

Rapport de présentation Conseil Municipal du 17 juin 2026

Résiliation avenant n°1 au contrat de concession d'aménagement du nouveau centre village de Contamines-Montjoie

1. Le 31 janvier 2024, la Commune des Contamines-Montjoie (ci-après « **la Commune** ») a conclu un contrat de concession d'aménagement pour le nouveau centre village (ci-après « **le Contrat** ») avec le Groupement conjoint Eiffage, composé par la société Eiffage Immobilier Centre Est et la société Eiffage Aménagement, représenté par la société Eiffage Immobilier Centre Est (ci-après « **le Concessionnaire** »).

Le Contrat prévoyait son exécution en deux phases.

La première (ci-après « **Phase 1** ») devait confirmer le projet d'aménagement élaboré par la Commune, en procédant aux études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet (Contrat, article 2 et article 4.2.1).

La seconde (ci-après « **Phase 2** ») consistait en la réalisation des travaux prévus (Contrat, article 2 et article 4.2.3).

2. A l'issue de la Phase 1, les parties devaient se rencontrer pour déterminer les conditions d'engagement de la Phase 2 (Contrat, article 4.2.2.).

Cet engagement devait se matérialiser par la conclusion d'un avenant, qui ne pourrait être notifié au concessionnaire qu'une fois l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet délivrées et « *purgées de tout recours et retrait à l'issue des délais légaux afférents* » :

L'engagement de la phase 2 prendra la forme d'un avenant traitant les quatre premiers points (a,b,c,d) ci-dessus, et le cas échéant, le cinquième point (e). Cet avenant ne pourra être notifié par la COMMUNE qu'autant que les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet, d'une part auront reçu un caractère définitif, à savoir être purgées de tous recours et retrait à l'issue des délais légaux afférents, et d'autre part seront à même d'être mises en œuvre immédiatement.

3. Le Contrat prévoyait toutefois que cette décision d'engager la Phase 2 devait intervenir dans un délai déterminé.

Aux termes de son article 4.3, intitulé « Terme contractuel », les parties disposaient d'un délai maximal de douze (12) mois à compter de l'entrée en vigueur du Contrat pour conclure l'avenant d'engagement de la Phase 2 et permettre sa notification par la Commune au Concessionnaire. Ce délai était porté à vingt (20) mois dans l'hypothèse où le projet était soumis à évaluation environnementale.

En l'absence d'évaluation environnementale, l'avenant devait donc être conclu et notifié par la Commune au plus tard le 31 janvier 2025 :

4.3 : Terme contractuel

4.3.1 A défaut de signature d'un avenant d'engagement de la phase 2 au plus tard 12 mois après l'entrée en vigueur des présentes dans le cas où le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale, et au plus tard 20 mois après l'entrée en vigueur des présentes dans le cas où le projet est soumis à évaluation environnementale, il pourra être procédé à la résiliation du contrat de concession à l'initiative de la partie la plus diligente.

Page 17 sur 52

4. Le Contrat prévoyait également les conséquences de l'absence de conclusion de l'avenant d'engagement de la Phase 2 dans le délai ainsi fixé.

Dans cette hypothèse, le Contrat était résilié de plein droit et l'opération d'aménagement ne pouvait être poursuivie.

Le Concessionnaire conservait néanmoins le droit d'obtenir l'indemnisation des dépenses exposées au titre de la Phase 1, dans les conditions prévues par le Contrat :

La décision de résiliation du contrat pour non-régularisation ou non notification de l'avenant d'engagement de la phase 2 donnera lieu :

- à une indemnisation à hauteur de 40% des frais des études externalisées nécessaires à la réalisation du projet, sans toutefois que cette indemnisation ne puisse excéder un plafond de 100.000 €. Le montant des études devra être justifié par la production de factures acquittées par l'AMENAGEUR ;
- Au transfert de l'ensemble des résultats de ces études au bénéfice de la COLLECTIVITE CONCEDANTE.

Les PARTIES conviennent que l'AMENAGEUR conservera à sa charge l'ensemble des frais d'études externalisées nécessaires à la réalisation du projet, si le non-respect d'une obligation pesant sur l'AMENAGEUR (article 4.2.1) est la cause du défaut de signature de l'avenant d'engagement de la phase 2.

5. Dans le cadre de la réalisation du projet, un arrêté de permis de construire a été délivré au Concessionnaire par la Commune le 31 octobre 2024 portant sur la démolition de 2 bâtiments, 2 garages, de sanitaires publics et d'une estrade et sur la construction d'un ensemble hôtelier de 60 chambres, d'une résidence de tourisme de 33 appartements et ses services (bar, restaurant, espace de séminaires et événementiel), d'une maison de tourisme, d'un local commercial et d'un parking public. Celui-ci a ensuite été modifié par un arrêté de permis modificatif délivré le 28 août 2025 portant notamment sur la modification de l'unité foncière du projet, la modification de la répartition de la surface de plancher des bâtiments, modification sur le nombre et la répartition des places de stationnement.

Ces autorisations d'urbanisme font l'objet d'un recours tendant à leur annulation, formé le 26 mars 2025 devant le Tribunal administratif de Grenoble.

A ce jour, cette instance est toujours pendante.

6. Malgré l'existence de ce recours contentieux, les parties ont poursuivi leurs échanges en vue de l'engagement de la Phase 2.

Dans ce contexte, un avenant n°1 au Contrat a été négocié entre la Commune et le Concessionnaire. Sa signature a été autorisée par le conseil municipal lors de sa séance du 26 février 2026. Il a ensuite été signé par les parties le 20 mars 2026.

Cet avenant apporte des modifications substantielles aux conditions initiales d'exécution du Contrat.

7. D'une part, il accroît significativement les engagements financiers de la Commune modifiant de manière substantielle l'équilibre économique du Contrat et la répartition initiale du risque entre le concessionnaire et la Commune.

A cet effet, l'avenant met à la charge de la Commune des surcoûts supplémentaires de 247 547 €, venant s'ajouter au montant de 425 691 € initialement prévu, soit une hausse de près de 60%.

Le montant total des charges supportées par la Commune passe ainsi de 535 011 € à 1 273 261 €, soit une augmentation de près de 138% (Avenant n°1, article 2).

Cette augmentation résulte :

- (i) de la prise en charge par la Commune d'une participation à la garantie permis de construire (GPC), non prévue par le Contrat initial et la procédure de consultation, pour un montant de 141 547,4 € (Avenant n°1, article 6.3) ;
- (ii) de l'augmentation de la contribution financière de la Commune à l'opération de 26,4% - dont une augmentation de 70,9 % de la contribution en numéraire, passant de 950 000€ à 1 623 238,40 € (Contrat, article 6).

8. D'autre part, et surtout, l'avenant n°1 remet en cause le mécanisme contractuel initial d'engagement de la Phase 2 du projet.

Le Contrat initial prévoyait que l'avenant d'engagement devait être conclu, puis notifié, dans un délai maximal de douze (12) mois à compter de son entrée en vigueur, soit au plus tard le 31 janvier 2025.

L'avenant n°1 abandonne cette échéance contractuelle au profit d'un nouveau mécanisme entièrement dépendant de l'issue du recours introduit contre les autorisations d'urbanisme du projet.

A cette fin, l'article 4 de l'avenant n°1 est modifié afin de reporter l'achèvement de la Phase 1, non pas au 15 décembre 2024 – date du Contrat initial – mais à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la notification du jugement statuant au fond sur la légalité des autorisations d'urbanisme contestées :

ARTICLE 4 : Décalage de l'échéance de la phase 1

Compte tenu de l'existence du recours contentieux à l'encontre du permis de construire obtenu par la SAS Eiffage immobilier Centre Est, des échanges en cours avec l'assureur et le courtier pour la souscription éventuelle d'une assurance GPC, ainsi que dans l'attente de l'accord de la société Mont-Blanc Collection pour l'acquisition en VEFA du projet immobilier, les Parties conviennent de la nécessité de décaler l'échéance de la phase 1 jusqu'à l'échéance d'un délai de deux mois suivant la date de notification aux parties de son jugement par le Tribunal administratif de Grenoble.

Ce report conduit ainsi à différer l'engagement de la Phase 2 à une date indéterminée, dépendant exclusivement de l'issue de cette procédure contentieuse.

9. Enfin, et corrélativement, l'avenant modifie les conséquences financières attachées à l'absence d'engagement de la Phase 2 et à la résiliation du Contrat.

L'article 4.3.1. de l'avenant n°1 prévoit désormais que la Commune :

- (i) versera 40 % des frais d'études externalisées engagées par le concessionnaire dans la limite d'un plafond de 100 000€ (sans changement par rapport à la version initiale) ;
- (ii) remboursera le coût de la mission d'audit du permis réalisée en vue de la souscription de l'assurance GPC, à hauteur de 29 000€ ;
- et (iii) prendra en charge le coût des travaux préparatoires des courtiers en vue de l'assurance du projet, chiffré à 40 000 €.

Ainsi, alors même que l'avenant n°1 reporte l'engagement de la Phase 2 à une date dépendant de l'issue du contentieux relatif aux autorisations d'urbanisme, il augmente également de près de 69% le montant potentiel de l'indemnisation susceptible d'être versée au Concessionnaire en cas de résiliation du Contrat en méconnaissance des règles de la commande publique.

10. Or, un doute sérieux existe quant à la régularité de l'avenant n°1.

En effet, et de manière étonnante, les stipulations relatives au report de l'engagement de la Phase 2 n'ont pas été approuvées dans les mêmes termes par le conseil municipal du 26 février 2026 et par les parties signataire de l'avenant.

11. La version soumise à l'approbation du conseil municipal le 26 février 2026 prévoyait de reporter l'échéance de la Phase 1 jusqu'au 31 avril 2026, date qui doit au demeurant être lue comme le 30 avril 2026 en raison d'une erreur matérielle.

Cette rédaction a été expressément présentée aux conseillers municipaux comme permettant de différer le lancement de la Phase 2 après les élections municipales de 2026.

ARTICLE 4 : Décalage de l'échéance de la phase 1

Compte tenu de l'existence du recours contentieux à l'encontre du permis de construire obtenu par l'AMENAGEUR, des échanges en cours avec l'assureur et le courtier pour la souscription éventuelle d'une assurance GPC, ainsi que dans l'attente de l'accord de la société Mont-Blanc Collection pour l'acquisition en VEFA du projet immobilier, les Parties conviennent de la nécessité de décaler l'échéance de la phase 1 jusqu'au 31 avril 2026.

Page 9 sur 13

Commenté [SJ-EtP4]: Proposition d'une date, laquelle est volontairement postérieure aux élections, à une date où normalement, le Maire aura été élu lors du premier CM post élection. Pour autant, l'objectif est bien évidemment d'acter un lancement de la phase 2 avant les élections municipales.

12. La version finalement signée le 20 mars 2026 retient toutefois une rédaction différente, en substituant à cette date fixe un mécanisme de report dépendant de l'issue du recours contentieux introduit contre les autorisations d'urbanisme à venir :

ARTICLE 4 : Décalage de l'échéance de la phase 1

Compte tenu de l'existence du recours contentieux à l'encontre du permis de construire obtenu par la SAS Eiffage immobilier Centre Est, des échanges en cours avec l'assureur et le courtier pour la souscription éventuelle d'une assurance GPC, ainsi que dans l'attente de l'accord de la société Mont-Blanc Collection pour l'acquisition en VEFA du projet immobilier, les Parties conviennent de la nécessité de décaler l'échéance de la phase 1 jusqu'à l'échéance d'un délai de deux mois suivant la date de notification aux parties de son jugement par le Tribunal administratif de Grenoble.

13. Ainsi, le conseil municipal a autorisé le maire à signer une version de l'avenant, différente de celle qui a finalement été signée le 20 mars 2026.

14. Dans ces conditions et compte tenu de l'irrégularité affectant en particulier l'avenant n°1 et qui est constitutif à l'évidence d'un vice de consentement, la Commune a invité le Concessionnaire à présenter ses observations sur cette situation.

A cette fin, deux courriers identiques ont été adressés au Concessionnaire : l'un au pôle Aménagement, notifié le 18 mai 2026 ; l'autre au pôle Immobilier Centre Est (Lyon), notifié le 26 mai 2026.

Le courrier accordait un délai de quinze (15) jours au Concessionnaire pour faire valoir ses observations, soit jusqu'au 10 juin 2026 au plus tard.

Aucune observation n'a été reçue par la Commune dans le délai imparti.

15. Dans ce contexte, il est proposé au conseil municipal de prononcer la résiliation unilatérale de l'avenant n°1 au cours du conseil municipal à venir.