LE GRAND BORNAND

Arrondissement d'Annecy
Préfecture de la Haute-Savoie

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 OCTOBRE 2021

Le 18 octobre 2021 à 20 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune du GRAND-BORNAND, convoqué le 14 octobre 2021, s'est réuni à l'Espace Grand-Bo, sous la présidence de Monsieur André PERRILLAT-AMEDE, Maire.

Membres en exercice
19

Présents
13

Votants
16

Présents : MMES, MM. André PERRILLLAT-AMEDE, Jean-Michel DELOCHE, Martial MISSILLIER, Gérard GARDET, Gilbert FOURNIER-BIDOZ, Christiane PERRIER, Henri POCHAT-BARON, Jean-Marc TARDY, Anne FOURNIER-BIDOZ, Bertrand PERRILLAT-AMEDE, Laëtitia SOCQUET-CLERC, Nicolas AVRILLON, Mélanie JOSSERAND.

Absents ayant donné procuration : MME Hélène FAVRE BONVIN à M. Jean-Michel DELOCHE, MME Renée FIORIO à MME Anne FOURNIER-BIDOZ, MME Safietou TARDY à M. Jean-Marc TARDY.

Absents : MMES, MM. Stéphane BRUYERE, Christelle LE BIAVANT, Sandrine PERRILLAT-MONET

MME Mélanie JOSSERAND, désignée par le Conseil, prend place au bureau en qualité de secrétaire.

DEL135/2021

OBJET : OPERATION IMMOBILIERE AU LIEUDIT « SAMANCE » : CONVENTION ARTICLE L.342-1 DU CODE DU TOURISME ET CRITERES DE COMMERCIALISATION DE 2 LOGEMENTS EN ACCESSION A PRIX MAÎTRISE

Monsieur Jean-Michel DELOCHE, Adjoint au Maire en charge des affaires d'urbanisme, rappelle au Conseil Municipal les orientations retenues par la Commune, au titre du Plan Local d'Urbanisme, tant en matière de développement de lits touristiques pour répondre aux carences des lits chauds constatées sur la station, que de diversification des offres de logements accessibles de sorte à favoriser le maintien de la population permanente.

Monsieur Jean-Michel DELOCHE précise à ce titre que la société EDIFIM, via la SCCV LES CHALETS DE L'AIGUILLE, a déposé une demande de permis de construire pour l'édification d'un programme immobilier d'hébergements touristiques et de logements au lieudit « Samance ». Cette opération, ayant pour terrain d'assiette les parcelles A2653 et A2704, vient en remplacement (démolition/construction) des bâtiments "Le Samance" et le "Mirasol".

Le projet comporte :

- 13 logements collectifs (Batiment A) neufs pour 943m² de surface de plancher,
- 27 hébergements touristiques (Batiment B) pour 1756m² de surface de plancher.

Monsieur Jean-Michel DELOCHE explique que ce programme immobilier est constitutif d'une opération d'aménagement touristique. Ainsi qu'il découle des dispositions de l'article L.342-1 du Code du tourisme, la mise en œuvre de cette opération est conditionnée à la signature d'une convention de type « loi Montagne ». Celle-ci portera sur la totalité du programme avec 2 axes majeurs :

- pérennisation d'exploitation des hébergements touristiques (environ 150 lits) du bâtiment B, en la forme de meublés de tourisme, avec un gestionnaire unique,
- réalisation, selon volonté communale, de deux logements d'habitat permanent à prix maîtrisé dans le bâtiment A,
- les autres logements du bâtiment A sont considérés comme des logements (court ou moyen séjours) pour des résidents secondaires, mais pourront également être habités à titre de résidence principale.

Monsieur Jean-Michel DELOCHE ajoute que la convention prendra effet à compter du jour de sa signature de manière à régir la période de construction. Ses dispositions seront applicables après obtention du permis de construire définitif (purgé de tout recours administratif ou des tiers, et de tout retrait). La convention expirera ainsi au terme d'une durée de vingt années à compter du jour d'achèvement des travaux.

Pendant cette durée, l'exploitation des lits touristiques du bâtiment B devra être maintenue, dans le respect de leur destination.

S'agissant des délais de réalisation du programme, Monsieur Jean-Michel DELOCHE indique que celui-ci devra être livré au plus tard 3 ans après la Déclaration d'Ouverture de Chantier.

Concernant le bâtiment A du programme, Monsieur Jean-Michel DELOCHE précise que les logements d'habitat permanent se caractérisent de la manière suivante :

- L'appartement T3 cabine n° A 303 situé dans le Bâtiment A à l'étage R - 3, avec une place de stationnement couverte au sous-sol, une cave et un casier à skis : au prix maximum de TROIS CENT DOUZE MILLE EUROS (312.000 €) TTC (Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux actuel de 20 %) ;
- L'appartement T2 bureau n° A 201 situé dans le Bâtiment A à l'étage R – 2, avec une place de stationnement couverte au sous-sol, une cave et un casier à skis. : au prix maximum de DEUX CENT VINGT NEUF MILLE EUROS (229.000 €) TTC (Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux actuel de 20 %).

Afin assurer la vocation d'habitat permanent de ces logements, les acquéreurs seront soumis à :

- une obligation de conserver le logement acquis concerné à l'usage de sa résidence principale qui s'imposera tant au premier acquéreur qu'aux propriétaires successifs dudit logement, pendant une durée de quinze (15) ans à compter du jour de la livraison du logement par le constructeur,

- une interdiction limitée d'aliéner lesdits logements permanents pour des résidents principaux, en accession à prix maitrisé, sans l'accord de la Commune du Grand-Bornand pendant une durée de dix-sept (17) ans à compter du jour de la première vente du logement par le constructeur.

L'ensemble des obligations et interdictions afférentes, ainsi stipulées de manière détaillée dans la convention, constitueront des conditions de chacune des ventes desdits logements, dont le respect s'imposera à tout propriétaire successif des logements vendus (lots de copropriété) ou titulaire d'un droit réel de jouissance.

Monsieur Jean-Michel DELOCHE indique la commercialisation en accession à prix maitrisé des deux logements permanents pour des résidents principaux incombera exclusivement à la société SCCV LES CHALETS DE L'AIGUILLE et la sélection des candidats premiers acquéreurs par cette dernière sera faite, en concertation avec la Commune du Grand-Bornand, sur la base des critères fixés dans la présente délibération.

La société SCCV LES CHALETS DE L'AIGUILLE et la Commune du Commune du Grand-Bornand devront mettre en place une procédure d'analyse des demandes assurant transparence et égalité de traitement des candidatures.

Monsieur Jean-Michel DELOCHE soumet au Conseil municipal les critères de sélection et de priorisation des premiers acquéreurs des logements permanents concernés :

CRITERES DE SELECTION :

a) Composition de la famille

- Pour un appartement T3 : Famille avec au minimum un enfant de moins de dix ans ;
- Pour un appartement T2 : Célibataire de moins de 35 ans sans enfant ;
- Pour un appartement T2 ou un appartement T 3 : Couple sans enfant dont la moyenne d'âge est inférieure à 35 ans.

b) Situation au regard du logement actuel

- Au jour de l'acquisition tout acquéreur d'un logement, avec, le cas échéant, son conjoint, son partenaire ou son concubin, ne doit pas avoir été, au cours d'une durée de deux (2) ans précédent son acquisition, propriétaire de sa résidence principale ou doit être dans l'obligation d'en changer en raison d'un évènement familial ou professionnel ;
- Au jour de l'acquisition tout acquéreur d'un logement, avec, le cas échéant, son conjoint, son partenaire ou son concubin, ne doit pas avoir été, au cours d'une durée de deux (2) ans précédent son acquisition, propriétaire d'un logement mis en location ou d'une résidence secondaire.

CRITERES DE PRIORISATION A CANDIDATURES EQUIVALENTES :

a) Localisation emploi / logement actuel

- Emploi et logement sur le territoire de la Commune ;
- Emploi ou logement sur le territoire de la Commune ;
- Emploi ou logement sur le territoire de la Communauté de Communes de la Vallée de Thônes.

b) Niveau de ressources

Revenus de l'acquéreur

Monsieur Jean-Michel DELOCHE indique que la sélection des candidats par l'opérateur et la Commune du Grand-Bornand, en application des critères ci-dessus, se fera à l'issue d'une période de trois mois après la signature de la présente convention.

Ainsi, dans le cas où, à l'issue de cette période de 3 mois, à défaut de candidat respectant les critères ci-dessus fixés, l'opérateur n'aurait pas pu commercialiser les 2 logements permanents pour des résidents principaux, les parties conviennent de se retrouver pour renégocier les conditions de la poursuite de la commercialisation de ces logements à prix maitrisé.

En outre, dans l'hypothèse où, à l'achèvement de l'ensemble immobilier, la société SCCV LES CHALETS DE L'AIGUILLE n'aurait pas pu commercialiser les 2 logements précités, et réservés à des résidents permanents pour constituer leur résidence principale, aux prix ci-dessus indiqués et en respectant les critères ci-dessus fixés, elle serait alors libérée de toute obligation relative à la commercialisation desdits logements.

Monsieur Jean-Michel DELOCHE précise toutefois qu'il pourra être dérogé à l'obligation du propriétaire de conserver le logement à usage de sa résidence principale par une mise en location du logement mais seulement dans les cas suivants :

- mutation professionnelle de l'un ou l'autre des conjoints, partenaires, ou concubins, obligeant à un changement de résidence ;
- décès de l'un ou l'autre des conjoints, partenaires ou concubins ;
- cessation forcée de l'activité professionnelle de l'un ou l'autre des conjoints, partenaires ou concubins ;
- divorce ou séparation ;
- changement de composition familiale incompatible avec l'occupation de l'appartement.

Mais dans ces cas, la mise en location devra respecter les conditions cumulatives suivantes :

- le ou les locataire(s) devra(ont) occuper le logement à titre de résidence principale ;
- le ou les locataire(s) devra(ont) respecter les conditions de ressources imposées pour l'accès à un logement locatif intermédiaire (équivalent aux plafonds de ressources PLI) ;
- le montant du loyer par mètre carré ne devra pas excéder le loyer plafond du logement locatif intermédiaire fixé par l'Etat (équivalent au loyer PLI).

Monsieur Jean-Michel DELOCHE indique en outre que la société SCCV LES CHALETS DE L'AIGUILLE sera dans l'obligation de stipuler une interdiction limitée d'aliéner dans chaque acte de vente relatif aux 2 logements en accession à prix maitrisé dans l'ensemble immobilier. Ainsi il sera formellement interdit à tout propriétaire de l'appartement, avec le stationnement, la cave et le casier à skis, d'aliéner à titre onéreux ces biens à un tiers qui ne respecterait pas, au jour de la mutation, les critères ci-après :

Critères d'acquisition des logements en accession à prix maitrisé :

1. Acquisition du logement pour constituer la résidence principale du propriétaire ;
2. Au jour de l'acquisition tout acquéreur d'un logement, avec, le cas échéant, son conjoint, son partenaire ou son concubin, ne doit pas avoir été, au cours d'une durée de 2 ans précédent son acquisition, propriétaire de sa résidence principale ou doit être dans l'obligation d'en changer en raison d'un évènement familial ou professionnel ;
3. Au jour de l'acquisition tout acquéreur d'un logement, avec, le cas échéant, son conjoint, son partenaire ou son concubin, ne doit pas avoir été, au cours d'une durée de 2 ans précédent son acquisition, propriétaire d'un logement mis en location ou d'une résidence secondaire.

En outre, le prix de revente ne pourra pas être supérieur au prix de revient de l'appartement avec le stationnement, la cave et le casier à skis consistant exclusivement en l'addition des dépenses suivantes :

- prix d'acquisition indexé ;
- frais d'acquisition indexés ;
- les dépenses de travaux pour un montant forfaitaire de 10 % du prix d'acquisition non indexé.

Cette interdiction d'aliéner est stipulée pour une durée de 17 années à compter du jour de la première vente du logement par le constructeur.

Enfin, Monsieur Jean-Michel DELOCHE précise que la convention est assortie des sanctions pour les cas suivants :

- non-exécution des obligations afférentes à la construction de l'ensemble immobilier : les pénalités sont fixées à 100 euros (indexés) par jour de retard,
- non-exécution des obligations afférentes à la commercialisation des 2 appartements en accession à prix maîtrisé : les pénalités sont de 4500 euros (indexés) par m² habitable,
- non-respect de l'obligation d'affectation des appartements d'hébergement touristique en meublés de tourisme : la condition est le rétablissement de cette affectation.

Il propose d'en délibérer,

Le Conseil Municipal,

Vu le Code du tourisme, notamment en son article L. 342-1,

Vu le Code de l'urbanisme,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Jean-Michel DELOCHE,

Considérant que l'opération projetée est constitutive d'une opération d'aménagement touristique,

Après avoir délibéré,

A l'unanimité,

- **APPROUVE** le projet de convention article L. 342-1 du Code du tourisme ci-annexé avec tous les aspects évoqués dans la présente délibération.

- **DESIGNE** l'Etude notariale du choix de l'opérateur pour accomplir les formalités nécessaires.

- **DONNE POUVOIR** à Monsieur le Maire pour signer la convention et toutes autres pièces afférentes à cette procédure.

Le Maire
André PERRILLAT-AMEDE

MAIRIE du GRAND-BORNAND - (Haute-Savoie) -

Acte certifié exécutoire le 04/11/2021
Télétransmis en Préfecture le .. 04/11/2021
Notifié ou publié le 26/10/2021