Envoyé en préfecture le 05/09/2025
Reçu en préfecture le 05/09/2025
Publié le
ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_145-DE

LA PLAGNE
TARENTAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

REPUBLIQUE FRANCAISE _____ DEPARTEMENT DE LA SAVOIE Nombre de Conseillers : 29 En exercice : 29 Présents : 19 Votants : 26 Pour 19 Contre 6 Abstention 1 Date de convocation : 27/08/2025 Date de publication : 10/09/2025	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 Etaient présents : **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** Excusés : **BROCHE Richard** (Pouvoir à BUTHOD Maryse), **CRETIER Bertrand** (pouvoir à OUGIER Pierre), **DE MISCAULT Isabelle, FAGGIANELLI Evelyne** (pouvoir à ROCHET Romain), **GENTIL Isabelle** (pouvoir à VILLIEN Michelle), **MONTMAYEUR Myriam** (pouvoir à BERARD Patricia), **PELLICIER Guy** (pouvoir à GIROD GEDDA Isabelle), **TRESALLET Gilles** (pouvoir à BENOIT Nathalie) Absents : **DUSSUCHAL Marion, VALENTIN Benoit** Formant la majorité des membres en exercice M. Michel GOSTOLI est élu secrétaire de séance

Délibération n°2025-145
Objet **: Contrat de réservation conclu entre la commune de la Plagne Tarentaise et la Société Généom**

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

Vu la délibération n°2025-011 du 7 janvier 2025 portant sur l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour la réalisation d'un habitat intergénérationnel (OAP n°1 « Fontaine ») – Composition et fonctionnement de la commission ad hoc ;

Vu l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat rendu le 1er août 2025 ;

Vu la délibération n°2025-144 du 2 septembre 2025 autorisant la signature de la 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 1396p, 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 ;

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 ;

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) 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.

Envoyé en préfecture le 05/09/2025
Reçu en préfecture le 05/09/2025
Publié le
ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_145-DE

Considérant que dans le cadre de l'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 ;

Considérant qu'au vu de l'avis de la commission ad hoc du 30 juin 2025 portant sur les projets finaux, l'assemblée délibérante a été saisie du choix du cocontractant ;

Considérant que pour le paiement du prix de cession, l'opérateur retenu a proposé, outre le paiement d'une somme en numéraire, la compensation partielle du prix de vente du terrain avec le prix hors taxes d'espaces et locaux communs vendus et livré à la commune ;

Considérant que cette proposition de l'opérateur retenu doit être formalisée dans un acte juridique distinct, mais indivisible et indissociable, de la promesse de vente dont la signature a été autorisée par la délibération n° 2025-144 du 2 septembre 2025 ;

Monsieur Jean-Luc BOCH, Maire, rappelle que la promesse synallagmatique de vente de la commune à la société GENEOM des parcelles sises lieu-dit La Fontaine à Macot pour la construction d'un habitat intergénérationnel, prévoit que le prix de cession de 400 000 € comprend :

- pour partie par le versement de la société GENEOM à la commune de la Plagne Tarentaise de la somme de 176 880 €
- pour le surplus, la somme de 223 120 €, par compensation avec une somme d'égal montant dont la société GENEOM se trouvera débiteur envers la commune de la Plagne Tarentaise en vertu de l'acte de VEFA portant sur les espaces et locaux communs.

Les échéances de paiement à terme sont les suivantes :

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

Le paiement du prix de vente s'effectue donc suivant deux modalités :

- D'une part, la société GENEOM verse à la commune une somme de 176 880 € en numéraire ;

- D'autre part, la société GENEOM remet à la commune des locaux valorisés à hauteur de 223 120 € HT. La valorisation de ces locaux a été obtenue en multipliant le prix de vente moyen TTC des logements en accession et des locaux d'activités par le nombre de m² habitables de la surface des salles communes.

Cette remise de locaux constitue une modalité de paiement du prix de cession proposée par l'opérateur dans le cadre de l'AMI : le prix de vente du foncier et le prix d'achat hors taxes des locaux se compensant.

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.

Afin de sécuriser les parties et formaliser dès à présent leurs engagements réciproques, il y a lieu de régulariser, outre la promesse de vente de la commune au profit de la société GENEOM des parcelles dont la commune est propriétaire, un contrat de réservation en vue de la vente en l'état futur d'achèvement des locaux communs susvisés.

Ce contrat de réservation organise la vente en état futur d'achèvement qui sera indissociable et indivisible de la vente du terrain ainsi qu'il résulte de la promesse de vente régularisée.

Ces modalités de paiement ont été exposées à la Direction de l'Immobilier de l'Etat dans le cadre de sa saisine préalable à l'adoption de la délibération n°2025-144 du 2 septembre 2025 autorisant la signature de la promesse synallagmatique de vente de la commune à la société GENEOM, à laquelle était notamment jointe :

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) 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.

Envoyé en préfecture le 05/09/2025
Reçu en préfecture le 05/09/2025
Publié le
ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_145-DE

- Le projet de promesse de vente du tènement communal, faisant apparaître les modalités de paiement du prix de cession et l'existence de deux actes juridiques distincts ;

- Le cadre d'acte du contrat de réservation

Aucune remarque n'a toutefois été formulée par la Direction de l'Immobilier de l'Etat concernant cette modalité de paiement, lors de sa saisine du 9 juillet 2025, présentant l'intégralité du dossier.

Par conséquent, il est proposé au conseil municipal de conclure le contrat de réservation dont les caractéristiques essentielles sont les suivantes :

1. **Désignation des biens réservés** : dans le bâtiment B, deux « Espaces et locaux communs » de 44 m² et de 19 m², livrés bruts, clos et couverts, soit une surface totale utile de 63 m².
   Il est expressément stipulé que les locaux communs réservés au profit de la commune, d'une surface utile de 63 m², constituent un élément intangible du contrat de réservation. Aucune modification, réduction de surface, substitution ou altération de leur destination, de leur implantation ou de leurs conditions de jouissance ne pourra intervenir, nonobstant toute stipulation contraire du contrat. Toute disposition du contrat contraire à cette intangibilité sera réputée non écrite, sans préjudice des dispositions de l'article 18.6 sur les tolérances.
2. **Montant et détermination du prix de la VEFA** : 267.744 euros TTC
   - Par compensation de la dette relative au foncier : 223.120 euros (soit le prix HT), la compensation s'opérant par fractions successives :
     - A hauteur de 30 % (66 936,00 eur) lors de l'achèvement des fondations du Projet de construction,
     - A hauteur de 30 % (66 936,00 eur) lors de la mise hors d'air du Projet de construction,
     - A hauteur de 40 % (89 248,00 eur) lors de la livraison des locaux
   - A terme, à l'occasion de chaque fraction de prix se compensant avec le prix du terrain, pour la partie TVA soit 44.624 euros soit :
     - (30%) au stade fondations achevées soit 13.387,20 EUR
     - (30%) au stade mise hors d'air de l'ensemble immobilier, soit 13.387,20 EUR
     - (40%) à la livraison soit 17.849,60 EUR.
3. **Durée du contrat de réservation** : 2 avril 2027 à 17 heures sauf cas de prorogation telle que mentionnée à l'article 11 du projet de contrat de réservation ;
4. **Caractéristiques techniques** : La production des attestations prévues au titre de la règlementation environnementale RE2025 constitue une condition essentielle et déterminante du consentement de la commune. En conséquence, la commune pourra refuser la livraison des biens réservés et suspendre le paiement du solde tant que ces attestations n'auront pas été produites.
5. **Conditions suspensives** : obtention de façon définitive de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet et notamment d'un permis de construire autorisant l'édification de l'ensemble immobilier, garantie d'achèvement et assurances construction.
6. **Délai de livraison :** novembre 2028.
7. **Levée des réserves** : constatée par procès-verbal contradictoire avec en cas de désaccord recours à un expert.

Telles sont les principales caractéristiques du projet de contrat de réservation avec la société GENEOM, annexé à la présente délibération.

Après exposé et en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL

- **APPROUVE** le projet de contrat de réservation avec la société GENEOM.

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) 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.

Envoyé en préfecture le 05/09/2025
Reçu en préfecture le 05/09/2025
Publié le
ID : 073-200055499-20250902-DEL2025_145-DE

- **AUTORISE** monsieur le maire à signer l'acte authentique, y compris en cas d'ajustements mineurs de forme ou de calendrier ;

- **AUTORISE** monsieur le maire à signer le contrat de réservation avec la société GENEOM ainsi que la VEFA correspondante, et tous les actes et documents s'y rapportant.

- **DIT** que les frais d'acte correspondants sont supportés par la commune de la Plagne Tarentaise.

- **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

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) 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.