

Nombre de
membres en
exercice

95

Présents et
représentés

91

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND ANNECY

SEANCE du 4 JUILLET 2024

L'an deux mille vingt-quatre
Le quatre du mois de juillet à dix-huit heures

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE du Grand Annecy, dûment convoqué en séance officielle le vingt huit juin deux mille vingt-quatre, s'est réuni au Centre des congrès - salle de l'Europe (Annecy) en séance Ordinaire sous la présidence de Frédérique LARDET, Présidente.

Délibération

Date de mise
en ligne

10 JUIL. 2024

Déposée en
Préfecture le

10 JUIL. 2024

Etaient présents

Etienne ANDRÉYS, Christian ANSELME, Jacques ARCHINARD, Gilles ARDIN, François ASTORG, Olivier BARRY, Isabelle BASTID, Michel BEAL, Alexandra BEAUJARD, Marie BERTRAND, Nicole BLOC, Franck BOGEY, Cécile BOLY, Patrick BOSSON, Corinne BOULAND, Catherine BOUVIER, Christian BOVIER, Pierre BRUYERE, Lola CECCHINEL, Odile CERIATI-MAURIS, Josette CHARVIER, Henri CHAUMONTET, Martine COUTAZ, Roland DAVIET, Jean-François DEGENNE, Noëlle DELORME, Joëlle DERIPPE-PERRADIN, Isabelle DIJEAU, Samuel DIXNEUF, Fabienne DULIEGE, Denis DUPERTHUY, Elisabeth EMONET, Chantale FARMER, Gilles FRANÇOIS, Jean-François GIMBERT, Anthony GRANGER, Fabienne GREBERT, Aurélie GUEDRON, Ségolène GUICHARD, Marion LAFARIE, Frédérique LARDET, Patrick LCONTE, Claire LEPAN, Bruno LYONNAZ, Viviane MARLE, Jean-Claude MARTIN, Christian MARTINOD, Patricia MERMOZ, Aurélien MODURIER, Magali MUGNIER, Alexandre MULATIER-GACHET, Xavier OSTERNAUD, Gérard PASTOR, Raymond PELLICIER, Christian PETIT, Eric PEUGNIEZ, Monique PIMONOW, Agnès PRIEUR-DREVON, Jean-Luc RIGAUT, Marc ROLLIN, Christian ROPHILLE, Didier SARDA, Yannis SAUTY, Nora SEGAUD-LABIDI, Bénédicte SERRATE, Guillaume TATU, Jean-Louis TOÉ

Avaient donné procuration

Jean-Pascal ALBRAN à Monique PIMONOW, Frédérique BANGUÉ à Corinne BOULAND, Stéphane BOUCLIER à Gilles FRANÇOIS, Vanessa BRUNO à Bruno LYONNAZ, Karine BUI-XUAN-PICCHEDDA à Fabienne GREBERT, Sandrine DALL'AGLIO à Christian BOVIER, David DUBOSSON à Ségolène GUICHARD, Fabien GERY à Chantale FARMER, Charlotte JULIEN à Samuel DIXNEUF, Elisabeth LASSALLE à Nicole BLOC, François LAVIGNE-DELVILLE à Fabienne DULIEGE, Christiane LAYDEVANT à Anthony GRANGER, Karine LEROY à Marc ROLLIN, Benjamin MARIAS à Nora SEGAUD-LABIDI, Pierre-Louis MASSEIN à Bénédicte SERRATE, Antoine de MENTHON à Michel BEAL, Catherine MERCIER-GUYON à Joëlle DERIPPE-PERRADIN, Thomas MESZAROS à Christian ROPHILLE, Philippe MORIN à Martine COUTAZ, Laure ODORICO à Christian ANSELME, Marie-Luce PERDRIX à Catherine BOUVIER, Tony PESSEY à Jean-Luc RIGAUT, Olivier TRIMBUR à Didier SARDA, Gilles VIVIANI à Jacques ARCHINARD

Etaient excusé(e)s

Bilel BOUCHETIBAT, Frédérique KHAMMAR, Michel MUGNIER-POLLET, Christophe PONCET

AR CONTROLE DE LEGALITE : 074-200066793-20240704-14670-DE-1-1
en date du 10/07/24 ; REFERENCE ACTE : DEL-2024-163

Magali MUGNIER est désigné(e) en qualité de Secrétaire de séance

OBJET

ZAC PRÉ BILLY : APPROBATION DU COMPTE RENDU ANNUEL DE LA COLLECTIVITÉS (CRAC) POUR L'ANNÉE 2023 PAR TERACTION

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'activités transmis par Teractem retrace l'activité de l'année 2023 et présente les prévisions d'activité des années à venir.

L'année 2023 a été consacrée à :

- travaux d'aménagement rue du Goléron et ouverture au public en décembre 2023,
- aménagements des abords des bâtiments « Arboréa », arrivée des 1ers habitants,
- mise en service du réseau thermique intelligent,
- création du cheminement piéton le long du Goléron et des noues paysagères (gestion des eaux pluviales),
- premières plantations issues de la pépinière,
- suivi du processus de labellisation BiodiverCity@Ready,
- aménagement du carrefour à feux entre les routes de Genève, d'Annecy et de la Ravoire,
- édition et diffusion de 3 numéros de la gazette et du livret d'accueil des nouveaux arrivants,
- avenant à la convention avec le SILA, définissant les modalités de réalisation et de financement des réseaux d'eaux usées.

Le bilan global de l'opération actualisé au 31 décembre 2023 s'équilibre désormais à 61 963 748 € HT ; en baisse de 889 748 € HT par rapport au précédent bilan du 31 décembre 2022 approuvé dans le cadre du CRACL.

Dépenses réalisées jusqu'au 31 décembre 2023 : 5 015 878 € HT

Recettes réalisées jusqu'au 31 décembre 2023 : 20 039 807 € HT

Emprunts d'une valeur totale de 36 634 000 € mobilisés pour financer l'opération

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DECIDE :

- d'approuver le compte rendu d'activité annuel à la collectivité pour l'année 2023, 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,



Magali MUGNIER

Pour extrait conforme
La Présidente,



Frédérique LARDET.

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 2023

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.

Avenant n°5	16/11/2023	<ul style="list-style-type: none">- Réalisation par le concessionnaire de travaux complémentaires demandés par la Ville d'Annecy pour un montant global de 224.653,93 € HT (harmonisation revêtement de sol, bordures, densification arbres, pilotage intelligent de l'éclairage public, extension du réseau de fibre optique)- Modification de l'aménagement du carrefour à feux pour un montant prévisionnel estimé à 313.800€HT- Aménagement pour une meilleure lisibilité de l'accès aux commerces - intégration des logements du Grand Annecy (7) à prix abordable dans le décompte des logements et clauses sur la revente.
-------------	------------	---

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	4
1.1 PERIMETRE DE LA CONCESSION	5
1.2 LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS.....	6
2 ETAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPERATION	8
2.1 ACQUISITIONS.....	8
2.2 ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT.....	9
2.3 PERMIS DE CONSTRUIRE	10
2.4 SUIVI DE LA PROGRAMMATION	10
2.5 COMMERCIALISATION	11
3 ELEMENTS FINANCIERS	12
3.1 REALISE AU 31 DECEMBRE 2023	12
3.2 BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE AU 31/12/2023	14
4 ORIENTATION ET PERSPECTIVES	15
4.1 ANNEE 2024	15
4.2 ANNEE 2025.....	16
5 DELIBERATIONS	16
LISTE DES FIGURES	17
ANNEXE	17

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, 4 et 5 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.

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 2023, les dépenses recensées correspondent à la refacturation à l'Aménageur, par transferts internes, des locaux transformateurs électriques présents sur les îlots A et B.

2.2 Etudes et travaux d'aménagement

Les principales étapes qui ont jalonnées l'année 2023 sont les suivantes :

- Travaux d'aménagement de la rue du Goléron et ouverture au public en décembre 2023,
- Aménagement des abords des bâtiments C1 et C2, avec arrivée des premiers habitants en novembre 2023,
- Mise en service du réseau thermique intelligent,
- Aménagement des abords de l'îlot A,
- Création du cheminement piéton le long du ruisseau du Goléron et création des noues paysagères,
- Mise en œuvre des premières plantations issues de la pépinière,
- Recalibrage de la route de Genève,
- Aménagement du carrefour à feux situé au croisement entre les routes de Genève, d'Annecy et de la Ravoire,
- Suivi du processus de labellisation BiodiverCity@Ready,
- Edition et diffusion de trois numéros de la Gazette,
- Edition et diffusion d'un livret d'accueil aux premiers habitants du quartier,
- Signature, par le SILA, de l'avenant n°1 à la convention définissant les modalités de réalisation et de financement des réseaux d'eaux usées dans le cadre de la ZAC Pré Billy et portant délégation de maîtrise d'ouvrage de la réalisation des équipements publics d'eaux usées à la société TERACTEM.



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

2.3 Permis de construire

Un arrêté de permis de construire modificatif a été obtenu sur l'opération ilot E.

La modification portait sur la suppression du caractère divisionnaire avant achèvement des travaux du permis de construire et sur la mise à jour des références cadastrales.

2.4 Suivi de la programmation

	Répartition concession d'aménagement	En m² SP	ILOT A	ILOT B1	ILOT B2	ILOT C	ILOT D	ILOT E	Total Phase 1	% Phase 1
LOGEMENTS										
	locatif social	33,33%	22831		2542	1539,5	3935	3380,4	11397	33,56%
	BRS/PSLA	6,66%	4562		2495		1559		4054	11,94%
Abordable	2900-3300	6,66%	4562		740,05	521		205,5	1467	4,32%
	3300-3700	6,66%	4562		415,43	298	797,2	215,4	1726	5,08%
	Libre	46,69%	31983		2997,52	2177	5583,3	950	3605,1	45,10%
	SOUS-TOTAL LOGEMENTS	100%	68500	0	6648	5538	7920	6444	7406	100,00%
	Hotel		7000	3535,5					3536	
	Commerces / services de proximité			690,5	478	614		1554	3337	
	Tertiaire / bureaux		8000	7989					7989	
	Equipements publics / locaux communs		5000			96			96	
	SOUS-TOTAL AUTRES		20000	12215	478	614	96	1554	0	14957
	TOTAL		88500	12215	7126	6152	8016	7998	7406	48914
	Répartition concession d'aménagement	en nombre de logements (ZAC entière)	ILOT A	ILOT B1	ILOT B2	ILOT C	ILOT D	ILOT E	Total Phase 1	% Phase 1
	locatif social	307			35	20	59	45	159	35,41%
	BRS/PSLA	61		32			22		54	12,03%
Abordable	2900-3300	61		9	7	0	0	4	20	4,45%
	3300-3700	61		6	4	12	0	3	25	5,57%
	Libre	430		34	32	72	13	40	191	42,54%
	SOUS-TOTAL LOGEMENTS	920	0	81	78	104	94	92	449	100,00%

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

Les pourcentages et nombre de logements peuvent évoluer 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 Phase 1
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 TERCTEM 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.

Aucune nouvelle demande d'agrément n'a été effectuée en 2023.

3 ELEMENTS FINANCIERS

3.1 Réalisé au 31 décembre 2023

Au 31 décembre 2023, le montant des dépenses réalisées s'élève à 35 015 878 €HT.

Ce montant est décomposé comme suit :

- Etudes : 737 686 €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 : 24 476 976 €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, acquisition de locaux transformateurs électriques au sein des îlots A et B.
- Travaux y compris honoraires 6 593 257 €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 : 700 150 €HT
 - Animation, pilotage, commercialisation et suivi des travaux
- Frais financiers : 2 060 475 € HT
 - Portage foncier et frais financiers
- Frais : 447 334 €HT
 - Frais divers, assurances, communication, concertation et conseils juridiques.

A la même date, les recettes de l'opération s'élèvent à 20 039 807 €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, pilotage intelligent de l'éclairage public, extension du réseau de fibre optique),
- 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 vente des droits à construire à la société HALPADES pour les ilots B2 et B7,
- à la perception de versements sur les travaux réalisés dans les îlots pour les constructeurs par l'aménageur.

Des emprunts d'une valeur totale de 36 634 000 € ont été mobilisés pour financer l'opération.

3.2 Bilan prévisionnel actualisé au 31/12/2023

Le bilan prévisionnel actualisé s'équilibre désormais à 61 936 748 €HT ; en baisse de 889 748€ HT par rapport au précédent bilan approuvé dans le cadre du CRACL au 31.12.2022. Il est joint en annexe du présent document.

En dépenses,

L'ensemble évolue à la baisse en lien, principalement, avec la signature, par le SILA, de l'avenant n°1 à la convention définissant les modalités de réalisation et de financement des réseaux d'eaux usées dans le cadre de la ZAC Pré Billy et portant délégation de maîtrise d'ouvrage de la réalisation des équipements publics d'eaux usées à la société TERACTION.

En recettes,

L'ensemble évolue à la baisse dans les mêmes proportions en lien, principalement, avec l'avenant n°1 précité.

4 ORIENTATION ET PERSPECTIVES

4.1 Année 2024

- Enjeux financiers :
 - Perception des recettes liées à la vente des droits à construire à la société ICADE pour l'îlot B3/B4 ; la signature de l'acte de vente étant intervenue le 22/12/2023,
 - Transferts des droits à construire en interne à Teractem pour l'îlot E.

- Enjeux fonciers :
 - Apport en nature par la collectivité des terrains supports de l'ex-route du Plateau au droit de l'îlot E,
 - Signature de l'acte de vente avec Halpades pour l'îlot E3/E4/E5,
 - Signature de l'acte de vente des parcelles ORANGE,
 - Signature du compromis de vente relatif à l'îlot G,
 - Acquisition par datation des parcelles cadastrées 217 AL 94, 217 AL 97 et 217 AL 115, route de Genève,
 - Acquisition par datation des parcelles cadastrées 217 AL 8, 217 AL 9.

- Enjeux administratifs :
 - Dépôt du permis de construire sur l'îlot D,

- Enjeux opérationnels et techniques :
 - Réalisation des aménagements de surface aux abords des bâtiments des îlots B et C,
 - Réalisation des terrassements de l'îlot E et démarrage du gros œuvre,
 - Réalisation des terrassements des îlots B2/B3/B4 et B7 – ICADE / HALPADES et démarrage du gros œuvre,
 - Poursuite des plantations au sein des îlots et le long de la rue du Goléron,
 - Livraison des bâtiments, B1/B8/B9/BMI OPAL, ARBOREA C3/C4 et C5 et B5/B6 BrianSe (IDEIS)
 - Lancement de la consultation travaux relative à la phase 2 – rive droite et démarrage des travaux de la phase 2 le long de la rue du Plateau,
 - Lancement de la consultation d'architectes relative à la phase 2 – rive droite et conception des opérations au sein des îlots

- Enjeux sociaux
 - Arrivée au fur et à mesure des livraisons des nouveaux habitants (ilots C et B) et des professionnels (ilot A) au sein du quartier,
 - Organisation d'un évènement pour célébrer l'ouverture de la Rue du Goléron et l'arrivée des premiers habitants,
 - Poursuite de la diffusion de la Gazette pour informer plus largement la population du projet (numéros 4 et 5),
 - Organisation d'une réunion d'information du publique et mise en œuvre d'ateliers de concertation en lien avec le lancement de la phase 2 de l'opération.

4.2 Année 2025

L'année 2025 devrait offrir :

- Le lancement des constructions de l'îlot D,
- La poursuite des travaux au sein des ilots E et B (ICADE/HALPADES),
- La poursuite des travaux d'aménagement en rive droite, le long de la rue du Plateau,
- L'obtention des premiers permis de construire de la phase 2 – rive droite.

5 DELIBERATIONS

- Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRACL) au 31/12/2023 soumis à l'approbation du Conseil Communautaire

Liste des figures

Figure 1 : Périmètre de la concession	5
Figure 2 : Plan d'aménagement global annexé au traité de concession	7
Figure 3 : Terrains déjà acquis	8
Figure 4 : Plan d'aménagement PRO de la phase 1 de la ZAC de Pré Billy	9
Figure 5 : Suivi de la programmation de la phase 1 de la ZAC de Pré Billy.....	10
Figure 6 : Tableau de synthèse des places de stationnement dans les projets immobiliers	11

Annexe

Annexe : Bilan prévisionnel actualisé au 31/12/2023

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
	approuvé au	31/12/2023	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	HT
DEPENSES	62 595 738	35 016 878	11 313 519	8 462 933	989 010	1 025 140	5 861 318	4 083 322	3 280 637	9 736 900	5 920 911	3 057 054	2 219 720	2 061 123	1 194 252	717 333	2 013 578	61 936 748
ETUDES	900 000	737 686	141 938	172 927	111 972	70 925	79 736	71 831	88 356	60 000	40 000	20 000	12 000	12 000	8 147			889 833
FONCIER	32 922 425	24 476 976	10 976 858	7 484 451	7 443	423 620	3 438 085	2 002 228	144 292	4 844 862	3 267 404	468 000	15 000		18 885			33 091 127
Acquisitions propri Grand Anncy	7 483 729	7 483 729																7 483 729
Acquisitions propri Commune déléguée	10 878 649	10 878 650	10 878 250	400														10 878 650
Acquisitions foncières autres	9 544 412	3 928 327				416 212	3 393 000		119 115	4 102 000	1 500 200				13 885			9 544 412
Indemnités d'éviction	1 327 388		7 388				20 000				1 300 000							1 327 388
Frais notaires	351 061	131 473	91 221			8 396	21 308	10 696	-147	110 000	94 440				5 000			340 913
Taxes foncières	84 794	22 554		322	7 443	-988	3 777	9 240	2 760	15 000	15 000		10 000	15 000				77 554
Apport en nature ville d'Anncy	450 000												450 000					450 000
Apport en nature déclassement route du plateau										149 776								149 776
Apport en nature ville d'Anncy Parc Public	2 313 388	1 863 052						1 863 052		450 336								2 313 388
acquisitions bâtis neufs	469 004	119 240						119 240			349 764							469 004
Mesures compensatoires	20 000	22 564							22 564	17 750	8 000	8 000						56 314
TRAVAUX	20 690 396	6 593 257	74 000	271 899	422 036	177 879	1 926 573	1 632 234	2 088 637	3 683 300	1 739 507	2 028 054	1 723 220	1 677 168	906 220	480 909	1 846 241	20 677 876
TRAVAUX	872 504	399 224		86 285	17 350	34 064	-637	176 058	86 105	131 940		150 000	100 000	100 000				881 164
Mise en état des sols - déconstruction	697 590	279 111		86 285	17 350	34 064	-637	78 589	63 460	131 940		150 000	100 000	100 000				761 051
Instal chantier - Gardienage	174 914	120 113						97 469	22 645									120 113
TRAVAUX	16 606 166	5 284 663		223	141 201	59 409	1 898 010	1 277 090	1 908 730	3 455 060	1 644 247	1 798 054	1 544 220	1 506 168	844 220	419 909	111 163	16 607 704
Aléas	908 265									122 220	83 100	82 220	92 220	82 220	112 220	112 220	111 163	797 583
Honoraires de maîtrise d'oeuvre	1 379 765	884 784	74 000	184 671	263 220	82 341	22 613	174 919	83 020	70 000	70 000	55 000	55 000	50 000	50 000	50 000	100 000	1 384 784
CSPS	100 000	23 845		720		2 064	6 224	4 055	10 782	14 000	12 000	12 000	11 000	8 000	6 000	5 000	4 937	96 782
CT	100 000									11 000	12 000	12 000	12 000	12 000	5 000	5 000	7 178	76 178
Huissier	10 000	740			265		363	113		1 300	1 260	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 002	9 302
Marge pour risques	1 621 961																1 621 961	1 621 961
HONORAIRES TERACTEM	1 579 573	700 150	81 154	99 085	101 128	101 175	101 888	104 144	111 578	110 000	110 000	111 000	111 000	112 000	112 000	112 000	142 000	1 620 150
Animation, pilotage, commercialisation, suivi des travaux	1 549 573	700 150	81 154	99 085	101 128	101 175	101 888	104 144	111 578	110 000	110 000	111 000	111 000	112 000	112 000	112 000	112 000	1 590 150
Honoraires de liquidation	30 000																	30 000
FRAIS FINANCIERS	4 527 776	2 060 475	2 508	394 608	201 266	222 791	223 946	212 658	802 699	700 000	700 000	370 000	300 000	200 000	100 000	100 000		4 530 475
Frais financiers	3 599 417	566 463	332	84 075	47 547	63 745	63 571	70 148	237 045	700 000	700 000	370 000	300 000	200 000	100 000	100 000		3 036 463
Frais financiers portage foncier	928 359	1 494 013	2 176	310 533	153 719	159 046	160 375	142 510	565 654									1 494 013
FRAIS	1 975 568	447 334	37 061	39 964	145 165	28 749	91 092	60 227	45 075	338 738	64 000	60 000	58 500	59 955	49 000	24 424	25 337	1 127 288
Frais Divers	35 348	37 251	1 770	3 402	5 293	1 018	8 289	541	16 938	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	1 035		50 286
Assurances	80 789	26 045	1 376	2 444	3 356	369	15 711	2 790		8 000	8 000	8 000	6 500	7 955	8 000	4 289	4 000	80 789
Communication / concertation / gouvernance	670 000	335 227	33 150	24 772	131 876	24 392	38 384	55 996	26 657	68 018	49 000	45 000	45 000	45 000	35 000	15 000	17 817	655 062
Conseil juridique (avocat, notaire)	85 431	48 811	765	9 347	4 640	2 970	28 708	900	1 480	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	4 000	4 100	3 520	85 431
Participation Aménageur au SILA	1 104 000									255 720								255 720
RECETTES	62 595 738	20 039 807		25 257	213 809	1 825 369	6 455 349	8 763 740	2 756 283	10 811 870	6 002 817	10 165 239	2 517 099	4 155 353	4 428 778	3 815 786		61 936 748
CESSION équipements publics	2 153 000	235 720					231 920		3 800	220 000	200 000	200 000	200 000	249 000				1 304 720
Vente équipements réseaux d'EU																		
Majoration CF pour EU	2 153 000	235 720					231 920		3 800	220 000	200 000	200 000	200 000	249 000				1 304 720
CESSIONS	53 428 392	17 621 575			201 000	1 807 334	5 858 014	8 347 975	1 407 252	9 107 335	4 313 281	9 343 805	1 992 260	2 955 348	4 428 778	3 815 786		53 578 168
Ventes Charges Foncières	47 757 796	13 457 189					5 858 014	6 385 423	1 213 752	8 199 091	4 040 152	8 763 205	1 931 580	2 955 348	4 428 778	3 815 786		47 591 129
Vente terrain ville	1 770 417	1 770 417				1 770 417												1 770 417
Apport en nature Ville d'Anncy EQPT petite enfance	450 000											450 000						450 000
Ventes ouvrages Grand Anncy	1 220 124	530 917			201 000	36 917		99 500	193 500	391 465	106 462	130 600	60 680					1 220 124
GA - Compétences mobilité (air de bus, doublementvoie bus)	853 471	295 417			201 000	36 917		57 500	298 200	84 174	80 000	60 000						817 791
GA - Compétences eaux pluviales (modifications de programme)	142 000	92 000						42 000	50 000	50 000								142 000
Anncy ville (modifications de programme)	224 653	143 500							143 500	43 265	22 288	50 600	680					260 333
Apport en nature equipts infra ville anncy	2 230 055	1 863 052						1 863 052		367 003	166 667							2 396 722
Apport en nature déclassement route du plateau										149 776								149 776
PRODUITS	7 014 346	2 182 512		25 257	12 809	18 035	365 415	415 765	1 345 231	1 484 535	1 489 535	621 434	324 839	951 005				7 053 860
PRODUITS DIVERS	95 558	73 353		25 257	12 809	18 035	6 062	5 595	5 595	5 300	5 300	11 605						95 558
Participations promoteurs ouvrages bâtis	11 945																	
ventes terrassements VRD amgts paysagers + lot0	6 903 644	2 054 501					359 354	406 971	1 288 176	1 479 235	1 484 235	609 829	324 839	951 005				6 903 644
PRODUITS FINANCIERS	3 199	54 658						3 199	51 459									54 658
SOLDE ANN. AV. FINANCT		-14 976 071	-11 313 519	-8 437 676	-775 201	800 229	594 031	4 680 419	-524 354	1 074 971	81 906	7 108 185	297 379	2 094 230	3 234 526	3 098 453	-2 013 578	
TRESORERIE CUMULEE			3 665 608	6 237 695	7 964 395	8 771 593	-67 146	-820 341	-2 848 355	583 885	665 791	7 773 976	4 069 555	2 660 599	2 195 125	3 293 578		