



+:

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
PARTIE 1 : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT.....	5
ARTICLE 1 : Objet de l'avenant n 1	5
ARTICLE 2 : Information des parties sur le déroulement de la phase 1	5
ARTICLE 3 : Modification du calendrier détaillé de la phase 1	5
ARTICLE 4 : Modification du calendrier prévisionnel de la phase 2.....	7
ARTICLE 5 : Modification du terme contractuel	7
ARTICLE 6 : 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 définies 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.

PARTIE 1 : MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1 : Objet de l'avenant n 1

L'avenant a pour objet :

- D'acter des deux difficultés rappelées en préambule et ainsi de la bonne information des parties,
- De modifier le calendrier détaillé de la phase 1 et, en particulier, la date de la réunion de synthèse,
- De modifier le calendrier prévisionnel de la phase 2 sur l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation des constructions,
- De décaler le terme contractuel de la convention pour permettre la gestion des deux évènements précités,
- De clarifier le régime fiscal des participations communales.

ARTICLE 2 : Information des parties sur le déroulement de la phase 1

LA COMMUNE reconnaît avoir reçu de L'AMENAGEUR les accusés de réception des notifications des trois recours gracieux ainsi qu'une note juridique du Cabinet RACINE d'analyse des recours et des suites à donner, laquelle conclut à l'absence d'argument de nature à entraîner l'annulation complète du permis.

LA COMMUNE a sollicité le Département pour des précisions sur la délimitation du domaine public départemental et les éventuelles actions à mener pour être autorisée à une intervention ponctuelle sur celui-ci. Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable préalablement au déclassement des terrains communaux.

Par la transmission de ces éléments, LES PARTIES attestent de leur bonne exécution réciproque de l'obligation d'information comprise dans le traité de concession.

ARTICLE 3 : Modification du calendrier détaillé de la phase 1

Le traité de concession prévoit le calendrier prévisionnel suivant :

- l'article 4.2.1 précise que la première phase débute « à l'entrée en vigueur du *Traité (mois M0)*, matérialisée par sa notification à l'AMENAGEUR pour s'achever 10 mois après et au plus tard le 15 décembre 2024 ;

- l'article 4.2.1 met à la charge de L'AMENAGEUR de « provoquer, au plus tard au mois M+8 une réunion de synthèse avec la collectivité concédante pour présenter l'état d'avancement des diligences ».

L'article 4.2.2 du traité de concession prévoit en matière d'engagement de la phase 2 et de clause de rencontre que :

« A l'issue de la phase 1, les PARTIES se rencontrent pour :

a) Confirmer (ou non) le financement du projet d'acquisition en VEFA par MONT BLANC COLLECTION, permettant ainsi la levée de la condition suspensive afférente, à charge pour L'AMENAGEUR de justifier des diligences effectuées par lui et son partenaire Mont Blanc Collection.

b) Acter de l'obtention du permis de construire, et de la date à laquelle il a vocation à devenir définitif.

c) Acter de l'inclusion ou non des parcelles 1007 et 1054 dans le périmètre de la concession, et des conséquences, en termes d'aménagement des espaces publics de ce choix.

d) Définir d'un commun accord les conditions de prise en charge des surcoûts éventuels de raccordement au chauffage urbain, de dépollution, de désamiantage, de réalisation des fondations et de l'archéologie préventive (...) »

Il est encore prévu que 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 pouvant être notifié par LA COMMUNE que pour autant que les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet auront reçu un caractère définitif.

Cet article convient de mettre en œuvre des diligences communes afin de lever le recours gracieux et, ainsi, d'obtenir une autorisation de construire définitive.

A la date de signature du présent avenant, LES PARTIES constatent que la phase 1 n'a pas pu être achevée dans les temps et qu'ils ne sont pas en mesure d'estimer la date à laquelle le permis de construire deviendra définitif et, par voie de conséquence, de confirmer la vente en l'état futur d'achèvement du projet au partenaire hôtelier.

Pour cette raison, les parties conviennent de modifier l'article 4.2.1 du traité de concession de la manière suivante :

En lieu et place du premier alinéa « *La première phase débute à l'entrée en vigueur du Traité (mois M0)*, matérialisée par sa notification à l'AMENAGEUR pour s'achever 10 mois après et au plus tard le 15 décembre 2024 », il sera écrit « **La première phase débute à l'entrée en vigueur du Traité (mois M0)**, matérialisée par sa notification à l'AMENAGEUR pour s'achever au plus tard le 30 avril 2025 ».

En lieu et place du dernier alinéa « *A provoquer, au plus tard au mois M+8 une réunion de synthèse avec la COLLECTIVITE CONCEDANTE pour présenter l'état d'avancement des diligences* », il sera écrit « ***A provoquer, au plus tard au mois M+15 une réunion de synthèse avec la COLLECTIVITE CONCEDANTE pour présenter l'état d'avancement des diligences*** ».

ARTICLE 4 : Modification du calendrier prévisionnel de la phase 2

A l'article 4.2.3, il est prévu que pour l'accomplissement de sa mission phase 2, l'AMENAGEUR prévoit la réalisation de l'opération selon le calendrier prévisionnel suivant :

« Obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation des constructions et équipements, purgées de tout recours et retrait : 12 mois suite à la signature du traité de concession ».

LES PARTIES constatent la nécessité de prolonger ce délai compte tenu des recours gracieux qui ont été engagés. Par conséquent, il est prévu de remplacer l'article 4.2.3 tel que rappelé ci-avant par le texte suivant :

« Obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation des constructions et équipements, purgées de tout recours et retrait : 16 mois suite à la signature du traité de concession ».

ARTICLE 5 : Modification du terme contractuel

A l'article 4.3.1 du traité de concession, il est indiqué :

« 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. »

Les parties constatent la nécessité de prolonger le délai prévu pour la signature d'un avenant d'engagement de la phase 2 afin de se laisser la possibilité de lever le recours gracieux et de clarifier la position du Département.

Par conséquent, LES PARTIES conviennent de remplacer l'article 4.3.1 tel que rappelé ci-avant par le texte suivant :

« A défaut de signature d'un avenant d'engagement de la phase 2 au plus tard 16 mois après l'entrée en vigueur des présentes dans le cas où le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale, il pourra être procédé à la résiliation du contrat de concession à l'initiative de la partie la plus diligente, ceci par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 6 : Portée juridique du présent avenant

LES PARTIES conviennent que l'intégralité du traité de concession demeurent applicable tel qu'il a été rédigé et signé le 31 janvier 2024, à l'exception des deux modifications visées aux articles 3 et 4 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