

DEPARTEMENT DE
LA HAUTE-SAVOIE

ARRONDISSEMENT
DE ST JULIEN-EN-
GENEVOIS

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
ANNEMASSE – LES VOIRONS – AGGLOMERATION

SIEGE : 11, AVENUE EMILE ZOLA – 74100 ANNEMASSE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

OBJET :

TECHNOSITE ALTEA –
APPROBATION DU
COMPTE-RENDU
ANNUEL D'ACTIVITÉS
À
LA COLLECTIVITÉ
LOCALE AU 31
DÉCEMBRE 2022 ET
PARTICIPATION
D'ANNEMASSE-AGGLO
AU TITRE DE 2023

N° CC_2023_0104

Séance du : mercredi 20 septembre 2023

Convocation du : 13 septembre 2023

Nombre de membres en exercice au jour de la séance : 56

Président de séance : Gabriel DOUBLET

Secrétaire de séance : Nadège ANCHISI

Membres présents :

Laurent GILET, Bertilla LE GOC, Christian DUPESSEY, Christian AEBISCHER, Ines AYEB, Maryline BOUCHÉ, Michel BOUCHER, Robert BURGNIARD, Matthieu LOISEAU, Dominique LACHENAL, Nicolas LEBEAU-GUILLOT, Chadia LIMAM, Pascale MAYCA, Amine MEHDI, Mylène SAILLET RAPHOZ, Pascal SAUGE, Yves CHEMINAL, Marie-Claire TEPPE-ROGUET, Bernard BOCCARD, Claude ANTHONIOZ, Anny MARTIN, Jean-Michel VOUILLOT, Jean-Paul BOSLAND, Nadège ANCHISI, Antoine BLOUIN, Odette MAITRE, Stéphane PASSAQUAY, Isabelle VINCENT, Denis MAIRE, Jean-Luc SOULAT, Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Gabriel DOUBLET, Yannick CHARVET, Danielle COTTET, Patrick ANTOINE, Jean-Pierre BELMAS, Véronique FENEUL, Pascale PELLIER, Nadine JACQUIER, Daniel DE CHIARA, Maurice LAPERROUSAZ, Marie-Jeanne MILLERET, Sophie VILLARI, Julien BEAUCHOT

Représentés :

Guillaume MATHÉLIER par Laurent GILET, Louiza LOUNIS par Dominique LACHENAL, Marion BARGES-DELATTRE par Bernard BOCCARD, Michel COLLOT par Jean-Pierre BELMAS, Alain LETESSIER par Nadine JACQUIER

Excusés :

François LIERMIER, Kévin CHALEIL-DOS-RAMOS, Géraldine VALETTE-GURRIERI, Djamel DJADEL, Paulette CLERC, Joanny DEGUIN, Anne FAVRELLE

Vu l'article L300-5 du Code de l'Urbanisme ;

Il est rappelé aux membres du Conseil Communautaire que, par traité de concession en date du 13 décembre 2005, SED Haute-Savoie, aujourd'hui TERACTION, s'est vu confier l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté des Bois Enclos dite « Technosite Altea ».

Le 23 septembre 2015, et par avenant n°5, le conseil communautaire prorogeait de 10 années le délai initial de la concession d'aménagement, soit jusqu'au 13 décembre 2025.

Conformément aux textes réglementaires, TERACTION doit produire chaque année un Compte Rendu Annuel d'Activité à la Collectivité Locale (C.R.A.A.C.L.). Ce rapport fait état du déroulement de cette opération durant l'exercice écoulé, des prévisions pour l'année en cours et des perspectives pour les années à venir jusqu'à son achèvement.

1. Approbation du Compte-Rendu Annuel d'Activité à la Collectivité Locale (CRAACL) au 31 décembre 2022 :

Etat d'avancement physique de l'opération :

- Annemasse-Agglomération possédait une surface importante des terrains nécessaires à l'aménagement de la ZAC. L'ensemble de ces terrains a été apporté à l'opération par la Collectivité, la régularisation comptable de l'apport en nature a été effectuée en 2011.
- Les négociations amiables pour acquérir les terrains restants ont abouti. Une partie a été achetée directement par TERACTEM ; les autres étant gérés dans le cadre de l'apport de terrains d'Annemasse-Agglomération.
- 2 tènements ont fait l'objet d'un dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) afin de permettre de régulariser des problèmes de succession.

Travaux réalisés au 31/12/2022 :

- Les travaux de la tranche 1 correspondant à la création de la voirie principale et les réseaux associés jusqu'au giratoire de milieu de zone et à la création du bassin de rétention des eaux pluviales. Ces travaux ont été réceptionnés en 2010.
- Finalisation des travaux de réalisation de la raquette (VRD) d'accès aux lots Pétal, Rochex et B (réceptionnée en 2019).
- Les travaux concernant les abords du Nausicaa : VRD (réceptionnés en 2017) ainsi que le parking, les cheminements piétons et les espaces verts (réception totale en 2019).
- Travaux de dépollution et évacuation des remblais sur l'îlot ROCHEX (finalisés début 2018).
- Travaux de réalisation de la chaussée primaire de la voie qui irrigue le fond de zone. Ces travaux sont réalisés par anticipation pour permettre la desserte du poste de transformation RTE à l'arrière de la zone. Ces travaux, démarrés en 2019, sont à présent achevés et ont été réceptionnés en 2020.
- Travaux d'entretien général (pose de nouveaux potelets bois + palissade en bois pour cacher un conteneur de tri au NAUSICAA) réalisés en 2020.
- Travaux d'amélioration des liens et des circulations modes doux entre le Technosite et le P+R des Chasseurs en 2021.
- Déplacement du poste transformateur situé route des Bois Enclos sur le Technosite pour permettre le projet d'extension de la fromagerie MASSON réalisé en fin d'année 2021.
- Suppression de certaines clôtures aux abords du Technosite pour permettre le passage de la grande et petite faune réalisés en 2022.
- Pose en 2022 d'une nouvelle barrière sécurisée permettant de limiter l'accès à l'arrière du Technosite Altéa dans l'attente de la commercialisation des lots H, J, K et L et tout en permettant l'accès aux équipes de maintenance du transformateur RTE.

Travaux prévus en 2023 :

Les travaux prévus sur l'année 2023 porteront sur :

- La poursuite de la renaturation du Technosite à la suite de l'étude corridor écologique qui sera finalisée d'ici l'automne 2023. Les travaux pris en charge par la concession concerneront principalement les abords de l'opération, à la lisière avec les bois, et les espaces verts publics.
- Le traitement des terres polluées situées sur les lots C3, G et H pour permettre leurs commercialisations (poursuite des études en cours).
- Les travaux de sécurisation du Technosite : nouveaux portiques, mise en place de merlons de terre de protection, potelets et bornes, fossé de protection.
- Les travaux d'entretien et d'amélioration : passage piéton surélevé entre les bâtiments PETAL et NAUSICAA, bandes podotactiles.
- Le défrichement éventuel des parcelles commercialisées.

Les travaux restant à réaliser pour permettre la commercialisation de l'ensemble du site sont :

- La finalisation de la voie primaire irriguant le fond de zone et les entrées de lots, ainsi que des réseaux nécessaires à la commercialisation des lots de fond de zone.

- Le défrichement au fur et à mesure de la commercialisation.
- Les éventuels travaux complémentaires de dépollution à mener en fonction de la commercialisation.

Nota : l'accès au lot F2, s'il devait être cédé à une entreprise autre que Lablabo, se fera depuis la raquette d'accès au Nausicaa.

Point sur la commercialisation :

La révision du PLU de la commune de Juvigny validée en mars 2020 a eu un impact sur les surfaces à commercialiser :

- Suppression du lot A1 aujourd'hui devenu un espace boisé classé.
- Création d'un nouveau lot industriel (C3) d'environ 7 800 m², ouvert à l'urbanisation à l'arrière du bâtiment de Rochex. Une réflexion est en cours pour limiter la surface de ce lot pour maintenir un corridor écologique suffisant entre le bois des Allongets et le bois de Rosses.

La surface commercialisable représente 97 826 m² de surface cadastrale dont 3 849 m² pour l'activité tertiaire et 93 977 m² pour les activités industrielles.

Au 31 décembre 2022, il reste à commercialiser 65 370 m² pour les activités industrielles.

Les terrains composant le tènement situé en entrée de zone sur lequel restaient la villa et la maison du lac ont été rétrocédés à Annemasse Agglo. La signature d'un bail emphytéotique administratif (BEA) a été finalisée avec Investisseur des Alpes dans le but de réaliser un bâtiment tertiaire qui abrite dorénavant un restaurant, une crèche et des bureaux.

Pour rappel, depuis le 1er octobre 2020, les terrains ne sont plus vendus aux prospects mais mis à disposition pour une longue durée dans le cadre d'un bail à construction. Préalablement à la signature du bail, TERACTEM procède à la vente des terrains à Annemasse Agglo qui sera le bailleur.

Pour l'établissement du présent CRAACL, les hypothèses suivantes ont été retenues ainsi :

- Cession à 63 € HT/m² pour les terrains industriels vendus jusqu'au 31/12/2022, sauf ceux dont les discussions ont débuté avant le 01/01/2023.
- Progression des tarifs de 2 € HT/m² tous les 2 ans (première application au 1^{er} janvier 2021). A compter du 1^{er} janvier 2023, les terrains industriels sont commercialisés 65 € HT/m²

Les principaux autres points financiers à noter pour 2022 sont : Concernant les dépenses :

- Une provision de 60 k€ est prévue pour la réalisation d'études complémentaires, notamment liée à la pollution et au travail d'élaboration du Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUPE) du Technosite et des fiches de lots et de rendez-vous de suivi avec les prospects.
- Une provision de frais de notaire a été réalisée sur les années 2020 à 2025, en prévision des frais liés à la rédaction des baux à construction.
- Le poste bilan travaux est inchangé par rapport au CRAACL 2021, malgré la prise en charge de travaux de sécurisation du Technosite non prévus initialement dans le bilan.
- Une forte enveloppe est prévue sur les années 2023 et 2025 au bilan pour palier des éventuelles problématiques d'évacuation de matériaux et de dépollution des lots restant à commercialiser.
- Les honoraires de Teractem ont augmenté de 3 750 € en raison de l'augmentation des recettes de commercialisation.
- Les frais financiers ont augmenté de 225 311 € en raison de l'évolution des taux interbancaires EURIBOR qui impactent directement le coût du financement mis en place sur l'opération.

Le bilan global de l'opération diffère par rapport au CRAACL 2021 et s'équilibre à hauteur de 10 438 k€ HT.

La participation d'équilibre d'Annemasse Agglo est inchangée par rapport au CRAACL 2021 soit 2 355 353 € HT dont 1 900 000 € HT ont d'ores et déjà été versés.

2. Participation d'Annemasse Agglo au titre de l'année 2023 :

En 2022, la participation financière d'Annemasse Agglo s'est élevée à 100 000 € HT.

Pour 2023, et au titre de la participation de la collectivité, il est proposé un appel de fond de 100 000 € HT à verser avant le mois de novembre 2023.

3 . Orientations et perspectives :

Commercialisation

L'année 2022 s'est inscrit dans la continuité de l'année 2021 en termes de commercialisation avec un accord de principe donné en septembre 2022 à une entreprise industrielle exerçant une activité dans le milieu médical pour s'implanter sur le lot H. Au cours de l'année 2022, les échanges avec cette entreprise ont permis d'affiner le projet. Néanmoins, après des échanges intéressants et constructifs, cette entreprise vient de se désister au cours du mois d'août 2023 ayant finalement besoin d'un terrain plus petit, qu'elle a trouvé sur son site actuel.

Des échanges se sont poursuivis avec le prospect industriel s'étant positionné sur le lot L et pour lequel Annemasse-Agglo avait validé un accord de principe fin 2021. Ce porteur de projet prévoirait également une crèche pouvant être mise à disposition des autres entreprises du Technosite Altea.

Les échanges se sont également poursuivis avec les entreprises Rochex et Lablabo déjà présentes sur site.

De nouveaux prospects ont été identifiés par les services d'Annemasse-Agglo et de la Maison de l'Eco conduisant à un prochain agrément potentiellement donné sur le lot E2 et la commercialisation potentielle d'environ 3,5 à 4 ha sur les 6 ha restants.

Travaux et procédures

- Les travaux d'aménagement envisagés sur les années suivantes correspondent essentiellement à la finalisation de la prolongation de la voirie principale jusqu'à la raquette de retournement, ainsi que les travaux de finition des voiries et des abords.

- Des travaux de sécurisation du Technosite afin d'éviter toutes occupations illicites devront également être mis en œuvre.

- A cela s'ajoutent des travaux complémentaires non prévus initialement pour un montant d'environ 55 k€ HT, à la demande d'Annemasse Agglo. Ces travaux font suite à des dégradations sur les espaces publics rétrocédés au Technosite.

- Afin d'harmoniser les projets architecturaux du Technosite, un travail avec un architecte-conseil de la ZAC a débuté en 2022 pour l'élaboration d'un Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales, complété par des fiches de lots. Ce travail devra être continué et affiné pendant l'année 2023.

- Il devra également être pris en compte le travail mené par Annemasse-Agglo sur le volet environnemental, concernant notamment la renaturation du corridor écologique entre le bois de Rosses et le Bois des Allongets.

- Pour rappel, la concession publique d'aménagement arrive prochainement à son terme, soit le 13 décembre 2025 conformément à l'avenant n° 5.

Le Conseil Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré :

A l'unanimité,

DECIDE :

D'APPROUVER le Compte-Rendu Annuel d'Activités à la Collectivité Locale au 31 décembre 2022 tel que joint en annexe ;

D'AUTORISER le Président ou son représentant à le signer ;

D'APPROUVER le versement pour 2023 d'une participation d'Annemasse Agglo d'un montant de 100 000 € HT au bilan du Technosite Altea ;

D'IMPUTER la dépense sur le crédit ouvert à cet effet au budget AMTER, antenne OEC55, compte 2764.

SLOW

Signé électroniquement par : Alain FARINE
Date de signature : 21/09/2023
Qualité : Agglo - DGS

Signé électroniquement par : Nadège ANCHIS!
Date de signature : 22/09/2023
Qualité : Agglo - Secrétaire Conseil Communautaire

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Président d'Annemasse Agglo dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal administratif de Grenoble dans le délai de deux mois à compter de la notification de la délibération ou de sa date de publication, ou à compter de la réponse d'Annemasse Agglo, si un recours gracieux a été préalablement déposé.

Concession d'aménagement Annemasse-les Voirons Agglomération

TECHNOSITE ALTEA à JUVIGNY N° 970

Compte Rendu Annuel d'Activités à la Collectivité Locale
(Art. L300-5 du Code de l'Urbanisme)
au 31 décembre 2022

Concession d'aménagement	
Signature	13/12/2005
Avenant n°1 (modification participation)	09/09/2008
Avenant n°2 (réforme TVA immobilière)	22/12/2010
Avenant n°3 (modification participation)	23/03/2011
Avenant n°4 (modification participation)	24/03/2014
Avenant n°5 (prolongation et modification participation)	05/10/2015
Avenant n°6 (imputation de charges TERACTION dans la signature des baux à construction)	27/05/2020
Date d'expiration	13/12/2025



Table des matières

Envoyé en préfecture le 25/09/2023

Reçu en préfecture le 25/09/2023

Publié le



ID : 074-200011773-20230921-CC_2023_0104-DE

Table des matières	2
1 ETAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPERATION.....	3
1.1 ACQUISITIONS	3
1.2 TRAVAUX D'AMENAGEMENT REALISES et EN COURS AU 31/12/2022	4
1.3 TRAVAUX D'AMENAGEMENT PREVUS EN 2023.....	5
1.4 TRAVAUX RESTANT A REALISER.....	6
1.5 COMMERCIALISATION	6
2 ELEMENTS FINANCIERS.....	8
3 ORIENTATIONS A COURT TERME ET DECISIONS A PRENDRE.....	11
3.1 ORIENTATIONS et PERSPECTIVES	11
3.2 DELIBERATION A PRENDRE.....	11



1 ETAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPERATION

Dossier de réalisation approuvé le 21/11/08.

Autorisation de défricher le 14/09/2022 pour une durée de 5 ans.

1.1 ACQUISITIONS

Surface totale : 197 000 m²

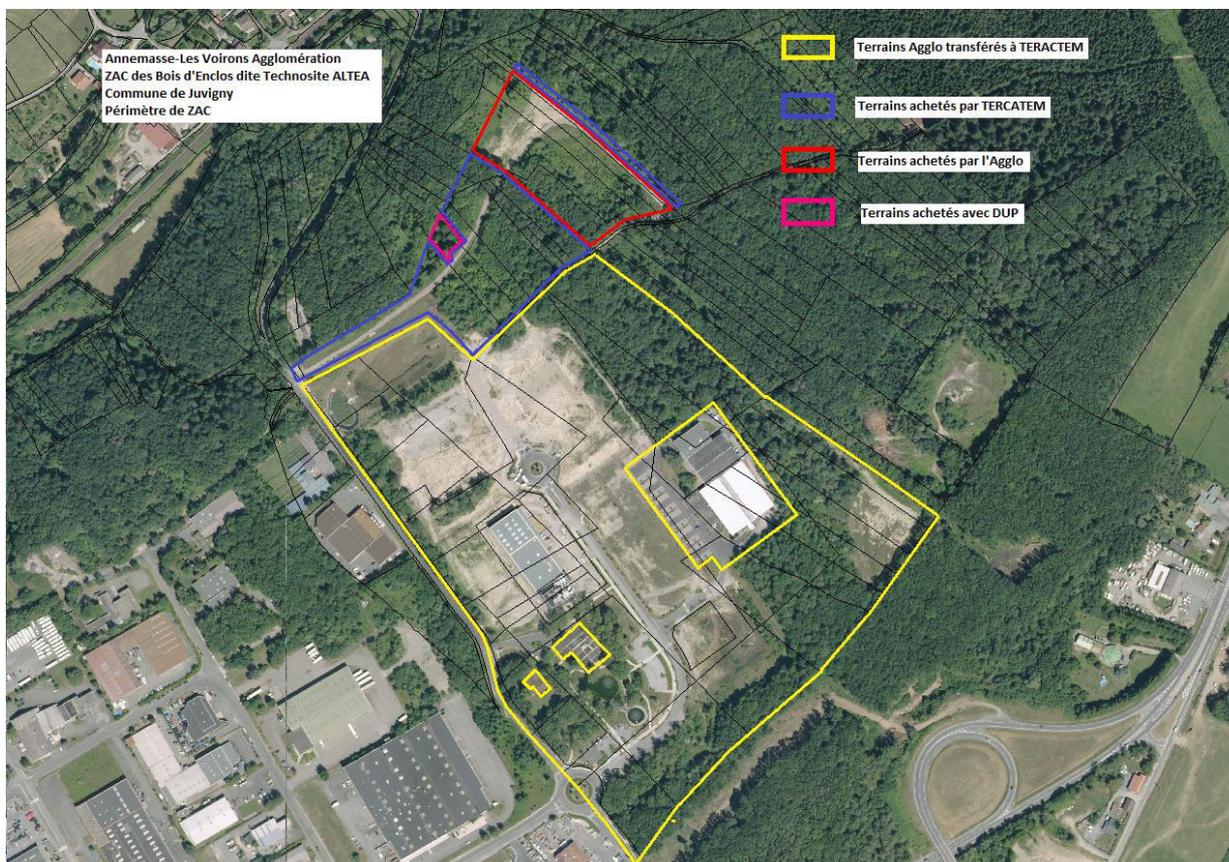
Surface acquise au 31.10.2014 : 197 000 m²

Annemasse-Agglomération possédait une surface importante des terrains nécessaires à l'aménagement de la ZAC.

L'ensemble de ces terrains a été apporté à l'opération par la Collectivité, la régularisation comptable de l'apport en nature a été effectuée en 2011.

Les négociations amiables pour acquérir les terrains restants ont abouti. Une partie a été achetée directement par TERACTEM ; les autres étant gérés dans le cadre de l'apport de terrains d'Annemasse-Agglomération.

2 tènements ont fait l'objet d'un dossier DUP pour permettre de régulariser des problèmes de succession.



1.2 TRAVAUX D'AMENAGEMENT REALISES et EN COURS AU 31/12/2022



Les travaux réalisés et en cours au 31/12/2022 concernent :

- Les travaux de la tranche 1 correspondant :
 - o à la création de la voirie principale et les réseaux associés jusqu'au giratoire de milieu de zone
 - o à la création du bassin de rétention des eaux pluviales

Ces travaux ont été réceptionnés en 2010.

- Finalisation des travaux de réalisation de la raquette (VRD) d'accès aux lots Pétal, Rochex et B (réceptionnée en 2019)
- Les travaux concernant les abords du Nausicaa : VRD (réceptionnés en 2017) ainsi que le parking, les cheminements piétons et les espaces verts (réception totale en 2019)
- Travaux de dépollution et évacuation des remblais sur l'îlot ROCHEX (finalisé début 2018)

- Travaux de réalisation de la chaussée primaire de la voie qui irrigue le fond de zone. Ces travaux ont été réalisés par anticipation pour permettre le passage du convoi exceptionnel qui a équipé le poste de transformation réalisé par RTE à l'arrière de la zone. Ces travaux, démarrés en 2019, ont été réceptionnés en 2020.
- Travaux d'entretien général (pose de nouveaux potelets bois + palissade en bois pour cacher un conteneur de tri au NAUSICAA) réalisés en 2020.
- Travaux d'amélioration des liens et des circulations modes doux entre le Technosite et le P+R des Chasseurs en 2021.
- Déplacement du poste transformateur situé route des Bois Enclos sur le Technosite pour permettre le projet d'extension de la fromagerie MASSON réalisé en fin d'année 2021.
- 1) Suppression de certaines clôtures aux abords du Technosite pour permettre le passage de la grande et petite faune réalisés en 2022.
- 2) Pose d'une nouvelle barrière sécurisée permettant de limiter l'accès à l'arrière du Technosite Altea dans l'attente de la commercialisation des lots H, J, K et L et tout en permettant l'accès aux équipes de maintenance du transformateur RTE.

1.3 TRAVAUX D'AMENAGEMENT PREVUS EN 2023



Les travaux prévus sur l'année 2023 porteront sur :

- La continuité de la renaturation de l'opération à la suite de l'étude corridor écologique réalisée par les services d'Annemasse Agglo. Ces travaux concerneront principalement les abords de l'opération, à la lisière avec les bois, et les espaces verts publics.
- **1)** Le traitement des terres polluées situées sur les lots C3, G et H pour permettre leurs commercialisations (poursuite des études en cours).
- **2)** Les travaux de sécurisation du Technosite : nouveaux portiques, mise en place de merlon de terre de protection, potelets et bornes, fossé de protection.
- **3)** Les travaux d'entretien et d'amélioration : passage piéton surélevé entre les bâtiments PETAL et NAUSICAA, bandes podotactiles.
- Le défrichement éventuel des parcelles commercialisées.

1.4 TRAVAUX RESTANT A REALISER

Les travaux restant à réaliser pour permettre la commercialisation de l'ensemble du site sont :

- La finalisation de la voie primaire irriguant le fond de zone et les entrées de lots, ainsi que des réseaux nécessaires à la commercialisation des lots de fond de zone.
- Le défrichement au fur et à mesure de la commercialisation.
- Eventuels travaux complémentaires de dépollution à mener en fonction de la commercialisation.

Nota : l'accès au lot F2, s'il devait être cédé à une entreprise autre que Lablabo, se fera depuis la raquette d'accès au Nausicaa.

1.5 COMMERCIALISATION

Total surfaces à commercialiser : 97 826 m²

**Dont : - 3 849 m² tertiaire
- 93 977 m² activités industrielles**

La révision du PLU de la commune de Juvigny validée en mars 2020 a eu un impact sur les surfaces à commercialiser :

- Suppression du lot A1 aujourd'hui devenu un espace boisé classé
- Création d'un nouveau lot industriel (C3) d'environ 7 800 m², ouvert à l'urbanisation à l'arrière du bâtiment de Rochex. Une réflexion est en cours pour limiter la surface de ce lot pour maintenir un corridor écologique suffisant entre le bois des Allongets et le bois de Rosses.

Terrains industriels

Terrains commercialisés :

Lots	Surface cadastrale en m ²	Acquéreur	Prix en euros HT
F1	7 560	SC Les Eumènes (LABLABO)	333 000,00
E	5 209	MECASONIC	260 450,00
I	8 738	SCI BOIKIRI (RION SA)	463 114, 00
C1 et C2	7 100	SCI PONZA (ROCHEX)	376 300,00
Total	28 607		1 432 864,00 €

Restant à commercialiser : 65 370 m² à la suite de la redécoupe des lots C3, K et L.

Terrains tertiaires :

Terrains commercialisés :

Lot	Surface cadastrale en m ²	Acquéreur	Prix en euros HT
D	3 849	SCCV PETAL	288 675,00
Total	3 849		288 675,00 €

Les terrains composant le tènement situé en entrée de zone sur lequel restaient la villa et la maison du lac ont été rétrocédés à Annemasse Agglo. La signature d'un bail emphytéotique administratif (BEA) a été finalisée avec Investisseur des Alpes dans le but de réaliser un bâtiment tertiaire qui abrite dorénavant un restaurant, une crèche et des bureaux.

Restant à commercialiser : 0 m²

Rappel

Depuis le 01/01/20, les terrains ne sont plus vendus aux prospects mais mis à disposition pour une longue durée dans le cadre d'un bail à construction. Préalablement à la signature du bail, TERACTEM procède à la vente des terrains à Annemasse Agglo qui sera le bailleur.

Pour l'établissement du présent CRACL, les hypothèses suivantes ont été retenues :

- Cession à 63€ HT/m² pour les terrains industriels vendus jusqu'au 31/12/2022, sauf ceux dont les discussions ont débuté avant le 01/01/2023.
- Progression des tarifs de 2€ HT/m² tous les 2 ans (1^{ière} application au 1^{er} janvier 2021). A compter du 1^{er} janvier 2023, les terrains industriels seront commercialisés 65€ HT/m².

2 ELEMENTS FINANCIERS

DEPENSES

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan	total Réalis	Fin 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	prévision	Ecart
			31/12/21	au 31.12.18	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	HT	
	DEPENSES	0	10 145 750	8 265 966	8 003 220	112 011	58 644	92 190	756 450	396 608	989 086	10 438 110	262 360
1	ETUDES	0	46 345	49 749	46 345	0	0	3 404	30 000	0	0	109 749	33 404
100	ETUDES PREOPERAT. TIERS	20	20 600	20 600	20 600	0	0	0	0	0	0	20 600	0
110	ETUDES GENERALES	20	25 745	29 149	25 745	0	0	3 404	60 000	0	0	89 149	63 404
2	ACQUISITIONS	0	2 073 094	2 043 094	2 043 094	0	0	0	7 500	10 000	12 500	2 073 094	0
200	ACQUISITIONS	0	265 210	265 210	265 210	0	0	0	0	0	0	265 210	0
201	Acquisitions (apport en nature)	0	1 750 000	1 750 000	1 750 000	0	0	0	0	0	0	1 750 000	0
204	FRAIS ANNEXES/ACQUISITIONS	20	27 884	27 884	27 884	0	0	0	0	0	0	27 884	0
205	PROVISIONS NOTAIRES	0	30 000	0	0	0	0	0	7 500	10 000	12 500	30 000	0
3	TRAVAUX	0	6 717 575	5 286 193	5 153 016	77 509	26 283	29 385	536 800	230 060	664 521	6 717 574	-1
30	TRAVAUX DE DEMOLITION	0	2 225 224	1 298 906	1 298 906	0	0	0	421 500	0	504 818	2 225 224	0
300	TRAVAUX DEPOLLUTION	20	1 197 433	292 615	292 615	0	0	0	400 000	0	504 818	1 197 433	0
301	DEMOLITION BATIMENTS	20	906 207	906 207	906 207	0	0	0	0	0	0	906 207	0
302	MOE DEMOLITION	20	73 675	73 675	73 675	0	0	0	0	0	0	73 675	0
303	CSPS DEMOLITION	20	9 001	7 001	7 001	0	0	0	2 000	0	0	9 001	0
304	MOE DEPOLLUTION	20	38 908	19 408	19 408	0	0	0	19 500	0	0	38 908	-1
31	TRAVAUX D'AMENAGEMENT	0	4 492 351	3 987 287	3 854 110	77 509	26 283	29 385	115 300	230 060	159 703	4 492 350	-1
310	TRAVAUX V.R.D.	20	3 919 247	3 453 972	3 358 342	59 051	23 896	12 683	100 000	207 959	140 614	3 902 545	-16 702
311	MOE V.R.D.	20	359 761	318 413	315 061	3 211	142	0	10 000	17 848	13 500	359 761	0
312	CSPS V.R.D.	20	15 810	9 421	9 321	0	100	0	1 300	2 500	2 589	15 810	0
313	PROVISIONS TRAVAUX VRD	20	8 753	0	0	0	0	0	4 000	1 753	3 000	8 753	0
314	TRAVAUX DIVERS	20	188 780	205 482	171 387	15 247	2 146	16 702	0	0	0	205 482	16 702
4	HONORAIRES TERACTEM	0	805 143	491 999	455 847	9 841	5 737	20 573	62 150	45 548	209 196	808 893	3 750
405	FORFAIT ETUDES	0	16 000	16 000	16 000	0	0	0	0	0	0	16 000	0
406	HONORAIRES FONCIERS	0	13 843	13 843	13 843	0	0	0	0	0	0	13 843	0
410	HONORAIRES COMM.	0	282 648	81 985	81 985	0	0	0	33 000	33 000	134 663	282 648	0
411	REMUNERATION Baux à Construction	0	3 192	3 192	0	3 192	0	0	0	0	0	3 192	0
420	HONORAIRES M. O.	0	369 869	298 030	288 378	5 439	1 782	2 431	28 550	12 181	34 437	373 199	3 330
420a	FORFAIT REM M.O.	0	64 699	41 254	20 167	0	3 518	17 569	0	0	22 775	64 029	-670
421	GESTION TRESORERIE	0	39 892	37 695	35 475	1 210	437	573	599	368	2 321	40 983	1 091
422	HONOR. LIQUIDATION	0	15 000	0	0	0	0	0	0	0	15 000	15 000	0
5	FRAIS FINANCIERS	0	271 068	177 379	112 035	22 564	19 756	23 024	114 000	105 000	100 000	496 379	225 311
500	FRAIS FINANCIERS	0	45 837	10 560	10 560	0	0	0	0	0	0	10 560	-35 277
501	FRAIS FINANCIERS/EMP.	0	225 231	166 819	101 475	22 564	19 756	23 024	114 000	105 000	100 000	485 819	260 588
6	FRAIS	0	232 525	217 551	192 882	2 097	6 768	15 804	6 000	6 000	2 869	232 420	-105
600	FRAIS DIVERS	20	231 642	216 668	191 999	2 097	6 768	15 804	6 000	6 000	2 869	231 537	-105
601	F/vente - Prov. notaire	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
602	Frais définitifs notaires	20	883	883	883	0	0	0	0	0	0	883	0
7	TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
700	TVA REGLEE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

RECETTES

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan		Fin 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	In prévision	
			31/12/21	total Réalis au 31.12.18								Année	Année
	RECETTES	0	10 145 749	5 620 683	5 282 094	100 000	157 800	100 989	730 000	563 800	3 503 826	10 438 108	262 380
1	PARTICIPATIONS	0	4 231 240	3 775 887	3 475 887	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	516 724	4 231 240	261 371
101	SUBVENTION REGION	0	125 887	125 887	125 887	0	0	0	0	0	0	125 887	0
102	Participation collectivité	0	2 355 353	1 900 000	1 600 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	255 353	2 355 353	0
103	Apport en nature terrain	0	1 750 000	1 750 000	1 750 000	0	0	0	0	0	0	1 750 000	0
2	CESSIONS	0	5 787 285	1 716 584	1 716 584	0	0	0	630 000	453 600	3 278 472	6 078 656	0
200	CESSIONS TERR. INDUSTRIELS	20	5 498 610	1 427 909	1 427 909	0	0	0	630 000	453 600	3 278 472	5 789 981	0
200a	TVA 0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
200b	TVA 20%	20	0	1 427 909	1 427 909	0	0	0	630 000	453 600	3 278 472	5 789 981	0
201	CESSIONS TERR. TERTIAIRES	20	288 675	288 675	288 675	0	0	0	0	0	0	288 675	0
201a	TVA 0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
201b	TVA 20%	20	0	288 675	288 675	0	0	0	0	0	0	288 675	0
3	PRODUITS	0	127 224	128 213	69 624	0	57 600	989	0	0	0	128 213	989
300	PRODUITS DIVERS	20	122 467	122 467	64 867	0	57 600	0	0	0	0	122 467	0
350	PRODUITS FINANCIERS	0	4 757	5 746	4 757	0	0	989	0	0	0	5 746	989
4	TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
400	TVA REMBOURSEE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	SOLDE ANN. AV. FINANCT	0	-1	-2 645 282	-2 741 125	-12 011	99 056	8 798	-26 450	156 992	2 514 740	0	-1
	TRESORERIE CUMULEE	0	0	0	281 361	247 068	349 851	375 978	20 283	27 275	-8 017	0	0

COMMENTAIRES SUR LE BILAN FINANCIER

Le bilan global de l'opération diffère par rapport au CRACL 2021 et s'équilibre à hauteur de 10 438 k€ HT.

Concernant les dépenses :

- Une provision de 60 k€ est prévue pour la réalisation d'études complémentaires, notamment liée à la pollution et au travail d'élaboration du CPAUPE et des fiches de lots et de rendez-vous de suivi avec les prospects.
- Une provision de frais de notaire a été réalisée sur les années 2020 à 2025, en prévision des frais liés à la rédaction des baux à construction.
- Le poste bilan travaux est inchangé par rapport au CRACL 2021, malgré la prise en charge de travaux de sécurisation du Technosite non prévus initialement dans le bilan.
- Une forte enveloppe est prévue sur les années 2023 et 2025 au bilan pour palier à des éventuelles problématiques d'évacuation de matériaux et de dépollution des lots restant à commercialiser.
- Les honoraires de Teractem ont augmenté de 3 750 € en raison de l'augmentation des recettes de commercialisation.
- Les frais financiers ont augmenté de 225 311 € en raison de l'évolution des taux interbancaires EURIBOR qui impactent directement le coût du financement mis en place sur l'opération.

Pour mémoire, les recettes sont basées sur les hypothèses suivantes :

- Surfaces disponibles : il reste encore à ce jour 65 370 m²
- Une valorisation à 63€/m² ainsi qu'une hypothèse d'évolution maîtrisée (+ 2€/m² tous les 2 ans à compter du 01/01/2021, soit 65€/m² à compter du 01/01/2023)
- Une participation de RTE aux frais liés aux travaux réalisés par anticipation (57 600 €HT affectés en 2021 soit un total de 112 224 €HT affectés au bilan du poste « produits divers »).
- L'opération a bénéficié, en 2022, de 989 € de produits financiers.

Envoyé en préfecture le 25/09/2023

Reçu en préfecture le 25/09/2023

Publié le

ID : 074-200011773-20230921-CC_2023_0104-DE



La participation d'équilibre d'Annemasse Agglo est inchangée par rapport au CRACL 2021.



3 ORIENTATIONS A COURT TERME ET DECISIONS A PRENDRE

3.1 ORIENTATIONS et PERSPECTIVES

L'année 2022 s'inscrit dans la continuité de l'année 2021 en termes de commercialisation avec un agrément donné en septembre 2022 à une entreprise industrielle exerçant une activité dans le milieu médical pour s'implanter sur le lot H. Au cours de l'année 2022, les échanges avec cette entreprise ont permis d'affiner le projet, toujours en développement.

Les échanges avec le prospect industriel confirmé fin 2021 sur le lot L se sont également poursuivis afin d'aboutir un projet concret.

Ces deux entreprises ont été mises en contact afin d'évoquer la faisabilité d'une mise en commun d'une crèche inter-entreprises.

Les échanges se sont également poursuivis avec les entreprises Rochex et Lablabo déjà présentes sur site. De nouveaux prospects ont été identifiés par les services d'Annemasse-Agglo et de la Maison de l'Eco conduisant à la commercialisation d'environ 4 ha sur les 6 ha restant.

Les travaux d'aménagement envisagés sur les années suivantes correspondent essentiellement à la finalisation de la prolongation de la voirie principale jusqu'à la raquette de retournement, ainsi que les travaux de finition des voiries et des abords.

Des travaux de sécurisation du Technosite afin d'éviter toutes occupations illicites devront également être mis en œuvre.

A cela s'ajoutent des travaux complémentaires non-prévus initialement pour un montant d'environ 55 k€ HT, à la demande d'Annemasse-Agglo. Ces travaux font suite à des dégradations sur les espaces publics rétrocédés du Technosite.

Afin d'harmoniser les projets architecturaux du Technosite, un travail avec un architecte-conseil de la ZAC a débuté en 2022 pour l'élaboration d'un Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales, complété par des fiches de lots. Ce travail devra être continué et affiné pendant l'année 2023.

Il devra également être pris en compte le travail mené par Annemasse-Agglo sur le volet environnemental, concernant notamment la renaturation du corridor écologique entre le bois de Rosses et le Bois des Allongets.

Pour rappel, la concession publique d'aménagement arrive prochainement à son terme, soit le 13 décembre 2025 conformément à l'avenant n°5.

3.2 DELIBERATION A PRENDRE

- Adoption du présent CRACL.
- Versement de la participation d'Annemasse-Agglo au titre de l'année 2023 (100 000 € HT) à verser avant le mois de novembre 2023.