



LES **CONTAMINES**
MONTJOIE

**TRAITE DE CONCESSION
RELATIF A L'AMENAGEMENT
DU NOUVEAU CENTRE VILLAGE**

Collectivité contractante :

COMMUNE DES CONTAMINES MONTJOIE

Mairie

4 route de Notre-Dame de la Gorge

74170 Les Contamines-Montjoie

AMENAGEUR :

EIFFAGE IMMOBILIER CENTRE-EST

Société au capital social de 15 000 €

Inscrite au RCS de Lyon sous le n° 317 959 989,

3 rue Hrant Drink

69002 Lyon

EIFFAGE AMENAGEMENT

Société au capital social de 75 000 €

Inscrite au RCS de Versailles sous le n° 732 004 411

11 place de l'Europe

78140 Vélizy-Villacoublay

Transmis au représentant de l'Etat par la COMMUNE le : [à compléter]

Notifiée par la COMMUNE à l'AMENAGEUR le : [à compléter]

ENTRE :

La COMMUNE des Contamines-Montjoie représentée par Monsieur François BARBIER, maire en exercice,

Ci-après dénommée par les mots « *LA COMMUNE* » ou « *LE CONCEDANT* » ou « *LA COLLECTIVITE CONCEDANTE* »

D'une part,

ET

Le Groupement conjoint momentané composé de

- La société EIFFAGE IMMOBILIER CENTRE EST
- La société EIFFAGE AMENAGEMENT

Représenté par la Société Eiffage IMMOBILIER CENTRE EST en qualité de mandataire solidaire

Ci-après dénommé « *L'AMENAGEUR* », ou « *LE CONCESSIONNAIRE* »

D'autre part.

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
ARTICLE 1 : Objet de l'avenant n 1	5
ARTICE 2 : Actualisation des modalités financières des travaux.....	5
ARTICLE 3 : Souscription Garantie Permis de Construire – GPC	7
ARTICLE 4 : Portée juridique du présent avenant	8

PREAMBULE

Le 31 janvier 2024, la COMMUNE DES CONTAMINES-MONJOIE et L'AMENAGEUR ont conclu un traité de concession relatif à l'aménagement du « *nouveau centre village* » dont le principe, la programmation prévisionnelle et les éléments substantiels ont été définis et arrêtés par délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 2022.

L'opération est subdivisée en deux phases, la première devant permettre la confirmation du programme hôtelier avec la société MONT BLANC COLLECTION. La seconde phase, pour rappel, porte sur la réalisation effective de l'opération d'aménagement.

Les missions de L'AMENAGEUR en phase 1 sont définies à l'article 2 du traité de concession tandis que les engagements du CONCEDANT sont définis à l'article 3.

Dans le cadre de cette première phase, L'AMENAGEUR a déposé une demande de permis de construire qui a été délivré par arrêté du 31 octobre 2024 sous le numéro PC07408524A011. En parallèle, LA COMMUNE a mandaté une étude notariale afin de céder à l'aménageur les terrains dont elle est propriétaire et qui seront nécessaires à la réalisation du projet.

Trois recours gracieux ont été déposés les 23 décembre, 3 janvier et 10 janvier derniers contre le permis de construire. Par ailleurs, le département, interrogé dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire, a revendiqué la propriété d'une fraction du terrain devant être cédé par LA COMMUNE à L'AMENAGEUR pour la réalisation de l'opération. Compte-tenu notamment de ces deux évènements, les parties ont convenu de modifier l'échéance de la phase 1 du contrat afin de gérer, si possible, dans le respect du calendrier prévisionnel de construction, ces deux évènements extérieurs aux parties.

Un recours contentieux a été introduit devant le Tribunal Administratif de GRENOBLE par Monsieur Jean-Marie BOSSON le 26 mars 2025.

Parallèlement à cette procédure contentieuse, un permis de construire modificatif a été délivré à L'AMENAGEUR par arrêté le 28 août 2025.

En outre, L'AMENAGEUR prévoit de souscrire à une garantie permis de construire – GPC – auprès de LLOYD'S INSURANCE COMPANY S.A et a déjà initié un audit dans ce but.

ARTICLE 1 : Objet de l'avenant n 1

L'avenant a pour objet :

- De procéder à une mise à jour des modalités financières des travaux conformément à ce qui avait été acté dans le Traité de Concession d'Aménagement en sa partie 3 ;
- D'acter la souscription d'une Garantie Permis de Construire et d'en fixer les modalités de mise en œuvre.

LES PARTIES conviennent que conformément au Traité de concession, il sera nécessaire de signer un deuxième avenant pour acter du déclenchement de la phase 2, lorsque la société Mont-Blanc Collection aura donné son accord pour l'acquisition du projet en VEFA, conformément aux conditions fixées par l'article 4.2.2 du Traité de Concession.

ARTICE 2 : Actualisation des modalités financières des travaux

Lors de la conclusion du contrat de concession, le montant total des travaux des postes pour lesquels les éventuels surcouts avaient été réservés avait été fixé à 535 011 € H.T.

Il avait également été précisé que les PARTIES devaient « Définir d'un commun accord les conditions de prise en charge des surcouts éventuels de raccordement au chauffage urbain, de dépollution, de désamiantage, de réalisation des fondations et de l'archéologie préventive, dévoiement réseau et adaptation travaux notamment pour l'accès au parking des Cascades. Les surcouts s'entendant comme les couts de traitement, déterminés pendant la phase 1, qui excèdent les montants indiqués pour ces mêmes risques dans l'offre de l'AMENAGEUR tels que synthétisés en annexe (annexe 4 : synthèses des coûts de référence, budgétés dans l'offre en matière de coûts de raccordement au chauffage urbain, dépollution, archéologie, désamiantage, fondations).

Le montant actualisé des travaux est fixé à **1 713 103, 20 € H.T.** Le tableau ci-après porte actualisation du montant total selon les différentes postes de dépenses.

À ce titre, LES PARTIES rappellent que :

→ le projet développant au total 5953 m² sdp s'inscrit dans un objectif d'intérêt général porté par LA COMMUNE, à savoir la Valorisation d'un Foncier ville permettant l'augmentation de l'attractivité et la redynamisation de son centre-village avec la création :

- de 85 places de parkings en sous-sols ;
- Une Maison du Tourisme de 600m² sdp ;

- Une place du Village,

En plus de la réalisation de ces équipements publics le projet développera un hôtel et une résidence hôtelière proposant au total 93 chambres et 90 parkings et enfin un local commercial.

➔Le Traité de Concession transfère globalement le risque sur l’AMENAGEUR mais apporte des limites contractuelles et notamment réservait un traitement spécifique aux risques associés à un recours contentieux contre l’autorisation de construire, ainsi eu certains surcouts pouvant résulter d’un écart entre les données techniques communiquées par la Commune dans le cadre de la mise en concurrence et les conditions réelles déterminées lors de la phase 1 du contrat.

À cet égard, LES PARTIES ont convenu que les surcoûts devaient être supportés tant par L’AMENAGEUR que par LA COMMUNE, selon la clé de répartition suivante :

Poste	Montants prévu dans l'offre HT	Montants Réels € HT	Ecart HT	Part commune HT		Part Eiffage HT	
Chauffage urbain	6 480 €	125 500 €	119 020 €	10%	11 902 €	90%	107 118 €
Maitrise foncière	20 000 €	20 000 €	- €		- €		- €
Dépollution	- €	10 000 €	10 000 €	100%	10 000 €	0%	- €
Archéologie	- €	- €	- €		- €		- €
Désamiantage - déplombage	- €	32 250 €	32 250 €	100%	32 250 €	0%	- €
Soutènements	254 145 €	506 711 €	252 566 €	55%	138 911 €	45%	113 655 €
Traitement des eaux souterraines	32 800 €	32 800 €	- €		- €		- €
Fondations superficielles/spéciales	221 586 €	470 000 €	248 414 €	55%	136 628 €	45%	111 786 €
Accès temporaire copro Refuge des Cascades	- €	96 000 €	96 000 €	100%	96 000 €	0%	- €
Déplacement des containers	- €	36 000 €	36 000 €	100%	36 000 €	0%	- €
Agrandissement terrasse sud	- €	70 000 €	70 000 €	100%	70 000 €	0%	- €
Audit garantie PC	- €	29 000 €	29 000 €	100%	29 000 €	0%	- €
Prime garantie PC - assurance	- €	321 564 €	321 564 €	33%	107 188 €	67%	214 376 €
Prime garantie PC - courtiers	- €	16 078 €	16 078 €	33%	5 359 €	67%	10 719 €
Total	535 011 €	1 765 903 €	1 230 892 €		673 238 €		557 654 €

L'écart entre le cout prévisionnel et le cout ajusté s'établit donc à un million cent soixante-dix-huit mille et quatre-vingt-douze euros (**1 178 092,20€**). Conformément aux accords entre les PARTIES, cette somme est répartie de la façon suivante :

- A la charge de la commune,
- A la charge du groupement AMENAGEUR

Le surcout à la charge de la Commune vient augmenter la participation en numéraire prévue à l'article 17-5 du Traité de concession. Cette participation complémentaire sera versée dans les conditions suivantes :

- Pour les travaux à l'achèvement selon les termes de l'article 17-5 du Traité de concession ;
- Pour l'audit et les primes d'assurance, l'Aménageur étant le souscripteur du contrat le paiement de la part de la Commune se fera dans les 30 jours suivants l'appel de l'Aménageur à la Commune (dès lors que l'Aménageur aura reçu les appels de l'assureur.

ARTICLE 3 : Souscription Garantie Permis de Construire – GPC

Dans le cadre du contentieux introduit devant le tribunal administration de GRENOBLE contre le permis de construire délivré à L'AMENAGEUR, ce dernier a fait le choix de souscrire une Garantie Permis de Construire.

Cette Garantie a pour objet de protéger L'AMENAGEUR des conséquences financières d'une éventuelle annulation ou suspension par les juridictions administratives du permis de construire délivré le 31 octobre 2024 et du permis modificatif du 28 août 2025.

L'AMENAGEUR a conclu avec la SOCIETE D'ANALYSE DES RISQUES – SAR une analyse du dossier de permis de construire en vue de la souscription de la Garantie.

Dans la continuité de cette analyse LLOYD'S INSURANCE COMPANY proposera un contrat d'assurance.

Il est convenu entre LES PARTIES une répartition des dépenses en lien avec la souscription de ce contrat d'assurance comme suit :

- Mission d'audit : prise en charge intégrale par LA COMMUNE, soit **29 000 € H.T.** ;

LA COMMUNE remboursera cette somme à L'AMENAGEUR, qui en a fait l'avance dans les 30 jours suivant l'appel de l'AMENAGEUR (dès lors que l'AMENAGEUR aura reçu de l'Assureur l'appel).

- Prime GPC Assureur : prise en charge commune entre LES PARTIES :

- 1/3 par LA COMMUNE, soit **107 188 € H.T.**

- 2/3 par L'AMENAGEUR, soit **214 376 € H.T.**

Le contrat conclu entre l'AMÉNAGEUR et la SAR prévoit, en cas d'accord définitif de l'assureur, le versement par l'AMÉNAGEUR d'une somme de 40 000 € au titre des travaux préparatoires. Cette somme viendra en déduction de la prime d'assurance en cas de souscription de la Garantie PC.

Les PARTIES conviennent expressément que cette somme de 40 000 € sera avancée par l'AMÉNAGEUR puis remboursée par la COMMUNE. Elle sera déduite du montant de la contribution financière de cette dernière. LA COMMUNE remboursera cette somme à

L'AMENAGEUR, qui en a fait l'avance dans les 30 jours suivant l'appel de l'AMENAGEUR (dès lors que l'AMENAGEUR aura reçu de l'Assureur l'appel).

- Honoraires du Courtier : prise en charge commune entre LES PARTIES :
 - 1/3 par LA COMMUNE, soit **5 359,40 € H.T.**
 - 2/3 par L'AMENAGEUR, soit **10 718,80 € H.T.**

Par conséquent, les Parties conviennent que l'AMENAGEUR supportera seul l'intégralité des risques et responsabilités qui pourraient découler de l'issue contentieuse de l'actuel recours contre le permis de construire.

Précisément, la garantie de permis de construire consiste à couvrir l'intégralité des préjudices subis par l'AMENAGEUR ou par les futurs acquéreurs des logements, sans que ces derniers ne puissent solliciter quelque indemnisation que ce soit, partielle ou totale, du fait des conséquences d'une annulation du permis de construire auprès de la COMMUNE.

La COMMUNE, par effet de la conclusion de cette garantie, ne pourra se voir imputer quelque responsabilité du fait d'une annulation de son arrêté.

ARTICLE 4 : Portée juridique du présent avenant

LES PARTIES conviennent que l'intégralité du traité de concession demeure applicable tel qu'il a été rédigé et signé le 31 janvier 2024, à l'exception des modifications du présent avenant n° 1.

Pour la Commune des Contamines-Montjoie

Monsieur François Barbier
Maire des Contamines-Montjoie

Pour le groupement EIFFAGE

Monsieur Adnane El Qotni
Directeur immobilier d'Eiffage Immobilier
Centre-Est