



Commune de Praz-sur-Arly

Avenant n°03 à la Concession d'aménagement - ZAC du nouveau quartier touristique des Varins -

Entre :

La Commune de PRAZ-SUR-ARLY, représenté par Monsieur Yann JACCAZ, Maire de ladite Commune, domiciliée 36 route de Megève, 74120 PRAZ-SUR-ARLY dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 19 novembre 2024, devenue exécutoire suite à sa réception en sous-préfecture de Bonneville

Et désignée dans ce qui suit par les mots « Concédant » ou « la Commune »,

d'une part,

Et

TERACTEM, société anonyme d'économie mixte au capital de 12 500 025 €, dont le siège social est 105 avenue de Genève à Annecy (74000), immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Annecy sous le numéro 325 920 064 (SIREN),

Représentée par son Directeur Général, Monsieur André BARBON, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'administration en date du 11 décembre 2013, et renouvelé à cette fonction en vertu de la délibération n° 2022-0701 du Conseil d'Administration en date du 26 avril 2022.

Ayant tous pouvoirs à l'effet du présent acte tant en vertu de la Loi qu'en vertu des stipulations de l'article 21 des statuts, lequel a été modifié aux termes d'une résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 juin 2021.

Monsieur André **BARBON** est lui-même représenté par Monsieur Simon **GUNZBURGER**, chef de projet, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à ANNECY du 21 août 2023.

Et désignée dans ce qui suit par les mots « le Concessionnaire » ou « Teractem »,

d'autre part,

Il a tout d'abord été exposé ce qui suit :

Le projet situé à Praz-sur-Arly est destiné à créer un nouveau pôle touristique pérennisant les lits marchands dans le nouveau quartier des Varins situé au pied du domaine skiable et séparé du village par l'Arly.

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.

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.

Par délibération en date du 19 septembre 2019, la Commune de Praz-sur-Arly a désigné TERACTEM en qualité d'aménageur et décidé de lui confier la réalisation de la ZAC du nouveau quartier touristique des Varins.

La Concession d'aménagement a été signée le 07 octobre 2019.

L'ensembles 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.

Dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC et conformément à l'article 23.1, un ensemble d'équipements publics sont à réaliser au risque du concessionnaire et notamment une crèche-garderie touristique sur une surface de plancher d'environ 500 m².

Par avenant n°01 à la concession d'aménagement, il a été convenu de modifier la surface d'environ 500 m² à 835 m² et de renommer ledit équipement par bâtiment multifonction compte tenu que des activités complémentaires ont été ajoutées.

Par avenant n°02 à la concession d'aménagement, il a été convenu de modifier une seconde fois la surface de l'équipement dit bâtiment multifonction en la portant à 1129,45 m² et d'augmenter en conséquence le poste des travaux d'équipements publics de superstructure ;

Dans le cadre des procédures foncières, il a été identifié qu'en raison de contraintes techniques et réglementaires il y avait lieu, à ce stade, d'ajuster le périmètre d'acquisition des terrains de la ZAC par l'Aménageur, et en particulier sa délimitation au droit de la parcelle B 1988 et des terrains situés le long de la route de l'Arly. Cette modification pourrait impacter les droits à construire pour l'Aménageur au sein de l'opération.

Le présent avenant a pour objet de préciser les conditions de cette modification.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Programme prévisionnel de travaux – Rappel des dispositions de l'avenant n°01

L'article 23.1 du contrat de concession relatif aux équipements publics de la ZAC à réaliser sont constitués notamment de l'élément suivant :

- *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.*

Par avenant n°01 à la concession d'aménagement, il a été convenu de modifier la surface d'environ 500 m² à 835 m² et de renommer ledit équipement par bâtiment multifonction compte tenu que des activités complémentaires ont été ajoutées.

Cependant dans le cadre des études de cet équipement renommé bâtiment multifonction, des adaptations ont été à nouveau apportées au pré-programme.

La surface de plancher initiale de cet équipement public d'environ 500 m² est portée à 1129,45 m², sous réserve des dispositions portées à la demande de permis de construire non déposée à ce jour.

La nouvelle répartition des surfaces des pièces par catégorie est annexée au présent avenant. Il est à noter que le total des surfaces indiqué dans ce tableau ne comprend pas, hors sous-station, la catégorie « Locaux techniques » identifiée « LT » et en gris.

Il convient donc de modifier l'article précité du contrat concession comme suit :
« un bâtiment multifonction accueillant une crèche-garderie touristique, les locaux techniques de l'école de ski ainsi que les locaux de l'exploitant des remontées mécaniques Labellemontagne et du ski club, sur une surface de plancher de 1129,45 m² (sous réserve des dispositions portées à la demande de permis de construire non déposée à ce jour).

Article 2 : Vente des équipements publics de superstructure à la collectivité – Rappel des dispositions de l'avenant n°02

L'article 30.2 stipule que *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).*

Par avenant n°01, le prix de vente du bâtiment multifonction de 1.717.402 € HT a été porté à 2.868.061 € HT hors révision et 3.081.750 € HT y compris révisions.

Cependant, le programme de l'équipement public comportant les locaux multifonctions renommé par avenant n°01 « bâtiment multifonction » a évolué.

Afin de prendre en compte l'ajustement des surfaces de cet équipement soit de 500 m² à 1129,45 m², le prix de vente indiqué à l'article 30.2 du contrat de concession a été modifié par avenant n°02 comme suit : le prix de vente du bâtiment multifonction de 1.717.402 € HT est porté à 3.879.439 € HT hors révision.

Le prix de vente provisoire y compris révision selon le dernier indice connu et conformément aux conditions dudit article du contrat de concession est de : 4.429.665 € HT.

Article 3 : Modification du périmètre des acquisitions foncières et intégration d'une clause de revoyure relative aux droits à bâtir

Dans le cadre des procédures d'acquisition des terrains de la ZAC, menées conformément au contrat de concession par l'Aménageur au second semestre 2024, il a été identifié qu'en raison de contraintes techniques et afin de garantir la continuité du service public, la servitude relative à l'aménagement et l'équipement de pistes de ski grevant la parcelle B 1988 ne pourra être levée en intégralité.

En conséquence ladite parcelle B 1988 ne peut faire l'objet, à ce stade, d'une cession en intégralité à TERACTEM, comme prévu au contrat de concession. Une division de parcelle est intervenue préalablement à la vente du terrain comme détaillée en annexe. En conséquence seule la parcelle B 2828 (ex-B 1988) peut être cédée à l'Aménageur.

De même, la création d'une zone de stationnement public le long de la route de l'Arly et l'alignement de voirie le long de la route des Varins ont réduit la surface des terrains cédés par la collectivité à l'Aménageur, et notamment la surface des parcelles B 2394, B 2809 (ex-1983b), B 2396 et B 2403. Une division de parcelle est intervenue préalablement à la vente du terrain, comme détaillée en annexe. En conséquence seules les parcelles B 2831 et 2832 (ex-B 2394), B 2839 (ex-B2809), B 2833 (ex-B 2396) et B 2837 (ex-B 2403) peuvent être cédées à l'Aménageur.

Il est précisé que l'ensemble des parcelles précitées constituent les terrains d'assiette de programmes immobiliers valorisés, par l'Aménageur, à hauteur de 3963m² de surface de plancher, conformément au contrat de concession.

Ces parcelles participent ainsi à l'équilibre du bilan financier de l'opération.

Ainsi au regard de ce qui précède, il est admis entre les parties qu'il pourrait y avoir une incidence sur les surfaces constructibles disponibles et/ou droits à construire associés.

Il est ainsi convenu qu'en cas d'impossibilité pour l'Aménageur de développer l'intégralité des surfaces de plancher prévues au titre du contrat de concession, les dispositions financières de la concession devront être réexamинées entre les parties afin de maintenir l'équilibre financier du bilan de l'opération.

Il est précisé que l'impossibilité invoquée au paragraphe précédent s'entend uniquement de l'impossibilité liée à l'incidence éventuelle sur les surfaces constructibles disponibles et/ou droits à construire associés par rapport aux dispositions figurant au contrat initial.

Article 4 : Entrée en vigueur du présent avenant

La Commune notifiera à TERACTEM le présent avenant en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le Représentant de l'Etat. Il prendra effet à compter du visa apposé par le Contrôle de légalité sur les présentes.

Article 5

Les autres articles de la concession, non modifiés par le présent avenant et qui ne seraient pas en contradiction avec lui, demeurent inchangés et restent applicables.

Fait à Praz-sur-Arly, le

En deux exemplaires originaux, dont un pour chacun des parties

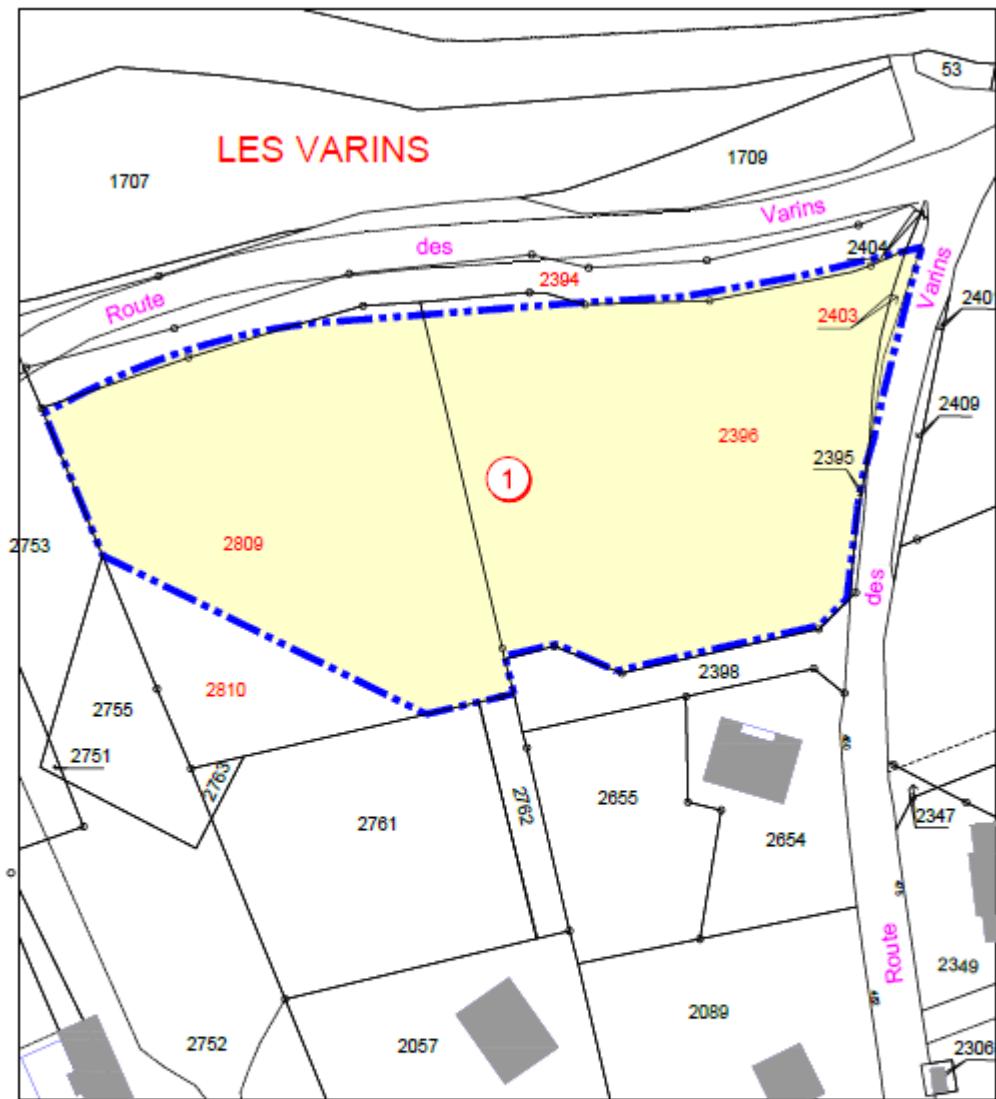
Pour la Commune de Praz-sur-Arly,
Le Maire,

Monsieur Yann JACCAZ

Pour TERACTEM,
Le Chef de projet,

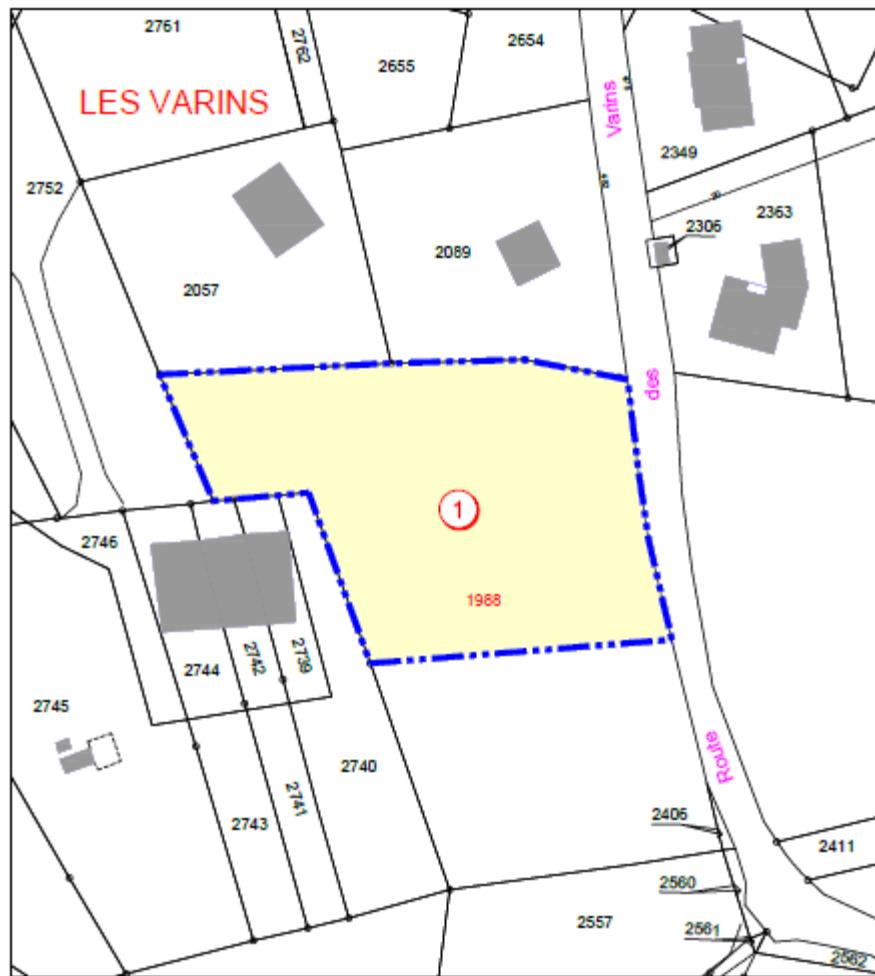
Monsieur Simon GUNZBURGER

Annexe n°01 à l'avenant n°03



Lot objet de la déclaration préalable de division

| | | |
|-------|----------------------|---------------------|
| 2809a | Superficie mesurée : | 2759 m ² |
| 2394b | Superficie mesurée : | 35 m ² |
| 2396a | Superficie mesurée : | 3402 m ² |
| 2394c | Superficie mesurée : | 11 m ² |
| 2403a | Superficie mesurée : | 40 m ² |
| | TOTAL : | 6247 m ² |



Lot objet de la déclaration préalable de division
 1988a Superficie mesurée : 3265 m²
 TOTAL : 3265 m²