

CHAMROUSSE

ALPES-FRANCE 1700

Chamrousse 2030 ... Ensuite ...

Réunion publique du 29 Février 2024

**COMMUNE
DE CHAMROUSSE**

35, place des Trolles
38410 CHAMROUSSE
Tél. : +33 (0)4 76 89 90 21
mairie@chamrousse.com
www.mairiechamrousse.com

Chamrousse 2030 - Rappel

Principales étapes

- Un projet qui a émergé en période électorale 2013-2014 : opération de requalification urbaine et économique de Chamrousse 1650.
- 2015 - Concours de maîtrise d'œuvre urbaine pour le réaménagement du centre bourg de Recoin : le lauréat est un groupement dont le mandataire est l'agence AKTIS.
- Création de la ZAC « Chamrousse Attitude » par délibération du 10 mars 2017.
- 14 novembre 2017 : arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique du projet
- 13 décembre 2017 : désignation de la SEM Chamrousse Aménagement comme concessionnaire pour l'aménagement de la ZAC.
- Parallèlement en 2017 : consultation des opérateurs.
- 7 décembre 2018 : signature de la promesse unilatérale de vente (PUV) de tous les lots avec Arc Promotion

Contenu du projet (surfaces indicatives)

Services et activités touristiques : centre balnéotonique, loisirs, commerces , salle multi media, séminaire	20 000 m ² SP
Coworking, espace smart station	2 000 m ² SP
Unités d'hébergement	12 000 m ² SP
Résidences de tourisme (600 appartements)	30 000 m ² SP
3 hôtels (4 et 3 étoiles)	12 000 m ²
Stationnement en ouvrage	400 places

- Aménagement du Centre bourg, piétonisation, terrasses paysagères,
- Création de 250 à 350 emplois
- Création d'une chaufferie biomasse et ombrière photovoltaïque, place des Niverolles.

Un projet cohérent dans sa globalité

- Centre balnéotonique, espaces de loisirs,

↳ Attractivité

↳ Hôtels et résidences



Commerces

- Emplois ↔ création d'hébergements
- Parkings ↔ piétonisation

Au total, le projet compte 9 lots.

Un projet phasé

Une 1ère tranche opérationnelle dès 2020

Une première tranche opérationnelle réalisable dans les emprises foncières maîtrisées à 90% par la commune :

Pour démarrer rapidement le projet, une première tranche permettrait la construction immédiate du complexe parking P1 (400 places)/Centre balnéotonique/SPA/Hôtels 3* et 4* et RT 4*/Séminaires/Belvédère, avec la possibilité souhaitable de réaliser les Séracs de commerces, services et loisirs, et les espaces publics attenant. Dans la foulée, la suppression de la voirie des gaboureaux peut être envisagée pour transformer rapidement l'image de Chamrousse.

Enfin, cette première phase peut-être complétée par la réalisation d'une belle résidence de tourisme sur les terrains de tennis actuels, complétant ainsi le changement avec la première image de l'entrée de recoin devenue Chamrousse Village 1650.

Cette première tranche est indispensable à l'amorçage du nouveau développement économique de la station. Elle comprend bien sûr le complexe Balnéotonique/Hôtels, mais aussi les Séracs de commerces et le Sérac de services (en noir) qui accueillera les espaces de co-working à l'étage et surtout les espaces de **show-room de la Smart Station Connectée**, ses liens avec le milieu des entreprises, de la recherche et de l'innovation grenobloise, ainsi qu'un espace attractif vitrine des avancées technologiques à Grenoble pourra être un relai du futur Open Innovation Centre de la Presqu'île scientifique de Grenoble.

La PUV prévoyait que la vente du lot A intervienne avant toutes les autres, ce qui est en phase avec la cohérence intrinsèque au projet.

Signature d'une promesse unilatérale de vente (PUV)

- Le 7 décembre 2018 avec la SCCV Chamrousse Attitude 1 représentée à l'acte par ARC SAS.
- La promesse concerne 9 lots :
 - ↳ Les lots A, B1, C (rue des Gentianes), D (creux des Gaboureaux), F (hôtel sous l'Aiguille) et J (Vernon) compris dans le périmètre de la Zac,
 - ↳ Les lots I2, K, L qui ne sont pas compris dans le périmètre de la Zac,
- Le lot A doit être cédé en premier :
 - ↳ Les autres lots compris dans la promesse ne peuvent être vendus qu'après la cession du lot A.

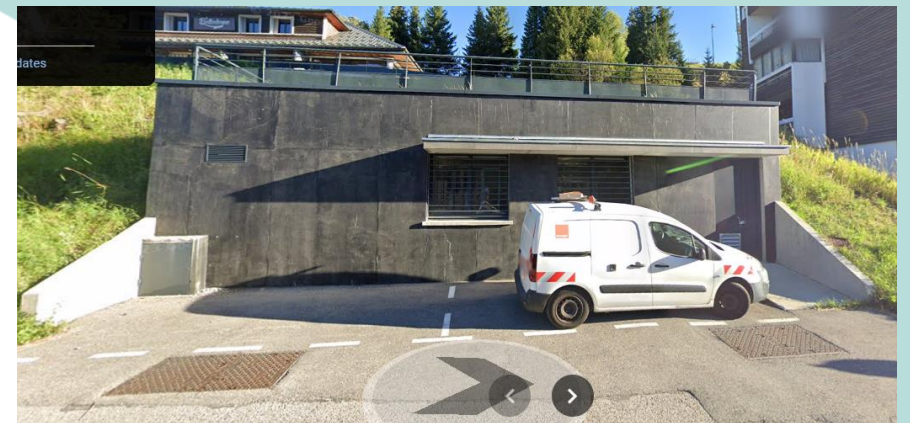
Les étapes de gestion du projet Chamrousse 2030

1 - Des expropriations

- **De La Résidence** : garages et voirie
 - Pour un montant de 168 k€ dont 116 k€ réglés
- **De la copropriété « Tanguy »** :
 - Appartements et local commercial
 - Pour un montant total de 1 077 k€

2 - Le déplacement du local Orange

- Pour un coût total net de 530 k€



3 - Les permis de construire obtenus et purgés

- Le permis de construire du lot A a été délivré le 12 juillet 2019
 - ↳ Pour rappel : centre balnéo, espace séminaires, 2 hôtels, 1 résidence de tourisme, un parking en ouvrage de 450 places.
- Le permis de construire du lot B1 a été délivré le 27 décembre 2019
 - ↳ Il s'agit de commerces et d'espaces de loisirs,
 - ↳ Une construction en même temps que le lot A permettait de réduire les nuisances,
- Les trois permis de construire du lot L ont été délivrés le 2 juillet 2020
 - ↳ Il s'agit de petits immeubles comptant au total environ 133 logements.

A la demande de ARC, le lot L a été sorti de la PUV, une autre promesse de vente a été signée et la gestion de ce lot n'est désormais plus liée à la vente du lot A.

4 – Création de la SEM - Apport en capital

- Le restaurant de la Croix est désormais au capital de la SEM
 - Un manque à gagner d'environ 60 k€ par an pour la commune (300 k€ en 5 ans)
 - La commune continue de rembourser l'emprunt contracté pour sa construction.

5 – Les charges de la commune (avant constitution de la SEM)

• Nous avons identifié : (k€ TTC)	AKTIS	283
	SKALLIANS (M. Khavessian)	347
	SARECO	75
	TPF ingenierie	50
	MAXMAKERS	28
	Concours architectes	72
	Maquettes	28
	Autres et divers	66
	TOTAL	949

5 - Les charges de la ZAC (à Fin 2023)

Hors foncier	K€ HT	
Expropriations et frais d'acquisition	1 246	} 3 960 k€
Frais sur acquisitions	131	
Etudes (dt refact commune 576 k€ en 2019)	601	
Local Orange	530	
M.O. (Groupement AKTIS)	247	
Frais divers	78	
Rémunération SEM (dont Skallians-Khavessian 330 k€)	782	
Frais financiers	345	

6 - Les autres engagements de la Commune

6.1 - L'aménagement du Recoin :

- Engagement de financer 4,9 M€ de travaux et parkings
- Ce qui ne comprend pas :
 - Le déplacement de la station-service prévu rue des Brokentins,
 - Le déplacement de la patinoire et des tennis,
 - La création d'une nouvelle crèche ...

5 - PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le programme des équipements publics à la charge du concessionnaire, tel que prévu dans le traité de concession, et après le retrait de la réalisation du réseau de chaleur confiée en délégation de service publique par la commune à un opérateur privé, 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 – Place Duhamel	160
Aménageur	Parking 3 – Place du Vernon	450
	Réseaux (Fibre incluse)	
Aménageur	Ensemble ZAC	967
TOTAL		4 902

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

6.2 La chaufferie biomasse – smart grid

- Place des Niverolles,
- Contrat de délégation de service public signé en toute fin de mandat avec Engie,
 - Délibération du conseil municipal le 11 février 2020,
- Intégrant une subvention communale de 1 M€ au démarrage,

7 – L'endettement de la SEM : 4,5 M€

- Les revenus de la SEM sont limités aux loyers du restaurant de la Croix.
- La quasi-totalité des dépenses a été réglée grâce à des emprunts :

Crédit coopératif	1 250 k€
Caisse d'Epargne	1 000 k€
Crédit Agricole	1 000 k€
CIC	500 k€
Caisse d'Epargne 2021	400 K€
TOTAL BANQUES	4 150 K€

- Le Grésivaudan a apporté 80% de garantie à ces emprunts, 1 M€ en capital et 250 k€ de trésorerie en 2023.
- La SEM doit 125 k€ de trésorerie à la commune.

8 - Décembre 2023 : échéance de la PUV

- La clause concernant la durée de validité de la promesse de vente explicite clairement qu'elle ne pouvait excéder 5 ans.
- ARC a demandé une prorogation de 36 mois, en précisant qu'il ne pourrait pas trouver preneur pour l'espace balnéo ni pour le parking, ni même pour les hôtels.
- Compte tenu de la procédure d'appel d'offres, il était très risqué d'accepter un tel changement programmatique et par ailleurs le projet perdait sa cohérence :
 - L'absence de la balnéo aurait nuit à l'attractivité du projet,
 - L'absence de parking aurait empêché de rendre la station piétonne,
- Nous avons en conséquence, en accord avec la CC Le Grésivaudan, décidé de ne pas accorder la prorogation demandée.

Et maintenant ?

La SEM doit rembourser ses emprunts

- Les emprunts initiaux arrivaient à échéance courant 2023.
- Ils ont été prorogés à fin 2024
 - avec des taux d'intérêt et des frais financiers en très forte hausse
 - environ 200 k€ / an maintenant.
- Fin 2024, les banques se prononceront sur une nouvelle prorogation,
- Elles l'accepteront seulement si des évolutions significatives sont enregistrées et si de réelles perspectives sont démontrées.
- **C'est notre obligation.**

Nous travaillons à la vente du foncier de la SEM

- La procédure de **rétrocession** ou la vente des biens expropriés a démarré
 - ↳ Objectif : récupérer 1 M€
- La question du **lot L** est toujours d'actualité (env 1,5 M€ HT).
- Le **foncier du lot A** en un seul ou plusieurs lots, à un seul ou plusieurs acheteurs / promoteurs ... sans exclure aucun partenaire,
 - ↳ Avec l'objectif d'une cohérence globale de l'aménagement et de l'architecture.
- Le **lot K** (3 lots possibles) – 1700 m²
- Et les autres terrains de la SEM selon les opportunités.

-  Périimètre ZAC
-  Délimitation lots
-  Servitude d'usage public



Plan Délimitation Lots