont 2 218 032 € de participation du Concédant)

**2.7. Dépenses enregistrées en 2023**

Les dépenses enregistrées en 2023 s'élèvent à 127 052 € HT et se répartissent comme suit :

- 1 725 € HT correspondant aux frais d'acte pour la constitution de l'ASL
- 49 942 € HT pour les travaux (accès aux lots, branchement EU du lot 10, signalisation parking multimodal, reprise de bornes)
- 12 532 € HT d'honoraires
- 7 655 € HT de frais divers (dont 5 205 € HT de broyage d'ambroisie)
- 498 € HT de frais financiers.
- 54 700 € HT de rémunération du concessionnaire.

Les dépenses enregistrées en cumul au 31/12/2023 s'élèvent à 6 392 918 € HT.

## 2.8. Trésorerie de l'opération

En tenant compte des mouvements de TVA et du versement d'un 1er acompte à la CCRAPC du solde d'exploitation de 450 000 € fin mars 2023 (cf avenant n°4 au traité de concession), **la trésorerie de l'opération au 31/12/2023 s'élève à + 3 298 726 €**

Un compte à terme est ouvert le 12 avril 2023 pour rémunérer l'excédent de trésorerie.  
2 250 000 euros sont placés pour 3 ans, jusqu'au 12 avril 2026

## 2.9. Financement de l'opération

Dans le but de financer les opérations d'acquisition foncière et les premières dépenses relatives au démarrage des travaux de la ZAC ECOSPHERE, SEMCODA et BEA ont sollicité un prêt auprès de la Banque Populaire Bourgogne Franche Comté.

Une convention d'ouverture de crédit et d'accompagnement de 4 M€ a été signée par BEA et SEMCODA début 2020 pour une durée de 12 mois.

Par délibération en date du 12/09/2019, l'autorité concédante (CCRAPC) a apporté sa garantie à hauteur de 80%.

En octobre 2020, la trésorerie est suffisante suite aux ventes SOCATRA et PRD.

Fin d'année 2020, la clôture de la ligne de crédit de 4 M€ est effective.

Le compte bancaire à la Banque Populaire est conservé pour la gestion de l'opération ECOSPHERE avec frais de commission de compte à 0.05%.

## 2.10. Inauguration de l'opération

L'évènement qui s'est déroulé les 20 et 21 mai 2022 a rencontré un franc succès.

La Collectivité a reçu de nombreux très bons retours, de la part des partenaires du projet, des élus, des scolaires, des usagers, de la presse.

Il était important pour la Collectivité de partager largement le travail et la réalisation concrète et très réussie de tant d'années d'investissement.

La mobilisation et la participation de tous les intervenants du projet ont été très appréciées.

Mardi 31 mai 2022

ACTU ÉCONOMIE 5

PONT-D'AIN

# Trente ans après, Écosphère Innovation est sortie de terre



Les officiels ont pu découvrir une maquette de la fortification de la Bâte de Vieu-sous-Varey reconstituée par les équipes de l'Institut national de recherches archéologiques préventives. Photo Progris/Heuri BARTH

Écosphère Innovation est enfin née. À travers la découpe du ruban tricolore de cette nouvelle zone d'activités économiques au cœur du département, les élus ont communiqué la genèse parfois compliquée pour la création de ce site dédié à l'activité économique et au développement industriel.

Chapeaux et lunettes de soleil obligatoires, samedi 21 mai en fin de matinée pour l'inauguration de la nouvelle zone d'activités économiques du Pont-Rompu, par-

don, de Écosphère Innovation. Même si le discours officiel du président de la communauté de communes de Rives de l'Ain-Pays du Cerdon (CCRAPC), Thierry Dupuis, avait oublié son discours, dans sa demeure neuviéroise, il a tenu à rappeler toute l'histoire de cette nouvelle zone d'activités économiques, portée sur les forts baptismaux au début des années 1990.

« Un dossier particulier »

Bernard Perret, directeur de la Semcooda, a rappelé « une opéra-



L'intervention inaugurale du président de la Communauté de communes Rives de l'Ain-Pays du Cerdon, Thierry Dupuis. Photo Progris/Heuri BARTH

tion exemplaire en partenariat avec une collectivité », ponctué de « nombreux obstacles en matière d'environnement et de politique dans ce dossier particulier ». Enfin, il a souligné « la réussite d'un groupe associé lié à ce projet, à savoir Praila aménagement (Semcooda) et Brunet éco aménagement (Groupe Brunet). Avec les nouvelles lois, la mise en place de ces groupes associés a visiblement vé-

cu ». Jean Chabry, ancien président de la (CCRAPC) a également rappelé « les normes qui ont évolué et les obligations impératives pour l'élaboration de cette zone, comme d'une "incontenance normative" ». Marie-Christine Chapel, vice-présidente du conseil départemental, a quant à elle souligné « la persévérance des élus porteurs de ce projet dans l'innovation ». À travers les différentes interventions, le public a bien

compris que la création d'Écosphère Innovation n'avait pas été un long fleuve tranquille, mais la CCRAPC a maintenu sa zone d'activités économiques, dans un contexte de préservation de l'environnement et du biotope de la faune sauvage, où l'indécision criard, oiseau migrateur protégé, pourra toujours profiter de son habitat protégé sur les bords de l'Ain.

De notre correspondant, Heuri BARTH

La Voix de l'Ain  
 VENDREDI 27 MAI 2022

## VALLÉE DE L'AIN

30

### Inauguration de la ZAC Écosphère innovation

PONT-D'AIN L'inauguration a eu lieu le samedi 21 mai dernier.

C'est dans les années 90 que la communauté de communes Rives de l'Ain Pays du Cerdon, en concertation avec les communes concernées, a initié la création d'une nouvelle ZAC intercommunale à vocation d'activités sur le territoire des communes de Pont-d'Ain et de Saint-Jean-le-Vieux. La volonté était de créer une zone d'activités économiques communautaire conforme au schéma de cohérence territoriale Supuy-Côtière-Plaine de l'Ain. Il fallait aussi favoriser le maintien de l'emploi local avec l'implantation de nouvelles entreprises et de développer



THIERRY DUPUIS, Président de la comsom, L. Dagulier, en charge du projet, et Fabienne Charmetant, maire de Pray.

#### DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

« Idéalement située, cette zone d'aménagement concorde répond aux exigences des aménageurs, la Semcooda avec sa marque Praila Aménagement et le groupe Brunet », explique Thierry Dupuis, le président de la communauté. « Des parcelles ont été conçues et équipées spécialement pour l'accueil d'entreprises à vocation industrielle, artisanale, tertiaire et logistique ». Les objectifs environnementaux sont devenus des atouts, avec une attention particulière apportée au bâti afin de ne pas perturber la faune et la flore : « en créant des cheminements piétons, en préservant les espaces agricoles environnants, en créant des espaces destinés à la préservation d'espèces protégées ou à protéger, comme l'indécision criard », précise Laurence Dagulier, en charge du projet depuis 14 ans.

#### En chiffres

Surface aménageable, 33 ha. 11 lots disponibles. Il en reste encore 2. Espaces semi-naturels de 13 077 m<sup>2</sup>. Linière de haies plantées de 275 m. Prairie fleurie de 912 m<sup>2</sup>. Aire de nidification de dindons criards de 10 147 m<sup>2</sup>.



LES ÉLÈVES. Ils ont été accueillis le veille de l'inauguration pour une présentation approfondie des feuilles archéologiques, de la mare sèche, des entreprises implantées sur le site. Après une gestion visant à maîtriser les impacts, l'espace d'activités Écosphère Innovation optimise les nombreuses contraintes environnementales pour en faire des atouts et une valeur ajoutée. Photo LB



JEAN CHABRY. À l'initiative du projet, M-C Chapel, Jean-Pierre Brunet, Bernard Perret et Thierry Dupuis coupent le ruban inaugural. Photo LB



L'ATELIER DU FROMAGE. Il rassemble 3 activités principales : l'affinage, le découpe et le conditionnement d'une centaine de références de fromages.

### 3/ Poursuite de l'opération : 2024 et au-delà

#### 3.1. Maîtrise foncière

##### **Chemin des Agneloux et remise partielle des ouvrages :**

Nombreux échanges autour du déclassement et du transfert du Chemin des Agneloux.

Pour vérifier la solution la plus appropriée pour opérer le transfert, l'aménageur a organisé un rendez-vous avec le géomètre et les 3 DGS (PONT D'AIN, SAINT JEAN LE VIEUX, CCRAPC) le 23 septembre 2022.

Le PV de remise partielle des ouvrages constituant la voirie et comprenant la raquette de stationnement à l'entrée du site (entretien des espaces verts de ces zones à réaliser (hors ASL), réseau EU et poste de relevage/refoulement à entretenir, borne VEH à exploiter, pouvoir de police, points d'eau incendie, éclairage public) est établi le 14 décembre 2022.

**Le PV de remise partielle des ouvrages est signé de toutes les parties en avril 2023 (voir document en annexe 5).**

**La CCRAPC et la Commune de PONT D'AIN délibèrent respectivement le 25 mai 2023 et le 19 juin 2023 pour la reprise des ouvrages (équipements publics de la ZAC).**

**La délibération de la CCRAPC du 25 mai 2023 est précisée dans la délibération du Conseil Communautaire du 6 juillet 2023 (numéros des parcelles).**

**La signature des 2 actes de rétrocession intervient le 5 janvier 2024**

***Réserves indiquées au PV de remise des ouvrages :*** remplacement des arbres morts, remise en place de 2 bornes bois, remplacement des bordures effondrées à l'entrée du parking multimodal, finition en sable concassé 0/17 des trottoirs (idem cheminement vers lot 1) une fois tous les raccordements réalisés, rabotage du revêtement grave bitume de la chaussée et mise en œuvre de l'enrobé définitif

#### 3.2 Urbanisme

Une régularisation de la largeur des voiries de la ZAC sera nécessaire dans la prochaine modification du PLU de Pont d'Ain.

#### 3.3. Etudes et travaux d'aménagement

##### 3.3.1. Etudes opérationnelles

Les études réglementaires sont terminées. Néanmoins, une possibilité d'optimisation est envisageable. En effet, la prairie fleurie d'un hectare située à l'entrée de la ZAC, pourrait éventuellement être déplacée et la surface libérée serait alors constructible (aléa faible au niveau des

risques d'inondation). Ce déplacement nécessite la validation d'un écologue puis l'accord de le DREAL (M. CHATELAIN).

### 3.3.2. Travaux

La réalisation des deux voiries en antenne était prévue d'être lancée ultérieurement lors de tranches de travaux optionnelles en fonction du découpage des lots pour les besoins des acquéreurs. L'état d'avancement de la commercialisation et plus particulièrement l'acte de vente signé avec la société PROSOL ainsi que les promesses de vente signées en début d'année 2022 permettent la suppression des travaux des deux antennes.

Le bilan de ZAC a été mis à jour en 2022 pour prendre en compte la suppression de ces travaux.

D'autre part, les accès aux lots privés seront réalisés au fur et à mesure du démarrage des travaux des lots privés et nécessiteront un aménagement spécifique notamment pour permettre la traversée de la noue de collecte des eaux pluviales.

**En janvier 2024 sont programmés la réalisation du corridor écologique entre les lots 02 et 03, ainsi que la bande d'espace vert à l'avant du lot 02.**

### 3.4. Commercialisation

La commercialisation de la zone va se poursuivre sur toute la durée de la concession.

### 3.5. Recettes prévisionnelles en 2024

En 2024, il est prévu **652 136 € HT** de recettes :

- Vente lots 07 et 09 – USI2M / SCI ECOSPHERE : 242 616 € HT
- Vente lot 08 – BEA : 409 520 € HT

### 3.6. Dépenses prévisionnelles en 2024

Les dépenses prévisionnelles vont s'élever à **222 910 € HT** et se décomposent comme suit :

- Frais d'actes : 6 716 € HT
- Travaux : 109 478 € HT
- Honoraires : 28 696 € HT
- Frais divers : 23 586 € HT
- Frais financiers : 498 € HT
- Rémunération du concessionnaire : 53 936 € HT

### 3.7. Evolution du bilan prévisionnel

	Proposition de variation entre bilan :	2022	2023	Ecart
Recettes	Augmentation prix de vente lot 05	176 840 €	193 275 €	16 435 €
Dépenses	1ère phase d'aménagement	2 553 625 €	2 596 286 €	42 661 €
	Aléas et imprévus	532 795 €	490 134 € -	42 661 €
	Etude de marché	39 000 €	- € -	39 000 €
	Etude géotechnique	30 000 €	7 645 € -	22 355 €
	Géomètre (topo, plans de vente et bornages)	70 000 €	40 000 € -	30 000 €
	Coordonateur SPS	42 874 €	8 000 € -	34 874 €
	Frais divers (AO, repro, ...)	25 000 €	5 000 € -	20 000 €
	Frais de communication et publicité	150 000 €	70 000 € -	80 000 €
	Impôts et taxes (TFNB)	149 400 €	20 000 € -	129 400 €
		<b>soit un gain sur bilan de € HT</b>		<b>372 064 €</b>

**Annexe 1 : Bilan financier prévisionnel au 31 décembre 2023**

**Annexe 2 : Tableau des acquisitions 2023**

**Annexe 3 : Tableau des cessions 2023**

**Annexe 4 : Adressage des lots**

**Annexe 5 : Remise d'ouvrage**

Communauté de communes des Rives de l'Ain et du Pays du Cerdon  
**AMENAGEMENT DE LA ZAC ECOSPHERE INNOVATION**

Mise à jour BILAN de ZAC au 31/12/2023

Envoyé en préfecture le 12/06/2024  
Reçu en préfecture le 12/06/2024  
Publié le   
ID : 001-200029999-20240530-C\_2024\_053-DE

	BILAN € HT CRAC 2019	BILAN € HT MAJ 31/12/2020	BILAN € HT MAJ 31/12/2021	BILAN € HT MAJ 31/12/2022	BILAN € HT MAJ 31/12/2023	ECART 2022-2023	Commentaires
<b>RECETTES HT</b>	<b>11 201 783</b>	<b>11 201 783</b>	<b>11 607 284</b>	<b>11 748 500</b>	<b>11 764 935</b>	<b>16 435</b>	
<b>Recettes foncières</b>	<b>8 983 751</b>	<b>8 983 751</b>	<b>9 389 252</b>	<b>9 530 468</b>	<b>9 546 903</b>	<b>16 435</b>	
<b>Phase 1 (dorsale principale)</b>							
Nb S. Cessibles Prix							
11 524 m <sup>2</sup> 42,9 €/m <sup>2</sup>	6 365 722	1 864 718	352 680	493 896	493 896		
cession SOCATRA (26/06/2020)		665 000	665 000	665 000	665 000		
cession TRIO INVEST - PRD (24/09/2020)		3 836 004	3 836 004	3 836 004	3 836 004		
EXP-VERTE (2022=>2023)			176 840	176 840	193 275	16 435	Abandon EXPRESSION VERTE le 14/10/2023 => prix de vente augmenté et porté à 45 euros HT/m <sup>2</sup>
cession MICHAUD (15/09/2022)			1 307 075	1 307 075	1 307 075		
cession Fédération Chasseurs Ain (29/08/2023)			239 020	239 020	239 020		
<b>Total cession Ph1</b>	<b>211 730 m<sup>2</sup></b>	<b>31,7 €/m<sup>2</sup></b>					
<b>Phase 2 (antenne secondaire au Nord)</b>							
13 165 m <sup>2</sup> 40,0 €/m <sup>2</sup>	2 570 365	2 570 365	536 120	526 600	526 600		
cession PROSOL - SAS PONT D'AIN (02/09/2021)			1 420 150	1 420 150	1 420 150		
cession RDP Holding (07/04/2023)			456 363	456 363	456 363		
BEA - Village d'entreprise (2022=>2023=>2024)			400 000	409 520	409 520		
<b>Total cession Ph2</b>	<b>75 596 m<sup>2</sup></b>	<b>37,2 €/m<sup>2</sup></b>					
Surface cédée au 31/12/2023							
248 104 m <sup>2</sup> 31,9 €/m <sup>2</sup>							
Reste 39 222 m <sup>2</sup> 41,4 €/m <sup>2</sup>							
<b>287 326 m<sup>2</sup></b>							
Actualisation des prix de vente	47 664	47 664	0	0			
<b>Participations du Concédant</b>	<b>2 218 032</b>	<b>0</b>					
Equilibre de l'opération	2 218 032	2 218 032	2 218 032	2 218 032	2 218 032		
compensation GFA (4,15% travaux)	0	0	0	0	0		
<b>DEPENSES HT</b>	<b>10 243 704</b>	<b>10 235 807</b>	<b>8 552 415</b>	<b>8 552 415</b>	<b>8 196 787</b>	<b>-355 628</b>	
<b>Acquisitions foncières auprès de la CCRAPC</b>	<b>2 264 869</b>	<b>0</b>					
Superficie ZAC	498 715 m <sup>2</sup>						
<b>Acquisitions</b>							
328 674 m <sup>2</sup>	2 218 032	2 218 032	2 218 032	2 218 032	2 218 032		
Frais d'actes Concédant - Concessionnaire	46 837	46 837	46 837	46 837	46 837		
<b>Travaux</b>	<b>5 332 624</b>	<b>5 332 625</b>	<b>3 820 336</b>	<b>3 820 336</b>	<b>3 820 336</b>	<b>0</b>	
<b>Travaux d'infrastructure compris aléas et imprévus</b>							
1ère phase d'aménagement							
Travaux primaires	3 895 558	3 705 257	3 060 026	2 553 625	2 596 286	42 661	Balance avec poste aléas et imprévus pour prise en compte surcoût totems et travaux de remplacement des végétaux
Travaux de finition							
2ème phase d'aménagement	783 023	783 023					
3ème phase d'aménagement (STEP)	487 725	487 725	487 725	487 725	487 725		
Raccordement ENEDIS	0	190 301	190 301	204 459	204 459		
Brancht AEP	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000		
Aléas et imprévus				532 795	490 134	-42 661	Balance avec poste travaux primaires pour prise en compte surcoût totems et travaux de remplacement des végétaux
<b>Actualisation et révisions de prix</b>	<b>161 319</b>	<b>161 319</b>	<b>77 284</b>	<b>36 732</b>	<b>36 732</b>		
<b>Honoraires</b>	<b>767 861</b>	<b>767 861</b>	<b>736 870</b>	<b>736 870</b>	<b>610 641</b>	<b>-126 229</b>	
Etude de marché	39 000	39 000	39 000	39 000	0	-39 000	Poste ramené à 0 - pas de dépense d'étude de marché
Urbaniste - Architecte - Paysagiste de ZAC-Moe VRD ( yc maquette 3D)	425 000	425 000	410 051	410 051	410 051		
AMO AEU - Ecologue (EODD - GAGET) - Mission alim et agric durable	40 000	40 000	40 118	50 223	50 223		
Ecologue Oedionème							
<b>Concédant</b>							
Etude d'impact complémentaire+ Loi eau	30 000	30 000	30 000	21 225	21 225		
Autres études (trafic, acoustiques, énergies renouvelables, carottage...)	24 000	24 000	24 000	22 670	22 670		
Etude géotechnique	30 000	30 000	30 000	30 000	7 645	-22 355	Poste ramené au montant facturé - Plus d'étude géotechnique à prévoir
Géomètre (topo, plans de vente et bornages)	70 000	70 000	70 000	70 000	40 000	-30 000	Montant diminué pour correspondre à la réalité des travaux exécutés + provision pour travaux à venir
Coordonateur SPS	42 874	42 874	42 874	42 874	8 000	-34 874	Montant diminué pour correspondre à la réalité des prestations réalisées exécutées + provision pour mission à venir
Avocats / Conseils	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000		
Révisions de prix	41 987	41 987	25 827	25 827	25 827		
<b>Frais</b>	<b>372 400</b>	<b>372 400</b>	<b>372 400</b>	<b>372 400</b>	<b>143 000</b>	<b>-229 400</b>	
Frais divers (AO, repro, ...)	25 000	25 000	25 000	25 000	5 000	-20 000	Montant diminué pour correspondre à la réalité des dépenses actuelles + provision pour dépenses à venir
Frais de communication et publicité	150 000	150 000	150 000	150 000	70 000	-80 000	Montant diminué pour correspondre à la réalité des dépenses actuelles + provision pour dépenses à venir
Archéologie préventive et redevance INRAP					0		
Garantie d'achèvement des travaux					0		
Frais d'entretien des terrains acquis non cédés	48 000	48 000	48 000	48 000	48 000		
Impôts et taxes (TFNB)	149 400	149 400	149 400	149 400	20 000	-129 400	Montant diminué pour correspondre à la réalité des dépenses actuelles + provision pour dépenses à venir
<b>Frais financier</b>	<b>135 840</b>	<b>135 840</b>	<b>55 000</b>	<b>55 000</b>	<b>55 000</b>	<b>0</b>	
Emprunt / ligne de crédits	135 840	135 840	55 000	55 000	55 000		
<b>Participations</b>	<b>214 402</b>	<b>206 504</b>	<b>147 232</b>	<b>147 232</b>	<b>147 232</b>	<b>0</b>	
Participation au concédant (compensation GFA)	214 402	206 504	147 232	147 232	147 232		
<b>Concessionnaire</b>	<b>1 155 709</b>	<b>0</b>					
Etudes préopérationnelles, dossier de réalisation	65 000	65 000	65 000	65 000	65 000		
Acquisitions foncières	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000		
Gestion des études et travaux	364 080	364 080	364 080	364 080	364 080		
Commercialisation	555 629	555 629	555 629	555 629	555 629		
Gestion administrative et financière de l'opération	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000		
Liquidation	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000		
<b>RESULTAT HT</b>	<b>958 078</b>	<b>965 975</b>	<b>3 054 869</b>	<b>3 196 085</b>	<b>3 568 148</b>	<b>372 063</b>	

Communauté de communes des Rives de l'Ain et du Pays du Cerdon  
**Annexe 01 - AMENAGEMENT DE LA ZAC ECOSPHERE INNOVATION**  
**BILAN CRAC au 31/12/2023**

	BILAN € HT MAJ 31/12/2022	BILAN € HT MAJ 31/12/2023	% Avert	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	TOTAL
				2022	Cumul au 31/12/2022	2023	Cumul au 31/12/2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
<b>RECETTES HT</b>	<b>11 748 500</b>	<b>11 764 935</b>	<b>86%</b>	<b>1 307 075</b>	<b>9 446 281</b>	<b>695 383</b>	<b>10 141 644</b>	<b>652 136</b>	<b>971 155</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 764 935</b>
<b>Recettes foncières</b>	<b>9 530 488</b>	<b>9 546 903</b>	<b>83%</b>	<b>1 307 075</b>	<b>7 228 229</b>	<b>695 383</b>	<b>7 923 612</b>	<b>652 136</b>	<b>971 155</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 546 903</b>
<b>Phase 1 (dorsale principale)</b>															
Nb															
S. Cessibles															
Prix															
cession SOCATRA (26/06/2020)	11 524 m²	42,9 €/m²			493 896	493 896									493 896
cession TRIO INVEST - PRD (24/09/2020)	20 000 m²	33,3 €/m²			665 000	665 000									665 000
EXPORTE (2022-2023)	132 276 m²	29,0 €/m²			3 836 004	3 836 004									3 836 004
cession MICHAUD (15/09/2022)	4 295 m²	45,0 €/m²			193 275	193 275									193 275
cession Fédération Chasseurs Ain (20/08/2023)	37 345 m²	35,0 €/m²		1 307 075	1 307 075	1 307 075	1 307 075								1 307 075
<b>Total cession Ph1</b>	<b>211 730 m²</b>	<b>31,8 €/m²</b>			<b>239 020</b>	<b>239 020</b>									<b>239 020</b>
<b>Phase 2 (antenne secondaire au Nord)</b>															
cession PROSOL - SAS PONT D'AIN (02/09/2021)	13 165 m²	40,0 €/m²			526 600	526 600									526 600
cession RDP Holding (07/04/2023)	40 290 m²	35,2 €/m²			1 420 150	1 420 150									1 420 150
BEA - Village d'entreprise (2022-2023-2024)	11 903 m²	38,3 €/m²			456 363	456 363									456 363
<b>Total cession Ph2</b>	<b>75 596 m²</b>	<b>37,2 €/m²</b>			<b>409 520</b>	<b>409 520</b>									<b>409 520</b>
Surface cédée au 31/12/2023															
Reste	248 104 m²	31,9 €/m²													
	39 222 m²	41,4 €/m²													
<b>Total</b>	<b>287 326 m²</b>														
Actualisation des prix de vente					0										0
<b>Participations du Concedant</b>	<b>2 218 032</b>	<b>2 218 032</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>2 218 032</b>	<b>0</b>	<b>2 218 032</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 218 032</b>
Equilibre de l'opération	2 218 032	2 218 032	100%	0	2 218 032	0	2 218 032	0	0	0	0	0	0	0	2 218 032
compensation GFA (4,15% travaux)	0	0													0
<b>Autres participations</b>															0
Participations CD01, SIEA, ETAT			A préciser ultérieurement												
<b>DEPENSES HT</b>	<b>8 552 415</b>	<b>8 196 787</b>	<b>78%</b>	<b>314 476</b>	<b>6 265 867</b>	<b>127 052</b>	<b>6 392 918</b>	<b>222 910</b>	<b>188 816</b>	<b>1 226 456</b>	<b>15 906</b>	<b>15 906</b>	<b>18 831</b>	<b>15 906</b>	<b>8 196 787</b>
<b>Acquisitions foncières auprès de la CCRAPC</b>	<b>2 264 869</b>	<b>2 264 869</b>	<b>99,4%</b>	<b>-4 258</b>	<b>2 249 711</b>	<b>1 725</b>	<b>2 251 436</b>	<b>6 716</b>	<b>6 716</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 264 869</b>
Superficie ZAC	498 715 m²														
Acquisitions															
Frais d'actes Concedant - Concessionnaire	2 218 032	2 218 032	100%		2 218 032		2 218 032								2 218 032
Travaux	3 820 336	3 820 336	67%	89 324	2 523 739	49 942	2 573 681	109 478	75 384	1 061 793	0	0	0	0	3 820 336
<b>Travaux d'infrastructure compris aléas et imprévus et révisions</b>															
1ère phase d'aménagement															
Travaux primaires	2 553 625	2 596 286	91%	77 067	2 316 181	49 942	2 366 123	45 000	13 307	13 307					2 437 736
Travaux de finition	0	0								158 549					158 549
2ème phase d'aménagement															
3ème phase d'aménagement (STEP)	487 725	487 725	0%							487 725					487 725
Raccordement ENEDIS	204 459	204 459	99%	11 758	202 059		202 059	2 400							204 459
Brancht AEP	5 000	5 000	100%		5 000		5 000								5 000
Aléas et imprévus	532 795	490 134	0%					50 000	50 000	390 134					490 134
Actualisation et révisions de prix	36 732	36 732	1%	499	499		499	12 078	12 078	12 078					36 732
<b>Honoraires</b>	<b>736 870</b>	<b>610 641</b>	<b>74%</b>	<b>17 569</b>	<b>437 158</b>	<b>12 532</b>	<b>449 690</b>	<b>28 696</b>	<b>28 696</b>	<b>70 043</b>	<b>5 099</b>	<b>5 099</b>	<b>8 024</b>	<b>5 099</b>	<b>610 641</b>
Etude de marché	39 000	0													0
Urbaniste - Architecte - Paysagiste de ZAC-Moe VRD ( y c maquette 3D)	410 051	410 051	76%	14 586	306 256	6 926	313 182	19 374	19 374	58 122					410 051
AMO AEU - Ecologue (EODD - GAGET) - Mission alim et agric durable	50 223	50 223	83%	1 330	41 448		41 448	2 925	2 925				2 925		50 223
Ecologue Oedionème															
Concedant															
Etude d'impact complémentaire+ Loi eau	21 225	21 225	94%		19 900		19 900			1 325					21 225
Autres études (trafic, acoustiques, énergies renouvelables, carottage...)	22 670	22 670	95%		21 535		21 535	378	378	378					22 670
Etude géotechnique	30 000	7 645	100%		7 645		7 645								7 645
Géomètre (topo, plans de vente et bornages)	70 000	40 000	93%	1 653	31 835	5 606	37 241	920	920	920					40 000
Coordinateur SPS	42 874	8 000	46%		3 800		3 800			4 200					8 000
Avocats / Conseils	25 000	25 000	20%		4 940		4 940	2 229	2 229	2 229	2 229	2 229	2 229	2 229	25 000
Révisions de prix	25 827	25 827	0%		0		0	2 870	2 870	2 870	2 870	2 870	2 870	2 870	25 827
<b>Frais</b>	<b>372 400</b>	<b>143 000</b>	<b>41%</b>	<b>45 181</b>	<b>50 726</b>	<b>7 655</b>	<b>58 381</b>	<b>23 586</b>	<b>23 586</b>	<b>23 586</b>	<b>2 310</b>	<b>2 310</b>	<b>2 310</b>	<b>2 310</b>	<b>143 000</b>
Frais divers (AO, repro, ...)	25 000	5 000	27%	83	1 136	204	1 340	407	407	407	407	407	407	407	5 000
Frais de communication et publicité	150 000	70 000	44%	26 784	29 889	1 210	31 099	12 967	12 967	12 967					70 000
Archéologie préventive et redevance INRAP															
Garantie d'achèvement des travaux															
Frais d'entretien des terrains acquis non cédés	48 000	48 000	48%	17 067	17 067	6 005	23 072	8 309	8 309	8 309					48 000
Impôts et taxes (TFNB)	149 400	20 000	14%	1 246	2 634	236	2 870	1 903	1 903	1 903	1 903	1 903	1 903	1 903	20 000
<b>Frais financier</b>	<b>55 000</b>	<b>55 000</b>	<b>70%</b>	<b>237</b>	<b>37 730</b>	<b>498</b>	<b>38 228</b>	<b>498</b>	<b>498</b>	<b>498</b>	<b>498</b>	<b>498</b>	<b>498</b>	<b>498</b>	<b>55 000</b>
Emprunt / ligne de crédits	55 000	55 000	70%	237	37 730	498	38 228	498	498	498	498	498	498	498	55 000
<b>Participations</b>	<b>147 232</b>	<b>147 232</b>	<b>73%</b>	<b>0</b>	<b>107 201</b>	<b>0</b>	<b>107 201</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>147 232</b>
Participation au concedant (compensation GFA)	147 232	147 232	73%	0	107 201	0	107 201	0	0	0	0	0	0	0	147 232
<b>Concessionnaire</b>	<b>1 155 709</b>	<b>1 155 709</b>	<b>79%</b>	<b>166 421</b>	<b>859 601</b>	<b>54 700</b>	<b>914 301</b>	<b>53 936</b>	<b>53 936</b>	<b>70 536</b>	<b>8 000</b>	<b>8 000</b>	<b>8 000</b>	<b>8 000</b>	<b>1 155 709</b>
Etudes préopérationnelles, dossier de réalisation	65 000	65 000	100%		65 000		65 000								65 000
Acquisitions foncières	36 000	36 000	100%		36 000		36 000								36 000
Gestion des études et travaux	364 080	364 080	75%	57 072	249 338	25 405	274 742	13 401	13 401	62 536					364 080
Commercialisation	555 629	555 629	88%	101 349	460 284	21 295	481 579	32 535	32 535						555 629
Gestion administrative et financière de l'opération	120 000	120 000	40%	8 000	40 000	8 000	48 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	120 000
Liquidation	15 000	15 000	0%												15 000
<b>RESULTAT ANNUEL HT</b>	<b>3 196 085</b>	<b>3 568 148</b>		<b>992 599</b>	<b>3 180 395</b>	<b>588 331</b>	<b>3 748 726</b>	<b>429 226</b>	<b>782 339</b>	<b>-1 226 456</b>	<b>-15 906</b>	<b>-15 906</b>	<b>-18 831</b>	<b>-15 906</b>	<b>3 568 148</b>
<b>TVA</b>															
Déductible					29 563	1 052 267	14 371	1 066 638	33 695	26 877	231 084	1 482	1 482	2 067	1 482
Collectée					261 415	1 445 646	139 077	1 584 722	130 427	194 231	0				





**ZAC ECOSPHERE Innovation  
Pont d'Ain – St Jean le Vieux**

**ANNEXE 2 – TABLEAU DES ACQUISITIONS  
REALISEES PENDANT L'EXERCICE DECEMBRE 2022 / DECEMBRE 2023**

*Néant*

Envoyé en préfecture le 12/06/2024

Reçu en préfecture le 12/06/2024

Publié le

Berger  
Levrault

ID : 001-200029999-20240530-C\_2024\_053-DE



**ZAC ECOSPHERE Innovation  
Pont d'Ain – St Jean le Vieux**

**ANNEXE 3 – TABLEAU DES CESSIONS  
REALISEES PENDANT L'EXERCICE DECEMBRE 2022 / DECEMBRE 2023**

N° Lot	Acquéreur	Date de signature de l'avant-contrat de vente	Date de signature de l'acte de vente	Prix	Montant	+ Accès suppl.	Surface de la parcelle	SDP par lot
10	Fédération Départementale Des Chasseurs de l'Ain	30/09/2022	29/08/2023	38 € HT/m <sup>2</sup>	239 020 € HT	Sans objet	6 290 m <sup>2</sup>	3 000 m <sup>2</sup>
6	CREDIT MUTUEL REAL ESTATE LEASE + FINAMUR + NORBAIL IMMOBILIER (preneur à crédit-bail : EKOSFER IMMOBILIER 38 (RDP - PLASTIFAL))	10/02/2022	07/04/2023	37,50 € HT/m <sup>2</sup>	446 363 € HT	10 000 € HT	11 903 m <sup>2</sup>	5 000 m <sup>2</sup>

Envoyé en préfecture le 12/06/2024

Reçu en préfecture le 12/06/2024

Publié le

ID : 001-200029999-20240530-C\_2024\_053-DE





## PROCÈS-VERBAL

### REMISE D'OUVRAGE PARTIELLE DES EQUIPEMENTS PUBLICS ZAC ECOSPHERE INNOVATION

Le 9 décembre 2022,

Il a été procédé à la visite préalable à la remise d'ouvrage partielle des équipements publics de la ZAC ECOSPHERE INNOVATION.

#### ENTRE

La Société d'Economie Mixte de Construction du Département de l'Ain, par abréviation SEMCODA, mandataire du groupement d'aménageurs, Société Anonyme au capital de 81 040 300 Euros, dont le siège social est 50 rue du Pavillon à BOURG EN BRESSE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURG-EN-BRESSE, sous le numéro B 759 200 751, représentée par Monsieur Bernard PERRET, Directeur Général, en présence de Madame Isabelle JAGER, Chargée d'Opérations,

Et

La société BRUNET ECO-AMENAGEMENT SARL, co-traitant conjoint, société au capital de 50 000 euros, dont le siège social est 813 avenue Léon Blum à AMBERIEU-EN-BUGEY immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURG-EN-BRESSE sous le numéro 334 202 488, représentée par son gérant en exercice Monsieur Jean-Pierre BRUNET, en présence de Monsieur Jean-François NERON,

Ci-après dénommées, « Le concessionnaire » ou « L'aménageur »

#### ET

La Communauté de Communes Rives de l'Ain Pays du Cerdon, par abréviation CCRAPC dont le siège est à JUJURIEUX, Place de l'Hôtel de Ville, représentée par Monsieur Thierry DUPUIS, en tant que Président, en présence de Madame Laurence DAGUIER, Directrice Générale Adjointe,

Ci-après dénommé « Le concédant »

#### ET

La Commune de PONT D'AIN, représentée par Monsieur Jean-Marc JEANDEMANGE, Maire, en présence de Madame Sabine LAURENCIN, Directrice Générale des Services,

Ci-après dénommé « La commune »

La présente remise d'ouvrage partielle s'inscrit dans le cadre du traité de concession notifié le 15 décembre 2017 et de ses avenants.

Ce traité fixe notamment les droits et obligations ainsi que les engagements respectifs des parties.

L'article 6.5 du traité de concession prévoit la remise des ouvrages ou partie d'ouvrages à la collectivité concédante après que l'aménageur l'en ait invitée :

#### Article 6.5. Modalités de remise des biens de retour

Les ouvrages réalisés en application du présent traité qui ne sont pas destinés à être cédés aux constructeurs et notamment, les voiries, espaces libres, réseaux, constituent des biens de retour qui appartiennent à la Communauté de communes Rives de l'Ain Pays du Cerdon et aux autres collectivités compétentes.

La remise des ouvrages s'effectuera au fur et à mesure de la réalisation des tranches fonctionnelles de travaux et gratuitement à la demande expresse du concessionnaire.

Le présent Procès-Verbal devra être annexé à l'acte authentique de rétrocession des équipements publics de la ZAC.

# Remise d'ouvrage partielle des équipements publics de la ZAC ECOSPHERE INNOVATION :

## Désignation des ouvrages

(Voir en complément les plans établis par le Cabinet AXIS - Dossier 651448, plan de la zone et plan chemin des Agneloux)

### 1- Voirie

La rue de la Bâtie, voie principale de la ZAC, s'étend du giratoire d'entrée sur la RD 1084 jusqu'au giratoire interne à la ZAC servant de retournement et de desserte du lot 1

La voirie est composée d'une chaussée, bordée au Nord d'une noue paysagère pour la gestion des eaux pluviales, complétée d'un trottoir mixte piéton/cycles. Deux zones de stationnement pour les véhicules de secours incendie sont présentes en bordure de voie.

Un parking multimodal de stationnement est créé à proximité de l'entrée de la ZAC. Ce parking est doté d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

### 2- Réseaux

Les eaux pluviales de voiries sont gérées par un réseau de noues. L'infiltration se fait par des tranchées d'infiltration équipées, en tête, d'un regard de diffusion muni d'une vanne d'isolement.

Le réseau de collecte des eaux usées est réalisé sous la voirie principale. Les relevages et refoulement nécessaires sont mis en place, ainsi que le réseau de rejet jusqu'à la station d'épuration de Hautes-Rives située sur la commune de Saint-Jean-Le-Vieux.

L'infrastructure pour les réseaux de télécommunications est réalisée le long de la voirie.

4 points d'eau incendie sont répartis sur la ZAC.

### 3- Eclairage public

L'éclairage public est assuré par un réseau de candélabres fonctionnant à l'énergie solaire.

### 4- Aménagements paysagers

Les aménagements paysagers consistent en :

- des espaces verts au niveau du parking multimodal, dans le prolongement du parking multimodal, un espace vert avec une mare sèche,
- un espace vert au centre du giratoire interne,
- un espace planté à l'est du lot 12,
- un espace planté au niveau de la zone de réserve incendie au droit du lot 2,
- des cheminements piétons à l'est et au nord du lot 1.

### 5- Signalétique et services

A l'entrée de la ZAC, deux totems informent les usagers.

Une table pique-nique avec bancs et des poubelles sont installées au bout du parking multimodal.

9 panneaux formant un parcours pédagogique sont mis en place sur la ZAC.

## Engagement des Parties

### **1. Groupement SEMCODA/BRUNET ECO AMENAGEMENT**

Par la présente, l'aménageur livre à la CCRAPC et à la Commune les ouvrages sus-désignés.

L'aménageur s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires à la levée des réserves mentionnées au paragraphe « Réserves ».

### **2. CCRAPC**

Par la présente, la CCRAPC prend livraison des ouvrages figurant en hachuré vert sur les plans dressés par le géomètre et comprenant :

- de la voirie,
- les réseaux, hors points d'eau incendie,
- l'éclairage public,
- des aménagements paysagers,
- la signalétique et les services.

Elle renonce à tout recours à l'encontre de l'aménageur en raison de difficultés provenant de l'utilisation des ouvrages livrés.

La livraison transfère de manière automatique la garde, le fonctionnement et l'entretien des ouvrages.

Ce transfert impose à la CCRAPC de contracter les assurances permettant de garantir sa responsabilité à l'égard des tiers, victimes d'accidents ou de dommages causés par l'usage des ouvrages.

### **3. Commune de PONT D'AIN**

Par la présente, la Commune de PONT D'AIN prend livraison :

- de la voirie et des espaces verts figurant en quadrillé bleu sur les plans dressés par le géomètre,
- des points d'eau incendie.

Elle renonce à tout recours à l'encontre de l'aménageur en raison de difficultés provenant de l'utilisation des ouvrages livrés.

La livraison transfère de manière automatique la garde, le fonctionnement et l'entretien des ouvrages.

Ce transfert impose à la Commune de contracter les assurances permettant de garantir sa responsabilité à l'égard des tiers, victimes d'accidents ou de dommages causés par l'usage des ouvrages.

## Réserves :

- remplacement des arbres morts
- remise en place de 2 bornes bois
- remplacement des bordures effondrées à l'entrée du parking multimodal
- finition en sable concassé 0/17 des trottoirs (idem cheminement vers lot 1) une fois tous les raccordements réalisés
- rabotage du revêtement grave bitume de la chaussée et mise en œuvre de l'enrobé définitif



**Rappel de dates et de phasage :**

Phase A1 : travaux primaires : travaux principaux de la ZAC

Phase A2 : travaux intermédiaires (réalisation des entrées des lots et plantation à la demande)

Phase A3 : travaux de finitions

Phase B : raccordement eaux usées dans l'emprise de la ZAC

Les travaux objet du lot 010 : voiries- bordures – signalisation, réalisés par SOCATRA phase A1 ont été réceptionnés avec réserves par le bureau d'études AINTEGRA. Le PV de réception a été signé le 19/01/2021. Le constat de levée des réserves a été signé le 15/06/2021.

Les travaux objet du lot 010 : voiries- bordures – signalisation, réalisés par SOCATRA phase A3 ont été réceptionnés avec réserves par le bureau d'études AINTEGRA. Le PV de réception a été signé le 19/01/2021. Le constat de levée des réserves sera établi une fois levées les réserves suivantes :

- finition en sable concassé 0/17 des trottoirs (idem cheminement vers lot 1) une fois tous les raccordements réalisés
- rabotage du revêtement grave bitume de la chaussée et mise en œuvre de l'enrobé définitif

Les travaux objet du lot 020 : terrassement – réseaux humides – réseaux de télécommunications, réalisés par le groupement GUINTOLI/EHTP/DUMAS phase A1 ont été réceptionnés avec réserves par le bureau d'études AINTEGRA. Le PV de réception a été signé le 19/01/2021. Le constat de levée des réserves a été signé le 15/07/2021.

Les travaux objet du lot 020 : terrassement – réseaux humides – réseaux de télécommunications, réalisés par le groupement GUINTOLI/EHTP/DUMAS phase B ont été réceptionnés sans réserve le 19/01/2021.

Les travaux objet du lot 630 : éclairage public, réalisés par SBTP phase A1 ont été réceptionnés avec réserves par le bureau d'études AINTEGRA. Le PV de réception a été signé le 19/01/2021. Le constat de levée des réserves a été signé le 03/03/2021.

Les travaux objet du lot 690 : espaces verts, réalisés par VERDET PAYSAGE phases A1 et A2 partielles ont été réceptionnés avec réserves par le paysagiste ATELIER DU TRIANGLE. Le PV de réception a été signé le 02/02/2021.

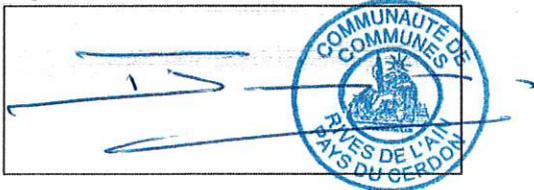
Les travaux des lots 020 et 630 sont achevés.

Les entreprises SOCATRA et VERDET interviendront encore.

Fait à BOURG EN BRESSE

Le 14 décembre 2022

**Signature du Concédant**



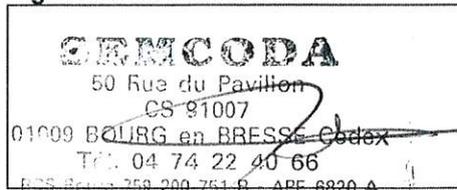
Signature of the Granting Authority, featuring a blue ink signature and a circular official stamp of the Communauté de Communes des Villes de l'Ain et du Gerdon.

**Signature de la Commune**



Signature of the Municipality, featuring a blue ink signature and a circular official stamp of the Mairie de Saint-Denis-d'Anjou (AIN). The text "Le Maire, Jean-Marc JEANDEMANGE" is printed above the signature.

**Signature du Concessionnaire**



Signature of the Concessionaire, featuring a blue ink signature and a rectangular official stamp for GEMCODA.

**GEMCODA**

50 Rue du Pavillon

CS 91007

01009 BOURG en BRESSE Cedex

Tel. 04 74 22 40 66

RCS Bourg 759 200 751 0 APE 6820 A

TVA FR 70 759 200 751

Le Directeur,

Bernard PERRET

Envoyé en préfecture le 12/06/2024

Reçu en préfecture le 12/06/2024

Publié le

ID : 001-200029999-20240530-C\_2024\_053-DE



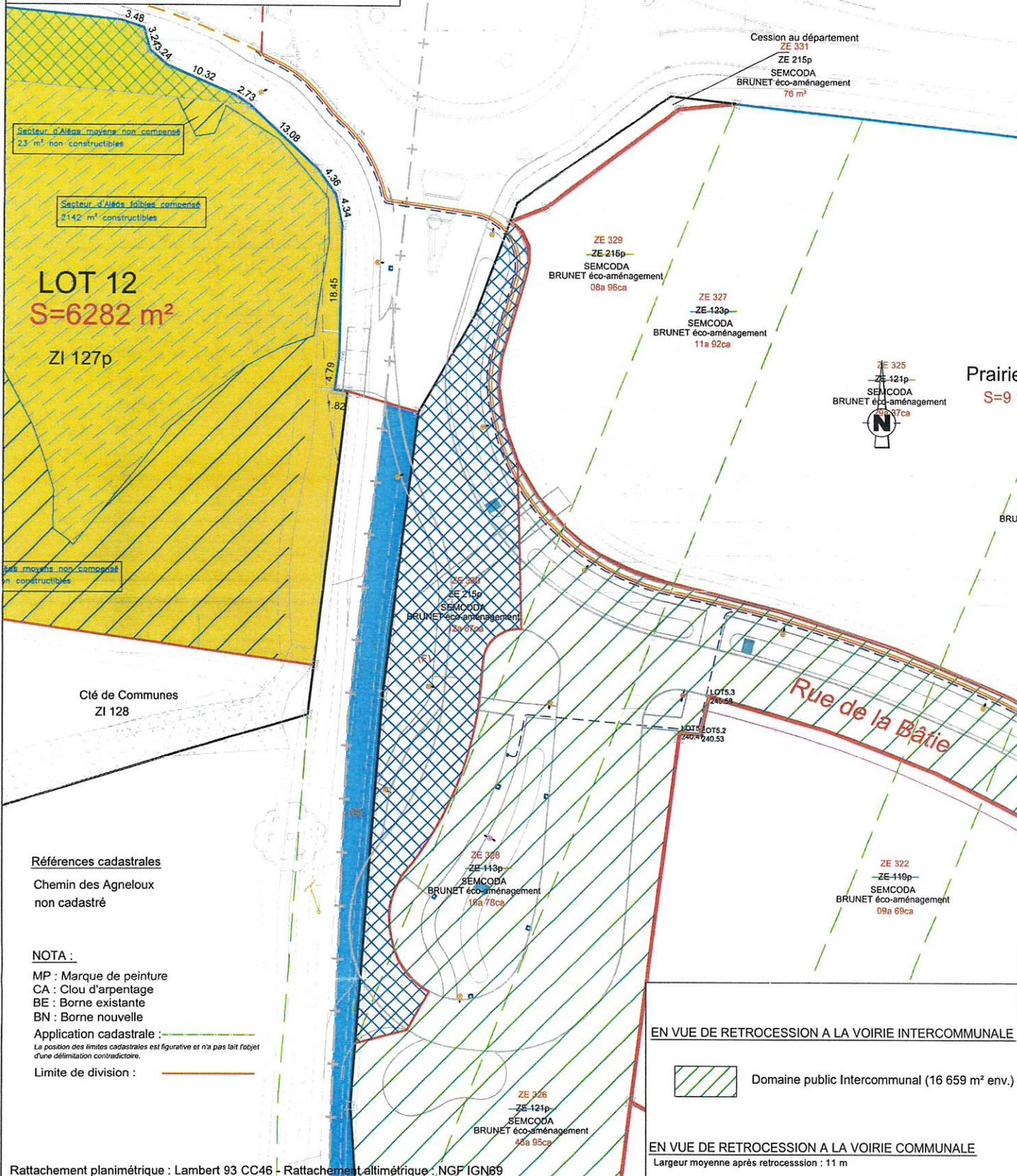


COMMUNE DE SAINT-JEAN-LE-VIEUX (Ain)

COMMUNE DE PONT D'AIN (Ain)

ZAC ECOSPHERE

Chemin des Agneloux



**Références cadastrales**

Chemin des Agneloux  
non cadastré

**NOTA :**

- MP : Marque de peinture
- CA : Clou d'arpentage
- BE : Borne existante
- BN : Borne nouvelle

**Application cadastrale :**

La position des limites cadastrales est figurative et n'a pas fait l'objet d'une délimitation contradictoire.

**Limite de division :**

Rattachement planimétrique : Lambert 93 CC46 - Rattachement altimétrique : NGF IGN69

**ECHELLE : 1/500**

REF : 651448

DATE : DECEMBRE 2019

REF	DATE	MODIFICATIONS
A	19/12/2019	Déclassement Chemin des Agneloux
B	26/02/2020	Modification suite à la réunion du 13 février
J	29/11/2021	Modifications
N	22/09/2022	Déclassement Agneloux
P	13/12/2022	Classement Agneloux

**EN VUE DE RETROCESSION A LA VOIRIE INTERCOMMUNALE**



Domaine public Intercommunal (16 659 m² env.)

**EN VUE DE RETROCESSION A LA VOIRIE COMMUNALE**

Largeur moyenne après retrocession : 11 m



Déclassement chemin rural et reclassement en Domaine public sur commune de Pont d'Ain (Chemin rural 157 m. env. sur 600 m² env.)



Classement Domaine Public (1 185 m² env.)



Bureau secondaire :  
3 rue du Docteur Nodet  
01000 BOURG-EN-BRESSE  
Tél: 04 74 21 20 26  
Fax: 04 74 50 21 66  
E-mail: bourg@axis-conseils-ra.com

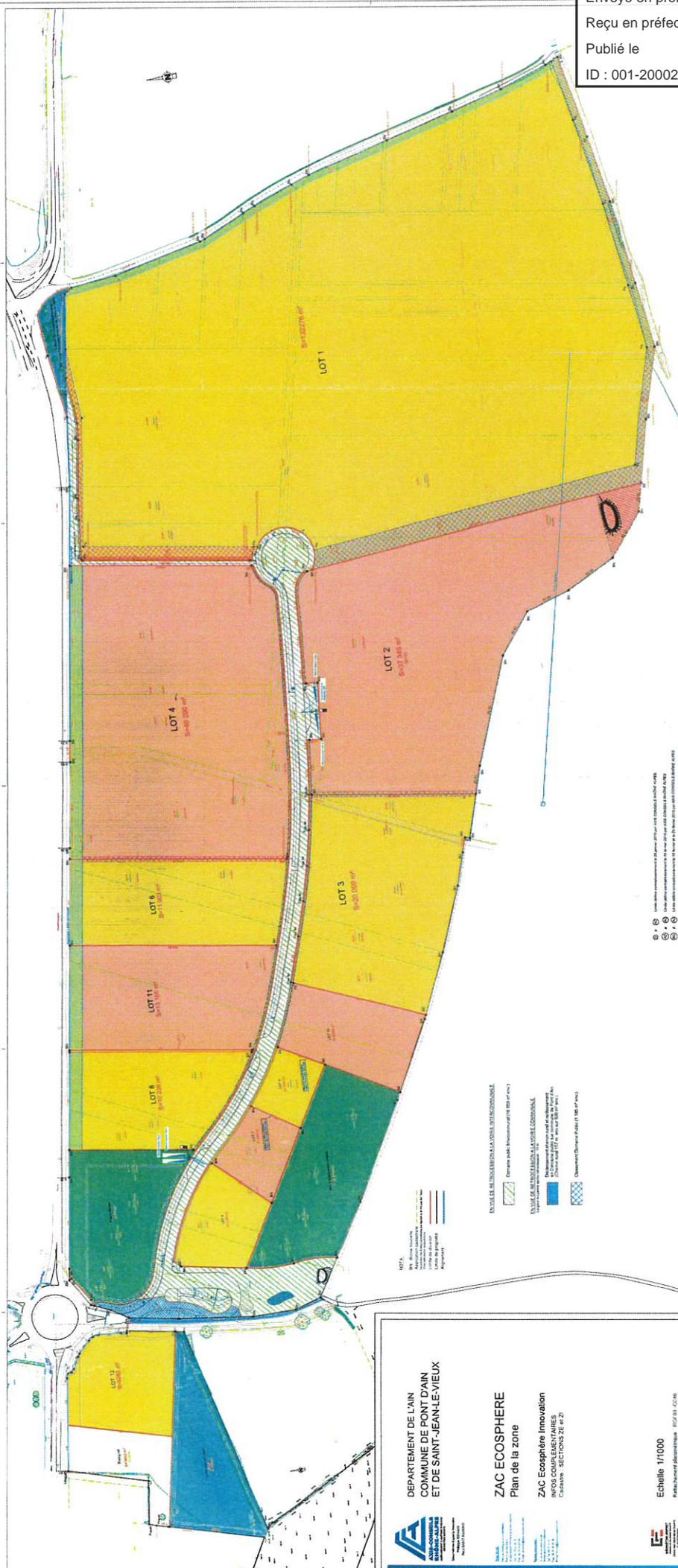
Envoyé en préfecture le 12/06/2024

Reçu en préfecture le 12/06/2024

Publié le

Berger  
Levrault

ID : 001-200029999-20240530-C\_2024\_053-DE



- ① Zone à vocation agricole
- ② Zone à vocation commerciale
- ③ Zone à vocation industrielle
- ④ Zone à vocation mixte
- ⑤ Zone à vocation résidentielle

UN VUE DE RENDEMENT A LA VOIE INTERCOMMUNALE  
 Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire

UN VUE DE RENDEMENT A LA VOIE COMMUNALE  
 Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire

UN VUE DE RENDEMENT A LA VOIE PUBLIQUE  
 Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire

NOTA  
 Les zones colorées  
 correspondent à la vocation  
 des zones d'affectation  
 des parcelles.  
 Les zones hachurées  
 correspondent à la vocation  
 des parcelles.  
 Les zones en pointillés  
 correspondent à la vocation  
 des parcelles.

DEPARTEMENT DE L'AIN  
 COMMUNE DE PONT D'AIN  
 ET DE SAINT-JEAN-LE-VIEUX

**ZAC ECOSPHERE**  
 Plan de la zone

ZAC Ecosphère Innovation  
 INFOS COMPLEMENTAIRES  
 Cadastre : SECTIONS ZE n° 27

Echelle 1/1000  
 Révisé par : [Nom]  
 Révisé le : [Date]


Envoyé en préfecture le 12/06/2024

Reçu en préfecture le 12/06/2024

Publié le



ID : 001-200029999-20240530-C\_2024\_053-DE