



COMMUNE DES CONTAMINES MONTJOIE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 21 OCTOBRE 2026

Nombre de membres :

En exercice : 15
Présents : 9
Pouvoirs : 4
Absents excusés : 6
Votants : 13

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX LE 21 OCTOBRE à dix-neuf heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune des Contamines-Montjoie, régulièrement convoqué le 15 OCTOBRE 2026, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence du maire, Monsieur Basile DUNAND.

ETAIENT PRESENTS : M. Basile DUNAND, M. Pierre BESSAT, M. Jean-Claude TOURNIER, Mme Laetitia DUPERTHUY, M. Armand LOUVIER, M. Alfred BARBIER, M. Alexis HOTTEGINDRE, Mme Manon GELATI, Mme Laetitia MOUZET.

ABSENTS EXCUSES : Mme Sabine LEBOULANGER (donne pouvoir à Basile DUNAND), Mme Céline LECOMTE (donne pouvoir à Alexis HOTTEGINDRE), M. Sacha DEPRAZ DEPLAND (donne pouvoir à Armand LOUVIER), Mme Aline KELLER (donne pouvoir à Manon GELATI), M. Jean-Luc MATTEL, Mme Elisabeth MOLLARD.

**OBJET : APPEL A PROJETS « CHALET DU LAC » – APPROBATION DU REGLEMENT DE CONSULTATION ET DU PRINCIPE DE CONCLUSION D'UN BAIL A CONSTRUCTION
DEL2026-137**

Rapporteur : Basile DUNAND

Expose

Le bâtiment dit « Chalet du Lac », implanté au cœur du parc de loisirs des Pontets, au bord du lac des Contamines-Montjoie, occupe une position centrale dans la station. Il est aujourd'hui utilisé comme snack-restaurant, exploité dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire du domaine public venant à échéance le 31 août 2027, avec libération des lieux au 30 septembre 2027.

Ce bâtiment, vieillissant et peu adapté aux attentes actuelles, ne permet plus d'offrir la qualité de services et l'image que la Commune souhaite pour ce site emblématique.

La municipalité poursuit une stratégie claire : conforter les Contamines-Montjoie comme station vivante toute l'année, proposer une offre touristique de qualité, ancrée dans l'identité du village, et renforcer les ailes de saison.

Dans cette perspective, le Chalet du Lac a vocation à devenir un véritable lieu de vie du parc, articulé avec les délégations de service public de loisirs déjà en place et le calendrier d'ouverture du domaine.

Pour atteindre cet objectif, la Commune a choisi de recourir à un bail à construction : le futur preneur prendra à bail un tènement relevant du domaine privé communal, démolira le chalet existant, concevra et financera un bâtiment neuf, puis l'exploitera principalement pour une activité de restauration ouverte au public, et éventuellement pour un hébergement touristique de petite capacité et un logement du personnel.

La Commune n'apportera aucun financement aux travaux, lesquels seront intégralement portés par le lauréat du projet, et percevra en contrepartie une redevance composée d'une part fixe et d'une part variable indexée sur le chiffre d'affaires.

Cette démarche suppose au préalable une évolution du statut du bien. Le tènement supportant le Chalet du Lac relève aujourd'hui du domaine public que dépendance affectée au parc de loisirs et à l'usage direct du public. Il doit donc faire l'objet d'une désaffectation puis d'un déclassement pour intégrer le domaine privé communal, condition indispensable à la constitution de droits réels au profit du preneur dans le cadre du bail à construction.

La présente délibération s'inscrit dans ce processus et pose le principe de cette sortie du domaine public, qui sera formalisée par une délibération spécifique de déclassement. Afin de sélectionner le porteur de projet le plus adapté au site et aux objectifs de la Commune, il a été décidé d'organiser un appel à projets librement conçu par la collectivité. Cette procédure n'est ni un marché public, ni une concession de service : la Commune n'exprime aucun besoin de travaux ou de services pour son compte, ne verse aucun prix, ne confie aucune mission de service public au futur preneur, mais se borne à choisir un occupant de son domaine privé en contrepartie d'une redevance.

Pour autant, l'appel à projets respecte les principes d'impartialité, de transparence et d'égalité de traitement des candidats, au moyen d'une publicité adaptée, de critères de sélection clairement définis et d'un comité de sélection consultatif.

Le règlement de consultation annexé à la présente délibération fixe un « socle intangible » de conditions que devront respecter toutes les offres.

Au-delà de ce socle, la Commune laisse une grande liberté aux candidats pour proposer un concept de restauration cohérent avec la clientèle familiale et sportive du parc, éventuellement complété par une offre d'hébergement touristique et de logement du personnel.

Les projets seront appréciés au regard de leur qualité architecturale et paysagère, de leur ambition en matière d'exploitation, de leur proposition financière pour la Commune et de la solidité de leur montage économique.

Le règlement prend également en compte les contraintes fortes du site : classement en zone naturelle à dominante d'aires sportives et de loisirs au PLU, en site inscrit, application de la loi Montagne, nécessité de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), prescriptions du plan de prévention des risques naturels, reculs par rapport aux ruisseaux, protection de la réserve naturelle, insertion paysagère et limitation de l'artificialisation. La procédure de modification du PLU sera portée par la Commune, en lien avec le lauréat, et conditionnera la réalisation du projet.

En approuvant le règlement d'appel à projets et le principe du recours à un bail à construction sur le domaine privé communal, le conseil municipal affirme ainsi une démarche de valorisation maîtrisée du patrimoine communal : transférer au porteur de projet la charge et le risque de l'investissement, garantir à la Commune une redevance durable, encadrer juridiquement l'occupation du tènement par des clauses protectrices (retour gratuit des constructions, contrôle des cessions, résiliation pour motif d'intérêt général), et s'assurer que le futur Chalet du Lac contribuera pleinement à l'attractivité de la station et à la cohérence du parc de loisirs des Pontets.

Ceci-exposé,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2122-21 ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L. 2141-1 et L. 2141-2 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 251-1 et L. 251-2 relatifs au bail à construction ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 151-13, L. 122-5 et L. 122-7 relatifs aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées et aux règles spécifiques applicables en zone de montagne ;

Vu le Code général des impôts, notamment ses articles 1400, 260 et 261 D relatifs à la taxe foncière et à la taxe sur la valeur ajoutée applicable aux baux conférant un droit réel ;

Vu le règlement de consultation intitulé « Appel à projets Chalet du Lac » en vue de la conclusion d'un bail à construction sur le tènement du Chalet du Lac, annexé à la présente délibération ;

Vu le projet type de promesse de bail à construction « Chalet du Lac », annexé au règlement ;

Considérant que cet appel à projets ne relève ni des marchés publics ni des contrats de concession au sens du Code de la commande publique : la commune n'exprime aucun besoin de travaux, de fournitures ou de services, ne verse ni prix ni participation, n'exerce aucun contrôle sur la politique commerciale ou tarifaire du preneur, et les obligations d'ouverture minimales constituent des conditions de valorisation du bien communal et non une mission de service public confiée au preneur ;

Considérant que la commune entend néanmoins organiser librement une procédure de sélection préalable, publique, transparente et impartiale, respectant l'égalité de traitement des candidats, avec publicité sur le site internet de la commune, par affichage en mairie et par insertion dans un journal d'annonces légales ;

Considérant que le tènement relève à ce jour du domaine public communal ; que la constitution de droits réels au profit du futur preneur suppose qu'il soit préalablement désaffecté puis déclassé, conformément aux articles L. 2141-1 et L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques ; que la désaffectation interviendra à la date de cessation de l'exploitation par l'occupant actuel, soit le 31 août 2027, et que le déclassement, qui relève de l'organe délibérant, pourra être prononcé par anticipation dès lors que la désaffectation a été décidée ;

Considérant que le tènement, situé en site inscrit, est classé en zone Nt du PLU, ce qui ne permet pas, en l'état, la démolition-reconstruction du chalet ; que la réalisation du projet nécessite une modification du PLU afin de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), soumise notamment à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ; que l'issue, le contenu et le calendrier de cette procédure ne peuvent être garantis ;

Considérant que le projet devra s'implanter dans les emprises déjà artificialisées, rester en deçà du seuil de 500 m² de surface de plancher d'hébergements et d'équipements touristiques afin de ne pas relever du régime des unités touristiques nouvelles, et respecter le règlement J du PPRN, les reculs par rapport aux berges des ruisseaux de l'Île et du Praz, ainsi que la réglementation applicable aux établissements recevant du public ;

Considérant que le règlement de la consultation fixe un socle intangible (destination, ouverture minimale, qualité architecturale, encadrement de l'hébergement et du logement du personnel, absence d'activité concurrente des délégations de service public du parc, redevance comprenant une part fixe garantie et une part variable indexées, durée comprise entre 20 et 70 ans, retour gratuit des constructions, résiliation pour motif d'intérêt général avec indemnité limitée, agrément de la commune pour toute cession ou changement de contrôle), et laisse aux candidats la plus grande liberté sur le reste ;

Considérant que les offres seront classées selon quatre critères pondérés : qualité architecturale, paysagère et environnementale (30 %), qualité et ambition du projet d'exploitation (30 %), proposition financière pour la commune (20 %), solidité et crédibilité du montage (20 %) ;

Considérant qu'il y a lieu d'instituer un comité de sélection consultatif chargé d'analyser les candidatures et les offres, le choix du lauréat demeurant de la compétence exclusive du Conseil municipal ;

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

Pour : 13	Contre :	Abstention :
------------------	-----------------	---------------------

-ARTICLE 1 : **D'APPROUVER** le principe de la valorisation du tènement du Chalet du Lac, cadastré section C n° 373, 378 et 379, par la conclusion d'un bail à construction en vue de la démolition du chalet existant, de la construction d'un bâtiment neuf et de son exploitation, et autorise le lancement d'un appel à projets à cette fin.

-ARTICLE 2 : **D'APPROUVER** le règlement de la consultation « Appel à projets Chalet du Lac » et ses annexes n° 1 à 8, annexés à la présente délibération.

-ARTICLE 3 : **DE VALIDER** le principe de conclure avec le lauréat de l'appel à projets un bail à construction régi par les articles L. 251-1 et L. 251-2 du Code de la construction et de l'habitation, précédé d'une promesse synallagmatique de bail soumise aux conditions suspensives énumérées à l'article 3.3 du règlement. Le modèle de promesse de bail figurant en annexe 8 est approuvé à titre indicatif ; les termes définitifs seront arrêtés avec le lauréat, dans le respect du socle intangible, par une délibération ultérieure du Conseil municipal.

-ARTICLE 4 : **DE PRENDRE ACTE** que la réalisation du projet est subordonnée à une modification du Plan local d'urbanisme créant un STECAL, qui sera engagée par la commune sur la base du projet retenu, selon la procédure applicable et sous réserve des avis requis. Il dit que la présente délibération ne préjuge ni de l'engagement de cette procédure, ni de son issue, et qu'à défaut d'entrée en vigueur de cette modification la promesse de bail deviendra caduque sans indemnité, conformément à l'article 3.3 du règlement.

-ARTICLE 5 : **D'INSTITUER** un comité de sélection consultatif composé de Monsieur le Maire, du premier adjoint, de la deuxième adjointe, et du troisième adjoint. Ce comité peut s'adjoindre le concours du CAUE de la Haute-Savoie et de tout conseil ou agent de la commune. Il analyse les candidatures et les offres et émet un avis consultatif. Le choix du lauréat relève du Conseil municipal.

-ARTICLE 6 : **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à :

- publier l'appel à projets et mettre le dossier de consultation à disposition des candidats ;
- organiser les visites du site, répondre aux questions des candidats et, le cas échéant, apporter au dossier des modifications de détail ou reporter la date limite de remise des plis, dans les conditions prévues au règlement ;
- recevoir les candidatures et les offres, vérifier leur complétude et leur régularité, demander aux candidats de les compléter dans un délai identique pour tous ;
- conduire, avec le comité de sélection, l'analyse des offres, les auditions et les négociations avec les candidats les mieux classés, dans le respect de l'égalité de traitement ;
- prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

-ARTICLE 7 : **DE PRECISER** que l'appel à projets fera l'objet d'une publicité sur le site internet de la commune, par affichage en mairie et par insertion dans un journal d'annonces légales, à compter de la semaine du 26 octobre 2026. La date limite de réception des candidatures et des offres est fixée au vendredi 29 janvier 2027 à 12 h 00.

-ARTICLE 8 : **DE PRECISER** que les frais de publicité, de délimitation du tènement par un géomètre-expert (document d'arpentage et plan topographique) et de repérage amiante et plomb avant démolition sont supportés par la commune, et que les crédits correspondants seront inscrits au budget communal.

En Mairie, le 21 octobre 2026,
Le secrétaire de séance,



En Mairie, le 21 octobre 2026
Le Maire,
Basile DUNAND



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