



Concession d'aménagement

ZAC du nouveau quartier touristique des Varins

Commune de Praz sur Arly

Compte Rendu Annuel d'Activités à la Collectivité Locale

Article L.300-5 du Code de l'Urbanisme

au 31 décembre 2024

Concession d'aménagement	
Signature	07/10/2019
Avenant n°1	19/07/2022
Avenant n° 2	25/07/2023
Avenant n°3	19/11/2024
Date d'expiration	12/10/2030



Table des matières

1.	LOCALISATION	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	LEVÉE DES CONDITIONS SUSPENSIVES	5
2.4	COÛTS 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	PROCEDURES	9
3.5	PROJETS IMMOBILIERS	10
3.6	BATIMENT MULTIFONCTION	11
4.	ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION	12
4.1	ACQUISITIONS FONCIERES	12
4.2	PERMIS DE CONSTRUIRE	12
4.2.1	<i>Bâtiments RT 1, RT 2, RT 3 et RT 4 et hôtel</i>	12
4.2.2	<i>Bâtiment RT 5</i>	12
4.2.3	<i>Hostel</i>	12
4.2.4	<i>Bâtiment multifonction</i>	13
4.2.5	<i>Salle des fêtes</i>	13
4.3	BAIL A CONSTRUCTION	13
4.4	ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT	13
4.5	BILAN PREVISIONNEL AU CRAACL ARRETE AU 31/12/2024	14
5.	ELEMENTS FINANCIERS.....	15
5.1	REALISE AU 31 DECEMBRE 2024	15
5.2	ANALYSE DU BILAN FINANCIER	16
6.	ORIENTATIONS ET PERSPECTIVES	17
6.1	ANNEE 2025	17
7.	ORIENTATIONS A COURT TERME ET DECISIONS A PRENDRE	18

1. Localisation



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 dus 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).

Il est précisé que ces montants devront être actualisés préalablement à la mise en œuvre du programme de constructions.

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



3.4 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 de Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie a été pris en date du 29 mars 2022. Un arrêté de cessibilité en date du 15 novembre 2022 est venu porter modification de l'arrêté du 15 septembre 2022 portant cessibilité des parcelles nécessaires au projet d'aménagement. Ces arrêtés ont été notifiés régulièrement aux expropriés. Un recours gracieux pour solliciter le retrait de l'arrêté de déclaration d'utilité publique a été déposé en date du 29 mars 2022, rejeté tacitement. Un recours pour excès de pouvoir à l'encontre du même arrêté a été déposé en date du 28 septembre 2022. Un mémoire en défense a été déposé par Monsieur le Maire en date du 26 janvier 2023.

En parallèle, la procédure d'expropriation s'est poursuivie. Madame le juge de l'expropriation a rendu une ordonnance d'expropriation en date du 20 janvier 2023, publiée au service de la publicité foncière de BONNEVILLE le 10 juillet 2023. Cette ordonnance d'expropriation fait l'objet, à ce jour, d'un pourvoi en cassation.

La saisine du juge de l'expropriation pour la fixation du montant des indemnités a été faite en date du 1^{er} avril 2023. Le transport du juge de l'expropriation sur les lieux a eu lieu le 3 juillet 2023. Les jugements du Tribunal Judiciaire d'Annecy de fixation des indemnités d'expropriation ont été rendus le 17 novembre 2023.

Modification du PLU : Une modification du PLU a été engagée aux termes d'une délibération en date du 18 novembre 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.

Le 27 avril 2022, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) a décidé que le projet n'était pas soumis à évaluation environnementale.



La mise à disposition du public de ladite modification s'est déroulée du 12 décembre 2022 au vendredi 13 janvier 2023.

Aux termes d'une délibération en date du 30 mars 2023, le Commune a approuvé cette modification N°2 du PLU. Un recours gracieux à l'encontre de cette délibération été déposé le 30 mai 2023, rejeté le 11 juillet 2023. Un recours contentieux a alors été introduit le 15 septembre 2023.

3.5 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 poursuivie en 2021.

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

Sur la base du projet proposé, la mise au point du projet s'est poursuivie en 2023. Pour des raisons pratiques de commercialisation des différentes typologies de programmes immobiliers, il a été décidé de procéder à la signature d'un bail à construction unique en début d'année 2024. Toutefois, en fonction du projet, le morcellement des terrains faisant l'objet du bail à construction sera autorisé pour permettre la vente, avant ou après achèvement des constructions édifiées ou à édifier par IMMALLIANCE qui reste tenu de son obligation de construire l'entièreté du programme.

Le projet prévoit à termes (les surfaces définitives seront celles des permis de construire devenus définitifs) :

- Un Hostel : 2 bâtiments pour 3 476 m² de surface de plancher (hors parking)
- Une Résidence de Tourisme : 5 bâtiments pour 8385 m² de surface de plancher (hors parking)
- Un Hôtel 4* : 2 bâtiments pour 3 215 m² de surface de plancher (hors parking).

3.6 Bâtiment multifonction

La programmation du bâtiment multifonction a été réalisée ; à la suite du travail avec l'équipe de maîtrise d'œuvre, conformément à la volonté de la Commune, des adaptations ont de nouveau été apportées au programme du bâtiment multifonction pour atteindre 1.129,45 m² : bureaux ESF, crèche, ski-club 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.



Figure 5 : Pièce PC bâtiment multifonction – Insertion



4. Etat d'avancement de l'opération

4.1 Acquisitions foncières

Un apport en nature, valorisé au bilan à hauteur de 282 975 € HT est intervenu au profit du Concessionnaire le 22 septembre 2023 pour la cession des parcelles B 2761 et 2763, issues de la parcelle B 2056.

Dans le cadre de la procédure d'expropriation menée par la collectivité, le jugement de fixation des indemnités a été rendu le 17 novembre 2023. Par suite la commune de Praz sur Arly s'est donc rendue propriétaire des terrains concernés.

Conformément au contrat de concession, les cessions au profit du Concessionnaire sont intervenues selon les modalités suivantes :

- le 13 juin 2024, signature de l'acte de vente relatif aux parcelles B 2825, 2810, 2726, 2727, 2826, 2736, 2739, 2742, 2744, 2746, 2748, 2749, 2751, 2752, 2753, 2755, 2756 et 2758, pour un montant de 2.760.241,85 € HT, dont 860 242 € HT en apport en nature.
- le 18 novembre 2024, signature de l'acte de vente relatif aux parcelles B 2831, 2832, 2833, 2837, 2839, 2828 pour un montant 1 793 704,95€ HT

4.2 Permis de construire

4.2.1 *Bâtiments RT 1, RT 2, RT 3 et RT 4 et hôtel*

Un premier permis de construire numéro PC 074215 22 A 0014 a été délivré par Monsieur le Maire aux termes d'un arrêté en date du 12 mai 2023, autorisant la construction des bâtiments RT 1, RT 2, RT 3 et RT 4 de la résidence de tourisme, et des bâtiments A et B de l'hôtel.

Cet arrêté de permis de construire fait actuellement l'objet de recours contentieux.

4.2.2 *Bâtiment RT 5*

Le permis de construire PC 074 215 24 A 0003 relatif à la construction de la résidence de tourisme, dite RT 5, a été accordé le 21 juin 2024.

Cet arrêté de permis de construire fait actuellement l'objet d'un recours contentieux.

4.2.3 *Hostel*

Le permis de construire PC 074 215 24 A 0004 relatif à l'édification de l'hostel a été accordé le 15 juillet 2024.

Cet arrêté de permis de construire fait actuellement l'objet d'un recours contentieux.



4.2.4 Bâtiment multifonction

Le permis de construire PC 074 215 23 A 0012 relatif au développement d'un bâtiment multifonction comprenant, notamment, une crèche-garderie touristique, des locaux dédiés à l'exploitant des remontées mécaniques ainsi qu'à l'école de ski, a été accordé le 11 janvier 2024.

4.2.5 Salle des fêtes

Le travail à mener pour la réalisation de la salle des fêtes n'a pas encore débuté.

La commercialisation des droits à construire restants se fera ultérieurement.

4.3 Bail à construction

La signature de la promesse synallagmatique de bail à construction par TERACTEM au profit de la société IMMALIANCE est intervenue le 23 janvier 2024. Cet acte stipule les droits et obligations de chacune des parties prenantes.

4.4 Etudes et travaux d'aménagement

Des travaux d'aménagement sont intervenus le long de la route de l'Arly, dans l'emprise de la ZAC des Varins.

Ces derniers ont permis, conformément au programme de la concession et au plan masse global de l'opération, de réaliser une zone de stationnement complémentaire d'environ 50 places au droit du front de neige.



4.5 Bilan prévisionnel au CRACL arrêté au 31/12/2024

Intitulé	Bilan approuvé au 31/12/2023	Réalisé au 31/12/2024	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Bilan actualisé
			Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	HT
DEPENSES	23 077 403	5 965 729	29 846	198 590	209 460	130 323	451 585	4 945 926	541 245	504 131	9 437 975	4 385 607	20 834 687
ETUDES	227 500	139 494	14 300	20 166	54 194	4 566	17 978	28 290	7 718	59 131	21 157		227 500
ACQUISITIONS	7 151 714	4 887 689					286 134	4 601 555					4 887 689
Acquisitions	3 355 050	3 693 705						3 693 705					3 693 705
Apport en nature foncier public	3 385 000	1 143 217					282 975	860 242					1 143 217
Indemnités de réemploi (cf DUP-expro)	338 505												
Frais sur acquisitions	73 159	50 768					3 159	47 608					50 768
TRAVAUX	12 396 072	120 893				11 610		109 283	22 527		8 743 732	3 508 920	12 396 072
HONORAIRES	1 490 349	675 626	15 000	177 480	152 731	108 817	98 418	123 180	96 000	146 000	326 000	261 093	1 504 719
HONORAIRES	438 539	98 446		27 480	17 731	23 817	1 608	27 810		50 000	230 000	60 093	438 539
HONORAIRES TERACTEM	1 051 810	577 180	15 000	150 000	135 000	85 000	96 810	95 370	96 000	96 000	96 000	201 000	1 066 180
FRAIS FINANCIERS	912 831	120 890		260	1 413	4 667	31 140	83 409	385 000	229 000	229 000	88 000	1 051 890
Frais financiers sur emprunts	118 231	75 054		260	1 413	4 667	31 140	37 574	44 000	44 000	44 000		207 054
Frais Financiers - Risque Concedant	794 600	45 835						45 835	341 000	185 000	185 000	88 000	844 835
Frais Financiers - Portage Foncier	633 200	45 835						45 835	185 000	185 000	185 000	88 000	688 835
Frais Financiers - Autres dépenses	161 400								156 000				156 000
FRAIS DIVERS	553 937	21 137	546	684	1 122	662	17 914	209	30 000	70 000	118 086	182 594	421 817
Provision pour risques du concédant	137 120												
MARGE	345 000											345 000	345 000
RECETTES	23 077 404	1 143 217					282 975	860 242			11 067 132	8 625 272	20 835 621
Versements collectivité	11 591 004	1 143 217					282 975	860 242			3 543 732	4 662 272	9 349 221
Apports en nature	3 385 000	1 143 217					282 975	860 242					1 143 217
Participation													
Vente équipements publics de superstructure	8 206 004										3 543 732	4 662 272	8 206 004
CESSIONS	11 486 400										7 523 400	3 963 000	11 486 400
PRODUITS DIVERS													
FINANCEMENT		4 679 000					648 000	4 031 000	690 000	503 000	-1 603 000	-4 269 000	
SOLDE ANN. AV. FINANCT	1	-4 822 513	-29 846	-198 590	-209 460	-130 323	-168 610	-4 085 684	-541 245	-504 131	1 629 157	4 239 665	934
TRESORERIE CUMULEE			-6 546	-228 176	-369 989	-563 552	-60 509	-126 074	4 323	3 201	29 399	101	



5. Eléments financiers

5.1 Réalisé au 31 décembre 2024

Au 31 décembre 2024, l'ensemble des dépenses s'élèvent à 5 965 729 € HT décomposées comme suit :

- études (géomètre, études diverses,...) : 139 494 € HT,
- acquisitions : 4 887 689 € HT,
- travaux (études, voirie, réseaux...) : 120 893 € HT,
- honoraires : 675 626 € HT,
- frais financiers : 120 890 € HT,
- frais divers : 21 137 € HT.

Au 31 décembre 2024, l'ensemble des recettes s'élèvent à 1 143 217 € HT décomposées comme suit :

- Apport en nature : 1 143 217 € HT.

Un premier emprunt d'un montant de 5.900.000 € a été souscrit pour les besoins de l'opération, dont 4 679 000€ HT € HT ont été mobilisés au 31/12/2024 pour couvrir les besoins de trésorerie de l'opération et notamment le portage des acquisitions foncières.



5.2 Analyse du bilan financier

Le bilan prévisionnel actualisé s'équilibre désormais à 20 834 687 €HT ; en évolution vis-à-vis du bilan financier arrêté au 31/12/2023 eu égard à la stratégie foncière. Il est joint en annexe du présent document.

Les évolutions du bilan au 31/12/2024 par rapport au précédent bilan arrêté sont les suivantes :

En dépenses :

- Le poste « acquisitions » est réévalué à 4 887 689 € HT afin de prendre en compte le prix d'acquisition des terrains fixé dans le cadre du jugement d'expropriation, et l'actualisation de l'apport en nature des terrains de la collectivité à l'Aménageur.

Ainsi le Concessionnaire TERACTEM a fait l'acquisition, auprès du Concédant, des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération pour un montant total de 4 553 946,95 € HT dont 860 242 d'apport en nature, soit une dépense comptant totale pour l'Aménageur de 3 693 705 € HT.

- Le poste « honoraires TERACTEM » est actualisé afin de prendre en compte l'évolution des index, conformément à l'annexe 7 du contrat de concession.

- Le poste « frais financiers » augmente de 139 059 € HT en lien avec l'évolution à la hausse du poste « acquisitions ».

Au regard du décalage subi par l'opération, en raison des différents recours pendants, le Concessionnaire devra assurer le portage des acquisitions foncières jusqu'au démarrage de l'opération et la signature effective du bail à construction.

Ce portage foncier engendre des frais financiers pour le Concessionnaire ; portage de 3 700 k€ HT dès 2025 et jusqu'au démarrage de l'opération, selon un taux annuel d'emprunt variable fixé à EURIBOR 3MOIS +1.05%, soit environ 5% à ce jour.

Il en est de même pour ce qui est des frais financiers liés au portage des études, et travaux déjà réalisés.

La durée des portages financiers devra être ajustée en fonction de l'évolution des recours.

Une fraction des honoraires d'avocat liés au suivi des procédures contentieuse en cours est également prise en compte dans le bilan de concession (156 000 € HT)



- Le poste « frais divers » évolue à la baisse à hauteur de 132 120 € HT.

Les frais financiers induits par le portage foncier par le Cessionnaire résultent d'un décalage de l'opération en lien avec l'existence de différents recours, comme précisé au paragraphe précédent.

Conformément au « contrat de concession – annexe 8 / matrice des risques », les surcoûts liés à un contentieux non imputable à une faute du concessionnaire (ex : recours sur PC opérateurs ; ce qui est le cas dans la présente opération) sont à la charge du Concédant.

De même, il est stipulé au sein de cette même annexe, que les risques liés aux acquisitions foncières et notamment à l'évolution du prix d'acquisition sont supportés par le Concédant.

En conséquence, il y a donc lieu de faire apparaître les frais de portage, ainsi que l'évolution du prix d'acquisition du foncier, au sein des dépenses du bilan de la concession. Ces surcoûts sont imputés sur le poste « provision pour risques du Concédant ».

En recettes:

- L'ensemble se stabilise à 20 835 621, en lien avec l'actualisation de l'apport en nature des terrains de la collectivité à l'Aménageur.

⇒ A ce stade, les évolutions du projet sont compensées par l'utilisation, en intégralité, de la provision pour risque du Concédant, ce qui ne nécessite pas, par voie de conséquence, de solliciter une participation de la collectivité.

6. Orientations et perspectives

6.1 Année 2025

Pour l'année 2025, sont prévues des dépenses relatives :

- aux études et travaux,
- aux honoraires de maîtrise d'ouvrage,
- aux frais financiers,
- aux frais divers.

Au regard des dépenses prévisionnelles de l'année 2025, en particulier le portage des acquisitions foncières, et en l'absence de recettes, une nouvelle mobilisation d'emprunt interviendra en 2025.



7. Orientations à court terme et décisions à prendre

Le travail à réaliser à court terme sera essentiellement consacré au traitement des recours pendants, au lancement des études liées à la mise en œuvre de l'opération ainsi qu'au suivi des procédures foncières.