

Grotte de Thais

Réunion publique du 3 septembre 2022

Version complétée pour mise en ligne et information des absents

Déclaration d'absence de conflit d'intérêt

- Pas de conflit ou de lien d'intérêt du Maire et de l'équipe municipale à ce jour avec la SNAT ou le Rocher de Choranche

Communication

- La municipalité communique avec les habitants via :
 - 1) Le site internet de la commune
<https://saint-nazaire-en-royans.com/>
 - 2) PanneauPocket
Application sur smartphone
 - 3) Le bulletin municipal

Etat des lieux budgétaire de la commune (1)

- 1) prêt budget assainissement

Durée 14 ans, fini au 25/01/2029 :

annuité 15 033€

En 2022, 77 000€, durée 15 ans, fini au 11/07/2037 :

annuité 5 773€

- 2) prêt budget eau

Durée 20 ans, fini au 10/10/2028 :

annuité 15 074€

- 3) prêt budget communal

Plusieurs emprunts finissant en 2023

non listés

Rénovation camping, durée 5 ans, fini au 25/03/2025 :

annuité 13 000€

Durée 30 ans, fini au 01/04/2035

annuité 28 585€

En 2022, 200 000€, durée 15 ans fini au 11/07/2037 :

annuité 14 995€

Etat des lieux budgétaire de la commune (2)

La municipalité actuelle a souscrit 2 prêts en 2022 :

- 1) **prêt budget assainissement**

Il s'agit de continuer la mise aux normes du réseau séparatif

Trois tranches seront déroulées en 2022 / 2023 / 2024 pour lesquelles des subventions seront demandées au Département et à l'Agence de l'Eau

- 2) **prêt budget communal**

Il s'agit de continuer et finir le projet de rénovation de la Traverse du Centre Bourg initié par l'équipe municipale précédente en 2020

La commune de St Nazaire en Royans est trop endettée pour pouvoir supporter financièrement le coût du projet de rénovation

Les conditions du bail commercial en 2022...

- Bail commercial jusqu'en 2032
- Environ 10 000€ d'annuité
- Location d'un espace de terrasse devant le bâtiment (comme pour les autres commerces), soit environ 1 000€/an de recette
- Valeur locative entre 100 000€ et 110 000€ /an jusqu'en 2032
- Evaluation foncière du bâtiment par POLGE St Jean en Royans demandée par la municipalité pour une opération de vente immobilière

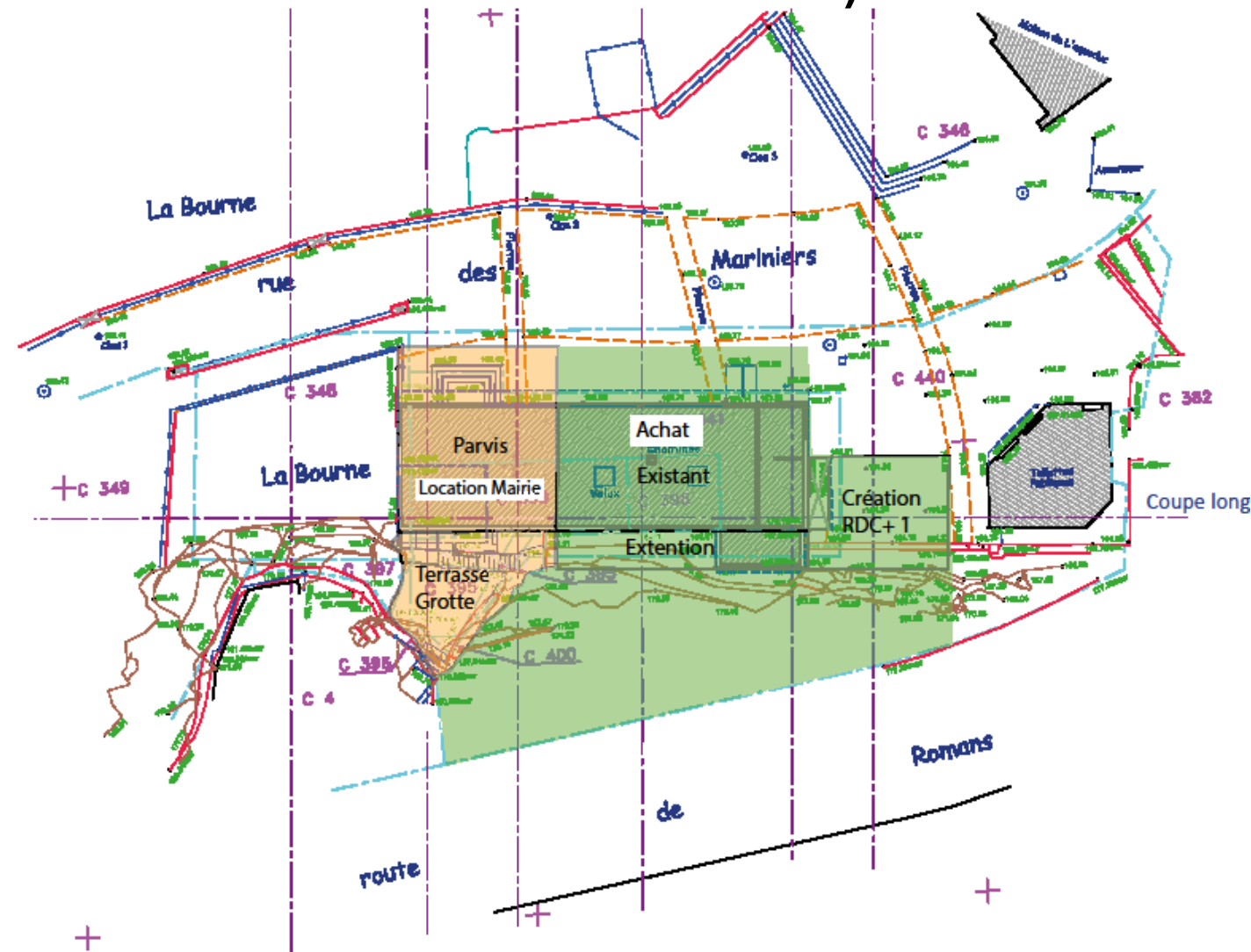
Principe architectural (document L. Garnier)

- Démolir une partie du bâtiment existant pour libérer la vue : voir l'entrée de la grotte
- Créer un parvis d'accueil
- Mettre en valeur l'aspect minéral
- Créer une extension entre le bâtiment actuel et les WC publics



Montage financier (document L. Garnier)

- Les terrains devant l'entrée de la grotte seraient loués à la municipalité par la SARL site de Choranche
- Les parcelles qui comprennent le reste du bâtiment actuel seraient achetées par la SARL Rochers de Choranche pour permettre la rénovation et l'extension du bâtiment d'accueil

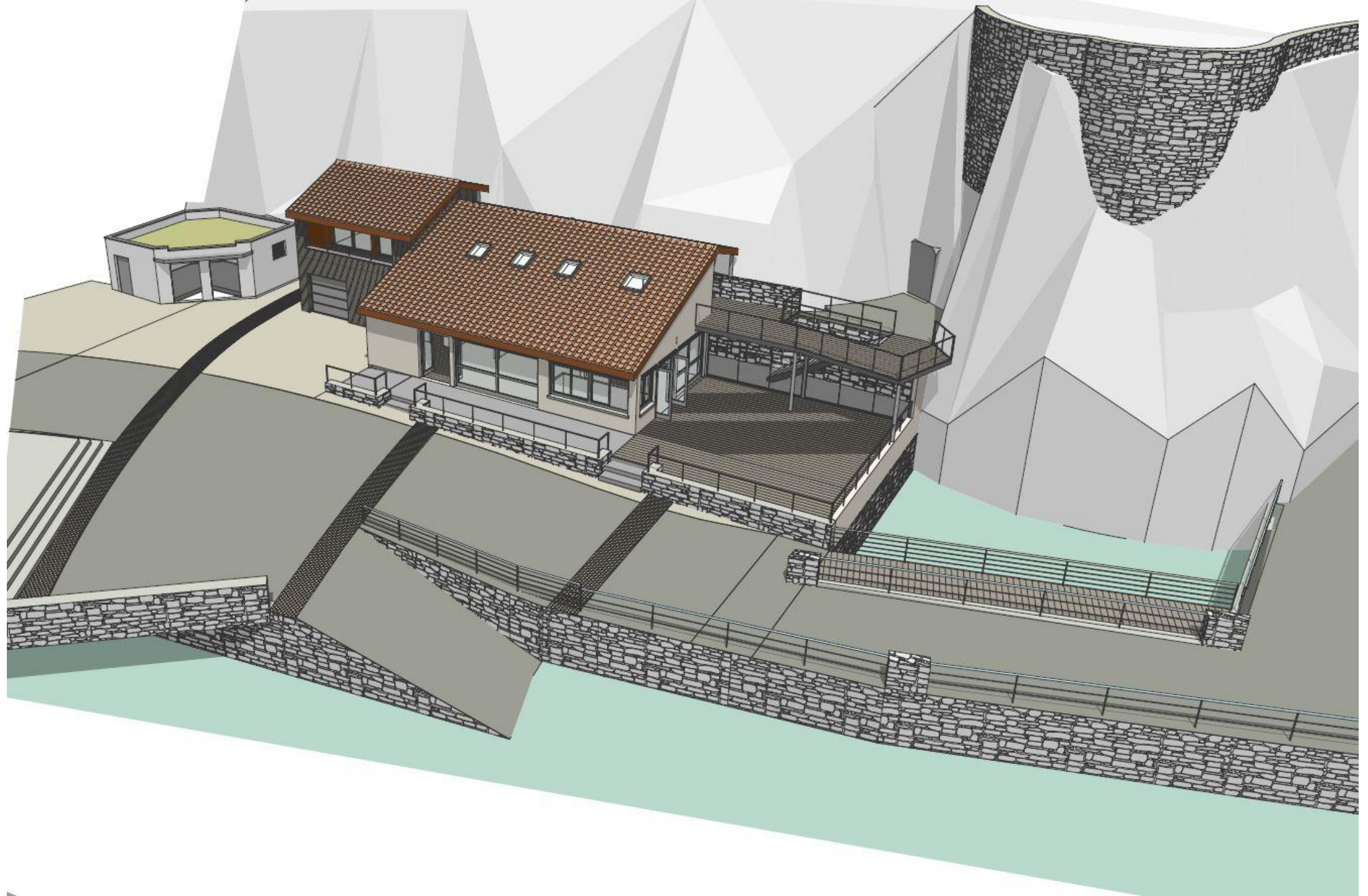


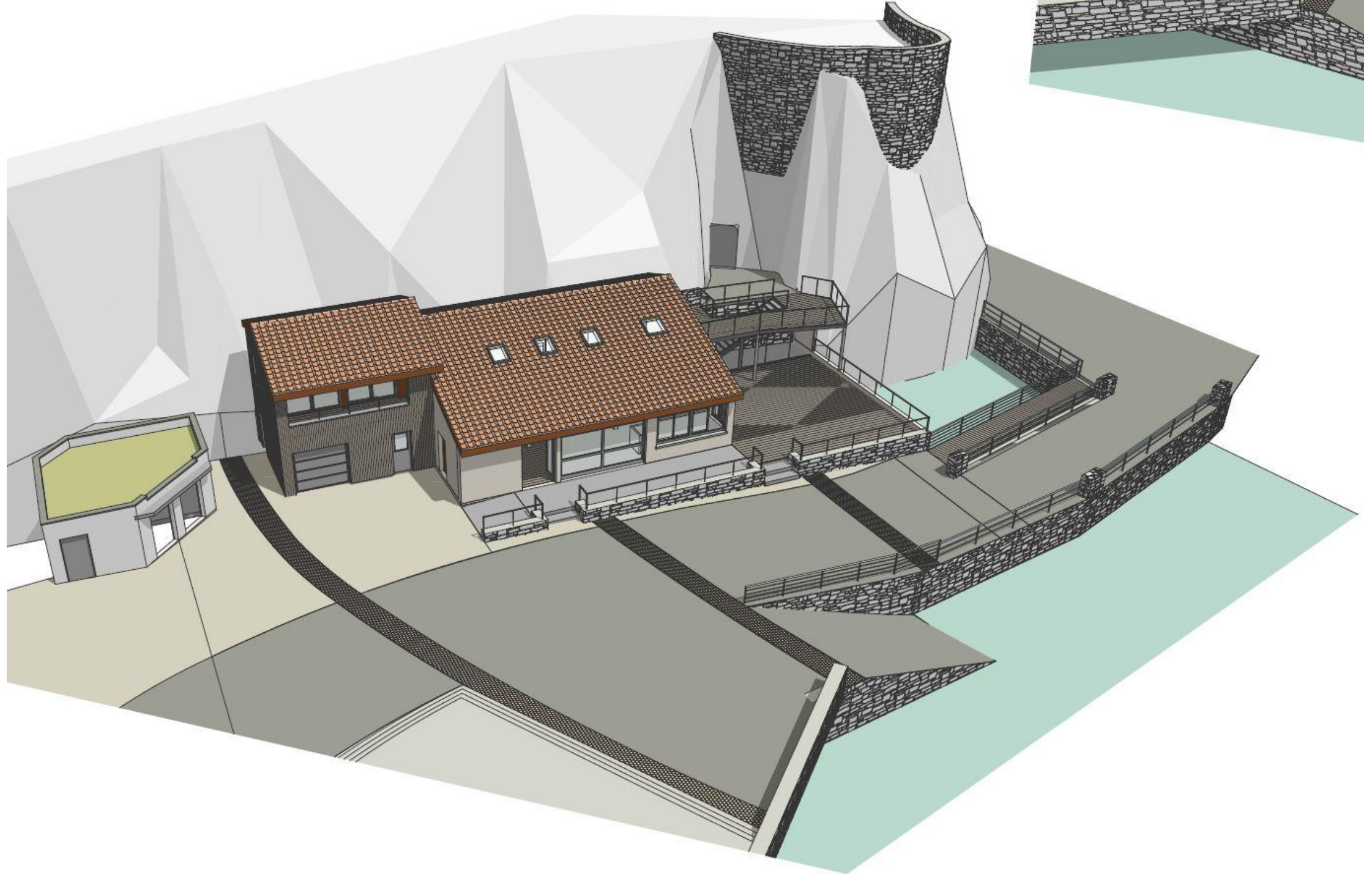
Montage financier (document L. Garnier)

- Parcelles louées à la municipalité : un nouveau bail à construction sera sollicité par la SARL site de Choranche, d'une durée d'au-moins 20 ans
- Le loyer sera défini en fonction des surfaces louées et en tenant compte des coûts de démolition et de rénovation du parvis
- Pour les parcelles achetées par la SARL Rochers de Choranche, la négociation du prix tiendra compte de l'estimation en cours
- L'achat permettant de sécuriser nos investissements et de financer l'acquisition et les travaux sur un très long terme

En conclusion (document L. Garnier)

- La municipalité garde son foncier patrimonial avec l'entrée de la grotte de Thaïs et le parvis devant la résurgence, elle assure une entrée régulière de loyer
- La vente du reste des terrains permet à la municipalité d'avoir une entrée de fond et à l'acheteur de pérenniser à long terme son activité touristique et de financer son projet
- Tout les coûts des travaux sont supportés par les sociétés propriétaire et d'exploitation
- Le village au niveau du lac est embelli et revalorisé (voir les 2 diapositives suivantes : **architecte Julien MARTIN-SISTERON**)





Attente de la municipalité

- 1) amélioration de l'esthétique
- 2) cession de l'entretien de la falaise
- 3) entrée d'argent pour abonder d'autres projets comme :
 - Rénovation thermique des gîtes
 - Rénovation thermique de la salle des fêtes
 - Rénovation thermique des différents logements communaux
 - Rachat du tènement de la MGEN à l'EPORA