



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 2021

| 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 AU CRACL ARRETE AU 31/12/2020..... | 11 |
| 3.7 | REALISE AU 31 DECEMBRE 2021..... | 12 |
| 3.8 | BILAN PREVISIONNEL AU 31 DECEMBRE 2021..... | 13 |
| 3.9 | CALENDRIER SIMPLIFIE..... | 15 |
| 4. | ORIENTATION A COURT TERME ET DECISIONS A PRENDRE..... | 15 |
| 4.1 | PROPOSITIONS DE DECISIONS A PRENDRE EN 2022..... | 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 déclasser avant 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.



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.

Figure 3 : Extrait cadastral – RGD73-74



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



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 et s'est poursuivi en 2021.

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 ou de deux baux à construction courant 2022.

Le projet prévoit (les surfaces définitives seront celles des permis de construire) :

- Un Hostel : 2 bâtiments pour 3 476 m² de surface de plancher (hors parking)
- Une Résidence de Tourisme : 5 bâtiments pour 7 898 m² de surface de plancher (hors parking)
- Un Hôtel 4* : 2 bâtiments pour 3 238 m² 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 ; suite au travail avec l'équipe de maîtrise d'œuvre, le programme du bâtiment multifonction à évoluer pour atteindre 835 m² : bureaux ESF, crèche et bureaux des remontées mécaniques. Le bâtiment intégrera également des surfaces pour le local de production et de distribution de chaleur et un local pour poste de transformation électrique, non comptabilisés dans les surfaces composant le prix.

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 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 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, l'enquête publique s'est réalisée à l'automne 2021 et l'arrêté devrait intervenir fin du premier trimestre 2022.

Modification du PLU : une modification du PLU a été engagée en 2021 afin d'adapter certaines règles notamment stationnement et implantations au projet immobilier validé par la commune.

Au global, le nombre de stationnement reste similaire à celui convenu dans les négociations avec le promoteur mais une partie est réalisée par l'aménageur donc hors autorisations d'urbanisme.

3.6 Bilan prévisionnel au CRACL arrêté au 31/12/2020

| | | Bilan approuvé au 31/12/2019 | Réalisé au 31/12/2020 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | au delà | Bilan |
|-------|---|------------------------------------|--------------------------|---------|----------|-----------|------------|------------|-----------|------------|------------|
| Ligne | Intitulé | 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 | 2 350 906 | 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 |
| 350 | PRODUITS FINANCIERS | 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 | | |



3.7 Réalisé au 31 décembre 2021

Au 31 décembre 2021, l'ensemble des dépenses s'élèvent à 437 896 €HT décomposées comme suit :

- études (géomètre, études diverses...) : 88 660 € HT
- honoraires : 345 211 € HT,
- frais divers : 2 352 € HT.
- frais financiers : 1 673 € HT.

Aucune recette n'a été constatée.

3.8 Bilan prévisionnel au 31 décembre 2021

| | Bilan approuvé au 31/12/2020 | Réalisé au 31/12/2021 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | Bilan actualisé au 31/12/2021 |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------|---------|----------|----------|------------|------------|-----------|------------|-----------|----------|----------|-------------------------------|
| DEPENSES | 20 365 241 | 437 896 | 29 846 | 198 590 | 209 460 | 919 324 | 10 680 994 | 3 715 710 | 3 209 489 | 2 051 339 | 140 328 | 574 410 | 21 729 490 |
| 1 ETUDES | 227 500 | 88 660 | 14 300 | 20 166 | 54 194 | 26 986 | 40 767 | 28 667 | 42 421 | | | | 227 500 |
| 2 ACQUISITIONS | 5 193 477 | | | | | | 5 193 477 | | | | | | 5 193 477 |
| 3 TRAVAUX | 9 683 809 | | | | | 408 000 | 2 386 750 | 3 420 000 | 2 957 068 | 1 876 339 | | | 11 048 157 |
| 300 travaux espaces publics | 4 190 068 | | | | | 100 000 | 1 000 000 | 2 033 000 | 1 057 068 | | | | 4 190 068 |
| 306 travaux EP superstructures | 5 443 741 | | | | 0 | 308 000 | 1 386 750 | 1 387 000 | 1 900 000 | 1 876 339 | 0 | 0 | 6 858 089 |
| 4 HONORAIRES | 1 437 205 | 345 211 | 15 000 | 177 480 | 152 731 | 177 000 | 195 000 | 176 000 | 140 000 | 105 000 | 110 328 | 190 000 | 1 438 539 |
| 40 HONORAIRES | 437 205 | 45 211 | | 27 480 | 17 731 | 92 000 | 110 000 | 91 000 | 55 000 | 20 000 | 25 328 | | 438 539 |
| 42 HONORAIRES TERACTEM | 1 000 000 | 300 000 | 15 000 | 150 000 | 135 000 | 85 000 | 85 000 | 85 000 | 85 000 | 85 000 | 85 000 | 190 000 | 1 000 000 |
| 5 FRAIS FINANCIERS | 315 000 | 1 673 | | 260 | 1 413 | 262 283 | 40 000 | 11 043 | | | | | 314 999 |
| 6 FRAIS DIVERS | 3 163 250 | 2 352 | 546 | 684 | 1 122 | 45 055 | 2 825 000 | 80 000 | 70 000 | 70 000 | 30 000 | 39 410 | 3 161 817 |
| 8 MARGE | 345 000 | | | | | | | | | | | 345 000 | 345 000 |
| RECETTES | 20 365 242 | | | | | 308 000 | 12 295 150 | 5 350 000 | 1 900 000 | 1 876 339 | | | 21 729 489 |
| 1 Versements collectivité | 5 493 742 | | | | | 308 000 | 1 386 750 | 1 387 000 | 1 900 000 | 1 876 339 | | | 6 858 089 |
| 2 CESSIONS | 11 486 500 | | | | | | 7 523 400 | 3 963 000 | | | | | 11 486 400 |
| 3 PRODUITS DIVERS | | | | | | | | | | | | | |
| 9 VALORISATION DU FONCIER COMMUNAL | 3 385 000 | | | | | | 3 385 000 | | | | | | 3 385 000 |
| SOLDE ANN. AV. FINANCT | 1 | -437 896 | -29 846 | -198 590 | -209 460 | -611 324 | 1 614 156 | 1 634 290 | -1 309 489 | -175 000 | -140 328 | -574 410 | -1 |
| TRESORERIE CUMULEE | | | -6 546 | -228 176 | -369 989 | -1 073 358 | 529 605 | 2 167 261 | 861 554 | 688 489 | 549 707 | -24 048 | |



Commentaires sur le bilan financier

Les évolutions du bilan au 31/12/2021 par rapport au bilan arrêté au 31/12/2020 sont les suivantes :

- DEPENSES : augmentation du poste travaux équipements publics de superstructure au regard de l'ajustement des surfaces :
 - o 500 m² à 835 m²
 - o SOIT 1 150 659,34 €HT et à l'actualisation du prix selon les conditions du contrat de concession + 213 688,59 €HT soit un total de 1 364 347,93 €HT
- RECETTES : à l'instar de l'augmentation du poste dépense pour les équipements de superstructure, les recettes ont augmenté.

Les recettes prévues en 2023 et 2024 sont basées sur les hypothèses suivantes :

- Signature de plusieurs baux à construction en fonction de la maîtrise foncière entre le promoteur et Teractem

En 2022, sont prévues des dépenses relatives :

- aux études complémentaires (géotechniques, géomètre, diagnostics...),
- acquisitions des propriétés communales,
- 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 2022 : finalisation du projet d'Immaliance et signature d'un bail (ou deux baux) à construction et dépôt d'un ou plusieurs permis de construire
- acquisitions foncières : poursuite des négociations amiables et obtention de l'arrêté de DUP
- Bâtiment multifonctions : poursuite des études pour dépôt d'un permis de construire

4. Orientation à court terme et décisions à prendre

4.1 Propositions de décisions à prendre en 2022

- Approbation du présent CRACL,
- Approbation d'un avenant pour modification du programme du bâtiment ESF/Crèche qui évolue vers un bâtiment multifonctions
- Cession des terrains propriété de la commune à Teractem
- Finalisation du choix d'un opérateur immobilier
- Approbation cahier des charges de location de terrains
- Approbation modification simplifiée du PLU
- Délivrance permis de construire