

2023

RAPPORT D'ACTIVITÉ & RAPPORT FINANCIER

Inventons & construisons
ensemble le territoire
de demain



01 L'ÉDITO DU PRÉSIDENT

Depuis trois ans maintenant, j'ai l'honneur d'assurer la Présidence de TERACTION et de son Conseil d'Administration.

J'ai à cœur de donner du sens à l'action de TERACTION car cette société unique est en effet un formidable outil dont nous disposons, nous collectivités de Haute-Savoie, pour inventer et construire le territoire de demain.

Cette année 2023 s'est déployée dans un contexte rendu particulier par la forte hausse des coûts de construction et des taux d'intérêt mais également par la perte de pouvoir d'achat.

Malgré cela, TERACTION, porteur des valeurs de l'intérêt général et de l'économie mixte, a continué d'investir sur notre territoire. Cela s'est concrétisé par un niveau d'investissement soutenu avec près de 53,6 millions d'euros injectés dans l'économie locale.

TERACTION a continué d'investir ses fonds propres dans des projets immobiliers utiles au territoire (maison médicale, commerce de

proximité, réseau d'énergie durable et décarboné, logement à prix maîtrisé...).

Face aux nombreux défis auxquels nous sommes confrontés dans ce monde, dans le département de la Haute-Savoie, il est indispensable d'aménager et de construire notre territoire de façon résolument différente. TERACTION fait preuve, depuis de nombreuses années, d'innovation au service des collectivités territoriales.

Chaque année, ce rapport d'activité est l'occasion de vous présenter les différentes actions que TERACTION entend en ce sens et, vous le verrez, 2023 ne fait pas exception.

Je réaffirme ici toute la confiance que je place dans l'ensemble des collaborateurs de TERACTION. Je vous encourage plus que jamais à vous appuyer sur eux pour la réalisation des projets de vos territoires. Ils en seront, je m'y engage, les garants de la réussite !

LIONEL TARDY

Président du Conseil
d'Administration de
TERACTION

Vice-Président du
Conseil départemental



AMÉNAGER CONSTRUIRE EN PRÉSERVANT LES RESSOURCES DONT NOUS DISPOSONS

2023 aura été une année particulière ! Alors que les derniers habitants s'installaient dans le nouveau quartier des quais Mont Blanc sur la commune de Sallanches, les premiers logements et bureaux de Pré Billy étaient livrés sur la commune d'Annecy.

Ces deux actualités symbolisent ainsi la concrétisation de projets qui ont muri pendant de nombreuses années et qui ont été coconstruits, pas à pas, en partenariat avec les collectivités territoriales.

TERACTION est évidemment fière de la réalisation de ces projets ambitieux et exigeants qui mobilisent toutes les compétences de ses 56 collaborateurs en montage complexe, maîtrise et portage foncier, aménagement et construction.

Dans ce rapport d'activité, nous avons choisi de faire un focus sur l'opération de Pré Billy. Cette opération d'envergure mobilise les moyens de TERACTION mais aussi ceux de nos filiales (ENERGIES RENOUVELABLES DES ALPES pour le développement et l'exploitation d'un Réseau Thermique Intelligent novateur et décarboné et

INVESTISSEUR DES ALPES pour l'investissement dans les commerces de proximité du quartier).

Cette opération fait appel à l'ensemble des compétences développées depuis 1958 par TERACTION et illustre ainsi ses qualités d'ensemblier pour proposer des solutions concrètes et innovantes à tous les enjeux actuels et futurs de vos projets d'aménagement et de vos ambitions pour nos territoires : mixité sociale, production de logements en accession à prix abordable, développement de services à la personne de proximité, réseau thermique 100 % décarboné, gestion de l'eau, préservation de la biodiversité, développement économique...

Pour autant, l'arbre ne doit pas cacher la forêt : Pré Billy est loin d'être la seule opération menée par TERACTION. A vos côtés, nous développons et portons de nombreux projets, dont vous trouverez quelques exemples dans ce rapport.

Je vous invite à en prendre connaissance et je me ferai un plaisir de vous rencontrer, si vous le souhaitez, afin d'aborder, ensemble, vos projets de territoire.

ANDRÉ BARBON

Directeur Général de
TERACTION



02 TERACTEM

PARTENAIRES & FILIALES



LE GROUPE TERACTEM

Opérateur ensemble dans la réalisation d'opérations d'aménagement et de construction

58,64%
Collectivités territoriales

41,36%
Autres actionnaires

CAPITAL :
12 500 025 €

FILIALES

3 FILIALES TERACTEM

INVESTISSEUR DES ALPES

PORTAGE D'IMMOBILIER
D'ENTREPRISE ET COMMERCIAL

50%
TERACTEM
30%
Banque des Territoires
20%
Crédit Agricole
des Savoie Développement

CAPITAL :
7 925 000 €

ÉNERGIES RENOUVELABLES DES ALPES

INVESTISSEMENT PROJET
D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

38%
TERACTEM
32%
Banque des Territoires
15%
Crédit Agricole
des Savoie Développement
15%
Caisse d'Épargne Rhône-Alpes

CAPITAL :
1 700 000 €



SUPPORT JURIDIQUE
DE PROGRAMME IMMOBILIER

66%
TERACTEM
34%
Cepral Participations

CAPITAL :
3 000 €

2 FILIALES ÉNERGIES RENOUVELABLES DES ALPES

SOLAIRE DES ALPES

INVESTISSEMENT PHOTOVOLTAÏQUE

59,2%
ERA
20,8%
EDF/SAFIDI
20%
Société d'Aménagement de la Savoie

CAPITAL :
425 000 €

CHALEUR DES ALPES

INVESTISSEMENT RÉSEAUX
DE CHALEUR

70%
ERA
30%
I dex Territoires

CAPITAL :
200 000 €

FILIALES

03 TERACTIONNAIRES

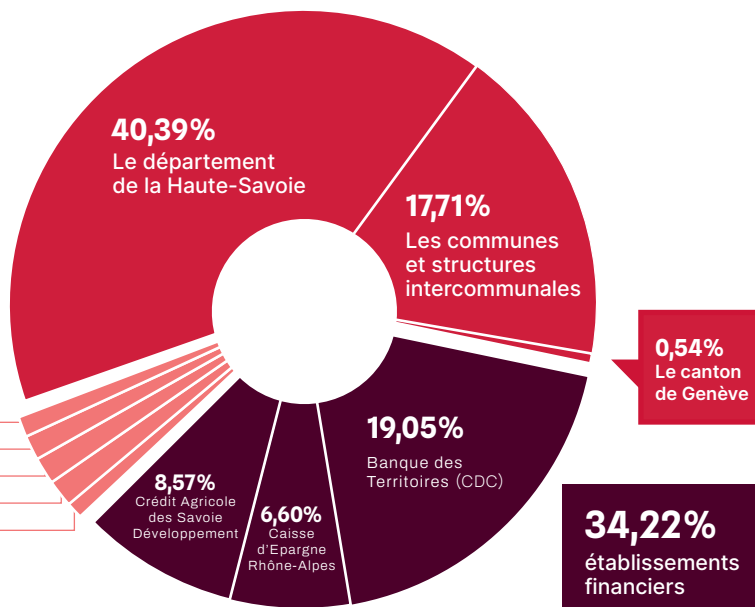
LES ACTIONNAIRES

AU 31-12-2023

71,4%
Actionnaires privés

- 1,26 % : SACICAP Haute-Savoie
- 1,53 % : SA D'HLM « le Mont-Blanc »
- 1,67 % : Halpades
- 1,68 % : Haute Savoie Habitat
- 1,00 % : Chambre de commerce et d'industrie

58,64%
Collectivités territoriales



Les représentants du conseil d'administration

PRÉSIDENT DE TERACTIONNAIRES : **Lionel Tardy, Président** | **Patricia Mahut, Vice-Présidente** | **Paul Rannard, Vice-Président**

ADMINISTRATEURS

Représentants du Département de la Haute Savoie

- Lionel Tardy, Président**
Vice-Président du Conseil Départemental
- Martial Saddier**
Président du Conseil Départemental
- Patricia Mahut**
Conseillère Départementale
- Bernard Boccard**
Conseiller Départemental

Représentants de l'Assemblée spéciale des Actionnaires

- Gérard Fournier-Bidoz**
Président de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes
- Michel Boucher**
Maire Adjoint de la Commune d'Annemasse
- Jean-Pierre Lacombe**
Vice-Président de la Communauté de Communes Rumilly Terre de Savoie
- Paul Rannard**
Président de la Communauté de Communes Usse et Rhône

- Christophe Songeon**
Vice-Président de Thonon Agglomération
- Christian Anselme**
Vice-Président de la Communauté de l'Agglomération Grand-Annecy
- Denis Maire**
Vice-Président d'Annemasse Agglo
- Pierre-Yves Antras**
Directeur Général de Haute-Savoie Habitat

- Alain Benoiston**
Directeur Général d'Halpades
- Corinne Steinbrecher**
Directrice Territoriale Arc Alpin Banque des Territoires (CDC)
- Nicolas Gauteur**
Directeur Général de SA Mont-Blanc
- Emmanuel Jacquin**
Représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie

- Christophe Desvignes**
Directeur du Développement Territorial Caisse d'Épargne Rhône-Alpes
- Julien Gonthier**
Responsable Investissements Immobiliers Crédit Agricole des Savoie Développement

CENSEURS

- Alain Constantin**
Conseiller communal de la Communauté de Communes Montagnes du Giffre
- Dominique Pittet**
Maire adjoint de la Commune de Bonneville
- Nora Segaud-Labidi**
Maire adjointe de la Commune d'Annecy

COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ACTIONNAIRES

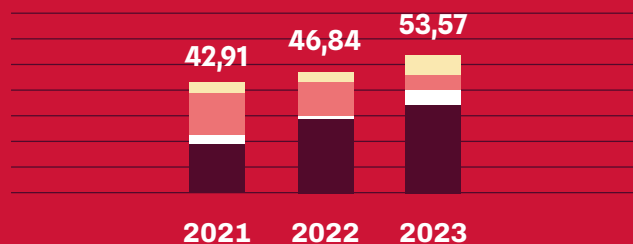
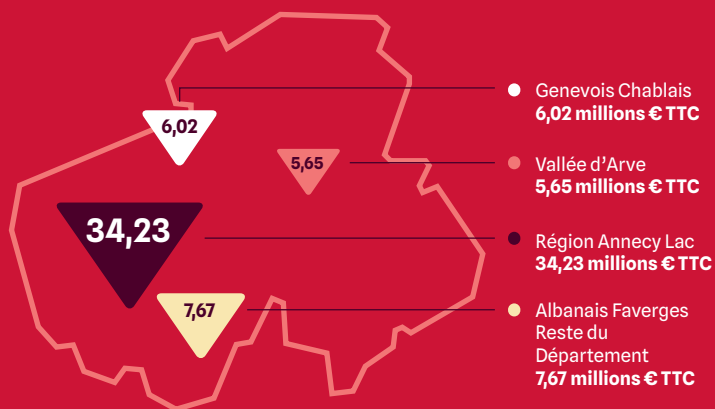
- + Département de la Haute-Savoie
- + Syndicat des Énergies et de l'Aménagement Numérique de la Haute-Savoie (SYANE)
- + SYDEVAL
- + Communauté d'Agglomération Grand Annecy
- + Communauté d'Agglomération Annemasse Les Voirons
- + Thonon Agglomération
- + Communauté de Communes du Genevois
- + Communauté de Communes Pays d'Évian Vallée d'Abondance
- + Communauté de Communes Rumilly Terre de Savoie
- + Communauté de Communes Usse et Rhône
- + Communauté de Communes des Vallées de Thônes
- + Communauté de Communes Arve et Salève
- + Communauté de Communes des Quatre Rivières
- + Communauté de Communes Sources du Lac d'Annecy
- + Communauté de Communes Fier et Usse
- + Communauté de Communes Pays de Cruseilles
- + Communauté de Communes des Montagnes du Giffre
- + Commune d'Annecy
- + Commune d'Annemasse
- + Commune de Bonneville
- + Commune de Chamonix-Mont-Blanc
- + Commune de Cluses
- + Commune d'Évian-les-Bains
- + Commune de Faverges - Seythenex
- + Commune de La Roche-sur-Foron
- + Commune des Gets
- + Commune de Magland
- + Commune de Marignin
- + Commune de Marnaz
- + Commune de Megève
- + Commune de Morzine
- + Commune de Publier
- + Commune de Rumilly
- + Commune de Sallanches
- + Commune de Sciez
- + Commune de Scionzier
- + Commune de Sillingy
- + Commune de Saint-Julien-en-Genevois
- + Commune de Thonon-les-Bains
- + Commune de Valleiry
- + Commune de Viuz-en-Sallaz
- + Commune de Vougy
- + Canton de Genève

TERACTEM

LES CHIFFRES CLÉS

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES INVESTISSEMENTS 2023

EN MILLIONS D'EUROS TTC



COMPTE DE RÉSULTAT / En milliers d'euros

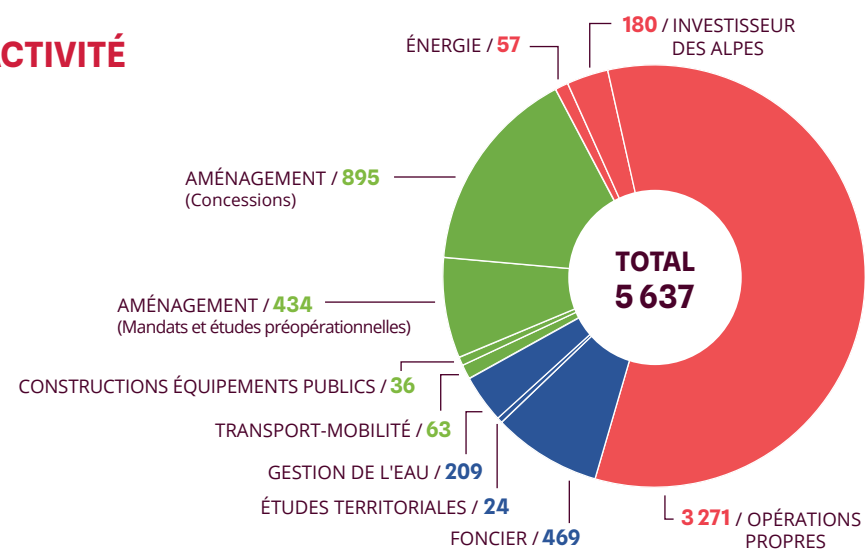
	2021	2022	2023
Produits exploit.	40 381	41 238	46 055
Charges exploit.	-38 154	-40 376	-45 798
Résultat d'exploitation	+2 227	+862	+257
Produits financ.	141	186	827
Charges financ.	-28	-74	-295
Résultat financier	+113	+112	+532
Produits except.	45	69	99
Charges except.	-14	-124	-122
Résultat exceptionnel	+31	-55	-23
Résultat avant intérêt et impôt	+2 370	+919	+766
Intéressement	-669	-234	-191
Impôt société	-453	-205	-208
Résultat net	+1247	+480	+366

BILAN SIMPLIFIÉ / En milliers d'euros

	2021	2022	2023
Actif			
Immobilisations nettes et stocks	91 730	105 701	97 260
Créances clients	20 520	40 390	19 339
Disponibilités	13 936	18 066	16 829
Comptes de régularisation	882	579	455
TOTAL	127 068	164 736	133 883
Passif			
Capitaux propres	13 106	12 801	13 164
Provisions	5 244	3 030	1 993
Dettes d'exploit. et financières	71 272	80 217	62 589
Comptes de régularisation	37 446	68 688	56 137
TOTAL	127 068	164 736	133 883

RÉMUNÉRATION PAR ACTIVITÉ EN MILLIERS D'EUROS

- 1428**
DÉVELOPPEMENT
DES TERRITOIRES
- 3 507**
OPÉRATIONS PROPRES
ET FILIALES
- 701**
CONSEIL
FONCIER INNOVATION



05

PRÉ BILLY L'ECOQUARTIER PREND VIE



Plus besoin aujourd'hui de présenter Pré Billy. Porté par TERACTEM, la ville d'Annecy et le Grand Annecy, il s'agit de l'aménagement urbain en cours le plus important sur le territoire d'Annecy. Après plusieurs années de conception et deux années de travaux, l'EcoQuartier prend vie dans la commune déléguée de Pringy avec l'arrivée de ses premiers habitants.



LIVRAISON DES PREMIERS LOGEMENTS

Les deux premiers bâtiments de logements ont été livrés par Priams en fin d'année 2023. Ils seront rapidement suivis en 2024 par les trois bâtiments restant du même programme.

Situés le long de la ripisylve du Goléron, ils sont séparés du ruisseau par un cheminement piéton ainsi que par des noues paysagères qui assurent une régulation des eaux pluviales avant rejet au ruisseau. Ces aménagements invitent les promeneurs à la flânerie dans un environnement naturel et authentique.



UNE PREMIÈRE EN HAUTE-SAVOIE

MISE EN SERVICE DU RÉSEAU DE CHALEUR 100 % DÉCARBONÉ DE PRÉ BILLY

L'arrivée de ces premiers habitants a également conduit à la mise en service **du réseau thermique intelligent (RTI)** de Pré Billy. Pour rappel, ce RTI fonctionne sur deux principes : l'échange de calories entre les bâtiments à la mi-saison et le stockage géothermique inter-saisonnier grâce à une cinquantaine de sondes plongeant à 200 m sous le sol.

La centrale thermique, installée dans le bâtiment tertiaire réalisé par TERACTION, est à présent opérationnelle et alimente d'ores et déjà les nouveaux bâtiments en chaleur et en froid. Son fonctionnement est assuré entre autres grâce à la production d'électricité générée par les panneaux solaires installés en toiture des bâtiments et entièrement autoconsommée par le système.



DÉCOUVREZ LE RTI DE PRÉ BILLY EN VIDÉO



ILOA

UN NOUVEAU PÔLE D'ACTIVITÉ DE 8000 M² POUR ANNECY

Les habitants ne sont pas les seuls à prendre leurs marques au sein de l'EcoQuartier. En effet, l'îlot tertiaire Iloa réalisé par TERACTION accueille depuis la fin de l'année 2023 ses premiers occupants, faisant également de Pré Billy un nouveau pôle économique

attractif pour le nord d'Annecy. Situé entre les îlots de logements et le contournement routier de Pringy, il préserve ainsi les riverains installés au cœur du quartier de toutes nuisances. Une promenade plantée reliant les quatre bâtiments d'Iloa au niveau du 1^{er} étage offre un espace de détente partagé aux occupants des bureaux.



L'ANNÉE 2023 EN RELIEF



CHAVANOD



SEYSSEL



MARIGNIER

LE CRÊT D'ESTY

NOUVEAU QUARTIER

En 2023, TERACTION réalise une voie cycles et piétons pour permettre un accès en mode doux aux habitants des 194 logements du quartier à terme ainsi qu'à l'ensemble des usagers des équipements publics, notamment des écoles et du lycée ISETA-ECA.

Démarrage des travaux pour le bâtiment tertiaire « Le Pixel » réalisé par Alpéa qui accueillera notamment un laboratoire en complément de la maison de santé déjà installée au Crêt d'Esty.

LES RÉSIDENCES DU PORT

PÔLE DE SANTÉ ET LOGEMENTS

Poursuite des travaux en 2023 pour les Résidences du Port dans le quartier Gallatin à Seyssel. Cet ensemble immobilier accueillera un pôle de santé (10 cabinets médicaux) porté par la Communauté de Communes Usses et Rhône (CCUR) afin d'améliorer le parcours de santé des patients et de permettre aux professionnels de santé d'évoluer dans des espaces modernes et adaptés. Un laboratoire de biologie médicale viendra compléter l'offre de services.

La Résidence accueillera également l'office du tourisme ainsi que 14 logements, répartis sur les deux niveaux supérieurs.

Livraison prévue au deuxième trimestre 2024.

LES JONQUILLES DU MÔLE

PÔLE DE SANTÉ ET LOGEMENTS SENIORS

Démarrage des travaux de l'ensemble immobilier « Les Jonquilles du Môle ». D'une surface de 7500 m², le projet se compose de deux premiers bâtiments (30 logements) réalisés par Halpades et destinés aux seniors ainsi qu'un troisième bâtiment réalisé par TERACTION de 11 logements et 3 locaux pour professions paramédicales en complément de la maison de santé de Marignier.

DÉPARTEMENT

OBSERVATOIRE DÉPARTEMENTAL

Nouvelle édition de l'Observatoire Départemental en 2023. Réalisé depuis 1994 par TERACTION pour le compte du Conseil Départemental, cet observatoire recense et fournit des données socio-économiques sur les thématiques de la population, du travail, des ressources, de l'économie, du logement, de l'occupation des sols et des déplacements.



LE CRÊT D'ESTY • CHAVANOD



TERACTEM

@teractem
youtube.teractem.fr
teractem.fr