



Z.A.C. DU CHÂTEAU
COMMUNE DE LA BÂTHIE

* * *

***COMPTE-RENDU ANNUEL
A LA COLLECTIVITE PUBLIQUE***

La Convention Publique d'Aménagement signée le 10 mars 2004, approuvée par la Sous-Préfecture de la Savoie le 12 mars 2004 fait obligation à l'Aménageur, au terme de l'Article 18, d'établir un Compte Rendu Annuel d'Activités, en application de l'Article L.1523.3. du Code Général des Collectivités Territoriales, récapitulant les actions menées sur l'opération et les prévisions sur les exercices à venir.

TEL EST L'OBJET DU PRESENT DOCUMENT

CORAL
Z.A.C. DU CHÂTEAU

* * *

DOCUMENTS PRESENTES

- Rappel des données Administratives et physiques
- Echancier et bilan actualisé (valeur 31 Octobre 2017)
- Commentaires sur le bilan.

* * *

CORAL
Z.A.C. DU CHÂTEAU

* * *

DONNEES ADMINISTRATIVES

- | | |
|---|------------|
| • Création de la Z.A.C. | 26.02.2004 |
| • Convention Publique d'Aménagement | 10.03.2004 |
| • Avenant n° 1 | 31.08.2007 |
| • Durée de la Convention Publique d'Aménagement | 5 ans |
| • Fin de la Concession | 10.03.2011 |
| • Avenant n° 2 (prorogation 31.12.2014) | 07.03.2011 |
| • Avenant n° 3 du 3.12.2013 | 31.12.2015 |
| • Avenant n° 4 du 09.06.2016
(prolongation durée concession) | 31.03.2017 |
| • Avenant n° 4
(prolongation durée concession) | 31.03.2019 |

DONNEES PHYSIQUES

- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| • Superficie de la Z.A.C. | 41 285 m ² |
| • Surface cessible | 28 600 m ² |
| • Surface vendues | 22 450 m ² |
| • Surface restant à vendre | 5 850 m ² |

CORAL
Z.A.C. DU CHÂTEAU

* * *

COMMENTAIRES SUR LE BILAN
(Chiffres en Milliers d'EUROS Hors Taxes)

* * *

I - FONCIER

La totalité du foncier est maîtrisé et a été payé à CoRAL.

II - DEPENSES (RAPPEL)

Le montant des études de la ZAC du Château s'élève à 30k€ comprenant l'ensemble des études préalables, y compris dossiers administratifs et INRAP.

Le programme d'acquisitions est terminé et représente 176 K€ en principal et 14 K€ en frais annexes.

Le montant des marchés de travaux du groupement FTGE/MARTOÏA/EIFFAGE et de l'entreprise BARBIER s'élève à 451k€ et 25k€ de maîtrise d'œuvre.

Aucuns travaux n'ont été engagés depuis la pose de l'éclairage public au printemps 2012.

Les 100k€ initialement provisionnés pour des travaux d'amélioration de la ZAC sont gelés.

III - RECETTES

Les vente de terrains représentent 22 450 m² pour 877 K€ de charges foncières :

SCI La Bâthie	2 680 m ² soit 105 K€
BSL Labo	2 400 m ² soit 95 K€ et 3 450 m ² soit 155 K€
VASSIMO	9 825 m ² soit 343 K€
Cts PEROLD échange	2 625 m ² soit 6 K€
SCI MAT IMO	4 092 m ² soit 139 K€

La société ECOGAM n'a pas donné suite à son projet. Un cabinet d'Experts comptables lié à des centrales de réservation hôtelières était intéressait par les lots 1 et 2.

Toutefois, suite à un avis de RTE, les conditions de construction au pied du pylône se sont durcies. Un certificat d'urbanisme opérationnel a été demandé, cette fois-ci l'avis de RTE est désormais officiel, les constructions doivent observer un recul de 28 m par rapport au pied du pylône. Entre ce recul technique de RTE et les règles d'urbanisme, cette parcelle n'est plus constructible.

Des discussions s'engagent avec RTE afin de résorber cette situation qui bouleverse l'économie de la ZAC. Les prévisions envisagées ne peuvent être maintenues.

III - TRESORERIE

A la date de l'arrêté, la trésorerie de l'opération demeure excédentaire de + 7 K€.

Toutefois, au regard du blocage avec RTE, il convient d'être prudent sur la trésorerie finale de l'opération. En gelant la dépense de travaux de 100k€ HT et en annulant la recette de cession des lots 5&6, la trésorerie finale de l'opération serait déficitaire de – 7k€.

Conclusion

L'avis technique de RTE imposant un recul des constructions de 28m bouleverse l'équilibre économique de la ZAC. Dans l'attente des échanges qui doivent se tenir avec cette administration, il est conseillé de geler les dépenses de travaux et d'annuler la vente envisagée des lots 5 et 6.

Ainsi, il est demandé à la Co.RAL :

- 1) *De geler les dépenses de travaux et de geler la recette de cession des lots 5&6*
- 2) *D'approuver le présent compte rendu ainsi que le bilan financier actualisé valeur Octobre 2017, à hauteur de 900 K€ HT de dépenses et 892 k€ de recettes.*