

5. CONDITIONS DE L'EQUILIBRE ECONOMIQUE ET FINANCIER

5.1 PREAMBULE

Dans cette partie, nous aborderons les thèmes suivants :

- le chiffrage du projet et son découpage,
- le montage financier de l'opération,
- l'impact financier du projet sur les comptes de la collectivité,

5.2 LE CHIFFRAGE

Le coût de construction d'un parcours de golf en zone montagneuse n'est pas comparable à celui réalisé en plaine, ni aux budgets avancés par la FFGolf (entre 1,2 et 2,5M€), pour plusieurs raisons dont :

- La saisonnalité des travaux ;
- L'accessibilité à ce site nécessite des pistes et des aménagements liés aux pentes, roches, boisements, zones à protéger qui engendrent des coûts plus élevés qu'en zone plane ;
- La consistance des sols (souvent un sol dur rocheux) ;
- Le peu de présence d'épaisseur de sol humique de qualité, ce qui oblige à gérer un prélèvement de sol minuscule pour récupérer ces terres végétales, les cribler, les amender, et les répartir sur toutes les surfaces utiles au jeu de golf ;
- Le coût des transports de matériaux depuis ou vers la vallée ;
- Le coût généré par les enrochements créés (murs), pour limiter physiquement l'impact du golf sur les pentes du site, est plus important également que sur un terrain plat ;
- Le coût d'exécution des tranchées est également plus élevé, le sous-sol étant composé majoritairement de sol dur rocheux ou rocailleux ;
- De plus, pour ce projet, le coût de construction des départs et des greens en synthétique est plus élevé que celui de départs et greens naturels. Ce surcoût étant amorti ensuite sur 4 ans par l'économie importante réalisée sur le coût d'entretien du parcours de golf ;

Ainsi, pour le Golf d'Arèches-la-Frasse, le coût de construction du Golf, de ses divers bâtiments (club house, bâtiments techniques) ainsi que les aménagements publics nécessaires (VRD, parking, éclairage...) est estimé à 5,500,000€.

RECAPITULATIF	
Récapitulatif des travaux golifiques	
Total travaux préparatoires HT.	140 000,00 €
Total Terrassements H.T.	1 200 000,00 €
Total Drainage H.T.	310 000,00 €
Total Espaces verts H.T.	1 200 000,00 €
Total aménagements complémentaires H.T (practice, bâtiments...)	1 500 000,00 €
Total Arrosage H.T.	320 000,00 €
Total Parking H.T.	160 000,00 €
Total Aléas H.T.	230 000,00 €
Montant total HT des travaux golifiques hors entretien	5 060 000,00 €
Récapitulatif des travaux publics	
Voirie primaire, terrassement enrobé, largeur 6m	160 000,00 €
Réseau : assainissement, eaux pluviales, éclairage publique...	280 000,00 €
Montant total HT des travaux publics	440 000,00 €

Ce coût n'inclus pas le chiffrage du projet immobilier, celui-ci sera porté par des investisseurs privés suite à un appel à projet qui sera lancé par la collectivité.

5.2.1 LE MONTAGE DE L'OPERATION

La commune d'Arâches est propriétaire des parcelles concernées par le projet. L'opération se réalisera par une cession du foncier à un investisseur. Les recettes générées par cette cession du foncier et par la taxe d'aménagement, viendront alimenter l'apport en fonds propres de la commune et donc l'équilibre économique global de l'opération.

La construction et l'exploitation de l'hôtel et du Club Multi-loisirs seront confiées à un investisseur privé, l'exploitation du golf sera elle confiée à un fermier.

Le montage financier suivant est proposé :

INVESTISSEMENTS		FINANCEMENT	
Golf 9 trous	5,060,000€	Fonds Propres	2,300,000€
VRD	440,000€	Subvention	800,000€
		Emprunt	2,400,000€
	5,500,000€		5,500,000€

5.2.1.1 Le plan de financement

Les fonds propres de la commune

Les terrains concernés sont propriétés de la commune. La vente sera faite à un investisseur qui aura à charge de développer son hôtel. D'après les estimations des Domaines, la valeur des terrains est estimée à 320€ par m² de surface de plancher.

Ainsi, la vente du foncier communal pour la construction d'un hôtel de 5700m² de surface de plancher touristique et d'un complexe multi-loisirs de 450m² rapportera à la commune la somme de 1 968 000€.

Les subventions

Le projet est éligible à plusieurs sources de financement :

- Le plan Montagne de la Région Auvergne-Rhône-Alpes possède cinq axes dont le dernier s'intitule la Montagne estivale et vise à accompagner les destinations de montagne dans leur projet de diversification d'activité.
- Le département est également un financeur potentiel du projet, notamment sur le volet pédagogique et le développement d'activités accessibles à tous dont les PMR.
- Le CNDS ou les subventions du ministère des sports. Le projet ayant le support de la FFGolf, il est éligible aux subventions au profit des équipements sportifs que verse chaque année le ministère. Ainsi, en 2017, c'est 68M€ de subvention qui ont été versés aux 491 dossiers retenus (sur 680 présentés)
- Le Mécénat : des discussions sont engagées portant notamment sur le « naming » de l'école de golf.

Ainsi, le projet ambitionne de toucher un peu moins de 15% du montant du projet en subvention.

L'emprunt

Au niveau de l'amortissement, un emprunt de 2 400 000 sur une durée de 22 ans avec un taux de 2,10 % générerait des annuités pour la commune d'un montant de 137 346,05€.

Plan de financement

Emprunt		Annuité	
Montant du prêt	2 400 000,00 €	Montant Annuités	137 346,05 €
Taux d'intérêt annuel	2,10%	Nombre de paiements prévu	22
Période du prêt en années	22	Nombre réel de paiements	1
Nombre de remboursements par an	1	Total des paiements en avance	0,00 €
Date de début du prêt	01/01/2020	Total des intérêts	621 613,00 €
Versements supplémentaires facultatifs	0,00 €	Annuité des intérêts	28 255,14 €
		NOM DU PRÊTEUR	

Nota : le projet pourrait également être éligible à des financements auprès de la Banque des Territoires de la caisse des dépôts. En effet, dans le guide des investissements remis à jour le 17 octobre 2018, le groupe s'est donné l'ambition de mobiliser une capacité d'investissement de près d'un milliard d'euros sur les cinq prochaines années au service de l'économie du tourisme, avec trois cibles prioritaires : l'hébergement, les entreprises, les équipements et les infrastructures. L'obtention d'un tel financement permettrait de réduire le poids de ce financement dans les comptes de la collectivité.

5.3 LA PROGRAMMATION DU PROJET

Consultation et convention conformément aux articles 300 -1 et suivants du code de l'urbanisme

Les promoteurs des programmes immobiliers seront consultés conformément aux articles 300-1 et suivants du code de l'urbanisme en tenant compte des dernières interprétations des directives européennes (obligation de mise en consultation pour la collectivité publique). La consultation se fait sur la base d'un cahier des charges établi par la commune qui précisera notamment :

- Le détail précis du programme à mettre en œuvre (surfaces hors œuvre nette à construire, hauteur de bâtiments, style de façades...etc. en conformité avec le parti d'aménagement architectural),
- Le parti environnemental de l'aménagement,
- L'échéancier de réalisation,
- Les conditions de rupture du contrat (si le programme n'est pas réalisé dans les délais précisés),
- L'obligation pour le promoteur d'organiser un mode de gestion locative (groupement avec un établissement commercial d'hébergement, organisation avec une centrale de réservation ...etc.) garantissant un taux d'occupation maximale,
- La durée (le nombre d'années) de l'obligation pour le promoteur de respecter la contrainte de gestion locative du programme,
- La période minimale d'ouverture des résidences à la location (saisons été/hiver et nombre de mois),
- Les conditions de compensation financière pour la commune (voire de rupture du contrat) si les conditions locatives ne sont pas respectées,

- Les conditions d'entretien des voiries (déneigement des voiries et emprises affectées à la circulation à l'occasion de la réalisation de l'opération d'aménagement),
- La prise en charge des investissements et l'organisation en matière de distribution d'eau potable, d'assainissement et de ramassage des ordures ménagères.

Les actes de cession de vente de terrain devront reprendre ces exigences, notamment le maintien de la banalisation des lits dans le temps, de manière à pérenniser le fonctionnement touristique de ce nouveau parc d'hébergements.

5.4 LA REALISATION DES OBJECTIFS ECONOMIQUES

5.4.1 LES RETOMBÉES SOCIO-ECONOMIQUES

5.4.1.1 En termes d'activités en phase travaux

La réalisation des équipements prévus pour l'hôtel, le Golf 9 trous et les autres équipements 4 saisons feront par retour d'expérience largement appel à des entreprises régionales, voire locales quand elles s'organisent pour faire face à la dimension du chantier.

En phase chantier, ce sont près de 30 emplois directs qui participeront à la construction du projet.

5.4.1.2 En termes de retombées économiques

Avec 190 nouveaux lits chauds, les acteurs économiques vont être positivement impactés par le projet. Les clients de l'hôtel et du Golf sont autant de futurs consommateurs pour les commerces d'Arâches et, plus largement, de la vallée. En complément de l'activité directe de l'hôtel, les différents commerces, restaurants, mais aussi les différents prestataires d'activités (écoles de ski, randonnées...) vont voir leur clientèle significativement augmenter par les lits du programme dans son ensemble.

Comme le démontre les études EY ou encore In Extenso, chaque euro dépensé sur les « green fees », génère cinq à huit euros supplémentaires dans l'économie locale ou régionale. Les études DSF font part de ratios équivalents pour les dépenses sur les domaines skiables et leurs retombées économiques.

Ainsi, ces 190 lits vont générer quelques 28 120 nuitées supplémentaires sur le territoire.

17 165 nuitées en hiver, vont permettre de dégager 2,1M€ de recettes en hiver, entre l'hébergement, la restauration, le domaine skiable, les services...

Les 11000 nuitées restantes, vont elles-aussi de générer près de 1,360,000€ de recettes.

Au total, le projet doit permettre d'apporter 3,460,000€ de recettes supplémentaires sur l'ensemble du territoire.

5.4.1.3 *En termes de retombées médiatiques et d'image*

Le projet prévoit la construction d'un hôtel haut de gamme, d'une salle polyvalente et de multiples activités de loisirs 4 saisons.

Le projet permettra ainsi de répondre aux besoins des clientèles françaises et internationales en termes de diversité et de qualité de services mais aussi de viser une clientèle de tourisme d'affaires complémentaire à la clientèle actuelle permettant notamment de garantir une activité économique à l'année et pas seulement sur 2 saisons.

La montée en gamme des formules de séjour et la création d'un parcours 9 trous parmi les plus beaux en montagne sont aussi sources d'un gain en visibilité pour le territoire d'accueil, génératrices de retombées positives pour la station comme destination ski, mais aussi tout le reste de l'année.

5.4.2 *DIVERSIFICATION ET MONTÉE EN GAMME DES FORMULES DE SÉJOUR*

A travers ce projet, la station des Carroz d'Arâches souhaite offrir des activités nouvelles diversifiant ainsi le panel existant de la base de loisirs et permettant une utilisation du site toute l'année :

- Activités estivales sur la base multi-loisirs : golf, practice, école de golf, VTT, tennis, randonnées, équitation, piscine (Aqua-cîme), découverte nature, accrobranche...
- Activités hivernales sur la base multi-loisirs : ski de fond, biathlon (pas de tirs laser sur le practice), raquette, luge, découverte nature, piscine (Aqua-cîme)...

Le projet prévoit la construction d'un hôtel haut de gamme, d'une salle polyvalente et de multiples activités de loisirs 4 saisons.

Le projet permettra ainsi de répondre aux besoins des clientèles françaises et internationales en termes de diversité et de qualité de services mais aussi de viser une clientèle de tourisme d'affaires complémentaire à la clientèle actuelle permettant notamment de garantir une activité économique à l'année et pas seulement sur 2 saisons.

5.4.3 *AUGMENTATION DE LA FRÉQUENTATION DE LA STATION*

Avec 190 lits à terme, une amplitude de fonctionnement à l'année avec le golf et le tourisme d'affaire, le programme va générer 28 120 nuitées supplémentaires.

5.4.3.1 *Renforcement des capacités financières des remontées mécaniques*

Le projet permettra de générer 11700 journées skieurs supplémentaires (taux de conversion de 70%). Ces journées ski impacteront le CA du domaine skiable à hauteur de 360 000€.

Cette hausse de la fréquentation est absorbable par le domaine actuel et ne nécessite aucun investissement supplémentaire. La création de ces 190 lits contribuera donc à renforcer les capacités financières de la société d'exploitation des remontées mécaniques qui sera également le fermier en charge de l'exploitation du Golf.

5.4.4 L'EXPLOITATION DU GOLF PAR LE FERMIER

Comme expliqué précédemment, la commune souhaite confier l'exploitation du Golf à un fermier. Une procédure de DSP sera lancée et l'hypothèse présentée dans ce dossier est celle d'une exploitation confiée à la SOREMAC, fermier qui a à sa charge l'exploitation du domaine skiable afin d'analyser les conséquences d'une exploitation éventuellement « communale ». Ce mode de gestion par la SOREMAC dans le cas d'une exploitation publique est notamment privilégié afin de développer les synergies entre les différentes activités du fermier aussi bien pour les moyens humains que matériels.

Depuis quelques années, la commune a anticipé les mutations dans le secteur de la Montagne en transformant progressivement la métier et l'activité de la SEM SOREMAC d'une société de transport par câble en une société d'activités de loisirs. Ainsi, la SOREMAC est aujourd'hui exploitant des remontées mécaniques, mais aussi de l'activité VTT (pistes, bike park), de la mise en place d'un big air bag et va gérer la luge 4 saisons qui sera mise en service en décembre 2018. Des réflexions sont également en cours quant à la mise en place d'une tyrolienne. Cette diversification permet d'améliorer la rentabilité des investissements sur la saison d'été et de rendre attractif le territoire durant la période estivale.

De plus, le projet tel qu'imaginé par la collectivité a comme première vocation, un objectif d'accessibilité avec un focus sur les scolaires. Or, l'accessibilité n'est permise que par la tarification et les objectifs financiers pour le fermier à l'inverse d'un investisseur privé est avant tout l'équilibre et non le profit.

Cette diversification nécessite de créer des synergies entre toutes les activités. Ainsi, la SEM envisage de mettre en place un pass loisirs. Ce pass, véritable portefeuille électronique regrouperait en une carte unique l'accès à toutes les animations, en intégrant également dans ce dispositif Aqua-cîme, dont l'exploitation n'est pas assurée par la SOREMAC.

Le projet de golf des Carroz propose un parcours accessible à un public moins expérimenté que celui de Flaine. Il est destiné à une clientèle plus large et plus familiale. Les deux offres seront complémentaires par leur niveau de pratique mais aussi parce qu'ensemble ils permettront d'offrir un parcours 18 trous 9+0 tout à fait inédit.

De plus, l'exploitation du Golf est étroitement liée à l'exploitation du complexe hôtelier à proximité. Un partenariat étroit entre les 2 structures sera alors établi pour encourager une exploitation harmonieuse de l'ensemble.

5.4.4.1 Les recettes du fermier

Comme vu précédemment, via ce projet la SOREMAC va comme la station bénéficier de retombées économiques directes et indirectes :

1. Directes : les recettes générées par l'activité golf
2. Indirectes : les recettes générées par l'augmentation de la fréquentation de la station
 - a. Domaine Skiable → 360 000€ de hausse de chiffre d'affaire
 - b. Autres activités de la SOREMAC : luge sur rail, VTT... → 10 000€ de recettes à l'année.

5.4.4.1 L'activité Golfique

	Prix TTC	Quantité	Montant HT*
Ecole de Golf			
Ecole de Golf Adulte (2 séances par mois hors vacances scolaires / 1h30 par séance / 20 séances de début Septembre à mi Juin)	300 €	15	3 750 €
Ecole de Golf Junior de 5 à 17 ans (1 séance par semaine hors vacances scolaires / 1h30 par séance / 30 séances de Septembre à Juin)	250 €	30	6 250 €
Cours particuliers 1 pers. Membre	40 €	120	4 000 €
Cours particuliers 1 pers. Non Membre	50 €	120	5 000 €
Cours particuliers Groupe (partenariat Hôtel)	100 €	36	3 000 €
Stage Formule 3 jours	150 €	400	50 000 €
Stage Formule 5 jours	250 €	200	41 667 €
			113 667 €
Practice			
Seau à l'unité	2 €	5400	9 000 €
Carte 10 seaux	17 €	1000	14 500 €
			23 500 €
Golf			
Membership saison	500 €	240	100 000 €
Membership semaine	100 €	700	58 333 €
Green Fees 9 trous Arâches	25 €	2300	47 917 €
Green Fees 18 trous Arâches (9+9)	34 €	1000	28 333 €
Green Fees 18 trous Grand Massif (9 trous Arâches + 9 trous Flaine) - Quote Part Arâches	34 €	400	5 667 €
			240 250 €
TOTAL RECETTES			377 417 €

Si les Golfs 9 trous de Haute Montagne présentent une fréquentation moyenne de 1200 green fees par an, le projet d'Arâches ambitionne de faire beaucoup mieux. Par rapport à ces golfs, la période d'ouverture sera presque doublée, grâce à une altitude moins élevée. En gardant une moyenne de 340 green fees par mois comme les 9 trous d'altitude, une exploitation sur 7 mois au lieu de 3,5 permet d'atteindre un objectif de 2400 green fees.

De plus, le Golf d'Arâches sera plus facilement accessible que ces autres golfs. Avec un réservoir de 40 000 golfeurs à moins d'une heure de route comme vu dans la partie 2, et une offre triple entre le 9 trous, le 9+9 AR et le 9+9 Arâches + Flaine, nous ambitionnons de vendre 3700 green fees par an. 3 fois moins de clientèle qu'un golf comme Jiva Hill qui bénéficie de sa proximité du bassin Genevois, ou 2,3 fois moins qu'un golf comme Font Romeu qui est une destination de montagne estivale très établie mais avec un accès plus complexe.

Côté dépenses, 4 types de dépenses sont à prendre en considération.

- Les dépenses de personnel tout d'abord. Cela correspond à la fois au personnel d'accueil sur le golf mais aussi au professeur de l'école de golf. 4 personnes seront présentes en permanence sur le site, pour l'accueil, l'entretien et les cours.
- Les prestations couvrant notamment l'entretien du parcours et du practice. Si les départs et les greens synthétiques permettent de réduire significativement les frais d'entretien, les retours d'expérience d'un golf comme Jiva Hill nous permettent d'appréhender ses frais.
- Les Frais fixes seront représentés à la fois par le loyer versé par le fermier à la commune pour la mise à disposition de l'équipement, mais aussi par le loyer que versera le fermier à l'exploitant du Club Multi-loisirs pour la mise à disposition des vestiaires et la mutualisation des frais généraux (téléphonie, électricité...)
- Enfin, des dépenses de communication seront également consacrées chaque année à la promotion du golf. Ces frais seront réduits grâce aux synergies avec les autres activités de la SOREMAC.

Personnel	195 000 €
Accueil	75 000 €
Ecole de Golf	120 000 €
Prestation	127 000 €
Entretien, ramassage balle	85 000 €
Matériel	14 000 €
Consommable (carburant, engrais)	6 000€
Consommable Club House	12 000 €
Entretien synthétique	10 000 €
Frais fixes	21000 €
Loyer fermier	14 000 €
Loyer exploitant	2 000 €
Assurances	5 000€
Communication	8 000€
Promotion	8 000€
	351000 €

Ainsi, l'exploitation du Golf permettra de dégager un léger bénéfice d'un peu moins de 26 500€ par an.

Si l'on ajoute à cela, le chiffre d'affaires générés par l'augmentation de la fréquentation des diverses activités de la SOREMAC sans investissement supplémentaire, alors la SOREMAC va grâce au projet dégager **un bénéfice annuel supplémentaire de l'ordre de 400 000€**

5.5 IMPACTS SUR LA POPULATION ET L'ECONOMIE LOCALE

5.5.1 L'EMPLOI ET LA DÉMOGRAPHIE

Le projet permet la création d'environ 22 équivalents temps plein pour l'hôtel/restaurant et la salle de séminaire. Les activités autour du Golf et de la base multi-loisirs vont également permettre l'embauche d'une demi-douzaine de personnes supplémentaire en équivalent temps plein.

De plus, les partenariats avec les différents prestataires locaux pour les activités, ainsi que la consommation des clients dans les différents commerces permettront de créer environ 10 emplois indirects supplémentaires.

Par ailleurs, le fonctionnement imaginé toute l'année avec la perspective d'un développement du tourisme d'affaire sont de nature à assurer une stabilité sur l'année des emplois, donc une activité permanente ou quasi-permanente (doubles saisonniers) pour une partie des emplois créés. Cela pourrait se traduire par l'installation à l'année sur la vallée de plusieurs familles.

Pour la commune, ce volet social est tout aussi important que le volet économique du projet pour maintenir une dynamique dans le village, et lutter contre la fermeture de classe par exemple, les enfants de moins de 14 ans représentant aujourd'hui 20% de la population d'Arâches.

5.5.2 LE LOGEMENT DU PERSONNEL

Le projet prévoit 350m² de surface de plancher afin de loger sur place les saisonniers. Cela représente environ 10 logements et permet de loger environ 20 personnes.

5.6 LES IMPACTS FINANCIERS POUR LA COMMUNE D'ARACHES

5.6.1 LES CAPACITÉS FINANCIÈRES DE LA COMMUNE

5.6.1.1 En quelques mots

V Des dépenses constatées entre 2014 et 2016 en moyenne de 12 142 680€ quand les recettes sont en moyenne de 13 287 562€

V La commune dégage chaque année un excédent d'exploitation malgré une baisse cumulée des dotations de 769 227€ entre 2013 et 2017

V Cet excédent est possible grâce à une bonne maîtrise des dépenses de la part de la Mairie

V Les impôts et taxes représentent 66% des recettes et sont stables (13% pour les dotations).

5.6.1.2 Les dépenses de fonctionnement

Une bonne maîtrise de ses dépenses

Dépenses	BP 2017	2016	2015	2014
Charges à caractères générales	2 429 353	2 089 354	2 752 213	2 706 593
Charges de personnel et frais assimilés	4 222 055	4 145 290	4 175 466	4 145 397
Atténuation de produits	346 000	345 943	232 647	188 680
Dépenses imprévues	0	0	0	0
Virement à la section d'investissement	529 349	0	0	0
Opération d'ordre de transfert entre sections	5 526	340 808	141 406	15 005
Autres charges de gestion courante	3 929 740	3 821 416	3 798 325	3 720 212
Charges financières	640 738	385 808	377 053	413 247
Charges exceptionnelles	16 098	15 712	1230	56 737
Dotations aux provisions	150 000	0	123 902	0
TOTAL	12 268 859	11728 813	12 535 317	12 163 912

5.6.1.3 Les recettes de fonctionnement

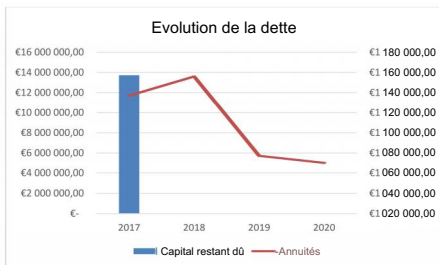
Recettes	BP 2017	2016	2015	2014
Résultat d'exploitation reporté	801 669	854 102	512 307	600 141
Atténuation de charges	14 980	67 171	90 819	94 454
Opération d'ordre de transfert entre sections	0	81 323	80 084	4 245
Vente de produits fabriqués	1168 250	1183 785	1 287 643	1177 870
Impôts et taxes	8 342 400	8 499 498	8 492 784	8 409 002
Dotations, subventions et participations	1 396 010	1 721 906	2 019 166	2 233 730
Autres produits de gestion courante	421 648	467 000	825 557	901 020
Produits financiers	0	15	15	20
Produits exceptionnels	0	29 159	178 830	51044
Reprises sur provisions	123 902	0	0	0
TOTAL	12 268 859	12 903 958	13 487 203	13 471 524

5.6.1.4 Évolution de la dette

L'état de la dette au 31/12/2016 fait apparaître un capital restant dû d'un montant de 12 392 871€

La commune a renégocié récemment sa dette ce qui se traduira par une légère augmentation des annuités en 2018 puis une forte baisse de celles-ci.

Ainsi, entre 2017 et 2020, les annuités auront donc baissées de 67 000€ soit une baisse de 5,9%.



5.6.2 LES RESSOURCES POUR LA COLLECTIVITE

Trois types de ressources seront perçus :

- V Les ressources « d'investissement »
- V La concession
- V Les ressources fiscales

5.6.2.1 Les ressources « d'investissement »

Les ressources directement liées au programme d'aménagement sont de deux natures. Tout d'abord, il y aura les fruits de la cession du foncier, soit 1968 000 €.

A ce montant, il convient d'ajouter le montant de la taxe d'aménagement qui sera versée à la commune. Sur la base de la valeur annuelle au mètre carré de 2018 et du taux de la part communal (5%), cette taxe devrait permettre des recettes de 223 245€.

Les fonds propres de la commune consacrés au projet et valorisés à 2 300 000€ seront alors répartis de la façon suivante : 1 860 000m€ pour le projet du Golf et 440 000€ pour les travaux publics.

5.6.2.2 La concession

Comme vu précédemment, le fermier reversera à la commune un loyer annuel de 14 000€ pour l'exploitation du Golf.

5.6.2.3 Les recettes fiscales

La commune devrait bénéficier de retombées financières issues de 3 taxes différentes :

- V La Taxe foncière
- V La Taxe de séjour
- V La Taxe Montagne

En cumulé, les retombées économiques liées à ces taxes pour la commune sont estimées à 126 115€ par an, répartis de la façon suivante :

- Les nouveaux m² construits vont augmenter les recettes fiscales liées à la taxe foncière de la commune de l'ordre de 58 400€ à taux constant.
- De plus, les 28 120 nuitées supplémentaires vont générer pour 53 755€ de taxe de séjour.
- L'augmentation de la fréquentation du domaine skiable et le chiffre d'affaires supplémentaire généré par l'exploitation va également impacter positivement les recettes liées à la taxe montagne pour environ 13 960€.

Il est à noter que la communauté de communes bénéficiera également de son côté de ce développement. En effet, l'augmentation de l'activité économique sur la station se traduira par une augmentation de la CFE / CVAE.

5.6.3 EQUILIBRE DE L'OPERATION

La commune va porter le financement de ce projet via la création d'un budget annexe. Le budget principal versera une subvention au budget annexe à hauteur de 4 680 000.00€.

- La subvention n'est pas remboursable par le budget annexe.
- La subvention fera l'objet d'une reprise sur le budget annexe et sera amortie sur la même durée que la construction. Cela viendra donc en compensation des dotations aux amortissements.

Ce montage permet de ne pas avoir besoin de répercuter le montant des DAP sur la redevance et donc de maintenir une rentabilité au Golf.

FINANCEMENT BUDGET PRINCIPAL :

Dépenses		Recettes	
-Voirie primaire, terrassement enrobé, largeur 6m	160 000.00€	Vente Foncier	2 300 000.00€
-Réseau, assainissement, eaux pluviales, éclairage public	280 000.00€	Subvention	800 000.00€
Subvention budget annexe	5 060 000.00€	Emprunt	2 400 000.00€
TOTAL	5 500 000.00€	TOTAL	5 500 000.00€

FINANCEMENT BUDGET ANNEXE ANNEE DE CONSTRUCTION :

Dépenses		Recettes	
-Parcours, terrassement, traitement paysager, retenue d'eau...	5 060 000.00€	Subvention budget principal	5 060 000.00€
TOTAL	4 680 000.00€	TOTAL	4 680 000.00€

FINANCEMENT BUDGET ANNEXE ANNEE N+1 :

Fonctionnement			
Dépenses		Recettes	
Dotations amortissements	103 600.00€	Reprise subvention	103 600.00€
		Redevance	14 000.00€
TOTAL	103 600.00€	TOTAL	117 600.00€
Investissement			
Dépenses		Recettes	
Reprise subvention	103 600.00€	Dotations amortissements	103 600.00€
TOTAL	103 600.00€	TOTAL	103 600.00€

Concernant le budget de la commune, les recettes fiscales générées par le projet 126 115€ cumulées avec les 14 000€ de la concession permettront de supporter les annuités de l'emprunt (137 346€) sans générer de marge de manœuvre supplémentaire.

5.7 SYNTHÈSE ET CONCLUSION GÉNÉRALE

Le projet faisant l'objet de la présente Unité Touristique Nouvelle (UTN) est localisé sur la commune d'Arâches-La Frasse, entre le village d'Arâches et la station des Carroz. Il est donc idéalement situé au-dessus de la Vallée de l'Arve, en plein cœur du Grand Massif et à proximité de bassins de population tels que Cluses et Genève.

Le projet vise la diversification 4 saisons pour une utilisation du site toute l'année et de ce fait cherche à conforter l'attractivité et la dynamique de la station en proposant de nouveaux services :

- Un complexe d'hébergements touristiques haut de gamme et un restaurant,

- Un club multi-loisirs

- Une diversité d'activités 4 saisons : golf 9 trous, itinéraires équestres, randonnées, VTT, ski de fond et biathlon, raquettes.

La situation géographique est favorable et opportune pour accueillir le projet. Il s'implante sur deux parcelles communales.

Le projet immobilier respecte le site sur lequel il s'implante. Il s'agit de petites structures formant l'effet de hameau, orientées de manière à profiter des vues exceptionnelles sur le grand paysage et développé suivant la pente, de façon à étagé les bâtiments pour conserver le profil naturel du terrain.

Le Club Multi-loisirs se définit comme un espace charnière du fonctionnement des activités proposées sur le site : été comme hiver.

Le golf se situe entre le village d'Arâches et la partie ouest de la station des Carroz. Le projet de golf est entièrement autonome en alimentation en eau.

D'un point de vue environnemental, le projet est conçu de manière à répondre aux exigences et contraintes environnementales. En effet, le parcours de golf, et le site des activités faisant l'objet de l'extension de la base multi-loisirs, a été projeté sur la base des enjeux environnementaux du site. Aussi, son caractère écologique se veut respectueux du milieu naturel. De ce fait, l'utilisation de greens et départs synthétiques réduit drastiquement les consommations d'eau.

Egalement, l'étendue permet à la nature de retrouver ses droits entre les greens. Les matières synthétiques constitutives du gazon issues d'un recyclage pourront à nouveau être recyclées en fin de vie. Les greens sont jouables par conditions plus drastiques, comme celles rencontrées en altitude.

Enfin, aucun produit phytosanitaire ou pesticide ne sera utilisé. Seuls des fertilisants bio seront appliqués, sur les fairways uniquement.

Le parcours de golf sera labellisé Géo, label encourageant et valorisant les golfs respectueux de la conservation des paysages et des écosystèmes, de l'optimisation des ressources et de l'intégration de la communauté au cœur du projet.

Les habitats naturels impactés ainsi que la flore et la faune du site feront l'objet de mesures d'évitement, de réduction et de compensation de manière à minimiser ces impacts.

Le projet devra faire l'objet d'une demande d'autorisation de défrichement qui sera instruit par la DDT après saisie de l'ONF. Des mesures subordonnées pour compenser ces surfaces défrichées seront à mettre en œuvre, en tenant compte de l'intérêt forestier, environnemental et de loisirs de la zone défrichée. L'estimation de cette compensation se fait dès lors qu'une demande de défrichement est déposée.

Le projet d'aménagement du golf 9 trous, ainsi que ses équipements connexes que sont l'hôtel-restaurant et le Club Multi-loisirs, ne sont pas compatibles en l'état avec le PLU opposable. La révision générale du PLU, en cours d'élaboration et dont l'approbation est prévue pour le printemps 2018, mettra en compatibilité le règlement du PLU au projet d'aménagement.

En matière de risques naturels, la commune est dotée d'un Plan de Prévention des Risques. Le projet est compatible avec son règlement. Les risques naturels ne remettent pas en cause la faisabilité du projet.

Sur le plan économique et financier, l'opération immobilière se réalisera par une cession du foncier à un investisseur. Les recettes générées par cette cession du foncier et par la taxe d'aménagement, viendront alimenter l'apport en fonds propres de la commune et donc l'équilibre économique global de l'opération.

Aussi, la commune souhaitant confier l'exploitation du golf et de l'espace multi-loisirs à la SOREMAC, la collectivité percevra 3 types de ressources que sont les ressources d'investissement, la concession, les ressources fiscales.

Concernant le budget de la commune, le projet n'aura pas d'impact, les recettes fiscales permettront de supporter les coûts de l'emprunt (avec un solde légèrement positif).

En conclusion, le projet de diversification de loisirs mené par la commune d'Arâches, permet à la fois un dynamisme économique nouveau et complémentaire au ski alpin, socle de l'économie touristique territoriale. Un allongement des ailes de saisons est attendu grâce à un pôle touristique permettant le déploiement d'activités hivernales et estivales lissées et une exploitation hôtelière tout le long de l'année.

Le projet améliore le cadre de vie des habitants permanents en leur offrant sur un territoire de montagne un appareil de loisirs important support d'activités en club toute l'année.

Enfin, le projet respecte l'environnement naturel sur lequel il s'appuie. Il reste à la fois un secteur naturel à forte qualité paysagère renforçant l'attractivité générale de la station et sa notoriété.

En ce sens, ce projet équilibré sur les 3 piliers économique, social et environnemental relève le défi d'un projet de développement durable.