

**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 2023 ET  
PARTICIPATION  
D'ANNEMASSE-AGGLO  
AU TITRE DE 2024**

**N° CC\_2024\_0152**

**Séance du : mercredi 27 novembre 2024**

**Convocation du : 21 novembre 2024**

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

**Président de séance : Gabriel DOUBLET**

**Secrétaire de séance : Antoine BLOUIN**

**Membres présents :**

Guillaume MATHELIER, Laurent GILET, Bertilla LE GOC, Christian DUPESSEY, Christian AEBISCHER, Michel BOUCHER, Robert BURGNIARD, Dominique LACHENAL, Nicolas LEBEAU-GUILLOT, Louiza LOUNIS, Mylène SAILLET RAPHOZ, Pascal SAUGE, Marie-Claire TEPPE-ROGUET, Bernard BOCCARD, Marion BARGES-DELATTRE, Jean-Michel VOUILLOT, Antoine BLOUIN, Anne FAVRELLE, Odette MAITRE, 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, Julien BEAUCHOT

**Représentés :**

Maryline BOUCHÉ par Mylène SAILLET RAPHOZ, Yves CHEMINAL par Marie-Claire TEPPE-ROGUET, Claude ANTHONIOZ par Bernard BOCCARD, Paulette CLERC par Marion BARGES-DELATTRE, Anny MARTIN par Jean-Michel VOUILLOT, Jean-Paul BOSLAND par Antoine BLOUIN, Michel COLLOT par Jean-Pierre BELMAS, Alain LETESSIER par Gabriel DOUBLET, Sophie VILLARI par Julien BEAUCHOT

**Excusés :**

François LIERMIER, Ines AYEB, Kévin CHALEIL-DOS-RAMOS, Géraldine VALETTE-GURRIERI, Djamel DJADEL, Matthieu LOISEAU, Chadia LIMAM, Pascale MAYCA, Amine MEHDI, Nadège ANCHISI, Joanny DEGUIN, Stéphane PASSAQUAY, Isabelle VINCENT

\*\*\*

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 prorogait 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 2023 :**

### **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 TERACTION ; 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 31/12/2023 :**

- 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 PETAL, 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 de sécurisation du Technosite en 2023 : portails sur les parkings en entrée de zone, plateau surélevé, mise en place de merlons de terre, mise en place et renforcement de potelets, etc.

### **Travaux prévus en 2024 :**

Les travaux prévus sur l'année 2024 porteront sur :

- La continuité de la renaturation de l'opération à la suite de l'étude corridor écologique réalisée par les services d'Annemasse Agglomération. Ces travaux concerneront principalement les abords de l'opération, à la lisière avec les bois, et les espaces verts publics.
- La reprise des enrobés au droit du giratoire rue Georges Charpak.
- La mise à niveau des lots A2, A3 et B (renommé lot B) en vue de leur commercialisation.
- Le début des travaux de la raquette arrière du Technosite, voie primaire irriguant le fond de zone et les entrées de lots, selon l'avancée de la commercialisation du L.
- Le défrichement éventuel des parcelles commercialisées.

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

- Le défrichement au fur et à mesure de la commercialisation.

- Les travaux de dépollution des lots G, H et C3.

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 surface commercialisable représente 99 838 m<sup>2</sup> de surface cadastrale dont 9 617 m<sup>2</sup> pour l'activité tertiaire et 90 221 m<sup>2</sup> 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.

La modification du PLU de la commune de Juvigny validée en février 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 m<sup>2</sup>, ouvert à l'urbanisation à l'arrière du bâtiment de Rochex. Une réflexion est en cours pour limiter la surface de ce lot à 5921 m<sup>2</sup> pour maintenir un corridor écologique suffisant entre le bois des Allongets et le bois de Rosses.

Il a également été validé en 2023 le changement de destination des lots A2, A3 et B (renommés lot B) désormais à vocation tertiaire.

Au 31 décembre 2023, il reste à commercialiser :

- 61 614 m<sup>2</sup> pour les activités industrielles à la suite de la redécoupe des lots C3, K et L.
- 5 768 m<sup>2</sup> pour les activités tertiaires correspondant au lot B.

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, TERACTION 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/m<sup>2</sup> pour les terrains industriels vendus jusqu'au 31/12/2022, sauf ceux dont les discussions ont débuté avant le 01/01/2023.
- Cession à 100€HT/m<sup>2</sup> pour les terrains tertiaires
- Progression des tarifs de 2 € HT/m<sup>2</sup> tous les 2 ans (première application au 1er janvier 2021).

A compter du 1er janvier 2023, les terrains industriels sont commercialisés 65 € HT/m<sup>2</sup>.

Les principaux autres points financiers à noter pour 2023 sont :

Concernant les dépenses :

- Les postes bilan Etudes et Acquisitions sont inchangés.
- Le poste bilan Travaux est en augmentation de 81.238 € HT qui correspondent aux travaux supplémentaires demandés par Annemasse-Agglo dans le cadre de la sécurisation du Technosite ainsi qu'aux prévisions d'augmentations de premiers chiffreages réalisés du contexte économique local. Ce montant intègre les dépenses complémentaires liées aux études, notamment de maîtrise d'œuvre.
- Une forte enveloppe est prévue sur l'année 2025 au bilan pour palier à des éventuelles problématiques d'évacuation de matériaux et de dépollution des lots restant à commercialiser.
- Les honoraires de Teraction ont augmenté de 37.608 € HT en raison de l'augmentation des recettes de commercialisation et de l'enveloppe globale des travaux.
- Les frais financiers ont augmenté de 74.502 € HT 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 67 382 m<sup>2</sup> - Une valorisation à 63€ HT/m<sup>2</sup> ainsi qu'une hypothèse d'évolution maîtrisée (+ 2€ HT/m<sup>2</sup> tous les 2 ans à compter du 01/01/2021, soit 65€ HT/m<sup>2</sup> à compter du 01/01/2023). Du fait de la modification de destination des lots A2, A3 et B, les recettes de commercialisation sont en augmentation de 185.798 € HT.
- Une participation de RTE aux frais liés aux travaux réalisés par anticipation (57.600 € HT affectés en 2021).
- L'opération a bénéficié, en 2023, de 7 564 € HT de produits financiers.

## **2. Participation d'Annemasse Agglo au titre de l'année 2024 :**

La participation d'Annemasse Agglo reste équivalente à celle du CRAACL 2022 à 2.355.353 €. Au 31/12/2023, 2.000.000 € ont d'ores et déjà été versés.

Il est proposé le versement de 100.000 € au titre de l'année 2024.

## **3. Orientations et perspectives :**

### **Commercialisation :**

L'année 2023 s'inscrit dans la continuité de l'année 2022 en termes de commercialisation avec un agrément donné en novembre 2023 à une entreprise industrielle pour s'implanter sur le lot E2. Les échanges avec le prospect industriel confirmé fin 2021 sur le lot L se sont également poursuivis.

En revanche, en août 2023, le prospect identifié et ayant obtenu un agrément pour son implantation sur le lot H a finalement pris la décision de ne pas réaliser son projet sur le Technosite Altéa. Le lot H est désormais de nouveau commercialisable.

### **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. Il y est intégré, à la suite d'une demande complémentaire d'Annemasse Agglo, la réalisation d'une piste cyclable au sein du Technosite depuis le chef-lieu de Juvigny jusqu'au parking relais.
- 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 bien engagé en 2022 et 2023 devra être achevé pendant l'année 2024.
- 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 2023 tel que joint en annexe ;

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

D'APPROUVER le versement pour 2024 d'un montant de 100.000 € HT correspondant à une nouvelle part de la participation d'Annemasse Agglo au bilan du Technosite Altéa.

Pour le président et par délégation,

Le secrétaire de séance,

*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 2023

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 02/12/2024

Reçu en préfecture le 02/12/2024

Publié le 02/12/2024



ID : 074-200011773-20241129-CC\_2024\_0152-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 31/12/2023 .....	4
1.3 TRAVAUX D'AMENAGEMENT PREVUS EN 2024 .....	6
1.4 TRAVAUX RESTANT A REALISER .....	7
1.5 COMMERCIALISATION .....	7
2 ELEMENTS FINANCIERS .....	9
3 ORIENTATIONS A COURT TERME ET DECISIONS A PRENDRE .....	12
3.1 ORIENTATIONS et PERSPECTIVES.....	12
3.2 DELIBERATION A PRENDRE.....	12



# 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 m<sup>2</sup>**

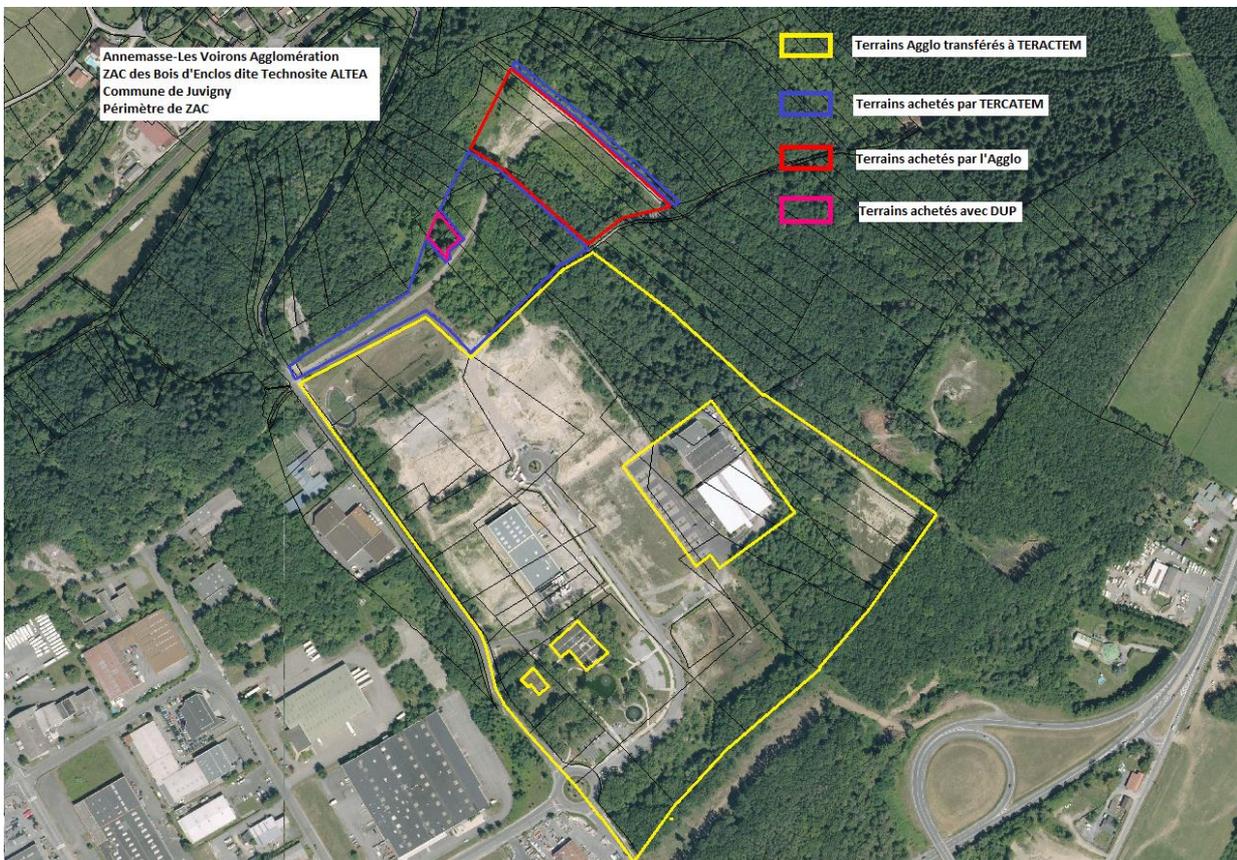
**Surface acquise au 31.10.2014 : 197 000 m<sup>2</sup>**

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 31/12/2023



Les travaux réalisés et en cours au 31/12/2023 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.
- 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 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)** Travaux de sécurisation du Technosite en 2023 : portails sur les parkings en entrée de zone, plateau surélevé, mise en place de merlons de terre, mise en place et renforcement de potelets, etc.

## 1.3 TRAVAUX D'AMENAGEMENT PREVUS EN 2024



Les travaux prévus sur l'année 2024 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)** La reprise des enrobés au droit du giratoire rue Georges Charpak.
- **2)** La mise à niveau des lots A2, A3 et B (renommé lot B) en vue de leur commercialisation.
- **3)** Le début des travaux de la raquette arrière du Technosite, voie primaire irriguant le fond de zone et les entrées de lots, selon l'avancée de la commercialisation du L.
- Le défrichage 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 :

- Le défrichage au fur et à mesure de la commercialisation.
- Les travaux de dépollution des lots G, H et C3.

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 : 99 838 m<sup>2</sup>**

**Dont : - 9 617 m<sup>2</sup> tertiaire  
- 90 221 m<sup>2</sup> activités industrielles**

La modification du PLU de la commune de Juvigny validée en février 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 m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup>	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
<b>Total</b>	<b>28 607</b>		<b>1 432 864,00 €</b>

Restant à commercialiser : 61 614 m<sup>2</sup> à la suite de la redécoupe des lots C3, K et L. Il a également été validé en 2023 le changement de destination des lots A2, A3 et B, renommé lot B, désormais à vocation tertiaire. Une régularisation urbanistique interviendra dans le cadre de la procédure de révision du PLU de Juvigny enclenchée prochainement.

## Terrains tertiaires :

Terrains commercialisés :

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

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.

En 2023, il a été décidé de modifier la destination de terrains industriels à tertiaires des lots A2, A3 et B désormais renommé lot B.

Restant à commercialiser : 5 768 m<sup>2</sup>.

## Rappel

Depuis le 01/01/2020, 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, TERACTION 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/m<sup>2</sup> pour les terrains industriels vendus jusqu'au 31/12/2022, sauf ceux dont les discussions ont débuté avant le 01/01/2023.
- Cession à 100€ HT/m<sup>2</sup> pour les terrains tertiaires.
- Progression des tarifs de 2€ HT/m<sup>2</sup> tous les 2 ans (1<sup>ière</sup> application au 1<sup>er</sup> janvier 2021). A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, les terrains industriels seront commercialisés 65€ HT/m<sup>2</sup>.

## 2 ELEMENTS FINANCIERS

### DEPENSES

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan au	Réalisé au	2023	2024	2025	Bilan prévisionnel	
			31/12/2022	31/12/2023				Année	Année
	<b>DEPENSES</b>	0	10 438 110	8 499 814	233 849	317 008	1 814 636	10 631 458	193 348
<b>1</b>	<b>ETUDES</b>	0	109 749	52 723	2 974	20 000	37 026	109 749	0
100	ETUDES PREOPERAT. TIERS	20	20 600	20 600	0	0	0	20 600	0
110	ETUDES GENERALES	20	89 149	32 123	2 974	20 000	37 026	89 149	0
<b>2</b>	<b>ACQUISITIONS</b>	0	2 073 094	2 043 277	183	10 000	19 817	2 073 094	0
200	ACQUISITIONS	0	265 210	265 210	0	0	0	265 210	0
201	Acquisitons (apport en nature)	0	1 750 000	1 750 000	0	0	0	1 750 000	0
204	FRAIS ANNEXES/ACQUISITIONS	20	27 884	27 884	0	0	0	27 884	0
205	PROVISIONS NOTAIRES	0	30 000	183	183	10 000	19 817	30 000	0
<b>3</b>	<b>TRAVAUX</b>	0	6 717 575	5 377 023	90 831	79 750	1 342 040	6 798 813	81 238
30	TRAVAUX DE DEMOLITION	0	2 225 224	1 320 917	22 012	7 500	863 500	2 191 917	-33 307
300	TRAVAUX DEPOLLUTION	20	1 197 433	292 615	0	0	856 000	1 148 615	-48 818
301	DEMOLITION BATIMENTS	20	906 207	906 207	0	0	0	906 207	0
302	MOE DEMOLITION	20	73 675	73 675	0	0	0	73 675	0
303	CSPS DEMOLITION	20	9 001	7 001	0	0	0	7 001	-2 000
304	MOE DEPOLLUTION	20	38 908	41 419	22 012	7 500	7 500	56 419	17 511
31	TRAVAUX D'AMENAGEMENT	0	4 492 351	4 056 106	68 819	72 250	478 540	4 606 896	114 545
310	TRAVAUX V.R.D.	20	3 902 545	3 509 849	55 878	30 000	414 400	3 954 249	51 704
311	MOE V.R.D.	20	359 761	328 554	10 141	40 000	60 000	428 554	68 793
312	CSPS V.R.D.	20	15 810	9 421	0	2 250	4 140	15 811	1
313	PROVISIONS TRAVAUX VRD	20	8 753	0	0	0	0	0	-8 753
314	TRAVAUX DIVERS	20	205 482	208 282	2 800	0	0	208 282	2 800
<b>4</b>	<b>HONORAIRES TERACTEM</b>	0	808 893	515 425	23 426	51 258	279 818	846 501	37 608
405	FORFAIT ETUDES	0	16 000	16 000	0	0	0	16 000	0
406	HONORAIRES FONCIERS	0	13 843	13 843	0	0	0	13 843	0
410	HONORAIRES COMM.	0	282 648	81 985	0	29 128	187 520	298 633	15 985
411	REMUNERATION Baux à Construction	0	3 192	5 477	2 285	2 000	3 000	10 477	7 285
420	HONORAIRES M. O.	0	373 199	303 435	5 405	5 070	71 079	379 584	6 385
420a	FORFAIT REM M.O.	0	64 029	55 849	14 595	14 930	0	70 779	6 750
421	GESTION TRESORERIE	0	40 983	38 836	1 141	130	3 219	42 185	1 202
422	HONOR. LIQUIDATION	0	15 000	0	0	0	15 000	15 000	0
<b>5</b>	<b>FRAIS FINANCIERS</b>	0	496 379	290 881	113 502	150 000	130 000	570 881	74 502
500	FRAIS FINANCIERS	0	10 560	10 560	0	0	0	10 560	0
501	FRAIS FINANCIERS/EMP.	0	485 819	280 320	113 502	150 000	130 000	560 320	74 501
<b>6</b>	<b>FRAIS</b>	0	232 420	220 485	2 934	6 000	5 935	232 420	0
600	FRAIS DIVERS	20	231 537	219 602	2 934	6 000	5 935	231 537	0
601	F/vente - Prov. notaire	0	0	0	0	0	0	0	0
602	Frais définitifs notaires	20	883	883	0	0	0	883	0
<b>7</b>	<b>TVA</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
700	TVA REGLEE	0	0	0	0	0	0	0	0

## RECETTES

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan au	Réalisé au	2023	2024	2025	Bilan prévisionnel	
			31/12/2022	31/12/2023				Année	Année
	<b>RECETTES</b>	0	10 438 109	5 728 247	107 564	100 000	4 803 223	10 631 470	193 361
1	<b>PARTICIPATIONS</b>	0	4 231 240	3 875 887	100 000	100 000	255 353	4 231 240	0
101	SUBVENTION REGION	0	125 887	125 887	0	0	0	125 887	0
102	Participation collectivité	0	2 355 353	2 000 000	100 000	100 000	255 353	2 355 353	0
103	Apport en nature terrain	0	1 750 000	1 750 000	0	0	0	1 750 000	0
2	<b>CESSIONS</b>	0	6 078 656	1 716 584	0	0	4 547 870	6 264 454	185 798
200	<b>CESSIONS TERR. INDUSTRIELS</b>	20	5 789 981	1 427 909	0	0	3 971 070	5 398 979	-391 003
200a	TVA 0%	0	0	0	0	0	0	0	0
200b	TVA 20 %	20	0	1 427 909	0	0	3 971 070	5 398 979	0
201	<b>CESSIONS TERR. TERTIAIRES</b>	20	288 675	288 675	0	0	576 800	865 475	576 800
201a	TVA 0 %	0	0	0	0	0	0	0	0
201b	TVA 20 %	20	0	288 675	0	0	576 800	865 475	0
3	<b>PRODUITS</b>	0	128 213	135 777	7 564	0	0	135 777	7 564
300	PRODUITS DIVERS	20	122 467	122 467	0	0	0	122 467	0
350	PRODUITS FINANCIERS	0	5 746	13 310	7 564	0	0	13 310	7 564
4	<b>TVA</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
400	TVA REMBOURSEE	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>FINANCEMENT</b>	0	0	3 000 000	0	0	-3 000 000	0	0
	<b>MOBILISATIONS</b>	0	26 270 000	26 270 000	0	0	0	26 270 000	0
100	MOBILISATION EMPRUNT	0	13 600 000	13 600 000	0	0	0	13 600 000	0
300	MOBILISATION AVANCE	0	12 670 000	12 670 000	0	0	0	12 670 000	0
400	Crédit de TVA	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>AMORTISSEMENTS</b>	0	26 270 000	23 270 000	0	0	3 000 000	26 270 000	0
100	AMORT. EMPRUNT	0	13 600 000	10 600 000	0	0	3 000 000	13 600 000	0
300	AMORT. AVANCE	0	12 670 000	12 670 000	0	0	0	12 670 000	0
400	TVA Payée	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>SOLDE ANN. AV. FINANCT</b>	0	-1	-2 771 567	-126 285	-217 008	2 988 587	13	14
	<b>TRESORERIE CUMULEE</b>	0	0	0	236 830	-9 725	-2 844	0	0

## COMMENTAIRES SUR LE BILAN FINANCIER

Le bilan global de l'opération diffère par rapport au CRACL 2022 et s'équilibre à hauteur de 10 631 k€ HT.

Concernant les dépenses :

- Les postes bilan Etudes et Acquisitions sont inchangés.
- Le poste bilan Travaux est en augmentation de 81 238 € HT qui correspondent aux travaux supplémentaires demandés par Annemasse-Agglomération dans le cadre de la sécurisation du Technosite, ainsi qu'aux prévisions d'augmentations de premiers chiffreages réalisés du fait du contexte économique actuel. Ce montant intègre les dépenses complémentaires liées aux études, notamment de maîtrise d'œuvre.
- Une forte enveloppe est prévue sur l'année 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 37 608 € HT en raison de l'augmentation des recettes de commercialisation et de l'enveloppe globale des travaux.

- Les frais financiers ont augmenté de 74 502 € HT 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 67 382 m<sup>2</sup>
- Une valorisation à 63€ HT/m<sup>2</sup> ainsi qu'une hypothèse d'évolution maîtrisée (+ 2€ HT/m<sup>2</sup> tous les 2 ans à compter du 01/01/2021, soit 65€ HT/m<sup>2</sup> à compter du 01/01/2023). Du fait de la modification de destination des lots A2, A3 et B, les recettes de commercialisation sont en augmentation de 185 798 € HT. En effet, il est prévu une cession tertiaire à hauteur de 100€/m<sup>2</sup>.
- Une participation de RTE aux frais liés aux travaux réalisés par anticipation (57 600 € HT affectés en 2021).
- L'opération a bénéficié, en 2023, de 7 564 € HT de produits financiers.

La participation d'équilibre d'Annemasse Agglo est inchangée.

## 3 ORIENTATIONS A COURT TERME ET DECISIONS A PRENDRE

### 3.1 ORIENTATIONS et PERSPECTIVES

L'année 2023 s'inscrit dans la continuité de l'année 2022 en termes de commercialisation avec un agrément donné en novembre 2023 à une entreprise industrielle pour s'implanter sur le lot E2.

Les échanges avec le prospect industriel confirmé fin 2021 sur le lot L se sont également poursuivis.

En revanche, en août 2023, le prospect identifié et ayant obtenu un agrément pour son implantation sur le lot H a finalement pris la décision de ne pas réaliser son projet sur le Technosite Altéa. Le lot H est désormais de nouveau commercialisable.

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. Il y est intégré, à la suite d'une demande complémentaire d'Annemasse Agglo, la réalisation d'une piste cyclable au sein du Technosite depuis le chef-lieu de Juvigny jusqu'au parking relai.

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 bien engagé en 2022 et 2023 devra être achevé pendant l'année 2024.

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. Il est proposé de réfléchir à son éventuelle prorogation.

### 3.2 DELIBERATION A PRENDRE

- Adoption du présent CRACL.
- Versement de la participation d'Annemasse-Agglo au titre de l'année 2024 (100 000 € HT) à verser avant le mois de novembre 2024.
- Avenant de prorogation de la concession à prévoir le cas échéant.