

Nombre de
membres en
exercice

95

Présents et
représentés

91

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND ANNECY

SEANCE du 21 DÉCEMBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois
Le vingt et un du mois de décembre à dix-huit heures

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE du Grand Anancy, dûment convoqué en séance officielle le quinze décembre deux mille vingt-trois, s'est réuni salle Cap Périaz à Anancy (Seynod) en séance Ordinaire sous la présidence de Frédérique LARDET, Présidente.

Délibération

Date de mise
en ligne

10 JANV.
2024

Déposée en
Préfecture le

10 JANV.
2024

Etaient présents

Jean-Pascal ALBRAN, Etienne ANDRÉYS, Christian ANSELME, Jacques ARCHINARD, Gilles ARDIN, Olivier BARRY, Isabelle BASTID, Michel BEAL, Alexandra BEAUJARD, Marie BERTRAND, Nicole BLOC, Franck BOGEY, Cécile BOLY, Bilel BOUCHETIBAT, Stéphane BOUCLIER, Catherine BOUVIER, Christian BOVIER, Pierre BRUYERE, Karine BUI-XUAN-PICCHEDDA, Odile CERIATI-MAURIS, Josette CHARVIER, Martine COUTAZ, Jean-François DEGENNE, Joëlle DERIPPE-PERRADIN, Isabelle DIJEAU, Samuel DIXNEUF, David DUBOSSON, Denis DUPERTHUY, Elisabeth EMONET, Chantale FARMER, Fabien GERY, Jean-François GIMBERT, Anthony GRANGER, Fabienne GREBERT, Ségolène GUICHARD, Charlotte JULIEN, Marion LAFARIE, Frédérique LARDET, Elisabeth LASSALLE, François LAVIGNE-DELVILLE, Christiane LAYDEVANT, Patrick LECONTE, Claire LEPAN, Karine LEROY, Bruno LYONNAZ, Benjamin MARIAS, Viviane MARLE, Jean-Claude MARTIN, Antoine de MENTHON, Catherine MERCIER-GUYON, Patricia MERMOZ, Aurélien MODURIER, Magali MUGNIER, Alexandre MULATIER-GACHET, Laure ODORICO, Xavier OSTERNAUD, Gérard PASTOR, Raymond PELLICIER, Marie-Luce PERDRIX, Tony PESSEY, Christian PETIT, Eric PEUGNIEZ, Monique PIMONOW, Jean-Luc RIGAUT, Marc ROLLIN, Christian ROPHILLE, Didier SARDA, Yannis SAUTY, Nora SEGAUD-LABIDI, Bénédicte SERRATE, Jean-Louis TOÉ, Olivier TRIMBUR

Avaient donné procuration

François ASTORG à Fabien GERY, Frédérique BANGUÉ à Isabelle DIJEAU, Corinne BOULAND à Joëlle DERIPPE-PERRADIN, Vanessa BRUNO à Didier SARDA, Lola CECCHINEL à Alexandre MULATIER-GACHET, Henri CHAUMONTET à Isabelle BASTID, Roland DAVIET à Ségolène GUICHARD, Noëlle DELORME à Gilles ARDIN, Fabienne DULIEGE à David DUBOSSON, Gilles FRANÇOIS à Marc ROLLIN, Aurélie GUEDRON à Alexandra BEAUJARD, Christian MARTINOD à Franck BOGEY, Pierre-Louis MASSEIN à Samuel DIXNEUF, Thomas MESZAROS à Jean-Luc RIGAUT, Philippe MORIN à Martine COUTAZ, Michel MUGNIER-POLLET à Jean-Pascal ALBRAN, Agnès PRIEUR-DREVON à Bruno LYONNAZ, Guillaume TATU à Karine BUI-XUAN-PICCHEDDA, Gilles VIVIANI à Jacques ARCHINARD

Etaient excusé(e)s

Patrick BOSSON, Sandrine DALL'AGLIO, Frédérique KHAMMAR, Christophe PONCET

AR CONTROLE DE LEGALITE : 074-200066793-20231221-13284-DE-1-1
en date du 10/01/24 ; REFERENCE ACTE : DEL-2023-356

Alexandre MULATIER-GACHET est désigné(e) en qualité de Secrétaire de séance

OBJET

ZAC PRÉ BILLY - APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL DE LA COLLECTIVITÉ (CRAC) POUR L'ANNÉE 2022

Christian ANSELME, rapporteur

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L 300-5 ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.1523-2 et L.1523-3 ;

Vu l'article 22 du contrat de concession passé entre Teractem et le Grand Annecy le 1^{er} mars 2017, confiant au concessionnaire la responsabilité de fournir chaque année au concédant un compte-rendu d'activité (CRAC) ;

Considérant que la concession a pour objet d'acquérir les terrains, les aménager et les commercialiser ;

Considérant que l'opération est menée aux risques exclusifs de l'aménageur, dans la limite des conditions fixées dans le traité de concession et ses avenants ;

Considérant que le CRAC annuel doit comporter notamment :

- l'état financier prévisionnel global actualisé,
- le plan global de trésorerie actualisé,
- le tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant l'année,
- une note de conjoncture sur les conditions matérielles et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé, comparées aux prévisions initiales, et sur les prévisions de l'année à venir ;

Le compte rendu d'activité transmis par Teractem retrace l'activité de l'année 2022 et présente le prévisionnel d'activité des années à venir.

L'année 2022 a été consacrée à :

- curage et déconstruction du Madigan's,
- réalisation des premiers terrassements (îlot A, B1 et C),
- installation des sondes géothermiques du réseau thermique intelligent (hiver 2022),
- mise en culture de limons pour les transformer en terres végétales,
- labellisation EcoQuartier étape 2,
- suivi du processus de labellisation BiodiverCity@Ready,
- acquisition et négociation de fonciers,
- réalisation de réseaux (réseau thermique intelligent, eaux usées, eau potable, HTA, BT, ...),
- réalisation de la prairie inondable rive gauche,
- entretien de la pépinière,
- premiers remblais autour des bâtiments,
- déviation de la route du Plateau au niveau du nouveau giratoire.

Le bilan global de l'opération actualisé au 31 décembre 2022 s'équilibre désormais à 62 595 738 € HT ; pas d'évolution par rapport au précédent bilan du 31 décembre 2021 approuvé dans le cadre du CRACL.

Dépenses réalisées jusqu'au 31 décembre 2022 : 31 735 241 € HT,

Recettes réalisées jusqu'au 31 décembre 2022 : 17 283 524 € HT,

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

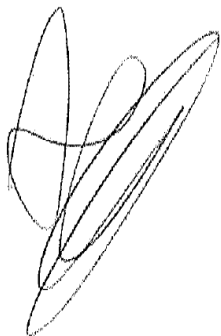
LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DECIDE :

- d'approuver le compte rendu d'activité annuel à la collectivité (CRAC) pour l'année 2022, établi par le concessionnaire d'aménagement Teractem pour la ZAC « Pré Billy » ;
- d'autoriser la Présidente ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

LA DÉLIBÉRATION A ÉTÉ ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Voix POUR : 91

Le Secrétaire de séance,



Alexandre MULATIER-GACHET

Pour extrait conforme
Pour la Présidente et par délégation,
Le Directeur Général,



Sébastien LENOIR.

CR 1675 GRAND ANNECY - ZAC Pré-Billy Concession

Intitulé	Bilan		Réalisé au	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Bilan actualisé
	Initial	Approuvé au 31/12/21	31/12/2022	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	HT
DEPENSES	38 905 000	62 595 738	31 735 241	11 313 519	8 462 933	989 010	1 025 140	5 861 318	4 083 322	5 677 074	9 461 354	5 818 915	2 380 054	1 881 720	1 687 175	1 228 849	723 333	2 002 023	62 595 738
ETUDES	920 000	900 000	649 329	141 938	172 927	111 972	70 925	79 736	71 831	85 774	45 000	42 768	25 000	20 000	15 000	9 629	5 000	2 500	900 000
FONCIER	27 642 465	32 676 087	24 332 684	10 976 858	7 484 451	7 443	423 620	3 438 085	2 002 228	759 765	4 845 336	2 909 640	10 000	15 000	0	50 000	0	0	32 922 425
Acquisitions propri Grand Anncy	7 329 194	7 483 729	7 483 729	0	7 483 729	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7 483 729
Acquisitions propri Commune déléguée	10 878 000	10 878 500	10 878 500	10 878 250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10 878 500
Acquisitions foncières autres	8 361 777	9 436 412	3 809 212	0	0	0	416 212	3 393 000	0	135 000	4 055 000	1 500 200	0	0	0	45 000	0	0	9 544 412
Indemnités d'éviction	630 000	1 327 388	27 388	7 388	0	0	0	20 000	0	0	1 300 000	0	0	0	0	0	0	0	1 327 388
Frais notaires	353 494	345 855	131 620	91 221	0	0	8 396	21 308	10 696	10 000	110 000	94 440	0	0	0	5 000	0	0	351 060
Taxes foncières	90 000	90 000	19 794	0	322	7 443	-988	3 777	9 240	10 000	15 000	15 000	10 000	15 000	0	0	0	0	84 794
Apport en nature ville d'Anncy	0	450 000	0	0	0	0	0	0	0	0	450 000	0	0	0	0	0	0	0	450 000
Apport en nature ville d'Anncy Parc Public	0	2 313 388	1 863 052	0	0	0	0	0	1 863 052	250 000	200 336	0	0	0	0	0	0	0	2 313 388
acquisitions batis neufs	0	350 665	119 240	0	0	0	0	0	119 240	349 765	0	0	0	0	0	0	0	0	469 005
Mesures compensatoires	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 000	15 000	0	0	0	0	0	0	0	20 000
TRAVAUX	4 567 895	22 054 497	4 504 620	74 000	271 899	422 036	177 879	1 926 573	1 632 234	3 862 123	3 683 000	1 739 507	1 528 054	1 023 220	1 105 220	912 220	485 909	1 846 523	20 690 396
Mise en état des sols - déconstruction	350 000	697 591	215 651	0	86 285	17 350	34 064	-637	78 589	0	131 940	0	150 000	100 000	100 000	0	0	0	697 591
Instal chantier - Gardienage	150 000	164 486	0	0	0	0	0	0	97 469	77 445	0	0	0	0	0	0	0	0	174 914
TRAVAUX	684 000	17 941 691	3 375 933	0	223	141 201	59 409	1 898 010	1 277 090	3 680 678	3 455 060	1 644 247	1 298 054	844 220	934 220	844 220	419 909	109 625	16 606 166
Aléas	800 880	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honoraires de maîtrise d'oeuvre	750 828	1 418 768	801 765	74 000	184 671	263 220	82 341	22 613	174 919	78 000	70 000	70 000	55 000	55 000	50 000	50 000	50 000	100 000	1 379 765
CSPS	100 113	100 000	13 063	0	720	0	2 064	6 224	4 055	14 000	14 000	12 000	12 000	11 000	8 000	6 000	5 000	4 937	100 000
CT	100 113	100 000	0	0	0	0	0	0	0	10 000	11 000	12 000	12 000	12 000	12 000	11 000	10 000	10 000	100 000
Huissier	10 000	10 000	740	0	265	0	0	363	113	2 000	1 000	1 260	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	0	10 000
Marge pour risques	1 621 961	1 621 961	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 621 961	1 621 961
HONORAIRES TERACTEM	1 455 000	1 536 743	588 573	81 154	99 085	101 128	101 175	101 888	104 144	105 000	105 000	106 000	106 000	107 000	107 000	108 000	108 000	109 000	1 579 573
Animation, pilotage, commercialisation, suivi des travaux	1 425 000	1 506 743	588 573	81 154	99 085	101 128	101 175	101 888	104 144	105 000	105 000	106 000	106 000	107 000	107 000	108 000	108 000	109 000	1 549 573
Honoraires de liquidation	30 000	30 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30 000	30 000
FRAIS FINANCIERS	3 419 640	3 454 673	1 257 776	2 508	394 608	201 266	222 791	223 946	212 658	800 000	700 000	700 000	370 000	300 000	200 000	100 000	100 000	0	4 527 776
Frais financiers	2 369 640	2 462 235	329 418	332	84 075	47 547	63 745	63 571	70 148	800 000	700 000	700 000	370 000	300 000	200 000	100 000	100 000	0	3 599 418
Frais financiers portage foncier	1 050 000	992 438	928 359	2 176	310 533	153 719	159 046	160 375	142 510	0	0	0	0	0	0	0	0	0	928 359
FRAIS	900 000	1 973 738	402 259	37 061	39 964	145 165	28 749	91 092	60 227	64 413	83 018	321 000	341 000	416 500	259 955	49 000	24 424	14 000	1 975 568
Frais Divers	30 000	36 307	20 313	1 770	3 402	5 293	1 018	8 289	541	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	1 035	0	35 348
Assurances	100 000	78 000	26 045	1 376	2 444	3 356	369	15 711	2 790	8 000	8 000	5 000	5 000	4 500	7 955	8 000	4 289	4 000	80 789
Communication / concertation / gouvernance	700 000	670 000	308 570	33 150	24 772	131 876	24 392	38 384	55 996	49 413	68 018	49 000	45 000	45 000	45 000	35 000	15 000	10 000	670 000
Conseil juridique (avocat, notaire)	70 000	85 431	47 331	765	9 347	4 640	2 970	28 708	900	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	4 000	4 100	0	0	85 431
Participation Aménageur au SILA	0	1 104 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	260 000	284 000	360 000	200 000	0	0	0	1 104 000
RECETTES	47 732 000	62 595 739	17 283 524	0	25 257	213 809	1 825 369	6 455 348	8 763 740	8 235 274	8 056 143	5 836 150	8 831 134	2 516 419	3 155 348	4 552 754	4 128 993	0	62 595 738
CESSION équipements publics	585 000	2 153 000	231 920	0	0	0	0	231 920	0	797 104	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	123 976	0	0	2 153 000
Vente équipements réseaux d'EU	585 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Majoration CF pour EU	0	2 153 000	231 920	0	0	0	0	231 920	0	797 104	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	123 976	0	0	2 153 000
CESSIONS	47 147 000	53 428 393	16 214 323	0	0	201 000	1 807 334	5 858 014	8 347 975	5 169 843	6 371 608	4 146 614	8 021 305	1 991 580	2 955 348	4 428 778	4 128 993	0	53 428 392
Ventes Charges Foncières	45 397 000	48 097 443	12 243 437	0	0	0	0	5 858 014	6 385 423	4 808 996	5 329 807	4 040 152	7 890 705	1 931 580	2 955 348	4 428 778	4 128 993	0	47 757 796
Vente terrain ville	1 750 000	1 770 417	1 770 417	0	0	0	1 770 417	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 770 417
Apport en nature Ville d'Anncy EQPT petite enfance	0	450 000	0	0	0	0	0	0	0	0	450 000	0	0	0	0	0	0	0	450 000
Ventes ouvrages Grand Anncy	0	797 145	337 417	0	0	201 000	36 917	0	99 500	194 180	391 465	106 462	130 600	60 000	0	0	0	0	1 220 124
GA - Compétences mobilité (air de bus, doublementvoie bus)	0	539 591	295 417	0	0	201 000	36 917	0	57 500	35 680	298 200	84 174	80 000	60 000	0	0	0	0	853 471
GA - Compétences eaux pluviales (modifications de programme)	0	142 000	42 000	0	0	0	0	0	42 000	50 000	50 000	0	0	0	0	0	0	0	142 000
Anncy ville (modifications de programme)	0	115 554	0	0	0	0	0	0	0	108 500	43 265	22 288	50 600	0	0	0	0	0	224 653
Apport en nature equips infra ville anncy	0	2 313 388	1 863 052	0	0	0	0	0	1 863 052	166 667	200 336	0	0	0	0	0	0	0	2 230 055
PRODUITS	0	7 014 346	837 281	0	25 257	12 809	18 035	365 415	415 765	2 268 327	1 484 535	1 489 535	609 829	324 839	0	0	0	0	7 014 346
PRODUITS DIVERS	0	95 962	67 758	0	25 257	12 809	18 035	6 062	5 595	17 200	5 300	5 300	0	0	0	0	0	0	95 558
Participations promoteurs ouvrages bâtis	0	11 945	0	0	0	0	0	0	0	11 945	0	0	0	0	0	0	0	0	11 945
ventes terrassements VRD amgts paysagers + lot0	0	6 906 439	766 324	0	0	0	0	359 354	406 971	2 239 182	1 479 235	1 484 235	609 829	324 839	0	0	0	0	6 903 645
PRODUITS FINANCIERS	0	0	3 199	0	0	0	0	0	3 199	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 199
SOLDE ANN. AV. FINANCT	8 827 000	1	-14 451 717	-11 313 519	-8 437 676	-775 201	800 229	594 031	4 680 419	2 558 200	-1 405 211	17 235	6 451 080	634 699	1 468 173	3 323 905			

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 2022

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	9
2.5 COMMERCIALISATION	10
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'acquérir 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, 3 et 4 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

2 ETAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPERATION

2.1 ACQUISITIONS

Au 31 décembre 2022, ont été acquis les fonciers présentés ci-dessous en bleu pour un montant de 24 332 684 €HT y compris frais d'acquisition et taxes foncières.



Figure 3 : Terrains déjà acquis

La surface déjà acquise est de 169 825 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 2022, ont été acquises :

- Les parcelles AL 211 et AL 212 (ancien parking de covoiturage),
- Les parcelles AL 12, AL 246 et AL 24, parking et espaces verts adjacents à la maison du projet.

2.2 Etudes et travaux d'aménagement

L'année 2022 a été consacrée à :

- Curage et déconstruction du Madigan's
- Réalisation des premiers terrassements (îlot A, B1 et C)
- Installation des sondes géothermiques du réseau thermique intelligent (hiver 2022)
- Mise en culture de limons pour les transformer en terres végétales
- Labellisation EcoQuartier étape 2
- Suivi du processus de labellisation BiodiverCity@Ready
- Acquisition et négociation de fonciers
- Réalisation de réseaux (réseau thermique intelligent, eaux usées, eau potable, HTA, BT, ...)
- Réalisation de la prairie inondable rive gauche
- Entretien de la pépinière
- Premiers remblais autour des bâtiments
- Déviation de la route du Plateau au niveau du nouveau giratoire



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

2.3 Permis de construire

Aucun arrêté de permis de construire n'a été délivré en 2022.

2.4 Suivi de la programmation

	Répartition concession d'aménagement	En m ² 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	298	1972	5,77%	
	3300-3700	6,66%	4562	415,43	298	797,2	400	223	2134	6,24%	
	Libre	46,69%	31983	2997,52	2177	5583,3	1613	3464,78	15836	46,31%	
	SOUS-TOTAL LOGEMENTS	100%	68500	0	6648	5538	7920	6720	7366	34192	100,00%
AUTRES											
	Hotel		7000	3535,5					3536		
	Commerces / services de proximité			690,5	478	614		1149,11		2932	
	Tertiaire / bureaux		8000	7989					7989		
	Equipements publics / locaux communs		5000			96			96		
	SOUS-TOTAL AUTRES		20000	12215	478	614	96	1149	0	14552	
	TOTAL		88500	12215	7126	6152	8016	7869	7366	48744	
	Répartition concession d'aménagement	en nombre de logements (ZAC entière)	ILOT A	ILOT B1	ILOT B2	ILOT C	ILOT D	ILOT E	Total 1ère tranche	% première tranche	
	locatif 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%	61	9	7	0	6	4	26	5,74%	
	3300-3700	6,66%	61	6	4	12	5	3	30	6,62%	
	Libre	46,69%	430	34	32	72	25	40	203	44,81%	
	SOUS-TOTAL LOGEMENTS	100%	920	0	81	78	104	98	453	100,00%	

Figure 5 : Suivi de la programmation de la phase 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	Total 1ère tranche
nombre de places total	421	127	122	146	147	139	1139
nombre de places ouvertes au public	51						51
nombre de place privées	370	127	122	146	147	139	953

Figure 6 : Tableau de synthèse des places de stationnement dans les projets immobiliers phase 1

2.5 Commercialisation

- ❖ Le bureau du Grand Annecy 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 E3/E4/E5 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 B5/B6 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 B1/B8/B9 et B-MI 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 Annecy pour mettre à disposition des nouveaux agents des logements temporaires.
 - Le 30 septembre 2022, pour céder à HALPADES les droits à construire dans l'îlot B2/B7 pour la réalisation de 35 logements sociaux et 196m² de commerces
 - Le 30 septembre 2022, pour céder à ICADE les droits à construire dans l'îlot B3/B4 pour la réalisation de 43 logements (32 en accession libre à la propriété et 11 en accession à prix abordable) et de 418 m² de commerces

3 ELEMENTS FINANCIERS

3.1 Réalisé au 31 décembre 2022

Au 31 décembre 2021, le montant des dépenses réalisées s'élève à 31 735 241€HT.

Ce montant est décomposé comme suit :

- Etudes : 649 329 €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 : 24 332 684 €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, servitudes établies dans les îlots (passages publics, éclairage public, réseaux....), acquisition d'un bâti neuf au sein de l'ilot C

- Travaux yc honoraires 4 504 620 €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 : 588 573 €HT
 - Animation, pilotage, commercialisation et suivi des travaux

- Frais financiers : 1 257 776 € HT
 - Dont le portage foncier

- Frais : 402 259 €HT
 - Frais divers, assurances, communication, concertation et conseils juridiques.

A la même date, les recettes de l'opération s'élèvent à 17 283 524 €HT et cela correspond :

- à la vente d'ouvrages au Grand Annecy (aire de retournement du bus, doublement de la voie bus, modification du dispositif de gestion des eaux pluviales),
- 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 vente des droits à construire à la société IDEIS pour les ilots B4, B5,
- au transfert de charges internes TERACTION pour les ilots B1, B8, B9 et BMI,
- au transfert de charges internes TERACTION pour l'ilot A,
- 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 31/12/2022

Le bilan prévisionnel actualisé s'équilibre désormais à 62 595 738 €HT ; sans évolution par rapport au précédent bilan approuvé dans le cadre du CRACL au 31.12.2021. Il est joint en annexe du présent document.

En dépenses, l'ensemble reste stable, malgré les évolutions suivantes :

- Les postes « foncier » et « travaux » sont réactualisés,
- Les honoraires Teractem augmentent de 42 830 € afin de prendre en compte l'actualisation prévue au contrat de concession,
- Le poste « frais financiers » est actualisé en raison de la tendance haussière observée sur les marchés financiers (+ 1 073 103 €)

En recettes, l'ensemble reste stable.

4 ORIENTATION ET PERSPECTIVES

4.1 POUR 2023

- Organisation d'une visite publique du chantier,
- Signature du compromis de vente avec Halpades (îlot E et B2/B7),
- Signature du compromis de vente avec ICADE (îlot B3/B4),
- Aménagement de la Rue du Goléron,
- Aménagement de la Route de la Ravoire et du carrefour à feux,
- Relance des études de conception de l'îlot D, dès accord avec Orange,
- Lancement commercial des îlots B2/B3/B4/B7 et E,
- Terrassements des îlots B2/B3/B4/B7 et E,
- Fin du gros œuvre et début du second œuvre des îlots A, B1/B8/B9/BMI OPAL, C et BrianSe (IDEIS – B5/B6)
- Négociations foncières se poursuivent (ORANGE, privés),
- Dévoiement du réseau Orange,
- Arrivée des premiers habitants avec la livraison de l'îlot C (PRIAMS / HSH),
- Création d'une gazette pour informer plus largement la population du projet,
- Lancement de la réflexion avec les élus et les techniciens sur la phase 2.

4.2 En 2024

L'année 2024 devrait offrir :

- L'achèvement des opérations sur l'îlot A (tertiaire), OPAL et IDEIS (programme BRS),
- Le lancement de l'îlot D,
- Poursuite des travaux de l'îlot E,
- L'organisation d'un évènement pour célébrer l'ouverture de la Rue du Goléron et l'arrivée des premiers habitants,
- La conception de la phase 2 (plan d'aménagement, permis de construire),
- Le lancement de la consultation d'entreprises pour la partie aménageur de la phase 2,
- La concertation citoyenne pour la phase 2.

5 DELIBERATIONS

- Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRACL) au 31/12/2022 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	7
Figure 4 : Plan d'aménagement PRO de la phase 1 de la ZAC de Pré Billy	8
Figure 5 : Suivi de la programmation de la phase 1 de la ZAC de Pré Billy.....	9
Figure 6 : Tableau de synthèse des places de stationnement dans les projets immobiliers	9

Annexe

Annexe : Bilan prévisionnel actualisé au 31/12/2022