

ZAC CHAMROUSSE ATTITUDE

**Compte Rendu Annuel
à la Collectivité Locale
(C.R.A.C.L.)
Exercice 2020**

SOMMAIRE

1 - PRÉAMBULE.....	3
2 - OBJET DE L'OPÉRATION.....	3
3 - HISTORIQUE.....	5
4 - PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS	6
5 - PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS	7
6 - PROCÉDURES.....	8
7 - ETAT DES DÉPENSES AU 31/12/2019	9
7.1 Acquisitions foncières.....	9
7.2 Etudes et honoraires.....	9
7.3 Travaux.....	10
7.4 Honoraires techniques.....	10
7.5 Rémunération du concessionnaire	10
7.6 Frais divers	11
7.7 Frais financiers	11
8 - ETAT DES RECETTES AU 31/12/2019	12
8.1 Cessions de charges foncières.....	12
8.2 Participations - Subventions	12
8.3 Produits financiers	12
9 - TRÉSORERIE AU 31/12/2019.....	12
10 - EVOLUTION PRÉVISIBLE DES DÉPENSES	13
10.1 Acquisitions foncières.....	13
10.2 Etudes et honoraires.....	13
10.3 Travaux.....	13
10.4 Honoraires Techniques.....	14
10.5 Rémunération du concessionnaire	14
10.6 Frais divers	14
10.7 Frais financiers	14
11 - EVOLUTION PRÉVISIBLE DES RECETTES	15
11.1 Cessions de charges foncières.....	15
11.2 Participations – Subventions	16
11.3 Produits financiers	16
12 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION.....	17
13 - CONCLUSION	17

1 - PREAMBULE

Le présent compte rendu à la collectivité locale (CRACL) est établi en application des dispositions de l'article L. 300-5 du Code de l'Urbanisme reprises dans le traité de concession liant la SEM CHAMROUSSE AMENAGEMENT pour l'opération d'aménagement de la ZAC CHAMROUSSE ATTITUDE.

Conformément à l'article 30 du traité de concession, le CRACL doit permettre à la collectivité concédante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier.

Le CRACL doit permettre de :

- Utiliser les mêmes paramètres compris et partagés et faciliter les rapprochements d'une année sur l'autre ;
- Assurer auprès de la collectivité concédante une information aussi complète et exacte que possible ;
- Argumenter les évolutions souhaitables de l'opération tant sur les plans technique, juridique que financier.

Le contenu du CRACL est constitué par un compte rendu financier (note de conjoncture décrivant en termes physiques et financiers l'avancement de l'opération), auquel sont annexés des tableaux de bord opérationnels et financiers comportant notamment :

- Le bilan prévisionnel actualisé des activités faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ;
- Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
- Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

La crise sanitaire déclarée courant mars 2020 a un impact sur le secteur de l'hôtellerie. Ainsi, la commercialisation du programme Chamrousse 2030 est directement impacté, avec notamment le décalage de la vente du premier ilot de la ZAC (lot A).

2 - OBJET DE L'OPERATION

Chamrousse : La grande histoire du ski

Après l'invention du ski alpin en France par Henry Duhamel en 1878 sur les pentes de Chamrousse, la construction au Recoin par le CAF en 1911 du premier refuge alpin dédié à la pratique du ski, la construction de la station de Chamrousse à partir de 1950 avec son téléphérique de la Croix en 1952, la réussite des Jeux Olympiques de Grenoble en 1968. La Commune doit aujourd'hui réussir le virage du XXIème siècle et devenir l'emblème de la station de 4ème génération, ouverte toute l'année, accueillante, originale, durable et fidèle à sa tradition d'innovation pour inventer la Smart Station 2020. Ce projet se base sur la restructuration de la zone du Recoin déjà urbanisée de la station.

Rénover et augmenter la capacité d'accueil, d'hébergement et d'habitation

Dans le but d'attirer :

- **Plus d'habitants à l'année** (seulement 467 en 2012 contre 607 en 1982), pour accueillir les nombreux emplois permanents qui vont être générés par le projet : 290 ETP (210 ETP directs et 80 ETP indirects) pour le scénario le plus modeste, et 450 ETP (340 ETP directs et 110 ETP indirects) pour le scénario le plus important. Ces emplois sont d'une importance non négligeable du fait de leur caractère pérenne, puisque l'activité locale touristique n'est pas délocalisable.
- **Plus d'hébergement touristique** (Hôtels, résidences de tourisme, appartements avec services...) pour développer le tourisme d'affaires ainsi que le tourisme Santé/Bien-être en semaine et les séjours outdoor sur les courts séjours, les week-ends et les vacances scolaires.

- Plus de commodités pour la fréquentation à l'heure, la demi-journée, la journée avec des packages «bol d'air» comprenant balnéo, repas sain et produits locaux, etc.

Augmenter l'attractivité, l'offre de loisirs 4 saisons, et le tourisme d'affaires

Au cœur du massif de Belledonne, la station va se doter d'un centre aquatique et tonique, d'un équipement luge d'été, d'une salle multimédia et dispose déjà de nombreuses possibilités sportives : VTT, randonnées, trails, événements sportifs. Cette offre correspond aux attentes de loisirs touristiques d'une clientèle nationale, européenne, voire internationale mais aussi à celles des urbains des métropoles grenobloise, lyonnaise, et parisienne en recherche de grand air et de sensations fortes et touche aussi bien les familles avec enfants en bas âge, que les sportifs de tout niveau, les jeunes cadres comme les étudiants, les retraités sportifs comme les Cafistes.

Cette offre pourra également accueillir des séminaires d'entreprises, des mini congrès et des formations professionnelles, des visites clientèle, idéal pour développer l'activité en semaine toute l'année. Elle sera entièrement disponible et interactive sur la futur application «Chamrousse Smart Resort». Cette offre renforcera l'identité et la spécificité de chaque partie de Chamrousse :

- La centralité pour le Village 1650, cœur animé de la station, attractif, connecté toute l'année.
- Roche-Béranger 1750 tournée vers l'accueil des familles avec enfants en bas âge.
- Le Plateau de l'Arselle ouvert sur le ski nordique (skating et fond) et offrant le reste de l'année une réserve naturelle écologique (biotope).





3 - HISTORIQUE

12 juillet 2016 : Le conseil municipal a demandé la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet de requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur du Recoin 1650 au sens de l'article R.112-4 du Code de l'Expropriation.

26 août 2016 : Le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation sur le projet de requalification urbaine et de développement économique du pôle touristique de Chamrousse, secteur du Recoin 1650 au titre des articles L.103-2 et L.103-6 du Code de l'Urbanisme.

2 septembre 2016 : Dépôt en Préfecture de l'Isère dossier unique de demande de DUP, enquête parcellaire et mises en compatibilité du SCoT et du PLU, nécessaire à la réhabilitation du projet.

25 novembre 2016 : Le projet a reçu un avis favorable à l'unanimité en Comité de Massif pour l'examen de la modification du SCoT valant UTN nécessaire à la réalisation du projet.

10 mars 2017 : Approbation du dossier de création de la ZAC.

14 novembre 2017 : Arrêté Préfectoral déclarant notamment l'utilité publique le projet de requalification urbaine et développement économique du pôle touristique du secteur du Recoin, et emportant approbation des nouvelles dispositions du PLU de la commune de Chamrousse et du SCoT de la région de Grenoble.

13 décembre 2017 : Désignation de la SEM CHAMROUSSE AMENAGEMENT en qualité de concessionnaire d'aménagement en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, par délibération du conseil municipal.

26 juin 2019 : Approbation du dossier de réalisation de la ZAC Chamrousse Attitude et du programme des équipements publics

4 - PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS

La Commune a fait réaliser des études de composition urbaine pour définir un programme adapté au contexte. Au terme de ces études, le programme global des constructions arrêté est le suivant :

- 20 000 m² environ de services et d'activités touristiques (Ilots A et B1)
- 2 000 m² environ d'espaces de coworking et Smart Station (Ilots A et B1)
- 19 000 m² environ de résidences de tourisme (Ilots A et J)
- 12 000 m² environ d'hôtels (Ilots A et F)
- Des emplacements de stationnement (Ilots A, E)
- Une chaufferie bois cogénération
- Des équipements publics de desserte et des espaces publics paysagers (Ilot B2)

Afin que le projet rentre en phase opérationnelle, la commune a confié la Maîtrise d'Ouvrage de l'opération à la Sem Chamrousse Aménagement par le biais d'une concession d'aménagement.



La SEM Chamrousse Aménagement est par ailleurs propriétaire des ilots L1, L2, L3, K situés hors ZAC. Ces ilots font partie de la consultation de promoteur lancée en 2017 dont Arc a été attributaire.

Une promesse de vente a été signée avec ARC sur l'ensemble de ces ilots.

5 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le programme des équipements publics à la charge du concessionnaire, tel que prévu dans le traité de concession, se retrouve au bilan (annexe 1) s'établit comme suit :

Postes		Bilan Concession (K€ HT)
Aménagements urbains		
Aménageur	Place Haute	1 215
Aménageur	Place Belledonne	575
Aménageur	Front de neige	374
Aménageur	Belvédère	185
Aménageur	Promenade terrasse	546
Aménageur	Voie nouvelle	150
Aménageur	Entrée modifiée	140
Aménageur	Duhamel Ouest	140
Parking		
Aménageur	Parking 2	160
Aménageur	Parking 3	450
Réseaux (Fibre incluse)		
Aménageur	Ensemble ZAC	967
Réseau (de chaleur)		
Collectivité	Chaufferie	1 600
Collectivité	Réseau de chaleur	
TOTAL		6 502

Le traité de concession prévoit que la réalisation du réseau de chaleur pourra être confiée à l'aménageur après la validation du dossier de réalisation et la cristallisation du contrat de concession.

La commune de Chamrousse, par délibération du 22 janvier 2019, a finalement décidé de confier par délégation de service publique, une concession à un opérateur privé. Le périmètre de la concession permettra la création et la gestion du réseau de chaleur (chaufferie + réseau), les panneaux photovoltaïques et le smartgrid.

Ces prestations sont donc retirées du bilan d'aménagement de la ZAC à hauteur de 3,2 M€ HT de travaux et 1,6 millions de recettes (Fonds Chaleur).

L'ombrière photovoltaïque ne figurait pas au bilan de la ZAC (Parking P2).

Le programme des équipements publics définitif de la ZAC a été approuvé en même temps que le dossier de réalisation de ZAC.

6 - PROCEDURES

L'arrêté préfectoral du 14 novembre 2017 (dossier unique DUP), a emporté approbation des dispositions du PLU de la commune de Chamrousse.

Le Conseil Municipal du 28 juin 2019, a autorisé monsieur le Maire à signer un avenant au traité de concession modifiant le montant et les conditions de la participation communale au projet de ZAC permettant de proroger de 2 ans la durée de la convention initiale.

L'avenant No1 au traité de concession a entériné ces décisions du conseil municipal.

En conséquence, le présent CRAC est présenté avec un prévisionnel allant jusqu'en 2027.

Par ordonnance du 25 avril 2019, le Tribunal de Grande Instance de Grenoble a déclaré l'expropriation pour cause d'utilité publiques des immeubles privés inclus dans le périmètre de la ZAC.

26 juin 2019 : Approbation du dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC Chamrousse Attitude

25 novembre 2019 : Révision du PLU.

Le dernier CRAC a été approuvé par le Conseil Municipal du 14 septembre 2020.

7 - ETAT DES DEPENSES AU 31/12/2020

Le détail des dépenses réalisées en 2020 s'établit comme suit.

7.1 Acquisitions foncières

Sur l'îlot A :

- Seul, l'appartement de M Ferreri et Mme Agbokou a été acquis suite au délibéré rendu le 7 février 2020.
- Orange (Parcelle BA99) : Une convention de relocalisation du répartiteur a été signée avec Orange en juin 2019. Un nouveau local a été construit par la SEM et livré à Orange le 1^{er} aout 2019. Depuis cette date, Orange a pris possession du local et l'aménage pour créer le nouveau répartiteur. L'acte d'échange des 2 locaux sera régularisé en 2021.

Sur l'îlot B :

- Mme Berger, propriétaire d'un garage, a accepté le jugement, et le paiement est intervenu en 2020.
- Pour le dernier garage (M et Mme Goulot), une consignation a été faite auprès de la CDC par la commune du montant du jugement de première instance. Un acte administratif a été passé de ce même montant pour que la SEM devienne propriétaire. A la suite de l'appel formé par M et Mme Goulot, un jugement en appel a été rendu en 2021.
- De même, à la suite du jugement en première instance, une consignation à la CDC a été faite le terrain d'emprise de la copropriété La Résidence. Un nouveau jugement a également été rendu en 2021 suite à l'appel de la copropriété.
- Une convention concernant le local abritant le transformateur sera signée contre l'engagement avec ENEDIS d'une mise à disposition à titre gratuit d'un nouvel emplacement.

Biens immobiliers propriété de la commune de Chamrousse sur l'année 2020

Le traité de concession prévoit un apport en nature des terrains communaux à l'opération. Ainsi, ces terrains valorisés en dépenses à 4 060K€ HT ont fait l'objet en recettes d'une compensation financière d'un même montant au titre de la participation foncière de la commune.

Le montant des acquisitions est de 4 301 041€HT. Des frais d'acquisitions sont constatés pour 31500 €HT.

Le poste « Acquisitions foncières » s'élève à 4 335 455 € HT pour l'année 2020. Le montant cumulé du poste acquisitions foncières au 31/12/2020 est de 6 507 167 € HT.

7.2 Etudes

Le montant total des « études » pour l'année 2020 s'élève à 4 800 € HT, ce poste a permis de conduire une étude technico juridique fin 2019 pour définir les meilleures conditions de réalisation du SMARTGRID. Suite à cette étude, la collectivité a acté le lancement d'une consultation sous forme de DSP et a décidé de retirer les montants de travaux liés au smartgrid (3.2M€) et les subventions liées.

Le poste « Etudes et honoraires » s'élève à 4 800 € HT pour l'année 2020. Le montant cumulé du poste étude au 31/12/2020 est de 601 300 € HT.

7.3 Travaux

- Travaux d'amenée des réseaux au nouveau répartiteur téléphonique

Le nouveau local Orange nécessitait un déplacement des réseaux Les travaux du nouveau chemin de câble ont été réalisés pour un montant de 94 800€HT.

Le poste « Travaux » s'élève à 94 800 € HT pour l'année 2020. Le montant cumulé du poste travaux au 31/12/2020 est de 332 112 € HT.

7.4 Honoraires techniques

Le montant total des honoraires techniques pour l'année 2020 s'élève à :

- 9 915 €HT pour le groupement de maîtrise d'œuvre infrastructure
- 2 537 € HT pour la coordination SPS

Le poste « Honoraires sur travaux » s'élève à 12 452 € HT pour l'année 2020. Le montant cumulé du poste honoraires techniques au 31/12/2020 est de 213 633 € HT.

7.5 Rémunération du concessionnaire

La rémunération du concessionnaire SEM Chamrousse Aménagement est conforme aux dispositions du traité de concession.

Deux versements ont été constatés en 2020 :

- 75 625 € HT pour le 4eme trimestre 2019
- 126 890 € HT pour le premier semestre 2020.

Une facture pour le second semestre 2020 a été établie pour un montant de 54 500 € HT et sera payée en 2021.

Nota : Ce poste n'impacte pas la trésorerie de la SEM du fait de la refacturation interne à la société.

Le poste « Rémunération du concessionnaire » s'élève à 202 515 € HT pour 2020. Le montant cumulé du poste Rémunération du concessionnaire au 31/12/2020 est de 649 790 € HT

7.6 Frais divers

Le montant total des frais divers prend en compte :

- Les frais de géomètre ainsi que l'assistance à la passation des actes administratifs pour les acquisitions foncières,
- Les frais d'avocats et d'huissiers de justice,
- Les frais de publications des appels d'offres (BOAMP...)
- Un travail sur une maquette virtuelle.

Le poste « Frais divers » s'élève à 21 636 € HT pour l'année 2020. Le cumul de ce poste au 31/12/2020 pour les années précédentes est de 72 791 € HT

7.7 Frais financiers

Emprunts

Le financement de l'opération est assuré par 4 emprunts contractés pour un montant total de 3,75M € :

Ces emprunts ont été mobilisés sur 2018 et 2019.

	Mobilisé en 2018	Mobilisé en 2019	Total
Crédit Agricole	788 264 €	211 736 €	1 000 000 €
CIC Lyonnaise de Banque	394 133 €	105 867 €	500 000 €
Caisse d'Epargne		1 000 000 €	1 000 000 €
Crédit Coopératif		1 250 000 €	1 250 000 €
TOTAL	1 182 397 €	2 567 603	3 750 000 €

Les frais financiers liés à ces emprunts sont de 49 700€.

Frais court terme

La trésorerie de l'opération ZAC Chamrousse Attitude est également portée par les fonds propres de la SEM Chamrousse Aménagement.

Les frais de court terme 2019 sont facturés en 2020. Le montant des frais Court Terme payé en 2020 est de 7 953 €.

Le poste « Frais financiers » s'élève à 57 653 € pour l'année 2020. Le cumul des frais financiers au 31/12/2020 est de 101 846 €.

Le montant total des dépenses d'investissement réalisées sur l'année 2020 s'élève à 4 729 311 € HT. Le total des investissements réalisés au 31/12/2020 s'élève à 8 478 639 € HT

8 - ETAT DES RECETTES AU 31/12/2020

Le détail des recettes réalisées en 2020 s'établit comme suit.

8.1 Cessions de charges foncières

La promesse de vente avec ARC a été signée le 7 décembre 2018 porte sur un montant total de 8 millions d'euros HT de recettes liées aux ventes des ilots A, B, C D, F et J de la ZAC.

Aucune vente n'a été enregistrée en 2020.

8.2 Participations - Subventions

La participation au titre du foncier (4 060K€) a été versée en compensation du prix du foncier communal cédé à la SEM.

Avances communales :

La commune a versé à l'opération en 2018 une somme de 250 000 € à titre d'avance.

Le projet de Smartgrid ayant été repris en direct par la commune, un 1er remboursement d'un montant de 125 000 € a été effectué à la commune en 2019.

Un second versement de 125 000€ sera reversé à la commune après l'acquisition et paiement de l'ilot A par Arc.

Le poste « Participations et subventions » s'élève à 4 060 000 € HT pour l'année 2020.

8.3 Produits financiers

L'évolution du solde de trésorerie de la concession au cours de l'année n'a pas permis de dégager de produits financiers en 2020.

Sans objet

Au 31/12/2020, le montant total des recettes est de 4 060 000€ correspondant à la participation foncière de la commune.

9 - TRESORERIE AU 31/12/2020

La trésorerie représente le solde des recettes encaissées et des dépenses réglées sur l'opération à un instant donné. Elle ne se base pas uniquement sur les dépenses et recettes réalisées, mais tient compte des échéanciers de règlement de ces montants.

La trésorerie de l'opération au 31/12/2020 s'élève à – 543 640 €.

10 - EVOLUTION PREVISIBLE DES DEPENSES

Pour tenir compte de l'avenant No1 conformément à la délibération du 28 mars 2019, la date limite de validité de la convention d'aménagement est fixée au 13 décembre 2027.

10.1 Acquisitions foncières

Convention ORANGE

Les acquisitions foncières du local Orange s'effectueront conformément à la convention signée en juillet 2019 :

- Acquisition de l'ancien local : indemnité de 180 000 €,
- Montant de 288 000 € HT pour le matériel technique (répartiteur).

Jugements en appel

Le poste foncier tient compte des jugements en appel rendus sur l'acquisition du garage de monsieur Goulot et sur la copropriété La Résidence.

Ainsi, le montant du poste foncier a été augmenté d'une somme 48 990€.

Le montant du poste foncier s'élève à 7 068 546 € HT au bilan révisé au 31/12/2020.

10.2 Etudes et honoraires

Aucune étude pré opérationnelle n'a été inscrite au budget 2021.

Le montant global des études et honoraires s'élève à 621 500 € HT au bilan révisé au 31/12/2020.

10.3 Travaux

Le montant des travaux s'élève à 6 227 714 € HT au bilan révisé au 31/12/2020 réparti de la manière suivante :

- Libération des sols : 178 299 € HT
- Travaux : 5 309 563 € HT
 - o 94 800 € HT : rétablissement des chemins de câbles entre les 2 répartiteurs téléphoniques
 - o 5 214 763 € HT suivant l'estimation AVP de la maîtrise d'œuvre pour la réalisation du programme des équipements publics,
- Phasage des travaux 195 994 € HT
- Imprévus 260 738 € HT (soit 5% des travaux)
- Local Orange 229 012 € H
- Révision de prix : 54 108 € HT.

Pour 2021, les dépenses prévisionnelles s'élèvent à 114 800 € HT, correspondant principalement aux postes suivants :

- Libération des sols : 114 800 € HT (Démolition et terrassement des immeubles acquis Orange + Copro rue des Orpins)

- Travaux VRD : prévus démarrage en 2022

Les dépenses plus conséquentes seront engagées une fois que sera perçue la recette liée à vente de l'ilot A.

10.4 Honoraires Techniques

Le montant de 76 963 provisionné en 2021 permet de payer des prestations réalisées en 2020 et les études à engager après la cession du lot A.

Le montant total du poste Honoraires techniques est de 871 097 € HT.
Ce poste présente une diminution de -13 211 € HT.

10.5 Rémunération du concessionnaire

Le montant de 151 600 €HT inscrit au bilan 2021 se décompose de la manière suivante :

- 54 500€ correspondant au 2nd semestre 2020 payé en 2021,
- 97 100€ correspondant à la rémunération de 2021.

Le tableau de la rémunération de la SEM Chamrousse Aménagement est annexé.

Le montant de la rémunération du concessionnaire sur la durée de l'opération n'évolue pas (1 720 500€ HT).

10.6 Frais divers

Les dépenses de frais divers sur la durée de l'opération (échéance 2027) n'évoluent presque pas et se décomposent ainsi :

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| - Géomètre : | 58 K€ HT |
| - Communication : | 142 K€ HT |
| - Expertises et contentieux : | 38 K€ HT |
| - Autres : | 33 K€ HT |

Les provisions en communication ont été réduites de 43 000€ par rapport à l'année précédente et s'établissent maintenant à 142 477€ HT.

Le montant des frais divers au nouveau bilan est de 278 542 € HT soit une diminution de -35 778 € HT

Le montant des frais divers est estimé à 33K€HT pour l'année 2021.

10.7 Frais financiers et emprunts

Le montant des frais financiers inscrit au nouveau bilan est de 392 100 €.

Pour 2021, les frais financiers des 4 emprunts contractés (3,75M€) ainsi que des nouveaux emprunts (800K€) devraient s'élever à 73 654 €.

Les frais financiers court terme sont estimés à 6 121€ pour 2021.

11 - EVOLUTION PREVISIBLE DES RECETTES

11.1 Cessions de charges foncières

Local ORANGE

La cession du nouveau local est prévue pour un montant de 160 000€ HT. Conformément à la convention signée avec Orange. Cette cession interviendra concomitamment à l'acquisition de l'ancien local orange situé sur l'ilot A.

Arc

En décembre 2018, la SEM Chamrousse Aménagement a signé une promesse de vente avec Arc portant sur l'ensemble des ilots constructibles de la ZAC pour un montant de 8M d'euros (€ HT).

Cette promesse de vente prévoit la signature de la vente de l'ilot A à partir de décembre 2019.

La cession de l'ilot A interviendra, après acquisition et démolition du local Orange, dans le courant de l'année 2021.

Le permis de construire de l'ilot B a également été délivré en janvier 2020.

11.2 Emprunt

En 2021, l'opération a un besoin 800K€ pour finaliser la dernière acquisition foncière (Orange) et procéder aux démolitions.

Un recours à l'emprunt sera mis en place auprès des partenaires bancaires avec la garantie à 80% de la Communauté de Communes Le Grésivaudan.

Ce financement est nécessaire pour poursuivre l'opération jusqu'à la cession de l'ilot A.

11.3 Participations – Subventions

Conformément à l'avenant No1 au traité de concession, le montant de la participation communale est réduit à 9 020 000 € HT qui se décompose de la manière suivante :

- 4 060 000€ HT de participation au titre d'un apport en nature des terrains constructibles
- 4 960 000€ HT de participation au titre de rachat des équipements publics

Le montant de la participation liée aux équipements publics sera appelé sous forme d'avances dès 2022 en fonction des besoins de trésorerie du bilan d'opération suivant l'échéancier prévisionnel suivant :

- 1,5 M€ HT en 2022
- 2,2 M€ HT en 2023
- 1,26 M€ HT en 2024

Il est rappelé que cette participation assujettie à la TVA est éligible au FCTVA dans les conditions prévues par l'article L1615-11 du Code des collectivités territoriales.

Pour récupérer la TVA, la collectivité devra inscrire cette dépense dans son budget d'investissement.

Les avances de participation seront transformées en participation TTC lors de la remise des équipements publics à la collectivité en fin d'opération (2027).

Avance de 250 000€

Le traité de concession prévoyait initialement le versement annuel d'une participation de 250 000€ pour la réalisation du réseau de chaleur. Du fait de la décision de la commune en décembre 2019 de réaliser le Smartgrid en DSP, ce versement annuel est annulé.

La collectivité avait versé une avance sur participation de 250 000€ en 2018. La moitié de cette avance lui a été retournée en 2019, l'autre moitié de 125 000 € sera reversée une fois la vente de l'ilot A payée par le promoteur Arc.

Participation au titre du foncier :

La participation de la commune au titre du foncier a été régularisée en 2020 pour un montant de 4 060 000 €.

11.4 Produits financiers

En cas de solde positif, la trésorerie de l'opération génère des produits financiers au taux de rémunération appliqué par la banque au compte courant d'opération.

Néanmoins, dans le respect du principe de prudence dans l'évaluation des recettes et dépenses, nous ne prévoyons aucun produit financier pour la suite de l'opération.

12 - RESULTAT D'EXPLOITATION ET TRESORERIE

Les investissements en études, en foncier ainsi que les premiers travaux de libération des terrains réalisés dans les premières années de la concession d'aménagement ne sont pas encore contrebalancés par ces cessions foncières.

Ainsi, les résultats d'exploitation déficitaires des années 2018 et 2019 ont été compensés par un recours à l'emprunt (3.75M€).

Pour retrouver une trésorerie viable, il sera nécessaire de mettre en place un emprunt de 800 000 d'euros sur l'année 2021 comme il l'avait été annoncé en 2020. La garantie de la CC le Grésivaudan sera nécessaire. Cet emprunt sera utile jusqu'à la cession de l'ilot A.

La trésorerie de l'opération présente un déficit au 31 décembre 2020 (-543 640 €). Cette trésorerie redeviendra positive avec la vente de l'ilot A en 2021 (+ 1 132 334€).

A la fin de l'opération, le bilan d'opération et la trésorerie sont à l'équilibre.

13 - CONCLUSION

Il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver le bilan financier au 31/12/2020
- d'approuver le présent Compte Rendu Annuel à la Collectivité

Annexes

Annexe 1 : Bilan et plan de trésorerie prévisionnels

Annexe 2 : Tableau des acquisitions foncières

Annexe 3 : Tableau des cessions

Annexe 4 : Rémunération de la SEM Chamrousse Aménagement

CRAC au 31/12/2020

Ligne Intitulé	Bilan		Réalisé									Prévisionnel									Bilan	
	Approuvé	Année	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Nouveau	Ecart							
	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année							
DEPENSES	17 179 998													17 179 999	1							
1 ACQUISITIONS	7 019 556	1 850 047	1 899 281	4 729 311	992 913	1 882 211	1 773 474	1 573 784	733 069	5 000	720 300	1 025 609	7 068 546	48 990								
2 ETUDES	621 500	576 000	20 500	4 800	536 379	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 200	621 500	0								
3 TRAVAUX	6 227 714		237 312	94 800	114 776	1 520 511	1 448 034	1 310 104	510 469	530 000	84 000	461 708	6 227 714	-13 211								
4 HONORAIRES TECHNIQUES	884 308	80 498	120 684	12 452	76 963	110 500	113 000	111 000	89 000	26 500	27 000	73 000	871 097	-35 778								
5 FRAIS DIVERS	314 320	190	50 965	21 636	33 420	40 000	31 000	27 500	80 100	80 100	63 300	455 890	1 720 500	1								
6 REMUNERATION SOCIETE	1 720 500		447 275	202 515	151 600	123 700	103 940	92 180	17 000	17 000	11 000	9 480	392 101									
7 FRAIS FINANCIERS	392 100	6 007	38 185	57 653	79 775	77 500	72 500	23 000														
8 FONDS DE CONCOURS																						
9 PRORATA DE TVA																						
RECETTES	17 180 000	250 000	-125 000	4 060 000	2 075 000	2 850 000	3 200 000	2 350 000	1 690 000	1 690 000	830 000	830 000	17 180 000	0								
1 CESSIONS DE TERRAINS ET DE DROITS A CONS	8 000 000				2 040 000	1 350 000	1 000 000	1 090 000	1 690 000				8 000 000	0								
2 CESSIONS IMMEUBLES BATIS	160 000				160 000								160 000									
3 PRODUITS DIVERS & EXCEPTIONNELS																						
4 PRODUITS FINANCIERS																						
5 REMBOURSEMENT DE MANDAT																						
6 PARTICIPATION COMMUNE	9 020 000	250 000	-125 000	4 060 000	-125 000	1 500 000	2 200 000	1 260 000					9 020 000									
7 AUTRES PARTICIPATIONS																						
8 FONDS DE CONCOURS																						
9 SUBVENTIONS																						
RESULTAT D'EXPLOITATION	2	-1 600 047	-2 024 281	-669 311	1 082 087	967 789	1 426 526	776 216	956 931	-720 300	-195 609	1	1	-1								
AMORTISSEMENTS	4 150 000				206 114	276 191	1 460 167	2 396 961	210 567				4 550 000	400 000								
1 REMBOURSEMENTS AVANCES	400 000													-400 000								
2 AVANCES VERSEES																						
3 EMPRUNTS	3 750 000				206 114	276 191	1 460 167	2 396 961	210 567				4 550 000	800 000								
9 TVA																						
MOBILISATIONS	4 150 000	1 182 397	2 567 603		800 000								4 550 000	400 000								
1 AVANCES RECUES	400 000													-400 000								
2 REMBOURSEMENT (DES AVANCES VERSEES)																						
3 EMPRUNTS	3 750 000	1 182 397	2 567 603		800 000								4 550 000	800 000								
9 TVA																						
FINANCEMENT		1 182 397	2 567 603		593 886	-276 191	-1 460 167	-2 396 961	-210 567													
TRESORERIE		-598 522	117 818	-543 640	1 132 334	1 823 932	1 790 291	169 546	915 910	195 610	1	1										

ACQUISITIONS FONCIERES

Propriétés foncières de la SEM au 31/12/2020

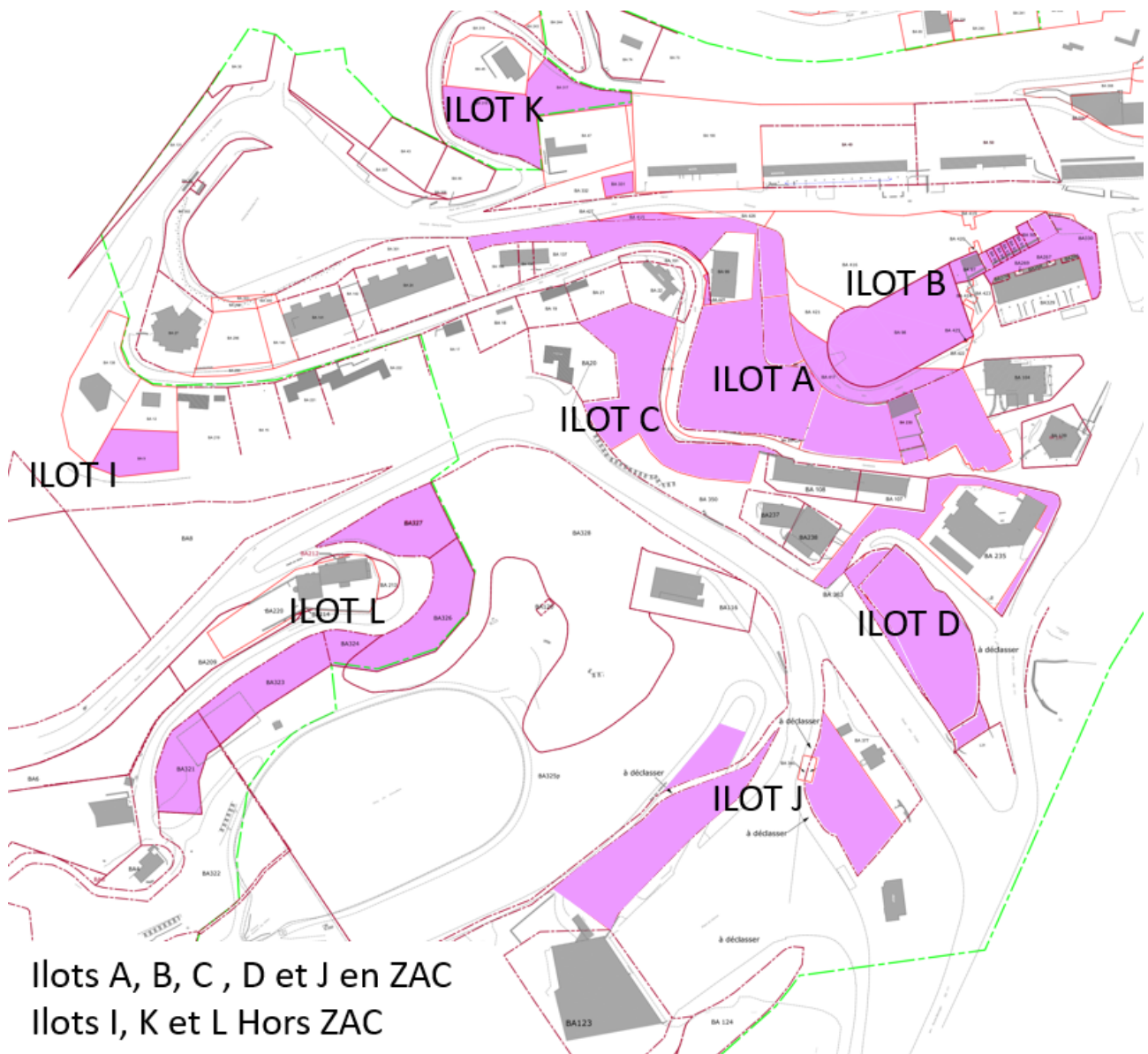


TABLEAU DES CESSIONS

Suivant promesse de vente signée avec le promoteur ARC le 7 décembre 2018.

	Promesse de vente 7 décembre 2018
	m ² de SP
Cession de terrain	
Lot A :	17 000
<i>Hotel 3*</i>	3 500
<i>Hotel 4*</i>	4 500
<i>Commerce</i>	
<i>Salle de séminaire</i>	400
<i>RT</i>	4 800
<i>SPA</i>	3 800
<i>Parking : 400pl - 450pl</i>	
Lot B1 : Commerces	14 000
Lot C : Résidence Tourisme	3 000
Lot D : Résidence Tourisme	5 000
Lot F : Résidence Tourisme	3 000
Lot J : Résidence Tourisme	11 000
Total	53 000

TABLEAU DE LA REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

SEM CHAMROUSSE AMENAGEMENT
avr-21

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Traité de concession										
Total	216 900	306 000	181 390	97 100	123 700	103 940	92 180	80 100	63 300	105 890
Frais fixes annuels	408 000	41 000	41 000	41 000	41 000	41 000	41 000	41 000	40 000	40 000
Relation collectivités	120 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000
Gestion financière	120 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000
Communication	48 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	4 000	4 000
Comptabilité	120 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000
Concertation	6 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Concertation	6 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Missions particulières	20 000	10 000	-	-	-	-	-	-	-	-
Dossier de réalisation	10 000	10 000	-	-	-	-	-	-	-	-
DLE + maj étude d'impact si nécessaire	10 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acquisitions foncières	68 000	27 500	11 500	11 500	3 500	3 500	3 500	3 500	8 500	8 500
Gestion du site	28 000	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	-	-
Acte	40 000	24 000	8 000	8 000	-	-	-	-	-	-
Cessions	184 500	60 500	-	11 000	17 000	16 000	22 000	6 000	8 500	8 500
Consultation opérateurs	45 000	15 000	-	-	-	-	-	-	-	-
Compromis	40 500	40 500	-	-	-	-	-	-	-	-
Acte de vente	54 000	-	-	6 000	12 000	6 000	12 000	6 000	6 000	6 000
Suivi des travaux - SAV	45 000	5 000	-	5 000	5 000	10 000	10 000	-	2 500	2 500
Pilotage général	622 000	155 000	128 890	33 600	62 200	43 440	25 680	29 600	14 800	7 390
Planification	10 000	2 000	3 000	1 000	1 000	1 000	1 000	-	-	-
Consultations études	10 000	3 000	3 000	1 000	1 000	-	-	-	-	-
Consultation travaux	10 000	2 000	3 000	2 000	1 000	1 000	1 000	-	-	-
Conduite d'opération	582 000	148 000	119 890	29 600	59 200	41 440	23 680	29 600	14 800	7 390
Dossiers de prêts	12 000	12 000	-	-	-	-	-	-	-	-
Liquidation	50 000	-	-	-	-	-	-	-	-	50 000
Total € HT	1 370 500	306 000	181 390	97 100	123 700	103 940	92 180	80 100	63 300	105 890

Valeur : Novembre 2017