

**SOCIETE D'AMENAGEMENT
DE LA SAVOIE**



ARLYSERE



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

* * *

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.

La ZAC de TERRE NEUVE a été transférée à ARLYSERE Agglomération par délibération du Conseil Communautaire n° 59 au 1^{er} janvier 2017.

TEL EST L'OBJET DU PRESENT DOCUMENT

Octobre 2017 – SAS Albertville

ARLYSERE
Z.A.C. DE TERRE NEUVE

* * *

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.

* * *

CORAL
Z.A.C. DE TERRE NEUVE

* * *

DONNEES ADMINISTRATIVES

- | | |
|---|------------|
| • Création de la Z.A.C. | 26.02.2004 |
| • Convention Publique d'Aménagement | 10.03.2004 |
| • Durée de la Convention Publique d'Aménagement | 10 ans |
| • Fin de la Concession | 10.03.2014 |
| • Avenant 1 du 03.12.2013
(Prolongation délais concession) | 31.12.2019 |

DONNEES PHYSIQUES

- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| • Superficie de la Z.A.C. | 87 000m ² |
| • Surface cessible | 65 000 m ² |
| • Surface vendue | 44 223 m ² |
| • Surfaces sous compromis | 4 300 m ² |
| • Surface restant à vendre | 17 405 m ² |

CORAL
Z.A.C. DE TERRE NEUVE

* * *

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

* * *

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.

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

ACQUISITIONS

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. L'ensemble des terrains qui appartenaient à la CoRAL ou aux particuliers sont désormais maîtrisés.

Le chemin forestier a été déclassé et appartient désormais.

Cet acte de vente prévoit que le paiement du prix de vente se fera au grès 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. En fin d'année 2017, la SAS reversera à Arlysère le montant des ventes correspondantes aux cessions de l'année, soit 89k€.

Le montant de ces acquisitions foncières est évalué à 470 k€ en fin d'opérations.

ETUDES

Les dépenses d'études portaient sur les études préalables, levés de géomètre, études de sol, dossiers administratifs, etc. Elles se montent à 44 K€.

TRAVAUX

A la date de l'arrêté, les dépenses de travaux s'élèvent à 782k€. Les travaux 2017 permettent de finir la viabilisation de la ZAC, il restera que du paysagement et l'enrobé définitif.

Notons par ailleurs que la pompe de relevage est opérationnelle et que l'entretien des réseaux et des plantations appartient désormais à Arlyser.

Le montant total des travaux de la ZAC est estimé à 1 338k€ HT.

COMMERCIALISATION

L'année 2017 a été marquée par la vente de plusieurs terrains pour les sociétés : MANNO, LENOBLE et SSVH. Une dernière vente sera signée avant fin 2017 avec SAS DEVELOPPEMENT pour un bâtiment logistique PASSION-FROID.

Le tableau ci-joint récapitule l'état des ventes :

Lot	Société	Surface
1	MD ELEC	2 380
2	Pichet	1 000
3	ATP	3 000
4	MANNO	3 976
5	LENOBLE	2 388
6	SSVH	5 006
7	SSVH	3 473
8		5 035
9	POMONA	4 300
10		4 025
11		3 350
12		4 995
14a	POMA	23 000

Vendu	44 223
Sous Compromis	4 300
Reste à vendre	17 405
TOTAL	65 928

Au 31 octobre 2017, l'état des recettes de ventes était de 1 371k€ HT.

A la date de l'arrêté du présent CRAC, il ne reste qu'un compromis à réitérer d'ici la fin d'année 2017.

4 terrains sont toujours à la vente, pour lesquels il n'existe que quelques discussions. La commercialisation se ralentissant, il apparaît nécessaire de prolonger la durée de la concession afin de solder les ventes des derniers terrains.

RECETTES

Le fond de concours de la ZAC de Venthon de 131k€ a été versé en décembre 2011.

La subvention attendue du Conseil Général a été transformée en participation à hauteur de 100 000k€ en 2015.

TRESORERIE

A la date d'arrêté du présent CRAC, la trésorerie de l'opération est bénéficiaire de 482 K€ HT

Deux avances de trésorerie ont été versées par CoRAL, la première de 120k€ en 2012 et la seconde de 350k€ en 2014 pour un montant total de 470k€ HT.

De manière prudente, il est proposé de verser 450k€ HT de l'excédent de trésorerie en 2019, sous forme de fond de concours pour abonder le budget de la ZAC TERRE NEUVE 2.

En fin d'opération, la trésorerie est estimée à 150 K€ HT.

CONCLUSION

L'aménagement de la ZAC de Terre Neuve est presque achevé, la commercialisation a été très positive en 2017. Plusieurs terrains ont été vendus et de nombreux chantiers de bâtiments sont en cours.

Notons toutefois que l'ensemble des compromis ont été réitérés et qu'il n'y a plus de compromis en cours.

Pour solder la vente des derniers terrains, il est proposé de proroger de 3 ans la concession d'aménagement, soit jusqu'au 31/12/2022.

La trésorerie bénéficiaire de Terre Neuve pourra être versée sous forme de fond de concours à la ZAC de Terre Neuve 2 afin d'améliorer la trésorerie de cette ZAC qui supporte plus de dépenses. Ce fond de concours est inscrit en 2019 à hauteur de 450k€ HT.

L'ensemble des dépenses prévisibles est de 2 902 k€ HT et 3 053 k€ HT de recettes.

Ainsi, il est demandé à la CORAL :

- 1) D'approuver le compte rendu ainsi que le bilan financier actualisé valeur 31/10/2017 à hauteur de 2 902k€ de dépenses et 3 053 k€ de recettes.
- 2) De proroger la concession d'aménagement jusqu'au 31/12/2022 afin de solder les ventes de terrains.
- 3) Autoriser le fond de concours de la ZAC Terre Neuve lorsque celle-ci sera bénéficiaire, au profit de Terre Neuve 2, qui doit absorber de nouvelles dépenses.

De manière prudente, le fond de concours est ramené à 450k€ HT, celui-ci sera versé en 2019.