

\*\*\*\*\*

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE DIX NEUF JUIN A 21 H,** le Conseil Municipal de la Commune de PRALOGNAN-LA-VANOISE, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de son Maire en exercice, Mme BLANC Martine,

*convocation en date du 15/06/2025*

*Nombre de conseillers en fonction : 14 Membres présents : 9 Votants : 13*

**PRÉSENTS :**

M. AMIEZ Hugo, M. BLANC Loïc, Mme BLANC Martine, M. BRIQUET Dominique, Mme GACON Karine, M. ROLLAND Alexis, M. TATOUD Jean-Daniel, Mme TOMIO Sigrid,, Mme VION Astrid,

**ABSENTS REPRESENTES :**

- Mme LOMBARD Anne, qui a donné procuration à Mme TOMIO Sigrid (en visio)
- M. JACQUINOT Gillian, qui a donné procuration à M. ROLLAND Alexis
- M. TRINQUET Yannick, qui a donné procuration à M. BRIQUET Dominique
- Mme VEILEX Sonia, qui a donné procuration à M. BLANC Loïc

**ABSENTS :**

M. BURLET Jérôme,

> <> <> <> <> <

➤ **Approbation du compte rendu du conseil municipal du 21 mai 2025 :**

Le Conseil municipal à l'unanimité approuve le compte rendu du conseil municipal du 21 mai 2025

➤ **décisions prises par délégation du conseil municipal**

- sans objet

> <> <> <> <> <

**1°) DÉLIBÉRATION N° 2025-059 PORTANT APPROBATION DU RAPPORT DU DÉLÉGATAIRE DU COMPLEXE SPORTIF PATINOIRE, PISCINE, CAMPING POUR L'EXERCICE 2023/2024**

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et plus spécifiquement son article L.1411-3 portant obligation du délégataire d'un service public de rendre chaque année un rapport sur le prix et la qualité du service public délégué ;
- Vu la convention de concession de service public sous forme d'affermage conclue le 21 novembre 2017, avec la société SAS Aqu'ice portant sur la gestion :
  - du centre sportif dénommé « le Cristal » qui comprend une piscine avec un toboggan et patio extérieur et un espace SPA/bien-être (jacuzzi, hammam, sauna), un bar, un bowling, une salle de billard
  - d'une patinoire et ses locaux annexes (salles de sport et bureaux) ;
  - du camping « Le Chamois »,
  - des courts de tennis des Darbelays
  - et du parc de loisirs (mini-golf, beach-volley et jeux pour enfants) accolé à la piscine.
- Considérant la transmission en date du 15 mai 2025 du rapport annuel du délégataire, portant sur l'activité du complexe sportif pour l'exercice 2023/2024.

Où cet exposé, après avoir pris connaissance de ce rapport et en avoir délibéré, le Conseil Municipal, **A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS ET REPRESENTES**, prend acte de la transmission dudit rapport.

## 2°) DÉLIBÉRATION N° 2025-060 PORTANT DÉCISION MODIFICATIVE N°1 DU BUDGET ANNEXE DE LA RÉGIE DES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS 2025

- Vu l'article 15 de la Loi du 5 janvier 1988 portant Amélioration de la Décentralisation ;
- Considérant la nécessité de procéder à des ajustements de crédits en section de d'investissement du Budget annexe de la régie des équipements sportifs et de loisirs municipaux

Madame le Maire informe le Conseil Municipal qu'il y a lieu d'ajuster les prévisions budgétaires en section d'investissement du budget annexe de la régie des équipements sportifs et de loisirs 2025 afin d'abonder le chapitre 65 pour pouvoir encaisser et restituer les cautions locatives des employés du Cristal comme suit

| TOTAL DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT AVANT DÉCISION MODIFICATIVE n° 1 |                     | DÉPENSES<br>263 000 €    | RECETTES<br>263 000 €    |
|---|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| décision modificative n° 1  |                     |                          |                          |
| 165   | transports de biens | + 3 000,00€              | + 3 000,00 €             |
| TOTAL DE LA SECTION D'INVESTISSEMENT APRÈS DÉCISION MODIFICATIVE n° 1 |                     | DÉPENSES<br>266 000.00 € | RECETTES<br>266 000,00 € |

Où cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, **A L'UNANIMITÉ DES MEMBRES PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS**

- **APPROUVE** la décision modificative n°1 du budget annexe de la régie des équipements sportifs et de loisirs 2025 comme énoncé ci-dessus
- **PREND NOTE** que la section d'investissement se trouve portée à 266 000 €
- **PREND NOTE** que la section de fonctionnement demeure inchangée

## 3°) DÉLIBÉRATION N° 2025-061 AUTORISATION DE SIGNER UN BAIL EMPHYTÉOTIQUE POUR LE PROJET DE MICROCENTRALE HYDROÉLECTRIQUE DES NANTS AVEC LA SAS DES NANTS ET LA COMMUNE DU PLANAY

Le Maire informe le Conseil municipal que par délibération n°2021 02 11 en date du 19 février 2021 a été décidé la signature d'une promesse de bail emphytéotique avec la société SUMATEL ENR pour un projet de construction et d'exploitation d'une usine de production d'énergie électrique, sur le cours d'eau les Nants à Pralognan-la-Vanoise avec la Sté SUMATEL ENR.

Ce projet prévoyait l'implantation et la construction de l'usine de turbinage sur la parcelle communale privée cadastrée section B n° 222 et la réalisation d'une conduite forcée de 600 mètres empruntant les parcelles communales privées cadastrées section B n° 223 et 224, ainsi que les parcelles B 248 et 250 appartenant à la commune du Planay.

Par délibération n° 2021-04-44 du 20 avril 2021, il a été décidé de signer un bail à construction plutôt qu'un bail emphytéotique pour une durée de 50 ans avec versement d'une redevance répartie entre les deux communes comme suit 40% Planay / 60% Pralognan-la-Vanoise comme suit :

- une part fixe de 6 000 € pour les 6 premières années et 10 000 € à compter de la 7ème année d'exploitation et indexée ;
- une part variable qui s'établit à 2 % du chiffre d'affaires hors taxes constaté pour les 6 premières années et 5 % du chiffre d'affaires à compter de la 7ème année d'exploitation.

La promesse de bail à construction a été signée le 15 décembre 2021

Par délibération n° 2023-05-47 du 25 mai 2023 un avenant à la promesse de bail à construction a été validé pour modifier certains délais initialement convenus dans la promesse, ainsi que certaines caractéristiques (puissance de la centrale et diamètre de la conduite).

Madame le Maire précise que les autorisations ont toutes été délivrées et le preneur est prêt à signer le bail à intervenir pour commencer les travaux dès que possible. Elle précise que la SAS des Nants, maître d'ouvrage et exploitant de la microcentrale se substitue à la Sté SUMATEL ENR, porteur de projet.

Elle ajoute que le notaire informe la commune que la signature d'un bail à construction n'est plus possible au vu d'un arrêt de cour de cassation rendu en juin 2023 aux termes duquel les baux signés par des communes sur leur domaine privé sont requalifiés d'autorité en baux emphytéotiques administratifs.

Madame le Maire demande donc au Conseil Municipal de l'autoriser à signer avec la SAS des Nants et la Commune du Planay, le bail emphytéotique administratif définitif à intervenir pour le projet de microcentrale des Nants et les servitudes relatives à la conduite forcée aux conditions suivantes :

- signature d'un bail emphytéotique administratif d'une durée de 50 ans
- versement d'une redevance établie comme suit :
  - une part fixe de 6 000 € pour les 6 premières années et 10 000 € à compter de la 7ème année d'exploitation et indexée ;
  - une part variable fixée à 2 % du chiffre d'affaires hors taxes de la microcentrale pour les 6 premières années et 5 % du chiffre d'affaires à compter de la 7ème année d'exploitation
- répartition de la redevance entre les deux communes comme suit sur la base de 40% pour la commune du Planay et 60 % pour la commune de Pralognan-la-Vanoise au vu des contraintes et servitudes résultant du bail

Où cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, **A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS ET REPRESENTES :**

- prend acte de la nécessité de remplacer le projet de bail à construction par un bail emphytéotique pour formaliser la réalisation de la microcentrale des Nants telle que validée par le Conseil Municipal en 2021 et 2023
- valide les conditions énumérées dans le bail emphytéotique administratif telles qu'énoncées ci-dessus
- autorise Madame le Maire à signer le bail emphytéotique administratif à intervenir avec la SAS des Nants et la Commune du Planay et à accomplir toutes formalités en lien avec ce bail, y compris celles en lien avec les servitudes relatives à la conduite forcée

#### **4°) DELIBERATION N° 2025-062 ACCORD DE PRINCIPE PORTANT SUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS POUR LES TRAVAILLEURS SAISONNIERS PAR LA SOCIÉTÉ HALPADES ET LA CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE COMPRENANT DES LOGEMENTS NEUFS À PRIX MAÎTRISÉS PAR LA SOCIÉTÉ PRIMALP**

Madame le Maire rappelle à l'assemblée que 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 », par application de la loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne.

Cette convention est élaborée en association avec l'Etat et Action logement, pour une durée de trois ans et vise, sur la base d'un diagnostic, à définir les besoins en logement des travailleurs saisonniers, la politique locale à mettre en œuvre pour répondre à ces besoins dans un délai de 3 ans.

Madame le Maire ajoute que selon l'article L. 301-4-1, si les objectifs fixés dans la convention n'ont pas été atteints, le représentant de l'État dans le département peut suspendre le classement touristique de la commune par arrêté pour une durée de trois ans, s'il estime qu'aucune difficulté particulière ne le justifie.

Considérant la signature d'une convention pour le logement des saisonniers en 2019 et son renouvellement en 2023, les difficultés rencontrées par le Conseil Municipal au cours de la précédente période qui n'ont pas permis de répondre concrètement aux besoins en logements pour travailleurs saisonniers, Madame le Maire rappelle la nécessité de mettre en oeuvre une politique appropriée afin de se conformer aux textes en vigueur.

La commune a sollicité divers bailleurs sociaux, OPAC de Savoie, Halpades, Savoisiennes, en leur proposant plusieurs assiettes foncières dont les parcelles communales privées constructibles et quasiment viabilisées, cadastrées section A 1412-1413-1414-1415-1439-1440-4265-371-2144 pour une surface totale de 6 200 m<sup>2</sup> environ.

Le projet proposé par la SA HALPADES répond aux besoins de la commune et s'établit comme suit :

La SA HALPADES propose sur une partie de l'assiette foncière la réalisation sous bail emphytéotique de 65 ans d'un ensemble immobilier composé :

- de 31 logements locatifs sociaux (LLS) conventionnés en PLS (Prêt Locatif Social) ciblés « saisonniers », chaque logement étant équipé d'un bloc kitchenette comprenant notamment :

- évier inox, réfrigérateur, hotte, plaque de cuisson vitrocéramique, l'équipement mobilier restant hors projet d'un logement PLI dit « gardien »,
- des espaces communs à hauteur de 70 m2.

Madame le Maire précise que la commune de PRALOGNAN-LA-VANOISE sera titulaire d'une convention de location avec faculté de sous-location (conforme à l'article L442-8-1 du CCH) portant sur les 31 logements locatifs sociaux susceptibles d'accueillir jusqu'à 59 saisonniers (LIS) et un (1) logement PLI. Dans le cadre de la location, la SA D'HLM HALPADES appliquera un loyer global annuel de 182 439 euros, correspondant à la surface utile des logements X par les loyers conventionnés PLS et PLI ; sachant qu'une décote de 10% a été appliquée sur le plafond de loyer PLS, afin de sécuriser l'équilibre d'exploitation et minorer le loyer annuel appelé. En contrepartie du conventionnement, il devra être respecté les plafonds de ressources des locataires PLS.

Une convention APL (Aide Personnalisée au Logement) sera formalisée par la SA D'HLM HALPADES conjointement au conventionnement de l'opération. Elle spécifiera la possibilité de sous-location, ce qui impliquera cependant de respecter plusieurs conditions :

- le logement doit être destiné à des travailleurs saisonniers,
- la durée maximale de la sous-location est de six mois par bail,
- le respect du plafond de ressources des occupants est impératif pour le bénéfice de l'APL

Elle ajoute que parallèlement à la réalisation de logements pour travailleurs saisonniers, le projet de la SA HALPADES est abondé, sur la partie restant de l'assiette foncière, d'une proposition de réalisation d'une opération d'accession libre et accession maîtrisée par son partenaire, la société PRIMALP.

Cette offre vise à proposer aux Pralognanais et Pralognanaises des logements à prix abordables pour leur permettre d'acquérir leur résidence principale sur la commune et prévoit la réalisation d'un projet d'accession à la propriété de 12 logements, 12 garages en sous-sol et 9 parkings aériens sur un bâtiment élevé en R+1+C (11m au faitage) sur le terrain d'assiette nécessaire à l'opération avec une proportion de logements en accession à prix maîtrisé avec clauses anti-spéculatives.

Ce projet nécessite une division préalable par la commune (DP de 2 lots à bâtir sans espace ni équipement en commun), et devra porter sur une surface de plancher (SDP) minimum de 841 m2.

Primalp a étudié plusieurs scénarii :

- Achat du foncier au prix de 250 000 € (deux cent cinquante mille Euros) Hors Taxe net vendeur, soit 298 € HT du mètre carré de Surface de Plancher (841 m2 de SP) pour la réalisation de 6 logements à prix maîtrisés + 6 logements libres
- Cession à l'euro symbolique du foncier communal pour la réalisation de 8 logements à prix maîtrisés + 4 logements libres
- Cession à l'euro symbolique du foncier communal + versement d'une subvention exceptionnelle de 300 000 € TTC pour la réalisation de 12 logements à prix maîtrisés.

Madame le Maire demande au Conseil municipal de se prononcer sur le projet tel qu'il a déjà été présenté aux élus en charge et au conseil Municipal en réunion de travail, et de donner un accord de principe, étant précisé que les actes, bail emphytéotique et/ou promesse de vente à intervenir seront soumis au vote du Conseil Municipal dans une délibération ultérieure dès que les éléments chiffrés définitifs seront connus.

Où cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, **PAR UNE VOIX CONTRE (Mme LOMBARD Anne) ET TROIS ABSTENTIONS (Mme VEILEX Sonia, Mme TOMIO Sigrid, M. BLANC Loïc)** :

- prend acte des projets présentés et des obligations de la commune en termes de logements pour les travailleurs saisonniers
- donne son accord de principe pour le projet de logements pour les travailleurs saisonniers par la société HALPADES et la construction d'un immeuble comprenant des logements neufs à prix maîtrisés par la société PRIMALP
- dit que les actes à intervenir respectivement avec la SA HALPADES et la SAS PRIMALP seront soumis à l'approbation de Conseil Municipal avant signature

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22:20 heures.

Fait à Pralognan la Vanoise le 20 juin 2025, approuvé à l'unanimité en Conseil Municipal le 14/07/2025

Le secrétaire de séance  
TATOUD Jean-Daniel

Le Maire  
BLANC Martin

