



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 2025

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	4
2.	LE CONTRAT DE « CONCESSION D'AMENAGEMENT »	5
2.1	PERIMETRE DE LA CONCESSION	5
2.2	ENTREE EN VIGUEUR DU CONTRAT	6
2.3	LEVEE DES CONDITIONS SUSPENSIVES	6
2.4	COUTS DES EQUIPEMENTS ET AMENAGEMENTS PUBLICS	6
2.5	COMMERCIALISATION	6
3.	PRESENTATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	7
3.1	DISPOSITIONS FONCIERES	7
3.2	PROGRAMME	8
3.3	PLAN D'AMENAGEMENT	9
3.4	PROCEDURES	10
3.5	PROJETS IMMOBILIERS	11
3.6	BATIMENT MULTIFONCTION	12
4.	ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION	13
4.1	ACQUISITIONS FONCIERES	13
4.2	PERMIS DE CONSTRUIRE	13
4.2.1	<i>Bâtiments RT 1, RT 2, RT 3 et RT 4 et hôtel</i>	<i>13</i>
4.2.2	<i>Bâtiment RT 5</i>	<i>13</i>
4.2.3	<i>Hostel</i>	<i>13</i>
4.2.4	<i>Bâtiment multifonction</i>	<i>14</i>
4.2.5	<i>Salle des fêtes</i>	<i>14</i>
4.3	BAIL A CONSTRUCTION	14
4.4	ETUDES ET TRAVAUX D'AMENAGEMENT	14
4.5	BILAN PREVISIONNEL AU CRACL ARRETE AU 31/12/2025	15
5.	ELEMENTS FINANCIERS	16
5.1	REALISE AU 31 DECEMBRE 2025	16
5.2	ANALYSE DU BILAN FINANCIER	17



6.	ORIENTATIONS ET PERSPECTIVES	20
6.1	ANNEE 2026.....	20
7.	ORIENTATIONS A COURT TERME ET DECISIONS A PRENDRE	20

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 ont été réévalué conformément aux dispositions des avenants n°1 et 2. Il est précisé que les coûts associés devront être actualisés préalablement à la mise en œuvre du programme de constructions (cf. article 30.2 du contrat).

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, la 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. La Commune est ainsi devenue 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 (*).

() Pour faciliter la compréhension des enjeux du contrat de concession, les montants associés à ces acquisitions ont fait l'objet d'une ventilation au sein du bilan financier.*

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 TERACTION 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 31/12/2025

	Bilan approuvé au 31/12/2024	Réalisé au 31/12/2025	Fin 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Bilan actualisé
Intitulé	En cours	Total	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	€ HT
DEPENSES	20 834 687	6 274 824	29 846	198 590	209 460	130 323	451 585	4 945 926	309 094	675 106	4 017 243	9 800 273	110 000	20 877 446
ETUDES	227 500	150 177	14 300	20 166	54 194	4 566	17 978	28 290	10 683	43 040	27 157	7 126		227 500
ACQUISITIONS	4 887 690	2 804 603					286 134	4 601 555	-2 083 086	42 825				2 847 428
Acquisitions	3 693 705	1 615 000						3 693 705	-2 078 705					1 615 000
Apport en nature foncier public	1 143 217	1 143 217					282 975	860 242		41 825				1 185 042
Frais sur acquisitions	50 768	46 387					3 159	47 608	-4 381	1 000				47 387
TRAVAUX	12 396 072	138 053				11 610		109 283	17 160		3 300 000	8 958 019		12 396 072
Voie Principale et travaux préparatoires	4 190 068	138 053				11 610		109 283	17 160		3 300 000	752 015		4 190 068
Bâtiment multifonction : ESF, Crèche	4 429 665											4 429 665		4 429 665
Salle des fêtes	3 776 339											3 776 339		3 776 339
Démolition														
HONORAIRES	1 504 719	782 144	15 000	177 480	152 731	108 817	98 418	123 180	106 518	148 000	328 000	179 156	75 000	1 512 300
HONORAIRES	438 539	107 384		27 480	17 731	23 817	1 608	27 810	8 938	50 000	230 000	51 156		438 540
HONORAIRES TERACTEM	1 066 180	674 760	15 000	150 000	135 000	85 000	96 810	95 370	97 580	98 000	98 000	128 000	75 000	1 073 760
FRAIS FINANCIERS	1 051 889	122 205		260	1 413	4 667	31 140	37 574	47 151	94 000	94 000	72 123		382 328
Frais financiers sur emprunts	207 054	122 205		260	1 413	4 667	31 140	37 574	47 151	94 000	94 000	72 123		382 328
FRAIS DIVERS	421 817	2 277 641	546	684	1 122	662	17 914	46 044	2 210 669	347 241	268 086	238 849	35 000	3 166 817
Risques du concédant		2 253 873						45 835	2 208 038	259 872	140 000	56 255	35 000	2 745 000
Risque Concédant - Surcout foncier		2 078 705							2 078 705	119 872				2 198 577
Risque concédant - Frais honoraires Avocat DUP														
Risque Concédant - Frais financiers sur portage foncier		175 168						45 835	129 333	140 000	140 000	56 255	35 000	546 423
MARGE	345 000											345 000		345 000
RECETTES	20 835 621	1 143 217					282 975	860 242		41 825	8 852 299	8 196 667	2 643 438	20 877 446
Versements collectivité	9 349 221	1 143 217					282 975	860 242		41 825	1 328 899	4 233 667	2 643 438	9 391 046
Apports en nature	1 143 217	1 143 217					282 975	860 242		41 825				1 185 042
Participation														
Vente équipements publics à la commune	8 206 004										1 328 899	4 233 667	2 643 438	8 206 004
Bâtiment multifonction											1 328 899	3 100 766		4 429 665
Salle des fêtes												1 132 901	2 643 438	3 776 339
CESSIONS	11 486 400										7 523 400	3 963 000		11 486 400
Cession du foncier à la commune	7 523 400										7 523 400			7 523 400
Cession charge foncière chalets	3 963 000											3 963 000		3 963 000
FINANCEMENT		4 679 000					648 000	4 031 000			-497 000	-1 500 000	-2 682 000	
SOLDE ANN. AV. FINANCT	934	-5 131 607	-29 846	-198 590	-209 460	-130 323	-168 610	-4 085 684	-309 094	-633 281	4 835 056	-1 603 606	2 533 438	
TRESORERIE CUMULEE AV FINANCEMENT			-29 846	-228 436	-437 896	-568 219	-736 829	-4 822 513	-5 131 607	-5 764 888	-929 832	-2 533 438		- €

5. Eléments financiers

5.1 Réalisé au 31 décembre 2025

Au 31 décembre 2025, l'ensemble des dépenses s'élèvent à 6 274 824 € HT décomposées comme suit :

- études (géomètre, études diverses,...) : 150 177 € HT,
- acquisitions : 2 804 603 € HT (*),
- travaux (études, voirie, réseaux...) : 138 053€ HT,
- honoraires : 782 144 € HT,
- frais financiers : 122 205 € HT,
- frais divers (y compris frais aux risques du Concédant) : 2 277 641 € HT (*)

() Pour faciliter la compréhension des enjeux du contrat de concession, les montants associés à ces acquisitions ont fait l'objet d'une ventilation au sein du bilan financier. Sont ainsi concernés les postes « acquisitions » et « frais divers ».*

Au 31 décembre 2025, l'ensemble des recettes s'élèvent à 1 143 217 € HT décomposées comme suit :

- Apport en nature : 1 143 217 € HT.

Un emprunt d'un montant de 9 358 000 € a été mobilisé au 31/12/2025 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 se stabilise désormais à 20 877 446 €HT. Il est joint en annexe du présent document.

Les évolutions du bilan au 31/12/2025 par rapport au précédent bilan arrêté sont les suivantes :

EN DEPENSES :

- Poste « acquisitions » :

Le montant de l'acquisition foncière issue de la procédure d'expropriation (3 693 705 €HT) est réparti selon deux postes distincts, à savoir :

- Le poste bilan « acquisitions » à hauteur de 1 615 000€, conformément au bilan initial de la ZAC,
- Le poste bilan « provision pour risques du Concédant » à hauteur de 2 078 705 €HT.

Cette ventilation permet de faciliter la compréhension du bilan financier au regard, en particulier, de la matrice des risques annexée au contrat de concession.

Le poste « acquisitions » est modifié conformément à ce qui précède.

Il est précisé que par arrêt de la Cour d'appel de Chambéry en date du 20 novembre 2025, le montant des indemnités d'expropriation a été réévalué à hauteur de 240 €/m² (contre 233€/m² fixé par le juge de l'expropriation de la Haute Savoie le 17 novembre 2023), soit une augmentation des indemnités d'expropriation dues par la collectivité expropriante de 119 872,30€.

Le règlement de cette somme incombe dans un premier temps à la collectivité, en sa qualité d'autorité expropriante.

Toutefois, les acquisitions foncières réalisées dans le cadre de la concession d'aménagement ayant vocation à être intégrées au bilan de l'opération, cette dépense sera ensuite refacturée par la collectivité à l'Aménageur et intégrée au bilan financier de la concession au titre des dépenses de l'opération sur le poste « Risque Concédant - Surcout foncier ».

Il est indiqué qu'un apport en nature complémentaire (parcelle B 2853) interviendra en 2026 pour un montant de 41 825 € HT .

- Poste « Travaux »

Ce poste intègre les coûts relatifs aux travaux d'aménagement de l'opération ainsi que ceux liés à la construction de la salle des fêtes (3 776 339 € HT) et du bâtiments multifonction (4 429 665 €HT).

- Poste « honoraires TERACTEM »

Ce poste reste stable.

- *Postes « frais financiers » et « frais divers »*

Au regard du décalage subi par l'opération, en raison des différents recours pendants, le Concessionnaire assure le portage des acquisitions foncières jusqu'à la signature effective du bail à construction liée au démarrage du programme immobilier.

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 4% 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.

Les hypothèses retenues au présent bilan reposent sur une cession du foncier à la Commune en 2027, préalablement à la mise à bail des terrains destinés à la réalisation des résidences de tourisme, de l'hostel et de l'hôtel. Les frais financiers prévisionnels ont été établis sur la base de ce calendrier et des conditions de financement connues à la date d'établissement du présent CRACL.

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 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 répartis selon deux postes distincts, à savoir :

- Le poste bilan « frais financiers sur emprunts » à hauteur de 382 328 €HT,
- Le poste bilan « risques Concédant – frais financiers sur portage foncier » à hauteur de 546 423 €HT.

Le montant prévisionnel annuel des frais financiers (taux variable), à la charge du Concédant, et relatifs au portage foncier s'élève à 140 000€.

Cette ventilation permet de faciliter la compréhension du bilan financier au regard, en particulier, de la matrice des risques annexée au contrat de concession. Le poste « frais financiers » est modifié conformément à ce qui précède.

Le report du démarrage effectif de l'opération engendre ainsi des dépenses complémentaires de portage à la charge de la Collectivité.

Il est convenu entre les parties que les honoraires d'avocat pris en compte sur le précédent bilan sur le poste « risque Concédant – frais honoraires », à hauteur de 156 000€ HT, seront intégralement supportés par la collectivité.

- ⇒ Ainsi à date, il ressort qu'au vu du montant des acquisitions foncières, du décalage de l'opération en raison des recours pendants et des frais financiers associés, que la provision pour risques du Concédant, d'un montant de 2 745 000 € HT, est désormais intégralement consommée.
- ⇒ Il est précisé que tout décalage supplémentaire du calendrier de l'opération par rapport aux hypothèses retenues au présent bilan, ou toute évolution défavorable des conditions de financement et notamment des taux d'intérêt, engendrera des coûts complémentaires de portage. Ces coûts ne pourront être absorbés par les provisions actuellement prévues au bilan et nécessiteront, le cas échéant, la mobilisation d'une participation financière de la Commune.

EN RECETTES:

L'ensemble se stabilise à 20 887 446 € HT.

Les recettes de l'opération correspondent aux postes suivants :

- « *Vente des équipements publics à la commune* » pour un montant de 8 206 004 € HT incluant la salle des fêtes (3 776 339 € HT) et le bâtiments multifonction (4 429 665 € HT).
- « *La cession du bail à construction et du foncier à la commune* » (7 523 400 € HT),
- « *La cession de charge foncière liée au chalets touristiques* » (4000 m² SDP – 3 963 000 € HT)
- « *Apport en nature des terrains* » par la collectivité

Il est précisé que l'apport en nature de la parcelle B 2853 pour un montant de 41 825€ HT a été pris en considération.

- ⇒ **A ce stade, les évolutions du projet sont compensées par l'utilisation, en intégralité, de la provision pour risque du Concédant.**

6. Orientations et perspectives

6.1 Année 2026

Pour l'année 2026, sont prévues des dépenses relatives :

- aux études,
- à l'apport en nature de la parcelle B 2853,
- aux honoraires de maîtrise d'ouvrage,
- aux frais financiers,
- aux frais divers.

7. Orientations à court terme

Le travail à réaliser à court terme sera essentiellement consacré aux missions suivantes :

- Traitement des recours pendants,
- Lancement des études liées à la mise en œuvre de l'opération,
- Suivi des procédures foncières (déclassement).

8. Délibérations

Les délibérations soumises à l'approbation du Conseil municipal sont les suivantes :

- Approbation du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Locale (CRACL) arrêté au 31 décembre 2025.