

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 DECEMBRE 2025

Nombre de membres :

En exercice : 15

Présents : 9

Pouvoirs : 2

Absents excusés : 3

Absents : 3

Votants : 11

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ LE DIX-HUIT DECEMBRE à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune des Contamines-Montjoie, régulièrement convoqué le 12 DECEMBRE 2025, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur François BARBIER, Maire.

ETAIENT PRESENTS : M. François BARBIER, Mme Elisabeth MOLLARD, M. Jean-Luc MATTEL, M. Michel BELIN, M. Michel BOUVARD, Mme Marielle MERMOUD, M. Jean-Christophe DOMINGUEZ, Mme Gaëlle BLANCHARD, Mme Peggy LE BRUCHEC.

ABSENTS EXCUSES : Mme Noëlle GRAVAUD (donne pouvoir à Marielle MERMOUD), M. Bertrand DOLIGEZ (donne pouvoir à Michel BELIN), Mme Marie-Noëlle LAVERTON.

ABSENTS : Florian GIBIER, M. Etienne JACQUET, M. Antoine BOISSET.

OBJET : PROJET D'AMENAGEMENT « CENTRE VILLAGE » - APPROBATION DE LA CONVENTION D'AMENAGEMENT TOURISTIQUE « LOI MONTAGNE » A CONCLURE ENTRE LA COMMUNE ET L'OPERATEUR MONT-BLANC COLLECTION DEL2025-146

Rapporteur : Michel BOUVARD

M. Michel BOUVARD rappelle le cadre général de ce projet,

La commune des CONTAMINES-MONJOIE a souhaité à travers le projet d'aménagement « nouveau centre village » accroître l'attractivité et la redynamisation de son centre-village avec l'implantation d'activités, d'hébergements touristiques et de services.

Par délibération en date du 16 décembre 2022 la commune des CONTAMINES-MONJOIE a décidé de lancer la procédure de consultation d'aménageurs en vue de désigner l'aménageur en charge de l'opération d'aménagement « centre village ».

Après examen des candidatures et des propositions reçues et à l'issue d'une négociation, le Conseil Municipal a décidé par délibération en date du 11 janvier 2024 de désigner de Groupement Eiffage immobilier Centre Est et Eiffage Aménagement comme AMENAGEUR. Par suite, il a été régularisé entre la commune des CONTAMINES-MONJOIE et l'AMENAGEUR un traité de concession d'aménagement en date du 31 janvier 2024, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

Comme précisé dans le traité de concession, la COMMUNE a retenu le projet de l'AMENAGEUR en considération notamment de son partenariat avec la société MONT BLANC COLLECTION et l'objectif d'exploitation d'un programme hôtelier novateur sous la marque « plan B ».

Pour la réalisation du projet immobilier, un permis de construire a été délivré par la COMMUNE à l'AMENAGEUR par arrêté n°PC 074 085 24 A0011 en date du 31 octobre 2024, modifié par permis de construire modificatif n° PC 074 085 24 A0011M01 en date du 28 août 2025.

Il est précisé qu'un recours contentieux contre ce permis de construire est pendu devant le Tribunal Administratif de Grenoble.

Compte tenu du lieu de situation du projet en zone de montagne, une convention d'aménagement touristique dite « convention loi montagne » conforme aux articles L.342-1 et suivants du Code du Tourisme.

Cela est prévu au traité de concession, qui stipule que :

« **L'AMENAGEUR** s'engage à signer ou faire signer à **MONT BLANC COLLECTION** une convention d'aménagement touristique conformément aux articles L. 342-1 à L. 342-5 du code du tourisme.

Cette convention portera sur une partie du programme privé de l'opération d'aménagement à savoir, la création d'un hébergement touristique d'une surface d'environ 4 800 m² SDP avec un niveau équivalent à 3-4 étoiles (même hors normes Atout France) permettant une offre d'hébergement diversifiée de nature à étoffer la fréquentation saisonnière et à rallonger la saison touristique comprenant :

- un hôtel de 50 chambres minimum d'une surface d'environ 2 500 m² SDP,
- une résidence hôtelière d'une surface d'environ 2 300 m² SDP,
- des espaces de convivialité et de services complémentaires (inclus à la SDP globale de 4800m² SDP indiquée) : offre de services liés à l'activité de la résidence, et demeurant nécessairement ouverts aux non-résidents.

La convention d'aménagement touristique aura vocation à contractualiser les éléments exposés ci-après :

Compte tenu de la nature et de l'importance du programme immobilier touristique, la convention d'aménagement touristique sera conclue pour une durée de 30 ans à compter du jour du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux de constructions.

En considération de l'objectif d'intérêt général poursuivit par la commune des **CONTAMINES-MONTJOIE** de pérenniser les lits chauds qui seront créés :

- La vente de l'ensemble immobilier à vocation d'hébergement touristique comprenant un hôtel et une résidence hôtelière ainsi que des espaces de convivialité et de services complémentaires sera consentie et acceptée avec l'obligation de conserver l'ensemble immobilier acquis à l'usage d'hébergement touristique.
- La division en lot de l'hôtel d'une part et de la résidence hôtelière d'autre part devra respecter les contraintes propres aux résidences de tourisme.

Le respect des deux obligations précitées s'imposera tant au premier acquéreur qu'aux propriétaires successifs desdits hébergements touristiques pendant une durée de 30 ans à compter du jour de la première vente.

Tout propriétaire successif par le simple fait de la mutation à son profit de l'ensemble immobilier dont il s'agit sera réputé accepter ces obligations spécifiques afférentes audit ensemble immobilier.

Ainsi toute mutation successive de l'ensemble immobilier dans le délai de 30 ans à compter du jour de sa première vente par l'AMENAGEUR sera soumise à l'obligation pour le disposant d'imposer à tout ayant cause, ayant-droit, nouveau propriétaire de respecter l'interdiction d'aliéner pour un autre usage que celui d'hébergement touristique d'une part et l'interdiction de division en lot de l'hôtel et 20 ans pour la résidence hôtelière d'autre part et de faire reprendre ces interdictions à tout ayant cause ou ayant droit, nouveau propriétaire si l'ensemble immobilier venait de nouveau à être aliéné dans le délai de 30 ans.

L'AMENAGEUR ainsi que les propriétaires successifs seront, chacun en ce qui les concerne au regard des actes qu'ils auraient effectués, de plein droit, redevables à la commune des **CONTAMINES-MONTJOIE**, à titre de clause pénale d'une indemnité d'ores et déjà fixée à la somme de mille € (1000 euros) par m² SDP vendu sans respecter les obligations stipulées au présent article.

Cette indemnité sera indexée et sera révisée automatiquement et de plein droit en fonction de la variation en plus ou en moins, de l'indice national du coût de la construction, publié trimestriellement par l'INSEE.

La convention d'aménagement touristique sera conclue par acte authentique devant un notaire à convenir au plus tard dans les 15 (quinze) jours suivants la levée de la dernière des conditions préalables prévue à l'article 8 des présentes. Après mise en demeure restée infructueuse, l'AMENAGEUR sera redevable à la commune des **CONTAMINES MONTJOIE**, d'une indemnité fixée à 1000 € par jour de retard jusqu'à ce que la signature de la convention d'aménagement touristique par acte authentique soit régularisée devant le notaire. »

Il est donc aujourd'hui nécessaire d'approver la convention loi annexé à la présente délibération, et d'en autoriser la signature.

La convention d'aménagement touristique « loi montagne » prévoit notamment les stipulations suivantes :

Le préambule de la convention expose le contexte de l'opération, et précise les conditions préalables à la signature de la convention d'aménagement touristique, notamment la signature et notification de l'avenant au traité de concession d'aménagement engageant la phase 2 de l'opération d'aménagement.

L'ARTICLE 1 « OBJET DE LA CONVENTION » rappelle que conformément aux dispositions des articles L.342-1 et suivants du code du tourisme, la convention a pour objet de définir les conditions d'exploitation par l'opérateur et tous propriétaires successifs, des biens concernés (désignés en article 2).

L'ARTICLE 2 « DESIGNATION DES BIENS »

La convention d'aménagement touristique porte sur l'ensemble immobilier à édifier par l'aménageur décrit précédemment, sur l'emprise opérationnelle figurant au plan de modification du parcellaire cadastral joint en annexe.

Cet ensemble immobilier comprend, selon la consistance de l'ensemble immobilier résultant du permis de construire précité :

Un établissement d'hébergement touristique d'une surface de plancher d'environ 5 150 mètres carrés de classement équivalent à 3 ou 4 étoiles (même hors normes Atout France) comprenant:

- un hôtel d'environ 60 chambres d'une surface de plancher d'environ 3 094 mètres carrés,
- une résidence hôtelière de 33 appartements d'une surface de plancher d'environ 2 056 mètres carrés,
- des espaces de convivialité et de services complémentaires (inclus à la surface de plancher globale de 5 150 mètres carrés indiquée) : offre de services liés à l'activité de la résidence, et demeurant nécessairement ouverts aux non-résidents.

Locaux commerciaux au niveau de la place d'une surface de plancher d'environ 200 mètres carrés.

Les références cadastrales et lots volumes concernés seront complétées selon la désignation qui sera finalisée.

Les engagements de l'opérateur, visés en article, portent essentiellement sur l'hôtel et la résidence de tourisme.

L'ARTICLE 3 « DUREE ET PRISE D'EFFET DE LA CONVENTION » précise que la convention est conclue pour une durée de trente ans à compter du jour du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux de constructions.

Le respect des deux obligations de l'opérateur stipulées à l'article 5 s'imposera tant au premier acquéreur qu'aux propriétaires successifs desdits hébergements touristiques pendant une durée de 30 ans à compter du jour de la première vente.

L'ARTICLE 4 « PROROGATION ET REVISION DE LA CONVENTION » stipule que la prorogation de la convention et ou sa modification ne pourra intervenir que d'un commun accord des parties, par acte authentique conclu préalablement à l'expiration de la convention, et qui sera établi en conformité avec les dispositions des articles L.342-1 à L.342-5 du Code du tourisme. La modification ou la prorogation de la convention ne pourra pas intervenir de manière tacite.

L'ARTICLE 5 « OBLIGATIONS DE L'OPÉRATEUR » impose à l'opérateur les obligations suivantes :

1°) SERVITUDE D'AFFECTATION DE L'HOTEL ET DE LA RESIDENCE DE TOURISME : La convention stipule que l'opérateur constitue à titre réel et temporaire, une servitude d'affectation des biens à usage d'hébergement touristique, pour toute la durée de la convention. Cette servitude est constituée à titre de servitude réelle grevant les biens au profit de la Commune, qui pourra seule y renoncer. Cette servitude a un caractère temporaire : elle ne produira plus d'effet à l'expiration de la convention.

L'opérateur s'oblige à rappeler la présente servitude d'affectation ainsi que les pénalités et sanctions associées, à tout acquéreur ayant droit de propriété ou de jouissance de tout ou partie des biens g ce pendant toute la durée de la convention.

L'opérateur s'oblige, pour lui et ses successeurs : à s'abstenir de tout fait de nature à nuire à l'exercice de la présente servitude.

En conséquence, l'opérateur devra maintenir et respecter la servitude d'affectation d'hébergement touristique pendant au moins la durée résiduelle de la présente convention. En vue de l'efficacité de cette servitude et de son opposabilité, la convention sera déposée, par les soins du Notaire, auprès du Service de la Publicité Foncière compétent, pour publication. La Commune aura la faculté de contrôler le respect de la servitude d'affectation (ou d'en faire constater le non-respect) soit par le Maire, soit par un huissier, pendant toute la durée de la convention.

Cette servitude est consentie sans aucune indemnité.

2°) DIVISION EN LOTS DES BIENS : La convention stipule que l'opérateur s'interdit de diviser l'Hôtel en lots pendant toute la durée de la convention.

Conformément aux stipulations du Traité de Concession, les parties déclarent que l'opérateur aura la faculté de diviser en lots la Résidence de tourisme, et, en conséquence, de la soumettre au régime de la copropriété dans les termes de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Cela afin de lui permettre de céder les vingt (20) lots dits « libres » visés à l'article 13.2 du Traité de Concession.

En cas de non-respect de ses engagements, l'opérateur s'exposera aux sanctions et pénalités prévues à l'article 7 de la convention.

L'ARTICLE 6 « OBLIGATIONS DE LA COMMUNE » stipule que la Commune s'engage à ne pas faire obstacle à la construction du programme immobilier de l'aménageur et à concourir à sa bonne réalisation, dans les limites de ses compétences et le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

L'ARTICLE 7 « SANCTIONS ET PENALITES » prévoit qu'en cas de non-respect des obligations définies à l'article 5 de la convention, l'opérateur sera redevable envers la Commune, et à titre de clause pénale, de la somme forfaitaire de MILLE EUROS (1 000,00 EUR.) par mètres carrés de surface de plancher dont il est propriétaire ; cette indemnité sera indexée et sera révisée automatiquement et de plein droit en fonction de la variation en plus ou en moins, de l'indice national du coût de la construction, publié trimestriellement par l'INSEE.

En outre, il est stipulé que la Commune aura la faculté de saisir toute juridiction compétente, le cas échéant en référé, en vue d'enjoindre l'opérateur à réaffecter les biens à l'usage d'hébergement touristique.

L'ARTICLE 8 « MODALITES DE CONTROLE DE L'EXECUTION DES OBLIGATIONS » stipule qu'en vue d'assurer l'exécution des engagements définis à l'article 5, l'opérateur s'engage à transmettre à la Commune les justificatifs de classement de l'Hôtel et de la Résidence de tourisme, dans un délai d'un (1) an suivant leur mise en exploitation et les années suivantes, et à consentir, pendant toute la durée de la convention, un droit de visite des biens aux élus et agents dûment habilités par la COMMUNE, sous réserve de l'avoir informé au moins 48 heures avant par lettre recommandée avec avis de réception.

L'ARTICLE 9 « TRANSMISSION DE LA CONVENTION » précise que l'opérateur s'engage en cas de cession, totale ou partielle, de la propriété des BIENS ou de leurs droits d'exploitation, à faire reprendre par tous propriétaires successifs ou exploitants des BIENS, les droits et obligations résultant de la convention « loi montagne », pour la durée résiduelle de celle-ci ; et il s'oblige à annexer une copie de la convention « loi montagne » à tous actes aux termes desquels il consentirait des droits de propriété ou de jouissance sur les biens concernés ; ses ayants droit devront s'engager à respecter eux-mêmes les obligations de la convention « loi montagne » pendant sa durée résiduelle.

L'ARTICLE 9 précise les conditions dans lesquelles la cession partielle ou totale de la propriété des biens concernés entraînera la transmission de plein droit de la convention au nouveau propriétaire.

L'ARTICLE 10 « CADUCITE ET RESILIATION DE LA CONVENTION » précise que la CONVENTION sera caduque ; et que dans cette seule hypothèse, envers l'autre, à comparaître à tout acte authentique aux termes duquel seraient constatés : d'une part, la caducité de la CONVENTION, d'autre part, l'annulation de la servitude d'affectation des BIENS à l'hébergement touristique ; il en est précisé les modalités.

Cet ARTICLE 10 précise également les conditions de résiliation amiable pendant toute la durée de la validité de la convention, ne pouvant intervenir qu'en vertu d'un commun accord des PARTIES, constatés aux termes d'un acte authentique.

L'ARTICLE 11 « COMPETENCE JURIDICTIONNELLE » précise qu'en cas de litige ou de différend, pour lequel toute tentative de solution à l'amiable aurait échoué, l'affaire sera portée devant les juridictions administratives territorialement compétentes.

L'ARTICLE 12 « PUBLICITE FONCIERE » précise que la convention loi montagne sera publiée à la publicité foncière.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide:

Pour : 10	Contre :	Abstention : 1 (Peggy Le Bruchec)
------------------	-----------------	--

Article 1 : D'APPROUVER la convention d'aménagement touristique dite « loi montagne » au titre de l'article L.342-1 du code du tourisme, annexée à la présente délibération, à conclure par acte notarié entre la Commune des Contamines-Montjoie et l'opérateur la Société MONT-BLANC COLLECTION ;

Article 2 : D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer ladite convention et à prendre toutes mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération ou afférentes à la conclusion et à l'entrée en vigueur de cette convention.

En Mairie, le 18 décembre 2025
Le secrétaire de séance,

En Mairie, le 18 décembre 2025
Le Maire,
François BARBIER



Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour copie conforme,
Affichée le
Acte certifié exécutoire le
Télétransmis en sous-préfecture le
Publié le

Envoyé en préfecture le 24/12/2025

Reçu en préfecture le 24/12/2025

Publié le

S²LO

ID : 074-217400852-20251218-DEL20250146-DE