

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE VALLOIRE  
SÉANCE DU LUNDI 11 MARS 2024

Nombre de membres en exercice : 15

Présents : 9

Représentés : 3

Absents : 3

Date de convocation : 28 février 2024

Date d'affichage : 28 février 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le onze mars à 18 heures et 30 minutes, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre ROUGEAUX, Maire.

**Étaient présents :** ROUGEAUX Jean-Pierre - RIVAS Natacha - FALCOZ Corine – MAGNIN Carine – GRANGE Guy - RAMBAUD Marie-Pierre - FEUTRIER Stéphanie - GRANGE Christian - GRANGE Michel

**Étaient représentés :** RETORNAZ André (donne procuration à GRANGE Guy) - MARTIN Jean-Marie (donne procuration à MAGNIN Carine) - RETORNAZ Lénaïck (donne procuration à FALCOZ Corine)

**Étaient absents :** RETORNAZ Dominique - CLAPPIER Pascal - POIROT Marie

**Monsieur Guy GRANGE est désigné secrétaire de séance.**

**Délibération n° 24-03-018**

**Objet : Délégation ponctuelle du droit de préemption urbain simple à l'établissement public foncier de la Savoie (EPFL 73)**

Rapporteur : Jean-Pierre Rougeaux, Maire.

Par lettre recommandée avec accusé de réception, conformément aux dispositions de l'article L 213-2 du code de l'urbanisme relatif au droit de préemption urbain (DPU), une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) été reçue en mairie le 15 février 2024.

Cette déclaration transmise par l'office notarial GBG Notaires représenté en la personne de Maître Baptiste Guichard - sis 86 avenue Gambetta BP 262 74007 Annecy - m'a informé qu'il était chargé d'établir la vente par la SAS Franalex représentée par Monsieur Franck Besson – sise 1414 avenue des landiers 73000 Chambéry du bien désigné ci-dessous.

Cette DIA a trait au complexe hôtelier, dénommé communément « ancien Hôtel de la Sétaz » en cours de construction au jour des présentes, situé avenue de la Vallée d'Or – 73450 Valloire, composé dans un seul et même bâtiment d'une superficie totale de 5 208 m<sup>2</sup> (hors sous-sol), de 43 appartements, 45 chambres d'hôtel, d'un espace détente (piscine, sauna, hammam, jacuzzi), d'un bar, d'une salle de restaurant et sa cuisine équipée, le tout répartie sur 5 étages + comble et deux niveaux de sous-sol composés de stationnements, caves et locaux techniques.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	405	Plan de Tigny	00 ha 07 a 85 ca
D	406	Plan de Tigny	00 ha 04 a 81 ca
D	1140	Plan de Tigny	00 ha 02 a 00 ca
D	1192	Plan de Tigny	00 ha 00 a 65 ca
D	1193	Plan de Tigny	00 ha 08 a 35 ca
D	1198	Plan de Tigny	00 ha 04 a 10 ca
D	1499	Tigny	00 ha 00 a 04 ca

Et à titre indivis en ce qui concerne deux parcelles à usage de chemin :

Section	N°	Lieudit	Surface
D	1191	Plan de Tigny	00 ha 00 a 40 ca
D	1197	Plan de Tigny	00 ha 00 a 53 ca

La quotité attachée aux droits indivis est de moitié (1/2).

A titre informatif, il est ici précisé que la seconde moitié (1/2) de droits indivis sur lesdites parcelles appartient aux copropriétaires dont l'ensemble mobilier se situe sur les parcelles cadastrées section D numéros 2420, 2440 et 2446.

Précision étant également ici faite que ledit complexe hôtelier possédera à son achèvement, notamment, les équipements suivants, à savoir :

- une piscine intérieure
- un Sanitas Per Aquam (SPA)
- un bar
- un restaurant
- un parking couvert

Il convient de prescrire que le descriptif présenté dans cette DIA ne correspond pas à celui arrêté avec la société Franalex LVH dans convention d'aménagement touristique en date du 1<sup>er</sup> décembre 2017. Celle-ci a été annexée à l'acte de vente du bien et repris dans le permis de construire délivré le 22 mars 2018. Il est explicitement prévu la réalisation de 29 appartements et 60 chambres d'hôtel à l'instar de la DIA qui porte sur 43 appartements et 45 chambres d'hôtel.

Je vous rappelle que par convention d'aménagement touristique en date du 1<sup>er</sup> décembre 2017, notre collectivité a confié à la Société Franalex LVH la réalisation d'un complexe hôtelier dont l'érection impliquait la démolition préalable de l'ancien hôtel de la Sétaz. D'une durée de vingt années à partir de la mise en exploitation totale du programme hôtelier, cette convention disposait notamment que le complexe immobilier en présence serait ouvert au public à compter du 24 décembre 2019.

La même convention stipulait que l'opérateur en présence se portait fort du respect de ladite convention notamment de la clause d'affectation du projet immobilier consistant en la construction d'un hôtel classé 4 étoiles, d'une part, par les personnes qui pourraient lui succéder à quelque titre que ce soit et, d'autre part, par l'exploitant qui assurerait l'exploitation du complexe hôtelier.

Ainsi, un permis de construire pour la réalisation ce complexe hôtelier a été délivré le 22 mars 2018, puis un permis modificatif le 29 novembre 2022 à la Société Franalex LVH.

En suite de la crise sanitaire du Covid19, le chantier a été abandonné.

Cet abandon de la construction de cet hôtel 4 étoiles en plein centre de notre village touristique représentant une situation irréaliste et insupportable depuis trop longtemps pour notre Commune, ses habitants et ses touristes, et malgré de multiples échanges téléphoniques et rencontres avec le représentant de l'entreprise Franalex LVH Vacances, celle-ci a été par lettre du 24 juillet 2023, mise en demeure de satisfaire à ses obligations contractuelles relatives à la construction et à l'exploitation du complexe immobilier dans les conditions prévues à la convention du 1<sup>er</sup> décembre 2017.

L'opérateur ne pouvant pas se prévaloir de la théorie de la force majeure pour cause de crise sanitaire (covid 19) pour justifier l'inexécution de ses obligations contractuelles dans la mesure où les juridictions françaises en ont écarté le principe, la convention d'aménagement touristique régularisée avec ce dernier mentionnant par ailleurs que les difficultés de financement et/ou de commercialisation ne seront pas considérées comme constitutifs de cas de force majeure.

L'article 7 de cette convention dispose qu'en l'absence de suite réservée à la mise en demeure dans le délai d'un mois, ladite entreprise sera redevable envers la Commune, à titre de clause pénale, sans aucune formalité judiciaire, d'une indemnité de cinq cent euros hors taxes (500 € HT) par jour de retard ou de non-exécution des obligations considérées. Si la période de crise sanitaire (covid 19) a, en rapport à ce qui précède, pu toutefois impacter la livraison de l'hôtel prévue contractuellement pour le 24 décembre 2019, désormais, tel n'était plus le cas depuis la levée déjà ancienne de tout confinement.

Il a par conséquent été décidé, par délibération en date du 28 septembre 2023, de mettre en œuvre le recouvrement de l'indemnité prévue au contrat acté avec la société Franalex LVH Vacances dont le montant s'élève à la somme de six cent quarante-trois mille cinq cent euros hors taxes (643.500 € HT).

Ces divers rappels effectués, afin de s'assurer que le bien constitué par le complexe hôtelier, dénommé communément « ancien Hôtel de la Sétaz » sera bien réhabilité à usage d'hôtellerie, je vous propose, conformément aux dispositions de l'article L 213-3 du code de l'urbanisme, de déléguer le DPU simple dont la Commune est titulaire à l'établissement public foncier local de la Savoie (EPFL 73).

Cet article de disposer en effet : « Le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire. Dans les articles L 211-1 et suivants, L 212-1 et suivants, L 213-1 à L 213-18 et L 219-1 à L 219-13, l'expression " titulaire du droit de préemption " s'entend également, s'il y a lieu, du délégataire en application du présent article ».

En application de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme, le DPU s'exerce en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement répondant aux objectifs de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme.

Ces objectifs sont : mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, favoriser le développement des loisirs et du tourisme, réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, permettre le renouvellement urbain, sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

La délégation du DPU simple à cet établissement public permettre, dans le cadre d'un portage financier conforme aux orientations de la programmation pluriannuelle d'investissement de ce dernier, de maîtriser la destination hôtelière du complexe immobilier, dénommé communément « ancien Hôtel de la Sétaz »; l'ensemble s'inscrivant bien dans les objectifs de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme évoqué ci-dessus, comme l'extension ou l'accueil des activités économiques ou bien encore le développement des loisirs et du tourisme à Valloire, destination touristique par excellence, sans occulter la sauvegarde ou la mise en valeur du site que représente le patrimoine bâti du complexe hôtelier, dénommé communément « ancien Hôtel de la Sétaz ».

En fonction de ces éléments, je vous invite à bien vouloir vous prononcer sur cette affaire communale.

Le Conseil municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner reçue en mairie le 15 février 2024,

Considérant que le tènement objet de la DIA susvisée a été identifié comme un immeuble stratégique dans les travaux qui ont présidé à l'avènement du PLU de Valloire,

Considérant que ce tènement, vacant depuis plusieurs années doit impérativement être réhabilité et restructuré afin de proposer une nouvelle offre d'hébergement hôtelière et donc touristique, en cela conformément aux orientations du PLU de Valloire telles que notamment déclinées dans le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables,

Considérant que la convention loi montagne intervenue entre la commune et la Société Franalex LVH n'est pas respectée,

Où l'exposé de Monsieur Rougeaux,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DECIDE

- de déléguer l'exercice du droit de préemption urbain simple au profit de l'établissement public foncier local de la Savoie aux fins de préempter l'ensemble immobilier situé avenue de la Vallée d'Or – 73450 Valloire cadastré comme ci-dessus précisé et d'une contenance totale de 5208 m<sup>2</sup>,
- de rappeler que par cette délégation, le délégataire prend à sa charge la mise en œuvre de la procédure de préemption et en conséquence, est soumis aux mêmes obligations que le titulaire concernant les conditions de préemption et d'utilisation du bien préempté,
- d'autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes dispositions et à signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente décision.

Ont signé au registre les membres présents

Copie conforme

Le Maire,

Jean-Pierre ROUGEAUX

  


Acte certifié exécutoire

Transmission en Préfecture : 12/03/2024

Publication : 12/03/2024

Valloire, le 12/03/2024

Le Maire,  
Jean-Pierre ROUGEAUX.

  
