L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN, le

ENTRE,

– La commune de PRAZ-SUR-ARLY, identifiée sous le numéro SIRET 217 402 155 000 14 APE 751 A, représentée par son maire en exercice Monsieur Yann JACCAZ agissant au nom de ladite commune, en vertu d'une Délibération du Conseil Municipal du,

Ci-après désignée sous le vocable la « COMMUNE »

d'une part,

ET

L'entreprise EIFFAGE IMMOBILIER CENTRE-EST, Société par Actions Simplifiée au capital de 15.000 €, dont le siège social est situé à LYON (69002) – 3 rue Hrant Dink – immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon, sous le numéro 317 959 989,

Représentée par Marie Sophie BAZIN ou toute autre personne physique ou morale de son choix qu'elle se substituerait,

Ci-après désignée sous le vocable le « CONSTRUCTEUR »

d'autre part,

Il est exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSE

Praz sur Arly est un village station touristique qui vit principalement des activités ski l'hiver et randonnée l'été.
Elle dispose aujourd'hui d'un parc d'hébergement de 10 000 lits environ dont une proportion de 38% de lits banalisés.
Toutefois ce parc apparaît sous dimensionné par rapport :
- à la taille du domaine skiable, de l'offre d'équipements;
- par rapport aux projets de réorganisation urbaine et de mise en valeur du centre village et du futur quartier touristique au pied des pistes.
- projet de retenue collinaire et de plan d'eau de Plan de Cassioz.

La hausse du nombre de lits banalisés et de la qualité du produit touristique doivent permettre à la commune de rester attractive et compétitive sur le marché du tourisme des stations de moyennes montagne, sans perdre son identité.

La création de résidences de tourisme en zone de montagne constitue par conséquent un enjeu en terme de développement économique et touristique durable. L'organisation d'une telle activité doit donc être encadrée. En effet, par son caractère d'opération d'aménagement touristique, celle-ci relève des dispositions des articles L.342-1 et suivants du code du Tourisme, relative à l'obligation de conventionnement de type "Loi Montagne".

« En zone de montagne, la mise en œuvre des opérations d'aménagement touristique s'effectue sous le contrôle d'une commune, d'un groupement de communes ou d'un syndicat mixte regroupant des collectivités territoriales. Sauf recours à la formule de la régie, cette mise en œuvre s'effectue dans les conditions suivantes :

1° Chaque opérateur doit contracter avec la commune ou le groupement de communes ou le syndicat mixte compétent ;

2° Chacun des contrats porte sur l'un ou plusieurs des objets constitutifs de l'opération touristique : études, aménagement foncier et immobilier, réalisation et gestion des équipements collectifs, construction et exploitation du réseau de remontées mécaniques, gestion des services publics, animation et promotion.

De ce fait, une convention signée entre le constructeur et la commune permettra d'assurer la durée de la mise en location, une part de logements pour le personnel, ... dans le but de maintenir une activité économique sur le territoire.

Dans le cadre de la demande de permis de construire n° 074 215 21 A 0004 déposée le 29/01/2021 par la Société EIFFAGE, relatif à la construction d'une résidence de tourisme 4 étoiles comprenant 77 logements et un espace ludique (piscine, SPA, hammam, sauna, fitness espace bien-être,...), la commune et le constructeur décident de mettre en place ce type de convention afin de fixer les conditions de réalisation du projet, avec notamment l'obligation d'exploiter pour une durée de 25 ans à partir de la date de signature de la présente (durée d'amortissement des projets du front de neige et des amortissements des remontées mécaniques liées) au minimum les ouvrages selon leur destination initiale.

Ceci étant exposé, il est rappelé que :
Le constructeur EIFFAGE a déposé une demande de permis de construire en Mairie en vue de réaliser le programme suivant (voir tableau annexe 1) :
- Logements touristiques 4111 m²
- Espace services 479 m² dont 72 m² de bassin de piscine

- 87 places de stationnements dont 5 PMR

Soit une surface totale de 4590 m² pour 430 lits touristiques.

Le terrain est situé en zone Ut au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 05 février 2018.

Conformément aux dispositions de l'article L.342-1 du Code du Tourisme remplaçant l'article 42 de la loi Montagne, les constructions et l'exploitation à usage de résidence de tourisme s'exécuteront dans les conditions qui seront définies dans la présente convention.

CONVENTION

ARTICLE I - OBJET

La présente convention a pour objet de définir, conformément aux dispositions de l'article L.342-1 du code précité, les conditions dans lesquelles sera construit puis exploité le projet de résidence de tourisme " Les Granges de l'Arly".

LE CONSTRUCTEUR s'engage à réaliser une résidence de tourisme conforme au permis de construire et d'obliger le premier exploitant à solliciter le classement « Résidence de tourisme » 4 étoiles.

Afin de pérenniser l'affectation de résidence de tourisme, garantissant le renforcement puis le maintien de la capacité d'hébergement de la station en lits touristiques banalisés, avec un niveau élevé de qualité et des prestations hôtelières, LE CONSTRUCTEUR constitue également à titre de servitude réelle temporaire de 25 ans, d'affecter les logements prévues dans le permis de construire susvisé et tous les locaux et équipement de service (accueil, piscine, spa, salle de fitness) de manière à maintenir le classement
résidence de tourisme de catégorie 4 étoiles conformément au règlement en vigueur

LE CONSTRUCTEUR s'oblige à imposer, la servitude d'affectation constituée aux termes des présentes à tout acquéreur ou preneur des droits de construire l'ensemble immobilier grevé de ladite servitude, ainsi qu'à tout bénéficiaire d'un droit de propriété ou de jouissance ou d'usage et/ou d'habitation de tout ou partie des suites et appartements et locaux d'exploitation et/ou du fonds de commerce de la résidence de tourisme et ce pendant toute la durée de la convention.

La présente convention s'impose :

- Au Constructeur.
- A tout propriétaire d'un lot de copropriété au sein de l'ensemble immobilier.
- Aux exploitants successifs de l'ensemble immobilier, quel que soit le mode d'exploitation.

ARTICLE II - PROGRAMME

Voir tableau Annexe 1

Calendrier des travaux
Démarrage prévisionnel des travaux : T3 2022
Ouverture prévisionnelle de la résidence : T3 2024

ARTICLE III -LOGEMENT SAISONNIER

Le logement du personnel de l'établissement sera obligatoirement assuré par le CONSTRUCTEUR dans les conditions suivantes :
Application du ratio d'1 employé par tranche de 25 logements touristiques affectés au logement saisonnier soit **3 employés à loger** lot B03 T3 en RDC du bâtiment B.
Le gestionnaire ODALYS s'engage à missionner des prestataires de service locaux pour les services décentralisés.
Le CONSTRUCTEUR devra justifier au sein de son permis de construire qu'il répond à cette obligation et préciser l'emplacement exact et la surface de ce logement.

ARTICLE IV - REPRODUCTION DES OBLIGATIONS

Le constructeur s'engage à reproduire les articles I, II, III ci-dessus dans tous les documents contractuels relatifs au programme concerné.

En effet, cette charge réelle à titre de servitude d'affecter, avec interdiction de changer d'affectation, à usage exclusif de résidence de tourisme de catégorie 4 étoiles dans les proportions sus-définies, de cet ensemble immobilier et de tous les équipements de services devra être rapportée :

- Dans tout règlement de copropriété et/ou état descriptif de division à intervenir ayant pour objet l'ensemble immobilier de résidence de tourisme édifier ;
- Dans tout acte réalisant ou constatant le transfert de propriété (vente, donation, dation en paiement, apport en société, transfert, etc...) ou de jouissance (bail, concession,..) des locaux d'exploitation de la résidence de tourisme ;
- Dans tout acte ayant pour objet l'exploitation de la résidence de tourisme (location gérance, ..)
- -et encore dans tout acte ayant pour objet d'autoriser l'usage de résidence de tourisme.

La présente convention sera présentée à l'Assemblée Générale des Copropriétaires

A l'expiration des premiers baux commerciaux conclus pour l'exploitation de l'ensemble immobilier avec la société Odalys Résidences (premier exploitant), quelle qu'en soit la cause, les propriétaires devront obligatoirement engager des démarches pour contracter avec un nouvel opérateur exploitant en résidence de tourisme 4 étoiles à l'exclusion de tout autre type de mode d'exploitation.

ARTICLE V – PERIODES D'OUVERTURE

Le futur gestionnaire s'engage à assurer une ouverture de résidence de tourisme incluant tous les services :
Les périodes d'ouverture de la résidence seront ;

- Pour la saison hivernale : a minima les dates d'ouverture des Remontées Mécaniques
- Pour la saison estivale : du dernier week-end de juin au 1er week-end de septembre

Si la demande est présente, les périodes d'ouverture pourront être augmentées
La piscine et les espaces annexes seront à l'usage exclusif des résidents et gérés directement par ODALYS.

ARTICLE VI – MODIFICATIONS

Le constructeur s'engage à n'apporter aucune modification aux conditions visées aux articles 1 à 5 ci-dessus.
En outre, en cas de cessation d'activité avant le terme de la présente convention ou changement de gestionnaire, le projet éventuel de transformation de résidence de tourisme devra respecter les termes de la présente et ne pourra en rien diminuer le nombre de lits.

ARTICLE VII -CONTROLE

La Commune exercera un contrôle du respect des termes des présentes en période d'ouverture de *résidence de tourisme*. Celui-ci sera effectué par un agent assermenté une fois par année.
Cette dernière s'engage à ce que ces contrôles ne revêtent pas un caractère vexatoire ou contraignant pour l'exploitation des lieux et la tranquillité des clients.

Si ces contrôles doivent porter sur les locaux privatifs, ils ne pourront être exercés qu'après accord pris avec les occupants sur les dates et heures. Au-delà de trois refus, il reviendra à la Commune de convenir de la date et horaire.
La Commune sera autorisée à demander toute pièce au constructeur ou à l'exploitant / gestionnaire pouvant justifier de l'exploitation des surfaces de plancher à vocation de logements touristiques et de services correspondant.

ARTICLE VIII - CADUCITE

La convention sera nulle en cas de refus de permis de construire.

ARTICLE IX - RESILIATION

La convention sera résiliée si bon le semble à la commune un mois après mise en demeure infructueuse :
- en cas de non-respect des dispositions du permis de construire ;
- en cas de non-respect des obligations incombant au constructeur.

En cas de résiliation motivée de la présente convention :
- le projet devra respecter les règles d'urbanisme applicables à la construction
- le responsable du manquement devra verser à la commune l'indemnité prévue à l'article X de la présente convention.

ARTICLE X - NON RESPECT DES TERMES DE LA CONVENTION

Dans l'hypothèse où le promoteur, les propriétaires ou l'exploitant ne respecteraient pas les termes de la présente pendant la durée de ladite convention, l'opérateur fautif s'obligerait à verser à la commune l'indemnité suivante:
Calcul de l'indemnité:
- Pour la désaffectation: **3000 euros** multipliés par les m² de surface de plancher désaffectés de leur vocation prévue ci-dessus (base des 3000€/m² sera indexée sur le dernier indice du coût de la construction connue au jour du constat de l'infraction)
- Pour le non-respect des dates d'ouvertures: **200 euros** par jour de fermeture de l'établissement ou des services obligatoires.
Ces pénalités seront exigibles dès le constat de carence.

ARTICLE XI - SIGNATURE

La présente convention qui devra être signée préalablement à la délivrance du permis de construire, prend effet à compter de la date de signature.

ARTICLE XII - GESTIONNAIRE

Le CONSTRUCTEUR s'engage à exploiter et à faire exploiter l'établissement dans le cadre d'une gestion de résidence de tourisme privilégiant la qualité de l'accueil et du service afin d'obtenir une excellente fidélisation de la clientèle **sur une durée de 25 ans à partir de la présente**.
Dans ce cadre, il est annexé à la présente convention le protocole d'accord signé entre le CONSTRUCTEUR et la société ODALYS, gestionnaire de la résidence de tourisme.

ARTICLE XIII - FIN DE LA CONVENTION

Au minimum 6 mois avant le terme de la présente convention, le syndic de copropriété devra notifier de façon expresse à la commune la suite qu'il compte réserver à l'établissement.

ARTICLE XIV - CONTENTIEUX

Conformément à la loi les litiges relatifs à l'application de la présente convention sont du ressort du Tribunal Administratif de Grenoble.

ARTICLE XV – ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE XVI - PUBLICATION

La présente sera au bureau des hypothèques de Bonneville par la partie la plus diligente. Le constructeur s'engage à faire accepter la présente convention à ses ayants droits successifs ou à toute personne physique ou morale qui se substituerait ultérieurement.
Dans ce cas, le constructeur signataire reste tenu solidairement des engagements souscrits sauf libération expresse de la Commune.

Fait le ..... à Praz sur Arly,

En quatre exemplaires dont un pour l'enregistrement

La « COMMUNE »

Le « CONSTRUCTEUR »

Pièce annexe : convention d'exploitation
Bail commercial