

# **DEMANDE D'AUTORISATION D'UNITE TOURISTIQUE NOUVELLE**



## **PARTIE 5 CONDITIONS DE L'EQUILIBRE ECONOMIQUE ET FINANCIER**

**SOMMAIRE**

<b>I. EQUILIBRE GENERAL RETROSPECTIF DU BUDGET DE FONCTIONNEMENT ET D'INVESTISSEMENTS DES FINANCES COMMUNALES .....</b>	<b>3</b>
I.1.1 Les ressources du budget communal de fonctionnement.....	5
I.1.2 Évolution des dépenses de fonctionnement.....	6
I.1.3 Analyse de l'épargne de gestion .....	7
I.1.4 Analyse de l'épargne disponible.....	7
I.1.5 Analyse de la section d'investissement.....	8
I.1.6 Dépenses d'investissement.....	9
I.1.7 Recettes d'investissement.....	9
I.1.8 Évolution de la dette .....	10
I.1.9 Conclusion sur l'analyse rétrospective des finances communales .....	10
<b>II. ANALYSE ECONOMIQUE DU PROJET .....</b>	<b>11</b>
II.1 Un projet UTN qui s'insère dans une logique globale de développement qui va nourrir l'économie de la commune durant les 30 prochaines années.....	11
II.2 Potentiel des recettes directes et indirectes.....	12
II.3 Recettes des impôts et taxes.....	15
II.4 Augmentation des charges induites.....	16
II.5 Financement global du projet .....	17
II.6 Impact économique pour la Commune.....	18
II.7 Modalités et Contractualisation de pérennisation des lits commerciaux avec les opérateurs .....	19
II.8 Impact économique pour la population.....	23
II.9 Impact sur le logement du personnel .....	24
II.11 Projets et fonctionnement .....	26
II.12 Projection des recettes et charges courantes de fonctionnement.....	27
II.13 Financement des investissements.....	28
II.14 Synopsis des Investissements menés sur le domaine Skiable à échéance 2022.....	30
<b>III. CONCLUSION .....</b>	<b>31</b>

➤ **En ce qui concerne les finances communales**, l'analyse est conduite à partir des comptes administratifs transmis par la commune. Il s'agit d'une analyse du budget principal.

Le traitement des Comptes vise à faire ressortir la capacité d'épargne de la collectivité pour mettre en perspective l'impact du projet sur ses finances. Aussi les virements entre sections et les DAP d'un même exercice ne sont pas inscrits car ils minimisent l'épargne disponible et rendent plus difficile son suivi.

Par contre les dotations, fonds et réserves ainsi que les excédents capitalisés qui proviennent de la trésorerie accumulée antérieurement sont eux régulièrement comptabilisés dans les recettes d'investissement.

L'analyse financière est effectuée de manière rétrospective. Afin d'évaluer objectivement les comptes administratifs annuels, les recettes et dépenses d'investissement et de fonctionnement seront mentionnées par rapport aux opérations réelles (opérations totales diminuées des résultats reportés).

Les ratios calculés à partir des recettes et dépenses sont très élevés en comparaison avec d'autres communes qui n'ont pas d'activité ski sur leur territoire. En effet, les finances des communes de montagne sont en grande partie liées aux activités touristiques, par conséquent, les dépenses sont très importantes par rapport au nombre d'habitants, et sont donc difficilement comparables aux moyennes nationales.

➤ **Principaux indicateurs financiers sont :**

- **LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (CAF)** : capacité courante de financement diminuée de l'annuité de la dette. En théorie, ce montant doit permettre de couvrir toute ou partie des dépenses réelles d'investissement (en priorité l'emprunt puis les dépenses d'équipement) ;
- **L'EPARGNE DE GESTION** : solde des recettes de fonctionnement moins dépenses de fonctionnement hors remboursement des annuités. Indicateur révélateur de la création de "richesse" de la commune et de son aptitude à engager des projets d'investissements.;
- **L'EPARGNE NETTE DE GESTION** : épargne de gestion diminuée de l'annuité de la dette (capital + intérêts). Détermine les conditions d'autofinancement des investissements. Appelée aussi marge d'autofinancement courant (MAC) par le trésor ;
- **TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN** : Certains indices sont calculés sur le taux moyen observé entre 2007 et 2001. Ils sont repérés par le sigle (TCAM).

## **I. EQUILIBRE GENERAL RETROSPECTIF DU BUDGET DE FONCTIONNEMENT ET D'INVESTISSEMENTS DES FINANCES COMMUNALES**

---

Le budget est globalement stable sur la période malgré la réalisation d'opérations significatives en matière d'investissements.

Malgré des charges exceptionnelles, la commune montre une exploitation très régulière et une conduite de ses opérations de développement sans recours significatif à des opérations hors cadre.

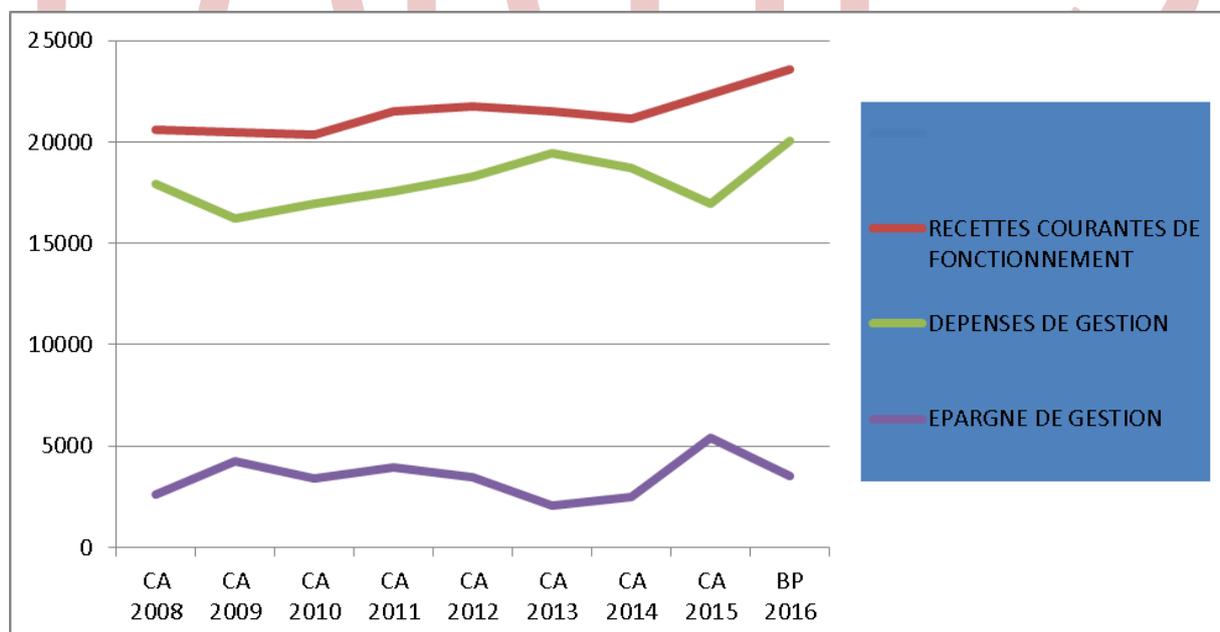
Les principales charges de fonctionnement connaissent une légère hausse maîtrisée, mais compensées par l'augmentation des recettes de fonctionnement.

Les charges à caractère général baissent de 6% sur l'ensemble de la période. Soit -1,25% en Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM).

Les charges de personnels sont par contre en légère augmentation +1,35% en TCAM à un rythme inférieur à l'inflation.

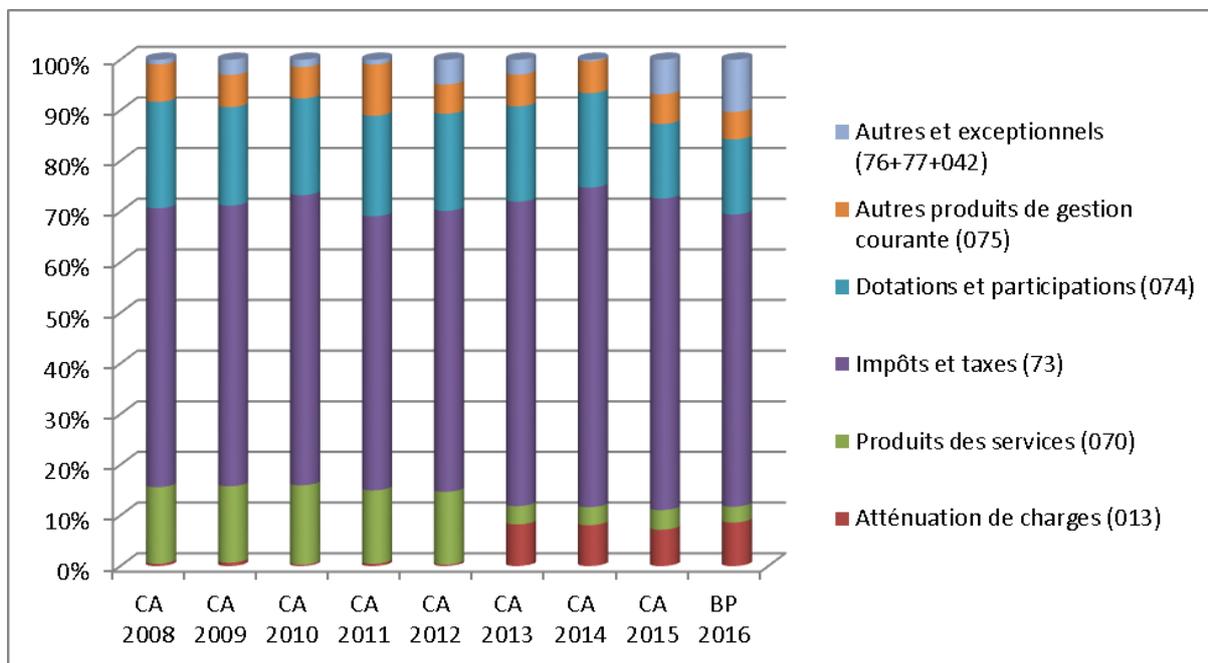
Enfin les autres charges de gestion courantes se réduisent de manière encore plus forte.

Commune d'HUEZ (en K€)	CA 2008	CA 2009	CA 2010	CA 2011	CA 2012	CA 2013	CA 2014	CA 2015	BP 2016
<b>RECETTES COURANTES DE FONCTIONNEMENT</b>	<b>20 587</b>	<b>20 502</b>	<b>20 363</b>	<b>21 511</b>	<b>21 757</b>	<b>21 509</b>	<b>21 162</b>	<b>22 364</b>	<b>23 571</b>
Atténuation de charges (013)	95	140	57	102	61	1 769	1 708	1 606	2 030
Produits des services (070)	3 112	3 093	3 194	3 115	3 130	779	756	869	735
Impôts et taxes (73)	11 338	11 361	11 663	11 640	12 069	12 930	13 352	13 757	13 598
Dotations et participations (074)	4 325	3 990	3 888	4 270	4 171	4 050	3 944	3 289	3 494
Autres produits de gestion courante (075)	1 524	1 299	1 261	2 180	1 260	1 347	1 341	1 314	1 278
Autres et exceptionnels (76+77+042)	193	619	300	204	1 066	634	61	1 529	2 436
<b>DEPENSES DE GESTION</b>	<b>17 952</b>	<b>16 229</b>	<b>16 932</b>	<b>17 585</b>	<b>18 280</b>	<b>19 461</b>	<b>18 696</b>	<b>16 942</b>	<b>20 055</b>
Charges à caractère général (011)	6 549	5 757	6 027	6 345	6 681	6 031	5 087	5 110	4 859
Frais de personnel (012)	5 886	5 810	6 015	6 607	6 531	7 032	7 273	7 123	7 028
Autres charges de gestion courante, atténuation (014+65)	5 270	4 355	4 883	4 626	4 791	4 904	4 940	4 622	5 634
Charges exceptionnelles (67)	247	307	7	7	277	1 494	1 396	87	2 534
<b>EPARGNE DE GESTION</b>	<b>2 635</b>	<b>4 273</b>	<b>3 431</b>	<b>3 926</b>	<b>3 477</b>	<b>2 048</b>	<b>2 466</b>	<b>5 422</b>	<b>3 516</b>



### I.1.1 LES RESSOURCES DU BUDGET COMMUNAL DE FONCTIONNEMENT

#### Evolution des Recettes de Fonctionnement



Les ressources de fonctionnement du budget communal oscillent entre 20,5 et 23.5 millions d'euros (M€) sur la période 2008/2016.

Les contributions directes (impôts et taxes perçues par la commune) constituent la première source de revenu avec 64% des recettes.

Les recettes courantes (Impôts et taxes+ dotation et participations) s'appuient principalement sur des ressources certaines et durables puisqu'elles sont issues de la fiscalité directe et de l'Etat.

Ces recettes s'élèvent à près de 78% du total des recettes de fonctionnement.

Les autres recettes sont principalement composées par les produits des services :

- Redevance occupation du domaine par la SATA (Déléguataire de la Commune pour la gestion du domaine skiable
- Droits de stationnement et de location
- Redevances issues des équipements sportifs
- Impôts locaux
- Location d'appartements, Taxe de Séjour....

Les ressources de fonctionnement se caractérisent par une stabilité qui ne suit pas l'inflation sur la période.

- Les taux varient de manière maîtrisée par les politiques budgétaires définies par la Commune
- Dans le même temps l'assiette d'imposition est également restée stable.

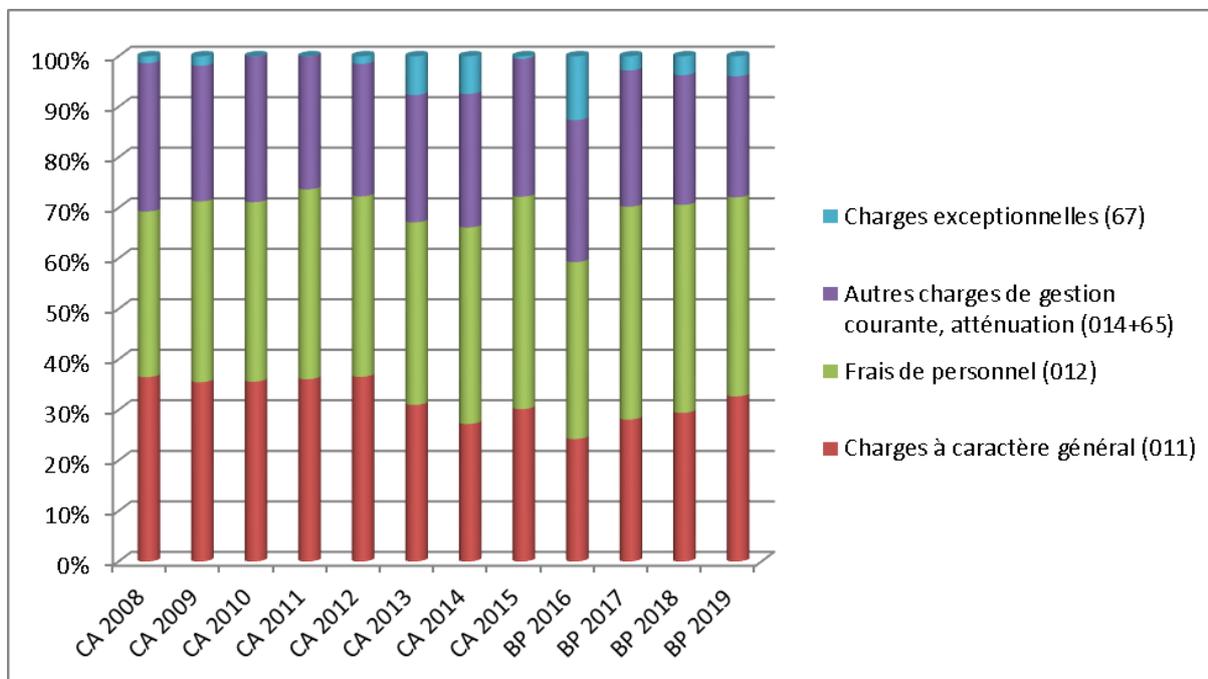
La station a vécu sur le parc existant en exploitant au mieux ses actifs.

On constate une épargne de gestion globalement stable et en progression depuis 2009.

### I.1.2 ÉVOLUTION DES DEPENSES DE FONCTIONNEMENT

Les dépenses du budget communal passent de 17,9 à 20 Millions€ sur l'ensemble de la période 2008-2016, ce qui compte tenu de l'inflation correspond à une baisse.

*Evolution des dépenses de fonctionnement*



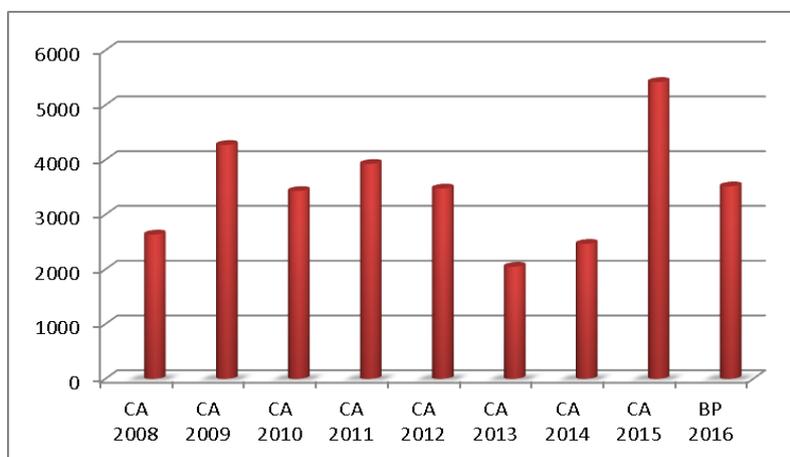
Plus de 98% des dépenses de fonctionnement sont des dépenses de gestion qui englobent les charges de personnel, les charges à caractère général et les autres charges de gestion.

- Les charges de personnels sont fortement maîtrisées sur la période avec +1,26% de TCAM, ce qui reste inférieur à l'inflation. Les raisons :
  - Baisse de l'effectif,
  - Pas de hausses de salaires.
- Les charges à caractère général demeurent constantes TCAM.
- Les autres charges de gestion connaissent, elles aussi une constance des taux en TCAM.

### ***I.1.3 ANALYSE DE L'ÉPARGNE DE GESTION***

L'épargne de gestion est constituée du différentiel entre les recettes et les dépenses de fonctionnement. Elle connaît des fluctuations significatives malgré un fonctionnement très linéaire du budget communal.

*Evolution de l'épargne de gestion*



En tendance sur la période considérée, l'épargne de gestion est en hausse relative. Les fluctuations sont essentiellement dues à :

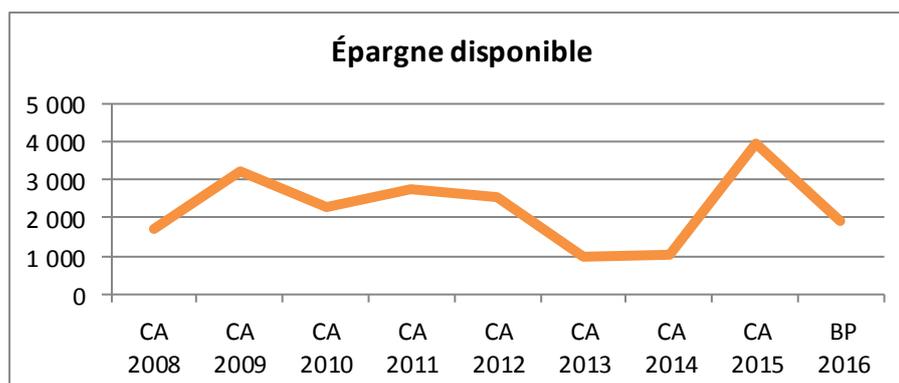
- Resserrement des autres charges de gestion courante
- Augmentation des produits de gestion courante

En début de période les montants des capitaux restants dus sont de l'ordre de 28,8M€ pour un budget de 20,5 M€ et en fin de période de 33 M€ pour 20,37 M€ de budget. Les engagements de la mairie sur la période sont constants, malgré une hausse en cours sur l'année 2013.

### ***I.1.4 ANALYSE DE L'ÉPARGNE DISPONIBLE***

Les charges financières représentent moins de 6% des recettes de fonctionnement, quasi stables sur la période. La commune a donc engagé une politique d'endettement à son échelle. L'épargne disponible se restreint en fin de période du fait des engagements importants menés en 2012.

	CA 2008	CA 2009	CA 2010	CA 2011	CA 2012	CA 2013	CA 2014	CA 2015	BP 2016
Épargne de gestion	2 635	4 273	3 431	3 926	3 477	2 048	2 466	5 422	3 516
Intérêts de la dette	938	1 048	1 124	1 194	955	1 083	1 437	1 493	1 600
Recettes courantes de fonctionnement	20 587	20 502	20 363	21 511	21 757	21 509	21 162	22 364	23 571
Épargne disponible	1 697	3 225	2 307	2 732	2 522	965	1 029	3 929	1 916

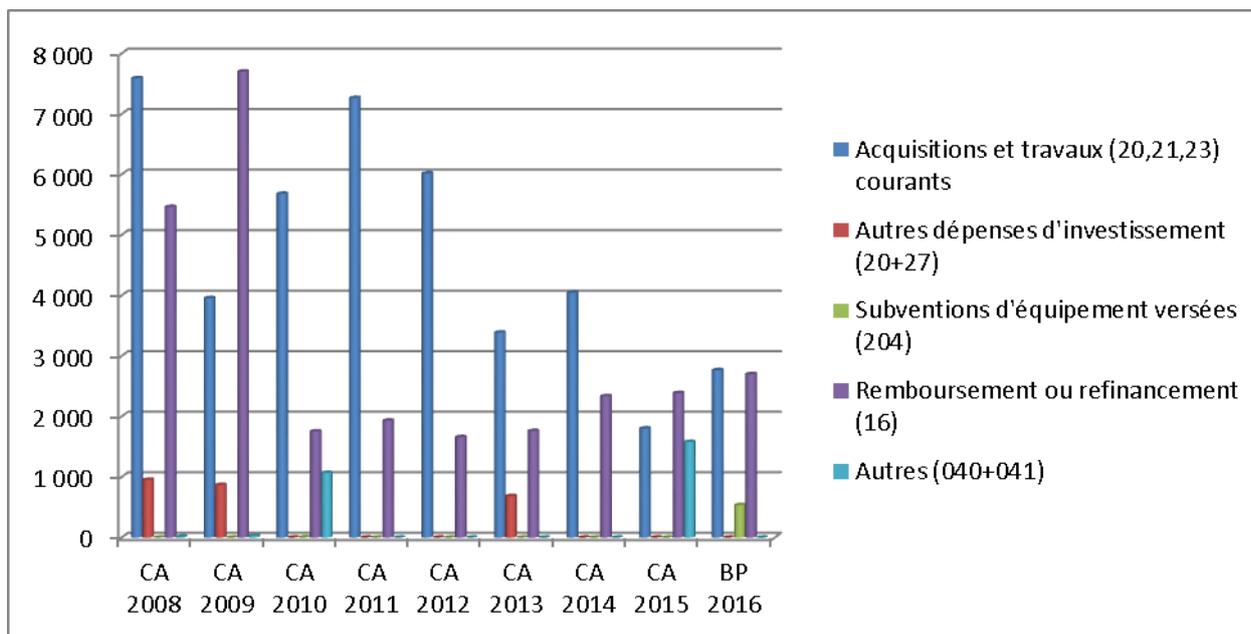


### 1.1.5 ANALYSE DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT

Commune d'HUEZ (en K€)	CA 2008	CA 2009	CA 2010	CA 2011	CA 2012	CA 2013	CA 2014	CA 2015	BP 2016
<b>RECETTES COURANTES DE FONCTIONNEMENT</b>	20 587	20 502	20 363	21 511	21 757	21 509	21 162	22 364	23 571
<b>DEPENSES DE GESTION</b>	17 952	16 229	16 932	17 585	18 280	19 461	18 696	16 942	20 055
<b>EPARGNE DISPONIBLE</b>	2 635	4 273	3 431	3 926	3 477	2 048	2 466	5 422	3 516
<b>Dépenses d'investissement</b>	14 025	12 557	8 509	9 196	7 677	5 833	6 382	5 771	6 003
Acquisitions et travaux (20,21,23) courants	7 590	3 957	5 681	7 264	6 017	3 388	4 046	1 803	2 767
Autres dépenses d'investissement (20+27)	955	870	0	0	0	684	0	0	0
Subventions d'équipement versées (204)	0	0	6	0	0	0	0	0	536
Remboursement ou refinancement (16)	5 464	7 700	1 754	1 932	1 660	1 761	2 336	2 388	2 700
Autres (040+041)	16	30	1 068	0	0	0	0	1 580	0
<b>Recettes d'investissement</b>	<b>4 129</b>	<b>2 842</b>	<b>2 866</b>	<b>3 998</b>	<b>6 549</b>	<b>2 518</b>	<b>2 311</b>	<b>3 729</b>	<b>31 584</b>
Dotations diverses, autres (10+106+041+024)	2 322	1 725	1 533	3 794	3 891	1 301	1 464	656	28 404
Amortissement immobilisations (21)	0	0			0	0	1	0	1 000
Recette d'ordre (481+45+27+21)	685	900	1 068		2 212	1 146	732	2 963	2 180
Subventions d'investissement reçues (13)	1 122	217	265	204	446	71	114	110	0
<b>BESOIN (-) OU EXCEDENTS (+)</b>	<b>-7 261</b>	<b>-5 442</b>	<b>-2 212</b>	<b>-1 272</b>	<b>2 349</b>	<b>-1 267</b>	<b>-1 605</b>	<b>3 380</b>	<b>29 097</b>
<b>Emprunt (16)</b>	<b>8 021</b>	<b>8 009</b>	<b>1 907</b>	<b>1 200</b>	<b>4 740</b>	<b>4 350</b>	<b>4 500</b>	<b>1 800</b>	<b>0</b>
<b>ENDETTEMENT - Capital Restant Du Fin d'Exercice</b>	<b>28 822</b>	<b>28 981</b>	<b>28 486</b>	<b>28 406</b>	<b>31 311</b>	<b>28 468</b>	<b>30 895</b>	<b>30 551</b>	<b>28 315</b>

D'une manière globale, la commune d'Huez doit faire face à une baisse de sa capacité d'autofinancement, alors que son épargne de gestion est globalement stable.

### 1.1.6 DÉPENSES D'INVESTISSEMENT



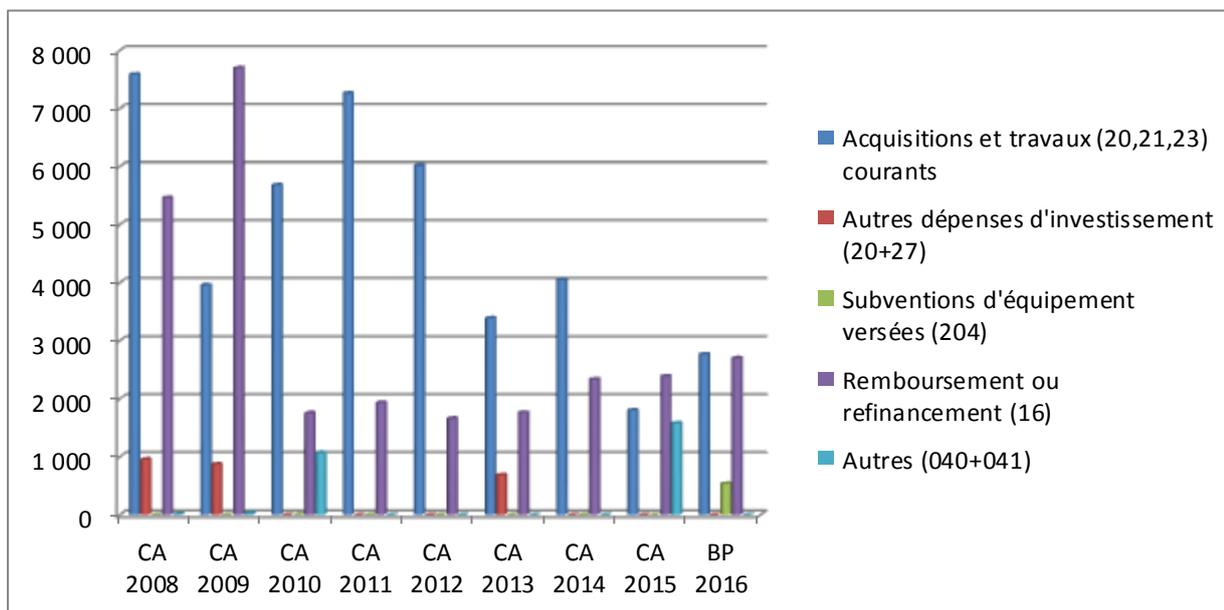
Deux opérations de restructuration d'emprunts ont eu lieu en début de période.

Les dépenses d'investissement sont essentiellement composées des dépenses liées à des opérations d'équipement sur la période observée.

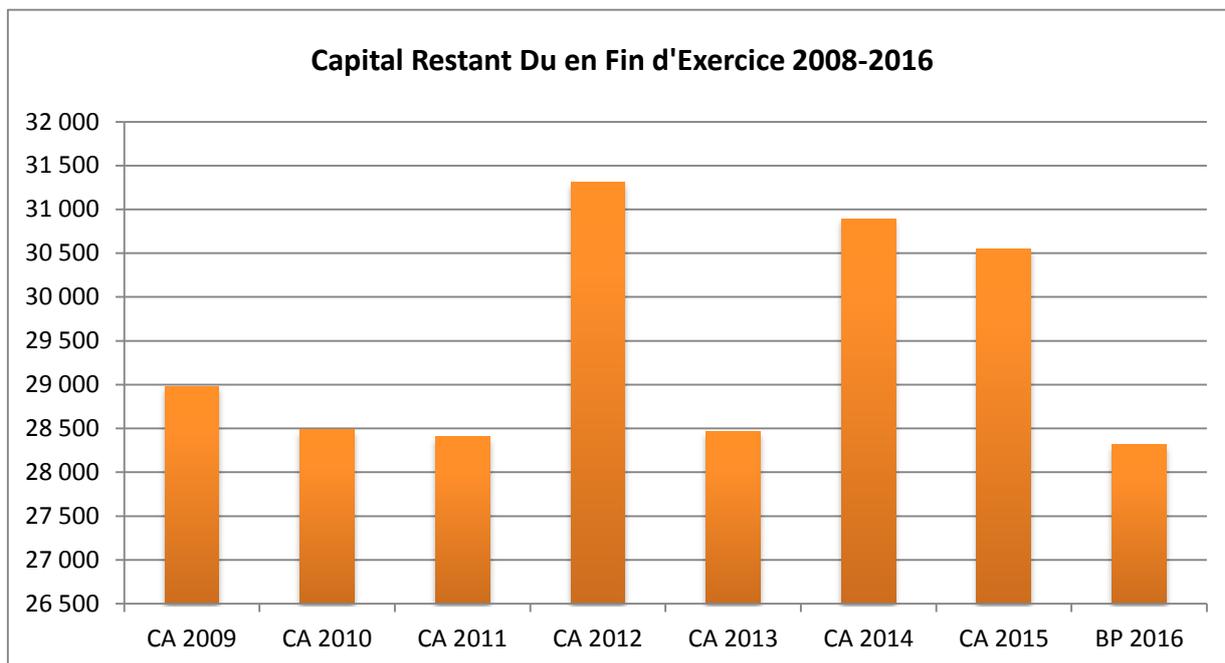
### 1.1.7 RECETTES D'INVESTISSEMENT

Sur la période considérée, les travaux et acquisitions se sont élevés à 42.5 M€ :

- Les dotations pour 14M€
- L'autofinancement pour 2,6M€
- 2,7 M€ de subventions soit 8%
- 15,7 M€ de crédit ont été mis en place (hors opérations de refinancement)
- La dette sur le budget principal de la commune est passée de 28,8M€ en 2008 à 33M€ fin 2012.



### I.1.8 ÉVOLUTION DE LA DETTE



L'endettement augmente en 2012 jusqu'en 2014 du à des investissements menés par la Commune, portant notamment sur la requalification d'équipements publics (patinoire, groupe scolaire, crèche). En 2016, la courbe tend à s'infléchir, permettant un lissage à la baisse du Capital Restant Du.

L'analyse du budget principal montre un accroissement régulier des annuités par rapport aux recettes réelles de la ville sur la période. La Capacité d'autofinancement par rapport aux recettes courantes reste fluctuante montrant une année sur deux une fragilité de la commune.

### I.1.9 CONCLUSION SUR L'ANALYSE RÉTROSPECTIVE DES FINANCES COMMUNALES

**Les finances communales sont d'une assez bonne stabilité sur la période;**

**L'épargne de gestion connaît des variations sur la période, sans montrer de tendance spécifique. L'accroissement de l'endettement est essentiellement marqué sur le budget primitif 2012 avec des projets structurants importants**

**D'un point de vue du fonctionnement courant, la mairie a une forte maîtrise de ses charges. Les annuités pèsent cependant de plus en plus dans le budget ce qui nécessite une vigilance accrue à court terme.**

## II. ANALYSE ECONOMIQUE DU PROJET

### II.1 UN PROJET UTN QUI S'INSERE DANS UNE LOGIQUE GLOBALE DE DEVELOPPEMENT QUI VA NOURRIR L'ECONOMIE DE LA COMMUNE DURANT LES 30 PROCHAINES ANNEES

La moyenne de création des lits diffus est de l'ordre de 90 lits/an. Le projet insère 4 633 nouveaux lits touristiques dans le dispositif d'accueil.

Phasage	2017	2018	2019	2020
<i>Diffus privé estimation prospective</i>	90	90	90	90
<b>Phase BERGERS</b>			<b>1100</b>	<b>1133</b>
<i>Parking souterrain Bergers 450 places publiques</i>		450		
<b>Phase L'ÉCLOSE</b>			<b>800</b>	<b>1000</b>
<i>Parking souterrain Eclose 350 places publiques</i>			350	
<b>Phase L'ÉCLOSE OUEST - PASSEAUX</b>				<b>600</b>
<i>Logements sociaux - Ponsonnières(Virage2)</i>				200
<i>Livraison TCSP (SATA)</i>			<i>Amont</i>	<i>Aval</i>
<i>Livraison Parkings publics pattes d'oie / V5</i>				<i>Livraison</i>

La mairie met en parallèle de ce développement, un redéploiement de ces équipements pour

- Gagner en fonctionnalité pour les habitants, les professionnels et les touristes
- Améliorer les transports propres
- Améliorer le dispositif social en direction des habitants et des saisonniers.

D'ores et déjà, la Commune a entamé un programme ambitieux d'investissement au-delà de l'UTN, objet du présent dossier.

projection des investissements courants hors UTN de la commune en K€	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
investissements courants de la mairie	7 677	5 833	6 382	5 771	6 003	6 296	5 867	5 932
voirie école et crèche	1250	26						
groupe scolaire	876	1925	3044	1047				
patinoire		1 500	500					
retour skieurs						3 500	3 500	
Requalification Route du Signal					1000			
autres investissements (VRD)			-					2000
<b>Total investissements</b>	<b>9 803</b>	<b>9284</b>	<b>9926</b>	<b>6818</b>	<b>7003</b>	<b>9786</b>	<b>9367</b>	<b>7932</b>

## II.2 POTENTIEL DES RECETTES DIRECTES ET INDIRECTES

Notre méthode consiste à partir du compte d'exploitation des gestionnaires pour déterminer leur capacité à payer un loyer

Deux types d'hébergements marchands sont prévus :

- Hôtels 4 et 5\*
- Résidences de tourisme 4\*

Les deux points suivants démontrent qu'une incidence foncière de 600/M2 de SP (Surface de Plancher) est largement acceptable par l'exploitation attendue des hôtels et résidences. Leur rentabilité avec calculée avec les tarifs et taux de remplissage actuellement observés sur des établissements similaire exploités à l'Alpe d'Huez.

### ➤ Potentiel des ventes de foncier pour un hotel 4\*

Nous sommes partis de nos références d'exploitation que nous avons validées avec l'hôtel LE PIC BLANC 4\* situé à l'Alpe d'Huez.

Avec 200 lits et 4 800M2 de SP, il réalise 5,5M€ de chiffre d'affaires.

La reconstitution du tableau ci-dessus prend en compte la réalisation par l'hôtel des aménagements, en cohérence avec nos projections.

Evaluation aménagements et mobilier	
par chambre	9 000€
cuisine	400 000€
spa	300 000€
restaurant	200 000€
bar	100 000€
fitness	100 000€
autres	200 000€
<b>Total</b>	<b>2 200 000€</b>
<b>DAP</b>	<b>220 000€</b>
<b>frais financiers</b>	<b>22 000€</b>

Le personnel est composé de 8 permanents et 27 saisonniers. La projection des charges de personnels et des charges externes sont cohérentes avec le Compte d'exploitation du PIC BLANC.

hôtel 4*	année référence	
	Montant	%
<b>CAHT total</b>	5 277 725	100,00%
Matières consommées <i>ensemble</i>	461 801	35,00%
<b>Marge brute</b>	4 815 924	91,25%
Salaires nets	574 000	
Charges sociales	499 380	
<b>Total charges de personnel</b>	1 073 380	20,34%
Impôts et taxes	107 436	
Blanchissage	20 160	
Entretien immeuble	48 000	
Entretien matériel	44 000	
Eau, gaz, électricité	72 000	
Locations, honoraires, SACEM, TV	50 000	
Frais de déplacements	30 000	
Fournitures d'exploitation	300 000	
Publicité, missions, réceptions	30 000	
Affranchissements, fax, téléphone	25 000	
commission TO	527 773	
Primes d'assurance	15 000	
Commissions sur moyens de paiement	52 777	
Frais divers	20 000	
<i>Total des frais généraux</i>	1 342 146	25,43%
<b>Résultat Brut d'Exploitation</b>	2 400 398	45,48%
Dotations aux amortissements	220 000	
Intérêts des emprunts	22 000	
Loyers immobiliers	1 894 512	40,48%
<b>Résultat courant avant impôt</b>	263 886	5,00%

Il ressort une capacité à payer un loyer 1,9M€ annuel à des investisseurs potentiels.

Avec une rentabilité de 5% (telle que proposée par Pierre&Vacances), l'opération immobilière doit donc s'opérer pour un montant maximum de 38M€.

CEP sommaire promotion immobilière			TOTAL
<b>prix de vente</b>	<b>5 163€</b>	<b>/M2</b>	<b>25 812 500€</b>
couts travaux	3 200€	/M2	16 000 000€
parking	190€	/M2	950 000€
incidence foncière	600€	/M2	3 000 000€
honoraires MOE	480€	15% travaux	2 400 000€
commercialisation	480€	20% opération	2 400 000€
aléas	64€	2% travaux	320 000€
<b>résultat</b>	<b>149€</b>		<b>742 500€</b>
Tx de résultat moyen	3,00%		

Hors le compte d'exploitation simplifié montre une rentabilité dès 25,8M€ de vente.

➤ Potentiel vente foncier pour une résidence hôtelière 4\*

Nous sommes parti de nos références d'exploitation avec le CGH le Cristal de l'Alpe, résidence 4\*.

Avec 500 lits et 7 500M2 de SP.

Le personnel serait composé de 4 permanents et 6 saisonniers.

Résidence **** 500 lits	année référence	
	Montant	%
CAHT location	4 090 047	90,52%
CAHT divers	428 400	9,48%
<b>CAHT total</b>	<b>4 518 447</b>	<b>100,00%</b>
Matières consommées <i>ensemble</i>	141 372	35,00%
	0	
<b>Marge brute</b>	<b>4 377 075</b>	<b>96,87%</b>
Salaires nets	238 000	
Charges sociales	207 060	
<b>Total charges de personnel</b>	<b>445 060</b>	<b>9,85%</b>
Impôts et taxes	101 314	
Blanchissage	20 400	
Entretien immeuble	90 000	
Entretien matériel	20 000	
Eau, gaz, électricité	112 500	
Locations, honoraires, SACEM, TV	50 000	
Frais de déplacements	50 000	
Fournitures d'exploitation	50 000	
Publicité, missions, réceptions	50 000	
Affranchissements, fax, téléphone	25 000	
commission TO	451 845	
Primes d'assurance	15 000	
Commissions sur moyens de paiement	45 184	
Frais divers	20 000	
<i>Total des frais généraux</i>	<b>1 101 244</b>	<b>24,37%</b>
<b>Résultat Brut d'Exploitation</b>	<b>2 830 772</b>	<b>62,65%</b>
Dotations aux amortissements	298 000	
Intérêts des emprunts	29 800	
Loyers immobiliers	2 277 049	56,99%
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>225 922</b>	<b>5,00%</b>

La reconstitution du tableau ci-dessus prend en compte la réalisation par la société d'exploitation des aménagements, en cohérence avec nos projections.

Evaluation aménagements et mobiliers	
par logement	18 000€
cuisine	50 000€
spa	100 000€
restaurant	80 000€
bar	150 000€
fitness	250 000€
autres	100 000€
<b>Total</b>	<b>2 980 000€</b>
<b>DAP</b>	<b>298 000€</b>
<b>frais financiers</b>	<b>29 800€</b>

Il ressort une capacité à payer un loyer 2,3 M€ annuel à des investisseurs potentiels.

Avec une rentabilité de 5% (telle que proposée par Pierre&Vacances), l'opération immobilière doit donc s'opérer pour un montant maximum de 45,5M€. La réalisation d'un compte d'exploitation simplifié démontre la viabilité de l'opération à partir de 39,7M€.

CEP sommaire promotion immobilière			TOTAL
<b>prix de vente</b>	<b>5 293€</b>	<b>/M2</b>	<b>39 697 250€</b>
couts travaux	3 200€	/M2	24 000 000€
parking	317€	/M2	2 375 000€
incidence foncière	600€	/M2	4 500 000€
honoraire MOE	480€	15% travaux	3 600 000€
commercialisation	480€	20% opération	3 600 000€
aléas	64€	2% travaux	480 000€
<b>résultat</b>	<b>152€</b>		<b>1 142 250€</b>
Tx de résultat moyen	3,00%		2,88%

Le potentiel de résultat à 45M€ est de l'ordre de 6M€ ce qui démontre une capacité réelle à payer une incidence foncière de l'ordre de 1000€/M2.

### II.3 RECETTES DES IMPÔTS ET TAXES

Au-delà de la cession foncière, la création d'activité économique va induire un ensemble de perception pour la commune.

- Perception taxes d'urbanismes
  - Estimées en fonction des surfaces et de la nature des équipements
- Augmentation assiette des impôts fonciers
  - Nous n'incluons pas de hausse des taux dans nos estimations. Seule l'augmentation de l'assiette à valeur 2012 est retenue.
  - Base retenue de 98€/lits en part communale selon ratio extraits avec la DGS
- Augmentation Contribution Economique Territoriale
  - Nous avons tout d'abord estimé l'augmentation de chiffre d'affaires induite par la création des lits tant en hébergement qu'en consommations annexes
  - Le montant est retenu sur la base de 60% de Valeur Ajoutée moyenne avec un taux perçu de 1,5% (soit 50% du plafond)
- Redevance loi montagne

- Elle est de 1€/journée skieur avec 55% de journées skieurs sur la saison issues des nouveaux lits
- Taxe de séjour
  - Application du montant de 2.50€/nuitées pour le classement en 4\* des lits.
  - Application du montant de 3.30€/nuitées pour le classement en 5\* des lits.
  - Le taux de perception a été modéré à 70%
  - La Taxe de Séjour perçue en 2015 est à hauteur de 700K€ pour environ 12 000 lits.
- Dotation et participation aux travaux de la commune
  - 15% de dotations et participations sont prises en compte dans les éléments financiers

Le projet génère à terme des recettes récurrentes de l'ordre de 2,2M€ à la commune.

Sur la base d'une perception moyenne de l'ordre de 600€/M2 sur l'ensemble du programme, les projections pour la collectivité sont les suivantes :

<b>projection des recettes supplémentaires liées aux projets en K€</b>	<b>2 017</b>	<b>2 018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
perception nette foncière	1 370	1370	10 000	10 000
perception de taxe d'urbanisme lits		10	500	500
variation redevance loi montagne		60	120	163
augmentation impôts fonciers		90	180	235
augmentation CET		11	21	150
taxe de séjours	720	720	720	968
<b>Total recettes</b>	<b>2 090</b>	<b>2 261</b>	<b>11 541</b>	<b>12 016</b>

#### **II.4 AUGMENTATION DES CHARGES INDUITES**

La mise en place de ces équipements induit des charges supplémentaires directes relevées par la commune, selon le tableau suivant :

	<b>2 017</b>	<b>2 018</b>	<b>2 019</b>	<b>2 020</b>
<b>Total charges de gestion supplémentaires</b>	<b>281</b>	<b>290</b>	<b>299</b>	<b>307</b>
transport	113	116	119	123
frais de gestion parking	56	58	60	61
frais de gestion, entretien scolaire	113	116	119	123

L'augmentation est modeste face aux surplus de recettes générées.

## II.5 FINANCEMENT GLOBAL DU PROJET

L'ensemble des éléments suivants est calculé sur une projection d'un prix de vente moyen de l'ordre de 620€/M2 de surface de plancher et de Baux Emphytéotiques sur 99 ans à hauteur de 50€/an, assortie de VEFA pour le financement des parkings souterrains sous les Bergers et l'Eclosé.

Le tableau de financement de l'opération est le suivant selon le cadencement 2012/2019 :

projection des investissements courants hors UTN de la commune en K€	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
investissements courants de la mairie	7 677	5 833	6 382	5 771	6 003	6 296	5 867	5 932
voirie école et crèche	1250	26						
groupe scolaire	876	1925	3044	1047				
patinoire		1 500	500					
retour skieurs						3 500	3 500	
Requalification Route du Signal					1000			
autres investissements (VRD)			-					2000
<b>Total investissements</b>	<b>9 803</b>	<b>9284</b>	<b>9926</b>	<b>6818</b>	<b>7003</b>	<b>9786</b>	<b>9367</b>	<b>7932</b>

Le tableau suivant permet une vision synthétique entre 2013 et 2020

Tableau financement période 2013-2020	
Emplois	
investissements moyens courants de la mairie	6 220 K€
voirie école et crèche	1 276 K€
groupe scolaire	6 892 K€
retour skieurs	7 000 K€
Réseaux VRD	2 000 K€
patinoire	2 000 K€
<b>total emplois</b>	<b>25 388 K€</b>

L'ensemble des équipements prévus et en partie réalisés (Groupe Scolaire, Voirie Ecole Crèche, patinoire) par la collectivité s'élève à près de 26 M€.

A terme, le fonctionnement de la collectivité sera impacté :

- Par une augmentation de ses recettes d'impôts et taxes de l'ordre de 2,3M€
- Par une augmentation de ses charges de l'ordre de 300K€
- Par le remboursement de l'emprunt nécessaire à l'équilibre de l'opération 900K€

Balance fonctionnement 2020			
Recettes annuelles		Dépenses annuelles	
Quote part CET	640 985€	nouvelles charges	326 193€
Quote part loi montagne	412 354€	Remboursement emprunt	966 633€
Recettes parkings	485 000€		
Quote part TF+TH	643 963€		
taxe séjours	968 333€		
Autres			
<b>total recettes</b>	<b>3 159 635€</b>	<b>Total Dépenses</b>	<b>1 292 827€</b>

Globalement, la collectivité attend une augmentation nette de son épargne disponible de l'ordre de 1M€/ an après 2020.

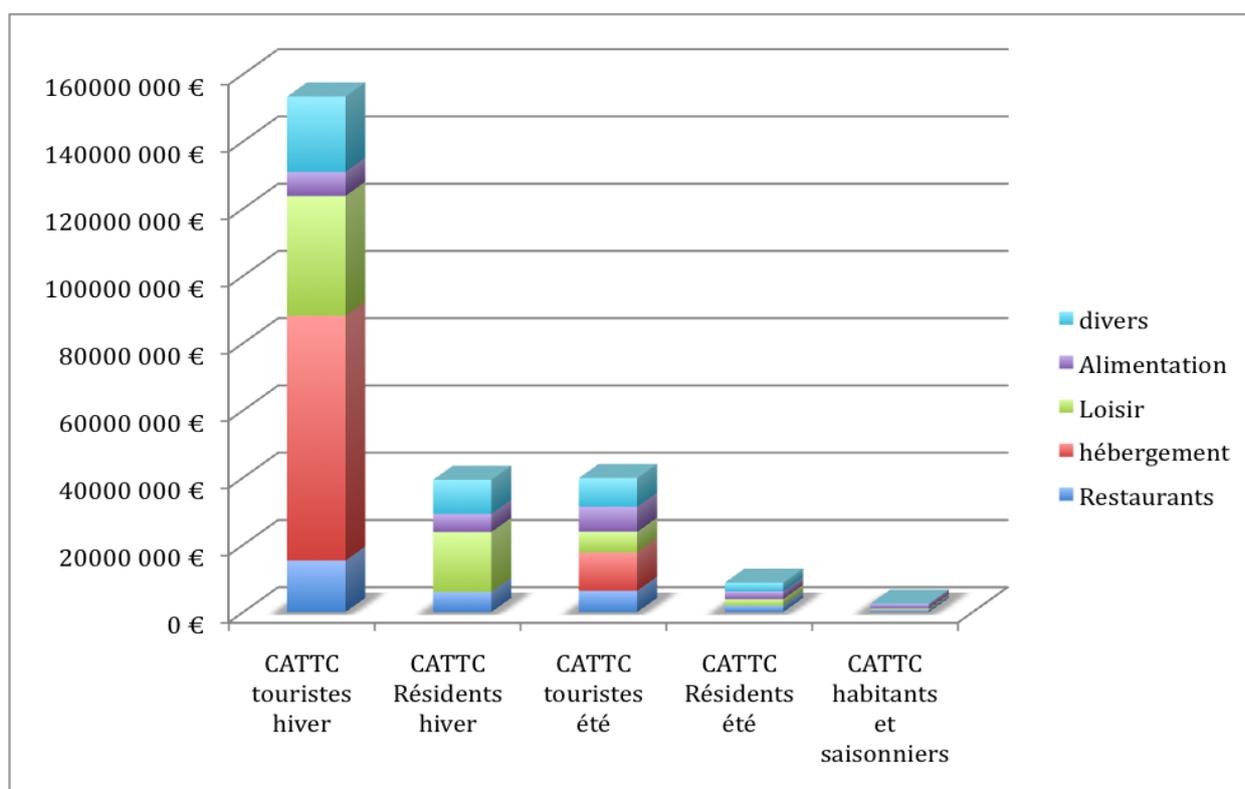
L'opération de création des lits et de réalisation des équipements est génératrice d'un fort effet de levier sur les finances communales.

## **II.6 IMPACT ÉCONOMIQUE POUR LA COMMUNE**

L'activité économique de l'Alpe d'Huez est marquée par les éléments suivants :

- 2000 fonctionnaires, salariés et entrepreneurs sur la commune d'Huez
- L'activité économique est de 300M€ pour payer l'ensemble de ces salariés et entrepreneurs

L'activité touristique est bien entendu l'activité majeure de la commune, fortement portée par les touristes des lits marchands.



La commune est marquée par les déplacements pendulaires des 2000 actifs :

- 760 seulement sont domiciliés sur Huez
- La commune dispose de 610 résidences principales pour 655 ménages
- Un parc de 1000 à 1300 véhicule stockés sur la station issus des employés et entrepreneurs non résidents
- 300 à 600 véhicules mobilisés par les résidents

La mise en place du programme de transports doux vise à réduire les impacts et les couts sociaux et environnementaux de ces transferts.

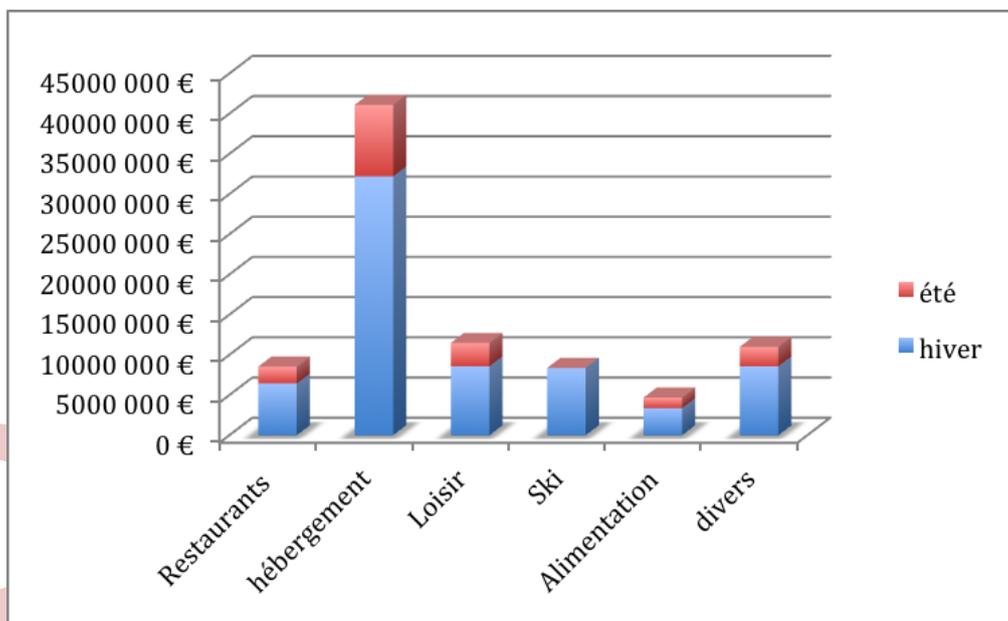
### **L'activité touristique directe actuelle pèse 200M€**

- CA hébergements 42 M€

- CA induits (restaurants, ski, loisirs, boutiques) 44 M€
  - Dont l'accroissement de CA des RM est de l'ordre de 8M€ avec 75% de skieurs, un tarif moyen de 26€ pour les remplissages de 70% et 75%

Son impact est supérieur au prorata des lits + 14% grâce à :

- Des tarifs supérieurs
- Une clientèle à plus fort pouvoir d'achat



## **II.7 MODALITÉS ET CONTRACTUALISATION DE PÉRENNISATION DES LITS COMMERCIAUX AVEC LES OPÉRATEURS**

La Commune, propriétaire des terrains qui supporteront une urbanisation future à destination d'hébergement touristique entend pratiquer des conventions d'Aménagement Touristique avec l'ensemble des porteurs de projet et pratiquera la mise en place de Baux emphytéotiques permettant la garantie des destinations à long termes et demeurera propriétaire du foncier.

Sur le Secteur des Bergers et le secteur de l'Eclosé, la commune (détentrice de la maîtrise foncière totale) envisage de consentir à l'opérateur économique qui sera choisi à l'issue de l'Appel à Projets mené fin 2014/début 2015 pour le secteur des Bergers, des promesses de vente (le cas échéant en VEFA) et des baux avec droits réels (bail emphytéotique, bail à construction...).

Cette répartition contractuelle se répartira comme suit, selon les destinations des bâtiments:

- La cession de m<sup>2</sup> de Surface de Plancher pour les développements de surfaces hôtelières
- La conclusion d'un ou plusieurs baux avec droits réels (bail à construction, bail emphytéotique...) pour les hébergements en Résidences de Tourisme haut de gamme.

Ces processus contractuels seront assortis de Conventions d'Aménagement Touristique.

En effet, ce dispositif permet aux collectivités de montagne de contrôler les opérations d'aménagement touristique entreprises sur leur territoire et les désigne comme « autorités organisatrices » du développement touristique. Cet outil contractuel instauré par la loi Montagne et indifféremment appelé « conventionnement loi Montagne » ou « convention d'aménagement touristique » permet à la collectivité de connaître et orienter

les aménagements touristiques; il oblige l'ensemble des opérateurs concernés par l'opération à s'engager contractuellement sur le respect des termes de la convention.

Les enjeux du projet immobilier sur les secteurs soumis à OAP ont été définis de la manière suivante :

- ⇒ Proposer une nouvelle offre d'hébergements touristiques haut de gamme et des logements réservés à l'accession à la propriété (Secteur Bergers Ubp2 et Eclose Ubp1) ;
- ⇒ Proposer une architecture innovante (forme, matériaux utilisés, intégration des nouvelles technologies en particulier celles tournées vers le développement durable...);

La commune rappelle que l'ensemble des secteurs soumis à OAP sont équipés à leur périphérie directe (desserte routière, collecte des eaux usées, alimentation en eau potable, alimentation électrique...). À défaut, la commune s'engage à les programmer.

Des dispositifs de financements spécifiques pourront alors être mis en place le cas échéant, pour faire contribuer les constructeurs au prorata des besoins induits par leur opération : taxe d'aménagement majorée, Projet Urbain Partenarial (PUP)... Les secteurs Ubp1 et Ubp2 sont d'ores et déjà équipés en matière d'équipements de réseaux publics.

En secteur AUa, AUb, AUd, les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, les équipements internes se feront au fur et à mesure des constructions dans le cadre de la réalisation de l'opération prévus par les OAP et le règlement de zonage.

Pour les secteurs de maîtrise foncière privée AUb des Passeaux et AUa de l'Éclose Ouest, les Associations Foncières Urbaines s'engagent à prendre en charge la voirie de desserte des habitations et logements au rythme de la réalisation des constructions.

Dans certains cas, et selon le type d'hébergements, il sera mentionné 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.) sous forme de Bail d'Exploitation Commercial, de manière à garantir un taux d'occupation maximale sur une durée définie (nombre d'années) et de respecter la contrainte de gestion locative du programme. En cas de non-respect de ces clauses, une rupture du contrat voire des compensations financières pour la commune seront appliquées.

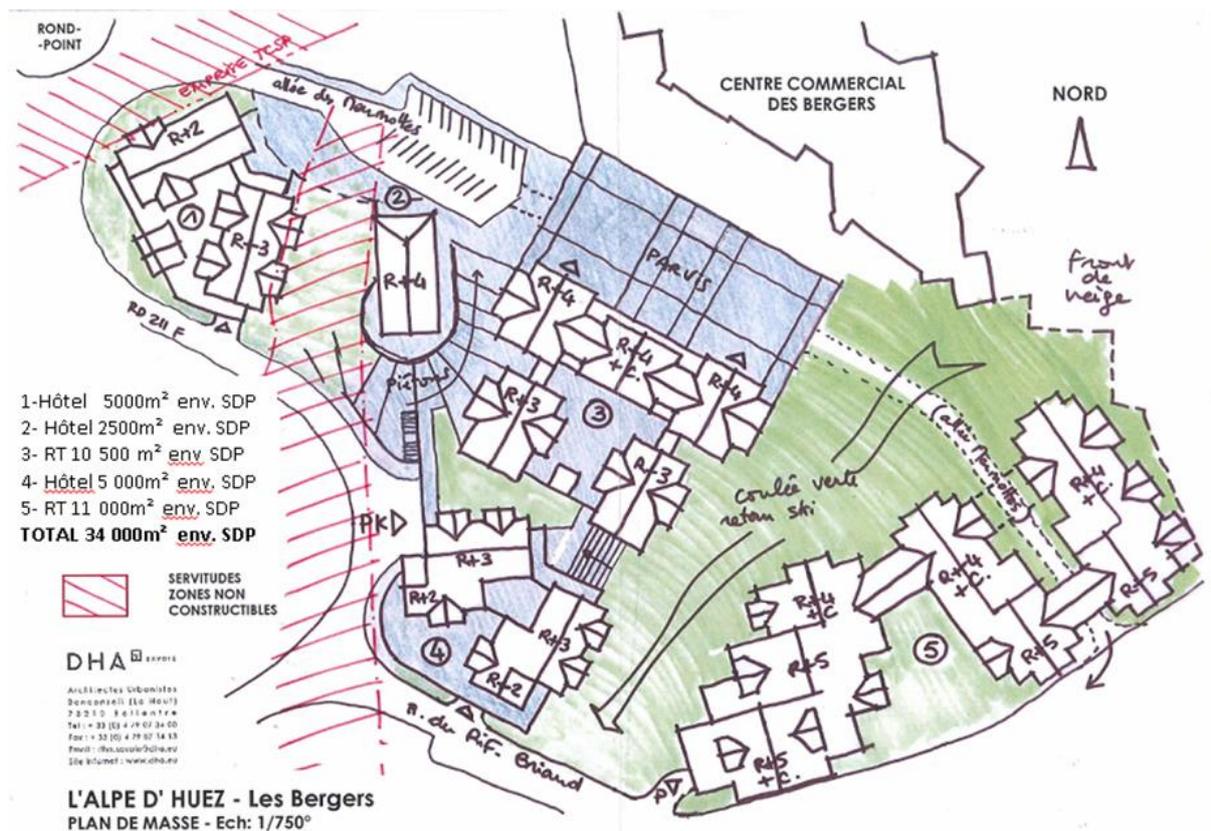
**La vente en bloc par les investisseurs à des gestionnaires permet de garantir la pérennité de l'exploitation en lits chauds, à la différence de vente à la découpe des appartements aux particuliers dans le cadre de la défiscalisation ou de Résidences secondaires, qui génèrent à terme des lits froids.**

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.

- Organisation de la contractualisation des accords menés avec VINCI IMMOBILIER (Lauréat de l'Appel A Projet – Délibération du 11 novembre 2015) sur le secteur des Bergers :

<p><b>Nombres de lits touristiques</b></p>	<p><b>2200</b>  Lits hôteliers : 800 lits environ – 8 000 m<sup>2</sup> environ de Surface de Plancher répartie entre deux résidences hôtelières 4 et 5 * à l'intérieur du tènement immobilier de l'appel à projets (3 hôtels en zones 1, 2 et 4).  Lits en Résidence de Tourisme : 1400 lits environ – 21 500m<sup>2</sup> environ de Surface de Plancher répartie entre 2 résidences de tourisme à l'intérieur du tènement immobilier de l'appel à projets (2 RT en zone 3 et 5).</p>
<p><b>Parkings et stationnements souterrains</b></p>	<p><b>450</b> places de stationnement souterrain Public</p>
<p><b>Montages contractuels</b></p>	<p><b>Vente en l'Etat Futur d'Achèvement</b> : Parking souterrain public (450 places) qui sera implanté dans le sous-sol du tènement immobilier de l'appel à projets (emplacement pressenti de l'entrée du parking : vers l'hôtel de la zone 4)  <b>Cessions foncières (promesse unilatérale de vente)</b> : 23 000 m<sup>2</sup> environ de SdP (8000 m<sup>2</sup> env. d'Hôtels/ 10 500m<sup>2</sup> env. de Résidences de Tourisme (pour les immeubles des zones 1, 2, 3 et 4)</p>

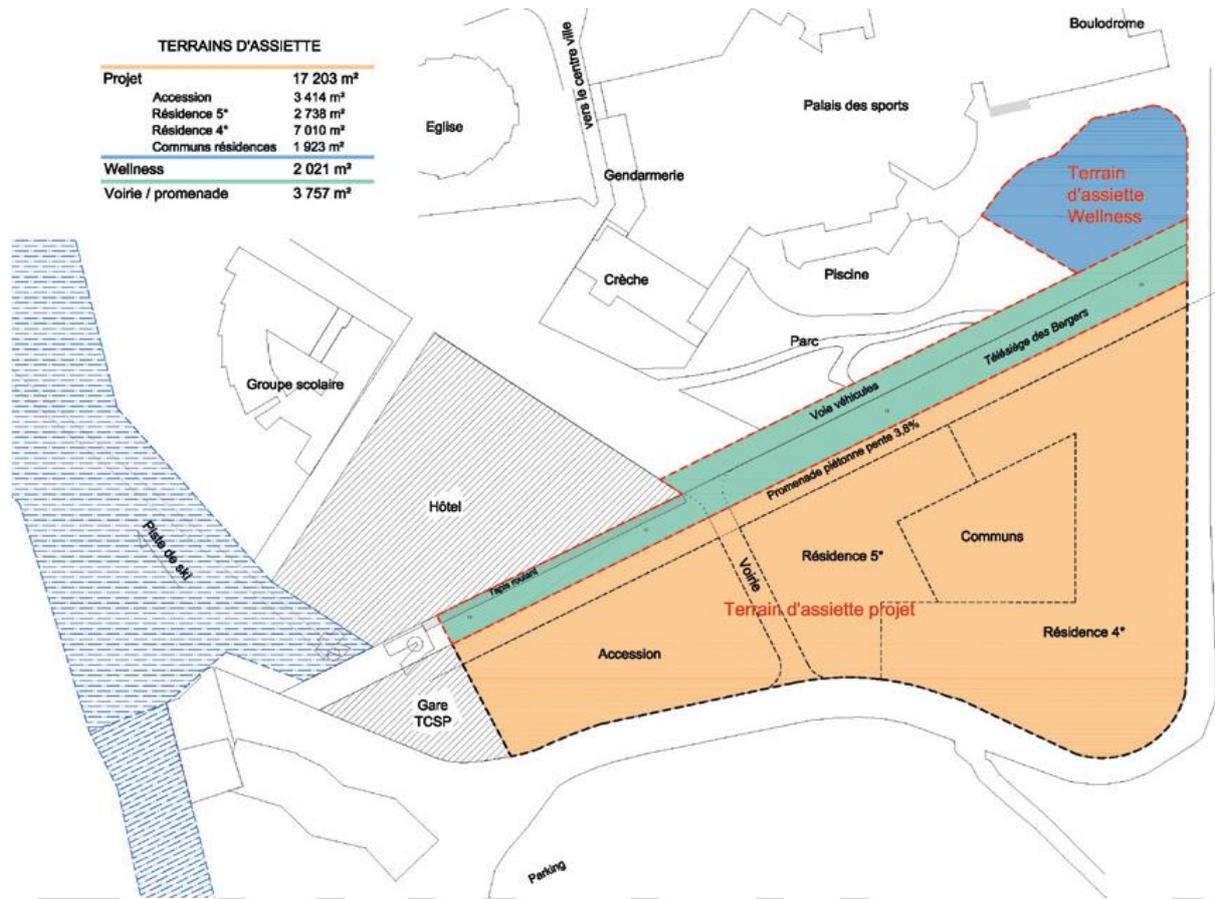
	<p><b>Bail Emphytéotique de 99 ans</b> : Résidence de Tourisme en zone 5 de 11 000 m<sup>2</sup> environ de Surface de Plancher assortis de Conventions d'Aménagement Touristiques.          Conventions d'Aménagement Touristique</p>
<b>Offre Financière</b>	<p><b>Bail Emphytéotique : 50 000€/an sur 99 ans</b>  <b>Cessions foncières : 16 000 000 € nets (si la Commune est assujettie à la TVA, ce prix sera majoré de la TVA) ; ce prix sera payable comme suit :</b>          - 5 000 000 € versé à la Commune          - 11 000 000 € par compensation sur le prix de la cession, dans le cadre de l'acquisition en VEFA par la Commune des parkings souterrains (450 places)</p>



Outre les procédures de contractualisation financières administratives et juridiques décrites ci-dessus, des procédures adaptées seront imposées, notamment par la mise en œuvre des projets et de leurs fonctionnalités dans le cadre de Permis d'Aménager et de Permis « groupés ».

➤ Sur le secteur de l'Ecluse, des cessions seront opérées avec les investisseurs promoteurs :

<b>Nombres de lits touristiques et équipements communs</b>	<p><b>1800</b>          Lits hôteliers : 200 lits environ – 4 000 m<sup>2</sup> environ de Surface de Plancher          Lits en Résidence de Tourisme : 1 600 lits environ – 17 000m<sup>2</sup> environ de Surface de Plancher          2000 m<sup>2</sup> de Surface de plancher (Service + centre de bien être)          (5000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher en accession)</p>
<b>Parkings et stationnements souterrains</b>	<p><b>320</b> places de stationnement souterrain Public</p>
<b>Montages contractuels</b>	<p><b>Cession Foncières + Conventions d'Aménagement Touristique</b>  <b>Vente en l'Etat Futur d'Achèvement : parking souterrain public (320 places)</b></p>
<b>Offre Financière</b>	<p><b>17.5 Millions €</b></p>



La Commune d'Huez anticipe la fuite des lits chauds en utilisant une véritable « boîte à outils » contractuelle :



## II.8 IMPACT ÉCONOMIQUE POUR LA POPULATION

La création de ces 4600 nouveaux lits permet d'envisager 400 à 450 emplois en plus sur la station.

Les emplois créés sont de trois types :

- 275 emplois supplémentaires directs dans les hébergements
- 125 emplois nouveaux
- 20 à 30 emplois dans les commerces existants

A ce jour la station génère 1 413 emplois dont 804 des actifs résident sur la station. Le projet de création de logements/hébergements permet donc une hausse de 28 à 32 % du nombre d'emplois non délocalisables.

Le niveau très élevé de services et ses implications en termes d'emplois produisent un ratio moyen de 12 emplois pour 100 lits (le ratio moyen en station étant de l'ordre de 4 emplois/100 lits).

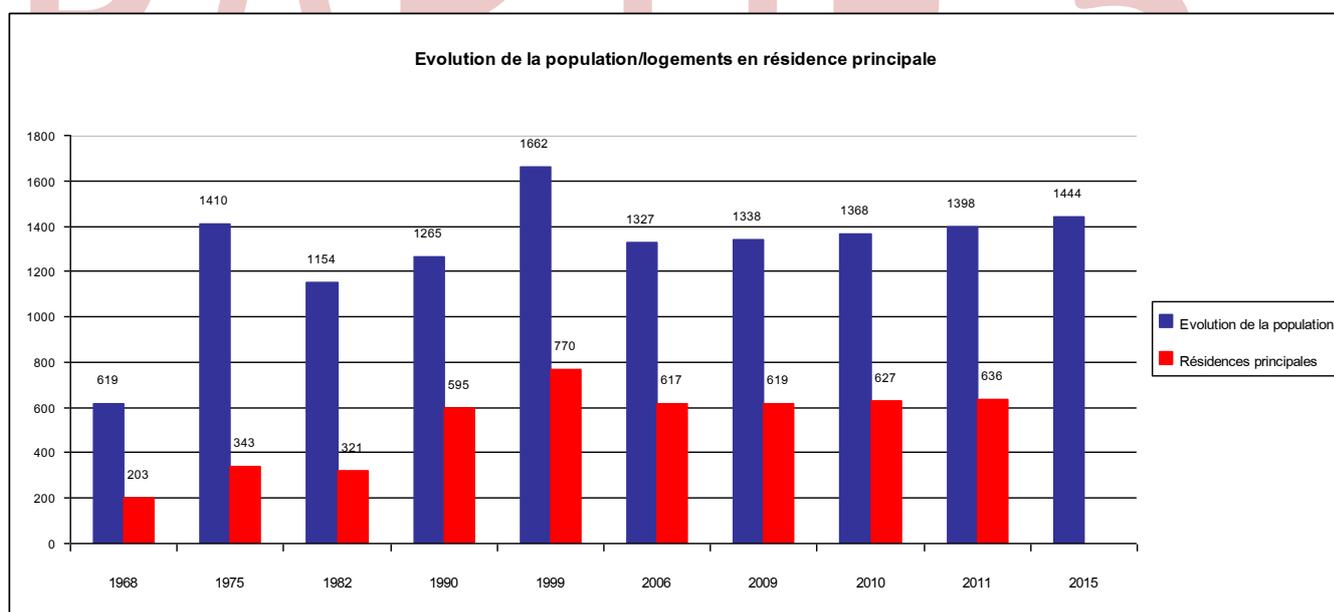
Les partenariats avec les acteurs économiques, dont l'Ecole de Ski Français générera un nombre supplémentaires de moniteurs.

Le projet permet également le maintien et le développement des structures locales, donc de l'emploi local.

Ce facteur de renforcement est caractérisé par la connaissance du territoire des futurs salariés qui seront à même de valoriser auprès des clientèles les potentiels du site. Ils pourront également être des ambassadeurs des bonnes pratiques environnementales.

L'augmentation des emplois locaux pourra se traduire par l'installation à l'année sur la station et son village de plusieurs dizaines de familles qui fréquenteront les structures publiques d'ores et déjà existantes.

Cet élément participera au redressement de la démographie.



## **II.9 IMPACT SUR LE LOGEMENT DU PERSONNEL**

---

L'un des premiers enjeux de la commune traduit au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable est de veiller au maintien de la population permanente et l'accueil de nouveaux ménages.

La demande d'autorisation d'Unité Touristique conforte cet axe au travers du développement de logements permanents et sociaux.

En janvier 2016, la **SEMCODA** a acquis la SEM des Outaris. Elle construit, entretient et gère des logements qu'elle propose en location ou en accession depuis 1959. La SEMCODA porte le projet de création d'un parc résidentiel immobilier en entrée de station à hauteur de 90 logements sous le b<sup>ât</sup>atiment actuel des Ponsonnières..

L'intérêt pour la Commune de cette transaction avec la SEMCODA portait notamment sur un partage de valeurs fortes et permet une véritable collaboration avec ce nouvel acteur du territoire:

- Mixité fondé sur le respect
- La proximité au quotidien
- La qualité des constructions et de leur entretien

Le programme de construction prendra place au dessus du Virage 2 en contiguïté avale de la résidence existante des Ponsonnières dont la destination est affectée aux personnels de la station.

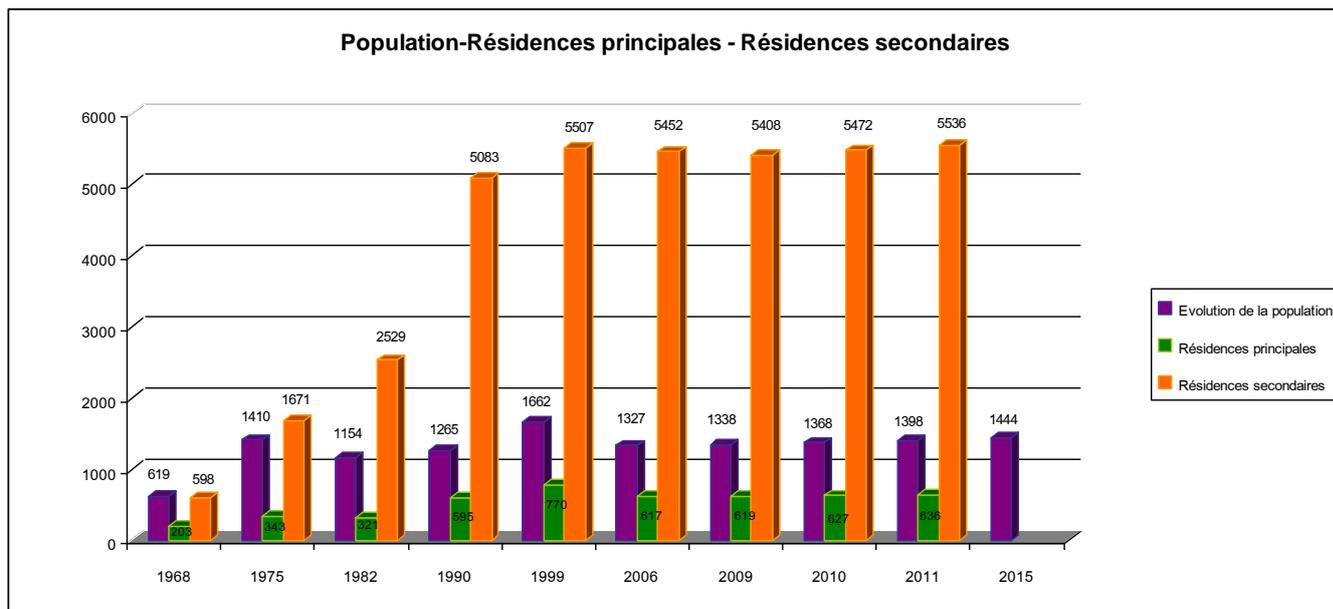
Ce secteur permet de développer 7 250 m<sup>2</sup> de surface de Plancher en habitat permanent sur un tènement de 0.8 ha, soit l'accueil de près de 150 personnes (ratios de 40 m<sup>2</sup> par personne selon INSEE) suivant une répartition :

- 2 090 m<sup>2</sup> de SP: Logements à loyer modéré
- 2 340 m<sup>2</sup> de SP: Accessions à la propriété à prix maîtrisés
- 1 596 m<sup>2</sup> de SP: Logements pour le personnel saisonnier
- +/- 20 % Espaces communs
- Soit la création de près de 90 logements.

Ce secteur est positionné sur le passage du Transport Collectif en Site Propre dont une gare de desserte est prévue. Le choix de cet emplacement justifie également la volonté de la commune de diminuer les mouvements automobiles pendulaires des locaux vers le lieu de travail.

Globalement, la Commune prévoit une progression de sa démographie, près de 580 nouveaux habitants permanents répartis sur des secteurs identifiés (Ubs, AUb, AUd, AUa) sur les 15 années à venir (soit près de 38 pers/an).

Aujourd'hui, la commune a lancé des programmes de construction d'intérêts général et collectifs (notamment, Groupe scolaire....) en mesure d'absorber ces nouveaux habitants permanents.



## II.10 IMPACT PROSPECTIF SUR LES FINANCES COMMUNALES

L'opération de création des lits objet de la présente UTN ne génère pas de frais directs pour la commune. Celle-ci met en œuvre une opération d'aménagement générale en profitant de cette opportunité.

Le planning de réalisation est le suivant :

	2018	2019	2020
<b>construction lits Bergers</b>	1100	1100	
<b>livraison</b>		1100	1100
<b>construction lits L'éclose</b>	800	1000	
<b>livraison</b>		800	1000
<b>construction lits L'éclose ouest et Passeaux</b>	300	300	
<b>livraison</b>		300	300

Cette programmation induit pour la mairie de réaliser des travaux en avance notamment la construction des parkings publics qui se trouveront au sous-sol des l'opération des Bergers et de l'Écluse. Cette opération pourra être réalisée de manière conjointe avec les opérations de promotion et sont contractualisées sous forme de VEFA.

Les encaissements sont prévus selon le planning suivant et permettent une projection de 620€/m<sup>2</sup>.

	2016		2018	2019
<b>Désignation terrains vendus</b>	Pic Blanc	SEM des Outaris	Écluse / Bergers	Passeaux Écluse Ouest
<b>Cessions terrains €</b>	<b>10 000 000</b>	<b>18 000 000</b>	<b>38 500 000</b> (Bergers = 21M€ Écluse = 17.5 M€)	<b>3 750 000</b> (Passeaux = 2.250M€ Écluse Ouest = 1.5 M€)

## II.11 PROJETS ET FONCTIONNEMENT

### Les projets de 2012 à 2019

La collectivité porte d'ores et déjà un nombre important de projets pour améliorer les services à la population et aux touristes, améliorer la fonctionnalité de la commune, libérer du foncier, permettre des regroupements fonctionnels.

- voirie école et crèche 3M€
- groupe scolaire 7.5M€
- patinoire 2M€
- Retour Skieur - Centre Station (2017) 7M€
- parking public sous les futurs constructions des Bergers/Eclose (VEFA) 25M€
- TCSP pour permettre un accès sans déplacement depuis Huez (investissements SATA 2017-2018) 30M€

projection des investissements courants hors UTN de la commune en K€	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
investissements courants de la mairie	7 677	5 833	6 382	5 771	6 003	6 296	5 867	5 932
voirie école et crèche	1250	26						
groupe scolaire	876	1925	3044	1047				
patinoire		1 500	500					
retour skieurs						3 500	3 500	
Requalification Route du Signal					1000			
autres investissements (VRD)			-					2000
<b>Total investissements</b>	<b>9 803</b>	<b>9284</b>	<b>9926</b>	<b>6818</b>	<b>7003</b>	<b>9786</b>	<b>9367</b>	<b>7932</b>

Les subventions obtenues estimées sont de l'ordre de 15% des investissements courants de la commune.

#### Les règles de projection appliquées :

Les prévisions de recettes issues de l'opération ont été détaillées dans les pages précédentes.

#### La croissance envisagée des dépenses et recettes de fonctionnement structurelles

- nous avons pris une hypothèse avec la DGS d'une croissance parallèle de l'ordre de 3%.

## II.12 PROJECTION DES RECETTES ET CHARGES COURANTES DE FONCTIONNEMENT

Commune d'HUEZ (en K€)	CA 2013	CA 2014	CA 2015	BP 2016	BP 2017	BP 2018	BP 2019
<b>RECETTES COURANTES DE FONCTIONNEMENT</b>	<b>21 509</b>	<b>21 162</b>	<b>22 364</b>	<b>23 571</b>	<b>21 663</b>	<b>22 663</b>	<b>22 663</b>
Atténuation de charges (013)	1 769	1 708	1 606	2 030	850	850	850
Produits des services (070)	779	756	869	735	790	790	790
Impôts et taxes (73)	12 930	13 352	13 757	13 598	14 000	15 000	15 000
Dotations et participations (074)	4 050	3 944	3 289	3 494	3 900	3 900	3 900
Autres produits de gestion courante (075)	1 347	1 341	1 314	1 278	1 423	1 423	1 423
Autres et exceptionnels (76+77+042)	634	61	1 529	2 436	700	700	700
<b>DEPENSES DE GESTION</b>	<b>19 461</b>	<b>18 696</b>	<b>16 942</b>	<b>20 055</b>	<b>17 800</b>	<b>18 700</b>	<b>20 050</b>
Charges à caractère général (011)	6 031	5 087	5 110	4 859	5 000	5 500	6 550
Frais de personnel (012)	7 032	7 273	7 123	7 028	7 500	7 700	7 900
Autres charges de gestion courante, atténuation (014+65)	4 904	4 940	4 622	5 634	4 800	4 800	4 800
Charges exceptionnelles (67)	1 494	1 396	87	2 534	500	700	800
<b>EPARGNE DE GESTION</b>	<b>2 048</b>	<b>2 466</b>	<b>5 422</b>	<b>3 516</b>	<b>3 863</b>	<b>3 963</b>	<b>2 613</b>

La projection des hypothèses montre une croissance forte des recettes à l'horizon de 2018 avec la vente attendue de foncier grâce aux différentes taxes publiques.

L'épargne de gestion connaît des bonds correspondant à ces cessions

En-dehors de ces opérations spéciales, Il convient de noter que sur la période :

- Les recettes courantes de fonctionnement restent stables
- Les investissements ne vont pas impacter le fonctionnement de la Commune.
- La balance Investissement/fonctionnement demeure relativement stable

Dans l'attente des recettes d'investissement liées aux cessions foncières, la Commune pourrait avoir recours à des crédits relais (1.6%), ce qui permettrait le financement des opérations nécessaires au projet global.

Commune d'HUEZ (en K€)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>RECETTES COURANTES DE FONCTIONNEMENT</b>	<b>21 509</b>	<b>21 162</b>	<b>22 364</b>	<b>23 571</b>	<b>21 663</b>	<b>22 663</b>	<b>22 663</b>
<b>EPARGNE GESTION</b>	<b>2 048</b>	<b>2 466</b>	<b>5 422</b>	<b>3 516</b>	<b>3 863</b>	<b>3 963</b>	<b>2 613</b>
Intérêts de la dette	1 083	1 437	1 493	1 600	1 092	965	865
Remboursement en capital	1 761	2 336	2 388	2 700	4 296	1 867	1 932
<b>EPARGNE DISPONIBLE</b>	<b>965</b>	<b>1 029</b>	<b>3 929</b>	<b>1 916</b>	<b>2 771</b>	<b>2 998</b>	<b>1 748</b>

La capacité courante de financement progresse de +99%. La municipalité affiche une forte progression de ses capacités d'engagement. Cette amélioration est à la fois portée par tous les projets de développement engagés mais reste liée à une bonne maîtrise des charges de gestion.

L'épargne de gestion croit alors même qu'elle incorpore les nouveaux emprunts réalisés pour mettre en place le programme prévu, portant notamment sur les travaux de VRD ;

Comme évoquée ci-dessous, la capacité d'autofinancement progresse. Le ratio CAF/recettes se stabilise à l'issue sur la période 2012-2016 autour de 10%. Les pics enregistrés sur les périodes suivantes sont liés aux surcroits de recettes de cession foncière. Dans le même temps, les annuités (frais financiers) baissent par rapport aux recettes dans une proportion significative en passant de 15% à 10%, pour revenir à leur niveau initial.

**Les finances communales d'Huez présentent une situation financière favorable sur les années projetées. La vente des terrains au prix attendu est un élément majeur du succès de ce plan. C'est pourquoi la municipalité attend cette réalisation pour mettre en chantier les équipements prévus. La hausse des recettes est liée aux nouveaux lits, à la TA, aux redevances des remontées mécaniques et taxes de séjours. Ces éléments spécifiques représentent 12% des recettes en 2020. L'épargne de gestion est en progression.**

**D'une manière plus générale, l'économie de la station reçoit un coup de fouet important notamment pour les commerces existants.**

**La SATA qui dispose d'un débit skieurs sous-utilisé voit à l'occasion de renouer avec une situation financière favorable.**

## II.13 FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

Comme indiqué plus haut, le financement des projets se déroule de 2013 à 2019.

Du fait de recettes foncières élevées, le recours à l'emprunt sera limité portant l'endettement à une diminution progressive nette qui se fera sentir en 2017.

Celui-ci se réduira en cours de période, et en 2017-2020 la mairie pourra même si elle le souhaite faire jouer une capacité de désendettement.

Le financement des projets, en parallèle de l'UTN, s'échelonnent de 2017 à 2018, grâce à des négociations menées avec des opérateurs tels que :

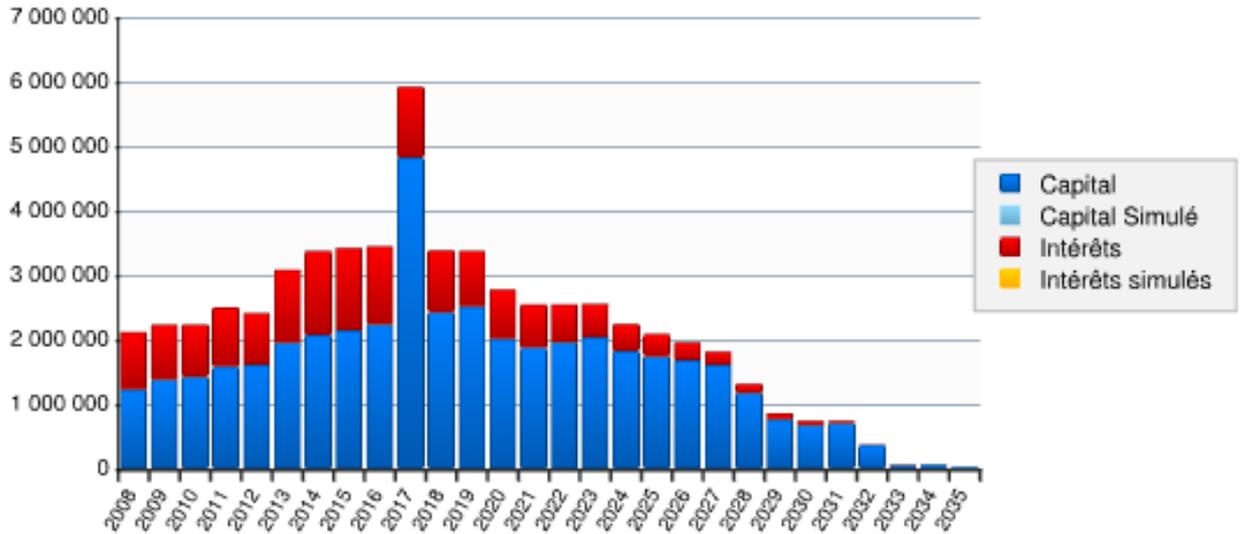
- Vinci Immobilier sur le secteur des Bergers ;
- CFA Odalys RT + Wellness / Thierry Schauer Hotel 5\* + SPA + Restaurant gastronomique

Commune d'HUEZ (en K€)	CA 2013	CA 2014	CA 2015	BP 2016	BP 2017	BP 2018	BP 2019
<b>RECETTES COURANTES DE FONCTIONNEMENT</b>	21 509	21 162	22 364	23 571	21 663	22 663	22 663
<b>EPARGNE DISPONIBLE</b>	2 048	2 466	5 422	3 516	13 535	36 801	5 052
<b>Dépenses d'investissement</b>	5 833	6 382	5 771	6 003	6 296	5 867	5 932
<b>Recettes d'investissement</b>	2 518	2 311	3 729	31 584	1 000	5 000	17 700
Dotation diverses, autres (10+106+041+024)	1 301	1 464	656	28 404	1 000	5 000	17 700
<b>BESOIN (-) OU EXCEDENTS (+)</b>	<b>-1 267</b>	<b>-1 605</b>	<b>3 380</b>	<b>29 097</b>	<b>8 239</b>	<b>35 934</b>	<b>16 820</b>
<b>Emprunt (16)</b>	<b>4 350</b>	<b>4 500</b>	<b>1 800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ENDETTEMENT - Capital Restant Du Fin d'Exercice</b>	<b>28 468</b>	<b>30 895</b>	<b>30 551</b>	<b>28 315</b>	<b>23 487</b>	<b>21 064</b>	<b>18 549</b>

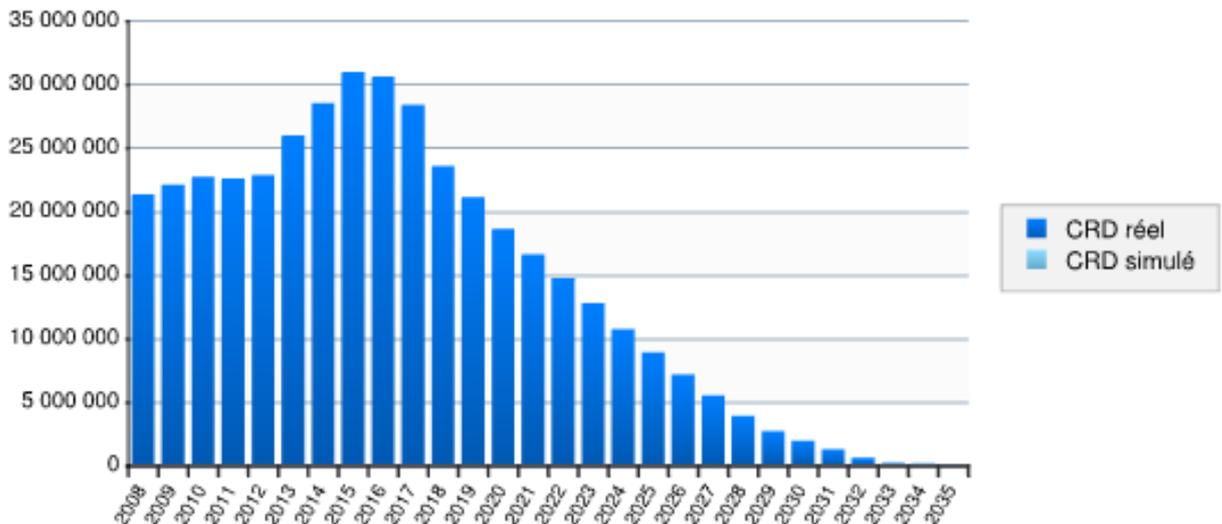
Grâce aux cessions et à une augmentation des revenus, la commune pourra réduire son endettement de 30% sur la période lissée de 2018-2020. Elle exploiterait une partie de sa capacité d'autofinancement à son désendettement.

Endettement prospectif

## Flux de remboursement



## Evolution du CRD



Le lien entre ce désendettement et la baisse des frais financiers évoqués plus haut apparaît clairement dans le graphique ci-dessus.

## **II.14 SYNOPSIS DES INVESTISSEMENTS MENÉS SUR LE DOMAINE SKIABLE À ÉCHÉANCE 2022**

En parallèle du réaménagement de la station, le domaine skiable est totalement repensé.

Dans le cahier des charges de la nouvelle Délégation de Service Public, le futur délégataire devra investir 100 millions d'euros pour moderniser et optimiser l'offre, dont 60% devra être investi entre le 1er juillet 2016, date d'attribution du marché, et 2021.

« L'ambition à double détente de ce programme est d'accroître le débit pour un plus grand nombre de pistes en réduisant l'impact visuel des remontées, 180 pylônes de remontées mécaniques ont déjà été retirées sur les 5 dernières années.

Une enveloppe de 70 millions d'euros est consacrée aux aménagements et réaménagements du domaine skiable et des remontées mécaniques, portant notamment dans une première phase :

- 2016 : installation d'un télémixte au Signal (débit : 3300 personnes à l'heure)
- 2017 - 2018 : TCSP et luge 4 saisons
- 2018 : retour skieur, neige de culture et changement du télécentre
- 2019 : création du télémixte du Loup
- 2020 : remplacement du télésiège du Chalvet

INVESTISSEMENTS DOMAINE SKIABLE 2016 - 2022	
Remontées Mécaniques Pistes ski/VTT	33 000 000 €
Retenue d'altitude	5 500 000 €
Aménagements qualifiants – Luge rails 4 saisons	2 000 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>40 500 000 €</b>

### III. CONCLUSION

---

La commune lance un programme ambitieux de création de lits touristiques qui apparaît comme un élément central de stabilisation et de pérennisation économique de la collectivité et des remontées mécaniques.

La commune peut investir dans un projet de développement durable avec un recentrage des équipements publics, la mise en place de solutions de transports Doux, une politique sociale envers ses habitants et ses saisonniers.

Egalement, une politique tournée vers l'emploi au travers d'une politique économique volontariste qui permet une dynamisation du secteur de l'emploi pérenne grâce au développement des structures d'hébergements à haute qualité de service.

De plus, le confortement des emplois actuels sur les acteurs économiques de la station existants et l'augmentation même de salariés/saisonniers sur des structures identifiées seront renforcées.

La SATA souffrait d'un moment de puissance sous-employé. L'arrivée de ces nouveaux lits lui permet d'assurer une rentabilité sécurisant son avenir. Son débit sera adapté à la demande.

La maîtrise foncière qu'à la Commune de ses terrains (notamment sur le secteur des Bergers et le Secteur de l'Eclose), permet une vente de terrains avec une hypothèse de prix moyen de 600€/M2 de SP associée à des transactions de type VEFA apportent l'essentiel du financement de ce programme, notamment sur la création de parcs de stationnement public souterrain.

Ce prix est cohérent avec le niveau de prix et la rentabilité des lits comparables à Huez.

Au sortir de l'opération, la mairie obtient des recettes supplémentaires de fonctionnement, elle devra demeurer vigilante sur ses charges courantes pour exploiter à plein ses potentiels en libérant sa charge de la dette et se prémunir contre des saisons plus difficiles.

Son endettement décroît globalement sur la période, même sans utiliser du remboursement anticipé en 2018-2020.

Le projet est donc très positif dans ses différents impacts financiers sur l'ensemble de la chaîne de valeur de la station. Il amène de manière vertueuse à une sortie de désendettement à moyen terme ce qui comptera dans les années à venir dans un contexte économique tendu.