

COMMUNE DE TALLOIRES-MONTMIN



COMPTE-RENDU de la REUNION PUBLIQUE du CONSEIL MUNICIPAL du 9 décembre 2019

L'an deux mille dix-neuf, le 9 décembre, le Conseil Municipal de la commune de TALLOIRES-MONTMIN dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la présidence de Monsieur Jean FAVROT, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 4 décembre 2019.

Présents :

Jean FAVROT, Evelyne DURET, Philippe BETEND, Christine BOUVIER, Ludovic LAFLEUR, Raphaël LYARET, Daniel BOA, Gérard ACHARD, Noëlle CAREL-LAMARCA, Alain CARRERA, Anne CONAN, Sylvie DESBIOLLES, Stéphane DUCLOS, Bernard HOFFMANN, Mickaël GAMICHON, Bettina GARBEROGLIO, Claire GATELLET, Marcel MANIGLIER, Didier SARDA.

Procurations :

Martine LAVAL a donné procuration à Sylvie DESBIOLLES,
Daniel ROCHET a donné procuration à Jean FAVROT,
Chantal VAUTIER a donné procuration à Evelyne DURET.

Excusés :

Roselyne CHARREL, Christiane MICHARD, Philippe CUILLERY.

Secrétaire de séance : Alain CARRERA.

Début de la séance : 20 h 00.

Le procès-verbal de la séance précédente du Conseil Municipal du 10 octobre 2019 est approuvé sans observation.

n° 65/2019**OBJET : Informations au Conseil Municipal – DIA**

Monsieur le Maire rend compte des décisions prises en application de la délibération n° 5 du 5 janvier 2016 relative aux délégations reçues par le Conseil Municipal :

Non préemption

- * D.I.A n° 40/2019 U, parcelles n° 562 ; 563 – section AB – au lieu-dit « 151, chemin des Sablons », « Echarvines »,
- * D.I.A n° 41/2019 U, parcelle n° 344 – section A – au lieu-dit « Les Sablons », parcelles n° 14 ; 161 et 162 – section AI – au lieu-dit « au Nancet », « Les Rioutes », « 300, chemin du Nant Sec »,
- * D.I.A n° 42/2019 U, parcelle n° 354 – section AK – au lieu-dit « 377, sur le Vivier »,
- * D.I.A n° 43/2019 U, parcelles n° 198 ; 199 – section AK – au lieu-dit « A la Roche »,
- * D.I.A n° 44/2019 U, parcelles n° 27 ; 646b – section AH – au lieu-dit « 141, le Thoron », « Le Thoron »,

Le Conseil Municipal,

PREND ACTE de ces décisions du Maire.

n° 66/2019**OBJET : Modification de la tarification des locations de salles communales : part ménage -**

Monsieur le Maire rappelle qu'en fin d'année 2018 le conseil municipal avait voté les tarifs de location de salles, comprenant une part de ménage. Il est proposé de maintenir ces tarifs relatifs à la location de salles mais d'augmenter le coût du ménage, en raison de dérives constatées. Les 30 euro de ménage votés lors de la séance du 17 décembre 2018 ne couvrant pas le travail effectivement nécessaire.

Il est proposé de fixer la part de ménage à 50 euro minimum.

A cet effet, il est proposé les tarifs suivants :

1 - LOCATIONS IMMEUBLES / CONCESSIONS

Exercice 2020	Utilisation Privative (Sans but lucratif)	Utilisation à caractère commercial		
		Journée	½ journée	Tarif trimestriel Pour 1 heure / semaine (toutes salles confondues)
Cinéma Caution :	182.50 € 500.00 €	487.00 €	293.00 €	80.00 €
Salle du restaurant scolaire Caution :		235.50 € 500.00 €		
Autres salles : Caution :		90 € 140.00 € avec ménage 500.00 €		

En conséquence, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

ADOpte à compter du 1^{er} janvier 2020 les tarifs ci-dessous pour les locations de salles communales :

Exercice 2020	Utilisation Privative (Sans but lucratif)	Utilisation à caractère commercial		Tarif trimestrie Pour 1 heure / semaine (toutes salles confondues)	VOTE du Conseil Municipal
		Journée	½ journée		
Cinéma	182.50 €	487.00 €	293.00 €	80.00 € 130.00 € avec ménage	Adopté à l'unanimité
Caution :	500.00 €				
Salle du restaurant scolaire	235.50 €				
Caution :	500.00 €				
Autres salles :	90 € 140.00 € avec ménage				
Caution :	500.00 €				

n° 67/2019

OBJET : Aliénation d'un chemin rural à Rovagny -

Monsieur le Maire rappelle la procédure en cours d'aliénation du chemin rural à Rovagny, à priori dénommé « sur la ville ».

L'enquête publique décidée par le conseil municipal s'est tenue du 19 août 2019 au 02 septembre 2019. Aucune opposition de la population n'a été relevée et le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet.

Par ailleurs, Monsieur le Maire, explique que conformément aux dispositions légales et notamment l'article L 161-10 du code rural et de la pêche maritime, les propriétaires riverains ne se sont pas constitués en association syndicale et n'ont pas demandé à se charger de l'entretien dudit chemin. Aucun recours n'a par ailleurs été fait.

Dès lors, il est proposé d'aliéner le chemin rural à Rovagny. Les propriétaires riverains seront alors mis en demeure d'acquérir les terrains attenants à leurs propriétés et auront un mois pour soumissionner.

Dès lors, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

CONFIRME l'aliénation du chemin rural à Rovagny,

DONNE pouvoir au Maire pour mettre en demeure les propriétaires riverains d'acquérir les terrains attenants à leurs propriétés et négocier les conditions d'aliénation.

n° 68/2019

OBJET : Mise à disposition de l'ensemble immobilier « Talloires Espace Lac » - Signature du bail emphytéotique administratif avec le candidat retenu -

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 1311-2 à L. 1311-4-1

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment son article L. 2122-1-1,

Vu l'appel à candidatures publié le 18 décembre 2018,

Vu le rapport d'analyse des offres finales,

Vu le projet de bail emphytéotique administratif annexé à la présente délibération,

Vu le règlement de consultation

Vu l'avis favorable de la Direction de l'Immobilier de l'Etat du 21 novembre 2019

Exposé

1.- La commune de TALLOIRES-MONTMIN est propriétaire en bordure du Lac d'Annecy d'un ensemble immobilier dénommé « Talloires Espace Lac », d'une superficie de 8 500 m², cadastré section AL n°469, 470, 544, 863, relevant, pour partie, du domaine public communal.

Ce tènement est actuellement organisé en trois espaces, à savoir :

- Une partie à usage de plage payante et surveillée sur une portion de la parcelle 863, gérée par la SAMETT jusqu'au 31 août 2019 ;
- Une partie servant de parc de stationnement d'appoint au restaurant l'Abri-Côtier lorsqu'il est ouvert, sur les parcelles 544, 469 et 470, lesquelles n'ont pas fait l'objet d'un aménagement à cet effet ;
- Une partie sur le surplus de la parcelle 863 qui comprend quatre bâtiments principaux affectés à usage d'hôtellerie-restauration, mis à disposition de la SARL CEVIR dans le cadre d'une concession d'un an se terminant le 30 septembre 2018, reconduite jusqu'au 30 septembre 2019.

Dans un souci de cohérence et pour une meilleure fonctionnalité, la commune, conformément au dossier de consultation, a souhaité inclure un quatrième espace, optionnel, du tènement communal du secteur, comprenant les parcelles AL 463, 510, 516, 517, 522, 525, 526, 527, 861 et le reliquat de la parcelle AL 863, pour un total de 24 434 m².

Le tènement, accessible depuis la route départementale 909a, est classé en zone naturelle dans le plan local d'urbanisme de la commune approuvé par délibération du conseil de la communauté d'agglomération du Grand Annecy du 15 novembre 2018 ; il est par ailleurs situé dans la bande littorale des 100 mètres définie par la « loi Littoral », actuellement codifiée aux articles L.121-16 et suivants du code de l'urbanisme.

2.- Dans la perspective d'une exploitation économique de ce patrimoine immobilier vieillissant, idéalement situé en bordure du Lac d'Annecy, la commune de TALLOIRES-MONTMIN a souhaité le mettre à disposition d'un opérateur privé par voie de Bail Emphytéotique Administratif (BEA) conclu en application des articles L.1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales.

Il s'agit en l'occurrence :

- d'éviter que les installations ne se transforment en friches susceptibles d'entacher la bande littorale, et ce faisant, de concourir à la conservation et à la mise en valeur d'un espace naturel sensible, outre à la préservation des vues sur un paysage exceptionnel ;
- de contribuer au maintien et au développement de l'animation de la vie locale, le site constituant une espace de restauration, de loisirs et de détente apprécié des habitants de la commune comme des nombreux touristes s'y rendant.

Le bail sera ainsi conclu en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général, au sens de l'article L. 1311-2 du code général des collectivités territoriales.

Il n'a en aucun cas pour objet l'exécution de travaux, la livraison de fournitures, la prestation de services, ou la gestion d'une mission de service public, avec une contrepartie économique constituée par un prix ou un droit d'exploitation, pour le compte ou les besoins d'un acheteur soumis au code de la commande publique.

Il est précisé que, pour l'exploitation du site et pour l'exécution des travaux de réhabilitation nécessités par cette exploitation, le Preneur aura seul la qualité de maître d'ouvrage, la commune renonçant par avance à s'immiscer dans la préparation, le financement, le déroulement et la surveillance des travaux réalisés, et n'entendant par ailleurs imposer aucune sujétion particulière de fonctionnement au preneur, hormis l'obligation pour ce dernier de maintenir l'affectation des biens en cause à une activité d'hôtellerie-restauration et de loisirs, ainsi que le respect de l'offre telle que retenue

La mise à disposition du terrain d'assiette par la Commune de TALLOIRES-MONTMIN donnera lieu à paiement d'une redevance d'occupation par l'emphytéote dans les conditions prévues dans le Bail Emphytéotique Administratif.

3.- Afin de souscrire aux obligations de publicité et de mise en concurrence imposées par l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques, la commune de TALLOIRES-MONTMIN a fait paraître un avis dans :

- Revue L'Hôtellerie Restauration
- Lecafetier.ch
- Le site internet pro Marchés-espaces et la e-newsletter « la Semaine d'Espaces et loisirs »
- Profil acheteur de la collectivité
- Le Dauphiné Libéré

La date limite de remise des candidatures et des offres était fixée initialement au lundi 1^{er} avril 2019 à 12 H 00.

Suite à une modification du DCE le 12 mars 2019, la date ci-dessus a été reportée au mardi 16 avril 2019 à 12 H 00, conformément à l'article 5 du règlement de consultation.

Faisant suite à ces publications, plusieurs sociétés ont sollicité la transmission du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE).

6 dossiers de candidatures et d'offres sont parvenus dans les délais et formes indiquées :

- Wagon Blanc et son partenaire Carré d'Or
- Petite lune
- Cévir
- Caméléon
- Laurent Petit - Florian FAVARIO
- Vacancéole

Les plis contenant les dossiers de candidature et d'offres ont été ouverts par la commission d'appel d'offres qui s'est tenue le 7 mai 2019.

Talloires-Montmin séance du Conseil Municipal du 9 décembre 2019

Conformément au règlement de consultation, la commission a procédé au classement des offres et décidé de poursuivre les discussions avec les trois candidats les mieux classés suivants :

- Laurent Petit
- Wagon Blanc et son partenaire Carré d'Or
- Cévir

Laurent Petit ayant finalement décidé de ne pas participer aux discussions, le classement a été mis à jour et la société Caméléon, nouvellement classée 3ème, a pris part aux négociations.

Une réunion de négociations s'est déroulée avec chacun des trois candidats successivement le 14 juin 2019.

A l'issue de la phase de discussion, les candidats ont été invités à remettre leur offre définitive au plus tard le 28 juin 2019 à 18 H 00

Après analyse des offres définitives, le projet proposé par la société **WAGON BLANC et son partenaire CARRE D'OR** a été considéré comme l'offre économiquement la plus avantageuse pour la commune de TALLOIRES-MONTMIN, sur la base des critères mentionnés dans le règlement de la consultation, tant pour l'option A que pour l'option B, pour les motifs suivants :

- La projet propose une offre globale composée d'un restaurant, d'hébergements, d'un espace de réception et d'équipement pour les loisirs (zone de jeux pour enfant, espace nautique,...), conciliant l'ancrage local et la clientèle extérieure (famille, amis et entreprise),
- L'offre traduit une forte intégration du projet au territoire (circuits courts, ouverture du site à la population locale) ;
- Le programme d'investissement envisagé est important.

La commission d'appel d'offres s'est donc majoritairement prononcée en faveur de la poursuite de la procédure avec ces opérateurs.

La mise au point du bail emphytéotique administratif est intervenue entre la commune de TALLOIRES-MONTMIN et l'attributaire pressenti le 24 juillet 2019.

Après échanges, l'option A est privilégiée par le Conseil Municipal, aucun membre du Conseil ne plébiscitant l'option B.

4.- Les principales caractéristiques du bail emphytéotique administratif sont les suivantes :

a) Objet :

En application de l'article L. 1311-2 du CGCT, la collectivité donne à bail emphytéotique administratif au Preneur, qui l'accepte, plusieurs parcelles communales, en vue de l'exploitation des installations ainsi mises à sa disposition.

Lesdites installations étant actuellement dans un état de vétusté avéré, l'exploitation du site implique la réalisation d'un programme de réhabilitation dont la consistance et les modalités de réalisation ont été souverainement déterminées par le preneur.

Celui-ci accepte d'assumer toutes les charges et prérogatives propres à sa qualité de maître d'ouvrage, et, notamment, d'assurer la conception, la réalisation, et le financement des travaux de réhabilitation nécessaires à la mise en œuvre de son projet d'exploitation.

Talloires-Montmin séance du Conseil Municipal du 9 décembre 2019

L'exploitation du site sera strictement privée, le bailleur n'entendant imposer aucune sujétion particulière de fonctionnement dans le cadre des présentes.

L'emphytéote est autorisé à percevoir et à conserver les recettes tirées de l'exploitation des ouvrages réalisés.

Le bail est consenti en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général.

b) Terrain mis à disposition

Le tènement immobilier objet du bail est situé sur le territoire de la commune de TALLOIRES-MONTMIN, et est constitué d'un terrain d'une superficie totale de **8 500m²** environ comprenant une plage aménagée et **neuf** bâtiments, cadastré comme suit :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AL	469	Clos derrière-en-bas	1 963 m ²
AL	470	Clos derrière-en-bas	606 m ²
AL	544	Clos derrière-en-bas	636 m ²
AL	Partie de la parcelle 863	Chemin du Ponton	5 500 m ² environ

Observation étant ici faite que la parcelle cadastrée section AL n° 863 constitue une dépendance du domaine public de la commune qui demeure hors du champ d'application de la contravention de voirie.

Pour garantir une meilleure mise en valeur du patrimoine communal d'exception, la Commune de TALLOIRES-MONTMIN envisage, sous sa maîtrise d'ouvrage, de réhabiliter l'ancien accès menant directement à l'Espace Lac depuis l'entrée du hameau d'Angon (sens Annecy-Faverges). Des discussions ont ainsi été entamées avec le Conseil Départemental de la Haute-Savoie à cette fin.

Cet engagement de réhabilitation de l'accès « Nord » figure également dans le règlement de la consultation et constitue un élément important du projet du Preneur.

Dans cette optique le tènement ci-avant désigné pourra être amputé de l'emprise nécessaire à cet accès, sans droit à indemnité pour le preneur.

La commune de TALLOIRES-MONTMIN conserve également un accès pour la mise à l'eau et l'accès aux mouillages dont elle a ou aura la gestion.

c) Projet d'exploitation du Preneur :

Le Preneur s'oblige à conduire le projet d'exploitation qu'il a proposé sur le tènement mis à sa disposition, et à procéder aux travaux de réhabilitation des installations nécessaires à cette exploitation, à ses frais, risques et périls.

L'affectation actuelle du site « Talloires Espace Lac », à usage d'hôtellerie-restauration et de loisirs, sera maintenue.

Le Preneur s'engage à faire respecter l'affectation à ses ayants droits éventuels, ainsi que les modalités de gestion et d'exploitation du site.

Il s'oblige également à achever la réalisation des travaux nécessaires à la mise en œuvre de son projet d'exploitation en deux phases :

- la première de 20 mois à compter de la prise d'effet visée à l'article 4.2. du Bail Emphytéotique Administratif ;
- la seconde de 20 mois également à compter de l'achèvement de la première tranche ci-dessus,

d) Coût des investissements et modalités de financement de l'opération

Le montant total des investissements incluant les coûts des études préalables de la maîtrise d'ouvrage, de la maîtrise d'œuvre et de l'ensemble des travaux, fournitures et prestations en vue de la réhabilitation du bâti s'élève à **2 956 000 Euros H.T**, valeur au mois d'avril 2019, soit à titre indicatif **3 547 200 Euros T.T.C.**, compte tenu du taux de TVA en vigueur à la date de signature des présentes (20%).

Le coût de l'opération et les charges générées seront supportés par le Preneur qui ne pourra pas se retourner vers la Commune de TALLOIRES-MONTMIN pour assurer l'équilibre financier de l'opération.

La rémunération du Preneur sera assurée directement par l'exploitation du site.

e) Durée et prise d'effet :

Le Bail Emphytéotique Administratif prendra effet à la date à laquelle les trois conditions suspensives ci-dessous auront été levées.

Sa durée est fixée à **40 ans** à compter de la date de prise d'effet mentionnée ci-avant.

En aucun cas, la durée du présent Bail Emphytéotique Administratif ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

Les conditions suspensives sont les suivantes :

1°) Purge des recours des tiers et purge du retrait administratif à l'encontre de la délibération exécutoire autorisant la signature du contrat et du contrat lui-même ; cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard dans les 4 mois de ladite délibération ;

2°) Libération totale et définitive du bien objet du présent bail, la commune s'obligeant à faire tout ce qui est en son pouvoir pour obtenir ladite libération dans les meilleurs délais ; cette condition suspensive devra en tout état de cause être réalisée au plus tard au 28 février 2020 ;

3°) Obtention par le Preneur de l'autorisation administrative nécessaire à la réalisation du projet, purgé des recours des tiers, du retrait administratif et du déféré préfectoral ; cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard à la fin du douzième mois suivant la signature du présent bail, précision étant faite que l'emphytéote devra déposer sa demande de permis de construire avant le 31 mars 2020 ;

4°) Immatriculation de la société SAS ESPACE LAC EXPLOITATION dans le délai de 15 jours à compter de la réalisation de la condition 3°) ci-dessus, ainsi qu'il en sera justifié, au plus tard 1 mois, à compter de la réalisation de la condition 3°) ci-dessus, par la remise d'un extrait Kbis délivré par le greffe du Tribunal de commerce compétent ;

5°) Remise du bail de sous location signé entre la société TALLOIRES PLAGES et la société SAS

Talloires-Montmin séance du Conseil Municipal du 9 décembre 2019

ESPACE LAC EXPLOITATION, en tout point conforme au texte joint en annexe 7, dans le délai de 7 jours à compter de la réalisation de la condition 4°) ci-dessus ;

6°) Remise de la lettre d'engagement approuvé par le représentant de la société SAS ESPACE LAC EXPLOITATION dûment habilité, selon le modèle joint en annexe 12, dans le délai de 7 jours à compter de la réalisation de la condition 4°) ci-dessus.

Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre des conditions suspensives susvisées n'aurait pu être levée pour les échéances indiquées, le Preneur et le Commune de TALLOIRES-MONTMIN se rencontreront pour envisager la suite qu'ils entendent donner au BEA.

Si à l'occasion de cette réunion organisée pour envisager la suite à donner au BEA :

- les parties parviennent à trouver un accord permettant de renoncer à la réalisation des conditions suspensives ou de modifier les modalités de leur réalisation, un simple échange de lettres suffira à matérialiser leur accord,
- les parties ne parviennent pas à trouver un accord permettant de reporter la date de réalisation des conditions suspensives, le présent BEA deviendra caduc, sans indemnité de part ni d'autre

f) Entretien - Maintenance - Grosses réparations

Le Preneur assumera l'ensemble des travaux d'entretien des ouvrages, locaux et installations, de façon à ce que ceux-ci soient maintenus en parfait état de fonctionnement et d'exploitation effective.

Le Preneur assure à ses frais, aussi souvent que nécessaire, le nettoyage, l'entretien courant et les réparations dites locatives des ouvrages, installations, équipements et mobiliers.

Le Preneur assure l'entretien incombant normalement au locataire, au sens des articles 605 et suivants du code civil, mais aussi les grosses réparations des biens mis à disposition, telles qu'elles sont définies à l'article 606 du code civil.

g) Redevance

La redevance annuelle comprend :

- une redevance d'occupation du domaine public d'un montant de 46 820 euros HT ;
- une redevance complémentaire d'un montant de 23 000 euros HT destinée à prendre en considération le fait que la commune souhaite reconnaître un fond de commerce au Preneur, conformément à l'article L. 2124-32-1 du CG3P ;

La recette annuelle pour la commune est donc de 69 820 euros HT, soit 2 792 800 euros HT (hors l'actualisation annuelle prévue dans le bail) sur la durée du contrat.

h) Identification du Titulaire du BEA

Le Titulaire du BEA sera une Société Dédiée, dénommée TALLOIRES PLAGE, en charge de la conception, du financement et de la réalisation des travaux projetés.

Cette société signera un contrat de sous location avec la société SAS ESPACE LAC – EXPLOITATION en charge de l'exploitation commerciale et de l'entretien des installations.

i) Substitution

La Société Dédiée dont l'objet social sera exclusivement ou non réservé à l'exécution du présent Bail Emphytéotique Administratif prend la forme d'une SAS dont les statuts figurent en Annexe 10 du BEA.

La Société Dédiée est titulaire du Bail Emphytéotique Administratif portant mise à disposition, de l'ensemble immobilier dénommé « Talloires Espace Lac » affecté à usage d'hôtellerie, restaurant et de loisirs

La Société Dédiée a fourni une garantie solidaire de bonne exécution de la présente convention, par la Société CARRE D'OR DEVELOPPEMENT et par la société SAS ESPACE LAC - EXPLOITATION, en cas de défaillance de ladite Société Dédiée.

Les garanties apportées sont jointes en annexes 11 et 12 du BEA.

La garantie pourra être mise en œuvre sur la seule justification que la Société Dédiée, titulaire du Bail Emphytéotique Administratif, est défaillante, sans que celle-ci puissent opposer à la commune le bénéfice de discussion et / ou de division.

La défaillance de la Société Dédiée sera acquise un mois après la date de réception par celle-ci d'une lettre recommandée avec accusé de réception, visant expressément l'application du présent article et caractérisant précisément le ou les manquements allégués, restée infructueuse en tout ou partie pendant un délai de 30 jours calendaires.

Elle sera également acquise par un jugement prononçant la liquidation judiciaire de la société dédiiée, titulaire du Bail Emphytéotique Administratif.

A la date de constatation de la défaillance, les sociétés CARRE D'OR DEVELOPPEMENT et SAS ESPACE LAC - EXPLOITATION se substitueront dans l'ensemble des droits et obligations contractés par la Société Dédiée au titre du Bail Emphytéotique Administratif.

Comme conséquence de ce qui vient d'être dit, les sociétés CARRE D'OR DEVELOPPEMENT et SAS ESPACE LAC - EXPLOITATION s'engagent solidairement et irrévocablement à satisfaire directement à toute obligation résultant du Bail Emphytéotique Administratif, dans le cas où la Société Dédiée manquerait à l'un quelconque de ses engagements vis-à-vis de la commune de Talloires-Montmin.

j) Actionnaires de la Société Dédiée

Toute modification de l'actionnariat existant au jour de la création de la société dédiiée, qui serait de nature à entraîner un changement de contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, devra être soumise à l'information préalable de la commune.

k) Cession du BEA

Conformément aux dispositions de l'article L.1311-3, 1° du code général des collectivités territoriales, le Preneur ne pourra, sous peine de déchéance, céder ses droits résultants du présent contrat qu'avec l'agrément de la collectivité.

Il est rappelé que l'exploitation du site sera confiée par le Preneur à la société ESPACE LAC - EXPLOITATION dans le cadre d'un bail de sous-location joint en annexe du BEA (annexe 7), ce que la Commune de TALLOIRES-MONTMIN accepte.

Dans ce cadre la Commune de TALLORIES-MONTMIN accepte dès à présent que les droits résultant du bail soient cédés à la société ESPACE LAC - EXPLOITATION exploitante sous-locataire, afin que cette dernière soit subrogée au Preneur dans les droits et obligations découlant des présentes.

Le Preneur accepte que la société ESPACE LAC - EXPLOITATION bénéficie d'un droit de priorité à l'occasion de l'éventuelle cession par le Preneur de ses droits au présent bail.

5.- Considérant le résultat des discussions engagées avec la société WAGON BLANC et son partenaire CARRE D'OR et ses partenaires.

Il est proposé au conseil municipal de la Commune de TALLOIRES-MONTMIN d'approuver le choix de la Société Dédiée dénommée METRE CARRE en qualité de Preneur, et d'autoriser Monsieur le Maire à signer le Bail Emphytéotique Administratif.

Lecture faite du projet de bail emphytéotique administratif à intervenir.

Il est proposé au Conseil Municipal de :

1°/ APPROUVER le choix de la société TALLOIRES PLAGES en qualité de Preneur,

2°/ APPROUVER les termes du projet de Bail Emphytéotique Administratif présenté et ses annexes,

3°/ AUTORISER Monsieur le Maire à signer le Bail Emphytéotique Administratif avec la Société TALLOIRES PLAGES et à signer tous documents nécessaires à sa bonne exécution,

4°/ DONNER tous pouvoirs à Monsieur le Maire afin de prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération,

**Ainsi le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,
et à la majorité (14 voix pour, 5 contre (Didier SARDA, Noëlle CAREL-LAMARCA, Claire GATELLET, Bettina GARBEROGLIO et Gérard ACHARD) et 3 abstentions (Mikaël GAMICHON, Jean FAVROT, Sylvie DESBIOLLES),**

1°/ APPROUVE le choix de la société TALLOIRES PLAGES en qualité de Preneur,

2°/ APPROUVE les termes du projet de Bail Emphytéotique Administratif présenté et ses annexes,

3°/ AUTORISE Monsieur le Maire à signer le Bail Emphytéotique Administratif avec la Société TALLOIRES PLAGES et à signer tous documents nécessaires à sa bonne exécution,

4°/ DONNE tous pouvoirs à Monsieur le Maire afin de prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.



Commune de Talloires-Montmin

**BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF PORTANT MISE A DISPOSITION
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DENOMME « TALLOIRES ESPACE LAC »
AFFECTE A USAGE D'HOTELLERIE-RESTAURATION ET DE LOISIRS
[CGCT art. L. 1311-2 et s., CG3P art. L. 2122-1 et s.]**

Entre la commune de Talloires-Montmin

Et

La société TALLOIRES PLAGE

Transmis au représentant de l'Etat par la commune de Talloires-Montmin le

Notifié par la commune de Talloires-Montmin au Preneur le

SOMMAIRE

ARTICLE 1 - Objet

ARTICLE 2 - Désignation du terrain et des biens mis à disposition

2.1 - Références

2.2 - Propriété

2.3 - Situation locative

2.4 - Situation hypothécaire

2.5 - Servitudes

2.6 - Dispositions d'urbanisme applicables

ARTICLE 3 - Mise à disposition et jouissance

3.1 - Etat du terrain mis à disposition

3.2 - Prise de possession et état des lieux

3.3 - Propriété des constructions

3.4 - Constitution et acquisition de droits réels

3.5 - Déclarations relatives à l'environnement

3.6 - Protection contre les termites et autres insectes xylophages

ARTICLE 4 – Durée et prise d'effet

4.1 - Durée

4.2 - Conditions suspensives

ARTICLE 5 - Cession du bail emphytéotique administratif

ARTICLE 6 - Engagements du Preneur

ARTICLE 7 - Principes généraux

7.1 - Maitrise d'ouvrage

7.2 - Principes généraux d'évolution du contrat

7.3 - Affectation

7.4 - Respect des lois et règlements - Autorisations et licences

ARTICLE 8 - Caractéristiques générales du projet d'exploitation

ARTICLE 9 - Délais de réalisation

9.1 - Délai initial d'achèvement de l'opération

9.2 - Cas de prolongation et conséquences

9.3 - Causes Légitimes de Suspension de Délai

9.4 - Pénalités

ARTICLE 10 - Achèvement - Conformité

10.1 - Achèvement

10.2 - Conformité

10.3 - Vérification de la conformité par le Bailleur

ARTICLE 11 - Information du Bailleur

ARTICLE 12 - Modifications et ouvrages supplémentaires

ARTICLE 13 - Assurances

ARTICLE 14 - Entretien - Maintenance - Grosses réparations

ARTICLE 15 - Fournitures et fluides

ARTICLE 16 - Redevance

16.1 - Calcul de la redevance d'occupation du domaine

16.2 - Montant

16.3 - Indexation

16.4 - Modalités de paiement de la redevance

16.5 - Engagement de caution bancaire solidaire

ARTICLE 17 - Coût des investissements supportés par le Preneur

17.1 - Montant initial

17.2 - Contenu des coûts d'investissement

ARTICLE 18 - Financement de l'opération objet du présent bail

ARTICLE 19 - Contributions - Impôts et taxes

ARTICLE 20 - Intérêts de retard

ARTICLE 21 - Remise des constructions et des installations en fin de bail

ARTICLE 22 - Résiliation pour motif d'intérêt général

ARTICLE 23 - Résiliation pour faute

ARTICLE 24 - Evacuation des lieux et visite

ARTICLE 25 - Force majeure

ARTICLE 26 - Frais - Publicité foncière

ARTICLE 27 - Régime fiscal

ARTICLE 28 - Domicile

ARTICLE 29 - Règlement des différends

ARTICLE 30 - Liste des annexes

Le présent bail emphytéotique administratif est conclu entre les soussignés :

La **commune de Talloires-Montmin**, représentée par son Maire, Monsieur Jean FAVROT, domicilié en Mairie, 27 rue André Theuriet, BP 1, 74290 TALLOIRES-MONTMIN, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du, devenue exécutoire suite à sa réception en préfecture le, jointe en annexe n° 1 des présentes.

Ci-après dénommée « la collectivité » ou « le Bailleur »

D'une part,

ET :

La **société dénommée TALLOIRES PLAGE**, société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros, ayant son siège social à LYON 9ème (69009), 6 bis, rue Joannès Carret, immatriculée sous le n° 877 983 676 au registre du commerce et des sociétés de Lyon, représentée par la société dénommée METRE CARRE, société par actions simplifiée au capital de 100 000 euros, ayant son siège social à LYON 9ème (69009), 6 bis, rue Joannès Carret, immatriculée sous le n° 852 772 987 au registre du commerce et des sociétés de Lyon, agissant en qualité de présidente de la société TALLOIRES PLAGE, nommée à cette fonction aux termes de l'article 24 des statuts de la société TALLOIRES PLAGE.

La société dénommée METRE CARRE étant elle-même représentée par Monsieur Alain DUTOIT, es qualité de gérant de la société dénommée A.D.F., société à responsabilité unipersonnelle au capital de 5.000.000 €, ayant son siège social à LYON 5ème (69005), 12, avenue Debrousse, immatriculée sous le n° 495 311 524 au registre du commerce et des sociétés de Lyon, agissant en qualité de présidente de la société METRE CARRE, nommée à cette fonction aux termes de l'article 31 des statuts de la société dénommée METRE CARRE.

Monsieur Alain DUTOIT, ayant tous pouvoirs aux présentes en vertu des statuts de la société A.D.F.,

D'autre part,

Lesquelles sont convenues de la présente convention relative aux biens ci-après définis et comportant bail emphytéotique de ceux-ci en application des dispositions combinées des articles L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime, et des articles L. 1311-2 et L. 1311-3 du code général des collectivités territoriales.

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

(A) La commune de Talloires-Montmin est propriétaire en bordure du Lac d'Annecy d'un ensemble immobilier dénommé « Talloires Espace Lac », d'une superficie de 8 500 m², cadastré section AL n°469, 470, 544 et d'une partie à détacher de la parcelle 863 relevant, pour partie, du domaine public communal suivant plan ci-joint.

Ce tènement est actuellement organisé en trois espaces, à savoir :

- Une partie à usage de plage payante et surveillée sur une portion de la parcelle 863, gérée par la SAMETT jusqu'au 31 août 2019 ;
- Une partie servant de parc de stationnement d'appoint au restaurant l'Abri-Côtier lorsqu'il est ouvert, sur les parcelles 544 et 469 et 470, lesquelles n'ont pas fait l'objet d'un aménagement à cet effet ;
- Une partie sur le surplus de la parcelle 863 qui comprend quatre bâtiments principaux affectés à usage d'hôtellerie-restauration, mis à disposition de la SARL CEVIR dans le cadre d'une concession d'un an se terminant le 30 septembre 2018, reconduite jusqu'au 30 septembre 2019.

Le tènement, accessible depuis la route départementale 909a, est classé en zone naturelle dans le plan local d'urbanisme de la commune approuvé par délibération du conseil de la communauté d'agglomération du Grand Annecy du 15 novembre 2018 ; il est par ailleurs situé dans la bande littorale des 100 mètres définie par la « loi Littoral », actuellement codifiée aux articles L.121-16 et suivants du code de l'urbanisme.

(B) Dans la perspective d'une exploitation économique de ce patrimoine immobilier vieillissant, idéalement situé en bordure du Lac d'Annecy, la commune de Talloires-Montmin a souhaité le mettre à disposition d'un opérateur privé par voie de bail emphytéotique administratif (BEA) conclu en application des articles L.1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales.

Il s'agit en l'occurrence :

- d'éviter que les installations ne se transforment en friches susceptibles de défigurer la bande littorale, et ce faisant, de concourir à la conservation et à la mise en valeur d'un espace naturel sensible, outre la préservation des vues sur un paysage exceptionnel ;
- de contribuer au maintien et au développement de l'animation de la vie locale, touristique et économique, le site constituant un espace de restauration, de loisirs et de détente apprécié des habitants de la commune, comme des nombreux touristes s'y rendant.

Le présent bail est ainsi conclu en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général, au sens de l'article L. 1311-2 du code général des collectivités territoriales.

Il n'a en aucun cas pour objet l'exécution de travaux, la livraison de fournitures, la prestation de services, ou la gestion d'une mission de service public, avec une contrepartie économique constituée par un prix ou un droit d'exploitation, pour le compte ou les besoins d'un acheteur soumis à l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics ou d'une autorité concédante soumise à l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession.

(C) A l'issue d'une procédure de sélection préalable organisée en application de l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques, issu de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, la commune de Talloires-Montmin a choisi la proposition de la société WAGON BLANC et de son partenaire financier et technique, le Groupe CARRE D'OR, pour la mise à disposition de l'ensemble immobilier dénommé « Talloires Espace Lac ».

Il sera précisé que, pour l'exploitation du site et pour l'exécution des travaux de réhabilitation nécessités par cette exploitation, le Preneur aura seul la qualité de maître d'ouvrage, la commune renonçant par avance à s'immiscer dans la préparation, le financement, le déroulement et la surveillance des travaux réalisés, et n'entendant par ailleurs imposer aucune sujétion particulière de fonctionnement au Preneur, hormis l'obligation pour ce dernier de maintenir l'affectation des biens en cause à une activité d'hôtellerie-restauration et de loisirs.

Les présentes ont pour objet de fixer les clauses et les conditions du bail emphytéotique administratif.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

TITRE 0 : IDENTIFICATION DE L'EMPHYTEOTE

I - Substitution

Le présent Bail Emphytéotique Administratif est signé par le représentant dûment habilité de la Société TALLOIRES PLAGE, ci-après dénommée « la Société Dédiée », société du Groupe CARRE D'OR, retenu par la Commune Talloires-Montmin avec la société WAGON BLANC, au terme de la procédure de publicité et de mise en concurrence mise en œuvre à cet effet.

Cette Société Dédiée dont l'objet social sera exclusivement réservé à l'exécution du présent Bail Emphytéotique Administratif prend la forme d'une Société par Actions Simplifiée dont les statuts figurent en Annexe 10.

La Société Dédiée est titulaire du présent bail emphytéotique administratif portant mise à disposition, de l'ensemble immobilier dénommé « Talloires Espace Lac » affecté à usage d'hôtellerie, restaurant et de loisirs.

La Société Dédiée a fourni une garantie solidaire de bonne exécution de la présente convention, par la Société CARRE D'OR DEVELOPPEMENT et par la Société SAS ESPACE LAC - EXPLOITATION, en cas de défaillance de ladite Société Dédiée.

Les garanties apportées sont jointes en annexes 11 et 12.

Les garanties pourront être mise en œuvre sur la seule justification que la Société Dédiée, titulaire du Bail Emphytéotique Administratif, est défaillante, sans que celle-ci puissent opposer à la commune le bénéfice de discussion et / ou de division.

La défaillance de la Société Dédiée sera acquise un mois après la date de réception par celle-ci d'une lettre recommandée avec accusé de réception, visant expressément l'application du présent article et caractérisant précisément le ou les manquements allégués, et restée infructueuse en tout ou partie pendant un délai de 30 jours calendaires

Elle sera également acquise par un jugement prononçant la liquidation judiciaire de la Société Dédiée, titulaire du Bail Emphytéotique Administratif.

A la date de constatation de la défaillance, les sociétés CARRE D'OR DEVELOPPEMENT et SAS ESPACE LAC - EXPLOITATION se substitueront dans l'ensemble des droits et obligations contractés par la Société Dédiée au titre du présent bail emphytéotique administratif.

Comme conséquence de ce qui vient d'être dit, les sociétés CARRE D'OR DEVELOPPEMENT et SAS ESPACE LAC - EXPLOITATION s'engagent solidairement et irrévocablement à satisfaire directement à toute obligation résultant du Bail Emphytéotique Administratif, dans le cas où la Société Dédiée manquerait à l'un quelconque de ses engagements vis-à-vis de la commune de Talloires-Montmin.

II - Actionnariat de la société dédiée

La Société Dédiiée est détenue à 100 % par la Société METRE CARRE.

Toute modification de l'actionnariat qui serait de nature à entraîner un changement de contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce devra être soumise à l'information préalable de la commune.

III - Cession des droits résultants du Bail Emphytéotique Administratif

En toute hypothèse, comme il est dit à l'article 5, la Société TALLOIRES PLAGI, Titulaire du Bail Emphytéotique Administratif ne pourra céder tout ou partie des droits résultant des présentes, par exemple dans le cadre d'une opération de scission, de fusion, de transmission de patrimoine ou de cession d'actifs emportant la création d'une nouvelle personne morale, etc., sauf autorisation expresse et préalable de la commune.

A défaut, la commune pourra prononcer la résiliation de plein droit le Bail Emphytéotique Administratif dans les conditions prévues à l'article 23.

TITRE 1 : CLAUSES GENERALES

ARTICLE 1 - Objet

Par le présent contrat, la collectivité donne à bail emphytéotique administratif au Preneur, qui l'accepte, le terrain et les biens désignés ci-dessous à l'article 2.1, en vue de l'exploitation des installations ainsi mises à sa disposition.

Lesdites installations étant actuellement dans un état de vétusté avéré, l'exploitation du site implique la réalisation d'un programme de réhabilitation dont la consistance et les modalités de réalisation ont été souverainement déterminées par le Preneur.

Celui-ci accepte d'assumer toutes les charges et prérogatives propres à sa qualité de maître d'ouvrage, et, notamment, d'assurer la conception, la réalisation, et le financement des travaux de réhabilitation nécessaires à la mise en œuvre de son projet d'exploitation.

Précision étant faite que l'exploitation du site sera strictement privée, le Bailleur n'entendant imposer aucune sujétion particulière de fonctionnement dans le cadre des présentes.

L'emphytéote est autorisé à percevoir et à conserver les recettes tirées de l'exploitation des ouvrages réalisés.

Le présent bail est consenti en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général.

Il s'agit en l'occurrence :

- d'éviter que les installations ne se transforment en friches susceptibles d'entacher la bande littorale, et ce faisant, de concourir à la conservation et à la mise en valeur d'un espace naturel sensible, outre la préservation des vues sur un paysage exceptionnel ;
- de contribuer au maintien et au développement de l'animation de la vie locale, touristique et économique, le site constituant un espace de restauration, de loisirs et de détente apprécié des habitants de la commune comme des nombreux touristes s'y rendant.

ARTICLE 2 - Désignation du terrain et des biens mis à disposition

2.1. Références

Le tènement immobilier objet du bail est situé sur le territoire de la commune de **Talloires-Montmin**, et est constitué d'un terrain d'une superficie totale de **8 500 m²** environ comprenant actuellement une plage aménagée et neuf bâtiments, cadastré comme suit :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AL	469	Clos derrière-en-bas	1 963 m ²
AL	470	Clos derrière-en-bas	606 m ²
AL	544	Clos derrière-en-bas	636 m ²
AL	Partie de la parcelle 863	Chemin du Ponton	5 500 m ² environ

Observation étant ici faite que la parcelle cadastrée **section AL n° 863** constitue actuellement une dépendance du domaine public de la commune qui demeure hors du champ d'application de la contravention de voirie.

Il est également précisé que, pour garantir une meilleure mise en valeur du patrimoine communal d'exception, la commune de Talloires-Montmin envisage, sous sa maîtrise d'ouvrage et à ses frais, de réhabiliter l'ancien accès menant directement à l'Espace Lac depuis l'entrée du hameau d'Angon (sens Annecy-Faverges). Des discussions ont ainsi été entamées avec le Conseil Départemental de la Haute-Savoie à cette fin.

Cet engagement de réhabilitation de l'accès « Nord » figure également dans le règlement de la consultation et constitue un élément important du projet du Preneur.

Dans cette optique, le tènement ci-avant désigné pourra être amputé de l'emprise nécessaire à cet accès, sans droit à indemnité pour le Preneur.

La commune de Talloires-Montmin conserve également un accès pour la mise à l'eau et l'accès aux mouillages dont elle a ou aura la gestion.

2.2. Propriété

Le Bailleur est propriétaire du terrain et des constructions existantes mentionnés à l'article 2.1.

2.3. Situation locative

La collectivité déclare que le tènement ci-dessus désigné est libre de toute location, occupation ou réquisition quelconque, à l'exception cependant de ce qui a été dit dans l'Exposé concernant la convention d'occupation encore en cours. La complète libération des lieux constitue une condition déterminante de l'engagement du Preneur et fait donc l'objet d'une condition suspensive ci-après.

2.4. Situation hypothécaire

La collectivité déclare que le tènement ci-dessus désigné est libre de toute inscription de charge, privilège ou hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

2.5. Servitudes

La collectivité certifie que le tènement n'est grevé d'aucune servitude passive, apparente ou occulte, continue ou discontinue autres que celles qui ont été portées à la connaissance du Preneur par le Bailleur.

Le Preneur supportera toutes les servitudes passives grevant le terrain dans la mesure où elles ont été portées à sa connaissance par le Bailleur.

Le Preneur profitera des servitudes actives s'il en existe.

2.6. Dispositions d'urbanisme applicables

Le tènement est classé en **zone naturelle (N)** par le plan local d'urbanisme de la commune de Talloires approuvé par délibération du conseil de la communauté d'agglomération du Grand Annecy du 15 novembre 2018.

Un extrait du PLU approuvé concernant les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone est joint en annexe (annexe n° 2).

Le tènement est par ailleurs situé dans la bande littorale des 100 mètres définie par la « loi Littoral », actuellement codifiée aux articles L.121-16 et suivants du code de l'urbanisme.

Aux termes de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme, « *En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement* ».

En application de l'article L. 121-17 du même code, cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Le Preneur s'oblige à respecter les règles d'urbanisme applicables au tènement mis à sa disposition.

ARTICLE 3 - Mise à disposition et jouissance

3.1. Etat du Terrain mis à disposition

Le Preneur prendra le bien ci-dessus désigné, libre de toute occupation, dans l'état où il se trouve à la date d'entrée en vigueur des présentes. Il ne pourra élever aucune réclamation ni recours contre qui que ce soit, ni former aucun recours contre la collectivité, pour quelque cause que ce soit, en ce compris pour l'état du sol et du sous sol.

3.2. Prise de possession et état des lieux

Le Bailleur a d'ores et déjà remis gratuitement au Preneur tous les documents en sa possession utiles à la connaissance du tènement.

Le Bailleur établira contradictoirement avec le Preneur un état des lieux et un inventaire complets des équipements et installations de toutes sortes, dans un délai de 1 mois à compter du jour de la mise à disposition effective des installations.

Un état des lieux contradictoire sera également réalisé dans un délai de 1 mois à compter de l'achèvement de chacune des deux phases de travaux comme il est dit ci-dessous à l'article 10.1.

Un état des lieux contradictoires de sortie sera dressé dans les deux mois qui précède la cessation des présentes pour quelque cause que ce soit.

A défaut d'état des lieux dressé contradictoirement entre les parties le jour de l'entrée en jouissance, le Preneur sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état sans que, postérieurement, il puisse établir la preuve contraire.

3.3. Propriété des constructions

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le Preneur seront sa propriété ou celle de ses ayants droit pendant toute la durée du présent bail.

Il est convenu d'un commun accord que les aménagements réalisés par le Preneur deviendront de plein droit la propriété de la collectivité au terme du bail, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

3.4. Constitution et acquisition de droits réels

Le présent bail confère au Preneur un droit réel, conformément aux dispositions de l'article L. 451-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le Preneur pourra ainsi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des travaux envisagés.

La collectivité donne également tous pouvoirs au Preneur à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de vue et droits de passage éventuellement nécessaires à la réhabilitation du site. Ces pouvoirs sont conférés irrévocablement au Preneur dans l'intérêt commun des parties et pour faciliter l'exécution des engagements contractuels du Preneur envers la collectivité.

Conformément aux dispositions de l'article L. 1311-3, 2° du code général des collectivités territoriales, le droit réel conféré au titulaire du bail, de même que les ouvrages dont il est propriétaire, sont susceptibles d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts, le cas échéant, contractés par le Preneur en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué. Ces emprunts sont pris en compte pour la détermination du montant maximum des garanties et cautionnements qu'une collectivité est autorisée à accorder à une personne privée.

Le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être approuvé par la collectivité territoriale.

3.5. Déclarations relatives à l'environnement

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

La collectivité déclare les éléments suivants :

- Elle ne dispose d'aucune information à ce stade concernant l'existence d'une exploitation située sur les parcelles et soumise à déclaration ou à autorisation dans le cadre de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Ces parcelles n'ont pas été le siège de toute autre activité entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement, ni le siège d'une manipulation ou d'un stockage de substances chimiques ou radioactives ;

- Il n'a pas été déposé, enfoui, ni utilisé sur ces parcelles de déchets ou substances pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement.

Risques et sinistres

L'article L.125-5 du code de l'environnement met à la charge des Bailleurs une obligation d'information envers les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire.

Par ailleurs, lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le Bailleur est également tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé.

En l'occurrence, le Bailleur déclare :

- que suivant un arrêté n° 2006-83 du 9 février 2006, régulièrement modifié, le Préfet de la Haute-Savoie a fixé la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;
- que suivant l'arrêté du Préfet de la Haute-Savoie n° DDT 2016-0101 en date du 13 janvier 2016, la commune de Talloires-Montmin est concernée par l'obligation d'annexer un état des risques et pollutions naturels, miniers et technologiques lors de toutes transactions concernant des biens immobiliers.

Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn)

La commune de Talloires-Montmin est concernée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par un arrêté du Préfet de la Haute-Savoie n° 2008-550 du 19 septembre 2008 ; elle est exposée aux risques crue torrentielle, inondation, mouvement de terrain et avalanche.

Situation au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRt)

La commune n'est pas située dans le périmètre d'un PPRt.

Situation au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRm)

La commune n'est pas située dans le périmètre d'un PPRm.

Situation au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

La commune est située dans une zone de sismicité moyenne (4).

Liste des arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique :

Ancienne commune de Talloires :

09/12/1996 : inondation et coulée de boue
26/12/1995 : inondation et coulée de boue
16/03/1990 : inondation et coulée de boue

01/10/1996 : séisme
03/03/1995 : séisme

Ancienne commune de Montmin :

24/07/1990 : inondation et coulée de boue

01/10/1996 : séisme

Le Bailleur déclare en outre, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, que l'immeuble objet du présent bail étant situé dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, les dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement lui sont applicables.

Sont annexés aux présentes :

- la note d'information sur les risques naturels et technologiques établie par la Préfecture de la Haute-Savoie concernant la commune de Talloires-Montmin, telle qu'annexée à l'arrêté préfectoral n° DDT 2016-0101 en date du 13 janvier 2016 (annexe n° 3) ;
- l'état des risques et pollutions établi par le Bailleur (annexe n° 4).

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, le tènement loué n'a subi aucun sinistre, survenu durant la période où il a été propriétaire dudit bien ou dont il a été lui-même informé en application des dispositions de l'article L. 125-5 précité et, ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. ass. art. L. 125-2) ou technologiques (C. ass. art. L. 128-2), exception étant ici faite de la tempête du 1^{er} juillet 2019, ayant occasionné un dommage à l'un des bâtiments et pour laquelle les procédures sont en cours auprès de l'assurance communale.

Par ailleurs, le Bailleur déclare que pendant le temps où il a été propriétaire, il n'a pas eu connaissance de la survenance d'un incident ou d'accident représentant un danger pour la sécurité, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux au sens de l'article L. 211-5 du code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du Préfet aucune prescription à ce titre.

Le Preneur déclare en conséquence vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tous recours à ce sujet contre le Bailleur.

3.6. Protection contre les termites et autres insectes xylophages

En application de la Loi n° 99-471 du 8 juin 1999 et du Décret n°2000-613 du 3 juillet 2000, le Bailleur déclare :

- que le tènement n'est pas situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme, identifiée par arrêté préfectoral pris en application de l'article 3 du texte susvisé ;
- qu'à sa connaissance les terrains ne sont pas contaminés par les termites ou autres insectes xylophages ;
- enfin qu'il n'a reçu aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication au sens de l'article L. 133-1 du code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, le Preneur fera son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur de la présence éventuelle de tels insectes sur le tènement mis à disposition.

ARTICLE 4 - Durée et prise d'effet

4.1. Durée

Le bail emphytéotique administratif prendra effet à la date à laquelle les conditions suspensives figurant à l'article 4.2. auront été levées.

La durée du bail emphytéotique administratif est fixée à QUARANTE ans (40 ans) à compter de la date de prise d'effet mentionnée ci-avant.

En aucun cas, la durée du présent bail emphytéotique administratif ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

4.2. Conditions suspensives

Le bail emphytéotique administratif prendra effet à la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives suivantes :

1°) Purge des recours des tiers et purge du retrait administratif à l'encontre de la délibération exécutoire autorisant la signature du contrat et du contrat lui-même ; cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard dans les 4 mois de ladite délibération ;

2°) Libération totale et définitive du bien objet du présent bail, la commune s'obligeant à faire tout ce qui est en son pouvoir pour obtenir ladite libération dans les meilleurs délais ; cette condition suspensive devra en tout état de cause être réalisée au plus tard au 28 février 2020 ;

3°) Obtention par le Preneur de l'autorisation administrative nécessaire à la réalisation du projet, purgé des recours des tiers, du retrait administratif et du déféré préfectoral ; cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard à la fin du douzième mois suivant la signature du présent bail, précision étant faite que l'emphytéote devra déposer sa demande de permis de construire avant le 31 mars 2020 ;

4°) Immatriculation de la société SAS ESPACE LAC EXPLOITATION dans le délai de 15 jours à compter de la réalisation de la condition 3°) ci-dessus, ainsi qu'il en sera justifié, au plus tard 1 mois, à compter de la réalisation de la condition 3°) ci-dessus, par la remise d'un extrait Kbis délivré par le greffe du Tribunal de commerce compétent ;

5°) Remise du bail de sous location signé entre la société TALLOIRES PLAGE et la société SAS ESPACE LAC EXPLOITATION, en tout point conforme au texte joint en annexe 7, dans le délai de 7 jours à compter de la réalisation de la condition 4°) ci-dessus ;

6°) Remise de la lettre d'engagement approuvé par le représentant de la société SAS ESPACE LAC EXPLOITATION dûment habilité, selon le modèle joint en annexe 12, dans le délai de 7 jours à compter de la réalisation de la condition 4°) ci-dessus.

La purge des recours des tiers désigne un acte administratif dont les délais des voies de recours sont expirés et qui n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, d'aucun déféré préfectoral, ainsi qu'il en sera justifié, au plus tôt 2 mois et 15 jours après la dernière des publicités nécessaires, par une attestation de l'autorité ayant délivré l'acte.

La purge du retrait administratif désigne l'absence de décision administrative de retirer rétroactivement l'acte administratif en cause, exercée dans le délai, pour chacun des actes administratifs, de quatre mois à compter de leurs délivrances respectives ainsi qu'il en sera justifié, au plus tôt quatre mois après l'édition de l'acte, par une attestation de l'autorité ayant délivré l'acte.

Les conditions suspensives devront être réalisées dans les délais indiqués ci-dessus.

Dans l'hypothèse d'un dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme avant le 31 mars 2019, l'autorisation d'urbanisme devrait être accordé au plus tard le 31 août 2020, sauf défaillance du pétitionnaire dans la fourniture des pièces, le cas échéant, sollicitées par les services instructeurs. En cas de retard dans l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme, les présentes seront automatiquement prorogées du délai nécessaire à la délivrance de ladite autorisation d'urbanisme.

Il est également convenu que si l'une ou l'autre des conditions suspensives susvisées n'a pu être levée dans les délais indiqués, en dehors de l'hypothèse de prorogation automatique ci-dessus évoquée, le Preneur et le Bailleur se rencontreront pour envisager la suite qu'ils entendent donner au bail emphytéotique administratif.

Si à l'occasion de cette réunion organisée pour envisager la suite à donner au bail emphytéotique administratif :

- les parties parviennent à trouver un accord permettant de renoncer à la réalisation des conditions suspensives ou de modifier les modalités de leur réalisation, un simple échange de lettres suffira à matérialiser leur accord,
- les parties ne parviennent pas à trouver un accord permettant de reporter la date de réalisation des conditions suspensives, le présent bail emphytéotique deviendra caduc, sans indemnité de part et d'autre.

ARTICLE 5 - Cession du bail emphytéotique administratif

Conformément aux dispositions de l'article L.1311-3, 1° du code général des collectivités territoriales, l'emphytéote ne pourra, sous peine de déchéance, céder ses droits résultants du présent contrat qu'avec l'agrément de la collectivité.

Il est ici rappelé que l'exploitation du site sera confiée par le Preneur à la société ESPACE LAC - EXPLOITATION dans le cadre d'un bail de sous-location dont la promesse est jointe en annexe 7 des présentes, ce dont la Commune de TALLOIRES-MONTMIN (BAILLEUR) déclare avoir parfaite connaissance et ce qu'elle accepte, en tant que de besoin.

Dans ce cadre, la Commune de TALLOIRES-MONTMIN (BAILLEUR) accepte expressément dès à présent que les droits résultant du présent bail soient cédés à la société ESPACE LAC - EXPLOITATION exploitante sous-locataire, afin que cette dernière soit subrogée au Preneur dans les droits et obligations découlant des présentes.

Le Preneur accepte que la société ESPACE LAC - EXPLOITATION bénéficie d'un droit de priorité à l'occasion de l'éventuelle cession par le Preneur de ses droits au présent bail.

En cas de cession du présent bail emphytéotique administratif, les parties régleront par voie d'avenant les modalités de désengagement des Sociétés CARRE D'OR DEVELOPPEMENT et SAS ESPACE LAC - EXPLOITATION.

TITRE 2 : PROJET D'EXPLOITATION DU PRENEUR

ARTICLE 6 - Engagements du Preneur

Le Preneur s'oblige à conduire le projet d'exploitation tel que proposé au Bailleur sur le tènement mis à sa disposition, et à procéder aux travaux de réhabilitation des installations nécessaires à cette exploitation, à ses frais, risques et périls.

Il a été indiqué ci-dessus que l'exploitation du site serait confiée par le Preneur à la société ESPACE LAC - EXPLOITATION dans le cadre d'un bail de sous-location dont les termes ont été transmis par le Preneur au Bailleur, ce dont la Commune de TALLOIRES-MONTMIN a déclaré avoir parfaite connaissance et ce qu'elle a accepté.

ARTICLE 7 - Principes généraux

7.1. Maîtrise d'ouvrage

Le Preneur assume toutes les charges et prérogatives liées à sa qualité de maître d'ouvrage. A ce titre, il est notamment chargé de la conception, du financement et de la réalisation, à ses frais, risques et périls, de l'ensemble des travaux qui seraient nécessaires à la réalisation de l'opération.

Le Preneur ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des travaux.

Le Preneur est en outre responsable à l'égard des tiers de tous les dommages causés par l'exécution de l'opération.

7.2. Principes généraux d'évolution du contrat

Le Preneur s'engage à exécuter le présent contrat de bonne foi, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions qui ont présidé à sa passation.

L'adaptation des conditions du présent bail emphytéotique administratif ne peut intervenir que par voie d'avenant qui suppose nécessairement l'accord des deux parties.

7.3. Affectation

Le projet développé sur le site est plus amplement décrit dans la proposition du candidat (option B) jointe en annexe 5, acceptée par la commune de Talloires-Montmin, ladite proposition étant ici dénommée le « Projet ».

A titre de condition essentielle et déterminante du consentement donné par la commune bailleresse :

- l'affectation actuelle du site « Talloires Espace Lac », à usage d'hôtellerie-restauration et de loisirs, devra être maintenue sur toute la durée du bail,

- les modalités de conception, de réalisation, de gestion et d'exploitation du site décrites dans le Projet devront également être maintenues et appliquées sur toute la durée du bail, lesdites modalités ayant emporté la décision de la commune de Talloires-Montmin de conclure avec le Preneur et permis au Projet d'être le mieux classé à l'issue de la procédure de passation du présent bail emphytéotique administratif.

Il ne sera toléré aucune modification de l'affectation du site ou des modalités de mise en oeuvre du Projet, en particulier, en cas de changement de sous locataire, sauf autorisation expresse et préalable de la commune.

Le Preneur s'engage à faire respecter l'affectation à ses ayants droits éventuels, ainsi que les modalités de conception, de réalisation, de gestion et d'exploitation du site décrites dans le Projet. Certaines spécificités du Projet, proposées par le Preneur et acceptées par la commune de Talloires-Montmin, ont été déterminantes, à savoir notamment, hors réservations ponctuelles dans le cadre d'événements :

- la liberté d'accès au Lac au public, avec la gratuité de la plage située dans le périmètre du Projet, ainsi que le respect de la servitude de marchepied ;
- l'ouverture au public du ténement foncier ;
- l'implantation de jeux pour enfants gratuits ;
- le maintien des capacités de stationnements ;
- un projet écologique et non clos (pas de fermeture des espaces) ;
- le maintien d'activités *outdoor* ;
- une offre culturelle nouvelle et respectueuse de son environnement proche ;
- une offre touristique accessible s'adressant aux groupes ;
- une ouverture la plus ample possible, y compris hors saison.

Une attention particulière doit être apportée à ces éléments, étant ici précisé que la liste ci-dessus n'est pas exhaustive et que le Projet devra être développé et mis en oeuvre dans toutes ses composantes, sans dérogations ou aménagements possibles, sauf autorisation expresse et préalable de la commune de Talloires-Montmin.

Le présent bail emphytéotique administratif pourra être résilié dans les conditions prévues à l'article 24 en cas de non-respect de l'obligation essentielle et déterminante ci-dessus.

7.4. Respect des lois et règlements - Autorisations et licences

Le Preneur s'engage à respecter, en toutes circonstances, les lois et règlements se rapportant à l'occupation des lieux et à l'activité exercée, notamment à usage de bar-restaurant.

Le Preneur devra disposer en permanence de toutes autorisations administratives et licences nécessaires ; il est personnellement chargé de l'obtention de toutes les autorisations et de l'accomplissement de toutes les formalités requises en matière d'hygiène et de sécurité.

Précision étant faite que la commune de Talloires-Montmin est propriétaire d'une licence III, attachée au bâtiment, mise à disposition dans le cadre des présentes. Le Preneur devrait faire toute diligence pour éviter la péremption de ladite Licence.

Le Preneur réalisera tous les contrôles et expertises nécessaires et préalables à l'ouverture aux consommateurs des biens mis à disposition, dans les meilleures conditions de sécurité ; il devra faire son affaire personnelle de l'exécution de tous les règlements administratifs et de police existants et à venir relatifs à la sécurité des consommateurs, et à toutes autres dispositions qui viendraient régler l'activité exercée.

Le Preneur devra également faire son affaire des contrôles des autorités administratives (DGCCRF, Services Vétérinaires, etc.).

Il devra en outre se conformer à toutes injonctions qui pourront lui être faites par toute autorité administrative, en ce qui concerne l'hygiène, la sécurité et la police.

ARTICLE 8 - Caractéristiques générales du projet d'exploitation

La description du Projet d'exploitation du site « Talloires Espace Lac » proposé par le candidat est annexé aux présentes (annexe n° 5). Ce document a valeur contractuelle.

Il comporte un programme de réhabilitation des installations du site impliquant les travaux dont le descriptif est joint en annexe 9.

ARTICLE 9 - Délais de réalisation

9.1. Délai initial d'achèvement de l'opération

Le Preneur s'engage à achever la réalisation des travaux nécessaires à la mise en œuvre de son projet d'exploitation en deux phases :

- la première de 20 mois à compter de la prise d'effet visée à l'article 4.2. ;
- la seconde de 20 mois également à compter de l'achèvement de la première tranche ci-dessus.

Soit un délai global de 40 mois à compter de la date de prise d'effet visée à l'article 4.2

Un calendrier prévisionnel de la réalisation du projet économique figure en annexe au présent bail (annexe n° 6), et précise notamment les dates de dépôt, d'instruction, d'obtention et de purge des autorisations d'urbanisme nécessaires, de démarrage et d'achèvement des travaux, de mise en fonctionnement du ou des bâtiments. En cas de prorogation du délai de réalisation des conditions suspensives comme il est dit à l'article 4.2 ci-dessus, le calendrier de réalisation sera ajusté en conséquence.

9.2. Cas de prolongation et conséquences

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai, le délai prévu pour l'achèvement serait prorogé, de plein droit, du nombre de jours calendaires égaux à ceux pendant lesquels l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

Les cas de force majeure et causes légitimes de suspension de délai sont pris en compte, dès l'instant où ils touchent tout ou partie du projet de réhabilitation.

Si le Preneur invoque la survenance d'un événement de force majeure ou une cause légitime de suspension de délai, il le notifie immédiatement par écrit au Bailleur, en précisant l'existence et les effets de l'événement ou de la cause invoqués. Le Bailleur notifie dans le délai d'un mois au Preneur sa décision quant au bien fondé de sa prétention. A défaut de réponse dans le délai ci-dessus invoqué, le Bailleur est réputé avoir accepté les bases de la position du Preneur.

Les dépassements de la date d'achèvement, définie ci-dessus, qui ne sont imputables directement ou indirectement ni au Bailleur, ni aux cas de force majeure, ni aux autres causes légitimes de suspension de délai, engagent le Preneur et entraînent l'application des pénalités de retard définies à l'article 9.4 ci-dessous.

9.3. Causes légitimes de suspension de délai

Sont considérées comme des causes légitimes de suspension de délai :

- Les intempéries constatées par les fiches de la station météorologique la plus proche et répondant aux caractéristiques ci-après définies :

CAUSES	LOTS	CRITERES
Gel (températures constatées à 9h du matin)	Terrassements VRD Gros œuvre Etanchéité Façades	< - 6° C < - 4° C < 0° C < 0° C
BARRIERE DE DEGEL	TCE	
PRECIPITATIONS Sur 24h (hautes précipitations)	Terrassements VRD Gros œuvre Charpente Couverture Etanchéité	> 40 mm > 40 mm > 40 mm > 40 mm
RAFALES DE VENT	Gros œuvre – charpente (et grue, pose de bac sec)	> 10 m/s pendant 4h consécutives
NEIGE (hauteur d'enneigement)	Terrassements VRD Gros œuvre Charpente Couverture Etanchéité	Précipitations journalières équivalentes à une couche de 10 cm ou une couche résiduelle de 30 cm constatées sur le site des travaux

- La grève qu'elle soit générale ou particulière à l'industrie du bâtiment et à ses industries annexes, ou spéciale aux entreprises travaillant sur le chantier, ou qu'elle concerne les services publics de transport dans la mesure où cela entraînerait des perturbations dans le déroulement du chantier ;
- Les injonctions administratives ou judiciaires, ou les recommandations émanant d'un expert commis, de suspendre ou d'arrêter tout ou partie des travaux ;
- Les troubles ou perturbations résultant d'hostilités, révolutions, attentats, cataclysmes, boycott, incendies, inondations, redressement judiciaire, liquidation judiciaire d'une entreprise ou accidents de chantier ;
- Les retards consécutifs aux concessionnaires de service public ;
- Les contraintes de quelque nature que ce soit qui seraient imposées par tout tiers et qui auraient pour conséquence de restreindre ou de limiter l'accès au chantier ;
- La suspension des travaux requise par le Bailleur ;
- Le cas échéant tous travaux modificatifs ou supplémentaires demandés par le Bailleur ou devenus nécessaires par toute disposition législative ou réglementaire prévoyant la mise en application de toute nouvelle norme technique ou toute mesure concernant des questions d'hygiène et de sécurité.

9.4. Pénalités

Au cas où le délai mentionné à l'article 9.1 pour l'achèvement des travaux, calculé phase par phase, et prorogé éventuellement en application des stipulations des articles 9.2. et 9.3. ci-dessus, ne serait pas respecté par le Preneur, ce dernier sera redevable envers la collectivité des pénalités compensatrices du préjudice subi et libératoires qui seront calculées à hauteur de :

- 1/4000^{ème} des coûts d'investissement HT prévus à l'article 17.1 du 1^{er} au 10^{ème} jour de retard
- 1/3000^{ème} des coûts d'investissement HT prévus à l'article 17.1 du 11^{ème} au 30^{ème} jour de retard
- 1/2000^{ème} des coûts d'investissement HT prévus à l'article 17.1 à compter du 31^{ème} jour de retard

Précision étant faite qu'à compter du 121^{ème} jour de retard, le Bailleur aura la faculté de mettre un terme aux présentes dans les conditions mentionnées ci-dessous à l'article 23.

ARTICLE 10 - Achèvement - Conformité

10.1. Achèvement

L'opération de construction/réhabilitation nécessaire au projet d'exploitation ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les travaux prévus dans le programme de réhabilitation établi par le Preneur, et que seront installés les éléments d'équipement indispensables à l'utilisation, conformément à son affectation, du tènement faisant l'objet du contrat.

Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du présent bail et ses annexes ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

L'opération de construction/réhabilitation sera réputée achevée sur présentation, par le Preneur au Bailleur, d'un certificat du maître d'œuvre constatant l'achèvement des travaux dans les termes de l'offre acceptée jointe en annexe 5, et ouvrant le délai de vérification des vices de construction et de non-conformité apparents.

L'obligation d'achever l'opération qui incombe au Preneur comporte pour ce dernier celle d'obtenir, le moment venu, le récépissé de la déclaration d'achèvement des travaux prévu à l'article R.462-1 du code de l'urbanisme.

10.2. Conformité

Le Preneur s'obligera à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais l'attestation de non contestation de la conformité prévue à l'article R. 462-10 du Code de l'urbanisme. Il s'obligera à notifier ce certificat au Bailleur. Il fera le cas échéant exécuter à ses frais tous les travaux qui pourraient être exigés par l'autorité administrative compétente pour délivrer le certificat de non contestation de la conformité.

Le Preneur, ayant seul la qualité de maître d'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception desdits travaux.

10.3. Vérification de la conformité par le Bailleur

Pour vérifier la conformité du programme de réhabilitation prévu au présent bail emphytéotique administratif avec le Projet qui détermine les conditions techniques dans lesquelles ledit programme doit être réalisé, le Bailleur disposera d'un délai de QUATRE MOIS (4 mois) à compter de la constatation de l'achèvement de l'immeuble par la remise du certificat du maître d'œuvre prévue ci-dessus à l'article 10.1.

A cet effet, le Bailleur, où si bon lui semble, le prestataire mobilisé à cet effet, pourra visiter les lieux et les locaux sous réserve d'en informer le Preneur au minimum trois jours à l'avance.

Au cours de ce délai, le Bailleur pourra notifier au Preneur, par lettre recommandée, les défauts de conformité au Projet qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du Bailleur, tous recours et actions contre le Preneur. Par contre, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, le Bailleur ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

ARTICLE 11 - Information du Bailleur

Pendant toute la durée de l'opération, les représentants de la collectivité pourront avoir librement accès au chantier, sous réserve d'en avoir préalablement informé le Preneur dans un délai raisonnable.

Toutefois, les représentants de la collectivité ne peuvent présenter, par écrit, leurs observations et interrogations qu'au Preneur et non directement aux entrepreneurs. Le Preneur aura un délai de 15 jours calendaires maximum à compter de la date d'envoi par le Bailleur pour présenter ses propres observations et proposer ses solutions.

ARTICLE 12 - Modifications et ouvrages supplémentaires

Sans objet

ARTICLE 13 - Assurances

Le Preneur sera tenu de souscrire avant l'ouverture du chantier :

- l'assurance de responsabilité prescrite par l'article L.111-28 du code de la construction et de l'habitation ;
- l'assurance de « dommages-ouvrage » prescrite par l'article L. 111-30 dudit code.

Sur simple demande, le Preneur transmettra dans un délai de quinze jours ouvrés à compter de la réception de la demande du Bailleur, demande qui ne pourra pas intervenir avant le démarrage des travaux, la copie des attestations d'assurances correspondantes au Bailleur.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de tout ou partie des bâtiments ainsi qu'à leur remise en état.

ARTICLE 14 - Entretien - Maintenance - Grosses réparations

Le Preneur assumera l'ensemble des travaux d'entretien des ouvrages, locaux et installations, de façon à ce que ceux-ci soient maintenus en parfait état de fonctionnement et d'exploitation effective.

Le Preneur assurera à ses frais, aussi souvent que nécessaire, le nettoyage, l'entretien courant et les réparations dites locatives des ouvrages, installations, équipements et mobiliers.

Le Preneur assure l'entretien incombant normalement au locataire, au sens des articles 605 et suivants du code civil.

Les opérations d'entretien rentrant dans ces catégories sont notamment :

- les petits travaux, le nettoyage quotidien des locaux, les aménagements spécifiques et l'entretien extérieur destiné à conserver aux biens immobiliers un caractère « attrayant » ;
- le nettoyage et l'entretien courant des abords ;
- le nettoyage, l'entretien et le maintien en état de tous les mobiliers, équipements et matériels nécessaires aux activités mise en œuvre ;
- l'entretien des installations techniques, selon les prescriptions communiquées par les fournisseurs, et, dans l'hypothèse où ces prescriptions n'existeraient pas, selon les règles et usages en vigueur de la profession ;
- le déneigement des biens, des voies d'accès piétonnes et automobiles, et des issues de secours, situés dans le périmètre mis à disposition ;

- l'évacuation des déchets en conformité avec les règles en vigueur. La fourniture des conteneurs et réceptacles de stockage étant à la charge du Preneur

Le Preneur s'engage également à assumer les grosses réparations des biens mis à disposition, telles qu'elles sont définies à l'article 606 du code civil.

Aux fins de vérification de la parfaite exécution des obligations stipulées au présent article, le Bailleur pourra visiter les biens loués, sous réserve d'en informer le Preneur au minimum trois (3) jours à l'avance.

Le Preneur devra alors prendre toutes dispositions pour permettre la visite des installations.

ARTICLE 15 - Fournitures et fluides

Le Preneur prendra à son compte tous les contrats d'abonnement concernant l'eau, l'électricité, le téléphone et généralement, toute autre sources de fluides ou d'énergie dont il acquittera de façon régulière les primes et cotisations.

TITRE 3 : CLAUSES FINANCIERES

ARTICLE 16 - Redevance

16.1. Calcul de la redevance d'occupation du domaine public

Conformément aux dispositions des articles L. 2125-1, L. 2125-3 et L. 2125-4 du code général de la propriété des personnes publiques, le Preneur devra s'acquitter du paiement d'une redevance annuelle tenant compte des avantages de toute nature qui lui sont procurés, à compter de la prise d'effet du présent bail dans les conditions mentionnées ci-dessus à l'article 4.2.

16.2. Montant de la redevance

La redevance annuelle comprend :

- une redevance d'occupation du domaine public d'un montant de QUARANTE-SIX MILLE HUIT CENT VINGT EUROS (46 820 euros) HT ;
- une redevance complémentaire d'un montant de VINGT-TROIS MILLE EUROS (23 000 euros) HT destinée à prendre en considération le fait que la commune souhaite reconnaître un fond de commerce au Preneur, conformément à l'article L. 2124-32-1 du CG3P.

16.3. Indexation

La partie fixe de la redevance sera révisée annuellement de plein droit en fonction de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction, la comparaison intervenant entre le dernier indice publié au jour de la révision et l'indice correspondant de l'année précédente.

Le réajustement de la redevance se fera tous les ans à compter de la date de prise d'effet du bail, la redevance devant varier du même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit sans qu'il y ait besoin d'une notification préalable.

16.4. Modalités de paiement de la redevance

A compter de la prise d'effet du bail, le paiement correspondant à la redevance annuelle sera effectué en deux (2) versements sur présentation du titre de recettes correspondant aux échéances suivantes :

- le 15 juin de chaque année
- le 15 octobre chaque année

Le paiement de la première échéance interviendra *pro rata temporis* pour la durée comprise entre la prise d'effet du bail et le 15 juin ou le 15 octobre de l'année considérée.

16.5. Versement d'un dépôt de garantie

A la garantie de l'exécution des obligations mises à sa charge aux termes des présentes, le Preneur remettra à la collectivité, dans le délai d'un (1) mois à compter de la prise d'effet du présent bail visée à l'article 4.2, une somme de DIX MILLE EUROS (10 000 euros).

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail et sera restituée au Preneur dans les 3 mois de la fin du bail.

Si cette somme venait à être utilisée – en tout ou en partie - par le Bailleur pour répondre de certaines des obligations du Preneur, elle devrait ensuite être intégralement reconstituée dans les quinze (15) jours de la signification qui en sera faite par le Bailleur au Preneur, sous peine – si bon semble au Bailleur – de résiliation de la présente convention.

ARTICLE 17 - Coût des investissements supportés par le Preneur

17.1. Montant initial

Le montant total des investissements joint en annexe 9 incluant les coûts des études préalables de la maîtrise d'ouvrage, de la maîtrise d'œuvre et de l'ensemble des travaux, fournitures et prestations en vue de la réhabilitation du bâti s'élève à **2 956 000** Euros H.T, valeur au mois de **avril 2019**, soit à titre indicatif **3 547 200** Euros T.T.C., compte tenu du taux de TVA en vigueur à la date de signature des présentes (20%).

Dans l'hypothèse où une fraction du programme de travaux ne pourrait pas être réalisée faute d'autorisation administrative, les deux parties rechercheront la solution permettant d'atteindre les objectifs de réalisation mentionnés dans l'offre du candidat jointe en annexe 5 (dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation, modification du Projet ...) sans surcoût pour le Preneur.

Si la fraction du programme de travaux concernée se révèle finalement impossible à réaliser, le nouveau programme de travaux sera arrêté d'un commun accord, par voie d'avenant, qui suppose nécessairement l'accord des deux parties.

Etant ici rappelé que le Preneur n'est pas engagé sur un montant d'investissement mais sur un programme de travaux à réaliser et prévus par les autorisations d'urbanisme qui lui seront accordées. Il est donc ici précisé que le Preneur est libre de gérer lui-même l'établissement des devis et la facturation des travaux à réaliser sous réserve des autorisations d'urbanisme qui lui auront été conférées.

17.2. Contenu des coûts d'investissement

Le montant visé à l'article 17.1 ci-dessus comprend :

- le coût des travaux dans les termes du programme de réhabilitation ;
- le coût des équipements ;
- les honoraires de tous les intervenants à l'acte à construire ;
- les frais d'assurances mentionnés à l'article 13 ;
- les taxes et redevances éventuelles liées à l'acte à construire ;
- le coût des voiries et réseaux divers (VRD) à l'intérieur des limites du tènement mis à disposition ;

- les frais de branchements et de raccordement de tous les réseaux concessionnaires (gaz, électricité, téléphone...);
- les aléas ;
- les frais de préfinancement, les commissions bancaires diverses ;
- les frais de montage et d'arrangement.

ARTICLE 18 - Financement de l'opération objet du présent bail

Le coût de l'opération et les charges générées seront supportés par le Preneur qui ne pourra pas se retourner vers le Bailleur pour assurer l'équilibre financier de l'opération.

La rémunération du Preneur sera assurée directement par l'exploitation du site.

ARTICLE 19 - Contributions – Impôts et taxes

Le Preneur acquittera pendant toute la durée du bail, et en sus de la redevance stipulée à l'article 16 ci-dessus, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature, présents ou à venir, auxquels la surface et les constructions données à bail et les aménagements réalisés par ses soins peuvent et pourront être assujettis.

ARTICLE 20 - Intérêts de retard

Tout retard dans le paiement des sommes dues entraîne de plein droit l'application d'intérêts moratoires calculés *pro rata temporis* au Taux Moyen Mensuel du Marché Monétaire (T4M) majoré de 3 points (3%) depuis la date d'exigibilité jusqu'à la date effective du paiement.

TITRE 4 : CONTROLES - SANCTIONS - FIN DE CONTRAT

ARTICLE 21 - Remise des constructions et des installations en fin du bail

A l'expiration du présent bail emphytéotique administratif, pour quelque cause que ce soit, le Preneur est tenu de remettre au Bailleur les constructions et installations, en parfait état d'entretien, de maintenance et d'exploitation effective.

Toute somme due au Bailleur au titre de l'exécution du présent bail sera réglée majorée, le cas échéant, de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur à la date du fait générateur de la facture.

ARTICLE 22 - Résiliation pour motif d'intérêt général

La collectivité pourra résilier unilatéralement le présent bail emphytéotique administratif pour motif d'intérêt général.

La résiliation devra être précédée d'un préavis de six (6) mois notifié au Preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, avant la date de prise d'effet de la résiliation.

Dans une telle hypothèse, le Preneur aura droit à une indemnité de résiliation calculée comme suit :

1. Indemnisation de la perte de profit du Preneur égale au résultat net d'exploitation de la moyenne des deux dernières années d'exploitation, multiplié par le nombre d'années restant à courir, dans la limite de 10 ans suivant la date de résiliation ;
2. Indemnisation couvrant la valeur nette comptable non amortie des investissements immobiliers et mobiliers faits par le Preneur, et prévus au moment de la signature des présentes, minoré de l'amortissement pratiqué par le Preneur jusqu'à ladite résiliation. A cet effet, le Preneur s'oblige à remettre dans le délai d'un mois de la prise d'effet du bail emphytéotique administratif comme il est dit à l'article 4.2, un tableau récapitulatif des investissements projetés, minoré de l'amortissement pratiqué (valeur nette comptable) attesté par son expert comptable. A défaut de remise dudit tableau dans le délai ci-dessus indiqué, le Preneur ne pourra se prévaloir à l'égard du Bailleur d'aucun droit à indemnisation au titre de la valeur nette comptable non amortie des investissements non réalisés.

ARTICLE 23 - Résiliation pour faute du Preneur

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de sa redevance ou inexécution de l'une ou l'autre de ses charges et conditions, conventionnelles ou légales, si bon semble au Bailleur, un mois après un simple commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeurés infructueux.

Une copie de cette lettre sera adressée aux sociétés CARRE D'OR DEVELOPPEMENT et SAS ESPACE LAC - EXPLOITATION.

A titre d'exemples, et sans que cette liste ne soit limitative, la résiliation pourra être prononcée dans les cas suivants :

- absence de démarrage des travaux, sauf circonstances exonératoires de responsabilités, dans le délai de quatre (4) mois à compter de la prise d'effet des présentes dans les conditions mentionnées ci-dessus à l'article 4.2. ;
- abandon ou non achèvement des travaux sans motif valable (tenant à la survenance d'une cause légitime de suspension de délai) dans un délai de 20 mois à compter de la prise d'effet des présentes, comme il est aux articles 4.2. et 9 ci-dessus pour la 1^{er} phase de travaux,
- abandon ou non achèvement des travaux sans motif valable (tenant à la survenance d'une cause légitime de suspension de délai) dans un délai de 20 mois à compter de l'achèvement de la 1^{er} phase de travaux pour la 2^{ème} phase de travaux, sauf prorogation des délais de réalisation comme il est dit à l'article 9 ci-dessus ;
- si après un premier avertissement, la sécurité vient à être compromise par défaut d'entretien des installations et du matériel du fait du Preneur ;
- si le Preneur ne souscrit pas à ses obligations d'entretien et de maintenance ;
- si le Preneur cède ses droits résultants du présent contrat sans autorisation expresse et préalable de la commune ;
- en cas d'atteintes répétées à l'ordre public, à la santé, à la tranquillité ou à la moralité publiques, d'infraction à la réglementation applicable à un titre quelconque à l'activité exercée dans les lieux ;
- si la destination du bail emphytéotique administratif n'est pas en tout ou partie respectée, ou en cas de modification de tout ou partie du Projet proposé par le candidat et accepté par la commune de Talloires-Montmin (annexe 5), sans l'autorisation préalable et expresse du Bailleur.

Toutefois, dans le cas où le Preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du Bailleur, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels.

Si, dans le mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au Bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du Preneur, la résiliation pourra intervenir.

En cas de résiliation en vertu du présent article, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité couvrant l'intégralité du préjudice né des fautes qui lui sont imputables, et correspondant à *minima* à la redevance annuelle prévue à l'article 16 ci-dessus jusqu'au terme du contrat dans une limite de 10 ans.

ARTICLE 24 - Evacuation des lieux et visite

A compter de la date de cessation des présentes, pour quelque cause que ce soit, en ce compris la résiliation prévue à l'article 23 ci-dessus, le Preneur sera tenu d'évacuer, sans délai, les lieux objet des présentes. A défaut, le Preneur sera redevable, par jour de retard, d'une pénalité de 400 Euros HT, sous réserve de tous autres droits et recours du Bailleur.

Pour être en mesure d'anticiper d'éventuelles difficultés, le Bailleur aura la faculté de visiter les lieux 2 fois 2 heures par semaines (hors temps de service et de restauration) dans les trois mois précédents la fin normale ou anticipée du bail.

ARTICLE 25 - Force majeure

Le Preneur n'encourt aucune responsabilité pour ne pas avoir exécuté ou avoir exécuté avec retard une de ses obligations au titre du présent bail suite à la survenance d'un événement de force majeure, entendu comme tout événement qui lui est extérieur, qui est imprévisible et irrésistible et qui l'empêche d'exécuter en tout ou partie une de ses obligations au titre du présent bail.

Lorsque le Preneur invoquera la survenance d'un événement de force majeure, il le notifiera à la collectivité par écrit dans les plus brefs délais. La notification précisera les faits invoqués au soutien de sa demande. La collectivité notifiera au Preneur dans un délai de quinze (15) jours sa décision quant au bien fondé de la demande.

TITRE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 26 - Frais - Publicité foncière

Le bail emphytéotique administratif sera publié au bureau des hypothèques d'Annecy.

Les frais, taxes et émoluments des présentes auxquels sont assujettis, le cas échéant, l'enregistrement et la publication du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront à la charge du Preneur.

ARTICLE 27 - Régime fiscal

Il résulte des dispositions de l'article 261 D 1°bis du code général des impôts que sont exonérées de la taxe sur la valeur ajoutée les locations d'immeubles résultant d'un bail conférant un droit réel.

ARTICLE 28 - Domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile à leur adresse indiquée en tête des présentes.

ARTICLE 29 - Règlement des différends

Les parties s'engagent à rechercher un règlement amiable pour tous les différends relatifs à l'interprétation, l'exécution ou la résiliation du présent contrat.

La partie souhaitant la résolution d'un différend adressera une demande écrite à l'autre partie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette demande exposera de manière circonstanciée les éléments factuels, techniques, juridiques et financiers motivant la demande. La partie ayant reçu la demande adressera une réponse écrite dans un délai de trois (3) mois à compter de la réception de celle-ci.

Aucune partie ne pourra saisir le Tribunal administratif de Grenoble, avant d'avoir respecté la procédure définie au paragraphe précédent.

ARTICLE 30 - Liste des annexes

Annexe n°1 : Copie certifiée conforme de la délibération du conseil municipal autorisant la signature du BEA

Annexe n°2 : PLU approuvé le 15 novembre 2018 (extraits zonage et règlement)

Annexe n°3 : Note d'information sur les risques naturels et technologiques établie par la Préfecture de la Haute-Savoie

Annexe n°4 : Etat des risques et pollutions établi par le Bailleur

Annexe n°5 : Descriptif du projet d'exploitation (fourni par le candidat dans le cadre de son offre)

Annexe n°6 : Calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération (fourni par le candidat dans le cadre de son offre)

Annexe n°7 : Promesse de sous location

Annexe n°8 : Offre du candidat acceptée

Annexe n°9 : Descriptif des travaux réalisés par le Preneur

Annexe n° 10 : Statuts de la Société TALLOIRES PLAGE, Emphytéote

Annexe n° 11 : Engagement de la société CARRE D'OR DEVELOPPEMENT

Annexe n° 12 : Engagement de la société ESPACE LAC - EXPLOITATION

Fait à Talloires-Montmin,

Le, en 3 exemplaires

Signature des parties précédée de la mention manuscrite « *lu et approuvé* »

Pour la commune de Talloires-Montmin,

Pour la société TALLOIRES PLAGE

Le Maire, Monsieur Jean FAVROT

Monsieur Alain DUTOIT

n° 69/2019

OBJET : Confortement de voie communale n° 2 à Saint-Germain : proposition d'avenant -

Monsieur le Maire rappelle qu'un marché public a été passé pour le renforcement de la voie communale à Saint Germain suite à un affaissement constaté.

Le confortement devait s'opérer par la réalisation d'une paroi berlinoise sur laquelle une glissière de sécurité aurait été installée.

Toutefois, pendant l'avancement des travaux, il s'est avéré impossible de réaliser ces travaux comme prévu dans la mesure où il est apparu que les ouvrages allaient affleurer la roche plutôt que de s'y ancrer.

Il est donc nécessaire de changer la technique en cours de marché et de réaliser une paroi clouée sur laquelle sera réalisée une longrine destinée à accueillir la glissière de sécurité.

Conformément à l'article R 2194-2 du code de la commande publique un changement de titulaire n'est pas possible pour des raisons techniques dues à l'état d'avancement du chantier et l'impossibilité d'interchangeabilité d'exécutant, justifiant la passation d'un avenant.

Conformément à l'article L 1414-4 du code général des collectivités territoriales le conseil municipal est appelé à statuer sur cette modification, l'avenant étant supérieur à 20% (seuil à 5% en application de l'article précité) et fixant le nouveau montant des travaux à 117 085.27 € HT.

**Ainsi, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,
à l'unanimité,**

VALIDE la modification du marché comme ci-avant précisée ;

FIXE le nouveau montant du marché à 117 085.27 € HT ;

PRECISE que les crédits sont d'ores et déjà inscrits au budget.

n° 70/2019

OBJET : AFP - Désignation d'un représentant du conseil municipal de Talloires-Montmin -

La commune de Talloires-Montmin avait désigné Dominique BELLUARD comme représentant de l'AFP. Celui-ci en était par ailleurs Président. Dominique BELLUARD ne pouvant plus assurer ce rôle, il s'est retiré de ses fonctions et il appartient à la commune de Talloires-Montmin désormais de nommer un représentant pour le succéder.

Une candidature est déclarée, soit celle de CARRERA Alain.

**Ainsi le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,
Et à l'unanimité,**

DESIGNE Alain CARRERA en tant que Président de l'AFP (l'Association Foncière Pastorale),
représentant la commune de Talloires-Montmin.

n° 71/2019

**OBJET : Espaces Naturels Sensibles – animation des prés ronds – Sorties
Nature 2020**

Comme chaque année, un appel à projet est lancé par le Département dans le cadre de la découverte des espaces naturels sensibles de la Haute Savoie. Suite au succès des animations en 2016 et 2017, il est proposé de renouveler l'opération en 2020 avec deux nouvelles animations au sentier des Pré-Ronds : une en journée et une nocturne.

Le coût estimatif de la manifestation est de 2 085 € et la participation minimale de la commune s'élève à 20% soit 417 €.

Il convient de décider ou non de ces manifestations et de demander la participation financière du Département, le cas échéant.

**Ainsi, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,
à l'unanimité,**

DECIDE de proposer deux nouvelles animations au sentier des Pré-Ronds à Montmin, animations organisées par l'AMEP (Association Montmin Environnement Patrimoine) et appuyées par FNE 74

DEMANDE une participation financière du Département à hauteur de 1 668 € et autorise Monsieur le Maire à signer tout document concernant ce dossier.

n° 72/2019

**OBJET : Suppression et création d'emploi suite à un changement de
grade – Evolution de carrière au service administratif -**

➡ **Le Maire informe le Conseil Municipal :**

Conformément à l'article 34 de la loi du 26 janvier 1984, les emplois de chaque collectivité ou établissement sont créés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement.

Il appartient donc au Conseil Municipal de fixer l'effectif des emplois nécessaire au fonctionnement des services.

Pour permettre l'avancement de certains agents et notamment des changements de grades, il est nécessaire de modifier les postes ouverts, il convient de supprimer et créer les emplois correspondants.

➔ **Le Maire propose au Conseil Municipal :**

La suppression de l'emploi de rédacteur principal de 2^{ème} classe à temps complet au service administratif, et concomitamment, la création d'un emploi de rédacteur principal de 1^{ère} classe à temps complet relevant de la catégorie B au service administratif à compter du 1^{er} mars 2020,

**En conséquence, après en avoir délibéré et à l'unanimité,
Le Conseil Municipal,**

Vu la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale, notamment son article 34,

Vu le tableau des emplois,

DECIDE la suppression et création ci-avant exposées,

DE MODIFIER comme suit le tableau des emplois :

Ex : SERVICE ADMINISTRATIF					
EMPLOI	GRADE(S) ASSOCIE(S)	CATEG ORIE	Ancien effectif	Nouvel effectif	Durée hebdomadaire
Service administratif –	Rédacteur principal 2 ^{ème} classe	B	1	0	TC
	Rédacteur principal 1 ^{ère} classe	B	1	2	TC

- d'inscrire au budget les crédits correspondants.

n° 73/2019

OBJET : Création de 7 postes temporaires pour le recensement de la population -

Monsieur le Maire explique que, le prochain recensement de la population aura lieu en début d'année prochaine, du 16 janvier au 15 février 2020 à Talloires-Montmin.

Les agents recenseurs sont recrutés par les communes et les communes perçoivent une compensation forfaitaire de l'INSEE pour se faire. Le nombre d'agent dépend du nombre de districts, soit des groupes de maisons de 240 à 280 habitations établis selon les règles de l'INSEE.

Pour cela, la commune de Talloires-Montmin a besoin de créer 7 postes temporaires de début décembre à fin février, à savoir :

- 1 poste de coordonnateur communal,
- 6 postes d'agent recenseur,

Tous recrutés comme adjoints techniques.

**En conséquence, après en avoir délibéré et à l'unanimité,
Le Conseil Municipal,**

DÉCIDE la création de 7 postes temporaires d'adjoints techniques du 1^{er} décembre 2019 au 29 février 2020.

n° 74/2019

OBJET : Personnel communal – Remboursement des frais de déplacement -

Monsieur le Maire rappelle que les agents peuvent parfois être amenés à prendre leurs véhicules personnels pour effectuer des missions pour le compte de la collectivité.

Une telle situation ouvre droit au remboursement des frais, notamment par l'octroi d'indemnités kilométriques.

Il est proposé de confirmer l'emploi de véhicules personnels des agents, moyennant le versement des indemnités légales et réglementaires pour les employés dans ces situations, en application des décrets n°2001-654 du 19 juillet 2001, n°2006-781 du 3 juillet 2006, ainsi que des textes relatifs pris pour l'application desdits décrets.

**En conséquence, après en avoir délibéré et à l'unanimité,
Le Conseil Municipal,**

CONFIRME l'utilisation de véhicules personnels des agents pour des missions de service public, contre indemnisation kilométrique comme ci-avant énoncé

n° 75/2019

OBJET : Signature d'une convention de recouvrement des produits locaux entre la Trésorerie de Faverges et la Mairie de Talloires-Montmin

Monsieur le Maire explique que la logique de la charte nationale des bonnes pratiques de gestion des recettes des collectivités territoriales et de leurs établissements publics, un projet de convention portant sur les conditions de recouvrement des produits locaux lui a été transmis par Monsieur Gérard BELLEVILLE, Inspecteur Divisionnaire de la Trésorerie de Faverges-Seythenex.

Cette convention se recentre autour de 8 thématiques :

- l'offre de moyens modernes de paiement ;
- l'émission de titres de recette réguliers, fiable et pertinents ;
- la recherche et l'échange d'informations ;
- un protocole d'engagement des poursuites ;
- la sécurisation et l'optimisation des régies ;
- le suivi conjoint des actions de recouvrement ;
- les admissions en non-valeur ;
- l'information réciproque des éventuels recours gracieux et contentieux sur les titres émis ;

Aussi, cette convention est soumise à l'approbation du conseil municipal.

**Ainsi, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,
à l'unanimité,**

VALIDE le projet de convention ci-avant décrit ;

DONNE tout pouvoir au Maire pour signer ladite convention et les actes relatifs

n° 76/2019

OBJET : Convention pour le logement des travailleurs saisonniers -

Les communes touristiques au sens du code du tourisme ont l'obligation, en application de la loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne dite « Montagne II », de conclure avec l'Etat une « convention pour le logement des travailleurs saisonniers » au plus tard le 28 décembre 2019. Autour du lac d'Annecy, il existe 2 communes touristiques (Duingt et Sevrier) et 4 stations classées tourisme (Annecy, Menthon-Saint-Bernard, Talloires-Montmin et Veyrier du Lac).

Le non-respect de cette obligation peut entraîner pour la Commune la perte du label « commune touristique » / « station classée tourisme ».

Le Grand Annecy, au titre de ses compétences habitat, développement économique et tourisme, a proposé aux communes de les accompagner dans l'élaboration de cette convention. L'objectif pour l'agglomération est de porter une démarche cohérente à l'échelle du tour du lac d'Annecy. A ce titre, les huit communes riveraines du lac, y compris Doussard qui ne fait pas partie du Grand Annecy, ont été invitées à participer aux travaux d'élaboration du projet de convention, même si elles ne sont pas soumises à l'obligation d'établir une convention avec l'Etat.

L'ensemble des parties prenantes au projet ont convenu d'élaborer une convention multi-partenariale entre l'Etat, les 8 Communes riveraines du lac et le Grand Annecy. Il est également proposé d'associer trois partenaires à la signature de cette convention : le Conseil Départemental de Haute-Savoie, Action Logement et l'Office du tourisme du lac d'Annecy. Cette convention doit comprendre un diagnostic sur les besoins en logement pour les travailleurs saisonniers et un volet fixant les objectifs et les moyens d'action mobilisés.

Le diagnostic sur les 8 communes riveraines du lac a été établi selon la méthode proposée par Action logement dans le cadre de l'étude départementale réalisée en 2018. Les résultats ont été complétés par une enquête menée auprès des employeurs du territoire courant 2019. Les résultats montrent des difficultés pour les saisonniers extérieurs au territoire à se loger, avec un besoin urgent pour 100-150 saisonniers. Toutefois, au regard de la taille des communes et du bassin d'emploi, ces chiffres sont assez faibles.

De façon à améliorer les conditions de logement des travailleurs saisonniers, les partenaires ont identifié quatre objectifs :

- Améliorer l'information aux saisonniers sur les solutions d'hébergement existantes
- Améliorer l'accès au parc locatif privé
- Diversifier les solutions d'hébergement
- Mieux identifier les situations de mal logement

La convention, annexée à la présente délibération, détaille les principes d'action à mener pendant les trois prochaines années pour atteindre ces objectifs.

Il est proposé au conseil municipal d'autoriser le Maire ou son représentant à signer :

- la convention pour le logement des travailleurs saisonniers, établie au titre de la loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne,

toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

**Ainsi, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,
à l'unanimité,**

AUTORISE le Maire à signer la convention pour le logement des travailleurs saisonniers, établie au titre de la loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

LOGO ETAT

(LOGO CONSEIL DEPARTEMENTAL à confirmer)

LOGO GRAND ANNECY

LOGOS 8 COMMUNES

LOGO ACTION LOGEMENT

(LOGO OFFICE TOURISME à confirmer)

CONVENTION POUR LE LOGEMENT DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS

CONVENTION POUR LE LOGEMENT DES TRAVAILLEURS SAISONNIERS

(LOI DU 28.12.16 : ART. 47, 1° / CCH : L.301-4-1 ET L.301-4-2)

La présente convention est établie entre :

l'État, représenté par M. le Préfet du département de la Haute-Savoie,

le Conseil départemental de Haute-Savoie, représentée par M. Christian MONTEIL, président, agissant en vertu de la délibération n° (à confirmer)

la Communauté d'Agglomération du Grand Annecy, représentée par M. Jean-Luc RIGAUT, président, agissant en vertu de la délibération n° _____

La commune de _____, représentée par M. _____, Maire

Elle associe également deux partenaires :

Action Logement, représenté par M. _____ représentant du Comité Régional Action Logement,

l'Office de Tourisme du Lac d'Annecy

Vu le Code de l'Habitat et la construction,

Vu l'article 47-1° de la loi du 28 décembre 2016 dite « montagne II »,

Vu le PDALHPD

Vu le Programme local de l'Habitat du Grand Annecy approuvé le 19 décembre 2019 par la Communauté d'Agglomération du Grand Annecy

Vu le statut de communes touristiques ou station classé tourisme des communes d'Annecy, Duingt, Menthon-Saint-Bernard, Sevrier, Talloires-Montmin et Veyrier-du-Lac

PRÉAMBULE

Les communes touristiques, au sens du Code du tourisme, ont l'obligation de conclure avec l'État une « convention pour le logement des travailleurs saisonniers » au plus tard fin décembre 2019. Cette obligation s'applique également à tout établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dénommé « touristique » (sur tout ou partie de son territoire).

La convention est élaborée en association avec l'établissement public de coopération intercommunale auquel appartient la commune, le Département et Action Logement Services. Peuvent également être associés : la Caisse des dépôts et consignations, les bailleurs sociaux et les organismes agréés d'intermédiation et de gestion locative sociale intervenant sur le territoire de la commune.

La convention prend en compte les objectifs en faveur du logement des travailleurs saisonniers contenus dans le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et dans le programme local de l'habitat (PLH) lorsque le territoire couvert par la convention en est doté.

Quand elle est établie à l'échelle intercommunale, cette convention définit les besoins, des objectifs et des moyens d'action par commune.

L'objectif de la convention est d'améliorer l'accès au logement dans des conditions décentes (tarifs, salubrité, proximité) des actifs saisonniers.

1. DIAGNOSTIC

1.1 CONTEXTE TERRITORIAL

L'activité touristique dans le Grand Annecy est liée à l'attractivité du lac d'Annecy. Il s'agit d'un vecteur de développement économique important pour le territoire et notamment pour les huit communes riveraines du lac : Annecy, Doussard, Duingt, Menthon-Saint-Bernard, Saint-Jorioz, Sevrier, Talloires-Montmin, Veyrier-du-lac.

Le rayonnement touristique du territoire s'est concrétisé par la reconnaissance de six communes riveraines du lac en tant que communes « touristiques » au sens du code du tourisme :

- Communes touristiques : Duingt, Sevrier
- Stations classées tourisme : Annecy, Menthon-Saint-Bernard, Talloires-Montmin, Veyrier -du-lac

Ces six communes sont concernées par l'obligation de signer avec l'Etat une convention pour le logement des travailleurs saisonniers.

Le Grand Annecy, au titre de de ses compétences habitat, développement économique et tourisme, a proposé aux communes de les accompagner dans l'élaboration de cette convention. L'objectif pour l'agglomération est de porter une démarche cohérente à l'échelle du tour du lac d'Annecy. A ce titre, l'ensemble des communes riveraines du lac, y compris la commune de Doussard qui ne fait pas partie du Grand Annecy, ont été invitées à participer aux travaux, même si elles ne sont pas soumises à l'obligation d'établir une convention avec l'Etat.

Les besoins en logement des travailleurs saisonniers s'inscrivent dans un contexte de forte tension du marché immobilier du Grand Annecy, tant sur le marché de l'accession à la propriété que du locatif. Tous les habitants du territoire, salariés ou non, sont confrontés à cette difficulté.¹

Dans ce contexte, le nouveau PLH (Politique locale de l'habitat) du Grand Annecy pour la période 2020-2025 poursuit un enjeu prioritaire : favoriser le logement abordable en réponse aux besoins de la population.

L'action 2.2.4 précise les actions à mener pour le logement des salariés et notamment le logement des travailleurs saisonniers.

L'activité touristique du Grand Annecy est centrée sur l'attractivité du lac d'Annecy, 90% de la capacité d'hébergement de l'agglomération est située sur les 7 communes du bord du lac.

Une enquête menée en 2019 auprès des employeurs du bassin a permis de confirmer l'emploi des travailleurs saisonniers pendant la période estivale, notamment entre les mois de mai et septembre.

Aucune résidence « saisonniers » n'existe sur le territoire. Les saisonniers sont donc logés par leurs employeurs dans des chambres de l'établissement, des logements propriété de l'entreprise

¹ Marché locatif privé en cœur d'agglomération : 14 €/m² en moyenne
Parc locatif social en forte tension : 1 attribution pour 6 demandes
Convention pour le logement des saisonniers – décembre 2019

ou loués dans le parc locatif privé. Les autres doivent donc trouver une solution par leurs propres moyens et sont confrontés à un parc locatif privé en tension, du fait de loyers importants et de la concurrence avec la location touristique.

Des résidences non dédiées aux saisonniers existent sur la commune d'Annecy et permettent de loger ponctuellement des saisonniers.

COMMUNE	Nom	Public	Places
ANNECY	LES MARQUISATS 2	Etudiant	66
ANNECY	ANDRE WOGENSCKY	Etudiant	48
ANNECY-LE-VIEUX	LE PRE ST JEAN	Etudiant	148
ANNECY-LE-VIEUX	JEAN MONNET	Etudiant	150
ANNECY-LE-VIEUX	LOUIS ARMAND	Etudiant	210
ANNECY-LE-VIEUX	CROUS TOM MOREL	Etudiant	174
ANNECY-LE-VIEUX	CROUS SIMONE VEIL	Etudiant	120
ANNECY	LOGITOP LES QUAIS	Etudiant + Jeunes	48
ANNECY-LE-VIEUX	BERNARD CHEVRON (EVIRES)	Etudiant + Tous publics	150
ANNECY	FJT LA TOURNETTE	Insertion professionnelle	95
ANNECY	LES MARQUISATS 1	Insertion professionnelle	53
SEYNOD	FOYER DES COMPAGNONS	Insertion professionnelle	51
ANNECY	FJT LES ROMAINS-BOUTAE	Tous publics	114
ANNECY	FJT LE NOVEL	Tous publics	100
ANNECY-LE-VIEUX	LA MELITTE	Tous publics	57

Tableau 1- Nombre logements au 1^{er} janvier 2016 (source INSEE)

	Population	Total logements	Résidences Principales	Résidences Secondaires	Log. Vacants
Anney	126 419	68 901	60 880	3 625	4 396
Doussard	3 609	2 192	1 660	397	135
Duingt	974	671	409	238	24
Menthon-Saint-Bernard	1 893	1 226	839	321	66
Sevrier	4 215	2 365	1 856	392	117
Saint-Jorioz	5 726	3 278	2 563	540	175
Talloires-Montmin	2 013	1 559	906	581	72
Veyrier-du-lac	2 279	1 424	973	364	87
Total	147 128	81 616	70 086	6 458	5 072

Tableau 2 - Capacité d'hébergement touristique au 1^{er} janvier 2019 (source INSEE)

	Hôtels		Campings		Résidence tourisme et hébergements assimilés		Village vacances - Maison familiale		Auberge de jeunesse - Centre sportif	
	Nb.	Capacité (chambres)	Nb.	Capacité (emplacements)	Nb.	Capacité (lits)	Nb.	Capacité (lits)	Nb.	Capacité (lits)
Anney	43	1 920	2	123	4	1 181	0	0	1	112
Doussard	3	63	6	1 075	0	0	0	0	0	0
Duingt	2	28	2	155	0	0	0	0	0	0
Menthon-Saint-Bernard	2	84	1	64	0	0	1	87	0	0
Sevrier	5	102	5	615	0	0	1	304	0	0
Saint-Jorioz	3	75	6	771	0	0	1	250	0	0
Talloires-Montmin	11	256	4	432	1	36	0	0	1	74
Veyrier-du-lac	3	54	1	43	0	0	0	0	0	0
Total bord du lac	72	2 582	27	3 278	5	1 217	3	641	2	186
Total Grand Anney	81	3 027	25	2 305	5	1 217	4	711	2	186

1.2 MÉTHODE

En 2018 Action Logement services a lancé une étude en Haute-Savoie pour mieux cerner les modalités de logement des travailleurs saisonniers. Son objectif était d'accompagner et participer aux réflexions et à la mise en œuvre des plans d'actions des communes concernées. L'étude a porté sur un échantillon de communes touristiques : 22 communes hivernales et 4 communes du littoral, dont deux dans le Grand Annecy (Annecy, Talloires-Montmin).

Le bureau d'études mandaté par Action Logement a fait le constat que les statistiques adéquates n'existent pas pour quantifier les saisonniers, et encore moins pour quantifier les saisonniers extérieurs qui sont les plus concernés par les besoins en logement.

La méthode utilisée dans l'étude, et testée préalablement sur la Savoie, combine des données statistiques disponibles sur l'emploi salarié privé (données ACOSS-URSSAF trimestrielles) et une quantification des besoins en logement en calculant des besoins théoriques appuyés sur des questionnaires et entretiens avec les syndicats professionnels.

Pour mieux connaître la situation de l'emploi saisonnier et des conditions de logement de ces travailleurs sur les huit communes riveraines du lac d'Annecy, le Grand Annecy a lancé en 2019 une enquête adressée à l'ensemble des employeurs des quatre secteurs de l'activité touristique : hébergement, restauration, commerce de détail et activités récréatives/loisirs.

1. Evaluation du volume d'emploi saisonnier

Pour quantifier le nombre d'emplois saisonniers, la méthode commence par identifier les emplois permanents sur la base de l'effectif trimestriel le plus faible : en général 30 mars ou 30 décembre pour les stations du littoral. Une fois déterminé le socle des emplois permanents, tout le différentiel sera considéré comme saisonnier.

Les chiffres trimestriels de l'emploi par commune fournis par l'ACOSS-URSSAF ne permettent pas d'obtenir le nombre de saisonniers embauchés uniquement en juillet et en août (chiffres au 30 juin et au 30 septembre). Pour obtenir le nombre estimatif de saisonniers supplémentaires des deux mois d'été, des informations ont été obtenues des acteurs locaux qui montrent un doublement des effectifs dans le secteur de l'hébergement et la restauration et une augmentation de 150% dans les secteurs du commerce et des services.

2. Evaluation du nombre de saisonniers extérieurs au territoire ayant besoin d'un logement

L'enquête réalisée en 2019 auprès des employeurs du bassin du lac d'Annecy a permis d'évaluer la part des saisonniers extérieurs au territoire et la part des salariés logés par l'employeur.

La part de saisonniers extérieurs au territoire est de :

- 60% pour les secteurs de la restauration et l'hébergement,
- 50% pour le commerce de détail et les activités récréatives/loisirs.

Un certain nombre d'employeurs proposent des solutions de logement à leurs salariés pendant la saison :

- 60% des saisonniers employés dans le secteur de l'hébergement sont logés par l'employeur,
- 20% pour les saisonniers des autres secteurs d'activité.

Les saisonniers non hébergés par leurs employeurs sont considérés comme logés dans le parc privé locatif.

3. Quantification des besoins en logement des saisonniers extérieurs

Pour définir les besoins en logements des saisonniers extérieurs logés dans le parc locatif, il est considéré qu'une part d'entre eux est logée de manière insatisfaisante, en coût, en qualité, en localisation.

En 2018 une enquête départementale a été adressée aux salariés. A cette occasion des questions sur la satisfaction en matière de logement ont été posées.

Le nombre de réponses obtenues pour les 8 communes du lac d'Annecy n'est pas assez important pour pouvoir dégager des tendances (4 réponses pour Annecy et 10 à Veyrier du Lac). Il a donc été fait usage des retours établis à l'échelle départementale pour évaluer les besoins en logement dans le cadre de ce diagnostic.

A la question "De manière générale, êtes-vous satisfait de votre logement ?" 46 % des saisonniers ont répondu oui et 54 % ont répondu non.

Ce taux d'insatisfaction appliqué au nombre de saisonniers extérieurs logés dans le parc locatif, permet d'obtenir le "besoin théorique en logement saisonnier".

L'enquête départementale a également permis d'évaluer qualitativement les motifs d'insatisfaction. Sur les saisonniers insatisfaits de leur logement, 23% présentent des besoins aigus, en raison de motifs d'insatisfaction évoqués (insonorisation insuffisante, promiscuité, problèmes de chauffage/isolation, insalubrité).

Aux besoins théoriques en logement saisonnier est appliqué ce taux de 23% pour connaître les besoins urgents, de façon à hiérarchiser les priorités dans les actions à mettre en œuvre.

Tableau 3 - Présentation du tableau avec les matrices du calcul des besoins en logement

Activités	Permanent	Saisonnier	Saisonniers au pic activité juillet – août**	Dont extérieurs*	Dont à loger dans le parc locatif *	Besoins théoriques**	Besoins urgents**
Hébergement			x 2	60%	40%		
Restauration	Effectifs plus bas de l'année	Ecart entre effectifs plus haut et plus bas de l'année	x 2	60%	80%	54%	23%
Commerce de détail			x 1,5	50%	80%		
Activités de loisirs			x 1,5	50%	80%		

* Indicateur issu enquête lac d'Annecy 2019

** Indicateur issu enquête départementale 2018

1.3 ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENT

La méthode décrite ci-dessus, appliquée aux dernières données URSSAF disponibles (année 2017), permet d'estimer le volume d'emploi saisonniers sur le territoire, ainsi que les besoins en logement associés (voir tableau ci-dessous).

Au regard de la taille des communes et du bassin d'emploi, les besoins en logement estimés sont assez faibles, à l'exception de la commune de Talloires-Montmin où l'impact de l'emploi saisonnier est plus important.

Tableau 4 - Estimation des besoins en logement par commune

Commune	Saisonniers juillet-août	Dont extérieurs	Dont logés locatifs	Besoins théoriques	Besoins urgents	Besoins log. saisonniers pour 1000 hab.
Anney	1096	637	464	250	50-60	2
Doussard	172	102	58	31	5-10	9
Duingt	33	17	13	7	0-5	7
Menthon-St-Bernard	173	102	49	27	5-10	14
St-Jorioz	186	109	56	30	5-10	5
Sevrier	190	112	73	39	5-10	9
Talloires-Montmin	548	325	183	99	20-30	49
Veyrier-du-Lac	140	83	57	31	5-10	13
Total Lac d'Annecy	2536	1488	953	515	95-145	3

1.4 CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

L'emploi saisonnier dans les communes riveraines du lac d'Annecy est concentré pendant la période estivale, entre mai et septembre, avec un pic d'activité en juillet et août.

L'impact de l'emploi saisonnier est plus marqué sur certaines communes, notamment Talloires-Montmin, et certains secteurs d'activité (hébergement, restauration).

Presque 1 500 saisonniers sont extérieurs au territoire et ont besoin d'être logés pendant la saison. Ces travailleurs sont confrontés à la difficulté d'accès au parc locatif privé de meublés, loués prioritairement aux touristes. Par ailleurs, aucune résidence « saisonniers » n'existe sur le territoire.

Au regard de la taille des communes et du bassin d'emploi, les besoins en logement estimés sont assez faibles, à l'exception de la commune de Talloires-Montmin.

Enfin un nouveau phénomène a été observé durant l'été 2019, notamment sur le secteur de Talloires et Doussard : le stationnement sauvage d'habitat mobile et précaire (camions, campings cars...) sur des terrains privés. Cette nouvelle forme d'habitat alternatif, d'avantage souhaitée que subie par les pratiquants, n'est pas une conséquence de la difficulté d'accéder au logement locatif. Si ce phénomène venait à se développer, il pourrait poser des difficultés sanitaires et environnementales.

Les employeurs partagent le constat de la difficulté à recruter en raison des problèmes de logement. Une forte proportion d'entre eux proposent des solutions d'hébergement à leurs salariés (62% des employeurs ayant répondu à l'enquête menée en 2019).

Certains employeurs sont prêts à contribuer financièrement pour loger leurs salariés. Ainsi, 70% des employeurs ayant répondu à l'enquête en 2019 sont favorables à la création de logements saisonniers avec droit de réservation de l'employeur.

Les employeurs ont également évoqué d'autres difficultés pour les saisonniers, notamment en lien avec les déplacements. Même si l'objet principal de cette convention est d'améliorer les conditions de logement des travailleurs saisonniers, les enjeux de déplacements devront être pris en compte dans les actions proposées.

2 OBJECTIFS DANS LE CADRE DE LA CONVENTION

Suite au partage des conclusions du diagnostic avec l'ensemble des partenaires, les objectifs généraux poursuivis dans le cadre de la présente convention en faveur du logement des saisonniers sont les suivants :

- Améliorer l'information apportée aux saisonniers sur les solutions d'hébergement existantes
- Améliorer l'accès au parc locatif privé
- Diversifier les solutions d'hébergement
- Mieux identifier les situations de mal logement

3 PROGRAMME D' ACTIONS

3.1 AMÉLIORER L' INFORMATION DES SAISONNIERS ET PROPRIÉTAIRES BAILLEURS SUR LES DISPOSITIFS EXISTANTS

Objectifs et principes de l' action

- Créer un support de communication à destination des saisonniers sur les différentes possibilités pour obtenir un logement : bail mobilité, garanties VISALE...
- Mettre en œuvre et promouvoir les dispositions d' Action Logement, y compris la garantie Visale (cf. annexe 2), et le bail mobilité auprès des salariés et des propriétaires bailleurs des meublés de tourisme et des logements vides

Moyens

- Service communication du Grand Annecy pour conception et impressions ;
- Employeurs pour distribution du document auprès des saisonniers ;
- Action logement pour promotion de la garantie Visale et du bail mobilité ;
- Adil pour information des bailleurs sur les questions juridiques liées au bail mobilité ;
- Office de Tourisme pour relais d' information auprès des employeurs et de ses membres.

Indicateurs de suivi

- Document publié et distribué en format papier ;
- Nombre de parutions annuelles dans les bulletins institutionnels (agglomération, communes) ;
- Nombre de contacts dans le cadre de la garantie Visale, dont nombre de salariés ou employeurs des secteurs touristiques (hébergement, restauration, commerce, activités des loisirs) dans les communes concernées par la convention ;
- Nombre de logements loués avec la garantie Visale dans le cadre d' un bail mobilité, dont nombre concernant des salariés des secteurs touristiques (hébergement, restauration, commerce, activités des loisirs) dans les communes concernées par la convention.

3.2 LANCER UN OUTIL NUMÉRIQUE DE MISE EN RELATION DES BAILLEURS ET TRAVAILLEURS SAISONNIERS

Objectifs et principes de l' action

- Faciliter l' accès des saisonniers au parc de logements locatifs meublés ;
- Développer un outil informatique, type place de marché, permettant de faciliter la rencontre de l' offre de logements locatifs meublés avec les demandes de différents types de public (hors touristes) ayant besoin d' un logement pour une courte durée (apprentis, étudiants, salariés en mobilité, saisonniers).

Plusieurs outils de ce type existent actuellement, chacun ciblant un public différent (*Centrale logement étudiant* gérée par la Ville d' Annecy, *Locaviz* par le CROUS pour les étudiants, *Form' Toit* pour les apprenants et alternants). L' objectif serait, dans un premier temps, la création d' un outil alimenté par ces sources puis, dans un deuxième temps, la fusion des outils. L' objectif est d' augmenter l' offre en proposant aux loueurs des meublés de tourisme de s' inscrire sur cette nouvelle plateforme.

Une piste de développement de l' offre pourrait être d' intégrer d' autres logements disponibles en été, type résidences universitaires et internats.

Moyens

- Services habitat et tourisme du Grand Annecy ;
- Les moyens financiers de développement et maintenance informatiques seront à estimer une fois les fonctionnalités de l'outil définies.

Indicateurs de suivi

- Création et mise en service de l'outil ;
- Nombre de logements recensés dans l'outil ;
- Nombre de baux signés via l'outil.

3.3 RÉFLÉCHIR À LA CRÉATION D'UNE RÉSIDENCE DÉDIÉE AUX SAISONNIERS

Objectifs et principes de l'action

Un besoin en logement plus important a été estimé dans le secteur de Talloires-Montmin. L'action vise à :

- réfléchir aux modalités de faisabilité techniques et financières de création d'une résidence saisonniers dans ce secteur ;
- élargir la réflexion aux stations d'hiver proches du lac d'Annecy.

Les partenaires alertent également sur la nécessité de tenir compte des contraintes de déplacement propres aux publics saisonniers.

Un lien devra être établi avec les projets de créations de nouvelles résidences sur le territoire :

- résidence mobilité sur la commune d'Annecy porté par le Grand Annecy et Action logement,
- résidence mobilité sur la commune de Poisy porté par l'AFPA,
- résidences étudiants sur la commune d'Annecy.

Moyens

- Service habitat du Grand Annecy
- Services communaux
- Action logement pour les besoins de financement

Indicateurs de suivi

- Etude de faisabilité réalisée

3.4 VEILLER À L'ÉVOLUTION ET MIEUX IDENTIFIER LES SITUATIONS DE MAL LOGEMENT

Objectifs et principes de l'action

- Les communes feront remonter les situations de mal logement constatées.
- Une attention particulière sera portée au nouveau phénomène de stationnement sauvage d'habitat mobile et précaire (camions, campings cars...) de façon à travailler des solutions avec les employeurs.
- En cas de situations d'habitat indigne, un signalement sera effectué auprès de la cellule de veille habitat indigne du Grand Annecy.

Moyens

- Un référent par commune ;
- Création d'un outil de recensement et de suivi des plaintes de mal logement.

Indicateurs de suivi

- Présentation d'un bilan annuel des situations repérées pendant la saison précédente à un comité de pilotage réunissant tous les signataires de la présente convention.

3.5 CREER UN RESEAU DE PARTENAIRES

Objectifs et principes de l'action

- Créer un réseau de partenaires pour le partage d'informations et des bonnes pratiques ;
- Réaliser un bilan annuel de la mise en œuvre de la convention.

Moyens

- Moyens humains du service habitat/tourisme du Grand Annecy et de l'office de tourisme
- Un référent par commune

Indicateurs de suivi

- Tenue d'un comité de pilotage annuel

4 DURÉE DE LA CONVENTION

La convention est conclue pour une durée de 3 ans (2020 – 2022) et fera l'objet d'un bilan à son terme.

Envoyé en préfecture le 16/01/2020

Reçu en préfecture le 16/01/2020

Affiché le

SLO

ID : 074-200056141-20191209-DEL762019-DE

Fait en xx exemplaires à ANNECY, le jj/mm/aa

Pour l'État,
Le Préfet

Pour le Grand Anancy,
Le Président

Pour la Commune d'Annecy
Le Maire

Jean-Luc RIGAUT

Pour la Commune de Doussard
Le Maire

Pour la Commune de Duingt
Le Maire

Pour la Commune de Menthon-Saint-Bernardt
Le Maire

Pour la Commune de Sevrier
Le Maire

Pour la Commune de Saint-Jorioz
Le Maire

Pour la Commune de Talloires-Montmin
Le Maire

Pour la Commune de Veyrier-du-lac
Le Maire

Pour Action Logement

ANNEXES

Annexe 1 – Fiches évaluation besoins en logement par commune

Annexe 2 – Offre de service d'Action logement

Annexe 3 – Résultats détaillés enquête employeurs 2019

Annexe 4 – Liste détaillée des résidences

Envoyé en préfecture le 16/01/2020

Reçu en préfecture le 16/01/2020

Affiché le

SLO

ID : 074-200056141-20191209-DEL762019-DE

Annexe 1 - Fiches évaluation besoins en logement par commune

COMMUNE D'ANNECY

LOGEMENT EN 2016

(Source : INSSE au 01/01/2016)

Nombre de résidences principales :	60 880
Nombre de résidences secondaires et logements occasionnels :	3 625
Nombre de logements vacants :	4 396

CAPACITÉ D'HÉBERGEMENT EN 2019

(Source : INSSE au 01/01/2019)

Hôtels :	1 920 chambres
Campings :	123 emplacements
Résidences de tourisme et hébergements assimilés :	1 181 lits
Villages vacances – Maison familiale :	0 lits
Auberge de jeunesse – centre sportif :	112 lits

EMPLOI SALARIÉ DU SECTEUR PRIVÉ

Activités	Effectif au 30/06/17	Effectif au 31/03/17	Saisonniers	Dont extérieurs	Dont logés en locatif
Restauration	2 985	2 637	696	418	334
Hôtellerie	907	812	190	114	46
Commerces	4 465	4 325	210	105	84
Activités de loisirs	387	350	56	28	22
Autres	37 589	36 978	0	0	0
TOTAL	46 333	45 102	1 096	637	464

BESOINS ESTIMÉS EN LOGEMENTS SAISONNIERS

Saisonniers extérieurs logés en locatif	Taux d'insatisfaction	Besoins théoriques	Coefficient d'urgence	Besoins urgents
464	54%	250	23%	58

Pour rappel, les besoins théoriques et urgents sont issus de l'application de ratios départementaux, issus de l'enquête départementale menée en 2018, au nombre de saisonniers extérieurs logés dans le parc locatif.

COMMUNE DE DOUSSARD**LOGEMENT EN 2016**

(Source : INSSE au 01/01/2016)

Nombre de résidences principales :	1 660
Nombre de résidences secondaires et logements occasionnels :	397
Nombre de logements vacants :	135

CAPACITÉ D'HÉBERGEMENT EN 2019

(Source : INSSE au 01/01/2019)

Hôtels :	63 chambres
Campings :	1 075 emplacements
Résidences de tourisme et hébergements assimilés :	0 lits
Villages vacances – Maison familiale :	0 lits
Auberge de jeunesse – centre sportif :	0 lits

EMPLOI SALARIÉ DU SECTEUR PRIVÉ

Activités	Effectif au 30/06/17	Effectif au 31/12/17	Saisonniers	Dont extérieurs	Dont logés en locatif
Restauration	47	15	64	38	31
Hôtellerie	64	14	100	60	24
Commerces	35	30	8	4	3
Activités de loisirs	21	12	14	7	5
Autres	257	272	0	0	0
TOTAL	424	343	172	102	58

BESOINS ESTIMÉS EN LOGEMENTS SAISONNIERS

Saisonniers extérieurs logés en locatif	Taux d'insatisfaction	Besoins théoriques	Coefficient d'urgence	Besoins urgents
58	54%	31	23%	7

Pour rappel, les besoins théoriques et urgents sont issus de l'application de ratios départementaux, issus de l'enquête départementale menée en 2018, au nombre de saisonniers extérieurs logés dans le parc locatif.

COMMUNE DE DUINGT

LOGEMENT EN 2016

(Source : INSSE au 01/01/2016)

Nombre de résidences principales :	409
Nombre de résidences secondaires et logements occasionnels :	238
Nombre de logements vacants :	24

CAPACITÉ D'HÉBERGEMENT EN 2019

(Source : INSSE au 01/01/2019)

Hôtels :	28 chambres
Campings :	155 emplacements
Résidences de tourisme et hébergements assimilés :	0 lits
Villages vacances – Maison familiale :	0 lits
Auberge de jeunesse – centre sportif :	0 lits

EMPLOI SALARIÉ DU SECTEUR PRIVÉ

Activités	Effectif au 30/06/17	Effectif au 31/03/17	Saisonniers	Dont extérieurs	Dont logés en locatif
Restauration	NC	NC	-	-	-
Hôtellerie	NC	NC	-	-	-
Commerces	NC	NC	-	-	-
Activités de loisirs	NC	NC	-	-	-
Autres	NC	NC	-	-	-
TOTAL	110	84	33	17	13

NC – non communiqué : Dans le respect du secret statistique, les données détaillées ne sont pas fournies par l'URSSAF.

BESOINS ESTIMÉS EN LOGEMENTS SAISONNIERS

Saisonniers extérieurs logés en locatif	Taux d'insatisfaction	Besoins théoriques	Coefficient d'urgence	Besoins urgents
13	54%	7	23%	2

Pour rappel, les besoins théoriques et urgents sont issus de l'application de ratios départementaux, issus de l'enquête départementale menée en 2018, au nombre de saisonniers extérieurs logés dans le parc locatif.

COMMUNE DE MENTHON-SAINT-BERNARD**LOGEMENT EN 2016**

(Source : INSSE au 01/01/2016)

Nombre de résidences principales :	839
Nombre de résidences secondaires et logements occasionnels :	321
Nombre de logements vacants :	66

CAPACITÉ D'HÉBERGEMENT EN 2019

(Source : INSSE au 01/01/2019)

Hôtels :	84 chambres
Campings :	64 emplacements
Résidences de tourisme et hébergements assimilés :	0 lits
Villages vacances – Maison familiale :	87 lits
Auberge de jeunesse – centre sportif :	0 lits

EMPLOI SALARIÉ DU SECTEUR PRIVÉ

Activités	Effectif au 30/06/17	Effectif au 31/12/17	Saisonniers	Dont extérieurs	Dont logés en locatif
Restauration	32	19	26	16	12
Hôtellerie	68	NC	136	82	33
Commerces	31	24	11	5	4
Activités de loisirs	NC	NC	0	0	0
Autres	89	135	0	0	0
TOTAL	220	178	173	102	49

NC – non communiqué : Dans le respect du secret statistique, les données détaillées ne sont pas fournies par l'URSSAF.

BESOINS ESTIMÉS EN LOGEMENTS SAISONNIERS

Saisonniers extérieurs logés en locatif	Taux d'insatisfaction	Besoins théoriques	Coefficient d'urgence	Besoins urgents
49	54%	27	23%	6

Pour rappel, les besoins théoriques et urgents sont issus de l'application de ratios départementaux, issus de l'enquête départementale menée en 2018, au nombre de saisonniers extérieurs logés dans le parc locatif.

COMMUNE DE SAINT-JORIOZ

LOGEMENT EN 2016

(Source : INSSE au 01/01/2016)

Nombre de résidences principales :	2 563
Nombre de résidences secondaires et logements occasionnels :	540
Nombre de logements vacants :	175

CAPACITÉ D'HÉBERGEMENT EN 2019

(Source : INSSE au 01/01/2019)

Hôtels :	75 chambres
Campings :	771 emplacements
Résidences de tourisme et hébergements assimilés :	0 lits
Villages vacances – Maison familiale :	250 lits
Auberge de jeunesse – centre sportif :	0 lits

EMPLOI SALARIÉ DU SECTEUR PRIVÉ

Activités	Effectif au 30/06/17	Effectif au 31/03/17	Saisonniers	Dont extérieurs	Dont logés en locatif
Restauration	45	27	36	22	17
Hôtellerie	114	49	130	78	31
Commerces	143	130	20	10	8
Activités de loisirs	15	NC	23	11	9
Autres	705	698	0	0	0
TOTAL	1 022	904	186	109	56

NC – non communiqué : Dans le respect du secret statistique, les données détaillées ne sont pas fournies par l'URSSAF.

BESOINS ESTIMÉS EN LOGEMENTS SAISONNIERS

Saisonniers extérieurs logés en locatif	Taux d'insatisfaction	Besoins théoriques	Coefficient d'urgence	Besoins urgents
56	54%	30	23%	7

Pour rappel, les besoins théoriques et urgents sont issus de l'application de ratios départementaux, issus de l'enquête départementale menée en 2018, au nombre de saisonniers extérieurs logés dans le parc locatif.

COMMUNE DE SEVRIER**LOGEMENT EN 2016**

(Source : INSSE au 01/01/2016)

Nombre de résidences principales :	1 856
Nombre de résidences secondaires et logements occasionnels :	392
Nombre de logements vacants :	117

CAPACITÉ D'HÉBERGEMENT EN 2019

(Source : INSSE au 01/01/2019)

Hôtels :	102 chambres
Campings :	615 emplacements
Résidences de tourisme et hébergements assimilés :	0 lits
Villages vacances – Maison familiale :	304 lits
Auberge de jeunesse – centre sportif :	0 lits

EMPLOI SALARIÉ DU SECTEUR PRIVÉ

Activités	Effectif au 30/06/17	Effectif au 31/12/17	Saisonniers	Dont extérieurs	Dont logés en locatif
Restauration	145	94	102	61	49
Hôtellerie	84	49	70	42	17
Commerces	154	142	18	9	7
Activités de loisirs	14	8	9	5	4
Autres	432	418	0	0	0
TOTAL	829	711	190	112	73

BESOINS ESTIMÉS EN LOGEMENTS SAISONNIERS

Saisonniers extérieurs logés en locatif	Taux d'insatisfaction	Besoins théoriques	Coefficient d'urgence	Besoins urgents
73	54%	39	23%	9

Pour rappel, les besoins théoriques et urgents sont issus de l'application de ratios départementaux, issus de l'enquête départementale menée en 2018, au nombre de saisonniers extérieurs logés dans le parc locatif.

COMMUNE DE TALLOIRES-MONT

LOGEMENT EN 2016

(Source : INSSE au 01/01/2016)

Nombre de résidences principales :	906
Nombre de résidences secondaires et logements occasionnels :	581
Nombre de logements vacants :	72

CAPACITÉ D'HÉBERGEMENT EN 2019

(Source : INSSE au 01/01/2019)

Hôtels :	256 chambres
Campings :	432 emplacements
Résidences de tourisme et hébergements assimilés :	36 lits
Villages vacances – Maison familiale :	0 lits
Auberge de jeunesse – centre sportif :	74 lits

EMPLOI SALARIÉ DU SECTEUR PRIVÉ

Activités	Effectif au 30/09/17	Effectif au 31/12/17	Saisonniers	Dont extérieurs	Dont logés en locatif
Restauration	131	34	194	116	93
Hôtellerie	214	53	322	193	77
Commerces	21	NC	32	16	13
Activités de loisirs	22	NC	33	17	13
Autres	102	117	0	0	0
TOTAL	490	204	548	325	183

NC – non communiqué : Dans le respect du secret statistique, les données détaillées ne sont pas fournies par l'URSSAF.

BESOINS ESTIMÉS EN LOGEMENTS SAISONNIERS

Saisonniers extérieurs logés en locatif	Taux d'insatisfaction	Besoins théoriques	Coefficient d'urgence	Besoins urgents
183	54%	99	23%	23

Pour rappel, les besoins théoriques et urgents sont issus de l'application de ratios départementaux, issus de l'enquête départementale menée en 2018, au nombre de saisonniers extérieurs logés dans le parc locatif.

COMMUNE DE VEYRIER-DU-LAC**LOGEMENT EN 2016**

(Source : INSSE au 01/01/2016)

Nombre de résidences principales :	973
Nombre de résidences secondaires et logements occasionnels :	364
Nombre de logements vacants :	87

CAPACITÉ D'HÉBERGEMENT EN 2019

(Source : INSSE au 01/01/2019)

Hôtels :	54 chambres
Campings :	43 emplacements
Résidences de tourisme et hébergements assimilés :	0 lits
Villages vacances – Maison familiale :	0 lits
Auberge de jeunesse – centre sportif :	0 lits

EMPLOI SALARIÉ DU SECTEUR PRIVÉ

Activités	Effectif au 30/09/17	Effectif au 31/03/17	Saisonniers	Dont extérieurs	Dont logés en locatif
Restauration	65	19	92	55	44
Hôtellerie	81	60	42	25	10
Commerces	19	15	6	3	2
Activités de loisirs	NC	NC	0	0	0
Autres	178	173	0	0	0
TOTAL	343	267	140	83	57

NC – non communiqué : Dans le respect du secret statistique, les données détaillées ne sont pas fournies par l'URSSAF.

BESOINS ESTIMÉS EN LOGEMENTS SAISONNIERS

Saisonniers extérieurs logés en locatif	Taux d'insatisfaction	Besoins théoriques	Coefficient d'urgence	Besoins urgents
57	54%	31	23%	7

Pour rappel, les besoins théoriques et urgents sont issus de l'application de ratios départementaux, issus de l'enquête départementale menée en 2018, au nombre de saisonniers extérieurs logés dans le parc locatif.

Annexe 2 – Offre de service Action Logement

Action Logement accompagne les **baillleurs personnes morales (publics et privés) en déployant ses financements sous la forme de prêts** pour :

- la production de logements locatifs sociaux familiaux ou en structures collectives (structures d'hébergement)
- la création de logements saisonniers (construction, acquisition avec ou sans amélioration, transformation)
- la réhabilitation de structures d'hébergement

Action Logement dans le cadre de son Plan d'Investissement Volontaire renforce également ses moyens mobilisés au service de l'amélioration des conditions de logement des salariés et propose une **aide à la rénovation énergétique des logements privés situés exclusivement en zone B2 ou C**. Cette aide sous forme de subvention couvre 100% des travaux de rénovation énergétique dans la limite de 15 000 € pour les propriétaires bailleurs et 20 000 € pour les propriétaires occupants ; elle peut être complétée d'un prêt de 30 000 euros maximum pour le reste à charge éventuel des travaux connexes.

Le bénéficiaire doit être salarié d'entreprise du secteur privé non agricole ou logé des salariés d'entreprises du secteur privé non agricole.

Ce financement, soumis à des conditions, notamment de ressources et d'intervention d'un opérateur Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, est octroyé sous réserve de l'accord d'Action Logement Services et dans la limite du montant maximal de l'enveloppe fixée par la réglementation en vigueur.

Action Logement mobilisera ses **dispositifs de solvabilisation et de sécurisation du propriétaire bailleur** sous réserve du respect des conditions d'octroi :

1. Visale : service de cautionnement gratuit, qui couvre :

- les impayés de loyers quelle que soit la cause des difficultés de paiement par le locataire, dans la limite de 36 mensualités maximum pour les logements du parc locatif privé et 9 mensualités maximum pour les logements du parc locatif social ou assimilé, et pendant toute la durée d'occupation du logement.
- les dégradations locatives dans la limite de 2 mois de loyers et charges inscrits dans le bail pour les logements relevant du parc locatif privé.

Le dispositif VISALE est ouvert :

- à tous les jeunes de 30 ans au plus (hors étudiant et alternant), dans le parc privé
- aux salariés de plus de 30 ans entrant dans un nouvel emploi ou en mobilité professionnelle, dans le parc privé
- à tous les étudiants ou alternants de 30 ans au plus, sur le parc privé et sur le parc social
- à tout public éligible au bail mobilité

Le loyer charges comprises ne doit pas dépasser pour les salariés : 1 300 €

2. L'Avance Loca-pass® : versement du dépôt de garantie demandé par le bailleur.

Le montant est de 1 200 € maximum. Le remboursement par le locataire est sans intérêts et sur une durée maximale de 25 mois.

Cette aide au logement est ouverte aux jeunes de moins de 30 ans et aux salariés du secteur privé non agricole.

Action Logement s'engage dans le présent dispositif sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention.

Aide à la mobilité : aide à l'installation en faveur du locataire salarié d'une entreprise du secteur privé non agricole.

Cette aide versée sous forme de subvention est d'un montant maximal de 1000 €.

Le salarié ne doit pas percevoir plus de 1.5 fois le SMIC pour être éligible et justifier d'une situation de retour à l'emploi après une période de chômage ou d'accès à un premier emploi.

Cette aide soumise à conditions est octroyée sous réserve de l'accord d'Action Logement Services et dans la limite du montant maximal de l'enveloppe fixée par la réglementation en vigueur.

Action Logement s'engage dans le présent dispositif sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de cette convention.

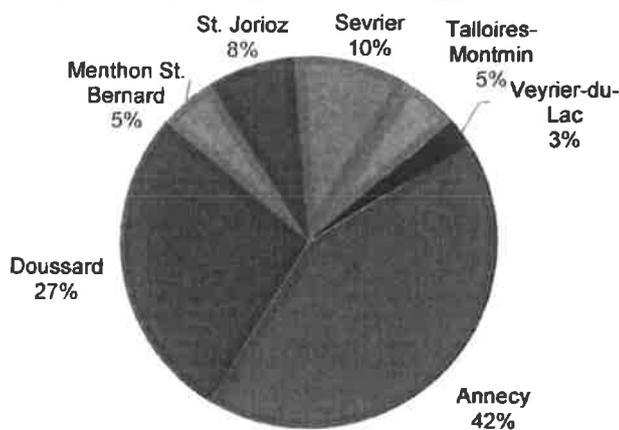
Annexe 3 - Résultats détaillés enquête employeurs 2019

L'enquête a été adressée aux employeurs et distribuée aux établissements dans les domaines d'activités suivants :

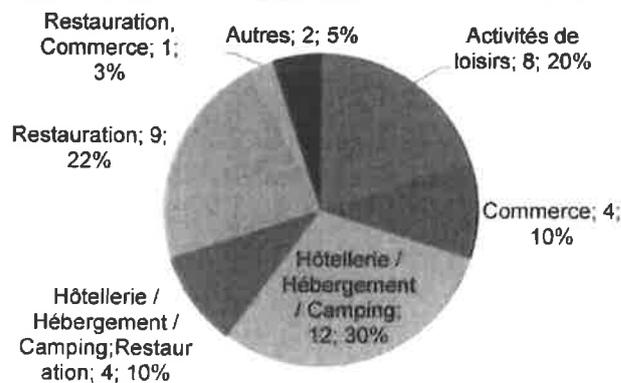
- Hôtellerie / Hébergement / Camping
- Restauration
- Commerce de détail
- Activités de loisirs

Les questionnaires ont été diffusés à l'aide d'associations professionnelles (Office de tourisme, FAGIHT, associations des commerçants), des bases de données employeurs des communes et du fichier d'hébergeurs du Grand Annecy.

Répartition géographique des entreprises



Répartition par secteurs d'activité des entreprises

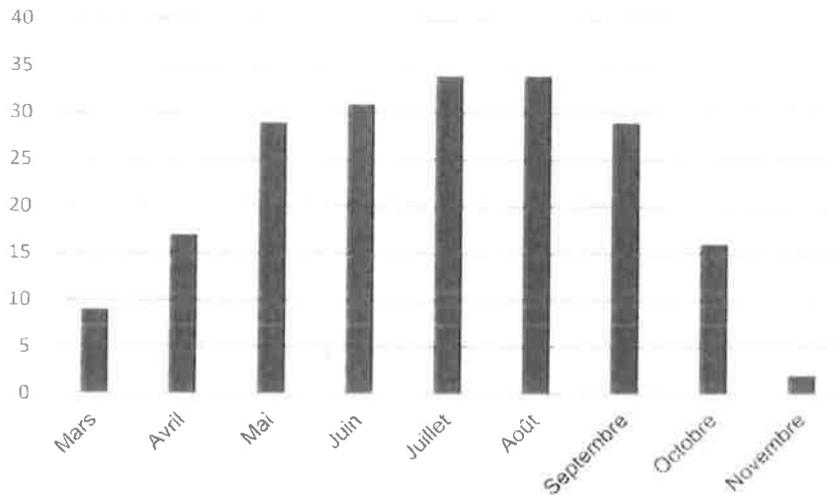


Saisonnalité

87% des répondants déclarent embaucher des saisonniers pendant l'été 2019, et seulement 10% pendant les deux saisons (hiver et été).

Durée de la saison d'été

La durée de la saison d'été est estimée différemment selon les répondants :



Les mois de juillet – août sont cités par l'ensemble d'employeurs ayant répondu.

Emploi saisonnier

34 répondants déclarent avoir des salariés saisonniers pendant l'été 2019.

Parmi les six employeurs n'embauchant pas de saisonniers cet été, deux déclarent avoir des difficultés à recruter des saisonniers en raison des problèmes de logement.

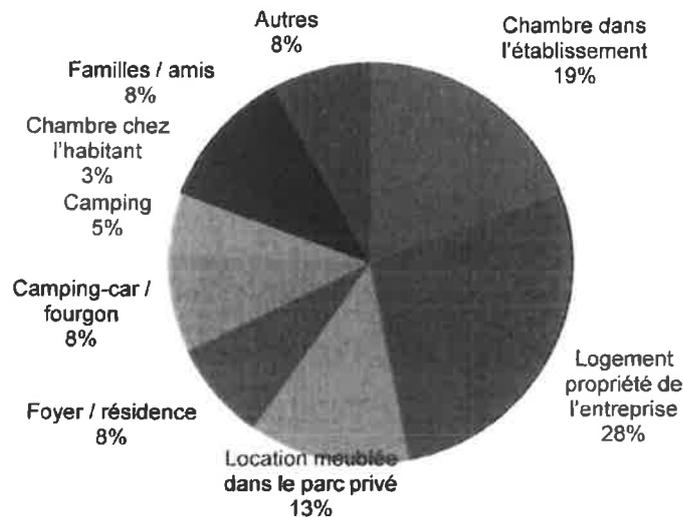
	Été 2019					
	Emplois permanents	Saisonniers			Augmentation effectifs en été	Ratio extérieurs /total
		Total	Dont locaux	Dont extérieurs	%	%
Commerce, actv. loisirs et autres	38,5	55	26	29	143%	53%
Hébergement	233	187	69	110	80%	59%
Restauration	72	44	13	29	61%	66%
Total général	343,5	286	111	168	83%	59%

Les établissements déclarant exercer des activités d'hébergement et de restauration ont été traités avec les établissements d'hébergement.

Le retour d'enquête exprime un presque doublement des effectifs pendant la période estivale et un ratio d'environ 60% des saisonniers extérieurs au territoire et ayant par conséquent des besoins en logement.

Les établissements dans le secteur des activités de loisirs sont celles qui présentent un caractère saisonnier le plus marqué (une augmentation des effectifs de +707%) et celui du commerce celui qui présente le moins (+6%).

Logement des saisonniers extérieurs au territoire



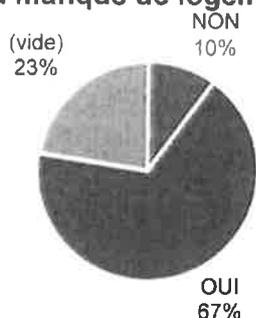
Les saisonniers extérieurs au territoire sont logés, presque à parts égales, par les employeurs (47%) ou dans des solutions dans le parc privé (53%). Les proportions varient fortement entre secteurs d'activité.

	Secteur hébergement		Secteur restauration		Secteur commerce et autres	
	Estimation nombre	Estimation %	Estimation nombre	Estimation %	Estimation nombre	Estimation %
Logement propriété de l'entreprise	75	60%	6	20%	6	20%
Locatif	51	40%	24	80%	24	80%
Total	126		30		30	

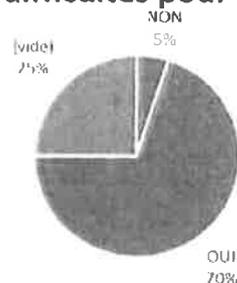
(Chiffres estimés d'après les retours d'enquête)

Les saisonniers sont majoritairement logés dans la commune où ils travaillent (61% de 26 réponses) et viennent majoritairement seuls, sans famille ni conjoint (61% de 28 réponses).

Avez-vous des difficultés à recruter un saisonniers à cause du manque de logement?



Vos saisonniers non locaux, rencontrent-ils des difficultés pour se loger?



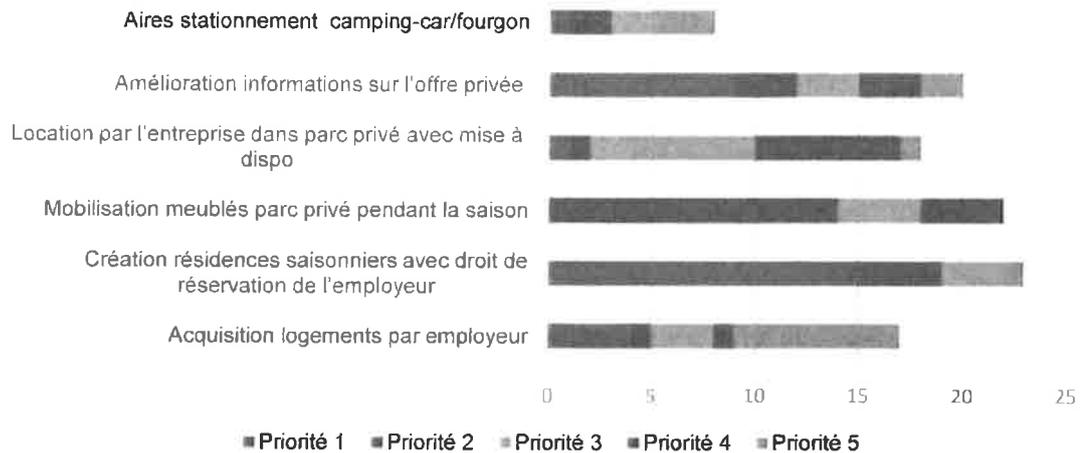
Les solutions proposées par les employeurs

62% des entreprises ayant des saisonniers en 2019 déclarent proposer des solutions d'hébergement à leurs saisonniers (22 réponses dont 1 ne précise pas la solution proposée).

Solutions d'hébergement	Nombre de réponses
Chambre dans l'établissement	5
Logement propriété de l'entreprise	7
Location par l'entreprise dans le parc privé avec mise à disposition aux saisonniers	5
Logement dans résidence/foyer (étudiants, jeunes travailleurs) avec contrat de réservation	3
Fourniture de listes d'adresses de structures/agences/particuliers louant à des saisonniers	5
Autres : caravane	1
Autres : logement particulier	1

L'avis des employeurs sur les solutions à apporter

Réponses des entreprises ayant embauché des saisonniers pour l'été 2019 :



Les contraintes des saisonniers, hormis le logement

A cette question, les 20 réponses libres des employeurs sont assez variées mais les plus citées sont les suivantes :

- les moyens de transport, y compris le stationnement (8 fois)
- les prix trop élevés des logements (6 fois)
- les cautions et garanties demandées quand ils trouvent un logement (2 fois)
- la concurrence vis-à-vis des salaires en Suisse (2 fois)
- la distance avec la famille (1 fois)

Annexe 4 – Liste détaillée des résidences

COMMUNE	Nom	Public	Places	Adresse	Gestionnaire	Téléphone
ANNECY	LES MARQUISATS 1	Insertion professionnelle	53	52, rue des Marquisats – 74002 ANNECY	IDEIS	04 50 10 13 00
ANNECY	LES MARQUISATS 2	Etudiant	66	52, rue des Marquisats – 74002 ANNECY	IDEIS	04 50 10 13 00
ANNECY	ANDRE WOGENSCKY	Etudiant	48	50 Ter, rue des Marquisats – 74002 ANNECY	IDEIS	04 50 10 13 00
ANNECY-LE-VIEUX	LE PRE ST JEAN	Etudiant	148	11 chemin du Bray - 74940 ANNECY-LE-VIEUX		04 50 66 36 81
ANNECY-LE-VIEUX	JEAN MONNET	Etudiant	150	2, rue Jacqueline Auriol - 74940 ANNECY-LE-VIEUX		04 50 23 98 00
ANNECY-LE-VIEUX	LOUIS ARMAND	Etudiant	210	3, allée de Broglie – 74940 ANNECY-LE-VIEUX	ADOMA	04 50 69 42 26
ANNECY-LE-VIEUX	CROUS TOM MOREL	Etudiant	174	12, chemin de Bellevue – 74940 ANNECY-LE-VIEUX	CROUS	04 50 09 53 08
ANNECY-LE-VIEUX	CROUS SIMONE VEIL	Etudiant	120	2, chemin de Bellevue – 74940 ANNECY-LE-VIEUX	CROUS	04 50 09 53 08
ANNECY	LOGITOP LES QUAIS	Etudiant + Jeunes	48	24, avenue de Chêvene – 74000 ANNECY	AATES	04 50 02 05 39
ANNECY-LE-VIEUX	BERNARD CHEVRON (EVIRES)	Etudiant + Tous publics	150	3, rue des Martyrs - 74940 ANNECY-LE-VIEUX	IDEIS	04 50 23 02 33
ANNECY	FJT LA TOURNETTE	Insertion professionnelle	95	1, avenue du Rhône – 74000 ANNECY		04 50 45 34 81
SEYNOD	FOYER DES COMPAGNONS	Insertion professionnelle	51	29, rue des Sports – 74600 ANNECY		04 50 88 90 41
ANNECY	FJT LES ROMAINS-BOUTAE	Tous publics	114	7, avenue des Iles – 74000 ANNECY		04 50 57 18 56
ANNECY	FJT LE NOVEL	Tous publics	100	26, chemin du Maquis – 74000 ANNECY		04 50 23 02 89
ANNECY-LE-VIEUX	LA MELITTE	Tous publics	57	2, allée des Abeilles - 74940 ANNECY-LE-VIEUX	AATES	04 50 02 05 39

Envoyé en préfecture le 16/01/2020
Reçu en préfecture le 16/01/2020
Affiché le 
ID : 074-200056141-20191209-DEL762019-DE

n° 77/2019

OBJET : PDIPR – Adhésion au groupement de commandes pour la commande et l'achat de matériel de signalétique conforme à la charte départementale de balisage -

Monsieur le Maire rappelle :

Qu'au terme de l'article L 361-1 et suivants du code de l'environnement, le Département de la Haute-Savoie est compétent pour élaborer le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

Le Département a voté par délibération le 10 décembre 2013 (délibération n°CG-2013-347) une nouvelle politique randonnée qui place les randonneurs au cœur de ses objectifs. Elle a pour ambition de répondre à ses principales attentes, à savoir entre autres, l'excellente qualité en matière d'entretien des sentiers et de balisage, à travers le respect de la charte départementale de balisage sur les sentiers PDIPR. Pour garantir la mise en œuvre de la politique randonnée, le Conseil départemental répond par une présence technique et financière plus forte auprès des collectivités.

Les collectivités de Haute-Savoie sont impliquées pour la création et la valorisation d'une offre de randonnée de qualité. Leur concertation et leur implication sont fondamentales pour garantir sur le terrain un réseau PDIPR cohérent et de qualité.

Depuis 1996, le Conseil départemental a défini une charte de balisage pour l'ensemble du réseau PDIPR et a abouti en 2009 à sa version contemporaine. Aujourd'hui, 70% du réseau PDIPR est balisé avec la charte départementale de randonnée et contribue à une meilleure lisibilité du réseau de sentiers pour les randonneurs locaux et touristes.

L'achat du matériel de signalétique conforme à la charte représente plusieurs commandes par an pour chaque territoire, que ce soit pour le balisage intégral d'un itinéraire ou le remplacement ponctuel d'éléments de signalétique sujets à des dégradations. La commande et la livraison de matériel de balisage doivent être simples et efficaces pour l'ensemble des collectivités concernées par la randonnée.

Pour des raisons techniques, économiques, administratives et de cohérence avec la charte départementale de balisage, le Département et les collectivités ont décidé de recourir aux procédures de consultation collective prévues par l'article L2113-6 et L2113-7 du Code de la Commande Publique, en vue de confier aux mêmes prestataires les différents marchés nécessaires à la réalisation des opérations d'achat de matériels de signalétique conforme à la charte départementale de balisage.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal d'adhérer au groupement de commandes dont les membres seront des collectivités responsables de l'achat du matériel de signalétiques conforme à la Charte départementale de balisage.

La constitution du groupement et son fonctionnement est formalisée par une convention qu'il vous est proposé d'adopter.

Le groupement prendra fin 10 ans après la signature de chacun des membres du groupement.

Le Conseil départemental assurera les fonctions de coordonnateur du groupement. Il désignera un mandataire pour l'accompagner dans les missions qui lui incombent dans le cadre de la coordination du groupement de commandes. Il sera en charge :

- D'assurer dans le respect des dispositions du code de la commande publique, l'organisation et la mise en œuvre de l'ensemble des consultations et des opérations de sélection des entreprises prestataires.
- De signer les marchés et de les notifier.
- D'exécuter les marchés au nom de l'ensemble des membres du groupement.

La Commission d'appel d'offre sera celle du Conseil départemental, coordonnateur du groupement de commandes.

Chaque membre du groupement procédera aux remboursements auprès du coordonnateur, à réception des titres de recettes émis après chaque commande du matériel de balisage. La commande du matériel de balisage sera encadrée par une procédure et un calendrier fixés dans la convention constitutive.

Chaque membre devra identifier un interlocuteur référent technique sentiers, en charge de la gestion de la commande du matériel de balisage. Plusieurs membres du groupement peuvent avoir un même référent technique sentiers

**Ainsi, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,
à l'unanimité,**

- **AUTORISE** la constitution d'un groupement de commandes auquel participeront des collectivités responsables de l'achat du matériel de signalétiques conforme à la Charte départementale de balisage.
- **DESIGNE** comme référent Alain CARRERA,
- **ACCEPTÉ** les termes et les procédures de la convention constitutive du groupement de commandes pour la commande et l'achat de matériels de signalétique conforme à la charte départementale de balisage.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer la convention ainsi que tous les documents demandés.
- **ACCEPTÉ** que le Conseil départemental soit désigné comme coordonnateur du groupement ainsi formé et qu'il mandate un prestataire pour assurer toutes ou parties de ses missions qui lui incombent dans le cadre du groupement de commandes.
- **AUTORISE** le mandataire du coordonnateur, à savoir le Conseil départemental, à signer et exécuter les marchés à venir.

n° 78/2019

**OBJET : Construction de vestiaires de foot à Menthon-Saint-Bernard :
avis sur le projet du SIVOM -**

Monsieur le Maire rappelle que le SIVOM de la Tournette s'est attaché les services d'un architecte pour la reconstruction des vestiaires des terrains de football de Menthon-Saint-Bernard, dont la vétusté est avérée.

Trois projets différents, tant d'un point de vue architectural que d'un point de vue financier, ont été présentés.

Le projet privilégié par le SIVOM s'avère être le moins coûteux des trois, mais est tout de même estimé à plus de 2 000 000 € hors taxes et hors coûts relatifs au désamiantage.

Aussi, ce projet peut interpeller à double titre. De toute évidence pour son coût, supérieur à 4000 € au m² là où la moyenne des constructions se situe généralement entre 2000 et 2500 € au m². Ensuite par son dimensionnement puisque huit vestiaires joueurs sont notamment prévus. Ce point ne découle pas d'une obligation réglementaire mais d'un parti pris, probablement entendable par ailleurs. Malgré tout, il n'est pas précisé si d'autres options ont été envisagées, comme la réalisation de six vestiaires et non huit, et ce qui a conduit à écarter ces options le cas échéant.

A ce jour, il est important de préciser que les communes ne sont pas appelées à se prononcer sur le projet du SIVOM. La prochaine étape, à savoir le dépôt du permis de construire, étant du ressort du syndicat uniquement.

Toutefois, cette étape conditionnera largement la suite du projet et notamment le marché public à intervenir pour la réalisation des travaux et ses incidences financières et budgétaires, pour lesquelles les communes seront directement impactées par voie de conséquence.

C'est d'ailleurs dans cette logique que la commune de Talloires-Montmin avait demandé, à la création du SIVOM de la Tournette, qu'une consultation des communes membres pour tout projet supérieur à un seuil à définir soit mise en place.

Considérant ce qui précède, un prochain dépôt du permis de construire semble précipité, d'autant plus que le renouvellement municipal de mars prochain pourrait conduire à une volonté politique différente de celle actuellement menée.

Dès lors, il est proposé de demander au SIVOM de différer sa décision et le dépôt du permis de construire à après les renouvellements municipaux et donc du comité syndical.

**Ainsi le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,
et à l'unanimité,**

DEMANDE au SIVOM de la Tournette de ne pas déposer de permis de construire pour la rénovation des vestiaires de football de Menthon-Saint-Bernard et de suspendre l'avancement du dossier dans l'attente des élections municipales à venir.

FIN de la séance : 21 h 40.