



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNE DE CHAMPAGNY EN VANOISE (Savoie)
SEANCE DU 22 MAI 2024**

N° 2024 0041

L'An Deux mille vingt-quatre, le 22 mai à 18H00, le Conseil Municipal de la Commune de 73350 -CHAMPAGNY EN VANOISE, légalement convoqué le 15 mai 2024, sous la Présidence de M. René RUFFIER LANCHE, Maire.

Présents : René RUFFIER LANCHE, Denis TATOUD, Florian SOUVY, Vincent RUFFIER DES AIMES, Olivier SACHE, Olivier CHENU, Gérard RUFFIER LANCHE, Thierry RUFFIER DES AIMES, Florence MARMONIER, Lucas PENASA, Arnaud JOLY, Françoise VILLARD,

Absents excusés : Robert LEVY, Xavier BRONNER (pouvoir donné à Arnaud JOLY)

Nombre en Membres :	15
En exercice :	14
Suffrages exprimés :	13
Votes pour :	13
Votes contre :	0
Ne prend pas part au vote :	0

Objet : Approbation du CRAC 2023 du lotissement « les Maillets »

La convention de concession passée avec la Société d'Aménagement de la Savoie (S.A.S) en date du 25 février 2015, prorogée par avenant n°1, confie l'aménagement et l'équipement du Lotissement « Les Maillets ».

Conformément aux dispositions réglementaires applicables en la matière, un Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (C.R.A.C), au titre de l'année 2023, a été établi par la S.A.S pour être présenté à l'Assemblée délibérante.

Son objet est de faire le point sur l'avancement administratif, juridique et financier de l'opération d'aménagement au 31 décembre de chaque année écoulée et d'exposer les conditions de poursuite de l'opération.

Le document élaboré par la S.A.S présente le détail de la situation administrative et financière au 31 décembre 2023 et, en annexe, le bilan financier avec échéancier prévisionnel.

Le bilan actualisé au 31 décembre 2023 présente ainsi des dépenses à hauteur de 796 053€ HT et des recettes à hauteur de 826 629€ HT.

Accusé de réception en préfecture
073-217300714-20240522-03_20240041-DE
Reçu le 28/05/2024

A l'unanimité des suffrages exprimés, le Conseil municipal :

- APPROUVE le compte-rendu annuel à la collectivité de la Société d'Aménagement de la Savoie, ainsi que le bilan actualisé au 31 décembre 2023 à hauteur de 796 053€ HT en dépenses 826 629€ HT en recettes.
- PROROGE la concession avec la S.A.S de 3 ans dans les mêmes conditions que le contrat initial afin de permettre de clore la commercialisation et les travaux dépendant de celle-ci.

« Certifié exécutoire, dûment habilité aux présentes
Conformément à la Loi du 02 Mars 1982 »
POUR EXTRAIT CONFORME,

**Pour le Maire empêché,
Vincent RUFFIER DES AIMES,
Adjoint**



Accusé de réception en préfecture
073-217300714-20240522-03_20240041-DE
Reçu le 28/05/2024

**SOCIETE
D'AMENAGEMENT
DE LA SAVOIE**

**COMMUNE
DE
CHAMPAGNY-EN-
VANOISE**

Lotissement Les Maillets

**COMPTE RENDU ANNUEL A LA
COLLECTIVITE PUBLIQUE**

(C.R.A.C)

Par convention de concession en date du 25 février 2015, prorogée par avenant n° 1, le Conseil Municipal de CHAMPAGNY-EN-VANOISE a confié l'aménagement et l'équipement du Lotissement Les Maillets à la Société d'Aménagement de la Savoie.

La convention publique d'aménagement entre la Commune de Champagny-en-Vanoise et la S.A.S. fait obligation à l'aménageur, au terme de l'article 17, d'établir un compte-rendu annuel récapitulant les actions menées sur l'opération et les prévisions sur les exercices à venir

TEL EST L'OBJET DU PRESENT DOCUMENT

CONSTITUTION DU DOSSIER

- 1 - Fiche des données administratives et physiques**
- 2 - Bilan prévisionnel des dépenses et des recettes**
- 3 - Commentaires sur le bilan et l'échéancier**

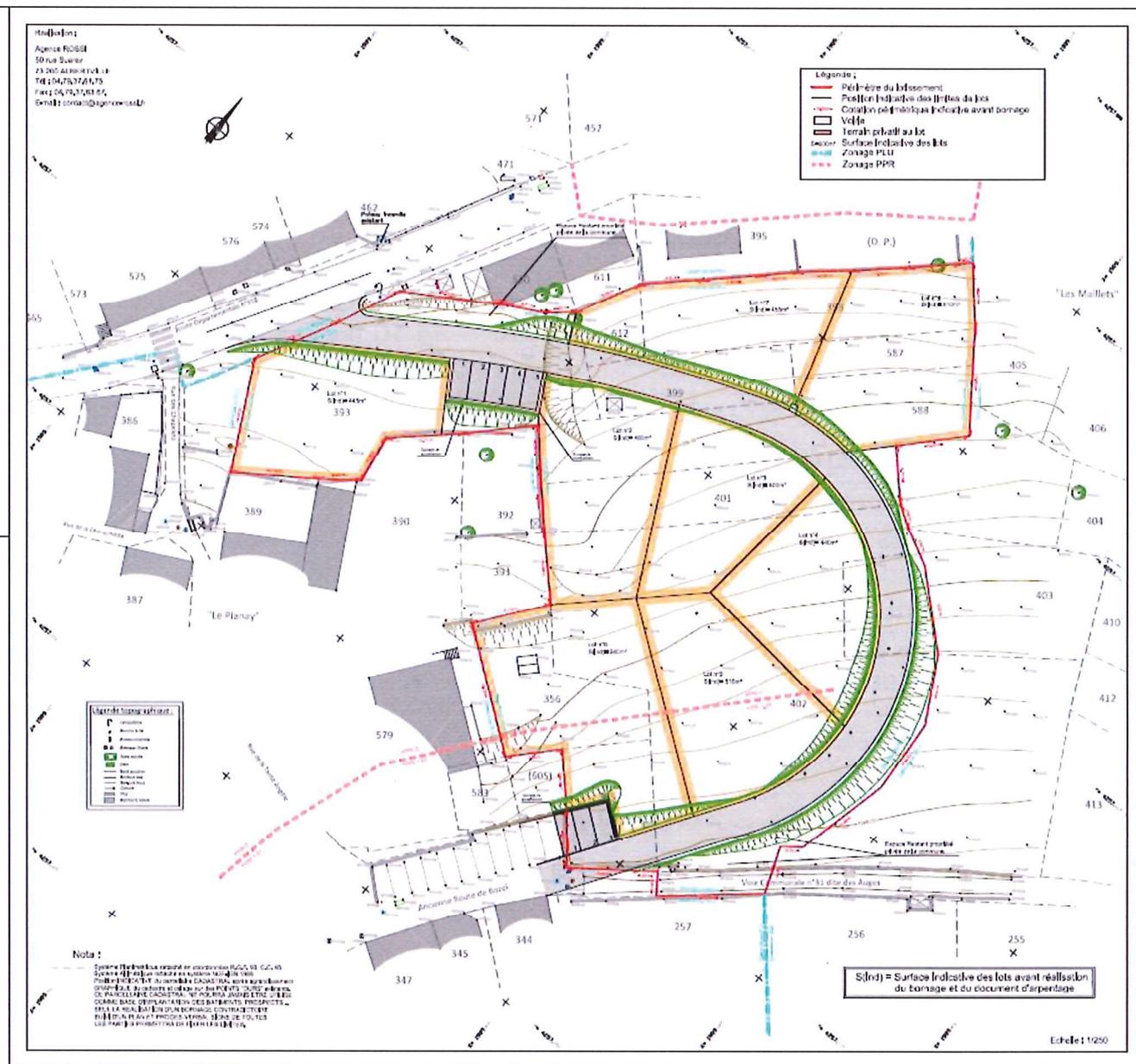
FICHES DES DONNEES ADMINISTRATIVES ET PHYSIQUES

DONNEES ADMINISTRATIVES

Convention de concession	le 25 février 2015
Avenant n° 1 (prorogation 5 ans)	le 31 mars 2020
Obtention permis d'aménager	le 10 février 2021
Fin de la Concession	le 25 février 2025

DONNEES PHYSIQUES

Superficie Lotissement	5 250 m ²
Nombre de lots	8 lots
Surface acquise	6 699 m ²
Lots vendus	6
Lots sous compromis	1
Reste à vendre	1



Plan de composition du lotissement - Dossier de Permis d'Aménager – Agence Rossi

COMMUNE DE CHAMPAGNY EN VANOISE
OPERATION A601 - LOTISSEMENT LES MAILLETS
BILAN ET PREVISIONNEL ARRETES AU 31/12/2023 EN EUROS H.T.

Postes	Intitulé	Bilan approuvé n-1 (a)	Engagé à la date d'arrêté (b)	Reste à engager (a-b)	Réglié à la date d'arrêté (d)	Reste à régler (b-d)	Mouvements 2023	Prévisionnel		Bilan Nouveau
								2024	2025	
	DEPENSES	789 931	772 485	17 447	728 007	44 478	43 182	25 913	42 133	796 053
B	FONCIER	233 872	233 809	64	233 809		-64			233 809
B20	Acquisitions terrains privés	222 769	222 769		222 769					222 769
B40	Frais sur acquisitions	11 103	11 040	64	11 040		-64			11 040
C	INFRASTRUCTURES	359 696	335 445	24 251	308 480	26 964	20 094	5 000	34 000	347 480
C10	Travaux VRD	331 696	320 755	10 941	293 790	26 964	20 094	5 000	24 000	322 790
C11	Travaux imprévus	28 000	14 690	13 310	14 690				10 000	24 690
D	HONORAIRES VRD	43 773	44 873	-1 100	35 640	9 233	2 900	5 630	3 803	45 073
D10	Maîtrise d'oeuvre / SPS	30 050	30 050		21 617	8 433	1 800	4 630	3 803	30 050
D40	Géomètre	13 050	14 150	-1 100	13 350	800	1 100	1 000		14 350
D50	Huissier-Avocat	673	673		673					673
E	DEPENSES DIVERSES	1 536	2 919	-1 383	2 919		1 473	475		3 869
E10	Publicité, repro, divers	1 302	2 302	-1 000	2 302		1 000			2 302
E20	Taxes foncières	234	617	-383	617		473	475	475	1 567
J	Honoraires Maîtrise Ouvrage	148 122	143 942	4 180	142 692	1 250	16 723	7 777	3 355	153 824
J10	Rémunération forfaitaire	105 000	100 417	4 583	99 167	1 250	5 000	5 000	833	105 000
J30	Honoraires de commercialisation	36 122	36 525	-403	36 525		11 723	2 777	2 522	41 824
J50	Rémunération foncière	7 000	7 000		7 000					7 000
K	FRAIS FINANCIERS	2 932	11 498	-8 566	4 467	7 031	2 035	7 031	500	11 998
K10	Frais financiers court terme	2 932	11 498	-8 566	4 467	7 031	2 035	7 031	500	11 998
	RECETTES	822 228	742 587	79 661	649 995	92 572	215 571	92 572	84 062	828 629
C	CESSIONS DE TERRAINS	822 228	742 567	79 661	649 995	92 572	215 571	92 572	84 062	826 629
C10	Cessions	811 766	732 105	79 661	639 533	92 572	205 111	92 572	84 062	816 167
D10	Produits divers	10 462	10 462		10 462		10 460			10 462
	RESULTAT D'EXPLOITATION	32 297	-29 918	62 214	-78 012	48 094	172 409	66 659	41 929	30 576
	TRESORERIE						-82 216	-11 353	30 576	30 576

La trésorerie à fin 2023 de - 82 216 € intègre le solde des mouvements de TVA en instance d'être payée et récupérée envers le Trésor Public pour 4 204€.
Elle serait de - 78 012 € sans cette particularité.

COMMENTAIRES

SUR LE BILAN ET L'ECHEANCIER

(Chiffres en euros HT)

Un rappel est fait sur chaque poste bilan avec commentaires sur les postes, ayant été mouvementés depuis le dernier compte rendu, le bilan est établi en valeur décembre 2023.

I – DEPENSES

❖ Foncier

Acquisitions Foncières

Le montant des acquisitions réalisées à ce jour s'élève à la somme de 222 769€ auquel s'ajoutent 11 040€ de frais sur acquisitions.

Ce poste a connu une très légère évolution à la baisse en 2023 suite à un remboursement sur frais d'acte de 63.60€ (Vente consorts GROS DUNAND à la SAS).

❖ Infrastructures

Travaux VRD

Ce poste est arrêté à hauteur de 308 480€.

En 2023, il y a eu 20 094€ de dépenses correspondant à la facturation des travaux pour la création de 3 places de stationnements y compris mur de soutènement à l'entrée du lotissement.

Pour 2024 et 2025, il est provisionné 29 000€ pour permettre la réalisation de finitions et la réalisation de l'enrobé définitif une fois que l'ensemble des lots seront construits.

Travaux imprévus

Ce poste est arrêté à hauteur de 14 690€.

Ce poste n'a pas connu d'évolution en 2023.

Une provision de 10 000€ reste positionnée en fin d'opération au besoin.

❖ Honoraires VRD

Maîtrise d'œuvre/SPS

Ce poste est arrêté à hauteur de 21 617€.

En 2023, ce poste a évolué de 1 800€ correspondant à la facturation du suivi des travaux des places de stationnements de l'entrée.

Les frais de MOE sont ensuite répartis annuellement jusqu'à la fin de l'opération pour suivre les travaux de finition, d'enrobé définitif, ...

Géomètre

Ce poste est arrêté à 13 350€.

En 2023, ce poste a évolué de 1 100€ correspondant à l'intervention du géomètre pour le découpage de délaissés.

Le solde du marché géomètre est positionné en 2024 pour les dernières actions en lien avec la commercialisation restante.

Huissier-avocat

Ce poste est arrêté à 673€, il n'a pas évolué depuis le dernier CRAC.

❖ *Dépenses diverses*

Publicité, repro, divers

Ce poste est arrêté à hauteur de 2 302€.

Ce poste a évolué de 1 000€ en 2023 correspondant au versement d'une indemnité de compensation à l'agriculteur ayant perdu sa récolte de foin pour cause de condition météo défavorable en lien avec la demande de l'aménageur d'anticiper le démarrage des travaux.

Taxes foncières

617€ ont été réglés à ce jour.

Depuis le dernier compte-rendu, 473€ ont été réglés sur ce poste.

Une provision de 475€/an est positionnée en 2024 et 2025, fin de commercialisation des terrains.

❖ *Honoraires maîtrise d'ouvrage*

La rémunération conforme à l'article 20.2 de la concession est arrêté à la somme de 142 692€ répartie comme suit :

- Rémunération forfaitaire : 99 167€
- Honoraires de commercialisation : 36 525€
- Rémunération foncière : 7 000€

En 2023, la rémunération aménageur a évolué de 16 723€.

La répartition prévisionnelle de l'opération s'échelonne jusqu'en 2025.

Frais financiers et trésorerie

Frais financiers sur court terme

La trésorerie de l'opération étant restée constamment négative en 2022, 2 035€ de frais financiers ont été réglés en 2023.

Celle-ci ayant perduré en négatif tout au long de 2023, des provisions sont conservées en 2024 et 2025.

Ce poste est arrêté à 4 467€ à fin 2023.

II – RECETTES

Cessions

COMMUNE DE CHAMPAGNY EN VANOISE
OPERATION A601 - LOTISSEMENT LES MAILLETS
ETAT DES CESSIONS EN EUROS ARRETE AU 31/12/2023

ACQUEREURS	REFERENCE	DATE ACTE	SURFACE M² SP	ENGAGEMENT HT	REGLE H.T.	2024	2025
GIRAUD / PAUTOT	Lot 1	23/03/2022	450	93 402.00	93 401.83		
BUTHOD GARCON	Lot 2	25/03/2022	484	100 458.86	100 458.86		
	Lot 3		405	84 062.00			84 062.00
LATUILLIERE/LAVIGNE	Lot 4		446	92 572.00		92 572.00	
DUNAND / REITZER	Lot 5	25/03/2022	512	106 271.00	106 271.00		
MILLOT	Lot 6	25/03/2022	644	133 668.40	133 668.40		
DUNAND	Lot 7	24/03/2022	455	94 439.63	94 439.63		
DUNAND/LETENDRE - LIABEUF/TATOUD	Lot 8	25/03/2022	515	106 893.21	106 893.21		
MABON DEVELOPPEMENT		05/09/2023	74	4 400.00	4 400.00		
TOTAUX			3 985	816 167.10	639 532.93	92 572.00	84 062.00

En 2023, 2 lots ont été cédés (n°5 et 7) ainsi qu'un délaissé foncier pour un montant global de 205 111€.

Un report de validité de la promesse a été demandé et accepté pour le lot 4. Comme prévu au précédent CRAC le lot 3 a été remis en commercialisation.

Toutefois, à ce jour, la prolongation de délai pour le lot 4 et la remise sur le marché du lot 3 n'ont pas permis de finaliser la commercialisation de ces derniers lots.

A ce titre, en 2024, il est prévu la cession du lot 4 et en 2025 le lot 3.

Produits divers

En 2023, il a été enregistré 10 460€ correspondant au remboursement par ENEDIS d'une partie de travaux de viabilisation électrique dans le cadre de la convention RRO.

CONCLUSION

Il est proposé à la commune de CHAMPAGNY-EN-VANOISE :

- D'approuver le présent compte rendu ainsi que le bilan actualisé (valeur décembre 2023) à hauteur de 796 053€ HT en dépenses et 826 629€ HT en recettes.
- De proroger la concession de 3 ans dans les mêmes conditions que le contrat initial afin de permettre de clore la commercialisation et les travaux dépendant de celle-ci.