Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 074-200011773-20260917-CC_2026_0102-DE

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 D'ACTIVITÉS À LA COLLECTIVITÉ LOCALE AU 31/12/2025 POUR LA CONCESSION DU TECHNOSITE ALTÉA

N° CC_2026_0102

Séance du : mercredi 16 septembre 2026

Convocation du : 10 septembre 2026

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

Président de séance : Gabriel DOUBLET

Secrétaire de séance : Nadège ANCHISI

Membres présents :
Cristian GUERET, Carole DARCY, Gabriel DOUBLET, Nadia MUGNIER, Maxime GACONNET, Amine MEHDI, Nastia OUEJDOUNI, Christophe BORREL, Radjaa MEHDI, Samir BASSIM, Sara SHALA-MALOKU, Steve BONNARD, Férial DJAFFALI, Sébastien LESAGE, Anissa HADDAD, Christophe MAYCA, Charline CHÉNOT, Stéphane HAMZA, Joseph FAVRE, Mylène SAILLET RAPHOZ, Cüneyt YESILYURT, Anne-Marie BRDAR, Denis SERVAGE, Rosanna DULLAART, Bernard BOCCARD, Marion BARGES-DELATTRE, Anne VINDEVOGEL, Nicolas TEREINS, Sandra SALVATGÉ, Antoine BLOUIN, Odette MAITRE, Nadège ANCHISI, Denis MAIRE, Christine BURKI, Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Jean COMBETTE, Danielle COTTET, Patrick ANTOINE, Anne-Lise VOUTAY, Jean-Pierre BELMAS, Pascale PELLIER, Eddy BARONNET, Christine MOUCHET, Christophe CALLAY, Coralie FERNEX, Johann BONTEMPS, Christiane CHAVANNE

Représentés :
Thierry BOUVET par Carole DARCY, Guillaume MATHELIER par Joseph FAVRE, Chadia LIMAM par Maxime GACONNET, Dominique LACHENAL par Mylène SAILLET RAPHOZ, Claude ANTHONIOZ ROSSIAUX par Anne VINDEVOGEL, Jean-Paul BOSLAND par Antoine BLOUIN, Jean-Marc CHEVALLEY par Coralie FERNEX

Excusés :
Isabelle VINCENT, Stéphane PASSAQUAY

***

Vu les articles L. 300-4 à L. 300-5-1 et R. 300-4 à R. 300-13 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 TERACTEM, 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.

Le 2 juillet 2025, et par avenant n°7, approuvé par délibération n°CC_2025_0103, le Conseil Communautaire prorogeait de plusieurs années la concession d'aménagement, soit jusqu'au 13 décembre 2030.

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, TERACTEM 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.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 074-200011773-20260917-CC_2026_0102-DE

1. Approbation du Compte-Rendu Annuel d'Activité à la Collectivité Locale (CRAACL) au 31 décembre 2025 :

Etat d'avancement physique de l'opération :

- Annemasse-Agglo 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-Agglo.
- 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 31/12/2025 :

- 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.
- 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 réalisées 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 2025, il n'y a pas eu de travaux pris en charge dans le cadre de la concession d'aménagement.

Travaux prévus en 2026 :
Il est prévu en 2026 :

- La reprise des études en vue de la réalisation de travaux de dépollution / réhabilitation des lots G et H en fonction de l'obtention ou non d'une subvention au titre du Fonds Vert Recyclage foncier. La demande de subvention Fonds Vert faite en 2025 sera réactivée.
- L'installation d'une borne de recharge pour les véhicules électriques sur l'un des parkings situés autour du bâtiment Nausicaa.
- De nouvelles plantations dans le cadre de la restauration du corridor écologique entre le bois de Rosses et des Allongets (budget Annemasse-Agglo).
- La restauration des pompes du bassin du Technosite Altéa situé devant le bâtiment Nausicaa (budget Annemasse-Agglo).

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.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 074-200011773-20260917-CC_2026_0102-DE

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 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 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).

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 074-200011773-20260917-CC_2026_0102-DE

Terrains industriels commercialisés

Lots	Surface cadastrale en m²	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
E2	2 794	SOFRAPER	181 610,00
Total	**31 401**		**1 614 474,00 €**

Au 31 décembre 2025, il reste à commercialiser 58 813 m² industriels à la suite de la redécoupe des lots C3, K et L.

Pour rappel, 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 en cours.

Terrains tertiaires commercialisés:

Lot	Surface cadastrale en m²	Acquéreur	Prix en euros HT
D	3 849	SCCV PETAL	288 675,00
Total	**3 849**		**288 675,00 €**

Au 31 décembre 2025, il reste à commercialiser 5768 m² tertiaires.

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, TERACTEM procède à la vente des terrains à Annemasse Agglo qui sera le bailleur.

Les principaux autres points financiers à noter pour 2025 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 :

- Le poste bilan Etudes est inchangé.
- Le poste bilan Travaux est en augmentation de 21 930 € HT qui correspondent aux frais de maîtrise d'œuvre de dépollution supplémentaires nécessaires à engager dès l'année 2026.
- Le démarrage des travaux est prévu en 2026.
- Les honoraires de Teractem sont en augmentation de 5 078€ HT en raison notamment de la légère augmentation des recettes de commercialisation et de l'enveloppe globale des travaux.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 074-200011773-20260917-CC_2026_0102-DE

- Les frais financiers ont augmenté de 44 181 € HT en raison de l'évolution des taux interbancaires EURIBOR qui impacte directement le financement de l'opération.

Concernant les recettes :

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

- Cession à 67€ HT/m² pour les terrains industriels vendus à compter du 1er janvier 2025, 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 (1ère application au 1er janvier 2021). A compter du 1er janvier 2027, les terrains industriels seront commercialisés 69€ HT/m².
- Surfaces disponibles : il reste encore à ce jour 64 581 m².
- Du fait du décalage de certaines commercialisations, les recettes de commercialisation sont en augmentation de 48 797 € HT.
- Une participation de RTE aux frais liés aux travaux réalisés par anticipation (57 600 € HT affectés en 2021).
- Il est prévu une nouvelle participation 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. Nous restons en attente de la réponse de l'ADEME quant à la demande réitérée de subvention au titre du Fonds Vert 2026.

Ainsi, afin de finaliser l'aménagement du Technosite, la participation d'équilibre d'Annemasse Agglo est en augmentation de 5 858 € HT.

2. Participation d'Annemasse Agglo au titre de l'année 2026 :

Il est demandé à Annemasse-Agglo le versement d'un acompte de 100.000 € au titre de l'année 2026 au titre de la participation d'équilibre d'Annemasse-Agglo.

3. Orientations et perspectives :

Commercialisation :

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.

Également en juillet 2024, un agrément a été donné pour 3 ans à l'entreprise Rion sur le lot J pour une extension de son site actuel.

En novembre 2025, des échanges ont eu lieu avec les Laboratoires Rochex concernant leur éventuelle implantation sur une nouvelle parcelle du Technosite, pour un projet de valorisation de lactosérum mené en partenariat avec la Fromagerie Masson. Les échanges techniques doivent se confirmer en 2026 pour une potentielle implantation sur les lots G et H.

A l'automne 2025, Annemasse-Agglo a reçu deux marques d'intérêts pour l'implantation de projets de datacenter sur le Technosite. Ce type de projet engendrant d'importants questionnements notamment sur les plans de la consommation d'énergie et d'eau, sur les retombées économiques ou encore sur la réutilisation de la chaleur fatale, il fera l'objet d'une étude d'opportunité en 2026 pour interroger la nouvelle gouvernance de l'agglomération.

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.

Il devra également être engagé les travaux de dépollution et de réhabilitation de certaines parcelles en vue de leur commercialisation. Pour ce faire, le dossier de subvention « FONDS VERT » déposé en 2025

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 074-200011773-20260917-CC_2026_0102-DE

sera réactualisé et réactivé dans le cadre de la campagne 2026 pour un engagement des travaux fin 2026 /début 2027.

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 d'aménagement a été prorogée de 5 ans par avenant en date du 02/07/2025, 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 à la Collectivité Locale au 31/12/2025.

D'APPROUVER le versement de la participation financière de 100.000 € au titre de l'année 2026.

DE DIRE que les crédits sont prévus au budget principal, chapitre 27, article 2764, antenne OEC55.

Signé électroniquement par : Gilles RAVINET
Date de signature : 17/09/2026
Qualité : Agglo - DGS

Signé électroniquement par : Nadège ANCHISI
Date de signature : 21/09/2026
Qualité : Agglo - Secretaire 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.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 074-200011773-20260917-CC_2026_0102-DE

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 2025

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

TERACTEM

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 074-200011773-20260917-CC_2026_0102-DE

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 31/12/2025 4
1.3 TRAVAUX D'AMENAGEMENT PREVUS EN 2026 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

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 074-200011773-20260917-CC_2026_0102-DE

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

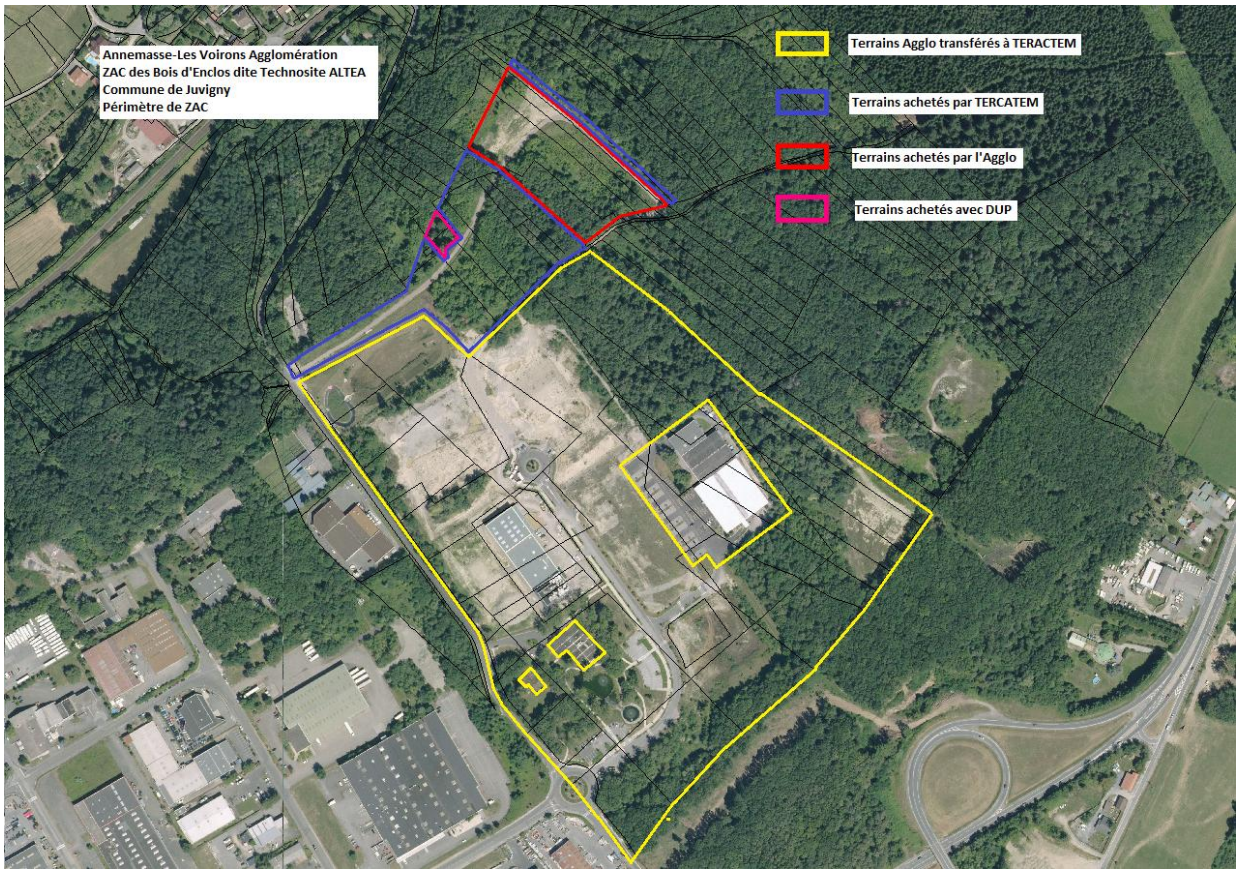
Surface totale : 197 000 m²
Surface acquise au 31.10.2014 : 197 000 m²

Annemasse-Agglo 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-Agglo.

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



Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 074-200011773-20260917-CC_2026_0102-DE

1.2 TRAVAUX D'AMENAGEMENT REALISES ET EN COURS AU 31/12/2025



Les travaux réalisés et en cours au 31/12/2025 concernent :

- 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 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)

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 074-200011773-20260917-CC_2026_0102-DE

- 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).

- En 2025, il n'y a pas eu de travaux pris en charge dans le cadre de la concession d'aménagement.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 074-200011773-20260917-CC_2026_0102-DE

1.3 TRAVAUX D'AMENAGEMENT PREVUS EN 2026

A ce stade, il est prévu en 2026 :

- La reprise des études en vue de la réalisation de travaux de dépollution / réhabilitation des lots G et H en fonction de l'obtention ou non d'une subvention au titre du Fonds Vert Recyclage foncier.
- L'installation d'une borne de recharge pour les véhicules électriques sur l'un des parkings situés autour du bâtiment Nausicaa.

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 ont été réalisés en 2025 dans le cadre du dépôt d'un dossier de demande de subvention au titre de du Fonds Vert, qui sera réactivé en 2026.
- 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 : 99 831 m²

Dont : - 9 617 m² tertiaire
- 90 214 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.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 074-200011773-20260917-CC_2026_0102-DE

Terrains industriels

Terrains commercialisés :

Lots	Surface cadastrale en m²	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
E2	2 794	SOFRAPER	181 610,00
Total	**31 401**		**1 614 474,00 €**

En novembre 2023, un agrément avait été donné à l'entreprise Siebat / Sofraper 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 permis de construire a été déposé 2025.
Le 21 novembre 2025, les actes authentiques de vente du terrain de Teractem à Annemasse Agglo, puis concomitamment la mise à bail du terrain par Annemasse Agglo à l'entreprise Siebat / Sofraper ont été signés. L'entreprise a débuté ses travaux directement après.

Restant à commercialiser : 58 813 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 en cours.

Terrains tertiaires :

Terrains commercialisés :

Lot	Surface cadastrale en m²	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.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 074-200011773-20260917-CC_2026_0102-DE

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 67€ HT/m² pour les terrains industriels vendus à compter du 1er janvier 2025, 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 (1ière application au 1er janvier 2021). A compter du 1er janvier 2027, les terrains industriels seront commercialisés 69€ HT/m².

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 074-200011773-20260917-CC_2026_0102-DE

2 ELEMENTS FINANCIERS

DEPENSES

Ligne	Intitulé	TVA	Bilan au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2025	Fin 2020	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Bilan prévisionnel	
			En cours	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	HT	Ecart
	DEPENSES	0,00	11 361 358	8 926 063	8 115 231	145 248	826 197	668 673	581 890	201 536	212 280	11 416 640	55 282
1	ETUDES	0,00	109 749	55 831	46 345		10 000	10 000	10 000	10 000	13 918	109 749	
100	ETUDES PREOPERAT. TIERS	20,00	20 600	20 600	20 600							20 600	
110	ETUDES GENERALES	20,00	89 149	35 231	25 745		10 000	10 000	10 000	10 000	13 918	89 149	
2	ACQUISITIONS	0,00	2 073 094	2 044 788	2 043 094		2 600	2 600	2 600	2 600	2 000	2 057 188	-15 906
200	ACQUISITIONS	0,00	266 560	266 560	265 210							266 560	
201	Acquisitons (apport en nature)	0,00	1 750 000	1 750 000	1 750 000							1 750 000	
204	FRAIS ANNEXES/ACQUISITIONS	20,00	27 884	27 884	27 884							27 884	
205	PROVISIONS NOTAIRES	0,00	28 650	344			2 600	2 600	2 600	2 600	2 000	12 744	-15 906
3	TRAVAUX	0,00	6 941 178	5 476 973	5 230 525		637 070	449 065	400 000			6 963 108	21 930
30	TRAVAUX DE DEMOLITION	0,00	2 094 417	1 332 352	1 298 906		325 000	202 995	256 000			2 116 347	21 930
300	TRAVAUX DEPOLLUTION	20,00	1 048 615	292 615	292 615		325 000	202 995	256 000			1 076 610	27 995
301	DEMOLITION BATIMENTS	20,00	906 207	906 207	906 207							906 207	
302	MOE DEMOLITION	20,00	73 675	73 675	73 675							73 675	
303	CSPS DEMOLITION	20,00	7 001	7 001	7 001							7 001	
304	MOE DEPOLLUTION	20,00	58 919	52 854	19 408							52 854	-6 065
31	TRAVAUX D'AMENAGEMENT	0,00	4 846 761	4 144 621	3 931 619		312 070	246 070	144 000			4 846 761	
310	TRAVAUX V.R.D.	20,00	4 065 011	3 571 011	3 417 393		275 000	219 000				4 065 011	
311	MOE V.R.D.	20,00	415 907	355 907	318 271		35 000	25 000				415 907	
312	CSPS V.R.D.	20,00	13 561	9 421	9 321		2 070	2 070				13 561	
313	PROVISIONS TRAVAUX VRD	20,00											
314	TRAVAUX DIVERS	20,00	208 282	208 282	186 634							208 282	
315	TRAVAUX PISTE CYCLABLE	20,00	144 000						144 000			144 000	
4	HONORAIRES TERACTEM	0,00	949 426	570 235	465 689	33 923	37 828	69 508	46 790	91 436	138 706	954 504	5 078
405	FORFAIT ETUDES	0,00	16 000	16 000	16 000							16 000	
406	HONORAIRES FONCIERS	0,00	13 843	13 843	13 843							13 843	
410	HONORAIRES COMM.	0,00	317 450	91 574	81 985	9 589		39 082	23 052	66 478	100 478	320 663	3 213
411	REMUNERATION Baux à Constructio	0,00	18 477	9 062	3 192	3 585	2 000	6 000	2 000	4 000	2 000	25 062	6 585
420	HONORAIRES M. O.	0,00	387 728	309 315	293 818	280	33 518	23 817	21 285	645	855	389 435	1 707
420a	FORFAIT REM M.O.	0,00	135 543	89 969	20 167	19 720				19 355	19 145	128 469	-7 074
421	GESTION TRESORERIE	0,00	45 385	40 472	36 685	749	2 310	610	454	958	1 228	46 032	647
422	HONOR. LIQUIDATION	0,00	15 000								15 000	15 000	
5	FRAIS FINANCIERS	0,00	1 048 833	551 814	134 599	110 981	136 199	135 000	120 000	95 000	55 000	1 093 014	44 181
500	FRAIS FINANCIERS	0,00	10 765	11 570	10 560	805	1 199					12 769	2 004
501	FRAIS FINANCIERS/EMP.	0,00	1 038 068	540 244	124 039	110 176	135 000	135 000	120 000	95 000	55 000	1 080 244	42 176
6	FRAIS	0,00	239 078	226 422	194 979	344	2 500	2 500	2 500	2 500	2 656	239 078	
600	FRAIS DIVERS	20,00	238 195	225 539	194 096	344	2 500	2 500	2 500	2 500	2 656	238 195	
601	F/vente - Prov. notaire	0,00											
602	Frais définitifs notaires	20,00	883	883	883							883	
7	TVA	0,00											
700	TVA REGLEE	0,00											

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 074-200011773-20260917-CC_2026_0102-DE

RECETTES

			Bilan au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2025	Fin 2020	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Bilan prévisionnel	
Ligne	Intitulé	TVA	En cours	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	HT	Ecart
	RECETTES	0,00	11 361 319	6 113 498	5 362 094	282 276	100 000	864 200	674 240	1 434 950	2 229 751	11 416 639	55 320
1	PARTICIPATIONS	0,00	4 600 487	4 075 887	3 575 887	100 000	100 000	50 000	194 000	50 000	136 458	4 606 345	5 858
101	SUBVENTION REGION	0,00	125 887	125 887	125 887							125 887	
102	Participation collectivité	0,00	2 580 600	2 200 000	1 700 000	100 000	100 000	50 000	50 000	50 000	136 458	2 586 458	5 858
103	Apport en nature terrain	0,00	1 750 000	1 750 000	1 750 000							1 750 000	
104	Participation piste cyclable	0,00	144 000						144 000			144 000	
2	CESSIONS	0,00	6 622 080	1 898 194	1 716 584	181 610		814 200	480 240	1 384 950	2 093 293	6 670 877	48 797
200	CESSIONS TERR. INDUSTRIELS	19,60	5 698 925	1 609 519	1 427 909	181 610		814 200	480 240	750 470	2 093 293	5 747 722	48 797
200a	TVA 0%	0,00											
200b	TVA 20 %	20,00		1 609 519	1 427 909	181 610		814 200	480 240	750 470	2 093 293	5 747 722	
201	CESSIONS TERR. TERTIAIRES	19,60	923 155	288 675	288 675					634 480		923 155	
201a	TVA 0 %	0,00											
201b	TVA 20 %	20,00		288 675	288 675					634 480		923 155	
3	PRODUITS	0,00	138 752	139 418	69 624	666						139 418	666
300	PRODUITS DIVERS	20,00	122 467	123 167	64 867	700						123 167	700
350	PRODUITS FINANCIERS	0,00	16 285	16 251	4 757	-34						16 251	-34
4	TVA	0,00											
400	TVA REMBOURSEE	0,00											
	FINANCEMENT	0,00		3 000 000	3 000 000		680 000	-270 000	-100 000	-1 280 000	-1 230 000	800 000	800 000
	MOBILISATIONS	0,00	29 550 000	26 270 000	26 270 000		3 680 000					29 950 000	400 000
100	MOBILISATION EMPRUNT	0,00	16 880 000	13 600 000	13 600 000		3 680 000					17 280 000	400 000
300	MOBILISATION AVANCE	0,00	12 670 000	12 670 000	12 670 000							12 670 000	
400	Crédit de TVA	0,00											
	AMORTISSEMENTS	0,00	29 550 000	23 270 000	23 270 000		3 000 000	270 000	100 000	1 280 000	1 230 000	29 150 000	-400 000
100	AMORT. EMPRUNT	0,00	16 880 000	10 600 000	10 600 000		3 000 000	270 000	100 000	1 280 000	1 230 000	16 480 000	-400 000
300	AMORT. AVANCE	0,00	12 670 000	12 670 000	12 670 000							12 670 000	
400	TVA Payée	0,00											
	SOLDE ANN. AV. FINANCT	0,00	-39	-2 812 565	-2 753 137	137 029	-726 197	195 527	92 350	1 233 414	2 017 471		39
	TRESORERIE CUMULEE	0,00			247 068	-73 577	47 646	43 699	49 597	48 850	836 321		

COMMENTAIRES SUR LE BILAN FINANCIER

Il a été décidé par avenant en date du 20/06/2025 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 a par conséquence été modifié, notamment en raison de la prorogation, et s'équilibre à hauteur de 11 416 640 € HT.

Concernant les dépenses :

- Le poste bilan Etudes est inchangé.
- Le poste bilan Acquisitions est en diminution de 15 906 € HT en raison de la suppression des provisions de notaires.
- Le poste bilan Travaux est en augmentation de 21 930 € HT qui correspondent aux frais de maîtrise d'œuvre de dépollution supplémentaires nécessaires à engager dès l'année 2026.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 074-200011773-20260917-CC_2026_0102-DE

- Le démarrage des travaux est prévu en 2026.
- Les honoraires de Teractem sont en augmentation de 5 078€ HT en raison notamment de la légère augmentation des recettes de commercialisation et de l'enveloppe globale des travaux.
- Les frais financiers ont augmenté de 44 181 € HT en raison de l'évolution des taux interbancaires EURIBOR qui impacte directement le financement de l'opération.

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

- Surfaces disponibles : il reste encore à ce jour 64 581 m²
- Une valorisation à 67€ HT/m² ainsi qu'une hypothèse d'évolution maîtrisée (+ 2€ HT/m² tous les 2 ans à compter du 01/01/2021, soit 69€ HT/m² à compter du 01/01/2027).
- Une valorisation à 110€/m² pour les terrains à destination tertiaire contre 100€/m² en 2023.
- Du fait du décalage de certaines commercialisations, les recettes de commercialisation sont en augmentation de 48 797 € HT.
- Une participation de RTE aux frais liés aux travaux réalisés par anticipation (57 600 € HT affectés en 2021).
- 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, afin de finaliser l'aménagement du Technosite, la participation d'équilibre d'Annemasse Agglo est en augmentation de 5 858 € HT.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 074-200011773-20260917-CC_2026_0102-DE

3 ORIENTATIONS A COURT TERME ET DECISIONS A PRENDRE

3.1 ORIENTATIONS et PERSPECTIVES

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.

Également en juillet 2024, un agrément a été donné pour 3 ans à l'entreprise Rion sur le lot J pour une extension de son site actuel.

En novembre 2025, des échanges ont eu lieu avec les Laboratoires Rochex concernant leur éventuelle implantation sur une nouvelle parcelle du Technosite, pour un projet de valorisation de lactosérum mené en partenariat avec la Fromagerie Masson. Les échanges techniques doivent se confirmer en 2026 pour une potentielle implantation sur les lots G et H.

A l'automne 2025, Annemasse-Agglo a reçu deux marques d'intérêts pour l'implantation de projets de datacenter sur le Technosite. Ce type de projet engendrant d'importants questionnements notamment sur les plans de la consommation d'énergie et d'eau, sur les retombées économiques ou encore sur la réutilisation de la chaleur fatale, il fera l'objet d'une étude d'opportunité en 2026 pour interroger la nouvelle gouvernance de l'agglomération.

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, le dossier de subvention « FONDS VERT » déposé en 2025 sera réactualisé et réactivé dans le cadre de la campagne 2026 pour un engagement des travaux fin 2026 /début 2027.

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.

Envoyé en préfecture le 22/09/2026
Reçu en préfecture le 22/09/2026
Publié le 22/09/2026
ID : 074-200011773-20260917-CC_2026_0102-DE

3.2 DELIBERATION A PRENDRE

- Adoption du présent CRACL.
- Versement de la participation d'Annemasse-Agglo au titre de l'année 2026 (100 000 € HT) à verser avant le mois de novembre 2026.