



Concession d'aménagement
ZAC du nouveau quartier touristique des Varins
Commune de Praz sur Arly
n°1784

Compte Rendu Annuel d'Activités à la Collectivité Locale
Article L.300-5 du Code de l'Urbanisme
au 31 décembre 2020

Concession d'aménagement	
Signature	07/10/2019
Date d'expiration	06/2030



Table des matières

1. SITUATION	3
2. LE CONTRAT DE "CONCESSION D'AMENAGEMENT" 4	
2.1 PERIMETRE DE LA CONCESSION	4
2.2 ENTREE EN VIGUEUR DU CONTRAT	5
2.3 LEVEE DES CONDITIONS SUSPENSIVES	5
2.4 COUTS DES EQUIPEMENTS ET AMENAGEMENTS PUBLICS	5
2.5 COMMERCIALISATION	5
3. PRESENTATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	6
3.1 DISPOSITIONS FONCIERES	6
3.2 PROGRAMME	7
3.3 PLAN D'AMENAGEMENT	8
3.4 PROJETS IMMOBILIERS	9
3.5 PROCEDURES	9
3.6 BILAN PREVISIONNEL ANNEXE AU CONTRAT DE CONCESSION DU 07/10/2019	11
3.7 REALISE AU 31 DECEMBRE 2019	12
3.8 BILAN PREVISIONNEL AU 31 DECEMBRE 2020	13
3.9 CALENDRIER SIMPLIFIE	14
4. ORIENTATION A COURT TERME ET DECISIONS A PRENDRE	15
4.1 PROPOSITIONS DE DECISIONS A PRENDRE EN 2020	15

1. Situation

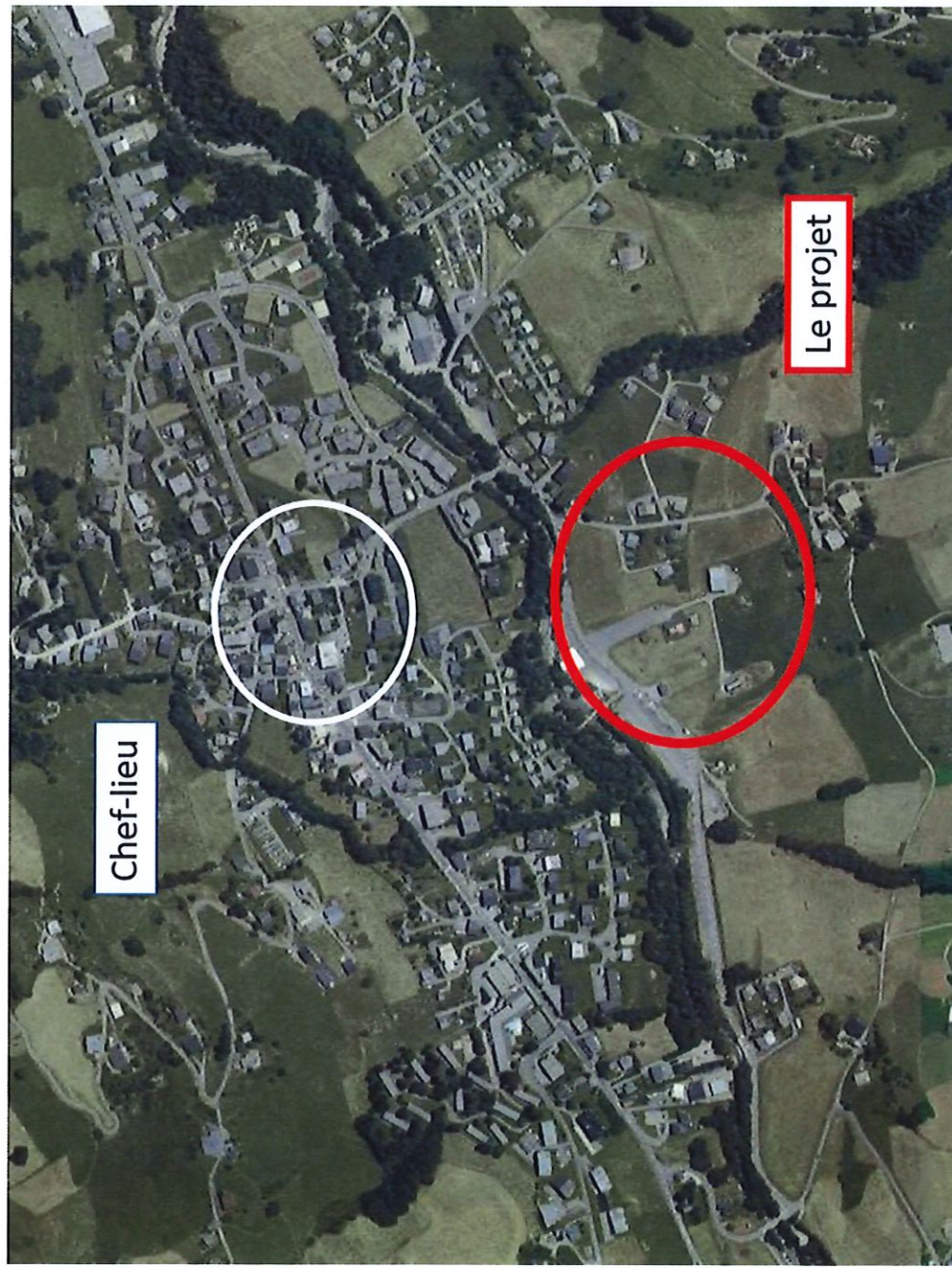


Figure 1 : Plan de situation – données cartographiques RGD 74

2. Le contrat de "concession d'aménagement"

La concession d'aménagement a été signée par M. Le Maire et M. Le Directeur Général de TERACTEM le 07 octobre 2019.

2.1 Périmètre de la concession

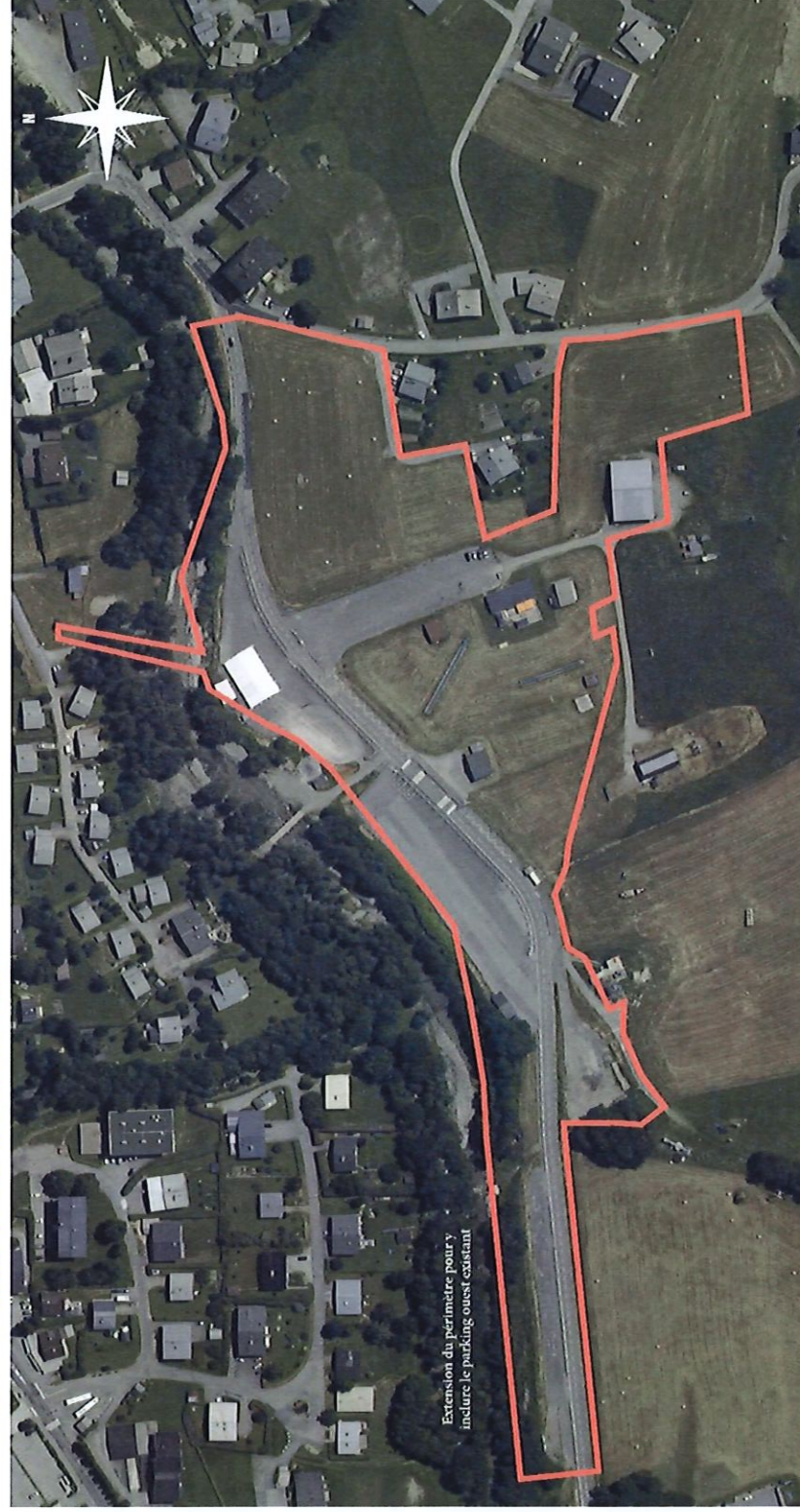


Figure 2 : Plan du périmètre de la concession – Praz sur Arly – annexe 4 du contrat de concession

2.2 Entrée en vigueur du contrat

La concession d'aménagement présente plusieurs conditions suspensives :

- Signature de la concession en vertu d'une délibération exécutoire du conseil municipal
- purge du 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

2.3 Levée des conditions suspensives

L'ensemble des conditions suspensives ayant été levées au cours de l'année 2020, la prise d'effet de la concession a eu lieu en date du 12 octobre 2020.

2.4 Coûts des équipements et aménagements publics

Les équipements publics dûs dans le cadre de la concession d'aménagement s'élèvent, à la signature du contrat, à un montant prévisionnel de 10 333 808 €HT :

- Travaux d'espaces publics extérieurs (voiries, place, parvis...), pour une valeur de : 4 840 067 €HT (valeur janvier 2017) ;
- Travaux d'équipements publics de superstructure pour une valeur de 5 493 741 €HT (3 776 339 € HT pour la salle des fêtes et 1 717 402 € HT pour le bâtiment crèche et ESF) (valeur septembre 2019) ;

2.5 Commercialisation

Les recettes prévues au traité de concession s'élèvent à un montant de 17 630 241 €HT et se décomposent de la manière suivante :

- Cessions des équipements publics de superstructure : 5 493 741 €HT
- Cession des droits à construire : 12 136 500 €HT

3. Présentation de l'opération d'aménagement

3.1 Dispositions foncières

Dès la prise d'effet de la concession d'aménagement, la Commune doit céder à TERACTEM l'ensemble des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, lui appartenant, compris dans le périmètre de l'opération. Observation étant ici faite que le foncier bâti fait à ce jour parti du domaine public communal et qu'il sera nécessaire de le désaffecter puis de le céder au Concessionnaire.

La Commune ayant décidé de participer au coût de l'opération en vertu de l'article L. 300-5 II du Code de l'urbanisme, le foncier sera cédé gratuitement à l'Aménageur à titre d'apport, conformément au bilan financier joint en annexe.



Figure 3 : Extrait cadastral – RGD73-74

Les terrains privés seront acquis par TERACTEM à l'amiable ou par voie d'expropriation. Dans cette perspective il est prévu la réalisation d'un dossier de déclaration d'utilité publique.

3.2 Programme

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) ;
- Réalisation d'une crèche-garderie touristique, accueillant les locaux de l'école de ski (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 ;
- Edification d'un hôtel d'une surface de plancher de 5 660 m², comportant 160 lits et comprenant 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.

3.3 Plan d'aménagement



Figure 4 : Plan du projet élaboré par : P. Humblot/INGEROP

PRAZ SUR ARLY - ZAC du nouveau quartier touristique des Varins - CRACL au 31/12/2020

3.4 Projets immobiliers

La consultation des opérateurs immobiliers pour la réalisation de la résidence de tourisme et de l'hôtel a eu lieu au cours de l'année 2020.

L'opérateur IMMALLIANCE a été classé premier à l'issue des phases de négociation successives.

Sur la base du projet proposé, une mise au point du projet est actuellement en cours afin de permettre la signature d'un bail à construction courant 2021

Le projet prévoit :

- Un Hostel : 2 bâtiments pour 3311m² de surface de plancher (hors parking)
- Une Résidence de Tourisme : 5 bâtiments pour 8126m² de surface de plancher (hors parking)
- Un Hôtel 4* : 2 bâtiments pour 3170m² de surface de plancher (hors parking)

La commercialisation des droits à construire restant se fera ultérieurement lorsque les terrains d'assiette auront été acquis.

La programmation du bâtiment garderie/ESF a été réalisée ; la consultation d'une équipe de maîtrise d'œuvre sera lancée au premier trimestre 2021.

La salle des fêtes (programmation et réalisation) n'est pas encore lancée.

3.5 Procédures

Dossier UTN : 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 lieu-dit « 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 4,4 hectares.

ZAC : 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.

Le dossier de réalisation de la ZAC ainsi que le programme des équipements publics ont été approuvés par le conseil municipal en date du 12 octobre 2020.



DUP : dans la perspective d'acquérir les terrains privés par voie d'expropriation le dossier de demande de déclaration d'utilité publique a été déposé en Préfecture fin septembre 2020.

3.6 Bilan prévisionnel annexé au contrat de concession du 07/10/2019

Ligne	Intitulé	Bilan initial	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
		HT	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année
	DEPENSES	21 015 241	375 000	5 188 962	7 234 172	135 000	1 588 616	1 171 057	2 097 614	2 315 820	443 511	465 489
1	ETUDES	227 500	120 000	20 000	47 500	15 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	
2	ACQUISITIONS	5 193 477	0	3 385 000	1 808 477	0	0	0	0	0	0	0
3	TRAVAUX	10 333 809	0	1 460 000	2 073 923	0	1 357 814	976 381	1 976 381	2 176 339	312 971	0
	Travaux espaces publics		0	600 000	1 216 521	0	1 357 814	976 381	76 381	300 000	312 971	0
	travaux équipements publics de superstructure		0	860 000	857 402	0	0	0	1 900 000	1 876 339	0	0
	Autres travaux		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	HONORAIRES	1 437 206	215 000	200 562	187 241	95 000	181 793	151 007	90 164	105 281	106 158	105 000
40	Honoraires	437 206	65 000	50 562	102 241	10 000	96 793	66 007	5 164	20 281	21 158	0
42	Honoraires TERACTEM	1 000 000	150 000	150 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	85 000	105 000
5	FRAIS FINANCIERS	315 000	15 000	80 000	220 000	0	0	0	0	0	0	0
6	FRAIS DIVERS	3 163 249	25 000	43 400	2 897 031	25 000	44 009	38 669	26 069	29 200	19 382	15 489
8	MARGE	345 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	345 000
	RECETTES	21 015 241	0	4 243 700	6 202 201	2 830 000	3 963 000	0	1 888 170	1 888 170	0	0
1	VERSEMENT COLLECTIVITE	5 493 741	0	858 700	858 701	0	0	0	1 888 170	1 888 170	0	0
2	CESSIONS	12 136 500	0	0	5 343 500	2 830 000	3 963 000	0	0	0	0	0
3	PRODUITS DIVERS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	VALORISATION DU FONCIER COMMUNAL	3 385 000	0	3 385 000	0	0	0	0	0	0	0	0
	SOLDE ANN. AV. FINANCT	0	-375 000	-945 262	-1 031 971	2 695 000	2 374 384	-1 171 057	-209 444	-427 650	-443 511	-465 489
	TRESORERIE CUMULEE		-375 000	-1 320 262	-2 352 233	342 767	2 717 151	1 546 094	1 336 650	909 000	465 489	0

3.7 Réalisé au 31 décembre 2020

Au 31 décembre 2020, l'ensemble des dépenses s'élèvent à 228 436 €HT décomposées comme suit :

- études (géomètre, études diverses...) : 34 466 € HT
- honoraires : 192 205 € HT,
- frais divers : 1 230 € HT.
- frais financiers : 260 € HT.

Aucune recette n'a été constatée.

3.8 Bilan prévisionnel au 31 décembre 2020

Ligne	Intitulé	Bilan approuvé au 31/12/2019	Réalisé au 31/12/2020	2019	2020	2021	2022	2023	2024	au delà	Bilan
		HT	HT	Année	Année	Année	Année	Année	Année		HT
	DEPENSES	21 015 241	228 436	29 846	198 590	3 834 500	6 361 146	1 655 902	2 850 906	5 934 351	20 365 241
1	ETUDES	227 500	34 466	14 300	20 166	56 000	32 500	30 000	20 000	54 534	227 500
2	ACQUISITIONS	5 193 477	0	0	0	3 385 000	1 808 477	0	0	0	5 193 477
3	TRAVAUX	10 333 809	0	0	0	75 000	1 426 669	1 357 402	2 032 666	4 792 072	9 683 809
	Travaux espaces publics	4 840 068	0	0	0	0	641 669	500 000	2 032 666	1 015 733	4 190 068
	Travaux équipements publics de superstructure	5 493 741	0	0	0	75 000	785 000	857 402	0	3 776 339	5 493 741
	Autres travaux	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	HONORAIRES	1 437 205	192 480	15 000	177 480	180 000	125 000	130 000	245 000	564 725	1 437 205
40	HONORAIRES	437 205	27 480	0	27 480	45 000	40 000	45 000	160 000	119 725	437 205
42	HONORAIRES TERACTEM	1 000 000	165 000	15 000	150 000	135 000	85 000	85 000	85 000	445 000	1 000 000
5	FRAIS FINANCIERS	315 000	260	0	260	100 000	100 000	100 000	14 740	0	315 000
6	FRAIS DIVERS	3 163 250	1 230	546	684	38 500	2 868 500	38 500	38 500	178 020	3 163 250
8	MARGE	345 000	0	0	0	0	0	0	0	345 000	345 000
	RECETTES	21 015 241	-	-	-	9 136 676	3 489 225	-	3 963 000	3 776 340	20 365 241
1	Versements collectivité	5 493 741	0	0	0	858 701	858 700	0	0	3 776 340	5 493 741
2	CESSIONS	12 136 500	0	0	0	4 892 975	2 630 525	0	3 963 000	0	11 486 500
3	PRODUITS DIVERS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
300	Produits divers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
350	PRODUITS FINANCIERS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	VALORISATION DU FONCIER COMMUNAL	3 385 000	0	0	0	3 385 000	0	0	0	0	3 385 000
	SOLDE ANN. AV. FINANCT	0	-228 436	-29 846	-198 590	5 302 176	-2 871 921	-1 655 902	1 612 094	-2 158 011	0
	TRESORERIE CUMULEE			-29 846	-228 436	5 073 740	2 201 819	545 917	2 158 011		

Commentaires sur le bilan financier

Les évolutions du bilan au 31/12/2020 par rapport au bilan initial sont les suivantes :

- RECETTES : Ajustement à la baisse des montants de cession en adéquation avec l'offre financière d'IMMALLIANCE
- DEPENSES : ajustement à la baisse du montant des travaux d'infrastructures en tenant compte des prestations incluses dans l'offre du promoteur.

Les recettes prévues en 2021 et 2022 sont basées sur les hypothèses suivantes :

- Signature de plusieurs baux à construction en fonction de la maîtrise foncière entre le promoteur et la commune
- Apport, des montants correspondant, au bilan de la ZAC, par la commune, dans des conditions qui restent à définir

En 2021, sont prévues des dépenses relatives :

- aux études complémentaires (géotechniques, géomètre, diagnostics...),
- aux honoraires de maîtrise d'œuvre,
- aux démarrage des travaux d'aménagement prévus à la concession si nécessaires compte tenu des projets immobiliers retenus
- aux honoraires de maîtrise d'ouvrage,
- aux frais financiers,
- aux frais divers.

3.9 Calendrier simplifié

- 1^{er} semestre 2021 : finalisation du projet d'Immaliance et signature d'un bail à construction et dépôt d'un permis de construire

- acquisitions foncières : poursuite des négociations amiables et lancement de l'enquête d'utilité publique
- Bâtiment ESF et Crèche : choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre et lancement des études d'avant projet et de projet puis dépôt d'un permis de construire en fin d'année 2021

4. Orientation à court terme et décisions à prendre

4.1 Propositions de décisions à prendre en 2021

- Approbation du présent CRACL,
- Finalisation du choix d'un opérateur immobilier
- Intégration au bilan de la ZAC du montant du bail à construction