

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
REUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 SEPTEMBRE 2025

L'an deux-mille-vingt-cinq, le seize septembre, le Conseil communautaire s'est réuni à vingt heures, dans les locaux du siège de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes, sur convocation adressée à tous ses membres, le dix septembre précédent, par Monsieur Gérard FOURNIER-BIDOZ, Président en exercice.

Conseillers en exercice : 31

Présents : 21

ALEX : Claude CHARBONNIER

LA BALME-DE-THUY : Pierre BARRUCAND

LE BOUCHET-MONT-CHARVIN : Franck PACCARD

LES CLEFS : Sébastien BRIAND

LA CLUSAZ : Pascale MEROTTO

DINGY-SAINT-CLAIR : Bruno DUMEIGNIL, Catherine MARGUERET

LE GRAND-BORNAND : Jean-Michel DELOCHE, André PERRILLAT-AMEDE

MANIGOD : Stéphane CHAUSSON, Isabelle LOUBET GUELPA

SAINT-JEAN-DE-SIXT : Danièle CARTERON

SERRAVAL : Vincent HUDRY-CLERGEON

THÔNES : Grégory BAERT, Claire BARRIN, Claude COLLOMB-PATTON, Chantal PASSET, Graziella POURROY-SOLARI, Nelly VEYRAT-DUREBEX

LES VILLARDS-SUR-THÔNES : Odile DELPECH-SINET, Gérard FOURNIER-BIDOZ

Pouvoirs : 5

Nathalie BULEUX à Sébastien BRIAND, Catherine HAUETER à Claude CHARBONNIER, Didier LATHUILLE à Danièle CARTERON, Philippe ROISINE à Vincent HUDRY-CLERGEON, Didier THEVENET à Pascale MEROTTO

Excusée : 1

Hélène FAVRE BONVIN

Absents : 4

Stéphane BESSON, Benjamin DELOCHE, Rémi FRADIN, Alexandre HAMELIN

Secrétaire de séance : Nelly VEYRAT-DUREBEX

DEL2025-086 - REALISATION D'UN PROJET IMMOBILIER DE LOGEMENT SOCIAL AU VIKING – APPROBATION DES TERMES DU CONTRAT ENCADRANT LES NEGOCIATIONS PRECONTRACTUELLES

Rapporteur : Monsieur le Président

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L2121-21, L2121-33 et L5211-2 ;

Vu la décision du Conseil d'Etat n° 120 000 du 29 juin 1994, jurisprudence « Agard » ;

Vu la décision n°2023/025 du 2 août 2023 relative à la convention d'assistance technique avec le Département de la Haute-Savoie définissant les conditions de réalisation d'une étude pré-opérationnelle relative à un projet de construction de logements social ;

Vu le rapport de l'étude pré-opérationnelle du pôle de compétence du Département de la Haute-Savoie transmis le 23 mai 2024 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n°2024-066 du 9 juillet 2024 relative à l'engagement d'un appel à manifestation d'intérêt pour la réalisation d'un projet immobilier de logement social au lieu-dit « Le Viking » aux Villards-sur-Thônes ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n°2024-067 du 9 juillet 2024 relative à l'élaboration d'un comité technique pour l'appel à manifestation d'intérêt relatif à la réalisation d'un projet immobilier de logement social au lieu-dit « Le Viking » aux Villards-sur-Thônes ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n°2025-060 du 27 mai 2025 relative à la sélection de l'opérateur à l'appel à manifestation d'intérêt concernant la réalisation du projet immobilier de logement social « Le Viking » aux Villards-sur-Thônes ;

Vu l'avis du bureau communautaire du 9 septembre 2025,

Considérant que la CCVT a approuvé le principe d'un projet d'aménagement d'une opération de logement social au lieu-dit « Le Viking » sur la commune des Villards-sur-Thônes, sur la base des éléments issus de l'étude de faisabilité du pôle de compétence ;

Considérant qu'un appel à manifestation d'intérêt a été lancé en date du 12 novembre 2024, afin d'impulser la réalisation du projet immobilier ;

Considérant qu'à l'issue de la sélection, le comité technique valant comité d'attribution a retenu le 19 mai 2025 le projet porté par Haute-Savoie Habitat et sa filiale coopérative IDEIS pour la réalisation de logements locatifs sociaux et de logements en Bail Réel Solidaire en partenariat avec La Foncière 74 ;

Considérant que la sélection du projet a été approuvée par le Conseil communautaire en date du 27 mai 2025 ;

Il convient, à ce jour, de délimiter les termes de la collaboration avec Haute-Savoie Habitat, Ideis et La Foncière 74.

1- En premier lieu, l'étude de faisabilité menée par Haute-Savoie Habitat et IDEIS dans le cadre de leur candidature à l'AMI et acceptée par la CCVT constitue les premiers accords entre les parties.

- L'offre de Haute-Savoie Habitat et IDEIS proposait deux options concernant les typologies de logements locatifs sociaux sur lesquelles il était demandé à la CCVT de se positionner.

Sur ce point, la CCVT a décidé de verser une subvention d'équilibre jusqu'à 45 000 € afin de réaliser les objectifs de répartition des typologies de logements locatifs sociaux inscrit au projet de PLH à l'échelle de l'opération (4 PLAI, 5 PLUS et 1 PLS),

- L'obtention des agréments relatifs aux prêts locatifs aidés par la Préfecture de la Haute-Savoie nécessitera des garanties d'emprunts à hauteur de la totalité des prêts PLAI, PLS, PLUS et Booster qui incombent à la Commune ou à la CCVT, en complément des garanties accordées par le Département de la Haute Savoie.

Sur ce point, la CCVT a décidé de garantir les prêts, en complément des garanties accordées par le Département de la Haute Savoie.

2- Subséquemment, préalablement à l'élaboration des actes notariés, afin de définir les droits et obligations des parties dans le cadre des négociations qu'elles s'engagent à mener ensemble, la CCVT, Haute-Savoie Habitat, IDEIS et La Foncière 74 élaborent et signent un contrat encadrant les négociations précontractuelles.

Le contrat vise à définir les modalités de maîtrise du foncier par le bénéficiaire et les éléments et obligations essentiels à la réalisation du projet, notamment la détermination de l'assiette foncière de l'opération et le prix.

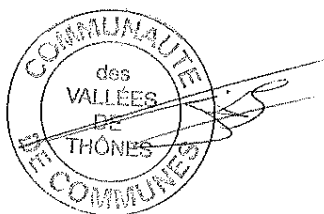
Le contrat encadrant les négociations précontractuelles est joint en annexe.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire, à l'unanimité :

- **APPROUVE** la répartition des typologies de logements sociaux telle que définie dans le cadre de l'opération, conformément aux orientations du PLH, et les conditions financières y afférentes, notamment la possibilité d'une subvention d'équilibre d'un montant maximum de 45 000 € ;
- **DECIDE** de garantir les prêts locatifs sociaux PLAI, PLS, PLUS et Booster, en complément des garanties accordées par le Département de la Haute Savoie ;
- **APPROUVE** les termes de la convention de négociations précontractuelles relative au projet immobilier « Le Viking », conclue entre la Communauté de communes des Vallées de Thônes, Haute-Savoie Habitat, IDEIS et La Foncière 74, annexée à la présente délibération et qui en fait partie intégrante ;
- **AUTORISE** Monsieur le Président à signer ladite convention, à intervenir dans toute négociation et à signer tout document s'y rapportant, ainsi qu'à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Le Président
Gérard FOURNIER-BIDOZ

La Secrétaire de séance
Nelly VEYRAT-DUREBEX



A handwritten signature in black ink, likely belonging to Nelly Veyrat-Durebex.

*Délibération transmise en Préfecture le 26 septembre 2025
Publiée le 26 septembre 2025*

Construction de 25 logements aux Villards sur Thônes

(10 logements locatifs sociaux et 15 logements en Bail Réel Solidaire)

CONTRAT ENCADRANT LES NEGOCIATIONS PRECONTRACTUELLES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALLEES DE THÔNES, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, personne morale de droit public, située dans le département de la HAUTE-SAVOIE, dont l'adresse est à THONES (74230), 14 Rue Bienheureux Pierre Favre, identifiée au SIREN sous le numéro 247 400 617, représentée à l'acte par Monsieur Gérard FOURNIER-BIDOZ, Président de l'EPCI et agissant en cette qualité et en exécution d'une délibération numéro DEL2025-086 du Conseil communautaire en date du 16 septembre 2025, devenue exécutoire suite à sa transmission à la préfecture de la Haute-Savoie le 26 septembre 2025 et de sa publication par voie d'affichage à compter du 26 septembre 2025, dont un extrait conforme est ci-annexé ;

Ci-après dénommé le « **PROPRIETAIRE** » ;

DE PREMIERE PART

ET

1°) L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA HAUTE-SAVOIE, établissement public à caractère industriel et commercial dont le siège social est situé 2 Rue Marc Le Roux à Annecy (74), identifié au répertoire SIREN numéro sous le numéro 349185611 et immatriculé au registre du commerce et des sociétés d'Annecy, représenté par Monsieur Pierre-Yves ANTRAS, agissant en qualité de Directeur général, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'administration du 19 septembre 2003, et sur le fondement des articles R 421-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;

2°) La Société dénommée IDEIS-IMMOBILIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET D'INNOVATION SOCIALE, Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif d'Habitations à Loyer Modéré, au capital variable, dont le siège est à Annecy (74000), 2 Rue Marc Leroux, identifiée au SIREN sous le numéro 777997214 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY, représentée par Monsieur Vincent MOENNE-LOCCOZ, Directeur Général de la Société IDEIS fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société en date du 24 février 2025 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 25 des statuts de ladite Société.

Ci-après dénommé(s) le/les « **BENEFICIAIRE(S)** » ;

DE SECONDE PART

ET

3°) L'Etablissement public dénommé GROUPEMENT d'INTERET PUBLIC FONCIERE DE LA HAUTE SAVOIE, Groupement d'intérêt Public (GIP), dont le siège est à Allonzier-la-caille (74 350), 1510 route de l'Army, identifiée au Répertoire National des Entreprises et de leurs Etablissements sous le numéro SIREN 130 026 008 et non immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

Organisme de foncier solidaire au sens de l'article L 329-1 du Code de l'urbanisme ayant fait l'objet d'un agrément par Monsieur le Préfet de Région, cet agrément n'ayant pas été retiré ou suspendu depuis, ainsi déclaré par la FONCIERE DE HAUTE SAVOIE.

Ci-après dénommées ensemble, le cas échéant, les « **PARTIES** ».

Les PARTIES conviennent de ce qui suit :

Article 1 - OBJET DU CONTRAT

Dans le cadre de sa politique de production de logements sociaux, la **COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALLEES DE THÔNES** susnommée a désigné le BENEFCIAIRE et LA FONCIERE 74 susnommé, en sa qualité de bailleur social, pour le développement d'une opération de construction dont les caractéristiques principales sont définies ci-après à l'**article 3**.

Le présent contrat a pour objet de définir les droits et obligations des PARTIES dans le cadre des négociations qu'elles s'engagent à mener ensemble, en vue de la réalisation par le BENEFCIAIRE de l'opération ci-après décrite à l'**article 3**.

Les négociations, objets des présentes, seront menées en vue de permettre aux PARTIES de parvenir à un accord entre elles quant au type de contrat à conclure, dont l'objet porte :

- Sur la maîtrise du foncier par le BENEFCIAIRE et LA FONCIERE 74 dans le cadre de l'opération ci-après décrite à l'**article 3** ;
- Sur les éléments et obligations essentiels dudit contrat, tels que notamment la détermination de l'assiette foncière de l'opération et le prix.

Il est ici précisé qu'une étude de faisabilité a été menée par le BENEFCIAIRE et acceptée par le PROPRIETAIRE. Cette étude de faisabilité constitue donc les premiers accords entre les PARTIES et porte notamment sur les éléments suivants :

- La mise à disposition par voie de bail emphytéotique à titre gratuit d'une durée de 75 ans par le PROPRIETAIRE au profit de Haute-Savoie HABITAT pour la partie locative du programme.
- L'acquisition à hauteur de 150 € / m² SP minimum par la Foncière 74 auprès du PROPRIETAIRE pour la partie en Bail Réel Solidaire.
- La signature d'un Bail Réel Solidaire par la Foncière 74 au profit d'IDEIS pour une durée de 99 ans moyennant un loyer canon à titre gratuit.
- Une subvention d'équilibre du PROPRIETAIRE au profit de Haute-Savoie HABITAT à hauteur de 45 000 € afin de respecter les préconisations du PLH (10% de PLS, soit 1 logement) à l'échelle de l'opération

Ces premiers accords ont été déterminées entre les parties sur la base d'un coût de construction de 2 270 € HT/m² de surface habitable, y compris aléas, pour les logements locatifs et 2 350,00 € HT/m² de surface habitable, y compris aléas, pour les logements en BRS ainsi que sur les conditions de la faisabilité en terme fiscal et de financements (subventions).

Si pendant la durée de validité du présent contrat, les conditions de faisabilité et le coût de la construction demeurent inchangés, les éléments ci-dessus décrits concernant la nature juridique des actes à régulariser entre les PARTIES et leurs économies n'ont pas vocation à entrer dans les négociations pré-contractuelles.

Il est ici rappelé qu'en application des dispositions de l'article 1112 alinéa 1^{er} du Code civil, les négociations, leur déroulement et leur rupture doivent rester libres, sous réserve de l'abus et du respect des obligations de bonne foi, d'information et de confidentialité.

Article 2 - TERRAIN D'ASSIETTE DE L'OPERATION PROJETEE

La désignation exacte du terrain d'assiette de l'opération décrite ci-après à l'**article 3** n'est pas déterminée à ce jour, sa détermination faisant l'objet des négociations à mener entre les PARTIES.

Les PARTIES s'accordent toutefois d'ores et déjà sur l'assiette suivante :

Sur le territoire de la Commune de **LES VILLARDS SUR THÔNES**, route des rasses, lieu-dit « *le viking* », sur une surface d'environ 5 066 m² à prendre sur les parcelles cadastrées A 5493 et A 5405, figurant au cadastre de ladite Commune et libre de construction.

Précision étant ici faite que les parcelles, ci-dessus désignées, on fait l'objet d'un précédent projet de construction d'EHPAD dont les travaux de terrassement ont déclenché un glissement de terrain à l'amont. Le terrain présente à ce jour un terrassement ouvert avec une paroi clouée confortée par des enrochements.

Dès à présent, les PARTIES conviennent qu'une étude de type G2 PRO devra confirmer la faisabilité du projet décrit à l'article 3.

Article 3 - PRESENTATION DE L'OPERATION PROJETEE

Sous réserve de sa faisabilité aux plans juridique, technique et financier et des négociations qui seront menées entre les PARTIES dans le cadre des présentes, l'opération projetée consiste en :

- La construction de minimum 25 logements répartis en 3 bâtiments. Deux constructions (B et C) sont situées à l'aval au sud / est de la parcelle de façon à ne pas empiéter sur les enrochements stabilisant le terrain. Le troisième bâtiment (A) de taille plus réduite et un peu plus encastré dans la pente, vient se positionner à l'ouest du tènement. Chaque bâtiment développe des locaux vélos et chaque logement bénéficie d'une cave et d'un espace extérieur.
- La réalisation d'une nappe de stationnements non boxés en sous-sol sous les bâtiments B et C, à raison d'une place par logement.
- L'aménagement de stationnements extérieurs en minimisant l'impact sur les enrochements, représentant une place par logement BRS et 4 places visiteurs, soit un minimum de 19 places extérieures.
- La réalisation d'un accès à la parcelle et au chalet voisin, en limite de propriété sud du tènement. 2 places de parking à destination du chalet sont positionnées vers l'accès.



Les projections ci-dessus sont données à titre purement indicatif. Un concours de maîtrise d'œuvre permettra de retenir un plan d'aménagement définitif.

A ce stade, la répartition des logements envisagée est la suivante :

- Le bâtiment B locatif comprend 10 logements locatifs (2T4 / 3T3 / 5T2)
- Le bâtiment A comprend 6 logements en BRS (2T4 / 3T3 / 1T2)
- Le bâtiment C comprend 9 logements en BRS (3T4 / 5T3 / 1T2)

Sur cette base, les surfaces développées s'élèvent à :

- SP globale = 1729 m² dont 639 m² SP pour les logements locatifs et 1090 m² SP pour les logements en BRS
- Surface habitable = 1608 m² dont 594 m² SHAB pour les logements locatifs et 1014 m² SHAB pour les logements en BRS

A ce stade, 2 hypothèses sont envisagées pour la répartition des financements des logements locatifs :

- 1^{er} scénario : 4 PLUS / 4 PLAI / 2 PLS. A noter que cette répartition n'est pas conforme aux attentes du PLH (20% PLS au lieu de 10%) mais nécessaire pour l'équilibre de l'opération.
- 2^{ème} scénario : 5 PLUS / 4 PLAI / 1 PLS. Conforme aux préconisations du PLH (1 logement PLS soit 10%), mais nécessite une participation de la communauté de commune de 45 000€.

Article 4 - OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE

Dans le cadre des négociations objet des présentes, dès la date de signature du présent contrat et pendant toute sa durée de validité, le PROPRIETAIRE s'engage envers le BENEFICIAIRE et LA FONCIERE 74 à :

- L'autoriser à pénétrer sur le terrain aux jours, heures et conditions fixées d'un commun accord entre les PARTIES pour effectuer :
 - o Tous relevés de géomètre nécessaires pour la constitution du dossier de construction,
 - o Toutes mesures,
 - o Toute(s) étude(s), et notamment la réalisation de(s) l'étude(s) géotechnique(s) et de pollution,
- L'autoriser à déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme relative à l'opération ci-dessus décrite à l'**article 3** et à assurer le suivi de l'autorisation obtenue le cas échéant, en ce compris l'affichage, le constat d'affichage, le contentieux qui pourrait survenir dans le cadre de la délivrance de cette autorisation d'urbanisme.
- Dans l'hypothèse où serait révélée l'existence d'un bail rural sur toute ou partie de l'emprise foncière telle que décrite ci-dessus à l'**article 2**, faire son affaire personnelle de la résiliation dudit bail et de ses conséquences financières, en ce compris le paiement de l'indemnité d'éviction éventuellement due.
- Le cas échéant et si les présentes négociations aboutissent, signer une promesse de contrat ou le contrat définitif portant sur la maîtrise du foncier par le BENEFICIAIRE et LA FONCIERE 74, aux conditions ci-après développées à l'**article 5** et d'ores et déjà acceptées par lui.
- Et, de manière générale, accomplir de bonne foi toutes les démarches nécessaires en vue de faire aboutir les présentes négociations.

La présente convention ne vaut pas autorisation pour le PROPRIETAIRE de donner des directives ou sujétions au BENEFICIAIRE dans l'élaboration de son projet de construction, ce dernier restant entièrement et exclusivement libre de déterminer ledit projet de construction.

Article 5 - OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

Dans le cadre des négociations objet des présentes, le BENEFICIAIRE s'engage envers le PROPRIETAIRE à :

- Effectuer, aux jours, heures et conditions fixées d'un commun accord entre les PARTIES :
 - o Tous relevés de géomètre nécessaire pour la constitution du dossier de construction,
 - o Toutes mesures,
 - o Et tous travaux de sondages nécessaires à l'étude de l'opération de construction qu'il envisage de réaliser, et notamment à la réalisation de(s) l'étude(s) géotechnique(s),
- Réaliser un concours pour retenir une équipe de la maîtrise d'œuvre et travailler de concert avec cette dernière en vue de l'élaboration d'un projet conforme à la description de l'opération telle que stipulée à l'**article 3**, en vue du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, sur les étapes suivantes : de la phase esquisse de faisabilité jusqu'au et en ce compris le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.
- Si les présentes négociations aboutissent :
 - Obtention des délibérations des organes décisionnaires compétents, dans le trimestre suivant l'accord des parties sur les éléments et obligations essentiels dudit contrat (*cf. article 1*) dans le cadre des présentes.
 - Obtention de l'avis de France Domaine, le cas échéant.
 - Signer une promesse de contrat portant sur la maîtrise du foncier par le BENEFICIAIRE, sous réserve des stipulations ci-après et/ou des conditions suspensives suivantes, au profit du BENEFICIAIRE, d'ores et déjà acceptées par le PROPRIETAIRE :
 - o Obtention de toute autorisation d'urbanisme qui serait requise pour la réalisation de l'opération ci-dessus décrite à l'**article 3**, et à l'absence de recours administratif, contentieux ou déféré préfectoral contre cette autorisation.

Cependant, si le permis de construire venait à faire l'objet d'un ou plusieurs recours gracieux ou contentieux, le délai de réalisation de la présente condition suspensive serait de plein droit prorogé d'une période égale au temps nécessaire à la purge de tous les recours (signature d'un protocole transactionnel, abandon du recours par son auteur et/ou obtention d'une décision de justice devenue définitive).

Si le permis de construire venait à faire l'objet d'un retrait administratif, le délai de la présente condition suspensive serait de plein droit prorogé d'une période de 6 mois.
 - o Les autorisations d'urbanisme ne devront être passibles d'autres taxes ou de taxes supérieures à celles indiquées sur le certificat d'urbanisme à l'appui duquel sera signé la promesse. Notamment, la taxe d'aménagement (part communale) devra être maintenu à 3% maximum.
 - o Obtention d'une étude de sol G2PRO ne révélant pas l'obligation de fondations spéciales (*pieux, radier, etc...*) , soutènements spécifiques et/ou des ouvrages de protection contre l'eau (*cuvelage, pompage, etc..*) et/ou encore pollution du sol (y compris amiante).
 - o Validation du coût de construction établi lors de la phase faisabilité par l'équipe de maîtrise d'œuvre à l'issue du concours.

Cependant, en cas de défaillance de la présente condition suspensive, les parties décident de la mise en place d'une clause de revoyure aux conditions suivantes :

Clause de revoyure

Dans le délai de sept (7) jours à compter du jour où il aura connaissance de la défaillance de la condition suspensive, le BENEFICIAIRE devra prendre contact avec le PROPRIETAIRE (devenu VENDEUR), afin de trouver un nouvel accord.

Ce nouvel accord devra faire l'objet d'un avenant signé entre les parties dans un délai de deux (2) mois, à compter de la connaissance de la défaillance de la condition suspensive.

A défaut d'accord régularisé par un avenant dans ce délai de deux (2) mois, la promesse de vente sera considérée comme caduque sans indemnité de part ni d'autre.

- Terrain viabilisé, qui ne nécessite pas de redimensionner, dévier, et étendre les réseaux sec et humides,
 - Absence d'obligation de réaliser un diagnostic d'archéologie préventive dans le cadre des dispositions de la loi numéro 2001-44 du 17 janvier 2001 et du décret numéro 2002-89 du 16 janvier 2002.
 - Obtention par le BENEFCIAIRE (OPH) d'un agrément par la Préfecture de la Haute-Savoie – Direction Départementale des Territoires, relatif aux prêts locatifs aidés.
 - Obtention de la garantie de la totalité des prêts PLAI PLUS et PLS contractés par l'OPH par la CCVT et par le Conseil départemental de la Haute-Savoie.
 - Obtention de la garantie de la totalité des prêts Booster contractés par l'OPH par la CCVT.
 - Précision étant ici faite que cette condition suspensive sera réputée réalisée par la production d'une délibération du Conseil communautaire et du Conseil départemental en ce sens.
 - Obtention par le BENEFCIAIRE (OPH) de l'aide de la communauté de communes des vallées de Thônes de 45 000€ pour que le nombre de logement PLS respecte les règles du PLH (10% max).
 - Obtention par le BENEFCIAIRE (IDEIS) d'un taux de pré-commercialisation de 50 % sur les logements du programme immobilier dans le cadre de l'opération projetée par le BENEFCIAIRE, ce chiffre étant exprimé en pourcentage du chiffre d'affaires des ventes.
 - Obtention de la garantie de la totalité des prêts fonciers de l'OFS (LA FONCIERE DE HAUTE SAVOIE) par la Commune de VILLARDS SUR THONES ou CCVT.
- Et de manière générale accomplir de bonne foi toutes les démarches nécessaires en vue de faire aboutir les présentes négociations.

Article 6 - CALENDRIER PREVISIONNEL

Dans le cadre de la poursuite des négociations entre les PARTIES en exécution des présentes, le PROPRIETAIRE, LA FONCIERE74 et le BENEFCIAIRE s'accordent sur le calendrier prévisionnel suivant :

Choix de l'opérateur social	Juin 2025
Signature d'une convention opérationnelle	Septembre 2025
Réalisation d'une étude géotechnique G2 PRO sur la base du projet d'implantation présenté	Août -Septembre 2025
Lancement de la consultation du concours de maîtrise d'œuvre	Juin 2025

Désignation des 3 équipes admises à concourir	Septembre 2025
Remise des trois esquisses et jury de concours formulant les attendus	Janvier 2026
Signature du marché de maîtrise d'œuvre avec l'équipe lauréate (<i>sous réserve d'un accord sur le prix de revient de l'opération permettant le prix de vente maximum fixé pour le BRS</i>).	Janvier 2026
Dépôt de la demande de permis de construire	Mai 2026
Signature des promesses de vente	Mai 2026
Obtention du permis de construire	Aout 2026
Lancement de la commercialisation	Octobre 2026
Purge des délais de recours sur le PC	Octobre 2026
Lancement phase PRO-DCE	Octobre 2026
Lancement de l'appel d'offres de travaux (sous réserve d'une commercialisation bien avancée).	Février 2027
Ouverture des plis	Mars 2027
Finalisation de l'appel d'offres Attribution des marchés de travaux (<i>si appel d'offre fructueux</i>)	Mai 2027
Signature des actes d'acquisition (<i>sous réserve d'un taux de pré-commercialisation de 50%</i>).	Mai 2027
Démarrage des travaux	Juin 2027
Livraison de l'opération	Juin 2029

Ce calendrier est donné à titre indicatif et les dates mentionnées ne sont en aucun cas précisées pour servir de terme extinctif aux obligations des PARTIES aux termes des présentes ou pour caractériser leur bonne foi dans le cadre de l'exécution des négociations qu'elles s'engagent à mener dans le cadre des présentes.

Article 7 - CLAUSE D'EXCLUSIVITE

Pendant toute la durée du présent contrat et si les négociations aboutissent à la signature du contrat portant sur la maîtrise du foncier par le BENEFICIAIRE et LA FONCIERE 74, jusqu'à la signature de l'acte authentique définitif y afférent, le PROPRIETAIRE s'engage envers le BENEFICIAIRE et LA FONCIERE 74 :

- À ne pas aliéner en tout ou partie le terrain décrit à l'**article 2**, ainsi qu'à ne pas l'hypothéquer ou le grever d'une charge réelle ou personnelle quelconque, comme aussi à y apporter toute modification susceptible d'en changer la nature ou de le déprécier.
- Et par extension à ne pas engager et/ou mener de négociations portant sur tout ou partie dudit terrain avec des tiers au présent contrat.
- Dans le cas de l'existence d'un bail rural, le PROPRIETAIRE s'oblige à faire son affaire personnelle de la résiliation dudit bail et de l'ensemble de ses conséquences financières ou fiscales.
- Dans le cas de l'existence d'une parcelle public dans l'emprise du projet, le PROPRIETAIRE s'oblige à faire son affaire personnelle de la désaffectation et déclassement nécessaire à la réalisation du projet.

Article 8 - CLAUSE DE CONFIDENTIALITE

Les PARTIES s'engagent à ne pas divulguer, céder ou transmettre sous quelle que forme que ce soit, à tout tiers, le contenu de la présente convention et des documents établis dans le cadre des négociations qui en sont l'objet.

L'ensemble des informations et documents qui seront échangés entre les PARTIES seront considérés comme confidentiels.

Ils ne pourront pas être utilisés à d'autres fins que celles prévues dans le présent contrat, sauf accord contraire écrit des PARTIES, et ce y compris à l'expiration des présentes soit par l'arrivée du terme, soit en cas de rupture par l'une ou l'autre des PARTIES.

Etant précisé que l'ensemble des études réalisées dans le cadre des présentes, par ou au profit du BENEFICIAIRE, telles que notamment celles visées ci-dessus à l'*Article 5*, resteront acquises au BENEFICIAIRE et ne pourront servir de base à un autre projet à mener par le PROPRIETAIRE pour quelle qu'opération que ce soit.

Article 9 - DEVOIR D'INFORMATION

Chaque PARTIE déclare avoir porté à la connaissance de son co-contractant, en application de l'article 1112-1 du Code civil, l'ensemble des informations dont elle dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante du consentement de l'autre PARTIE.

Ce devoir porte notamment sur l'état du sol et/ou du sous-sol, de pollution du sol et/ou du sous-sol, de la présence d'une cuve et/ou de tout autre élément de nature à affecter l'état et la stabilité du sol.

Chaque PARTIE s'engage par ailleurs à poursuivre les négociations que le présent contrat encadre dans le respect de cette obligation d'information.

Les PARTIES déclarent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par leur responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de son co-contractant.

Article 10 - ETAT DES FRAIS ENGAGES

Les frais engagés par le BENEFICIAIRE au titre de ses obligations ci-dessus stipulées à l'*Article 5*, pendant la période s'étalant de l'étude de faisabilité jusqu'au et en ce compris le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, seront répartis entre les PARTIES de la manière ci-après :

- Si le présent contrat prend fin par la signature de la promesse de contrat portant sur la maîtrise du foncier par le BENEFICIAIRE, ou de l'acte authentique définitif :
La totalité des frais supportés par le BENEFICIAIRE resteront définitivement et intégralement à sa charge et ne donneront lieu à aucun remboursement de la part du PROPRIETAIRE.

- Si le présent contrat est résilié par le PROPRIETAIRE, le PROPRIETAIRE remboursera en totalité les frais exposés par le BENEFICIAIRE.
- Si le présent contrat prend fin du fait d'une problématique géotechnique qui ne permette pas de valider le coût travaux établi dans le cadre de l'étude de faisabilité et qu'aucune solution ne soit trouvée pour permettre de retrouver un équilibre d'opération (modification du type de financements, subvention complémentaire, modification du plafond du prix de vente imposé par la Foncière 74, ...), le PROPRIETAIRE remboursera en totalité les frais exposés par le BENEFICIAIRE.

Article 11 - DUREE DE VALIDITE

Le présent contrat est valable à compter de la signature des présentes par l'ensemble des PARTIES et jusqu'à la date de signature de la promesse de contrat portant sur la maîtrise du foncier par le BENEFICIAIRE et LA FONCIERE 74, ou, à défaut de la régularisation d'une telle promesse, jusqu'à la signature de l'acte authentique définitif portant sur la maîtrise du foncier par le BENEFICIAIRE et LA FONCIERE 74.

Les PARTIES auront toutefois la possibilité de mettre fin aux présentes et aux négociations qu'elles poursuivent ensemble pendant toute la durée de validité du présent contrat.

Article 12 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les PARTIES élisent domicile en leurs sièges respectifs.

Article 13 - LITIGES

En cas de litiges sur l'interprétation ou l'exécution des présentes, les tribunaux du siège du BIEN seront seuls compétents.

Article 14 - CONCLUSION DU CONTRAT

Les PARTIES déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi.

Article 15 - LISTE DES ANNEXES

- Délibération du Conseil communautaire
- Réponse OPH à l'AMI (*bilan économique + note méthodologique*)

Fait en 2 exemplaires, à Annecy, le

Le PROPRIETAIRE,
La Communauté de communes des Vallées
de Thônes

LES BENEFICIAIRES,
Office Public de l'Habitat

IDEIS

L'OFS FONCIERE DE LA HAUTE SAVOIE