

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

REPUBLIQUE FRANCAISE	L'an deux mille vingt cinq Le 02 septembre à 19 h 00 Le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance publique sous la présidence de M. Jean-Luc BOCH, maire
DEPARTEMENT DE LA SAVOIE	Etaient présents : <b>ASTIER Fabienne, ASTIER Robert, BELTRAMI Henri, BENOIT Nathalie, BERARD Patricia, BOCH Jean-Luc, BUTHOD Maryse, BUTHOD-RUFFIER Odile, COURTOIS Michel, GIROD GEDDA Isabelle, GOSTOLI Michel, HANRARD Bernard, MICHÉ Xavier, OUGIER Pierre, ROCHET Romain, SILVESTRE Jean-Louis, VÉNIAT Daniel-Jean, VIBERT Christian, VILLIEN Michelle</b>
Nombre de Conseillers : 29 En exercice : 29 Présents : 19 Votants : 26 Pour 26 Contre / Abstention /	Excusés : <b>BROCHE Richard</b> (Pouvoir à BUTHOD Maryse), <b>CRETIER Bertrand</b> (pouvoir à OUGIER Pierre), <b>DE MISCAULT Isabelle, FAGGIANELLI Evelyne</b> (pouvoir à ROCHET Romain), <b>GENTIL Isabelle</b> (pouvoir à VILLIEN Michelle), <b>MONTMAYEUR Myriam</b> (pouvoir à BERARD Patricia), <b>PELLICIER Guy</b> (pouvoir à GIROD GEDDA Isabelle), <b>TRESALLET Gilles</b> (pouvoir à BENOIT Nathalie)
Date de convocation : 27/08/2025	Absents : <b>DUSSUCHAL Marion, VALENTIN Benoit</b>
Date de publication : 10/09/2025	Formant la majorité des membres en exercice  M. Michel GOSTOLI est élu secrétaire de séance

Délibération n°2025-144

Objet : **Promesse synallagmatique de vente de la commune à la société GENEOM des parcelles cadastrées section A 1381p, A 1382p, A 1383p, A 1384p, A 1390, A 1391, A 1392, A 1395p, A 1396, A 1397, A 1398p, A 1399p, A 1400p, A 1401p, A 1402p sises lieu-dit La Fontaine à Macot pour la construction d'un habitat intergénérationnel**

**Vu** l'article L. 3211-14 du code général de la propriété des personnes publiques suivant lequel les collectivités territoriales cèdent leurs immeubles ou leurs droits réels immobiliers, dans les conditions fixées par le code général des collectivités territoriales ;

**Vu** l'article L 3112-4 du CG3P autorisant la conclusion d'une promesse de vente portant sur un bien dépendant du domaine public dès lors que la désaffectation du bien concerné est décidée par l'autorité administrative compétente et que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse.

**Vu** l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales précisant que le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune ;

**Vu** l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales précisant que les cessions d'immeubles donnent lieu à une délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles ;

**Vu** l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales selon lequel toute commune de plus de 2000 habitants doit avant toute cession de biens immeubles ou de droits réels immobiliers (exemple : bail emphytéotique/bail à construction), consulter les services compétents de l'État pour avis ;

**Vu** l'article R. 3221-6 du code général de la propriété des personnes publiques suivant lequel les projets de cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers poursuivis par les collectivités territoriales donnent

*Le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire de La Plagne Tarentaise dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification.*

*Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Grenoble par voie postale (2 place de Verdun, BP 1135, 38022 Grenoble Cedex) ou par voie électronique (Télérecours citoyens : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)) dans le délai de deux mois à compter de la publication du présent acte, ou de son affichage ou de la notification de la décision du Maire lorsqu'un recours gracieux a été préalablement déposé.*

lieu à avis du directeur départemental des finances publiques conformément aux dispositions des articles R. 2241-2, R. 3213-1-1, R. 4221-2, R. 5211-13-1 et R. 5722-2 du code général des collectivités territoriales ;  
**Vu** la délibération n°2025-011 du 7 janvier 2025 portant sur l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour la réalisation d'un habitat intergénérationnel (OAP n°1 « Fontaine ») – Composition et fonctionnement de la commission ad hoc ;

**Vu** l'Appel à Manifestation d'Intérêts publié le 23 décembre 2024 ;

**Considérant** que dans le cadre de l'AMI publié le 23 décembre 2024, deux projets ont été reçus par la commune. Ces projets ont fait l'objet d'analyse et de réunions de dialogues, ayant donné lieu à la remise de projets intermédiaires puis de projets finaux ;

**Considérant** que la commission ad hoc s'est réunie à trois reprises afin d'analyser les candidatures, les réponses des opérateurs et d'émettre un avis sur les projets déposés, sur la base du règlement de la consultation ;

**Considérant** qu'au vu de l'avis de la commission ad hoc du 30 juin 2025 portant sur les projets finaux, le Président saisit l'assemblée délibérante sur le choix du cocontractant ;

**Considérant** l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat rendu le 1<sup>er</sup> août 2025 ;

**Considérant** l'avis favorable de la commission urbanisme du 28 juillet 2025 ;

Monsieur Jean-Luc BOCH, Maire, rappelle la délibération n°2025-011 du 7 janvier 2025 portant sur l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour la réalisation d'un habitat intergénérationnel (OAP n°1 « Fontaine ») – Composition et fonctionnement de la commission ad hoc.

La commune est propriétaire d'un tènement foncier situé rue du Chatelet (RD220), en entrée du chef-lieu de Mâcot-La-Plagne, compris dans le périmètre de l'OAP n° 1 « Fontaine » correspondant à une zone d'urbanisation future urbanisable (AUr).

Les objectifs de cette OAP consistent notamment à réaliser une zone intergénérationnelle afin de faire cohabiter une population variée, en réalisant des logements en primo accession, des logements adaptés aux personnes âgées et un espace commun multiservices.

Pour permettre la réalisation des objectifs de cette OAP et la valorisation des parcelles dont elle est propriétaire, la commune a volontairement organisé un Appel à Manifestation d'Intérêts (AMI) afin de permettre l'émergence de projets correspondant aux objectifs de l'OAP.

Conformément aux documents de l'AMI, les candidats devaient présenter des propositions en cohérence avec les objectifs de cette OAP tels que précisés dans le cahier des charges, à savoir :

- Réaliser un habitat intergénérationnel destiné aux aînés, familles et primo-accédants permettant de :
  - Favoriser le lien social ;
  - Renforcer les liens familiaux intergénérationnels ;
  - Lutter contre l'isolement des personnes âgées ;
  - Améliorer les relations de voisinage et encourager le mieux vivre ensemble ;
  - Promouvoir une dynamique collective pour favoriser la convivialité et l'entraide ;
  
- En matière d'offres :
  - Développer de l'habitat permanent
  - Fournir aux personnes âgées du territoire une solution d'habitat située entre la fin de l'autonomie complète au domicile individuel et l'apparition d'une dépendance nécessitant l'entrée en EHPAD
  - Offrir des logements accessibles et pratiques aux jeunes ménages et familles
  - Sécuriser la destination des logements sur le long terme et éviter la spéculation
  - Favoriser les échanges intergénérationnels afin de renforcer le lien social et le vivre ensemble au sein de la commune (espaces extérieurs collectifs...)
  - Mettre à disposition des espaces collectifs contribuant à rompre l'isolement des personnes âgées et éventuellement une offre de services en lien notamment avec les soins, l'animation et la vie sociale.
  
- Respecter le planning prévisionnel.

*Le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Maire de La Plagne Tarentaise dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification.*

*Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Grenoble par voie postale (2 place de Verdun, BP 1135, 38022 Grenoble Cedex) ou par voie électronique (Télérecours citoyens : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)) dans le délai de deux mois à compter de la publication du présent acte, ou de son affichage ou de la notification de la décision du Maire lorsqu'un recours gracieux a été préalablement déposé.*

Les propositions présentées par les candidats devaient également respecter le clausier rédigé par les communes, contenant des clauses permettant d'assurer l'atteinte de ces différents objectifs fixés dans l'OAP.

Dans le cadre de l'organisation de cet AMI, la troisième réunion de la commission ad hoc, le 30 juin 2025, a émis l'avis de retenir le projet de la Société GENEOM, en application du règlement de la consultation au vu de la :

- Qualité du projet architectural abouti et équilibré,
- Qualité financière du fait d'une soule en numéraire versée à la commune et de l'absence de compensation financière communale,
- Pertinence des moyens présentés avec un calendrier sécurisé, un engagement signé d'un bailleur social et un engagement contractuel équilibré.

Aussi, il est proposé de signer la promesse synallagmatique avec la société GENEOM pour la vente, par la commune, des parcelles cadastrées section A 1381p, A 1382p, A 1383p, A 1384p, A 1390, A 1391, A 1392, A 1395p, A 1396p, A 1397, A 1398p, A 1399p, A 1400p, A 1401p, A 1402p sises lieu-dit La Fontaine à Macot pour la réalisation d'un habitat intergénérationnel.

La livraison de l'opération est prévue pour la fin de l'année 2028.

Les principales caractéristiques de la promesse synallagmatique de vente sont les suivantes :

**1. Projet et surface de plancher :**

*Réalisation d'un habitat intergénérationnel avec la construction de deux immeubles en R+2 sur sous-sol comprenant 43 logements et 2 salles d'activités avec leurs stationnements situés en partie en sous-sol des deux immeubles et à l'extérieur sur un parking aérien. Les deux immeubles sont composés comme suit : un immeuble de 22 logements dont 12 logements pour les seniors en accession libre et 10 logements en locatif social, avec deux salles d'activités (une pour les activités collectives de 44 m<sup>2</sup> et une de 19 m<sup>2</sup> dédiée aux activités individuelles) et un immeuble de 21 logements en accession libre. La surface de plancher totale est de 2 250 m<sup>2</sup>.*

**2. Emprise du projet et parcelles :** environ 5 825 m<sup>2</sup> - parcelles cadastrées section A 1381p, A 1382p, A 1383p, A 1384p, A 1390, A 1391, A 1392, A 1395p, A 1396p, A 1397, A 1398p, A 1399p, A 1400p, A 1401p, A 1402p sises lieu-dit La Fontaine à Macot

**3. Promesse indivisible de Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA)** des espaces et locaux communs consentie par la société GENEOM à la commune de la Plagne Tarentaise pour une surface utile d'environ 63 m<sup>2</sup>, aux termes d'un contrat de réservation à régulariser concomitamment à la promesse portant sur le foncier. Cette remise de locaux constitue une modalité de paiement du prix de vente proposée par l'opérateur dans le cadre de l'AMI. Cette proposition a été formulée spontanément par la société GENEOM au titre de son offre. La commune n'a exercé et n'exercera aucune influence déterminante sur la structure architecturale et/ou sur les aménagements intérieurs de ces locaux qui seront réalisés par l'opérateur retenu.

**4. Délai d'expiration de la promesse synallagmatique :** 2 avril 2027 à 17 heures, sauf application de l'une des causes de prorogation prévue aux présentes.

**5. Prix et conditions financières de la vente :**

La somme de 400 000 €, payable :

- pour partie comptant lors de la signature de l'acte authentique de vente, par le versement par la société GENEOM à la commune de la Plagne Tarentaise de la somme de 176 880 €,
- pour le surplus soit la somme de 223 120 €, à terme, par compensation avec une somme d'égal montant dont la Commune de la Plagne Tarentaise se trouvera débiteur envers la société GENEOM, lors de l'achèvement des espaces et locaux communs, en vertu de l'acte de VEFA portant sur lesdits espaces et locaux communs dont la signature interviendra concomitamment à la vente du foncier.

Les échéances de paiement à terme sont les suivantes :

- o A hauteur de 30 % (66 936,00 eur) lors de l'achèvement des fondations du Projet de construction,
- o A hauteur de 30 % (66 936,00 eur) lors de la mise hors d'air du Projet de construction,
- o A hauteur de 40 % (89 248,00 eur) lors de la livraison des ELC.

A chacune de ces échéances, une fraction de prix de vente des ELC prévu dans l'acte de VEFA deviendra exigible, permettant sa compensation, à due concurrence, avec le prix de vente du BIEN stipulé payable à terme.

Les paiements par compensation interviendront à la date à laquelle l'ACQUEREUR notifiera au VENDEUR les appels de fonds portant sur les ELC auxquels devront être annexés une attestation du maître d'œuvre de l'opération confirmant que le stade d'avancement des travaux rendant exigible la fraction de prix correspondante, a bien été atteint. Lors de ces appels de fonds successifs, l'ACQUEREUR facturera au VENDEUR la TVA correspondante due au titre de la vente des ELC.

Toute augmentation de la surface de plancher ou modification d'affectation de surfaces entrainera un complément de prix, à l'exception d'une surface de plancher supplémentaire dédiée aux logements locatifs sociaux.

Il est à noter que la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) a valorisé la cession du tènement à un montant de 900 000 € avec une marge d'appréciation de +/- 10%, au vu du projet de la Société Geneom, en comparant avec des valeurs de cession situées en zone urbaine (Chambéry, Saint Alban Leysse...).

Conformément à la possibilité qui lui est laissée, la commune entend convenir d'un prix de cession inférieur à celui mentionné dans l'avis précité de la Direction de l'Immobilier de l'Etat, soit 900 000€. Au cas d'espèce, cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimum de cession sans justification particulière à 810 000 €.

Il convient de préciser que cette évaluation repose sur des références de marché urbain (Chambéry, Saint-Alban-Leysse notamment) et ne tient pas compte :

- Des contraintes propres au projet intergénérationnel en zone de montagne (coûts de construction plus élevés, obligations de mixité sociale et de services, respect de l'OAP « Fontaine ») ;
- Des engagements fermes et juridiquement contraignants pris par l'acquéreur au profit de la commune (clause anti-spéculative de 10 ans, obligation d'affectation des logements, pacte de préférence pour les logements seniors, VEFA des espaces communs) qui justifient une minoration du prix de cession ;

Le prix proposé par l'acquéreur dans son offre s'élève à 400 000 € et intègre différentes contraintes et obligations permettant la réalisation des objectifs de l'OAP :

- Une programmation sociale et fonctionnelle ambitieuse (23 % de logements sociaux, logements seniors, salles d'activités communes) qui induit un effet de contrainte financière pour l'opérateur ;
- L'acceptation d'une clause rappelant que la réalisation du projet proposé à l'offre est une condition essentielle et déterminante du consentement du vendeur sans laquelle il n'aurait pas consenti à la vente ;
- Un engagement ferme sur le respect d'un planning, proposé par l'opérateur, prévoyant la livraison des logements et des locaux à la fin de l'année 2028 ;
- Un droit de priorité de la commune en cas de revente à un tiers de tout ou partie des terrains hors logements construits dans un délai de dix ans ;
- Un engagement à maintenir la destination de l'immeuble pour une durée de 10 ans ;
- L'acceptation d'une clause anti-spéculative de 10 ans pour les logements libres ;
- Des mécanismes de compléments de prix versés par l'acquéreur à commune sont prévus.

Par ailleurs, le bilan économique de l'opération, qui ne dégage qu'une rentabilité limitée (6 à 8 %), ne permettrait pas la faisabilité si le foncier était valorisé au prix des Domaines.

En outre, il faut relever que :

- Sur ce secteur, toute construction est contrainte par le respect du PLU et plus particulièrement l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 « Fontaine » portant un projet à vocation résidentielle visant à réaliser un quartier « intergénérationnel » mixant les types d'habitat et services. L'unique objectif étant de permettre la réalisation du projet d'aménagement de résidence pluri-générationnelle, en entrée du centre-bourg de Macot-la-Plagne, il s'agit d'une cession motivée par la poursuite de l'intérêt général.
- A ce titre, une procédure d'AMI a été mise en œuvre afin de permettre l'émergence d'initiatives privées proposant la construction d'un habitat intergénérationnel destiné aux aînés, familles et primo-accédants avec la meilleure valorisation foncière du tènement. Cet AMI a permis la candidature de deux opérateurs dont les projets ont fait l'objet de négociations.
- La meilleure offre économique est celle proposée ci-dessus par la Société GENEOM, qui a fait évoluer son prix à la hausse suite aux réunions de dialogue ;
- Le montant de l'offre a été déterminée dans le cadre d'une procédure d'offre ouverte ayant fait l'objet d'une publicité et la société GENEOM était, dans le cadre de cette procédure, le plus offrant. La mise en concurrence opérée dans le cadre de l'AMI a ainsi permis d'obtenir la meilleure valorisation compatible avec les objectifs de l'OAP ;
- Le projet de Geneom prévoit, en sus de la mixité intergénérationnelle, de la mixité sociale en direction des seniors avec la proposition de 10 logements locatifs sociaux en financement PLS. A noter par ailleurs que le gestionnaire des logements locatifs sociaux sera le bailleur social OPAC 73 avec lequel la société GENEOM a signé un engagement, apportant une garantie à la commune pour 23% des logements construits.
- Enfin, la promesse synallagmatique de vente comprend par ailleurs des charges ayant pour objet d'assurer la destination sociale du projet, du fait de la présence d'une clause anti-spéculative, d'un droit de préférence et d'une clause de maintien de l'affectation : ces contreparties de la cession étant importantes, elles justifient une minoration du prix de vente pour permettre à l'opérateur de réaliser son projet.

Ce faisant, ces différentes obligations qui pèsent sur l'opérateur contribuent à la satisfaction de l'intérêt général communal par la création d'un habitat intergénérationnel structurant pour le centre-bourg de Macot.

Il s'agit donc d'une cession à prix minoré, justifiée par la combinaison des contraintes économiques et sociales du projet et par la recherche de l'intérêt général, dans le respect des règles de bonne gestion et des exigences du CGCT.

Les contreparties que comporte la cession et les garanties apportées par l'opérateur sont satisfaisantes, de sorte que la différence entre le prix de vente et l'avis de la DIE est justifié.

6. **Clause particulière** : clause anti-spéculative d'une durée de 10 ans à compter de la date de première vente des logements par l'acquéreur aux accédants (hors survenance d'événements exceptionnels à caractère familial ou professionnel).
7. **Obligation particulière** : obligation d'usage et d'affectation pour une durée de 10 ans pour les logements en accession libre et de 20 ans pour les logements locatifs sociaux.
8. **Pacte de préférence pour les logements seniors** : les propriétaires des logements seniors devront proposer l'acquisition prioritaire à la commune de la Plagne Tarentaise pour une aliénation à titre onéreux (à l'exception de la première vente des logements).
9. **Conditions suspensives** : acquisition par la commune de la parcelle cadastrée section A 1400, obtention de la non opposition à déclaration préalable de division parcellaire, obtention de

l'autorisation d'urbanisme pour la construction de l'opération, réalisation d'un rapport de sondages et analyses du sol et du sous-sol, pré-commercialisation suffisante de la société GENEOM pour réaliser l'opération, vente sous condition suspensive de déclassement d'une partie de l'actuel parking public modification de l'OAP.

Telles sont les principales caractéristiques de la promesse synallagmatique permettant d'officialiser la vente de la commune à la société GENEOM, annexé à la présente délibération.

Après exposé et en avoir délibéré,

### LE CONSEIL MUNICIPAL

- **APPROUVE** le projet de promesse synallagmatique pour la vente de la commune à la société GENEOM des parcelles cadastrées section A 1381p, A 1382p, A 1383p, A 1384p, A 1390, A 1391, A 1392, A 1395p, A 1396p, A 1397, A 1398p, A 1399p, A 1400p, A 1401p, A 1402p sises lieu-dit La Fontaine à Macot pour la réalisation d'un habitat intergénérationnel,
- **APPROUVE**, le principe du déclassement de la partie du parking public comprise sur la parcelle 1395 et devant être vendue à GENEOM pour la réalisation de son projet,
- **DIT** que le déclassement du domaine public sera prononcé dans une nouvelle délibération du Conseil municipal qui ne sera prise qu'après désaffectation matérielle et effective des emprises concernées,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer le projet de promesse synallagmatique pour la vente des parcelles communales à la société GENEOM, notamment sous la condition suspensive du déclassement futur de celle dépendant du domaine public, ainsi que l'acte authentique correspondant, et tous les actes et documents s'y rapportant,
- **DIT** que le prix de cette vente sera partiellement compensé, par fractions successives avec le prix d'achat des locaux et espaces communs qui seront livrés par GENEOM, et que la commune renoncera à cet égard à tant au privilège de vendeur qu'à l'action résolutoire compte tenu de la garantie financière d'achèvement qui sera souscrite par GENEOM,
- **DIT** que les frais d'acte correspondants sont supportés par la société GENEOM,
- **DIT** que le budget correspondant est inscrit au budget principal 2025.

**AINSI FAIT ET DELIBERE AUX JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.**

Pour copie conforme :  
Le secrétaire de séance  
Michel GOSTOLI



Pour copie conforme :  
Le maire  
Jean-Luc BOCH

