

**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 :

**APPROBATION DU
COMPTE RENDU
ANNUEL À LA
COLLECTIVITÉ LOCALE
(CRAACL) AU
31/12/2024 DE LA
CONCESSION DU
TECHNOSITE ALTÉA**

N° CC_2025_0104

Séance du : mercredi 02 juillet 2025

Convocation du : 26 juin 2025

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

Président de séance : Gabriel DOUBLET

Secrétaire de séance : Nadège ANCHISI

Membres présents :

Guillaume MATHELIER, Laurent GILET, Bertilla LE GOC, Christian AEBISCHER, Michel BOUCHER, Robert BURGNIARD, Dominique LACHENAL, Nicolas LEBEAU-GUILLOT, Chadia LIMAM, Mylène SAILLET RAPHOZ, Pascal SAUGE, Yves CHEMINAL, Marie-Claire TEPPE-ROGUET, Claude ANTHONIOZ, Marion BARGES-DELATTRE, Anny MARTIN, Jean-Michel VOUILLOT, Nadège ANCHISI, Antoine BLOUIN, Odette MAITRE, Denis MAIRE, Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Gabriel DOUBLET, Danielle COTTET, Patrick ANTOINE, Jean-Pierre BELMAS, Michel COLLOT, Véronique FENEUL, Nadine JACQUIER, Marie-Jeanne MILLERET, Pascal ROPHILLE

Représentés :

Christian DUPESSEY par Michel BOUCHER, Ines AYEYB par Dominique LACHENAL, Maryline BOUCHÉ par Christian AEBISCHER, Louiza LOUNIS par Mylène SAILLET RAPHOZ, Amine MEHDI par Chadia LIMAM, Bernard BOCCARD par Claude ANTHONIOZ, Paulette CLERC par Marion BARGES-DELATTRE, Jean-Paul BOSLAND par Antoine BLOUIN, Stéphane PASSAQUAY par Odette MAITRE, Isabelle VINCENT par Nadège ANCHISI, Jean-Luc SOULAT par Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Yannick CHARVET par Danielle COTTET, Pascale PELLIER par Véronique FENEUL, Maurice LAPERROUSAZ par Marie-Jeanne MILLERET, Sophie VILLARI par Nicolas LEBEAU-GUILLOT, Julien BEAUCHOT par Pascal SAUGE

Excusés :

François LIERMIER, Kévin CHALEIL-DOS-RAMOS, Géraldine VALETTE-GURRIERI, Djamel DJADEL, Matthieu LOISEAU, Pascale MAYCA, Joanny DEGUIN, Anne FAVRELLE, Daniel DE CHIARA

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 cembre 2024 :

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 31/12/2024 :

- 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
 - à la création du bassin de rétention des eaux.Ces travaux ont été réceptionnés en 2010.
- Travaux de dépollution et évacuation des remblais sur l'îlot ROCHEX (finalisé début 2018).
- 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 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.
- 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.
- En 2024 : Travaux de création d'un fossé, de réalisation d'un puits de décantation et raccordement au réseau EP, puis remblaiement du lot B.

Travaux prévus en 2025 :

A ce stade, il n'est pas prévu la réalisation de travaux au cours de l'année 2025.

Toutefois, les terrains situés autour de la raquette arrière de la rue Georges Charpak devraient servir à reloger à compter de l'été 2025 les besoins temporaires de la Direction de Gestion des Déchets dans le cadre de l'implantation des nouveaux Points d'Apports Volontaires sur les communes des Voirons.

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 réhabilitation des lots G, H et C3.
- La finalisation de la raquette arrière du Technosite.

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 m² de surface cadastrale dont 9 617 m² pour l'activité tertiaire et 90 221 m² pour les activités industrielles.

Les terrains composant le tènement situé en entrée de zone sur lequel se trouvent le 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 m², ouvert à l'urbanisation à l'arrière du bâtiment de Rochex. Une réflexion est en cours pour limiter la surface de ce lot à environ 5921 m² 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 (régularisation en cours dans le cadre de la révision du PLU de Juvigny).

Terrains industriels commercialisés :

Lots	Surface cadastrales 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 €

Au 31 décembre 2024, il reste à commercialiser 61 614 m² industriels à la suite de la redécoupe des lots C3, K et L.

Terrains tertiaires 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 €

Au 31 décembre 2024, il reste à commercialiser 5 768 m² tertiaire.

Pour 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 CRAACL, les hypothèses suivantes ont été retenues :

- Cession à 65€ HT/m² pour les terrains industriels vendus jusqu'au 31/12/2024, sauf ceux dont les discussions ont débuté avant le 01/01/2025.
- Cession à 110€ HT/m² pour les terrains tertiaires.
- Progression des tarifs de 2€ HT/m² tous les 2 ans (1^{ère} application au 1er janvier 2021).

A compter du 1er janvier 2025, les terrains industriels seront commercialisés 67€ HT/m².

Les principaux autres points financiers à noter pour 2024 sont :

Il a été décidé par avenant en date du 18/06/2025 de proroger la concession d'aménagement de 5 années supplémentaires, soit jusqu'au 13/12/2030. Le bilan de l'opération tient compte de cette prorogation.

Le bilan global de l'opération diffère donc par rapport au CRAACL au 31/12/2023, notamment en raison de la prorogation, et s'équilibre à hauteur de 11.361.359 € HT.

Concernant les dépenses :

- Les postes bilan Etudes et Acquisitions sont inchangés.
- Le poste bilan Travaux est en augmentation de 142 365 € 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 fait du contexte économique actuel. Il intègre également la création de la continuité cyclable depuis le chef-lieu de Juvigny pour la partie qui traverse le Technosite et relie le P+R Altéa. Le démarrage des travaux en prévu en 2026.

- Les honoraires de Teractem sont en augmentation de 102.925 € HT en raison de la prorogation de la concession d'aménagement, de l'augmentation des recettes de commercialisation et de l'enveloppe globale des travaux.
- Les frais financiers ont augmenté de 477.954 € HT en raison de la prorogation de la concession d'aménagement et de la nécessité de solliciter un nouveau prêt bancaire afin de financer l'opération. Il sera évidemment cherché à limiter ces montants.

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

- Surfaces disponibles : il reste encore à ce jour 67 382 m²
- Une valorisation à 63€ HT/m² ainsi qu'une hypothèse d'évolution maîtrisée (+ 2€ HT/m² tous les 2 ans à compter du 01/01/2021, soit 67€ HT/m² à compter du 01/01/2025).
- Une valorisation à 110€/m² pour les terrains à destination tertiaire contre 100€/m² en 2023.
- Du fait de la prorogation de la concession d'aménagement et de l'évolution progressive des charges foncières, les recettes de commercialisation sont augmentées de 357.626 € HT.
- Une participation de RTE aux frais liés aux travaux réalisés par anticipation (57 600 € HT affectés en 2021).
- L'opération a bénéficié, en 2024, de 2 975 € HT de produits financiers.
- Il est prévu une nouvelle participation pour la réalisation de la piste cyclable à hauteur des dépenses liées soit 144.000 € HT.
- Toutes les subventions éventuelles qui seraient obtenues dans le cadre de l'aménagement du Technosite viendraient directement impacter positivement les recettes de l'opération. Une demande de subvention pour la gestion des dépollutions a été déposée auprès de l'ADEMA en mai 2025 au titre du fond vert/fond friches et une autre pourrait être déposée au titre des aménagements cyclables.

2. Participation d'Annemasse Agglo au titre de l'année 2025 :

Ainsi, en raison de la prorogation de la concession d'aménagement et afin de finaliser l'aménagement du Technosite, la participation d'équilibre d'Annemasse Agglo est en augmentation de 225.247 € HT.

Il est demandé à Annemasse-Agglo le versement d'un acompte de 100.000 € au titre de l'année 2025.

3. Orientations et perspectives :

Commercialisation :

En novembre 2023, un agrément avait été donné à l'entreprise industrielle Sofraper/Siebec pour s'implanter sur le lot E2. Au cours de l'année 2024, cette dernière a poursuivi ses études afin d'aboutir à une signature de promesse de bail et un dépôt de permis de construire en mai 2025.

En mars 2024, le cahier des charges et la fiche de lot du lot B ont été transmis à un prospect pour un projet tertiaire.

En juillet 2024, le prospect industriel confirmé depuis 2021 sur le lot L a informé Annemasse Agglo de son retrait du projet pour des raisons de difficultés de financement. Ce lot est donc de nouveau commercialisable.

Également en juillet 2024, un agrément a été donné à l'entreprise Rion sur le lot J pour une extension de son site actuel.

Fin 2024, les fromageries Masson ont également informé Annemasse Agglo de l'abandon de leur projet sur le Technosite Altéa.

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 Altéa.

Il devra également être engagé les travaux de réhabilitation de certaines parcelles en vue de leur commercialisation. Pour ce faire, un dossier de subvention « FONDS VERT » sera déposé au cours de l'année 2025 pour un engagement des travaux en 2026.

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 a été achevé fin 2024.

Il devra également être pris en compte le travail mené par Annemasse-Agglomération 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 a été prorogée de 5 ans par avenant en date du 2 juillet 2025, soit jusqu'au 13 décembre 2030.

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 2024 tel que joint en annexe ;

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

D'APPROUVER le versement pour 2025 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,

Signé électroniquement par : Gilles RAVINET
Date de signature : 04/07/2025
Qualité : Agglo - DGS

Le secrétaire de séance,

Signé électroniquement par : Nadège ANCHISI
Date de signature : 06/07/2025
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 2024

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 TERACTEM dans la signature des baux à construction)	27/05/2020
Avenant n°7 (prolongation et modification participation)	18/06/2025
Date d'expiration	13/12/2030





Table des matières

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 31/12/2024	4
1.3 TRAVAUX D'AMENAGEMENT PREVUS EN 2025	6
1.4 TRAVAUX RESTANT A REALISER	6
1.5 COMMERCIALISATION	6
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	13



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

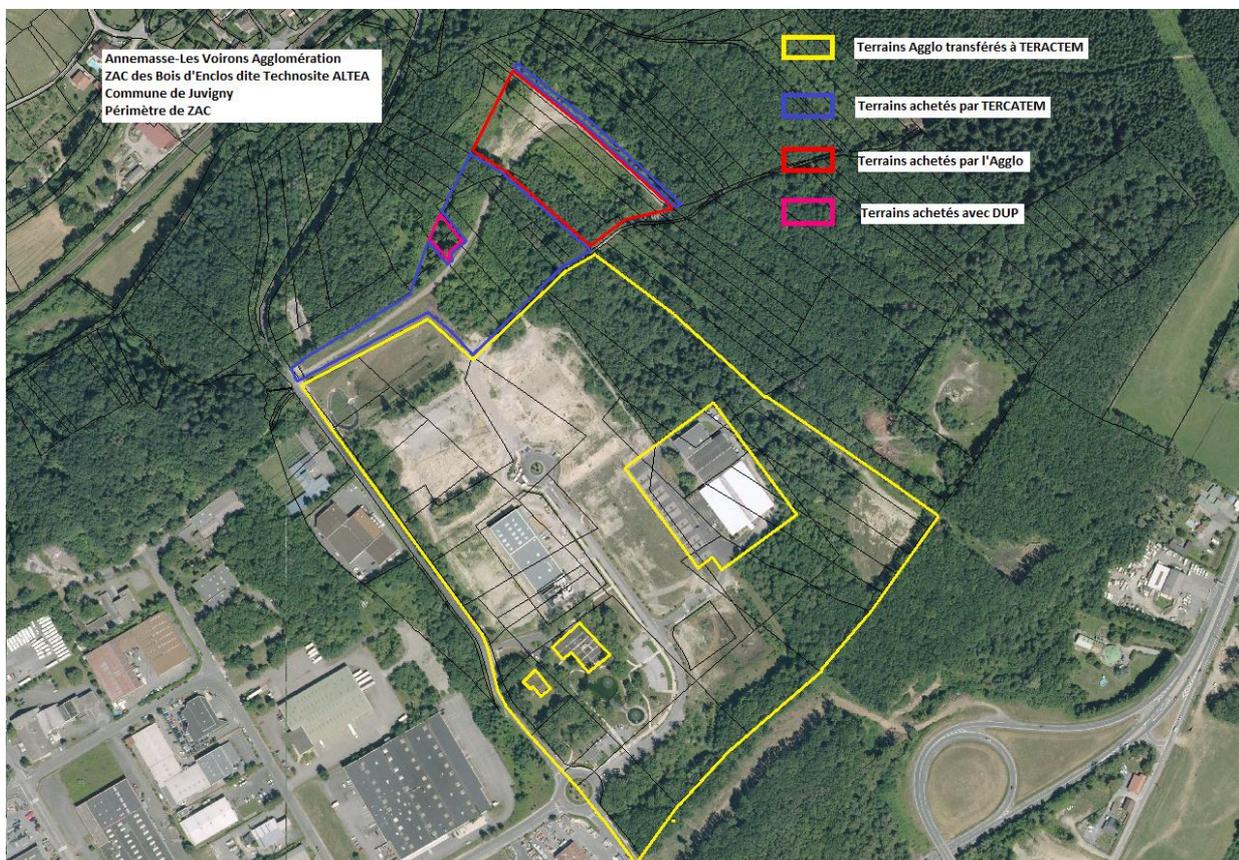
Surface acquise au 31.10.2014 : 197 000 m²

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 31/12/2024



Les travaux réalisés et en cours au 31/12/2024 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.
- 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.
- **En 2024 : Travaux de création d'un fossé, de réalisation d'un puits de décantation et raccordement au réseau EP, puis remblaiement du lot B.**
- **En 2024 : Le bureau d'études AMETEN a rendu son étude sur la réhabilitation / dépollution des lots G, H et C3 (plan de gestion).**

1.3 TRAVAUX D'AMENAGEMENT PREVUS EN 2025

A ce stade, il n'est pas prévu la réalisation de travaux au cours de l'année 2025.

1.4 TRAVAUX RESTANT A REALISER

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 réhabilitation et de dépollution des lots G, H et C3 liés pour l'essentiel à l'ancien ICPE de Terraillon. Des rapprochements avec la DREAL et l'ADEME seront nécessaires pour lever administrativement l'ICPE et déposer un dossier de demande de subvention au titre de la dépollution.
- La finalisation de la raquette arrière de la rue Georges Charpak et des aménagements pour les modes actifs (trottoirs, cheminements cycles dont les nouveaux travaux de la voie verte permettant de relier le P+R Altéa à Juvigny et à la Via Rhôna).

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 m²

**Dont : - 9 617 m² tertiaire
- 90 221 m² 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 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 : 61 614 m² à la suite de la redécoupe des lots C3, K et L. Il a 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.

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.

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 m².

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, 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 65€ HT/m² pour les terrains industriels vendus jusqu'au 31/12/2024, sauf ceux dont les discussions ont débuté avant le 01/01/2025.
- Cession à 110€ HT/m² pour les terrains tertiaires.
- 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 2025, les terrains industriels seront commercialisés 67€ HT/m².

2 ELEMENTS FINANCIERS

DEPENSES

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan au	Réalisé au	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Bilan prévisionnel	
			31/12/2023	31/12/2024								Année	Année
	DEPENSES	0	10 631 457	8 780 816	281 001	211 783	603 643	1 088 584	418 284	132 772	145 478	11 381 359	729 902
1	ETUDES	0	109 749	55 831	3 108	20 000	10 000	23 918	0	0	0	109 749	0
100	ETUDES PREOPERAT. TIERS	20	20 600	20 600	0	0	0	0	0	0	0	20 600	0
110	ETUDES GENERALES	20	89 149	35 231	3 108	20 000	10 000	23 918	0	0	0	89 149	0
2	ACQUISITIONS	0	2 073 094	2 044 788	1 511	10 000	5 000	5 000	5 000	3 306	0	2 073 094	0
200	ACQUISITIONS	0	265 210	266 560	1 350	0	0	0	0	0	0	266 560	1 350
201	Acquisitions (apport en nature)	0	1 750 000	1 750 000	0	0	0	0	0	0	0	1 750 000	0
204	FRAIS ANNEXES/ACQUISITIONS	20	27 884	27 884	0	0	0	0	0	0	0	27 884	0
205	PROVISIONS NOTAIRES	0	30 000	344	161	10 000	5 000	5 000	5 000	3 306	0	28 650	-1 350
3	TRAVAUX	0	6 798 813	5 476 973	99 950	5 000	413 135	790 070	256 000	0	0	6 941 178	142 365
30	TRAVAUX DE DEMOLITION	0	2 191 917	1 332 352	11 435	5 000	101 065	400 000	256 000	0	0	2 094 417	-97 500
300	TRAVAUX DEPOLLUTION	20	1 148 615	292 615	0	0	100 000	400 000	256 000	0	0	1 048 615	-100 000
301	DEMOLITION BATIMENTS	20	906 207	906 207	0	0	0	0	0	0	0	906 207	0
302	MOE DEMOLITION	20	73 675	73 675	0	0	0	0	0	0	0	73 675	0
303	CSPS DEMOLITION	20	7 001	7 001	0	0	0	0	0	0	0	7 001	0
304	MOE DEPOLLUTION	20	56 419	52 854	11 435	5 000	1 065	0	0	0	0	58 919	2 500
31	TRAVAUX D'AMENAGEMENT	0	4 606 896	4 144 621	88 515	0	312 070	390 070	0	0	0	4 846 761	239 865
310	TRAVAUX V.R.D.	20	3 954 249	3 571 011	61 162	0	275 000	219 000	0	0	0	4 065 011	110 762
311	MOE V.R.D.	20	428 554	355 907	27 353	0	35 000	25 000	0	0	0	415 907	-12 647
312	CSPS V.R.D.	20	15 811	9 421	0	0	2 070	2 070	0	0	0	13 561	-2 250
313	PROVISIONS TRAVAUX VRD	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
314	TRAVAUX DIVERS	20	208 282	208 282	0	0	0	0	0	0	0	208 282	0
315	TRAVAUX PISTE CYCLABLE	20	0	0	0	0	0	144 000	0	0	0	144 000	144 000
4	HONORAIRES TERACTEM	0	846 501	536 312	20 887	33 783	38 508	147 596	65 284	47 466	80 478	949 426	102 925
405	FORFAIT ETUDES	0	16 000	16 000	0	0	0	0	0	0	0	16 000	0
406	HONORAIRES FONCIERS	0	13 843	13 843	0	0	0	0	0	0	0	13 843	0
410	HONORAIRES COMM.	0	298 633	81 985	0	8 739	14 289	101 892	42 662	25 073	42 810	317 450	18 817
411	REMUNERATION Baux à Constructio	0	10 477	5 477	0	3 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	18 477	8 000
420	HONORAIRES M. O.	0	379 584	309 035	5 600	1 187	21 882	42 105	13 313	103	103	387 728	8 144
420a	FORFAIT REM M.O.	0	70 779	70 249	14 400	18 813	0	6 687	19 897	19 897	19 897	135 543	64 764
421	GESTION TRESORERIE	0	42 185	39 723	887	2 044	337	1 599	622	393	668	45 385	3 200
422	HONOR. LIQUIDATION	0	15 000	0	0	0	0	0	0	0	15 000	15 000	0
5	FRAIS FINANCIERS	0	570 880	440 834	149 953	140 000	135 000	100 000	90 000	80 000	63 000	1 048 834	477 954
500	FRAIS FINANCIERS	0	10 560	10 765	205	0	0	0	0	0	0	10 765	205
501	FRAIS FINANCIERS/EMP.	0	560 320	430 068	149 748	140 000	135 000	100 000	90 000	80 000	63 000	1 038 068	477 748
6	FRAIS	0	232 420	226 078	5 593	3 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	239 078	6 658
600	FRAIS DIVERS	20	231 537	225 195	5 593	3 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	238 195	6 658
601	F/vente - Prov. notaire	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
602	Frais définitifs notaires	20	883	883	0	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 au	Réalisé au	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Bilan prévisionnel	
			31/12/2023	31/12/2024								HT	Ecart
	RECETTES	0	10 631 471	5 831 222	102 975	282 065	397 681	2 316 741	938 789	572 347	1 022 473	11 361 318	729 847
1	PARTICIPATIONS	0	4 231 240	3 975 887	100 000	100 000	100 000	194 000	50 000	50 000	130 600	4 600 487	369 247
101	SUBVENTION REGION	0	125 887	125 887	0	0	0	0	0	0	0	125 887	0
102	Participation collectivité	0	2 355 353	2 100 000	100 000	100 000	100 000	50 000	50 000	50 000	130 600	2 580 600	225 247
103	Apport en nature terrain	0	1 750 000	1 750 000	0	0	0	0	0	0	0	1 750 000	0
104	Participation piste cyclable	0	0	0	0	0	0	144 000	0	0	0	144 000	144 000
2	CESSIONS	0	6 264 454	1 716 584	0	182 065	297 681	2 122 741	888 789	522 347	891 873	6 622 080	357 626
200	CESSIONS TERR. INDUSTRIELS	20	5 398 979	1 427 909	0	182 065	297 681	1 488 261	888 789	522 347	891 873	5 698 925	299 946
200a	TVA 0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
200b	TVA 20 %	20	0	1 427 909	0	182 065	297 681	1 488 261	888 789	522 347	891 873	5 698 925	0
201	CESSIONS TERR. TERTIAIRES	20	865 475	288 675	0	0	0	634 480	0	0	0	923 155	57 680
201a	TVA 0 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
201b	TVA 20 %	20	0	288 675	0	0	0	634 480	0	0	0	923 155	0
3	PRODUITS	0	135 777	138 752	2 975	0	0	0	0	0	0	138 752	2 975
300	PRODUITS DIVERS	20	122 467	122 467	0	0	0	0	0	0	0	122 467	0
350	PRODUITS FINANCIERS	0	13 310	16 285	2 975	0	0	0	0	0	0	16 285	2 975
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
	FINANCEMENT	0	0	3 000 000	0	280 000	0	-1 400 000	-500 000	-500 000	-880 000	0	0
	MOBILISATIONS	0	26 270 000	26 270 000	0	3 280 000	0	0	0	0	0	29 550 000	3 280 000
100	MOBILISATION EMPRUNT	0	13 600 000	13 600 000	0	3 280 000	0	0	0	0	0	16 880 000	3 280 000
300	MOBILISATION AVANCE	0	12 670 000	12 670 000	0	0	0	0	0	0	0	12 670 000	0
400	Crédit de TVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	AMORTISSEMENTS	0	26 270 000	23 270 000	0	3 000 000	0	1 400 000	500 000	500 000	880 000	29 550 000	3 280 000
100	AMORT. EMPRUNT	0	13 600 000	10 600 000	0	3 000 000	0	1 400 000	500 000	500 000	880 000	16 880 000	3 280 000
300	AMORT. AVANCE	0	12 670 000	12 670 000	0	0	0	0	0	0	0	12 670 000	0
400	TVA Payée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	SOLDE ANN. AV. FINACT	0	14	-2 949 593	-178 027	70 282	-205 962	1 248 157	520 505	439 575	876 995	-40	-54
	TRESORERIE CUMULEE	0	0	0	-32 403	399 710	168 258	41 906	62 411	1 986	-1 025	0	0

COMMENTAIRES SUR LE BILAN FINANCIER

Il a été décidé par avenant en date du 18/06/2025 de proroger la concession d'aménagement de 5 années supplémentaires, soit jusqu'au 13/12/2030. Le bilan de l'opération tient compte de cette prorogation.

Le bilan global de l'opération diffère donc par rapport au CRACL au 31/12/2023, notamment en raison de la prorogation, et s'équilibre à hauteur de 11 361 359 € HT.

Concernant les dépenses :

- Les postes bilan Etudes et Acquisitions sont inchangés.
- Le poste bilan Travaux est en augmentation de 142 365 € 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. Il intègre également la création de la continuité cyclable depuis le chef-lieu de Juvigny pour la partie qui traverse le Technosite et relie le P+R.
- Le démarrage des travaux est prévu en 2026.
- Les honoraires de TeraCTEM sont en augmentation de 102 925 € HT en raison de la prorogation de la concession d'aménagement, de l'augmentation des recettes de commercialisation et de l'enveloppe globale des travaux.

- Les frais financiers ont augmenté de 477 954 € HT en raison de la prorogation de la concession d'aménagement et de la nécessité de solliciter un nouveau prêt bancaire afin de financer l'opération.

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

- Surfaces disponibles : il reste encore à ce jour 67 382 m²
- Une valorisation à 63€ HT/m² ainsi qu'une hypothèse d'évolution maîtrisée (+ 2€ HT/m² tous les 2 ans à compter du 01/01/2021, soit 67€ HT/m² à compter du 01/01/2025).
- Une valorisation à 110€/m² pour les terrains à destination tertiaire contre 100€/m² en 2023.
- Du fait de la prorogation de la concession d'aménagement et de l'évolution progressive des charges foncières, les recettes de commercialisation sont augmentées de 357 626 € HT.
- Une participation de RTE aux frais liés aux travaux réalisés par anticipation (57 600 € HT affectés en 2021).
- L'opération a bénéficié, en 2024, de 2 975 € HT de produits financiers.
- Il est prévu une nouvelle subvention pour la réalisation de la piste cyclable à hauteur des dépenses liées.
- Toutes les subventions éventuelles qui seraient obtenues dans le cadre de l'aménagement du Technosite viendraient directement impacter positivement les recettes de l'opération.

Ainsi, en raison de la prorogation de la concession d'aménagement et afin de finaliser l'aménagement du Technosite, la participation d'équilibre d'Annemasse Agglo est en augmentation de 225 247 € HT.

3 ORIENTATIONS A COURT TERME ET DECISIONS A PRENDRE

3.1 ORIENTATIONS et PERSPECTIVES

En novembre 2023, un agrément avait été donné à une entreprise industrielle pour s'implanter sur le lot E2. Au cours de l'année 2024, cette dernière a poursuivi ses études afin d'aboutir à une signature de promesse de bail et un dépôt de permis de construire courant 2025.

En mars 2024, le cahier des charges et la fiche de lot du lot B ont été transmis à un prospect pour un projet tertiaire.

En juillet 2024, le prospect industriel confirmé depuis 2021 sur le lot L a informé Annemasse Agglo de son retrait du projet pour des raisons de difficultés de financement. Ce lot est donc de nouveau commercialisable.

Également en juillet 2024, un agrément a été donné à l'entreprise Rion sur le lot J pour une extension de son site actuel.

Fin 2024, les fromageries Masson ont également informé Annemasse Agglo de l'abandon de leur projet sur le Technosite Altéa.

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.

Il devra également être engagé les travaux de dépollution et de réhabilitation de certaines parcelles en vue de leur commercialisation. Pour ce faire, un dossier de subvention « FONDS VERT » sera déposé au cours de l'année 2025 pour un engagement des travaux fin 2025 / 2026.

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 a été 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 a été prorogée de 5 ans par avenant en date du 18/06/2025, soit jusqu'au 13 décembre 2030.

3.2 DELIBERATION A PRENDRE

- Adoption du présent CRACL.
- Versement de la participation d'Annemasse-Agglo au titre de l'année 2025 (100 000 € HT) à verser avant le mois de novembre 2025.