

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 2020

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 ».

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	11
2.5 COMMERCIALISATION	12
3 ELEMENTS FINANCIERS	13
3.1 REALISE AU 31 DECEMBRE 2020	13
3.2 BILAN PREVISIONNEL ACTUALISE AU 31/12/2020	14
4 ORIENTATION ET PERSPECTIVES	15
4.1 POUR 2021.....	15
4.2 EN 2022	16
5 DELIBERATION	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 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 parking public d'environ 188 places intégré dans un ensemble immobilier complexe, et destiné à être cédé à la commune,
- Un équipement public de proximité d'environ 800 m² de SDP

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.

2 ETAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE DE L'OPERATION

2.1 ACQUISITIONS

Au 31 décembre 2020, ont été acquis les fonciers présentés ci-dessous en bleu pour un montant de 18 892 372 €HT.



Figure 3 : Terrains déjà acquis

La surface déjà acquise est de 164 991 m² sur 21 ha environ. Il reste à acquérir des propriétés (DP notamment) de la ville d'Annecy, une propriété ORANGE et des propriétés privées.

En 2020, ont été acquis :

- La partie de la propriété du CD 74 non occupée par le parking a été acquise en 2020 et sera payée en 2021 (parcelles 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210 et 215)
- La propriété Laffin sur les parcelles AM 73, 199, 198 et 73
- Une partie de la route du Plateau (parcelles 139 et 188 auprès de la ville d'Annecy)

2.2 Etudes et travaux d'aménagement

L'année 2020 a été consacrée à :

- la consultation, la négociation et l'attribution des marchés des entreprises pour la réalisation des aménagements paysagers et des VRD, ainsi que les études des îlots A, B, C, D et E.
- l'aboutissement des dossiers réglementaires CNPN, défrichement et DUP,
- l'obtention des arrêtés préfectoraux relatifs aux dossiers CNPN et défrichement
- Suivi de l'instruction du dossier de DUP
- la délivrance des permis pour les îlots A, C, B1 et E
- Etudes géotechniques complémentaires
- Etude de pollution des sols
- Suivi environnemental
- Suivi des études de conception des îlots
- Suivi du processus de labellisation Ecoquartier et BiodiverCity@Ready
- Acquisition et négociation de fonciers
- Travaux de dépollution et démolition d'une maison route du plateau
- Travaux de consignation / suppression de réseaux
- Entretien de la pépinière
- Travaux de protection contre intrusions (merlons)

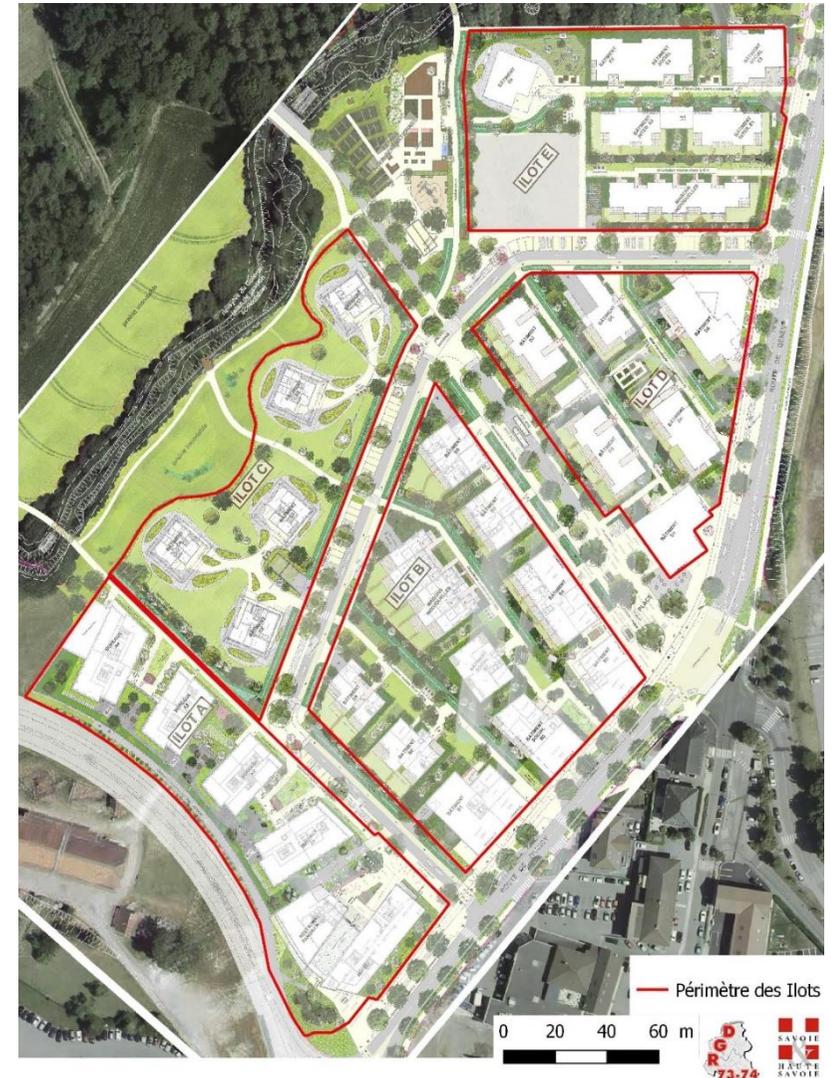


Figure 4 : Plan d'aménagement PRO de la tranche 1 de la ZAC de Pré Billy

2.3 Permis de construire

En 2020 ont été délivrés les permis de construire pour :

- Ilot A, délivré le 18/02/2020 - AER



- Ilot C, délivré le 21/02/2020 - ARCANE





- Ilot B (1^{ère} partie), délivré le 08/10/2020 – SUD Architectes



- Ilot E, délivré le 08/10/2020 – DE JONG Architectes





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		2540	1539,5	4294,06	3380,4	11754	34,47%	
	BRS/PSLA	6,66%	4562	2495					2495	7,32%	
Abordable	2900-3300	6,66%	4562	750	600		375	525	2250	6,60%	
	3300-3700	6,66%	4562	375	375	797,2	375	375	2297	6,74%	
	Libre	46,69%	31983	2989	1969	5583,3	1676,02	3085,78	15303	44,88%	
	SOUS-TOTAL LOGEMENTS	100,00%	68500	0	6609	5484	7920	6720	7366	100,00%	
AUTRES											
	Hotel / commerces / services de proximité		7000	3981	523	664,89		1149,11		6318	
	Tertiaire / bureaux		8000	8152						8152	
	Equipements publics/locaux communs		5000			96				96	
	SOUS-TOTAL AUTRES		20000	12133	523	665	1149	0	14566		
	TOTAL		88500	12133	7132	6149	8016	7869	7366	48665	
	Détail en nombre de logements	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	35,68%
	BRS/PSLA	6,66%	61		32					32	7,05%
Abordable	2900-3300	6,66%	61		10	8	0	5	7	30	6,61%
	3300-3700	6,66%	61		5	5	12	5	5	32	7,05%
	Libre	46,69%	430		35	30	72	26	35	198	43,61%
	TOTAL	100,00%	920		82	78	104	98	92	454	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		458	127	123	146	147	139	1140
	nombres de places publiques		186						186
	nombre de places privées		272	127	123	146	147	139	954

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

2.5 Commercialisation

- ❖ Le bureau du Grand Anancy de décembre 2019 a donné son agrément pour commercialiser :
 - l'îlot C au bailleur social Haute-Savoie Habitat et au promoteur Priams pour 104 logements dont 20 logements locatifs sociaux, 12 logements à prix abordables (tranche 2) et 72 logements libres

3 ELEMENTS FINANCIERS

3.1 Réalisé au 31 décembre 2020

Au 31 décembre 2020, le montant des dépenses réalisées s'élève à 21 790 601 €HT.

Ce montant est décomposé comme suit :

- Etudes : 497 762 €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 : 18 892 372 €HT
 - Acquisition de la propriété du Grand Anancy, Acquisition de la propriété de la commune déléguée de Pringy, Autres acquisitions, Indemnités d'éviction, Frais de notaires, Taxes foncières, Apport en nature de la ville d'Anancy y compris le parc public.
- Travaux yc honoraires : 945 813 €HT
 - Mise en état des sols, déconstruction, dépollution, concassage, pépinière, aire de retournement bus, honoraires de maîtrises d'œuvre, CSPS et aléas
- Honoraires Teractem : 382 541 €HT
 - Animation, pilotage, commercialisation et suivi des travaux
- Frais financiers : 821 173 €
 - Dont le portage foncier
- Frais : 250 940 €HT
 - Frais divers, assurances, communication, concertation et conseils juridiques.

A la même date, les recettes de l'opération s'élèvent à 2 064 435 €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.

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

3.2 Bilan prévisionnel actualisé au 31/12/2020

Le bilan prévisionnel actualisé s'équilibre désormais à 53 990 206 €HT. Par rapport au précédent bilan approuvé dans le cadre du CRACL au 31.12.2019, il augmente de 610 470 €HT. Il est joint en annexe du présent document.

L'augmentation résulte de l'ajustement de postes en dépenses et en recettes.

En dépenses :

- Le poste foncier a augmenté de 410 144 €, ce qui est lié à la majoration du budget.

Le poste travaux a augmenté de 157 500 €HT :

- Dont 100 000 €HT générés par les travaux imposés par le nouveau schéma général des eaux pluviales applicable sur le Grand Annecy ,
- Dont 57 500 € HT générés par l'ajustement de l'aire de bus aux travaux de la ZAC et de la route de Genève prévus en 2021 (giratoire et raccordement de la route du plateau)
 - Dont les honoraires des équipes de maîtrises d'œuvre qui ont augmenté de 43 012 € au regard des évolutions de programme.

En recettes :

- L'augmentation du montant des ventes de 610 471 €, suite à l'ajustement des surfaces de plancher des constructions et des prix de vente aux promoteurs,
- L'augmentation de la vente d'ouvrage au Grand Annecy de 157 500 €HT, qui correspond aux travaux d'ajustement de l'aire de bus et aux dispositifs supplémentaires de gestion des eaux pluviales générés par le Schéma général de gestion des eaux pluviales. Ces recettes sont étalées sur plusieurs années de façon à les corrélérer à des travaux effectifs.
- Des produits divers sont prévus (loyers, subventions, remboursement par la ville des études du giratoire),
- La revente des études de maîtrises d'œuvre VRD, paysage aux opérateurs des îlots, 546 393 €.

4 ORIENTATION ET PERSPECTIVES

4.1 POUR 2021

- Fermeture du parking de covoiturage : janvier 2021
- Poursuite de la concertation et de la communication sur le projet
- Signature des ventes pour l'îlot C avec SCCV Arborea et Haute-Savoie Habitat
- Publication des statuts des ASL Réseau thermique intelligent / Espaces verts, services communs et Espaces communs
- Commercialisation des îlots E, B et A (tertiaire) – compromis de vente avec Halpades et OFIS (IDEIS) - Teractem
- Enquête publique et Arrêté du préfet sur la DUP
- Travaux préparatoires
 - Abattage de la peupleraie ;
 - Déplacements des réseaux et décapage de la voie d'évitement ; voie sommaire + réseaux primaires ;
 - Pont sur le Goléron
 - Installation des sondes géothermiques du réseau thermique intelligent (en fin d'année ou hiver 2022)
- Dépôt des permis de construire des îlots B2, D et du nouveau local Orange (sous réserve des accords relatifs aux acquisitions à réaliser sur ces emprises)
- Terrassement de l'îlot C : été 2021
- Terrassement de l'îlot B : automne 2021
- Terrassements îlot A : automne 2021 / hiver 2022

- Grand Annecy déclassé le parking de covoiturage et le transmet en apport en nature, dans le cadre de la concession, à Teractem.
- Négociations foncières se poursuivent (ORANGE, privés)

4.2 En 2022

L'année 2022 devrait voir s'élever les constructions des îlots A, B (1^{ère} partie) et C.

Les travaux d'aménagement se poursuivront avec la préparation de l'aménagement d'une partie de l'allée de Pré billy (réseaux)

Dévoisement du réseau Orange, si les discussions ont abouti / Construction du nouveau local Orange

5 DELIBERATIONS

- Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRACL) au 31/12/2020 soumis à l'approbation du Conseil Communautaire
- Avenant n°4 au traité de concession pour intégrer les modifications de programme suivantes :
 - Doublement de la voie bus, approuvé lors du CRACL au 31/12/2019
 - Complément au dispositif de gestion des eaux pluviales urbaines pour non déversement dans la prairie rive gauche (approuvé lors du CRACL au 31/12/2019) et dispositifs complémentaires au regard de l'application du schéma général des eaux pluviales.

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 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.....	12
Figure 6 : Tableau de synthèse des places de stationnement dans les projets immobiliers	12

Annexe

Annexe : Bilan prévisionnel actualisé au 31/12/2020