

CONCESSION D'AMENAGEMENT GRAND ANNECY AGGLOMERATION



ZAC de Pré Billy Annecy Pringy Opération n° 1675

Compte Rendu annuel d'Activités à la Collectivité Locale (CRACL)
(Article L.300-5 du Code de l'Urbanisme)
au 31 décembre 2021

Concession d'Aménagement		
Signature	01/03/2017	
Date d'expiration	28/02/2032	
Avenant n° 1	01/02/2018	Modification du programme de logements sociaux.
Avenant n°2	17/01/2019	Modification programme prévisionnel des constructions, participation en nature de la ville d'Annecy, apport en nature du concessionnaire pour la réalisation d'un équipement public, cession d'un terrain à la ville d'Annecy, réalisation aire provisoire de retournement pour les bus, modification du bilan prévisionnel en conséquence.
Avenant n°3	06/01/2020	Définition de la liste prévisionnelle des opérations immobilières qui seront réalisées sous maîtrise d'ouvrage de Teractem. Transformation à la demande du Concédant de la programmation de logements du dispositif « PSLA » au dispositif « BRS ».
Avenant n°4	14/10/2021	Réalisation par le Concessionnaire du doublement de la voie bus dans le périmètre de l'opération (l'emprise foncière était prévue mais pas les travaux) ainsi que les travaux d'ajustement de l'aire de bus. Réalisation du système complémentaire du réseau des eaux pluviales urbaines généré par le Schéma général de gestion des eaux pluviales.

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	3
1.1 PERIMETRE DE LA CONCESSION	4
1.2 LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS	5
2 ETAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPERATION	7
2.1 ACQUISITIONS.....	7
2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT	8
2.3 PERMIS DE CONSTRUIRE	9
2.4 SUIVI DE LA PROGRAMMATION	10
2.5 COMMERCIALISATION	11
3 ELEMENTS FINANCIERS	11
3.1 REALISE AU 31 DECEMBRE 2020	11
3.2 BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE AU 31/12/2020	13
4 ORIENTATION ET PERSPECTIVES	14
4.1 POUR 2021.....	14
4.2 EN 2022	15
5 DELIBERATION	15
LISTE DES FIGURES	16
ANNEXE	16

PREAMBULE

Par concession d'aménagement conclue le 1^{er} mars 2017, le GRAND ANNECY a confié à la société TERACTION la Z.A.C. (zone d'aménagement concerté) dénommée « Pré Billy », créée par délibération du conseil communautaire n° 2016/97 du 24 mars 2016 et située sur le territoire de la commune d'Annecy (Pringy).

Le conseil d'administration de TERACTION en date du 11 avril 2017 a approuvé le traité de concession.

Cette opération est menée aux risques exclusifs de l'aménageur dans les limites et conditions fixées dans le traité de concession et ses avenants.

La concession a pour objet d'acquies les terrains, les aménager et les commercialiser.

1.1 Périmètre de la concession

L'opération de la ZAC de Pré Billy représente une superficie d'environ 21 ha situés sur la commune d'Annecy Pringy.



— Périmètre de la ZAC de Pré Billy, Pringy

Figure 1 : Périmètre de la concession

1.2 Le programme des constructions

Le programme prévisionnel de l'opération d'aménagement concédée prévoit le développement de 88 500 m² de surface de plancher (SDP) hors stationnement.

Il comprend (avenants n°1, 2 et 3 au traité de concession) :

- 68 500 m² de SDP à destination de logement, dont :
- 33,33 % de logement sociaux
- 20 % de logements à prix maîtrisé (6,66% en BRS, 6,66 % entre 2 900 et 3 300 €TTC/m² (hors stationnement), 6,66 % entre 3 300 et 3 700 €TTC/m² (hors stationnement)) – valeur des prix à la date de la signature de la concession d'aménagement.
- 46,66 % de logement en accession libre
- 8 000 m² de SDP à destination d'activités tertiaires
- 7 000 m² de SDP à destination d'hébergement hôtelier, de commerces et de services de proximité.
- 5 000 m² de SDP à destination d'équipements publics intercommunaux ou communaux,
- Un équipement public de proximité

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux en matière de voirie, réseaux, aménagements d'espaces libres permettant de répondre aux besoins des usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

Le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics ont été approuvés en décembre 2018.



Figure 2 : Plan d'aménagement global annexé au traité de concession

Figure 3 : Terrains déjà acquis

La surface déjà acquise est de 167 759 m² sur 21 ha environ. Il reste à acquérir des propriétés (DP notamment) de la ville d'Annecy, une partie de la propriété ORANGE et des propriétés privées.

En 2021, a été acquis :

- La propriété de M. François Tissot sur laquelle était exploité le Madigan's.

2.2 Etudes et travaux d'aménagement

L'année 2021 a été consacrée à :

- L'obtention de l'arrêté de DUP
- La délivrance du permis de l'îlot B phase 2
- Le diagnostic amiante du Madigan's avant démolition
- Etudes géotechniques,
- Interventions géomètre
- Réalisation des premiers terrassements (îlot A et C)
- Réalisation du pont du Goléron
- Lancement de l'implantation des sondes pour le réseau thermique intelligent
- Suivi des études de conception des îlots
- Suivi du processus de labellisation Ecoquartier et BiodiverCity@Ready
- Acquisition et négociation de fonciers
- Modification de l'aire de retournement pour la SIBRA
- Réalisation de réseaux (réseau thermique intelligent, eaux usées, eau potable, HTA, BT, ...)
- Réalisation de la prairie rive gauche
- Entretien de la pépinière



Figure 4 : Plan d'aménagement PRO de la tranche 1 de la ZAC de Pré Billy

- Publication des statuts de l'ASL Espaces verts, services communs et Espaces communs et de l'ASL RTI (réseau thermique intelligent)

2.3 Permis de construire

Le 2 décembre 2021 a été délivré le permis de construire pour l'ilot B seconde phase, conçu par SUD architectes



Un permis de construire modificatif a été déposé pour l'ilot A portant sur la réorganisation des surfaces de tertiaires et la suppression du parking public au profit d'un parking privé ouvert au public de 50 places.

2.4 Suivi de la programmation

	Repartition concession d'aménagement	En m² SP	ILOT A	ILOT B1	ILOT B2	ILOT C	ILOT D	ILOT E	total 1ère tranche	% première tranche
LOGEMENTS										
locatif social	33,33%	22831			2542	1539,5	4294,06	3380,4	11756	34,38%
BRS/PSLA	6,66%	4562		2495					2495	7,30%
Abordable	2900-3300	6,66%	4562	740,05	521		413	525	2199	6,43%
	3300-3700	6,66%	4562	415,43	298	797,2	400	375	2286	6,68%
Libre	46,69%	31983		2997,52	2177	5583,3	1613,02	3085,78	15457	45,20%
SOUS-TOTAL LOGEMENTS	100,00%	68500	0	6648	5538	7920	6720	7366	34192	100,00%
AUTRES										
Hotel / commerces / services de proximité		7000	4226	478	614		1149,11		6467	
Tertiaire / bureaux		8000	7989						7989	
Equipements publics/locaux communs		5000				96			96	
SOUS-TOTAL AUTRES		20000	12214,50	478	614	96	1149	0	14552	
TOTAL		88500	12214,50	7126	6152	8016	7869	7366	48744	

	Repartition concession d'aménagement	en nombre de logements	ILOT B1	ILOT B2	ILOT C	ILOT D	ILOT E	total 1ère tranche	% première tranche
Social	33,33%	307		35	20	62	45	162	35,76%
BRS/PSLA	6,66%	61	32					32	7,06%
Abordable	2900-3300	6,66%	9	7	0	6	7	28	6,28%
	3300-3700	6,66%	61	6	4	12	5	32	7,13%
Libre	46,69%	430	34	32	72	25	35	198	43,76%
TOTAL	100,00%	920	81	78	104	98	92	453	100,00%

Figure 5 : Suivi de la programmation de la tranche 1 de la ZAC de Pré Billy.

Les pourcentages et nombre de logements évolueront lors de l'actualisation du tableau à chaque dépôt de permis de construire.

Stationnement	ILOT A	ILOT B1	ILOT B2	ILOT C	ILOT D	ILOT E	
nombre de places total	421	132	122	146	147	139	1107
nombre de places ouvertes au public	51						51
nombre de places privées	370	132	122	146	147	139	1056

Figure 6 : Tableau de synthèse des places de stationnement dans les projets immobiliers

2.5 Commercialisation

- ❖ Le bureau du Grand Anancy a donné son agrément pour commercialiser :
 - Le 26 juin 2020, pour céder à la SCCV Arborea les droits à construire dans l'îlot C pour la réalisation d'un programme de 84 logements en accession à la propriété dont 12 en accession à prix abordables ;
 - Le 26 juin 2020, pour céder à Haute-Savoie Habitat les droits à construire dans l'îlot C pour la réalisation d'un programme de 20 logements locatifs sociaux, et deux locaux de 48m² chacun,
 - Le 12 février 2021, pour céder à Halpades les droits à construire dans l'îlot E pour la réalisation d'un programme de 45 logements locatifs sociaux,
 - Le 9 juillet 2021, pour céder à OFIS les droits à construire pour la réalisation dans l'îlot B d'un programme de 32 logements en BRS,
 - Le 19 novembre 2021 pour transférer à Teractem constructeur les droits à construire pour la réalisation dans l'îlot B d'une opération immobilière de 49 logements dont 15 en accession à prix abordables (OPAL) ; dans ces 15 logements 7 logements sont acquis par le Grand Anancy pour mettre à disposition des nouveaux agents des logements temporaires.

3 ELEMENTS FINANCIERS

3.1 Réalisé au 31 décembre 2021

Au 31 décembre 2021, le montant des dépenses réalisées s'élève à 27 651 919€HT.

Ce montant est décomposé comme suit :

- Etudes : 577 498 €HT
 - Urbaniste de l'opération, AMO Développement Durable et Qualité Environnementale des Bâtiments, Géomètre, Etudes géotechniques, Complément d'études hydrologiques, Diagnostic pollution, Archéologie préventive, Etudes environnementales, Etude de sûreté et de sécurité publique, DUP et Etudes diverses en phase travaux,...

- Foncier : 22 330 456 €HT
 - Acquisition de la propriété du Grand Annecy – parking covoiturage (apport en nature), Acquisition de la propriété de la ville d’Annecy, propriété F. Tissot, Indemnités d’éviction, Frais de notaires, Taxes foncières, Apport en nature de la ville d’Annecy (ex voie d’évitement), servitudes établies dans les îlots (passages publics, éclairage public, réseaux....)
- Travaux yc honoraires 2 872 386 €HT
 - Mise en état des sols, déconstruction, dépollution, concassage, pépinière, aire de retournement bus et son évolution, travaux de VRD, honoraires de maîtrises d’œuvre, CSPS.
- Honoraires Teractem : 484 429 €HT
 - Animation, pilotage, commercialisation et suivi des travaux
- Frais financiers : 1 045 118 €
 - Dont le portage foncier
- Frais : 342 032 €HT
 - Frais divers, assurances, communication, concertation et conseils juridiques.

A la même date, les recettes de l’opération s’élèvent à 8 519 784 €HT et cela correspond :

- à la vente d’ouvrages au Grand Annecy (aire de retournement du bus),
- aux loyers perçus des occupants,
- à une subvention de l’ADEME,
- à la vente du terrain réserve foncière pour un équipement public d’envergure intercommunale à la ville d’Annecy,
- à la vente du terrain support des sondes du réseau thermique intelligent à l’ASL RTI, (€ symbolique)
- à la vente des droits à construire à Haute-Savoie Habitat et la SCCV Arborea,
- à la perception de l’équivalent de la PFAC auprès de ces deux opérateurs,
- à la perception de premiers versements sur les travaux réalisés dans les îlots pour les constructeurs par l’aménageur (terrassements)

Des emprunts d’une valeur totale de 23 154 000 € sont mobilisés pour financer l’opération.

3.2 Bilan prévisionnel actualisé au 31/12/2021

Le bilan prévisionnel actualisé s'équilibre désormais à 62 595 738 €HT. Par rapport au précédent bilan approuvé dans le cadre du CRACL au 31.12.2020, il augmente de 8 604 532 €HT. Il est joint en annexe du présent document.

L'augmentation résulte de l'évolution des postes en dépenses et en recettes avec les explications suivantes :

En dépenses, l'ensemble augmente de 8 605 532 €HT :

- Le poste foncier a augmenté de 1 728 820 €, générés par la valeur définitive des datations à M. Gérard Tissot et à Mme Isabelle Tissot et par l'acquisition auprès de la SCCV Arborea et la prévision d'acquisition auprès d'Haute-Savoie Habitat des locaux situés en RDC des immeubles C1 et C5 de l'îlot C.
- Le poste travaux a augmenté de 6 874 841 €HT :
 - Augmentation de la provision pour mise en état des sols – déconstruction au regard des coût de désamiantage / déconstruction réalisés ou à réaliser (+347 591 €HT)
 - La mise en place d'un dispositif de gardiennage du chantier (+ 164 486 €HT) qui est pris en charge par les promoteurs donc est compensé par des recettes
 - Une augmentation du coût travaux des espaces publics (+ 96 302€HT) générée par les modifications de programme demandée par la ville d'Annecy pour harmonisation avec les travaux pilotés par cette dernière sur la route de Genève, qui est compensée par des recettes,
 - Un nouveau poste bilan : interface avec les promoteurs qui correspond aux travaux d'aménagement paysager, de terrassements et de VRD réalisés par l'aménageur dans l'emprise des îlots (+ 6 185 926 €HT), qui est compensé par des recettes,
 - Les honoraires de maîtrise d'œuvre qui évoluent suite aux modifications de programme et aux révisions de prix,
- Les autres postes sont stables à la marge de quelques ajustements : révisions de prix, corrections mineures,....

En recettes, l'ensemble augmente de 8 605 531 €HT

- Les recettes de charges foncières augmentent de 2 103 758 €HT, augmentation des prix unitaires par rapport aux valeurs annoncées dans le bilan initial de la concession,
- La prise en charge financière par la ville d'Annecy de modification de programme demandées dans le cadre de l'harmonisation entre les travaux réalisés par la ville route de Genève et les travaux réalisés par Teractem route de la Ravoire (+ 115 554 €HT), y compris honoraires et frais
- Des produits divers sont prévus (loyers, prise en charge par des promoteurs de coques de transformateurs intégrés dans les bâtis), (+24 544 €HT)
- La revente des études de maîtrises d'œuvre VRD, paysage et des travaux réalisés dans l'emprise des îlots aux opérateurs des îlots (+6 360 375 €HT).
- La valeur des terrains apportés en nature par la ville est corrigée, une erreur s'était introduite dans le CRACL au 31/12/2020. (+300 €HT)

4 ORIENTATION ET PERSPECTIVES

4.1 POUR 2022

- Acquisition (apport en nature) du parking de covoiturage par le Grand Annecy : 1^{er} trimestre 2022
- Acquisition de parcelles propriété de la ville d'Annecy : AL 13 et 12
- Signatures de servitudes relatives à l'éclairage public dans les îlots, passages publics, réseaux dont RTI,....
- Elaboration d'une stratégie et d'un plan de communication
- Organisation d'une cérémonie pour la dernière sonde du réseau thermique intelligent
- Transferts des droits à construire en interne à Teractem pour l'îlot A (partie tertiaire) et OPAL (B1, B8, B9 et BMI)
- Signature acte authentique de vente des droits à construire à OFIS / IDEIS pour programme BRS (BrianSe)
- Commercialisation de l'îlot B seconde phase – consultation promoteurs au printemps pour logements en accession libre et en accession à prix abordables
- Signature compromis de vente avec Halpades (îlot E et B) et promoteur désigné suite à la consultation mentionnée ci-dessus,
- Travaux préparatoires
 - Installation des sondes géothermiques du réseau thermique intelligent (hiver 2022)
 - Premiers remblais de garde (îlot A, B1 et C)
 - Traitement des limons (transformation en terres végétales) : début d'un processus de 5 années
 - Désamiantage et déconstruction du Madigan's

- Aménagement de la Rue du Goléron
- Aménagement de la prairie inondable (espace public)
- Déviation de la route du plateau
- Déplacement de l'aire de bus
- Réseaux,
- Relance des études de conception de l'îlot D, dès accord avec Orange,
- Terrassement de l'îlot B première phase : printemps 2022
- Terrassements Ilot A : hiver 2022
- Gros œuvre des îlots A, B OPAL, C et BrianSe (IDEIS)
- Négociations foncières se poursuivent (ORANGE, privés)
- Dévoiement du réseau Orange

4.2 En 2023

L'année 2023 devrait offrir :

- L'achèvement des opérations sur l'îlot C (HSH et SCCV Arborea), OPAL, ILOA (tertiaire)
- La poursuite de l'opération BrianSe,
- Le lancement de la seconde phase de l'îlot B et de l'îlot E,
- Les travaux d'aménagement se poursuivront avec la préparation de l'aménagement d'une partie de l'allée de Pré billy (réseaux), des réseaux

5 DELIBERATIONS

- Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRACL) au 31/12/2021 soumis à l'approbation du Conseil Communautaire

Liste des figures

Figure 1 : Périmètre de la concession	4
Figure 2 : Plan d'aménagement global annexé au traité de concession	6
Figure 3 : Terrains déjà acquis	8
Figure 4 : Plan d'aménagement PRO de la tranche 1 de la ZAC de Pré Billy	8
Figure 5 : Suivi de la programmation de la tranche 1 de la ZAC de Pré Billy.....	10
Figure 6 : Tableau de synthèse des places de stationnement dans les projets immobiliers	10

Annexe

Annexe : Bilan prévisionnel actualisé au 31/12/2021