



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n° D2019-09-061

L'an deux mille dix-neuf, le 19 septembre, le Conseil Municipal de la commune de PRAZ-SUR-ARLY, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Yann JACCAZ, Maire.

PRESENTS : MM. Yann JACCAZ, Solange COOKE, Carine DUNAND, Jean-Paul JACCAZ, Claude JOND, Jean-Claude DESRUES, Franck PRADEL, Philippe LEGOUX, Priscillia ARVIN-BEROD, Sophie JUELLE, Jean LABROUSSE, Stéphanie PERNOD, Jessica BRETON.

ABSENTS excusés : Pierre BESSY donne pouvoir à Yann JACCAZ, Florence ENCINAS.

Secrétaire de séance : Claude JOND.

Date de convocation du Conseil Municipal : le 13 septembre 2019

D2019-09-061 OBJET : ZAC DU NOUVEAU QUARTIER TOURISTIQUE DES VARINS - AUTORISATION DE SIGNATURE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT AVEC LE CANDIDAT RETENU

Rapporteur : Monsieur le Maire

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 300-1 à L. 300-5 et R. 300-4 à R. 300-9,

Vu le code de la commande publique, notamment les articles L. 3000-1 et suivants, d'une part, et R. 3111-1 et suivants, d'autre part, relatifs aux contrats de concession,

Vu la délibération du 5 février 2018 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune,

Vu la délibération du 27 août 2018 retenant la concession d'aménagement comme mode de réalisation de l'opération d'aménagement du nouveau quartier touristique des Varins et autorisant le lancement d'une consultation,

Vu la délibération du 17 octobre 2018 approuvant les conclusions du rapport tirant le bilan de la concertation,

Vu la délibération du 07 novembre 2018 approuvant le dossier de création de la ZAC du nouveau quartier touristique des Varins conformément à l'article R. 311-3,

Vu l'avis de la commission d'aménagement prévu à l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme,

Vu le rapport d'analyse des offres finales considérant que l'offre de la société TERACTEM est la plus avantageuse pour la commune,

Vu le projet de concession d'aménagement annexé à la présente délibération et ses annexes,

Exposé :

M. le Maire rappelle au Conseil Municipal que

1.- Par arrêté préfectoral n° R93 216 117 du 14 décembre 2016, le Préfet coordonnateur du massif des Alpes a autorisé la création d'une unité touristique nouvelle (UTN) sur le territoire de la commune de Praz-sur-Arly, au lieudit « les Varins », en vue de la construction d'une zone à vocation touristique d'une surface de plancher de 23 931 m² sur une emprise totale de projet de 5,8 hectares.

Compte tenu de l'ampleur et de la complexité du projet d'aménagement poursuivi par la commune, il a été décidé de créer une ZAC ayant pour objet l'aménagement et l'équipement du nouveau quartier touristique des Varins.

Le périmètre de la ZAC du nouveau quartier touristique des Varins couvre une superficie de 4,5 hectares environ (hors emprise du télésiège), délimitée par la route des Varins à l'Est, par l'Arly au Nord et par le domaine skiable.

Dans le contexte territorial dynamique de la Haute-Savoie, la Commune de Praz-sur-Arly bénéficie d'une situation singulière au cœur du Val d'Arly proche de la commune de Megève et bénéficiant d'un domaine skiable reconnu,



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

« l'Espace Diamant » reliant Praz-sur-Arly aux Saisies ainsi qu'à Notre-Dame de Bellecombe, Flumet, Crest-Voland et Hauteluce et situé également à proximité du « Evasion Mont-Blanc », ce qui représente un potentiel majeur d'attractivité touristique.

Pour renforcer le dynamisme communal, le plan local d'urbanisme approuvé le 5 février 2018 vise notamment les objectifs suivants, rappelés dans le projet d'aménagement et de développement durables :

- Optimiser l'économie touristique à travers le développement du parc touristique marchand et des offres de loisirs ;
- Gérer les problèmes de stationnement et de circulation et favoriser le développement des circulations douces ;
- Compléter l'offre d'équipements et de services publics,
- Préserver le potentiel économique.

Aux termes des documents du PLU approuvé le 5 février 2018, le secteur des Varins figure au nombre des opérations d'aménagement et de programmation décidées par la collectivité (OAP n° 2).

En vertu de cette OAP n° 2, le projet urbain poursuit plusieurs objectifs :

- Compléter l'offre de lits marchands pour contribuer à l'équilibre économique de la station ;
- Créer un pôle de vie dans cette zone en mixant mieux les fonctions ;
- Générer une activité économique supplémentaire ;
- Améliorer les circulations (piétons et VL) et le stationnement ;
- Renforcer d'une manière générale l'attractivité de Praz-sur-Arly en valorisant un espace stratégique au pied du domaine skiable.

2.- Les études pré-opérationnelles et la démarche de concertation ont permis de définir un parti d'aménagement cohérent dont l'objectif est de développer un nouveau quartier mixte au cœur d'un réseau d'espaces publics, directement relié au centre-bourg de la commune situé sur l'autre versant de l'Arly.

La ZAC a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de la construction de bâtiments à vocation touristique, de commerces en pied d'immeubles et d'équipements publics. La commune entend à cette occasion favoriser le développement d'une activité touristique tout au long de l'année, détachée de la seule pratique du ski, et tournée vers le futur projet du plan d'eau.

Elle repose sur une programmation mixte associant hébergement touristique, équipements publics et activités marchandes. L'offre commerciale développée est tournée vers les activités sportives de montagne et la restauration, et complétée par des programmes à vocation de services et de loisirs organisés autour d'un pôle d'équipements.

- En matière d'hébergement touristique, l'objectif est de développer une nouvelle offre diversifiée pour l'accueil des touristes, par la création d'un hôtel, de résidences de tourisme et de chalets touristiques, dans le respect de la « Loi Montagne » codifiée aux articles L. 122-1 et suivants du code de l'urbanisme, soit au total 839 lits ;
- En matière d'activités, le projet propose le développement d'une offre commerciale en pied d'immeubles de 1 400 m² de SP, comportant notamment un magasin de sport, un magasin de location de matériels, des cafés-restaurants, un snack ... ;



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

- Une série d'équipements publics à finalités diverses est également proposée, à travers la création d'une salle des fêtes d'une capacité de 300 places assises équipée également de salles annexes pour les associations, une annexe de l'Office de tourisme, une crèche-garderie touristique pouvant accueillir 40 enfants, un parc de stationnement et des locaux dédiés aux activités de remontées mécaniques.

3.- La concertation préalable à l'opération d'aménagement a été menée du 15 juillet 2018 au 15 septembre 2018.

Par délibération du 17 octobre 2018 le conseil municipal a approuvé les conclusions du rapport tirant le bilan de la concertation.

Par délibération du 07 novembre 2018, le conseil municipal de Praz-sur-Arly a approuvé le dossier de création de la ZAC du nouveau quartier touristique des Varins, en application de l'article R. 311-3 du code de l'urbanisme et également approuvé les enjeux et les objectifs de l'opération d'aménagement, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel.

Le périmètre de la ZAC du nouveau quartier touristique des Varins est classé en zones 1AUt et As du PLU de la Commune de Praz-sur-Arly approuvé le 5 février 2018.

4.- En raison des objectifs poursuivis, le projet constitue une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

En l'occurrence, l'opération a pour objet :

- De favoriser le développement des loisirs et du tourisme ;
- D'organiser l'accueil d'activités économiques ;
- De réaliser des équipements collectifs ;
- De mettre en œuvre un projet urbain.

Les dépenses de l'opération d'aménagement seront financées de la manière suivante :

- Les produits des ventes, locations de longue durée ou concessions de biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de l'opération ;
- Les recettes de commercialisation des charges foncières ;
- La participation communale et rachat d'équipements publics et de locaux commerciaux (ressources propres ou emprunts).

5.- Compte tenu de la complexité du projet, le conseil municipal de Praz-sur-Arly a décidé, par délibération du 27 août 2018, de retenir la concession d'aménagement comme mode de réalisation de l'opération.

Afin de répondre aux obligations de publicité et de mise en concurrence issues des articles L.300-4 et R.300-4 à R.300-9 du Code de l'urbanisme, la commune a fait paraître un avis de publicité dans :

- Le Moniteur : annonce n°AO-1839-6688 parue le 20 septembre 2018 ;
- Le B.O.A.M.P. : annonce n° 2018-263 parue le 20 septembre 2018 ;
- Le J.O.U.E. : annonce n° 2018/S181-411000 parue le 20 septembre 2018 ;
- Profil acheteur de la collectivité parue le 20 septembre 2018.

La date et l'heure limites de réception des candidatures étaient fixées au 19 octobre 2018 à 12h00.



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Les 2 sociétés suivantes ont présenté un dossier de candidature avant la date et l'heure précitées :

- Plis n°1 : TERACTION
- Plis n°2 : D2P

Suite à l'analyse des candidatures, les candidats suivants ont été admis à présenter une offre :

- Plis n°1 : TERACTION
- Plis n°2 : D2P

L'invitation à présenter une offre accompagnée du DCE leur a été adressée le 04 décembre 2018 par dépôt sur la plateforme dématérialisée de l'acheteur.

La date limite de réception des offres a été fixée au 15 mars 2019 à 12h00.

Le 15 mars 2019 à 12h00, la commune de Praz-sur-Arly a réceptionné les deux plis des soumissionnaires dans les délais.

- Plis n°1 : TERACTION
- Plis n°2 : D2P

L'ouverture des plis a eu lieu le 18 mars 2019.

6.- Suite à l'analyse des offres, il a été proposé de retenir pour une phase de négociation les propositions initiales suivantes :

- Proposition n°1 : TERACTION
- Proposition n°2 : D2P

Les négociations se sont déroulées en application de l'article 7 du Règlement de la Consultation et dans le respect des articles R. 300-9 du code de l'urbanisme, de l'article 46 de l'Ordonnance 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession et du 26 du Décret 2016-86 du 1er février 2016 relatif aux contrats de concession, alors applicables.

Les négociations avec les deux candidats sont intervenues dans les conditions ci-dessous :

- Le 12 avril 2019 : Audition du candidat D2P de 11h00 à 13h00 - Audition du candidat TERACTION de 14h00 à 16h30 ;
- Le 18 avril 2019 : Questions complémentaires envoyées par la commune à chacun des candidats (réponses attendues avant le 10 mai 2019) ;
- Le 9 mai 2019 : Réponses du candidat TERACTION aux questions complémentaires ;
- Le 10 mai 2019 : Réponses du candidat D2P aux questions complémentaires ;
- Le 11 juillet 2019 : Audition du candidat D2P de 13h30 à 15h00 / Audition du candidat TERACTION de 15h00 à 16h30 ;
- Le 15 juillet 2019 : Invitation à remettre l'offre finale avant le 26 juillet 2019 à 17h00
- Le 22 juillet 2019 : Report de la date de réception des offres finales désormais fixée au 31 juillet 2019 à 16h00 ;
- Le 30 juillet 2019 : Réception de l'offre finale des candidats D2P et TERACTION.

Après examen des offres finales, la commission d'aménagement créée en application de l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme, a proposé de retenir la société TERACTION.

L'offre finale de ce candidat apporte des évolutions très positives au projet : mutualisation entre l'hôtel et les résidences de tourisme et prise en charge du risque de commercialisation sur les chalets.



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Les principales demandes de précisions et interrogations de la collectivité trouvent réponse dans la proposition finale.

La proposition du candidat répond de manière satisfaisante au programme de la concession (surfaces développées, nombre de lits, calendrier) et propose une solution énergétique innovante (dont la réalisation est conditionnée à l'obtention d'une subvention ADEME).

L'offre finale du candidat constitue ainsi une proposition estimée très satisfaisante au regard du dossier de consultation de la concession.

Le candidat a vocation à prendre en charge le risque « travaux » lié à l'augmentation du coût des travaux et équipements stipulés à sa charge, mais également le risque lié à la commercialisation des chalets représentant 3,9 millions d'euros, soit 33 % des recettes totales estimées à 12 millions d'euros environ.

Le terrain d'emprise des résidences de tourisme et de l'hôtel étant mis à disposition par voie de bail à construction passé directement par la collectivité, c'est cette dernière qui supportera le risque lié à la commercialisation du terrain d'emprise de ces deux équipements.

La mise au point du traité de concession est intervenue entre la commune de PRAZ-SUR-ARLY et l'attributaire pressenti le 5 septembre 2019.

7.- Les principales caractéristiques du contrat de concession sont les suivantes :

I - Objet :

En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'urbanisme, et dans les conditions fixées dans le cadre des présentes, la Commune de Praz-sur-Arly concède à l'Aménageur qui l'accepte, l'étude et la réalisation de la ZAC du nouveau quartier touristique des Varins, dont le dossier de création joint en annexe n° 11 de la concession a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 07 novembre 2018.

Conformément aux dispositions de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, cette opération d'aménagement a pour objet de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, d'organiser l'accueil d'activités économiques, de réaliser des équipements collectifs et de mettre en œuvre un projet urbain.

L'aménagement de la zone répond à l'objectif de création d'une nouvelle dynamique économique respectueuse de l'environnement et à l'instauration d'un développement touristique de qualité. En outre, l'aménagement de la ZAC aura vocation à pérenniser l'exploitation du domaine skiable et à favoriser l'émergence d'un tourisme tout au long de l'année, détaché de la seule pratique du ski et tourné vers le futur projet du plan d'eau.

L'aménagement du secteur répond également à un objectif de développement harmonieux du site en favorisant les articulations et les jonctions entre le projet et le centre-bourg, en travaillant notamment sur les espaces publics, l'offre de stationnement et les accès.

Elle s'inscrit enfin dans une logique de développement durable, en intégrant des préoccupations d'ordre paysager, mais aussi de cohérence urbaine, de maîtrise de la circulation des personnes et des impacts sur l'environnement, de préservation de la santé humaine et de gestion des territoires.

L'opération a pour objet d'aménager et d'équiper des terrains en vue de la construction de bâtiments à vocation touristique, de commerces en pied d'immeubles et d'équipements publics :

- Réalisation d'une salle des fêtes d'une capacité de 300 places assises, comportant des annexes et espaces de rangement, une annexe de l'Office de Tourisme, une salle hors sac intégrant un espace consigne et des toilettes publiques, sur une surface de plancher de 1020 m² (surface conforme au programme) ;



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

- Réalisation d'une crèche-garderie touristique, accueillant les locaux de l'école de ski (point de vente, locaux de vie et locaux techniques), sur une surface de plancher d'environ 500 m²;
- Réalisation d'une passerelle piétonne reliant le site au centre-bourg de Praz-sur-Arly ;
- Développement d'une offre commerciale en pied d'immeubles, tournée notamment vers les activités de sport de montagne et de restauration, sur une surface de plancher de 1 400 m² ;
- Construction d'un hôtel d'une surface de plancher de 5 660 m², comportant 160 lits et un espace forme / spa / bien-être ;
- Développement de résidences de tourisme accueillant au total 587 lits, sur une surface de plancher de 9 987 m² avec leurs parkings souterrains, précision étant faite que certains espaces communs à l'hôtel et aux résidences de tourisme seront mutualisés ;
- Développement d'une offre de chalets touristiques d'une capacité totale de 96 lits, pouvant être exploités dans le cadre de la résidence de tourisme et bénéficiant des services des résidences, sur une surface de plancher de 3 963 m² ;
- Création de 110 places de stationnement publiques en aérien ;
- Création de l'ensemble des places de stationnement privées induites par le document d'urbanisme opposable, étant précisé que le stationnement afférent à l'hôtel et aux résidences de tourisme sera obligatoirement enterré;
- Réaménagement des poches de stationnement public représentant 210 places ;
- Réalisation des espaces publics d'infrastructure (voirie, trottoirs, parking, réseau, aménagement paysagé) et donnant sur les berges de l'Arly.

Observation étant faite que le terrain d'emprise des résidences de tourisme et de l'hôtel sera mis à disposition par voie de bail à construction, pour garantir l'affectation des constructions.

Le montant global du bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement est estimé à **21 015 241 € HT** au moment de la signature du contrat.

Conformément à l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme, le Concessionnaire assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à cette opération d'aménagement dans les conditions précisées dans la concession jointe à la présente délibération.

II - Missions de l'aménageur :

Pour réaliser cette opération d'aménagement, l'Aménageur aura en charge, sous le contrôle de la Ville, les missions suivantes :

- a) Acquérir les biens immobiliers bâtis ou non bâtis et mobiliers situés dans le périmètre de la zone et localisés sur le plan périmétral de la ZAC annexé aux présentes.
- b) Gérer les biens acquis, indemniser les bénéficiaires de droits ; mettre en état les sols et, le cas échéant, démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement, après avoir effectué les travaux de désamiantage et toutes autres interventions imposées par la réglementation en vigueur.
- c) Assurer le suivi et le contrôle des études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement.



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

- d) Réaliser à ses risques l'aménagement et la réalisation des équipements d'infrastructures et de superstructures propres à la zone et destinés à être remis après leur achèvement au concédant, ou aux autres collectivités publiques ou groupements de collectivités intéressés, ainsi qu'aux concessionnaires de service public.
- e) Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux concourant à l'opération et des équipements publics prévus dans la concession, dont la maîtrise d'ouvrage a été attribuée au Concessionnaire suite à la négociation opérée pendant la consultation, en ce compris, le cas échéant, la maîtrise d'ouvrage des chalets, ainsi que la réalisation des études complémentaires et des missions nécessaires à leur exécution, et proposer toute modification du programme qui s'avérerait nécessaire, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants.
- f) Accomplir l'ensemble des démarches administratives et réglementaires liées à l'opération :
- Élaborer, ou faire élaborer, conjointement avec les services de la Commune, le dossier de réalisation de la ZAC prévu à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, le dossier d'autorisation requis au titre de la « Loi sur l'Eau », et d'une manière générale l'ensemble des dossiers préalables aux autorisations nécessaires au vu de la législation et de la réglementation en vigueur,
 - Élaborer, ou faire élaborer, conjointement avec les services de la Commune le dossier de déclaration d'utilité publique du projet,
 - Assurer la coordination avec les différents partenaires,
 - Le cas échéant, assurer le suivi de la réalisation du diagnostic d'archéologie préventive et des fouilles qui seront susceptibles d'être réalisées sur le terrain,
 - Par ailleurs, l'Aménageur sera en tant que de besoin associé aux études relatives à la modification et/ou la révision du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par le concédant et/ou la personne publique compétente pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.
- g) Définir les modalités de cession ou de mise à disposition des terrains et mettre en place les moyens nécessaires pour assurer la commercialisation de l'opération dans les meilleures conditions possibles, céder ou louer les terrains aménagés à leurs divers utilisateurs agréés par le concédant ; préparer et signer tous actes nécessaires.
- h) Soumettre à l'approbation de la Commune, un cahier des charges architecturales et urbaines incluant les obligations paysagères, architecturales et environnementales imposées à l'intérieur du périmètre de l'opération, dans le respect des règles du PLU.
- i) Passer les contrats d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement dans le respect des dispositions du Code de la commande publique (sauf pour les partenaires du Concessionnaire ayant conjointement répondu à la consultation).
- j) S'assurer que le niveau de performance énergétique moyen correspond a minima à la norme bâtiment basse consommation (BBC) telle que définie par la réglementation thermique (RT) 2012.
- k) Mener l'opération en tenant compte des objectifs de développement durable de la Commune, conciliant développement économique, performances énergétiques, protection et mise en valeur de l'environnement.
- l) Organiser à la demande du concédant des consultations de concepteurs / constructeurs qui porteront sur la qualité fonctionnelle, architecturale et environnementale des futures constructions à réaliser. Le choix final des opérateurs sera effectué par le concédant. Etant entendu que l'Aménageur ou ses filiales ne pourra être le constructeur de tout ou partie du programme de constructions.



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

- m) Organiser à la demande du concédant des consultations pour le choix des opérateurs, ou exploitants qui porteront sur les performances économiques et les capacités commerciales dudit gestionnaire. Le choix final des opérateurs sera effectué par le concédant. Etant entendu que l'Aménageur ou ses filiales ne pourra être l'exploitant de tout ou partie du programme de constructions.
- n) Négocier et établir les conventions de participations qui seront conclues entre la Commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur en application de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues à l'article L. 311-5 du même code, dans le cadre des dispositions qui seront arrêtées dans le dossier de réalisation de la ZAC.
- o) Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :
- Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions de terrains aménagés,
 - Assurer le contrôle technique et financier des travaux d'aménagements et des équipements publics ainsi que de leurs délais de réalisation,
 - Assurer les tâches de promotion, de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liées à la conduite de l'opération d'aménagement, et notamment mettre en œuvre des prestations d'animation et de communication visant à aboutir à un programme de commercialisation cohérent qui devra être défini de concert avec le concédant,
 - Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, les documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; assurer la gestion administrative, technique, financière et comptable de l'opération (réalisation du CRACL annuel, suivi de la réalisation des travaux ...),
 - Avec l'accord préalable du concédant, mobiliser les financements les plus appropriés à court et moyen terme, ainsi que les financements publics mentionnés à l'article L.300-5 III du Code de l'urbanisme, pour assurer le financement de l'opération,
 - Assurer le financement éventuel, sous forme de participation financière apportée au concédant, des travaux extérieurs au périmètre de la ZAC et qui répondent aux besoins des futurs usagers de la zone,
 - Assurer l'ensemble des tâches relatives à la liquidation et à la clôture de l'opération (administrative, juridique, technique, financière, fiscale...),
 - D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, des tâches de gestion et la coordination indispensable à la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.
- p) Mener à bien toutes démarches administratives ou judiciaires nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement et procéder notamment au règlement amiable des éventuels litiges.
- q) Désigner un architecte en chef qui explicitera une ligne architecturale cohérente pour la totalité du projet. Cette ligne directrice servira de « fil conducteur » pour l'ensemble de l'opération.
- r) Rechercher un maximum de subventions (constitutions des dossiers, dépôt auprès des financeurs et suivi) permettant de financer le projet auprès de l'Union européenne, l'Etat, de la Région, du Département, de l'ADEME, etc.



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Ces missions pourront être modifiées ou complétées par voie d'avenant au contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

III - Durée et prise d'effet :

La concession prendra effet à la date à laquelle l'ensemble des conditions suspensives suivantes auront été levées :

- Signature de la concession en vertu d'une délibération exécutoire du Conseil municipal,
- Purge des recours des tiers et purge du retrait administratif à l'encontre de la délibération exécutoire autorisant la signature de la concession, de la concession d'aménagement elle-même et de ses actes détachables,
- Obtention de la délibération approuvant le dossier de réalisation de la ZAC du nouveau quartier touristique des Varins,
- Obtention de la délibération approuvant le programme des équipements publics à réaliser dans la zone.

Ces conditions devront être réalisées au plus tard 6 mois à compter de la notification de la concession par le concédant au Concessionnaire.

La durée de la concession est fixée à DIX ans (10 ans) à compter de la date de prise d'effet mentionnée ci-dessus.

En cas de non prise d'effet de la concession, la collectivité aura à rembourser les dépenses engagées ou supportées par le concessionnaire en vue de la levée des conditions suspensives, sur présentation de justificatifs, dans la limite d'un plafond de 275 000 € TTC.

Les dépenses concernées sont celles qui concourent à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, au suivi de la réalisation du diagnostic d'archéologie préventive, à la constitution du dossier requis au titre de « Loi sur l'Eau », les études pré opérationnelles, aux autres études ou travaux réalisés par l'Aménageur nécessitées par les besoins de l'opération, en ce compris la rémunération de ce dernier.

IV - Adaptation du bilan financier

Les parties ont prévu de se rencontrer dans un délai de 4 mois suivant l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, afin de « cristalliser » leurs engagements financiers.

Il est convenu d'un commun accord entre les parties que le montant de la participation « cristallisé » ne pourra modifier de façon substantielle le montant de la participation défini au cours des négociations).

V- Répartition des risques

A compter de la « cristallisation » des engagements financiers dans les conditions ci-dessus, le montant de la participation financière de la commune ne pourra être augmenté que pour tenir compte des sujétions imprévues que le concédant aura accepté de prendre en charge, soit totalement, soit partiellement, conformément à la matrice de risques annexée au contrat et des sujétions ayant pour origine une demande spécifique du concédant.

VI - Programme prévisionnel des équipements et constructions :

Le Concessionnaire prend à sa charge l'étude, la réalisation et le financement des équipements nécessaires à la réalisation de la ZAC, tels qu'ils figurent au programme des équipements publics de la ZAC dont le dossier de réalisation sera approuvé postérieurement à la signature de la concession.

Le projet s'étend sur environ 24 000 m² de surface de plancher, comprenant notamment la commercialisation des droits à construire sous forme de vente de foncier ou de baux à construction se décomposant :



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

- 19 510 m² à vocation d'hébergement touristique, correspondant à la construction :
 - D'un hôtel d'une capacité de 160 lits, sur une surface de plancher de 5 660 m²;
 - De résidences touristiques, d'une capacité totale de 587 lits, pour une surface de plancher de 9 987 m² et des stationnements souterrains ;
 - De chalets touristiques, comportant 96 lits sur une surface de plancher de 3 963 m² dont la maîtrise d'ouvrage pourra le cas échéant être assurée par le Concessionnaire
- 1 400 m² consacrés au développement d'une offre commerciale en pied d'immeubles.

La réalisation aux risques du Concessionnaire des équipements publics de la ZAC qui seront, notamment, constitués des éléments suivants :

- Voirie et réseaux : aménagement de la voirie existante, création d'une passerelle piétonne reliant le secteur des Varins au centre-bourg ;
- Une salle des fêtes d'une capacité de 300 places, comportant des annexes et espaces de rangement, dont une annexe de l'Office de Tourisme, une salle hors sac intégrant un espace consigne et des toilettes publiques, sur une surface de plancher de 1020 m² (non comprise dans le périmètre de l'UTN) ;
- Une crèche-garderie touristique, accueillant les locaux de l'école de ski (point de vente, locaux de vie et locaux techniques), sur une surface de plancher d'environ 500m²;
- Un parc de stationnement public aérien ;
- Espaces publics : aménagement d'une trame d'espace public et paysager, et notamment d'un théâtre de verdure aux berges de l'Arly.

Le programme des équipements publics (P.E.P.) sera mis au point dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC. Ce dernier nécessitera la tenue de réunions avec les services de la Commune de manière à recueillir leur accord sur l'intégration des ouvrages dans son patrimoine, ainsi que sur les modalités financières de participation de la collectivité au coût des équipements concernés.

Il est par ailleurs précisé qu'aucune modification ne saurait être apportée à l'opération sans que l'organe délibérant du concédant n'en ait préalablement délibéré.

La réalisation des VRD se déroulera en cinq phases successives, ci-dessous synthétisées, afin d'assurer un développement cohérent de l'opération :

- Phase 1 : Réalisation de la voirie principale (axe Est-Ouest)
- Phase 2 : Réalisation des parkings (ESF, parking « Nord-Ouest », zone salle des fêtes)
- Phase 3 : Réalisation de la voirie secondaire (boucle desservant l'hôtel et certains chalets)
- Phase 4 : Réalisation du parvis du front de neige, finalisation de la voirie principale
- Phase 5 : Réalisation du parvis de la salle des fêtes et de la nouvelle passerelle

Le descriptif complet des travaux correspondant à chacune de ces cinq phases est précisé dans le planning prévisionnel de réalisation de l'opération (annexe n° 10 de la concession).

VII - Dispositions financières :



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Les charges supportées par le Concessionnaire pour la réalisation de l'opération sont couvertes par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, les produits financiers, les subventions versées par les personnes publiques en vertu de l'article L. 300-5 dernier alinéa, ainsi que les participations financières et apports fonciers émanant du concédant.

Le Concessionnaire peut également recevoir des constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre de la ZAC, des participations telles que prévues à l'article L. 311-4 dernier alinéa du code de l'urbanisme.

=> Participation financière du concédant

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixée à ce stade à **0 € HT**, hors l'apport en nature consenti par le concédant.

=> Vente des équipements publics de superstructure à la collectivité

Les équipements publics seront cédés à la collectivité au fur et à mesure de leur réalisation suivant l'échéancier définie dans le bilan prévisionnel et le ou les contrats de VEFA à intervenir.

Le prix de vente des équipements publics de superstructure (bâtiments) est fixé à **5 493 741 € HT (TVA en sus) valeur septembre 2019** : soit 3 776 339 € HT (TVA en sus) pour la salle des fêtes et 1 717 402 € HT (TVA en sus) pour les locaux multifonctions (ESF, crèche).

Ces prix, valeur septembre 2019, seront révisés selon la formule visé à l'article 30.2 de la concession.

Au moment de la signature des présentes, le montant prévisionnel de la participation maximum de la commune au titre du rachat des équipements publics est fixé à la somme de 5 493 741 € HT.

VIII - Suivi et contrôle :

Afin d'assurer une information permanente du concédant, le Concessionnaire s'engage à constituer un comité de suivi qui sera composé des représentants du concédant et du Concessionnaire, ainsi que des intervenants extérieurs chargés des études et de la réalisation.

Ce comité se réunira, au minimum, une fois par mois.

A cette occasion, les représentants du Concessionnaire informeront les représentants du concédant sur les conditions d'avancement de l'opération et les éventuelles difficultés rencontrées.

Par ailleurs des réunions techniques pourront se dérouler en présence des différents intervenants techniques selon un calendrier convenu entre les parties.

L'un des représentants du Concessionnaire rédigera les procès-verbaux de ces réunions qui seront validés par les parties présentes et consignés dans un registre spécifique classé dans les locaux du Concessionnaire.

Pour la bonne exécution de ses missions, le Concessionnaire mettra à disposition pendant toute la durée du traité de concession, un chef de projet et un secrétariat, de même que l'ensemble des moyens opérationnels dont il dispose au sein de sa société. Il appartiendra au seul chef de projet de diriger cette équipe sans que le concédant ou ses représentants ne puissent intervenir directement auprès des membres de cette équipe.

Le Concessionnaire devra organiser trimestriellement une réunion avec le groupe de pilotage désigné par le concédant pour faire le point sur l'état d'avancement de l'opération dans ses aspects techniques, administratifs et financiers. Un compte rendu des décisions prises lors ces réunions sera fait par le Concessionnaire.

En dehors de cette information périodique, le Concessionnaire devra mentionner expressément au concédant tout événement qui viendrait modifier l'équilibre contractuel tel qu'il était prévu dans le présent traité de concession. Il devra en évaluer l'impact financier et juridique.

Le concessionnaire sera soumis au contrôle technique, comptable, administratif et financier de la commune.

Si le concessionnaire ne remplit pas les obligations qui lui sont imposées par le contrat de concession d'aménagement, des pénalités peuvent lui être infligées par la commune.

8.- Considérant le résultat des discussions engagées avec la société TERRACTEM.



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Il est proposé au conseil municipal de la commune de PRAZ-SUR-ARLY d'approuver le choix de la société TERRACTEM en qualité de concessionnaire, et d'autoriser Monsieur le Maire à signer la concession d'aménagement.

Décision :

Le Conseil Municipal, l'exposé du rapporteur entendu, est invité à :

- **APPROUVER** le choix de la société TERACTEM en qualité d'aménageur,
- **APPROUVER** les termes du projet de concession d'aménagement présenté et ses annexes,
- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer la concession d'aménagement avec la société TERACTEM et à signer tous documents nécessaires à sa bonne exécution,
- **DECIDER** que le montant des dépenses en résultant sera porté sur les crédits inscrits au budget des exercices en cause,
- **DONNER** tous pouvoirs à Monsieur le Maire afin de prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Dit que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet pour contrôle de légalité.

Amendements : Néant

<u>Adoption :</u>	Conseillers présents	13
	Procuration.....	01
	Votants.....	14
	Pour	14
	Contre.....	00
	Abstention.....	00

Le Maire,
Yann JACCAZ



Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus. Au registre sont les signatures. CERTIFIÉE EXECUTOIRE en vertu de la télétransmission en Préfecture le (voir visa).
Publiée par extrait, au compte-rendu affiché en Mairie le 21/09/2019. La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Grenoble ou d'un recours gracieux auprès de la commune de PRAZ-SUR-ARLY, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

Annexe 5 : Plan de la solution d'aménagement retenue correspondant au bilan d'investissement indiqué dans le dossier de consultation



