

**SOCIETE D'AMENAGEMENT  
DE LA SAVOIE**



**ARLYSERE**



**Z.A.C. DE TERRE NEUVE II**  
**COMMUNE DE GILLY SUR ISERE**

\* \* \*

**COMPTE-RENDU ANNUEL  
A LA COLLECTIVITE**

La Convention Publique d'Aménagement signée le 02 juin 2006, approuvée par la Sous-Préfecture de la Savoie le 23 juin 2006 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.

La ZAC de TERRE NEUVE a été transférée à ARLYSERE Agglomération par délibération du Conseil Communautaire n° 59 au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

**TEL EST L'OBJET DU PRESENT DOCUMENT**

**CORAL**  
**Z.A.C. DE TERRE NEUVE II**

\* \* \*

***DOCUMENTS PRESENTES***

- Rappel des données Administratives et physiques
- Echancier et bilan actualisé (valeur 31/10/2017)
- Commentaires sur le bilan
- Plan de découpage de la ZAC.

\* \* \*

**ARLYSERE**  
**Z.A.C. DE TERRE NEUVE II**

\* \* \*

**DONNEES ADMINISTRATIVES**

- |   |            |
|---|------------|
| • Création de la Z.A.C.   | 22.06.2006 |
| • Convention Publique d'Aménagement                                   | 02.06.2006 |
| • Durée de la Convention Publique d'Aménagement                       | 5 ans      |
| • Fin de la Concession  | 02.06.2011 |
| • Avenant n° 1 (prorogation CPA de 5 ans)                             | 02.06.2016 |
| • Fin de la concession<br>(Avenant n°2 de prolongation du 03.12.2013) | 31.12.2019 |
| • Fin de la concession<br>(Avenant n°3 de prolongation du 03.03.2016) | 31.12.2029 |

**DONNEES PHYSIQUES**

- |  |                        |
|--|------------------------|
| • Superficie de la Z.A.C   | 286 000 m <sup>2</sup> |
| • Surface bande 100m   | 63 083 m <sup>2</sup>  |
| • Surface cessible (dont 15 000 m <sup>2</sup> de terrains pollués): | 168 000 m <sup>2</sup> |
| • Surfaces sous compromis  | 30 000 m <sup>2</sup>  |
| • Surface vendue   | 57 990 m <sup>2</sup>  |
| • Surface restant à vendre   | 80 000 m <sup>2</sup>  |

# **ARLYSERE**

## **Z.A.C. DE TERRE NEUVE II**

\* \* \*

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

\* \* \*

La zone à aménager dite de Terre Neuve II représente 28,60 ha et se situe dans le prolongement de la ZAC de Terre Neuve. Déduction faite de la surface de la bande des 100m, la superficie aménageable est de 22,3 ha dont 17ha cessibles.

#### **DOSSIERS REGLEMENTAIRES**

La majorité des dossiers réglementaires sont terminés.

- L'arrêté Loi sur l'Eau a été obtenu le 13 août 2009.
- La première autorisation de défrichement a été obtenue par arrêté préfectoral du 23 novembre 2009 pour les terrains propriétés de la Co.RAL.
- Un deuxième dossier a été déposé en juin 2012 et obtenu le 22 juillet 2014.

Toutefois pour cause de diagnostic complémentaire des forêts humides de l'Isère un dernier dossier portant sur les terrains qui n'étaient pas encore maîtrisés, a été déposé début 2015.

Dans le silence de l'administration, le reliquat des arbres concernés a été déboisé.

Le dossier de servitudes relatif à l'ancienne décharge a été déposé. Celui-ci est toujours en cours d'instruction par les services de la DREAL.

#### **FONCIER :**

La totalité des terrains sont désormais maîtrisée. La Déclaration d'Utilité Publique et l'ordonnance d'expropriation ont été prononcés respectivement le 27 décembre 2012 et le 26 mars 2013. Le transfert de propriété officiel est intervenu par acte administratif le 12 février 2014.

Cet acte de vente prévoit que le paiement du prix de vente se fera au gré des commercialisations.

Pour ne pas alourdir le bilan d'opération, il est proposé de payer le prix de vente lorsque le bilan de ZAC sera consolidé et bénéficiaire.

Le chemin forestier a été déclassé et appartient désormais à la SAS.

Les négociations avec le stand de tir sont toujours en cours. Après discussion à l'amiable, la SAS a récupéré une bande de terrain qu'occupait illégalement STRA.

## **ETUDES**

Le montant des études réalisées s'élève à 122k€ à la date d'arrêté du présent CRAC.

La mission de diagnostic pollutions confiée à INGEOS s'élève à 46k€ ht.

Au titre des prescriptions Préfectorales issues du dossier de servitudes, l'autorité environnementale devait autoriser la réalisation de parking et d'espaces verts au-dessus de la quasi-totalité de l'ancienne décharge. Le reste des sols qui ne subira pas d'aménagements devra quant à lui être clôturé.

22 k€ ont été provisionnés au titre des études complémentaires dont nous pourrions avoir besoin sur ce sujet.

Dans le cadre du PETR (Pôle d'Equilibre Territoriaux et Ruraux) et de la démarche TEPOS (Territoire à Energie Positive) la zone de Terre Neuve a pu accueillir un Bâtiment à Energie Positive (BEPOS) qui fera office de bâtiment d'accueil de la ZAC.

## **TRAVAUX de ZAC**

En 2017 il n'y a pas eu de travaux notoires d'aménagement. L'essentiel des travaux ont été ceux du BEPOS.

Le cumul des dépenses de travaux de la ZAC Terre Neuve 2 est de 2 870 k€ HT à la date d'arrêté du présent CRAC.

Le montant global des travaux de VRD de la ZAC est estimé à 3 776k€ HT.

### **Bâtiment d'accueil (BEPOS):**

Le chantier du BEPOS a démarré fin 2016. Fin octobre 2017, la coque du bâtiment est terminée, toutefois, suite à un changement de programme, les travaux d'aménagement intérieurs ont été suspendus jusqu'à la signature de baux spécifiques.

Le coût global du bâtiment sera de l'ordre de 3 000k€ HT.

Les subventions attendues pour la création de ce bâtiment sont de 830k€ et sont réparties de la manière suivante :

- Subventions CTS : 250 k€
- Subventions TEPCV : 300k€
- Subvention CDDRA : 280k€

Les subventions sont perçues par Arlysère qui verse à la SAS une participation égale à ces aides.

**COMMERCIALISATION :**

Une vente a été signée en 2017 avec la Société SOMERM, entreprise de montages de remontées mécaniques.

A part les 3ha de POMA, il n'y a pas pour le moment de nouveau compromis signés. D'autres possibilités d'implantations sont à l'étude.

**Détail des ventes et prospects :**

Lot	Société	Surface
13	POMA	30 000
14b	POMA	47 000
15	BEPOS	3 990
16		4 144
17		4 600
18		4 150
19		4 765
20		4 905
21		4 124
22		4 748
23	JC VITALE	7 000
24		9 515
25		9 035
26		9 700
27		9 430
19,20,21,22	Inconstructibles	10 846

**Synthèse des ventes et prospects :**

Vendu	57 990
Sous Compromis	30 000
Reste à vendre	79 962
<b>TOTAL</b>	<b>167 952</b>

Compte-tenu de ces éléments, la recette foncière attendue en fin d'opération est estimée à 5 752k€ HT.

## **SUBVENTIONS**

La CoRAL a perçues des aides du Conseil Départemental et de la Commune de Gilly pour la réalisation du giratoire et ont été reversé à la SAS sous forme de participation à hauteur de 320k€ HT en 2015.

Les aides liées à la réalisation du BEPOS n'ont pas encore été perçues.

## **TRESORERIE**

Du fait des nombreux travaux engagés en 2016 pour l'arrivée de POMA et payés pour partie en 2017, la trésorerie au 31 octobre 2016, est déficitaire de – 2 800K€ HT.

Pour couvrir ces besoins en trésorerie, le recours à l'emprunt est nécessaire. Il propose de souscrire un emprunt de 1 280 000€ HT et un emprunt de 1 640 000€ HT. Ces deux emprunts sont liés à la réalisation du BEPOS.

Par ailleurs, il a demandé à Arlysère le versement d'une avance de trésorerie de 500K € HT, laquelle sera restituée lorsque la trésorerie sera bénéficiaire.

Au terme de la concession de Terre Neuve 1, l'excédent pourrait être versé à la ZAC de Terre Neuve 2 sous forme de fond de concours. Cet excédent estimé à 403k€ est positionné en 2019.

Par ailleurs, la concession de la ZAC Porte de Tarentaise arrivant à son terme, il est proposé de verser l'excédent de Trésorerie de 160k€ à la ZAC TERRE NEUVE 2 sous forme de fond de concours.

Il est à noter qu'au regard des prévisions actuelles, l'excédent de trésorerie de la ZAC en 2029 pourrait être d'environ 440k€ HT.

## **BILAN :**

L'année 2017 est surtout marquée par la réalisation du bâtiment d'accueil de la ZAC (BEPOS) qui sera un marqueur important de dynamisation.

Le rythme de commercialisation s'est ralenti, toutefois, plusieurs pistes d'implantations sont à l'étude.

Le bilan des dépenses de la ZAC de Terre Neuve devraient s'élever à *8 724k€ et 9 127€ de recettes*

**Ainsi, il est demandé à la Co.RAL :**

- 1) *D'approuver le bilan financier incluant la création du bâtiment d'accueil amorti à échéance 2029 avec un total de dépenses à 8 724k€ et 9 127€ de recettes.*
- 2) *D'approuver le versement du fond de concours de la ZAC Porte de Tarentaise lors de la fin de la concession en mars 2018. Le fond de concours est estimé à 160k€.*
- 3) *D'approuver et de garantir l'emprunt court terme de 1 280 000€ HT nécessaire à la réalisation du BEPOS.*
- 4) *D'approuver et de garantir l'emprunt long terme de 1 640 000€ HT nécessaire à la réalisation du BEPOS.*
- 5) *D'approuver le versement d'une avance de trésorerie de 500 K € HT.*
- 6) *D'approuver le versement du fond de concours de Terre Neuve à Terre Neuve 2 en 2019 pour un montant de 450 000€*
- 7) *D'appeler la garantie de loyers du BEPOS lors de son achèvement*
- 8) *D'approuver la participation de 830k€ HT pour l'équilibre du BEPOS. Un premier versement interviendra en 2017 à hauteur de 400 000€, le second interviendra en mars 2018 à hauteur de 230 000€ et le solde de 200 000€ sera versé en juin 2018.*