

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 27 août 2025

PROCES VERBAL

Membres en exercice :	23	<i>L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-sept août à dix-huit heures, le Conseil Municipal des Houches, convoqué le vingt août deux mille vingt-cinq, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de Madame Ghislaine BOSSONNEY, Maire.</i>
Membres présents :	17	
Membres représentés :	04	
Votants :	21	
Quorum :	12	Quorum atteint
<u>Étaient présents</u>		Madame Ghislaine BOSSONNEY, Maire - Mesdames et Messieurs, Patrick VIALE, Catherine FAVRET, Philippe GAUBERT, André COMPAGNON, Isabel LELIEVRE, Maires-Adjointes, Christophe BOCHATAY, Xavier CHANTELOT, Cédric DESAILLOUD, Bénédicte DE LACOSTE, Catherine CHOUPIN, Alexandre JACQUIER, Yves PEROL, Ludivine NIZZIA-CHOUPIN, Stéphane LAGARDE, Mary FERRARO, Vanessa MAYTRAUD
<u>Absents excusés</u>		Myriam BOZON (procuration à Isabel LELIEVRE), Ameline DE SCHUTTER (procuration à Alexandre JACQUIER), Bertrand BROUTA (procuration à Ghislaine BOSSONNEY), Frédéric DE VIVIE (Stéphane LAGARDE)
<u>Absents</u>		Carole WAGNER, Jennifer JONES
<u>Secrétaire de séance</u>		Bénédicte DE LACOSTE

A 18h02, Madame Le Maire ouvre la séance du Conseil Municipal et désigne Madame Bénédicte DE LACOSTE comme secrétaire de séance.

1) APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 01^{ER} AOÛT 2025

Madame le Maire demande si le procès-verbal de la séance du 01^{er} août 2025 suscite des remarques.

Aucune observation n'étant formulée, le procès-verbal de la séance du 01^{er} août 2025 est approuvé à l'unanimité des membres présents et représentés.

Pour : 21	Contre : 0	Abstention : 0
--------------	---------------	-------------------

2) ETAT-CIVIL

NAISSANCES :

- Le 29/07/2025 : Zian SCOTT CHOUPIN fils de Thomas SCOTT et de Aurore CHOUPIN
- Le 03/08/2025 : Soan PERRAUT fils de Antoine PERRAUT et de Jessica DELFRAYSSE
- Le 06/08/2025 : George MALET fils de Barnabas MALET et de Raphaëlle BAIOTTO
- Le 11/08/2025 : Eira WILLIAMS fille Gwyn WILLIAMS et de Stéphanie CALLER
- Le 20/08/2025 : Erine SIMO fille de Victor SIMO et de Ramona-Luliana SIMO
- Le 21/08/2025 : Joey fils de Alexander DUSMET de SMOURS et de Helen McGUINNESS

MARIAGES :

- Le 08/08/2025 : Gaëtan DUCOURET avec Laora PAMPALONI
- Le 22/08/2025 : Nicolas BONNAZ avec Julia TARTAGLIA
- Le 23/08/2025 : Philippe PINTO avec Jessie MARTEL

DÉCÈS :

- Le 26/07/2025 : Carl ENGSTROM
- Le 24/08/2025 : Bernard SIMOND époux de Dominique SIMOND

3) ADMINISTRATION GENERALE

3.1 Remplacement de Monsieur Yves PEROL, conseiller municipal – au sein de la commission d'urbanisme

Rapporteur : Madame Le Maire

Il est rappelé que le Conseil Municipal peut former au cours de chaque séance, des commissions chargées d'étudier les questions soumises au conseil soit par l'administration soit à l'initiative d'un de ses membres conformément à l'article L2121-22 du CGCT.

Il est rappelé que la commission municipale est constituée uniquement de membres du Conseil Municipal. Le Maire en est le président de plein droit. Ainsi de par sa nature de commission municipale, elle ne peut comprendre de personnes non élues de la commune.

Le nombre de membres n'est pas fixé réglementairement.

Par délibération du 20 juillet 2020, la commission urbanisme – PLU – Police et circulation avait été mise en place. Six membres avaient été désignés titulaires et 4 membres suppléants.

Puis par délibération du 25 juin 2021, la composition de la commission d'urbanisme – PLU – police et circulation avait été modifiée suite à la démission de Madame Charlotte MADER. Monsieur Frédéric DE VIVIE avait été alors désigné pour la remplacer.

Les membres désignés étaient donc les suivants : André COMPAGNON – Patrick VIALE – Xavier CHANTELOT – Philippe GAUBERT – Yves PEROL - Frédéric DE VIVIE

Vu l'article L 2121-22 du code général des Collectivités Locales

Vu la délibération N°20052 du 20 juillet 2020 puis la délibération N°21056 du 25 juin 2021 portant création et modification de la commission municipale

Considérant la démission de Monsieur Yves PEROL en date du 4 août 2025 au sein de la commission municipale d'urbanisme.

Considérant que suite à la démission, il convient de procéder à son remplacement au sein de la commission

Il est proposé de désigner :

Membre Titulaire : CEDRIC DESAILLOUD (jusqu'à présent membre suppléant)

Membre suppléant : BENEDICTE DE LACOSTE

Madame Le Maire propose aux membres du conseil municipal de voter à main levée.

Le Conseil Municipal,
Après avoir entendu l'exposé,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés

- DECIDE de remplacer les membres de la commission à main levée
- DESIGNER Monsieur Cédric DESAILLOUD membre titulaire de la commission « Urbanisme - PLU - Police et Circulation) et Madame Bénédicte DE LACOSTE membre suppléante de la commission « Urbanisme – PLU – Police et Circulation »

Pour : 21	Contre : 0	Abstention : 0
--------------	---------------	-------------------

4) RESSOURCES HUMAINES

4.1 Mise à jour du Tableau des effectifs : Grade Adjoint Territorial d'Animation Principal de 2^{ème} classe – Catégorie C – Poste d'agent territorial missions d'ATSEM
Rapporteur : Madame Le Maire

Vu le Code Général de la Fonction publique et notamment ses articles L313-1 et L332-8
Vu le budget,
Vu le tableau des effectifs,

Madame Le Maire informe l'assemblée :

Conformément à l'article L313-1 du Code Général de la Fonction publique, susvisé 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 nécessaires au fonctionnement des services.

Madame Le Maire informe que suite à la démission d'une ATSEM, la collectivité a lancé un appel à candidature ouvrant l'emploi à plusieurs cadres d'emploi ou grades.

A l'issue de la sélection, la personne retenue est fonctionnaire et titulaire du grade d'Adjoint d'Animation Principal de 2^{ème} classe. Par conséquent, il convient d'actualiser le tableau des effectifs.

Le Conseil Municipal,
Après avoir entendu l'exposé,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés

- DECIDE de l'actualisation de l'emploi d'Atsem sur un grade d'Adjoint d'Animation Principal 2^{ème} classe, emploi permanent qui a vocation à être occupé par un fonctionnaire, à compter du 28 août 2025
- DECIDE de la suppression de l'emploi d'Atsem sur un grade d'Adjoint Technique dès lors que l'agent sera nommé sur le grade d'Adjoint d'Animation Principal 2^{ème} classe
- PRECISE que la durée sera de 1 607 heures annuelles effectives
- CONFIRME l'inscription et suppression des emplois susmentionnés ;
- PRECISE que les crédits suffisants sont prévus au budget de l'exercice
- AUTORISE Madame le Maire à signer tous documents relatifs à cette décision.

Pour : 21	Contre : 0	Abstention : 0
--------------	---------------	-------------------

5) FINANCES

Rapporteur : Madame Le Maire

5.1 Admission en non-valeur des produits irrécouvrables et créances éteintes

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.1617-5 et L.2343-1;
Vu la demande du service de gestion comptable de Sallanches auprès de la commune de constater le caractère irrécouvrable de certaines créances et de prononcer leur admission en non-valeur;

Les créances irrécouvrables correspondent aux titres émis par la collectivité mais dont le recouvrement ne peut être mené à son terme par le comptable public en charge du recouvrement. Ainsi, l'admission en non-valeur est demandée par le comptable lorsqu'il démontre que malgré toutes les diligences qu'il a effectuées, il ne peut pas en obtenir le recouvrement. L'irrécouvrabilité peut trouver son origine dans la situation du débiteur (insolvabilité, parti sans laisser d'adresse, décès, absence d'héritiers...) ou dans l'échec des tentatives de recouvrement.

Concernant les créances éteintes, on constate l'extinction de ces créances, définitivement effacées, par décision judiciaire (clôture insuffisance d'actif, règlement judiciaire, surendettement décision d'effacement de la dette). Pour ces créances éteintes, la commune et la trésorerie ne pourront plus tenter d'action de recouvrement.

Le service de gestion comptable de Sallanches a demandé à la commune des Houches, ordonnateur, de constater le caractère irrécouvrable de certaines créances et de prononcer leur admission en non-valeur selon les listes suivantes :

Budget	Liste n°	Montants présentés	Compte
Budget général	7542860115	16 551.90 €	6542 - Créances éteintes
Budget général	6087650115	21 035 36 €	6541 - Créances admises en non-valeur
Budget annexe RASL	6858400115	1 097.45 €	6541 - Créances admises en non-valeur

Le Conseil Municipal,
Après avoir entendu l'exposé,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés

- APPROUVE l'admission en non-valeur, ou en créances éteintes, de ces créances irrécouvrables conformément aux demandes du comptable,
- IMPUTE les dépenses en résultant à la section de fonctionnement :
 - Du budget général pour un montant total de 37 587.26 € dont 21 035.36 € à la nature 6541 et 16 551.90 € à la nature 6542,
 - Du budget annexe RASL pour un montant total de 1 097.45 € à la nature 6541,
- DIT que les crédits afférents seront inscrits aux natures 6541 et 6542 des budgets concernés.
- AUTORISE Madame le Maire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Pour : 21	Contre : 0	Abstention : 0
--------------	---------------	-------------------

5.2 Frais de fonctionnement du SIVU – Année 2024

Monsieur Xavier CHANTELOT ne prend pas part au vote quant à sa qualité de Président du SIVU.

Le Conseil Municipal est invité à valider les modalités de refacturation des frais de fonctionnement au budget annexe SIVU, comprenant : le suivi administratif, budgétaire et comptable, l'établissement des fiches de paie/DDAS – Informatique – Affranchissement, au titre de l'année écoulée c'est-à-dire 2024.

PARTICIPATION FRAIS DE STRUCTURE ANNEE 2024 SIVU LES HOUCHES - SAINT GERVAIS		
Suivi des budgets du SIVU, déclaration TVA		
Salaire agent du service financier		41 042,01 €
Estimation du temps de travail 15%		6 156,30 €
Répartition Maintenance		
Logiciels RH et Comptabilité		1 488,20 €
Secrétariat du SIVU		
Salaire Agent chargé du secrétariat du SIVU		70 041,83 €
Estimation du temps de travail 25%		17 510,46 €
Destruction archives éliminables		15,66 €
Affranchissement : 2.5% facturé au SIVU		
Maintenance MAF		0,00 €
Location MAF		1 549,09 €
Etiquettes/Cartouches		0,00 €
Montant total coût machine à affranchir		1 549,09 €
Part SIVU Coût total machine à affranchir:		38,73 €
Total affranchissement tous budgets 2024		5 543,94 €
Montant affranchissement budget SIVU		138,60 €
Photocopies : 5% du coût annuel des copieurs	Coût annuel :	5 709,81 €
	Part SIVU :	285,49 €
Participation totale		25 633,44 €

Le Conseil Municipal,
Après avoir entendu l'exposé,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés

- APPROUVE les modalités et montant de refacturation au SIVU au titre de la participation aux frais de structure pour l'année écoulée.
- AUTORISE Madame le Maire à signer tous documents relatifs à cette décision.

Pour : 20	Contre : 0	Abstention : 0
--------------	---------------	-------------------

5.3 Remboursement à la régie électrique des participations du SYANE

VU l'arrêté n°2025-04 du Président du SYANE portant attribution d'une dotation de 25 000.00 € pour l'année 2025 à la commune des Houches pour la réalisation de travaux sur réseaux d'électricité, d'éclairage public (taux de 40% d'une dépense subventionnable de 62 500.00 € HT) ;

CONSIDERANT que la commune des Houches a délégué la compétence de « distribution publique d'énergie électrique et éclairage public » à la Régie Municipale Electricité des Houches ;

Au vu de l'état d'achèvement des travaux en date du 22 juillet 2025, les travaux réalisés, au titre de l'année 2025 par la Régie Municipale Electricité sur le réseau de distribution s'élèvent à 63 761.50 €.

Ces dépenses font l'objet d'un soutien financier de la part du SYANE, lequel verse sa participation à la commune.

Le Conseil Municipal,
Après avoir entendu l'exposé,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés

- APPROUVE le versement à la Régie Municipale Electricité d'une subvention d'équipement d'un montant de 25 000.00 € correspondant à 40 % du montant des travaux réalisés sur la base d'une dépense subventionnable de 62 500.00 € HT ;
- DIT que les crédits seront inscrits au budget 2025 en dépense et en recette ;
- AUTORISE Madame le Maire à signer tous les actes inhérents au versement de ladite subvention.

Pour : 21	Contre : 0	Abstention : 0
--------------	---------------	-------------------

5.4 Budget général : Décision modificative n°3

Vu l'instruction comptable M57,

Considérant la nécessité d'ajuster les recettes de fonctionnement ainsi que le montant du FPIC suite à la notification de la Préfecture,

Considérant la nécessité d'ajuster les crédits d'investissement,

Il est proposé au Conseil Municipal d'adopter la décision modificative N°3 du Budget général comme suit :

Imputation		Libellé - Section de fonctionnement	Crédits ouverts avant DM	Montant Dépenses	Montant Recettes	Crédits ouverts après DM
Nature	Chap					
Crédits complémentaires concernant les admissions en non-valeur et créances éteintes						
6541	65	Créances admises en non-valeur	30 000,00 €	-8 964,00 €		21 036,00 €
6542	65	Créances éteintes	1 000,00 €	15 552,00 €		16 552,00 €
Ajustement des crédits concernant la fiscalité						
7392221	014	FPIC	300 000,00 €	41 327,00 €		341 327,00 €
73111	73	Impôts directs locaux	5 505 000,00 €		150 000,00 €	5 655 000,00 €
73175	73	Taxes sur les remontées mécaniques	150 000,00 €		55 000,00 €	205 000,00 €
Ajustement des crédits concernant les dotations						
744	74	FCTVA	0,00 €		10 113,00 €	10 113,00 €
74111	74	DGF - Dotation forfaitaire	230 000,00 €		-35 726,00 €	194 274,00 €
741121	74	DGF - Dotation de solidarité	60 000,00 €		16 423,00 €	76 423,00 €
74833	74	Compensation au titre des exo de TF	250 000,00 €		-186 859,00 €	63 141,00 €
74834	74	Compensation au titre des exo de TH	20 000,00 €		9 800,00 €	29 800,00 €
Crédits complémentaires concernant la subvention SYANE Tx Régie						
65888	65	Autres charges diverses de gestion courante	0,00 €	25 000,00 €		25 000,00 €
757368	75	Subventions de fonctionnement des organ. publics	0,00 €		25 000,00 €	25 000,00 €
68	6815	Dotations provisions pour risques et charges	120 000,00 €	-29 164,00 €		90 836,00 €
TOTAL FONCTIONNEMENT			9 047 229,25 €	43 751,00 €	43 751,00 €	9 090 980,25 €

Imputation		Libellé - Section d'investissement	Crédits ouverts avant DM	Montant Dépenses	Montant Recettes	Crédits ouverts après DM
Nature	Opé					
Installation borne électrique - Chavants						
2041582		Subventions d'équipement versées - autres groupements	0,00 €	9 492,00 €		9 492,00 €
Ajustement des crédits sur l'opération vidéoprotection						
2188	935	Matériels autres - Vidéoprotection	144 476,00 €	62 000,00 €		206 476,00 €
Ajustement des crédits sur l'opération Etude diagnostic Eglise						
2031	938	Frais d'étude	40 000,00 €	-15 292,00 €		24 708,00 €
Ajustement des crédits sur l'opération voirie pour la réalisation d'une fresque						
21611	911	Biens historiques et culturels immobiliers	0,00 €	8 000,00 €		8 000,00 €
2158	937	Autres installations (Perches)	10 000,00 €	-8 000,00 €		2 000,00 €
2313		Immobilisations en cours (réserve)	56 200,00 €	-56 200,00 €		0,00 €
TOTAL INVESTISSEMENT			14 554 136,96 €	0,00 €	0,00 €	14 554 136,96 €

Le Conseil Municipal,
Après avoir entendu l'exposé,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés

- ADOPTE la décision modificative n°3 du Budget général détaillée ci-dessus
- AUTORISE Madame le Maire à signer tout document relatif à cette décision.

Pour : 21	Contre : 0	Abstention : 0
--------------	---------------	-------------------

6) ENVIRONNEMENT

6.1 Coupes de bois pour la campagne 2026 (Annexes 1 et 2) Rapporteur : Monsieur Yves PEROL

Monsieur Yves PEROL, conseiller municipal délégué à l'agriculture, la forêt, les milieux sensibles et milieux naturels, présente au Conseil Municipal la demande de l'Office National des Forêts de Haute-Savoie, concernant les coupes à asseoir en 2026 en forêt communale relevant du régime forestier.

Un plan de la forêt communale des Houches est présenté en annexe ainsi que le tableau de l'état d'assiette 2026.

- Propose la validation des coupes de bois irrégulières sur les parcelles 76_u (d'une superficie de 5 hectares et pour un volume estimé de 300m³), et la parcelle 72_u (d'une superficie de 3 hectares et pour un volume estimé de 240m³). Les bois seront vendus en bois façonnés.

Madame Ludivine NIZZIA CHOUPIN interroge sur la replantation des arbres après les coupes.

Monsieur Yves PEROL précise que des travaux sont systématiquement prévus après les coupes, qu'il s'agisse de replanter ou de nettoyer. Concernant la replantation, des réflexions sont en cours pour identifier des essences adaptées au contexte du réchauffement climatique. Il souligne toutefois que cette démarche reste complexe en raison du manque de visibilité sur l'avenir des forêts. Il indique que des travaux sont menés conjointement avec la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc et la commune des Houches sur la sélection des essences.

Il ajoute que l'ONF rencontre également de fortes difficultés, tant en matière de ressources humaines que budgétaires.

Madame Le Maire rappelle qu'un contrat encadre la gestion forestière.

Monsieur Yves PEROL confirme que l'ONF n'est pas gestionnaire et que la commune garde la main sur la gestion de la forêt, même si le contrat doit être respecté.

Madame Catherine FAVRET souligne que, dans certains cas, il est conseillé de ne pas replanter mais de laisser la régénération naturelle se faire.

Monsieur Yves PEROL confirme qu'une partie des parcelles est effectivement laissée sans intervention, la plantation visant essentiellement à accélérer le reboisement. À ce jour, 2 à 3 variétés ont été identifiées, mais leur choix pourrait évoluer.

Il rappelle que de nombreuses parcelles communales sont inexploitable car difficilement accessibles. La topographie de la vallée rend également l'exploitation des propriétés privées compliquée. Les solutions comme l'héliportage ne sont pas envisageables, et la coupe par câble reste rare, avec peu d'entreprises spécialisées encore présentes dans la région.

Concernant le débardage par câble, il indique qu'une démarche est engagée au niveau de la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc visant à coordonner les besoins des 3 communes pour permettre aux entreprises de travailler sur des périodes longues (de 2 à 3 mois plutôt que quelques jours). Cette organisation permet aussi de répondre aux difficultés rencontrées par les particuliers pour exploiter leurs parcelles, en favorisant une volumétrie plus importante.

Le Conseil Municipal,
Après avoir entendu l'exposé,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés

- APPROUVE l'Etat d'assiette des coupes de l'année 2026 présenté dans le tableau annexé.
- INFORME le Préfet de la Région des motifs de report ou suppression des coupes proposées par l'ONF.
- DEMANDE à l'Office National des Forêts de bien vouloir procéder à la désignation de la coupe inscrite à l'état d'assiette présentée dans le tableau ci-annexé
- PRECISE pour ces coupes validées, la destination des coupes et son mode de commercialisation.
- DONNE pouvoir à Madame le Maire pour effectuer toutes les démarches nécessaires à la bonne réalisation des opérations de vente.
- VALIDE pour les coupes inscrites et commercialisées de gré à gré dans le cadre d'un contrat d'approvisionnement, en bois façonnés et à la mesure, que l'ONF pourra procéder à leur mise en vente dans le cadre du dispositif ventes groupées conformément aux articles L214-7, L214-8, D214-22 et D214-23 du Code Forestier. Dans ce cas, une convention de mise à disposition spécifique dite de « Vente et exploitation groupée » sera contractualisée.

Pour : 21	Contre : 0	Abstention : 0
--------------	---------------	-------------------

7) FONCIER-URBANISME

7.1 Renoncement au Droit de Prémption Urbain

Ce point a été présenté en séance (Annexe DIA)

7.2 Avenant n°1 à la convention pluriannuelle de pâturage conclue entre la Commune des Houches et le GAEC LES CROETS MASTINS (Annexes 3 et 4) Rapporteur : Monsieur Yves PEROL

Monsieur Yves PEROL rappelle que le 10 juin 2022, par une délibération n°22_078, le Conseil Municipal a autorisé la signature d'une convention pluriannuelle de pâturage avec le GAEC LES CROETS MASTINS représenté par Monsieur Eddy BATTENDIER pour la mise à disposition par la Commune de plusieurs parcelles cadastrées section C n°427, 708, 3714, 716, 3718, 3738, 3741, 3849, 3925, 3927, 3928 et section D n°2559, 2906 pour une superficie totale de 3,0801 ha. Elle a été signée le 1^{er} juillet 2022 (annexe 3).

Cette convention est valable pour une durée de 9 saisons d'estive consécutives (1^{er} mai – 31 octobre) à compter du 1^{er} mai 2022 jusqu'au 31 octobre 2030 et renouvelable par tacite reconduction par période de 9 estives.

Le 1^{er} août 2022, la SAFER RHONE-ALPES a notifié à la Commune des informations concernant une vente à intervenir entre particuliers portant sur deux parcelles situées au lieu-dit « Les Pachoures » cadastrées section C n°561 et 562. Après avis de la Commission Foncier et Urbanisme, la Commune a sollicité l'intervention de la SAFER. Celle-ci a préempté les biens, puis les a rétrocédés à la Commune par acte du 17 mars 2025 autorisé par délibération n°22.115 du Conseil Municipal réuni le 28 octobre 2022.

Par cet acte, la Commune s'est également engagée à ce que les biens acquis conservent leur destination forestière et agricole. A cet effet, elle doit mettre à disposition du GAEC LES CROETS MASTINS la partie des parcelles en nature de prairie. Le GAEC les exploitait en effet jusqu'alors en application d'un accord avec l'ancien propriétaire.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver la conclusion avec le GAEC LES CROETS MASTINS d'un avenant n°1 à la convention pluriannuelle de pâturage signée en 2022 afin d'y ajouter les nouvelles emprises désignées ci-après :

Commune	SECTION	N° PARCELLES	LIEU-DIT	Nature réelle	Superficie cadastrée	Superficie exploitable
Les Houches	C	561	Les Pachoures	PA	831m ²	1 690m ²
Les Houches	C	562	Les Pachoures	BR	2 638m ²	

Il est rappelé que la valeur locative de l'herbe est fixée à 3,78 euros l'hectare conformément à l'article 12-B de l'arrêté préfectoral n°2021-1279 du 27 septembre 2021, soit un total annuel mis à jour de 12,28 euros. Il est prévu que la Commune renonce au versement de cette somme en contrepartie de l'entretien, par le locataire, des terrains.

Le Conseil Municipal,
Après avoir entendu l'exposé,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés

- APPROUVE l'avenant n°1 à la convention pluriannuelle de pâturage conclue entre la Commune des Houches et le GAEC LES CROETS MASTINS le 1^{er} juillet 2022 tel que présenté en annexe 4,
- AUTORISE Madame le Maire à signer cet avenant et tous documents y afférents.

Pour : 21	Contre : 0	Abstention : 0
--------------	---------------	-------------------

7.3 Acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation d'un trottoir – Route des Trabets – Madame Patricia DESCOMBES-SEVOIE (Annexe 5)
Rapporteur : Monsieur André COMPAGNON

Monsieur André COMPAGNON rappelle au Conseil Municipal que la Commune des Houches porte un projet de sécurisation piétonne de la route des Trabets, route départementale n°213. A l'automne 2025, un trottoir sera réalisé sur le côté gauche montant de la route.

Ce trottoir sera en partie implanté sur des parcelles privées appartenant à Madame Patricia DESCOMBES-SEVOIE, désignées comme suit :

Ancien numéro	Nouveau numéro	Surface
C 2907p1	C 4497	9 m ²
C 2908p1	C 4499	2 m ²
C 2909p1	C 4501	63m ²
SURFACE TOTALE		74 m ²

Par une délibération n°25.104 du 27 juin 2025, le Conseil Municipal a approuvé la signature d'une convention avec Madame DESCOMBES-SEVOIE par laquelle elle autorise les travaux et le passage de la circulation publique sur ses parcelles.

Il convient désormais d'acquiescer ces emprises figurées en jaune dans le projet de division annexé à la présente délibération (annexe 5). Le prix est de 50 euros/m², soit 3 700 euros.

Les parcelles sont situées en zone Ut du PLU et 57D du PPR (Instabilité de terrain, prescriptions moyennes).

Monsieur Patrick VIALE précise que les travaux devraient commencer le 15 septembre prochain pour une durée de 1 mois environ.

Madame Le Maire souligne que la période hivernale, avec l'événement du Kandahar si celui-ci a lieu, engendre de nombreux problèmes de sécurité. Elle considère que la solution proposée est une réelle avancée, permettant de sécuriser la circulation, rappelant avoir constaté à plusieurs reprises des véhicules contraints de s'arrêter en raison de la présence de piétons sur la chaussée. Elle précise que l'aménagement du côté choisi, en lien avec les bâtiments, était la meilleure option. Elle remercie à ce titre Madame DESCOMBES-SEVOIE qui a immédiatement soutenu la proposition présentée, ainsi que le Département pour son accompagnement. Elle ajoute que le quartier, qui réclamait depuis longtemps cette amélioration, sera certainement très satisfait de sa réalisation.

Le Conseil Municipal,
Après avoir entendu l'exposé,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés

- AUTORISE l'acquisition par la Commune des Houches, des parcelles cadastrées section C n° 4497 (ancien 2907p1), 4499 (ancien 2908p1) et 4501 (ancien 2909p1) appartenant à Madame Patricia DESCOMBES-SEVOIE, au prix de 50€euros/m² soit un montant total de 3 700 euros (trois mille sept cents euros),
- PRECISE que l'acte sera reçu en la forme administrative par Madame le Maire en sa qualité d'Officier Public,
- AUTORISE Monsieur André COMPAGNON à représenter la Commune des Houches et à signer l'acte administratif correspondant et tous documents afférents,
- DIT que les frais d'acte seront à la charge de la Commune.

Pour : 21	Contre : 0	Abstention : 0
--------------	---------------	-------------------

7.4 Projet du lac – Nouvelle consultation tènement du lac (Annexe 6) Rapporteur : Monsieur André COMPAGNON

La délibération N°25_121 du 01^{er} août 2025 mettait un terme à l'appel à projet lancé en 2023 pour le tènement du lac dans l'objectif de réaliser des logements de type BRS.

Aujourd'hui, il convient de relancer un appel à projet en vue de réaliser un programme de logements sur ce site.

L'objectif poursuivi reste donc la valorisation de ce tènement foncier qui appartient à la commune de 2031 m², situé au bas des Houches sur le secteur du hameau du Lac (route du Lac/avenue de la gare), qui jouxte la ligne de chemin de fer, la route à grande circulation (RN 205) et la gare au Sud.

Le reliquat de terrain de 406m² est toujours en cours de négociation avec la SNCF et devrait compléter le tènement. La SNCF a déjà fait part de certaines prescriptions qui sont intégrés au cahier des charges joint en annexe N°6

L'appel à projets est très ouvert pour permettre aux différents opérateurs (publics ou privés) de proposer un projet répondant à la population permanente.

Ce tènement communal en zone Ub est couvert d'une servitude de mixité sociale, l'ensemble du programme sera destiné aux logements aidés selon la définition suivante :

- Le locatif social
- Le Bail réel solidaire (BRS)
- Le logement locatif non conventionné sous gestion publique ou parapublique pour des résidences principales et/ou le logement des actifs en mobilité
- Le dispositif local d'accèsion maîtrisé avec conventionnement et mise en place de clauses anti-spéculatives

Les candidatures et les offres devront répondre à des critères déterminés dans le cahier des charges. L'engagement éthique du porteur du projet en lien avec les objectifs de logement permanent et de lutte contre la spéculation sera regardé avec attention.

Monsieur André COMPAGNON précise qu'à l'origine, le projet portait sur du logement collectif limité à deux étages. Toutefois, il a été décidé d'ouvrir également la possibilité à du semi-collectif, voire à de l'individuel, afin de permettre, par exemple, la réalisation de chalets pouvant loger des familles. L'objectif est de favoriser la diversité des propositions pour identifier les projets les plus adaptés.

Madame Bénédicte DE LACOSTE demande si cet appel à projets a déjà été lancé.

Madame Le Maire rappelle que tel est précisément l'objet de cette délibération et que l'appel à projets va être lancé officiellement. Certains porteurs de projets ont déjà manifesté leur intérêt pour ce terrain.

Madame Le Maire souligne que les projets devront respecter le cahier des charges, intégrant les coefficients et contraintes définis.

Elle précise qu'actuellement les prix maîtrisés se situent entre 4 300 € et 5 000 €/m² et qu'il est espéré atteindre un prix inférieur pour ce nouveau projet.

Elle indique qu'à l'époque de l'appel à projets en BRS, les prix s'avéraient en réalité plus cher que le prix maîtrisé actuel, ce qui a conduit à revoir la typologie des logements.

Madame Catherine FAVRET demande combien d'appartements étaient prévus en BRS.

Monsieur André COMPAGNON répond 12.

Madame Le Maire souligne que le BRS peut être intéressant en bas de vallée, où les prix descendent entre 2 300 € et 2 500 €/m². En revanche, sur le secteur, cela ne présente aucun intérêt.

Monsieur Yves PEROL s'interroge sur la possibilité d'intégrer, au sein d'un même projet, du locatif social ou du BRS.

Monsieur André COMPAGNON précise que l'appel à projets est volontairement ouvert afin de permettre l'étude des meilleures propositions, quelles que soient leurs conditions.

Madame le Maire souligne que l'ouverture des critères permet d'accueillir des propositions variées, sans se figer sur un seul modèle, afin de laisser la possibilité à de multiples opérateurs de candidater et d'étudier les meilleures propositions.

Le Conseil Municipal,
Après avoir entendu l'exposé,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés

- VALIDE le lancement du nouvel appel à projet
- AUTORISE Madame Le Maire à lancer un nouvel appel à projet et à signer tout document s'y rapportant.

Pour : 21	Contre : 0	Abstention : 0
--------------	---------------	-------------------

8) DELEGATIONS

25_017 du 14 août 2025 sur la signature de l'offre présentée par la société S.A.R.L MARIAZ FRERES, à SALLANCHES pour un montant total HT de 128 956,00 €. Cette offre est signée pour la création de trottoirs secteur des Trabets le long de la RD 213 sur la commune des Houches.

25_018 du 14 août 2025 sur la signature de l'offre présentée par la société NEOVIA SOLUTIONS, à EVRY, pour un montant total HT de 36 250,00 €. Cette offre est signée pour la mise en œuvre d'enrobés projetés sur la commune des Houches.

25_019 du 14 août 2025 sur la signature de l'offre présentée par la société S.A.R.L MUNARI, aux HOUCHES, pour un montant total HT de 43 385,00 €. Cette offre est signée pour la création d'un réseau EP sur la route de la Griaz sur la commune des Houches.

9) QUESTIONS DIVERSES

Madame le Maire informe que le Combat des Reines est annulé pour cette année 2025 compte tenu de la situation sanitaire actuelle. La décision a été prise conjointement avec les agriculteurs et les maires des quatre communes concernées. Elle précise avoir obtenu, lors de la conférence des maires de la veille, la confirmation de l'accord des partenaires suisses et italiens pour reporter l'événement à l'année prochaine à Chamonix. Toutefois, elle souligne que cette perspective reste incertaine, la crise sanitaire risquant de se prolonger et de compromettre également l'organisation de l'édition suivante.

Madame le Maire rappelle que l'UTMB traversera la commune ce vendredi 29 août et indique que l'organisation se déroule correctement, malgré la nécessité de modifier l'itinéraire initial.

Elle informe également que le 21 septembre prochain se tiendra la journée à vélo, au départ de la Georgeanne jusqu'au tunnel du Mont-Blanc, organisée par l'association INSPIRE, en partenariat avec les communes de Chamonix et des Houches. Une réunion est prévue prochainement afin d'arrêter les modalités d'organisation.

Madame Catherine FAVRET annonce la fête de la bière le 20 septembre prochain sur le parking du Tourchet, organisée par le comité des fêtes de l'intercommunalité

Monsieur Philippe GAUBERT indique avoir constaté, grâce aux images de la caméra de Merlet, que les travaux du Bourgeat avancent et se déroulent de manière satisfaisante.

Monsieur Patrick VIALE précise que ces travaux devraient se terminer avant fin octobre.

Madame le Maire informe que l'inauguration de la cour de l'école aura lieu le vendredi 05 septembre à 13h30. Dans le cadre du dispositif Vigipirate, la cérémonie se déroulera en comité restreint, en

présence des élus, de l'Inspectrice de l'Education Nationale, des représentants des parents d'élèves, ainsi que des services concernés, notamment le centre de loisirs, la restauration scolaire et les services techniques, ces derniers ayant participé à la réalisation de l'aménagement. Elle souligne la qualité de l'équipement, saluée également par Madame l'Inspectrice de l'Education Nationale dans un post sur LinkedIn.

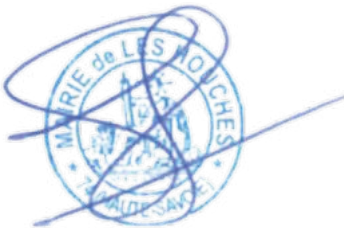
Madame Isabel LELIEVRE précise par ailleurs que l'école accueillera, à compter de la rentrée du 1er septembre, 4 nouveaux enseignants ainsi que de nouvelles AESH et 2 ATSEM. L'une d'entre elles avait déjà assuré un remplacement en fin d'année scolaire précédente, tandis qu'une autre, disposant d'une solide expérience, a pu être recrutée dès le 28 août 2025.

Madame le Maire rappelle que la date retenue pour la réunion destinée à présenter la salle Olca aux socio-professionnels est le vendredi 05 septembre 2025 à 16h00. Elle précise que la communication relative à l'organisation de cette réunion est réalisée par l'Office du Tourisme, quant à la commune, elle présentera le projet de la salle Olca lors de cette réunion.

La séance est levée à 19h00

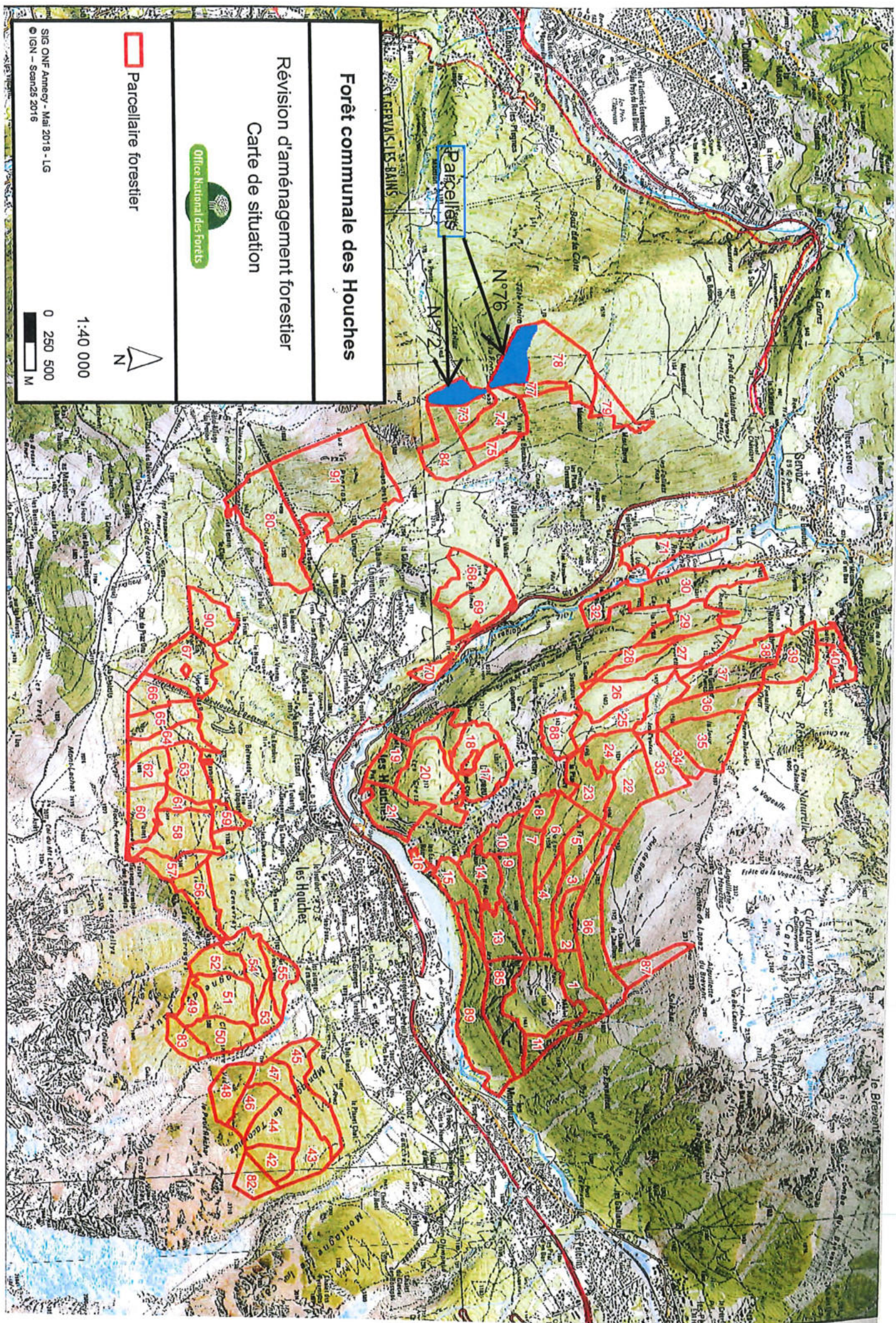
Les Houches, le 27 août 2025

Le Maire
Ghislaine BOSSONNEY



La secrétaire de séance,
Bénédicte DE LACOSTE

Références dossier	m ² habitables	Copropriété	n° de parcelles	Adresse du bien	Décision	Date de notification
DIA 074143 25 00051	100		000B3237, 000B3239	231 route Napoléon 74310 Les Houches	Non préemption	04/08/2025
DIA 074143 25 00052	44,82	Lot N°30 stationnement Lot N° 66 cellier Lot N°107 un appartement	000C4285, 000C4288, 000C4290, 000C4291	132 route des Gens 74310 Les Houches	Non préemption	04/08/2025
DIA 074143 25 00053	163		000B4445	102 chemin du bois de la Bossenaz 74310 Les Houches	Non préemption	04/08/2025
DIA 074143 25 00054	126		000B2030, 000B2031, 000B2357	210 route de Lausenaz 74310 Les Houches	Non préemption	04/08/2025
DIA 074143 25 00055	37		000B1342	Route des Granges 74310 Les Houches	Non préemption	04/08/2025
DIA 074143 25 00056	82,18		000B3998	55 chemin de Clair Temps 74310 Les Houches	Non préemption	18/08/2025
DIA 074143 25 00057	74,18		000C1887, 000C2441, 000C2692, 000C2695	15 chemin des Champs 74310 Les Houches	Non préemption	18/08/2025
DIA 074143 25 00058	39,8	Lot N° 57 un local d'activité	000C0079, 000C2226, 000C2449	32 place de la Fruitière 74310 Les Houches	Non préemption	18/08/2025



Forêt communale des Houches

Révision d'aménagement forestier
Carte de situation



 Parcelle forestière



1:40 000

0 250 500

M

SIG ONF Arneisy - Mai 2018 - LG
© IGN - Scand5 2016



Agence territoriale de Savoie Mont Blanc

COMMUNE DE LES HOUCHES

Madame le Maire
Mairie 1 place de la Mairie
74310 LES HOUCHES

Proposition d'Etat d'Assiette pour la campagne 2026

Forêt de : HOUCHES

Parcelle	Type de coupe (1)	Volume présumé réalisable (m3)	Surface à parcourir (ha)	Année prévue doc. Gestion (2)	Proposition ONF (3)	Justification ONF (si modification)	Année décision propriétaire (4)	Mode de commercialisation				
								Vente avec mise en concurrence (sur pied)	Vente avec mise en concurrence (unité mesure)	Contrat Bois façonné	Autre vente gré à gré	Délivrance
89_a	IRR	600	4	2026	2030	tâches de scolytes						
76_u	IRR	300	5	2025	2026	grouper avec la 72				<input checked="" type="checkbox"/>		
72_u	IRR	240	3	2026	2026	ONF-CE - Condition technique d'exploitabilité et de desserte				<input checked="" type="checkbox"/>		
80_a	IRR	800	10	2026	2029	desserte à améliorer						

(1) Type de coupe : AMEL Amélioration, EM Emprise, IRR irrégulière, AS sanitaire, RA rase, SF taillis sous futaie, TS taillis simple, RGN régénération

(2) non fixée = coupe prévue à l'aménagement sans année fixée

(3) Proposition de l'ONF : SUPP. proposition de suppression ; voir le technicien ONF pour précisions sur les motifs de report ou suppression

(4) A indiquer si différente de celle de l'ONF et à justifier dans la délibération. Si volonté de supprimer le passage en coupe, mettre "suppression"

**CONVENTION PLURIANNUELLE DE
PATURAGE
COMMUNE DES HOUCHES/
GAEC LES CROETS MASTINS**

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

D'une part,

La Commune LES HOUCHES, domiciliée 1, place de la Mairie 74310 Les Houches, représentée par son Maire en exercice Madame Ghislaine BOSSONNEY dûment habilitée à l'effet de signer le présent prêt à usage de pâturages par délibération N° 22-048 en date du 10 juin 2022, agissant en qualité de propriétaire,

Ci-après dénommée « le propriétaire »,

D'autre part,

Le **GAEC LES CROETS MASTINS**, domicilié 345 route de Maisonneuve 74310 LES HOUCHES, représenté par Monsieur Eddy BATTENDIER. Agissant en qualité de locataire

Ci-après dénommé « le locataire »,

A été arrêté d'un commun accord la présente convention pluriannuelle pour les locations de pâturages, conformément au Code Rural, notamment ses articles L.113-2 et L.481-1.

La présente convention n'est pas soumise au statut de fermage. Elle dépend du code civil et de l'arrêté préfectoral fixant les dispositions applicables aux conventions pluriannuelles de pâturage en Haute-Savoie. Par conséquent, le locataire ne pourra pas revendiquer à la fin de la convention l'application du statut de fermage, ni faire valoir le droit de préemption.

EXPOSE

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Le GAEC Les Croets Mastins a sollicité la Commune des Houches, pour les saisons précédentes, pour l'occupation de terrains communaux en vue de faire paître ses animaux.

A ce titre, diverses autorisations d'occupation lui ont été octroyées.

Les terrains des parcelles disponibles portant sur les numéros décrits ci-dessous, ont été recensés et proposés au GAEC Les Croets Mastins, pour neuf saisons s'étendant du 1er mai 2022 au 31 octobre 2030.

SECTION	N° PARCELLES	LIEU-DIT
C	427	Les Crétet
C	708, 3714	Le Nais
C	716, 3718	Le Vernay
C	3738, 3741, 3849, 3925, 3927, 3928	Les Aillouds
D	2559 - 2906	Les Chavants

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET

La présente convention a pour objet de fixer les conditions de location de pâturages dont les désignations cadastrales suivent :

Commune	SECTION	N° PARCELLES	LIEU-DIT	Nature réelle	Superficie cadastrée	Superficie exploitable
Les Houches	C	427	Les Crétet	P	5390 m ²	5390 m ²
Les Houches	C	708	Le Nais	PA	933 m ²	933 m ²
Les Houches	C	3714	Le Nais	PA	7790 m ²	7790 m ²
Les Houches	C	716	Le Vernay	P	5762 m ²	5762 m ²
Les Houches	C	3718	Le Vernay	P	4422 m ²	4422 m ²
Les Houches	C	3738	Les Aillouds	P	654 m ²	654 m ²
Les Houches	C	3741	Les Aillouds	P	1469 m ²	1469 m ²
Les Houches	C	3849	Les Aillouds	P	731 m ²	731 m ²
Les Houches	C	3925	Les Aillouds	P	31 m ²	31 m ²
Les Houches	C	3927	Les Aillouds	P	1 m ²	1 m ²
Les Houches	C	3928	Les Aillouds	P	158 m ²	158 m ²
Les Houches	D	2559	Les Chavants	P	1642 m ²	1642 m ²
Les Houches	D	2906	Le Chavants	L	1818 m ²	1818 m ²

Soit une surface cadastrale totale de 3,0801 ha, dont une surface utilisable de 3,0801 ha à laquelle les parties se réfèrent et qu'elles déclarent reconnaître et accepter.

Ces parcelles se situent en zones avalanches au PPR de la commune.

ARTICLE 2 – MODE D'EXPLOITATION

Les parties conviennent que le mode principal d'exploitation sera le suivant :

		Effectif prévisionnel
Vaches laitières	Autorisé – non autorisé (1)	
Génisses	Autorisé – non autorisé (1)	
Ovins	Autorisé – non autorisé (1)	
Caprins	Autorisé – non autorisé (1)	
Autres (à préciser)	Autorisé – non autorisé (1)	

Traite : OUI – NON (1)

Transformation des produits : OUI – NON (1)

(1) Rayer la mention inutile

En cours de contrat, les parties peuvent convenir d'un commun accord d'un changement de mode d'exploitation qui sera contractualisé par un avenant à la convention initiale.

ARTICLE 3- ETAT DES LIEUX ANNUEL

Le locataire prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance. Des orthophotos des parcelles concernées seront jointes à l'état des lieux.

Compte tenu de la particularité de l'utilisation non continue des pâturages, un état des lieux contradictoire sera établi au printemps entre le 15/04 et le 30/04 et à l'automne, entre le 31/10 et le 10/11, de chaque année. Ces états des lieux seront établis contradictoirement et à l'amiable. Ils feront l'objet d'un compte rendu et pourront faire l'objet d'une contre visite en cas de points litigieux.

Chaque état des lieux constatera avec précision l'état des pâturages ainsi que la présence éventuelle et l'état des matériels appartenant au locataire.

Le propriétaire et le locataire se mettront d'accord à l'amiable pour fixer les dates de ces états des lieux.

Passé ce délai, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette dernière disposera, à compter du jour de réception, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors défini et réputé établi contradictoirement.

ARTICLE 4 - CONTROLE DES STRUCTURES

Si le locataire est tenu d'obtenir une autorisation d'exploiter en application de l'article L.331-2 du Code Rural, le locataire et le propriétaire sont dûment avisés que la présente convention pluriannuelle de pâturage est conclue sous réserve de l'octroi de ladite autorisation.

ARTICLE 5 - DUREE

La présente convention est consentie pour une durée de 9 saisons d'estive consécutives à compter du 1^{er} mai 2022 jusqu'au 31 octobre 2030.

Une saison d'estive s'entend du 1^{er} mai au 31 octobre.

ARTICLE 6 - RENOUELEMENT

Sauf opposition de l'une ou l'autre des parties, dans les conditions précisées à l'article 12 « Résiliation », le renouvellement s'effectuera ensuite par tacite reconduction par période de neuf estives.

Le propriétaire peut également s'opposer au renouvellement, en cas de projet d'amélioration pastorale à l'échelle d'un territoire avec :

- engagement par un bailleur public (collectivité, AFP) d'une démarche globale coordonnée et avancée de réorganisation d'exploitation pastorale,
- ou d'investissement prévu d'une collectivité amenant à un changement d'orientation technico-économique de l'alpage, générant une plus-value agricole.

ARTICLE 7 - CONDITION FINANCIERE

La valeur locative de l'herbe est fixée à 3,78 € l'hectare conformément à l'article 12-B de l'arrêté préfectoral n°2021-1279 du 27 septembre 2021, soit un total annuel de 11,64 euros.

Cette valeur locative sera réactualisée chaque année, sur la variation de l'indice national des fermages, publié par arrêté ministériel. La révision des bases de calcul de loyer ne pourra être effectuée qu'au moment du renouvellement de la convention.

Le propriétaire renonce au versement de cette somme en contrepartie de l'entretien, par le locataire, des terrains visés à l'article 1 de la présente convention.

Le locataire ne pourra prétendre à aucune indemnité de la part du propriétaire pour intempéries ou maladies dans son cheptel.

Lorsque le propriétaire aura fait effectuer des équipements pastoraux nouveaux, décidés en accord avec le locataire, la valeur de la location pourra être augmentée dans une proportion déterminée par les parties préalablement à la réalisation des investissements.

Lorsque le locataire, en accord avec le propriétaire, aura effectué, à sa charge, des travaux autres que les réparations locatives et le menu entretien, le propriétaire pourra, à la fin de la convention, soit demander au locataire une remise en état des lieux, soit indemniser le locataire des travaux réalisés.

ARTICLE 8 – CONDITIONS GENERALES

La présente convention est consentie aux conditions suivantes que le locataire s'oblige à exécuter et accomplir :

8.1 Conditions générales

- Il prendra les biens objets des présentes dans leur état sans recours, ni réserve contre le propriétaire pour quelque cause que ce soit ;
- Il s'engage à ce que le personnel au contact des animaux soit en nombre suffisant et possède des capacités professionnelles appropriées ;
- Il s'engage à maintenir les lieux en bon état et ne pourra les utiliser que pour l'activité décrite à l'article 2 ;
- Il prendra à sa charge l'entretien et les réparations nécessaires au maintien des lieux en l'état. Tous autres travaux ne pourront être réalisés qu'avec l'accord préalable du propriétaire ;
- Le cas échéant, le propriétaire se réserve le droit de réclamer, au terme de la convention, le rétablissement, aux frais de l'occupant, de tout ou partie des lieux dans leur état initial ;
- Si la chose est détériorée par le seul effet de l'usage pour lequel elle est empruntée, sans faute de la part du propriétaire, ce dernier ne sera pas tenu de sa détérioration ;
- En cas de co-occupants, ceux-ci sont tenus solidairement responsables envers le propriétaire ;
- Le locataire veillera à ce qu'en aucun cas la propriété louée ne fasse l'objet d'usurpation ou autres et devra avertir le propriétaire pour le cas où ceux-ci viendraient à se produire ;
- Dans le cadre de travaux à caractère urgent, le propriétaire se réserve le droit d'intervenir sans délai sur les lieux, le cas échéant, à charge d'indemniser le locataire en cas de préjudice subi par ce dernier.
- Les alpagistes tiendront informés le propriétaire des dates de montée et de descente en estive, ainsi que de tout incident qui pourrait avoir lieu lors de la saison.
- le propriétaire tiendra le locataire informé de toute information susceptible de modifier le déroulement de la saison en cours ou à venir (travaux, événement culturel ou sportif..) dont ils auront connaissance, ainsi que de toute remontée d'incident sur la commune.
- Certaines parcelles mises à disposition ont également un usage d'exploitation sportive et touristique. En conséquence de quoi, le locataire s'engage à respecter les installations et le matériel présents afin de faire cohabiter le plus sereinement possible les différentes activités. A cet effet, les pâturages, objet de la présente convention, devront être libres de toute présence de bêtes (sauf perdues ou sauvages) et de toute(s) installation(s) provisoire(s) mises en place par le locataire (filets, chicanes, panneaux etc.), au plus tard le 10 novembre et jusqu'au 15 avril de chaque année.
- Le locataire s'engage à prendre contact autant de fois que nécessaire avec le service technique sur la période d'estive.

8.2 Conditions de gestion pastorale :

Les parties se sont accordées sur une certaine gestion du troupeau et des pâturages qui conditionne le présent contrat :

- * troupeau parqué de jour comme de nuit au filet électrifié, et à défaut, sous la surveillance directe et constante d'un alpagiste,
- * surveillance quotidienne par le locataire ou son berger notamment pour s'assurer qu'il n'y ait pas souffrance des animaux, et regroupement du troupeau à la tombée de la nuit. Il réalise les premiers soins de tout animal malade ou blessé.
- * chiens de protection identifiés et vaccinés, psychologiquement stables, toujours parqués avec le troupeau, nourris quotidiennement,
- * respect des chemins en essayant de les laisser en dehors des parcs, et à défaut, installation de chicanes et arrêt de l'électrification,
- * adaptation des parcours et des dates de montée et de descente en fonction de la taille du troupeau afin de ne pas perturber la circulation sur la commune,
- * respect des réglementations sanitaires visant à supprimer définitivement l'utilisation du glyphosate.

ARTICLE 9 - ASSURANCE

Le locataire justifiera d'une assurance pendant toute la durée de la jouissance qui lui est reconnue sur chaque bien loué, notamment pour le risque locatif et les risques tenant à la responsabilité civile pour les dégradations ou accidents de toutes sortes commis par les personnes, les animaux sous sa garde.

L'attestation est remise en même temps que la signature de la convention par le locataire.

Il justifiera de ces assurances et du paiement régulier des primes à toute réquisition du propriétaire.

ARTICLE 10 - INCESSIBILITE

La présente convention est consentie à titre personnel.

Le locataire déclare être informé que, sauf autorisation directe du propriétaire, il n'a pas qualité à autoriser un tiers à occuper les parcelles concernées, et que la présente convention n'est ni cessible, ni transmissible.

L'utilisation des lieux par un tiers traduit une inexécution des obligations contractuelles et entraîne une résiliation pour faute prononcée dans les conditions de l'article 12.1.

Le locataire prendra toutes mesures pour faire cesser toute utilisation non-autorisée des parcelles concernées qui nuirait à l'usage agricole de celles-ci et à l'occupation par le locataire.

Le locataire pourra, s'il le souhaite, monter des bêtes prises en pension sous réserve qu'il en ait l'entière responsabilité à tous niveaux comme de son propre cheptel.

ARTICLE 11 - OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES

11.1 Déclaration des terrains et règlement sanitaire

Le locataire sera tenu de respecter les obligations réglementaires, en particulier déclarer chaque année l'ensemble des parcelles occupées auprès de la MSA (Mutualité Sociale Agricole) et de la DDT (Direction Départementale des Territoires), et se plier à tous les contrôles de terrain qui pourraient avoir lieu.

Il devra également être en conformité à l'ensemble de la réglementation sanitaire et en particulier au règlement sanitaire départemental édicté par la DDPP (Direction Départementale de la Protection des Populations, Services Vétérinaires), pour la totalité de l'activité pastorale.

11.2 Prédation

La commune des Houches étant classée annuellement en zonage du risque de prédation par le loup, les alpagistes instruiront chaque année un dossier dans le cadre du Plan LOUP, afin de pouvoir bénéficier d'un suivi et de mesures de protections adaptées en fonction de la prédation possible. Ils déclareront ainsi tous les chiens de protection présents sur la commune.

11.3 Règlement des litiges

Les contestations qui pourraient s'élever au sujet de la validité, de l'exécution, de l'interprétation ou de la résiliation de la présente convention relèveront de la compétence du Tribunal de Bonneville.

Les parties s'accordent à dire que la présente convention ne sera pas soumise aux droits d'enregistrement.

En cas de litige, et sans préjuger de la compétence propre aux tribunaux, les parties pourront se référer à l'arbitrage de la Chambre d'Agriculture de Haute-Savoie.

11.4 Impôts

Le paiement de l'impôt foncier est à la charge exclusive du propriétaire.

ARTICLE 12 : RESILIATION

La présente convention pourra être résiliée par chacune des parties, qui devra avertir l'autre partie par lettre recommandée six mois minimum avant le début de la prochaine saison (1er mai), soit avant le 1er novembre.

Si ce délai n'est pas respecté, le contrat sera maintenu pour la saison à venir.

12.1 Résiliation par le propriétaire

La présente convention peut être résiliée par le propriétaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, avec un préavis de trois mois pour un motif d'intérêt général.

En cas d'inexécution par le locataire de ses obligations contractuelles, la présente convention sera résiliée sans indemnité.

Le propriétaire devra, au préalable, mettre en demeure le locataire de se conformer à ses obligations et/ou de faire cesser le trouble constaté par courrier recommandé avec accusé de réception.

Si, au terme d'un délai d'un mois suivant réception, la mise en demeure est demeurée infructueuse, le propriétaire prononce unilatéralement la résiliation de la présente convention.

12.2 Résiliation par le locataire

La présente location peut être résiliée par le locataire, par lettre recommandée avec accusé de réception :

- avec un préavis de trois mois avant le début de la saison de pâturage, en cas de force majeure,
- avec un préavis de six mois avant le début de la saison de pâturage pour cause de départ en retraite,
- en cas de décès du locataire : les ayants droits informent le propriétaire, et ont un délai de six mois pour résilier la convention. Passé ce délai, s'ils n'ont rien notifié, la convention se poursuit jusqu'à son échéance, au bénéfice des ayants droits qui devront respecter toutes les obligations.

ARTICLE 13 : REGLEMENTATION

Pour toutes les clauses ou obligations qui ne sont ni précisées dans cette convention, ni dans l'arrêté préfectoral portant publication des conventions pluriannuelles de pâturage, les parties se référeront aux dispositions du code civil en matière de contrat de louage, aux lois, règlements et usages locaux en vigueur.

La Commune des Houches,
Le Maire,
Mme Ghislaine BOSSONNEY

Pour le GAEC Les Croets Mastins
Monsieur Eddy BATTENDIER

Fait à LES HOUCHES, le 4^{er} juillet 2022
En deux exemplaires.



E. B. Battendier

Annexes à la présente convention :

- Orthophoto cadastrale échelle 1/5000e – Parcelles D 2559 et 2906
- Orthophoto cadastrale échelle 1/1000e – Parcelles D 2559 et 2906
- Orthophoto cadastrale échelle 1/1500e – Parcelles C 3738, 3741, 3849, 3925, 3927 et 3928
- Orthophoto cadastrale échelle 1/3000e – Parcelles C 3738, 3741, 3849, 3925, 3927 et 3928
- Orthophoto cadastrale échelle 1/1000e – Parcelles C 708, 716, 3714 et 3718
- Orthophoto cadastrale échelle 1/1000e – Parcelle C 427
- Orthophoto cadastrale échelle 1/3000e – Parcelles C 427, 708, 716, 3714 et 3718
- Etat des lieux

**AVENANT N°1
CONVENTION PLURIANNUELLE DE
PATURAGE
COMMUNE DES HOUCHES/
GAEC LES CROETS MASTINS**

Entre les soussignés :

La Commune LES HOUCHES, domiciliée 1, place de la Mairie 74310 Les Houches, représentée par son Maire en exercice **Madame Ghislaine BOSSONNEY** dûment habilitée à l'effet de signer les présentes par délibération n°25.xxx en date du 27 Août 2025,

Ci-après dénommée « **LE PROPRIETAIRE** »,

D'une part,

Et :

Le GAEC LES CROETS MASTINS, domicilié 345 route de Maisonneuve 74310 LES HOUCHES, représenté par Monsieur Eddy BATTENDIER.

Ci-après dénommé « **LE LOCATAIRE** »,

D'autre part,

Ci-après dénommés ensemble « **LES PARTIES** ».

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Par convention pluriannuelle de pâturage signée le 1^{er} juillet 2022 et autorisée par délibération du Conseil Municipal n°22.078 du 10 juin 2022, la Commune met à disposition du GAEC LES CROETS MASTINS plusieurs parcelles cadastrées section C n°427, 708, 3714, 716, 3718, 3738, 3741, 3849, 3925, 3927, 3928 et section D n°2559, 2906 pour une superficie totale de 3,0801 ha.

Cette convention est valable pour une durée de 9 saisons d'estive consécutives (1^{er} mai – 31 octobre) à compter du 1^{er} mai 2022 jusqu'au 31 octobre 2030 et renouvelable par tacite reconduction par période de 9 estives.

Le 1^{er} août 2022, la SAFER RHONE-ALPES a notifié à la Commune des informations concernant une vente à intervenir entre particuliers portant sur deux parcelles situées au lieu-dit « Les Pachoures » cadastrées section C n°561 et 562. Après avis de la

Commission Foncier et Urbanisme, la Commune a sollicité l'intervention de la SAFER. Celle-ci a préempté les biens, puis les a rétrocédés à la Commune par acte du 17 mars 2025 autorisé par délibération n°22.115 du Conseil Municipal réuni le 28 octobre 2022.

Par cet acte, la Commune s'est engagée à ce que les biens acquis conservent leur destination forestière et agricole. A cet effet, elle doit mettre à disposition du GAEC LES CROETS MASTINS la partie des parcelles en nature de prairie.

Il convient donc de conclure avec le GAEC LES CROETS MASTINS un avenant n°1 à la convention pluriannuelle de pâturage signée en 2022 afin d'y ajouter ces nouvelles emprises.

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – MISE A DISPOSITION DE DEUX NOUVELLES EMPRISES

Le présent avenant n°1 a pour objet de mettre à disposition deux nouvelles emprises au locataire, telles que désignées ci-après :

Commune	SECTION	N° PARCELLES	LIEU-DIT	Nature réelle	Superficie cadastrée	Superficie exploitable
Les Houches	C	561	Les Pachoures	PA	831m ²	1690m ²
Les Houches	C	562	Les Pachoures	BR	2638m ²	

Les emprises mises à disposition figurent en vert sur le plan joint en annexe 2.
La surface utilisable totale en application de la convention est donc portée à 3,2491 ha.

Elles se situent en zones 44X (zone rouge glissement de terrains, prescriptions fortes) et 59C (zone bleue instabilité de terrain, prescriptions faibles).
Elles sont également grevées d'une servitude relative au domaine skiable Les Houches – Saint-Gervais.

ARTICLE 2 – MISE A JOUR DES CONDITIONS FINANCIERES

L'article 7 de la convention est conservé, mais mis à jour en conséquence dans les termes suivants :

« La valeur locative de l'herbe est fixée à 3,78 € l'hectare conformément à l'article 12-B de l'arrêté préfectoral n°2021-1279 du 27 septembre 2021, soit un total annuel de **12,28 euros**.

Cette valeur locative sera réactualisée chaque année, sur la variation de l'indice national des fermages, publié par arrêté ministériel. La révision des bases de calcul de loyer ne pourra être effectuée qu'au moment du renouvellement de la convention.

Le propriétaire renonce au versement de cette somme en contrepartie de l'entretien, par le locataire, des terrains visés à l'article 1 de la présente convention.

Le locataire ne pourra prétendre à aucune indemnité de la part du propriétaire pour intempéries ou maladies dans son cheptel.

Lorsque le propriétaire aura fait effectuer des équipements pastoraux nouveaux, décidés en accord avec le locataire, la valeur de la location pourra être augmentée dans une proportion déterminée par les parties préalablement à la réalisation des investissements.

Lorsque le locataire, en accord avec le propriétaire, aura effectué, à sa charge, des travaux autres que les réparations locatives et le menu entretien, le propriétaire pourra, à la fin de la convention, soit demander au locataire une remise en état des lieux, soit indemniser le locataire des travaux réalisés.

ARTICLE 3

A l'exclusion des modifications apportées par le présent avenant, les termes de la convention restent applicables et gardent toute leur force et leur portée.

Fait aux Houches,
Le
En DEUX exemplaires originaux
De pages chacun.

La Commune des Houches,
Le Maire,
Madame Ghislaine BOSSONNEY

Le GAEC Les Croets Mastins
Monsieur Eddy BATTENDIER

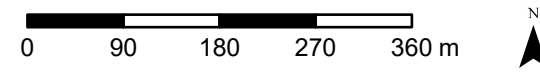
Annexes :

- 1) Orthophoto cadastrale échelle 1/5000e – Parcelles C 561 et C562
- 2) Emprises mises à disposition

LES PACHOURES



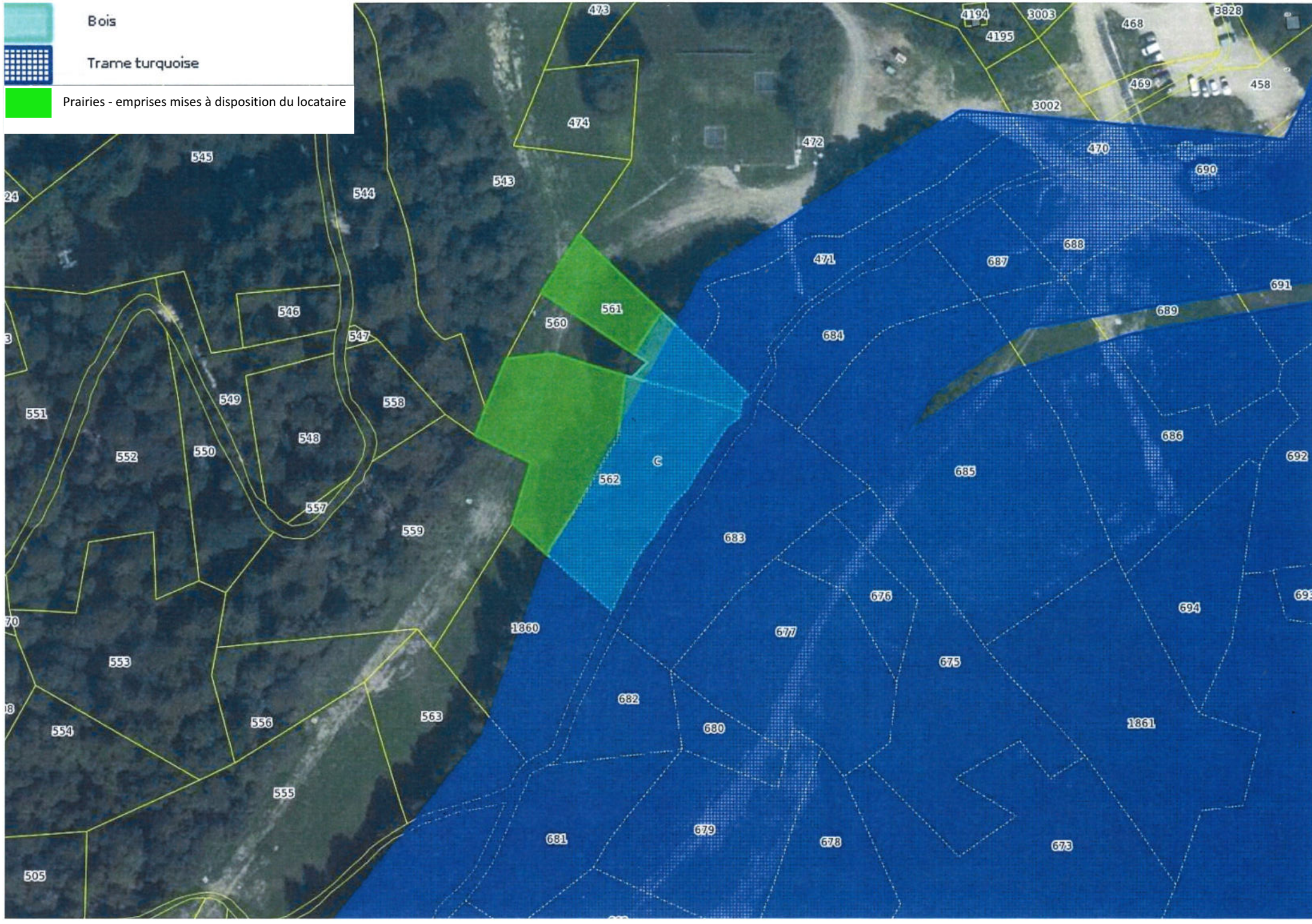
1Spatial France



Bois

Trame turquoise

Prairies - emprises mises à disposition du locataire



Géomètre-Expert



PROJET DE DIVISION

Propriété de Mme DESCOMBES-SEVOIE Patricia
 En vue de la création d'un trottoir : le projet n'est pas soumis à autorisation d'urbanisme

COMMUNE des HOUCHES
 Lieu-dit : Les Trabets
 SECTION C

Plan régulier
 Planimétrie : système RGF93 cc46

Fond de plan du 20 Février 2025
 Version à jour du 31 Juillet 2025

ORIGINAL

LEGENDE

- Représentation du plan cadastral ne valant pas limite de propriété
- Chaussée
- Clôture
- Marquage au sol
- Talus
- Bâtiment relevé sur le terrain
- Trottoir
- Glissière de sécurité
- Mur
- Enrochement
- Haie
- Cotation
- Division projetée en application du projet fourni par mail par la Commune des HOUCHES en date du 30/04/2025 (réf:Parcellaire - foncier Projet trottoir 25405-TOPO Model (1).pdf)

- Tampon divers
- Tampon EP
- Bouche à clef
- Bouche à clef Gaz
- Borne incendie
- Tabouret Divers
- Plaque réseau de télécommunications
- Grille
- Lampadaire
- Panneau indicateur
- Coffret électrique
- Poteau réseau électrique
- Escalier, sens de la montée

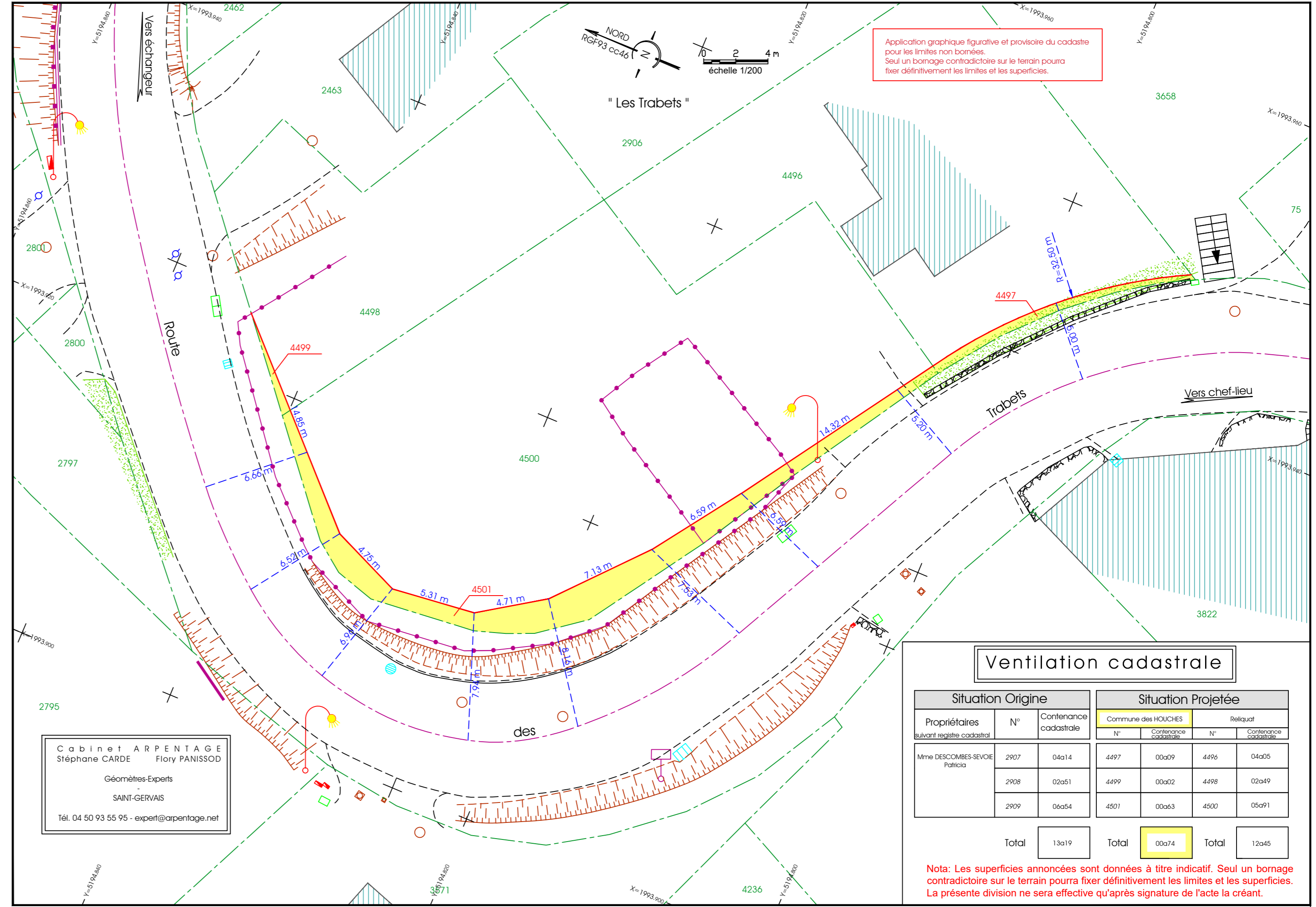
Toutes modifications ou reproductions de ce plan, sous forme papier ou informatique, sont strictement interdites.
 Seul le plan papier, mentionné "original" et signé du Géomètre-Expert, n'ayant subi aucune modification ni reproduction, engage la responsabilité du cabinet Arpentage et garantit son travail.
 Les logos, références et signatures du cabinet Arpentage ne peuvent être mentionnés, utilisés ou reproduits sans une autorisation écrite expresse.

Dossier : 25405
 DMPC n° 3279E
 Fichier : 25405-div
 Date : 05/06/2025
 Modifié le 31/07/2025
 Géomètre : JB

S.A.R.L. ARPENTAGE - Géomètres Experts
 mail : expert@arpentage.net - Tél : 04 50 93 55 95 - Site internet : https://arpentage.net
 adresse : 672 avenue de Genève (entrée et parking rue du casino) 74170 SAINT-GERVAIS
 SIRET 405 336 223 000 53 TVA CEE FR 94 40 5 336 223

Sauf études particulières, les servitudes de toutes natures, apparentes ou occultes, les conditions de raccordement aux réseaux d'équipement, les limites non reconnues par un procès-verbal sont indiquées sous toutes réserves.

GÉOMÈTRE-EXPERT
 CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Cabinet ARPENTAGE
 Stéphane CARDE Flory PANISSOD
 Géomètres-Experts
 SAINT-GERVAIS
 Tél. 04 50 93 55 95 - expert@arpentage.net

Situation Origine				Situation Projetée			
Propriétaires	N°	Contenance cadastrale	Commune des HOUCHES		Reliquat		
suivant registre cadastral			N°	Contenance cadastrale	N°	Contenance cadastrale	
Mme DESCOMBES-SEVOIE Patricia	2907	04a14	4497	00a09	4496	04a05	
	2908	02a51	4499	00a02	4498	02a49	
	2909	06a54	4501	00a63	4500	05a91	
Total			13a19	00a74	Total 12a45		

Nota: Les superficies annoncées sont données à titre indicatif. Seul un bornage contradictoire sur le terrain pourra fixer définitivement les limites et les superficies. La présente division ne sera effective qu'après signature de l'acte la créant.

APPEL A PROJET
EN VUE DE LA CESSION D'UN TERRAIN COMMUNAL
POUR LA REALISATION DE LOGEMENTS
PERMANENTS
LES HOUCHES



**Réalisation d'une opération visant principalement le développement
de logements permanents**

SOMMAIRE

I – ELEMENTS DE CADRAGE

I.1 Présentation de la commune

1.1- Situation géographique, desserte et accessibilité

1.2- Population et potentiels d'attractivité

I.2 Objet de la consultation

1.2.1- Les parcelles de terrain

1.2.2- Objectif sur ce ténement

II – PLANIFICATION

2.1 Le PLU

III – INTENTIONS DE PROJETS POUR LE PROGRAMME DE LOGEMENTS

IV – CONSULTATION

4.1 Le cadre de la consultation

4.2 Modalités de la consultation

4.3 Contenu du dossier de consultation

4.4 Contenu et Présentation des candidatures

4.4.1 Contenu des candidatures

4.4.2 Contenu des offres

V – CONDITIONS DE DEPOT DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

5.1- Le délai de dépôt des candidatures

5.2- Le délai de dépôt des offres et auditions

5.3- Les conditions de visite des lieux

VI- CHOIX DU CANDIDAT

6.1- Critères de sélection du candidat

6.1.1 – Méthodologie d'évaluation et modalités pratiques

6.2- Désignation du preneur

6.3 - Appel à candidatures infructueux

6.4 - Conventionnement

La grille d'analyse figure en annexe et constitue un document de référence opposable pour l'évaluation des candidatures et des offres. Elle devra être utilisée par les candidats comme trame de structuration de leur réponse.

I – ELEMENTS DE CADRAGE

I-1 PRESENTATION DE LA COMMUNE

1.1- Situation géographique, desserte et accessibilité

Située dans le département de la Haute-Savoie, la Ville des Houches est la 2^{ème} ville de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc.

Accessible par l'autoroute A40, à 1 heure de l'aéroport international de Genève et de l'agglomération Annecienne, à 2 heures de Lyon, ou par le rail, via Saint-Gervais-les-Bains-le-Fayet.

Au cœur d'une communauté de Communes à forte attractivité, le territoire houchard est desservi toute l'année par un service de bus reliant Servoz, Les Houches, Chamonix et Vallorcine.

1.2- Population et potentiels d'attractivité

Commune dynamique, forte de ses 3 600 habitants à l'année, mais aussi territoire à fort potentiel touristique, sur 4 saisons, accueillant sur près de 10 mois par an plus de 12 000 visiteurs, résidents secondaires, étudiants, etc.

Destination internationale depuis la fin du XIII^{ème} siècle, Les Houches bénéficie d'une notoriété mondiale, en raison notamment de sa position sur la voie normale d'accès au Mont Blanc, l'accueil de la coupe du Monde de descente de ski homme, son patrimoine culturel, le point de départ officiel de la randonnée du Tour du Mont Blanc, etc.

Le développement de la commune est basé essentiellement sur le tourisme de séjour, qui est le moteur de la croissance démographique et de l'emploi. L'attractivité de la commune repose aujourd'hui sur :

- Une ambiance, un patrimoine et une dynamique urbaine,
- Un domaine skiable de renom adapté aux familles
- Une capacité touristique conséquente
- Des paysages et des espaces de qualité

Malgré ces qualités, la commune se heurte au départ d'habitants permanents ne pouvant se loger sur le territoire communal au regard du coût du foncier.

I-2 OBJET DE LA CONSULTATION

1.2.1- Les parcelles de terrain

La commune souhaite valoriser un tènement foncier situé au bas des Houches sur le secteur du hameau du Lac. Les parcelles communales seront cédées après avis des domaines

La vente du terrain sera effectuée conformément à l'article L2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales et plus particulièrement son alinéa 3 : " Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat. Cet avis est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité."

Ces parcelles sont classées en zone UB couverte d'une servitude mixité sociale (article L151-15 du Code de l'Urbanisme).

- Les deux parcelles, N°D4103 d'une superficie de 291 m² et N°D3646 d'une superficie de 1740 m² appartiennent à la commune des Houches.
- La parcelle N°4596 pour partie d'une superficie de 406 m² appartient à la SNCF. La commune a engagé des démarches avec la SNCF.

La parcelle de la SNCF souffre des prescriptions suivantes :

- Pose d'une clôture défensive de 2 m avec installation d'un portail pour permettre à un véhicule d'accéder à notre emprise
- Maintien d'une distance de trois mètres par rapport à la ligne HT via la pose de cette clôture
- L'acquéreur devra solliciter l'avis du service des affaires tiers pour tout projet de travaux à proximité des voies ferrées.

L'acquéreur prendra le terrain dans son état actuel.

Le tènement du lac a été identifié pour répondre spécifiquement à du logement aidé.

Cet appel à projet permettra de choisir qui procédera à l'acquisition de l'emprise foncière ainsi qu'un opérateur susceptible de construire le programme de logements conformément aux objectifs de la commune.

1.2.2- Objectif sur ce tènement

Le projet de logements vient favoriser l'offre de logements pour les permanents.

Structuré en peigne le long de la départementale, le territoire communal s'organise autour de plusieurs polarités aux fonctions différentes. Le secteur du Lac est localisé en entrée de village, tourné vers Servoz mais bénéficiant de services communaux (école, services, commerces, proximité de la gare).



II – PLANIFICATION

2.1- Le PLU

Le PLU a été approuvé en décembre 2017.

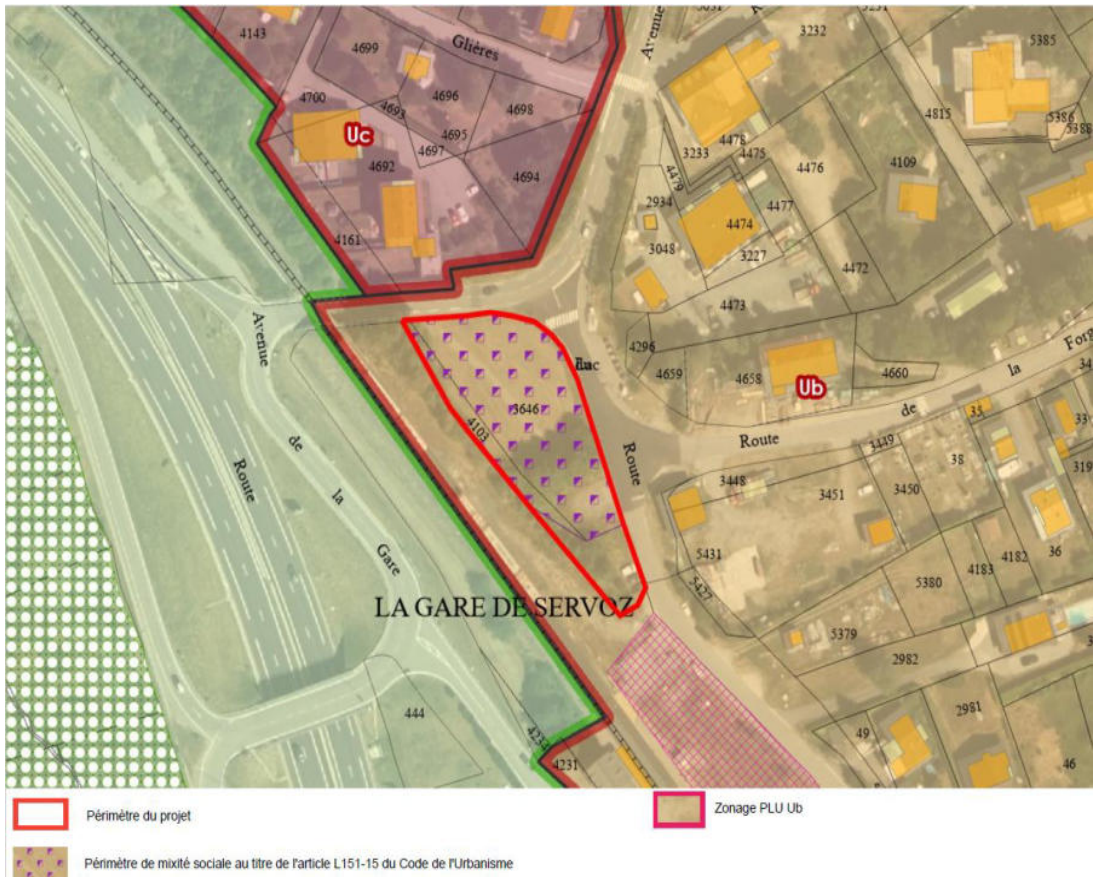
Une modification N°1 est intervenu le 04 avril 2024.

Une modification N°2 est en cours.

Le PLU approuvé en classe ce tènement en zone UB, assorti d'une servitude de mixité sociale au titre du L151-15 du Code de l'Urbanisme. Le site ne fait pas l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP). Le règlement du PLU qui s'applique est joint à la consultation.

La commune ne dispose pas d'un relevé topographique, ni d'études de sols. Elles seront à réaliser par l'opérateur retenu.





Article L151-15

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

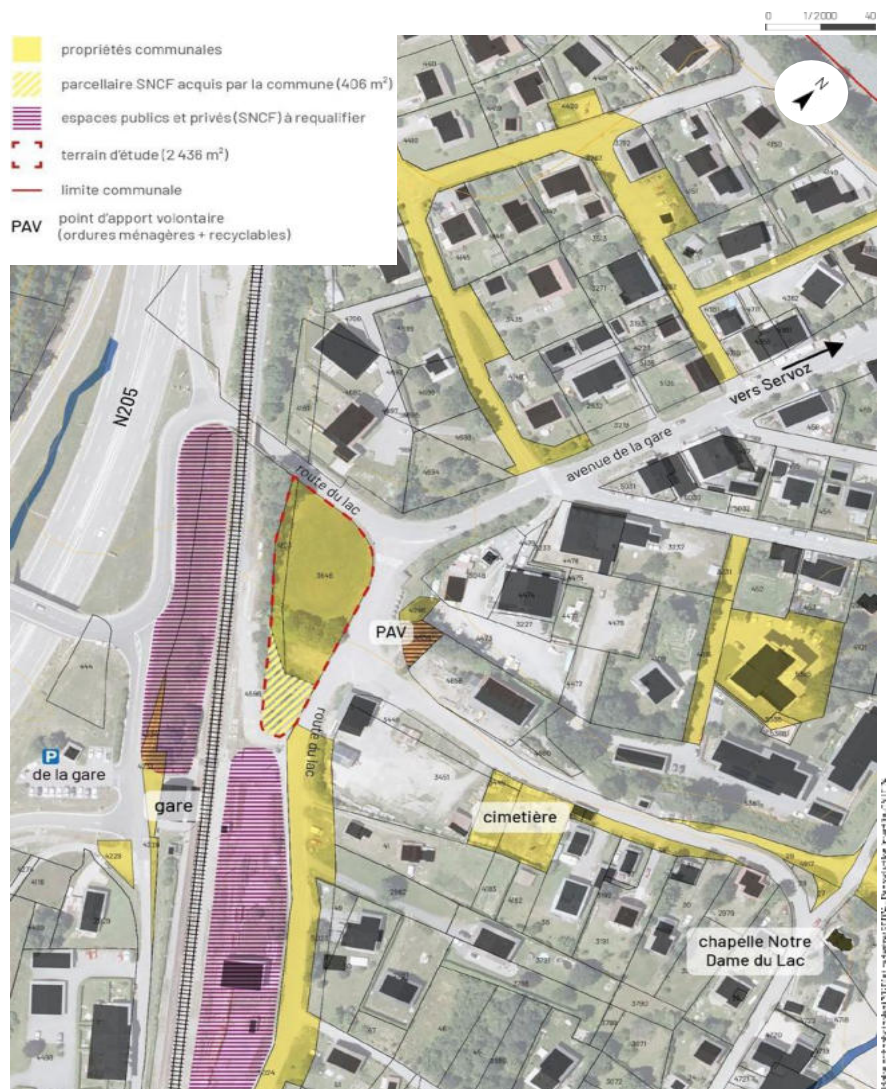
Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

III- INTENTIONS DE PROJETS PROGRAMMES DE LOGEMENT

La commune souhaite valoriser un tènement foncier situé au bas des Houches sur le secteur du hameau du Lac (route du lac/avenue de la gare), qui jouxte la ligne de chemin de fer, la route à grande circulation (RN 205) et la gare du sud.

Ce tènement est situé au nord-ouest d'un quartier mixte avec une densité assez faible où se mélangent habitat individuel, petit collectif, lieux d'hôtellerie, friche (ancienne forge scierie), le cimetière. Le terrain est relativement plat et bordé d'infrastructures.



La commune souhaite voir se réaliser un programme de logements permanents sur ce site.

Ce tènement en zone UB étant couvert d'une servitude de mixité sociale, l'ensemble du programme sera destiné aux logements aidés selon la définition suivante :

- le locatif social
- le Bail Réel Solidaire (BRS)
- le logement locatif non conventionné sous gestion publique ou parapublique pour des résidences principale et/ou le logement pour des actifs en mobilité
- le dispositif local d'accession maîtrisé

IV – CONSULTATION

4.1- Le cadre de la consultation

Aux fins de garantir au mieux la valorisation de son domaine privé, la commune souhaite organiser un appel à projet en vue :

- **De céder un terrain d'environ 2433 m² en vue de construire entre 8 et 15 logements, en individuels ou petits collectifs de deux étages maximum.**

L'objet de la présente consultation est donc d'identifier un opérateur ou un groupe d'opérateurs qui va acquérir le terrain figurant dans le périmètre de la consultation en vue de réaliser un projet d'ensemble destiné à la population permanente.

Compte tenu de la situation stratégique du terrain, la Commune sera particulièrement attentive à ce que le projet soit qualitatif, permettant à la population permanente de s'installer sur la commune.



La consultation porte donc :

- Sur la qualité du projet incluant sa faisabilité technique et financière

Le présent appel à projet définit les modalités de la consultation.

Ce projet sera entièrement privé et ne bénéficiera d'aucune participation de la commune.

Aucune indemnité liée à la propriété intellectuelle.

La remise d'une offre entraîne l'accord implicite du candidat aux conditions de la présente consultation, et notamment vaut acceptation sans réserve des clauses du présent règlement, toute proposition assortie de réserves étant réputée irrecevable.

Les orientations programmatiques, les exigences et les contraintes techniques, les données foncières, architecturales et urbanistiques, sont décrits dans le présent cahier des charges de la consultation. Il s'agit d'un document contractuel, qui reprend les objectifs de la commune et donc l'engagement de l'opérateur à respecter le programme.

Ce document sera obligatoirement annexé aux différents actes concernant la cession des parcelles, et engage l'acquéreur sur le respect de l'ensemble des articles et des clauses.

Afin de garantir que le projet engagé par la Commune soit conduit à son terme conformément à ses objectifs de logement permanent, et pour éviter les dérives spéculatives ou les retards injustifiés, le présent appel à projet prévoit une série de garanties juridiques, financières et éthiques, détaillées ci-après.

4.2- Modalités de la consultation

La consultation est fondée sur le présent cahier des charges qui donne les informations pratiques, administratives et techniques. Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder à toutes vérifications ou audits de nature technique, administrative ou juridique. Les candidats ne pourront mettre en cause la commune des Houches en raison d'éventuelles insuffisances ou inexactitudes du cahier des charges de consultation.

La présente consultation ne constitue pas un concours entrant dans la catégorie relevant des relations entre maître d'ouvrage public et maître d'œuvre privé. Elle n'est donc pas soumise, de ce fait, aux dispositions sur la maîtrise d'ouvrage publique. De même, elle ne relève pas du Code de la commande publique.

Le maître de l'ouvrage se réserve le droit d'apporter, au plus tard quinze jours avant la date limite fixée pour la remise des offres, des modifications de détail au dossier de consultation.

Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

Si pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite fixée pour la remise des offres est reportée, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

La consultation se déroule en deux phases :

- une première sur la base d'un dossier de candidature,
- une seconde sur les offres proposées.

La commission d'examen sera constituée des membres de la commission d'urbanisme ainsi que de techniciens et tout conseil en capacité d'assister la commune.

Cette commission assurera :

L'ouverture des plis

L'examen des candidatures

La sélection de 3 candidatures

L'examen des offres

Les auditions seront organisées pour permettre aux candidats de présenter leur projet et apporter tous les éléments qu'ils jugeraient utiles ou qui s'avèreraient pertinents à une meilleure compréhension du dossier. La proposition de désignation du candidat retenu.

Le conseil municipal sera le décideur final.

La commission pourra être accompagnée dans ses travaux de professionnels de l'aménagement afin de procéder à la présentation analytique des aspects fondamentaux des offres et ainsi les rendre plus rapidement comparables.

Différends et litiges

Les parties s'engagent à tout mettre en œuvre pour régler à l'amiable les contestations qui pourraient surgir au titre du présent règlement. A défaut, les litiges relèveront de la compétence du tribunal administratif de Grenoble.

4.3- Contenu du dossier de consultation

Le dossier de consultation est constitué :

- Du présent cahier des charges et de ses annexes
- De l'extrait du règlement du PLU approuvé en décembre 2017.

Il appartient au candidat d'en vérifier la teneur.

Il devra signaler au maître d'ouvrage par courrier ou par e-mail dans un délai maximum de 15 jours, toute omission qu'il aurait pu constater dans la composition du dossier.

Les pièces manquantes lui seront alors adressées au plus tard dans les 15 jours à compter de la réception de la demande. Passé le délai, le dossier remis sera considéré comme complet et il ne pourra s'en prévaloir pour élever une réclamation ou demander un éventuel report de la date limite de remise des propositions si cette omission était de nature à l'empêcher de remettre une offre dans le délai prévu.

4.4- Contenu et présentation des candidatures et des offres

4-4-1 Contenu des candidatures

Phase 1 : pré-sélection des candidats sur la base de la présentation des candidats de leurs références et leurs moyens

1/ Une note de présentation générale du candidat comprenant au minimum :

- Une présentation de l'équipe et son organisation (l'équipe devra être constituée d'un opérateur, d'un architecte, ainsi que de l'équipe technique jugée nécessaire pour répondre au mieux aux attendus de la commune) ;
 - Une présentation des différentes sociétés ;
 - Une présentation de références pertinentes et illustrées de programmes de logements intermédiaires de taille équivalente,
 - La motivation à réaliser le projet ainsi qu'une courte description du programme envisagé et de sa cohérence avec le contexte de la commune des Houches.
- Chaque membre du groupement fournira également les documents administratifs suivants :

2/ Les pièces relatives à la situation juridique :

- Dénomination, capital social, siège social, coordonnées du candidat et, le cas échéant, du groupe auquel il appartient ;
- Extrait de moins de 3 mois de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalents ;
- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois derniers exercices clos,
- Nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s) ;
- Copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et

signataire de l'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente (promesse unilatérale d'achat et acte authentique).

3/ Les pièces relatives à la capacité financière :

Chiffre d'affaires globales HT sur plusieurs exercices (préciser la durée des exercices) et le cas échéant un exercice si la société est toute récente et part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'appel à projets.

Les candidats peuvent se présenter seul ou en groupement.

4/ Note d'engagement éthique et territorial :

Le candidat devra fournir une note d'engagement éthique, précisant : son positionnement en faveur du logement permanent non spéculatif, ses engagements de long terme (ancrage territorial, partenariat local, gouvernance), sa stratégie pour garantir l'accès à un habitat de qualité aux actifs locaux.

La Commune se réserve le droit d'écarter toute candidature dont les références démontrent des manquements graves dans des opérations antérieures (ex. : abandon de programme, revente spéculative, défauts structurels non traités...).

4-4.2- Contenu des offres

Phase 2 : Examen des projets détaillés des trois (3) candidats retenus et audition

1/ Une présentation des intentions architecturales et environnementales (typologies des constructions, matériaux, énergie...)

2/ Un carnet d'éléments graphiques (présentés en format A3 paysage couleur) comprenant au minimum :

- un plan masse (1/500) figurant l'emprise des bâtiments, des stationnements extérieurs, des circulations piétonnes et des dessertes véhicules,
- Deux perspectives d'ambiances extérieures présentant des façades significatives du projet et leur intégration dans le site existant.

3/ Une note de stratégie relative au programme envisagé comprenant au minimum :

- les typologies envisagées,
- un tableau des surfaces proposées (exprimées en surface de plancher),
- les principes constructifs choisis,
- la clientèle visée,
- les prix de vente (par m², exprimés en TTC/m² de surface habitable)
- la méthodologie de commercialisation,
- le coût moyen de construction envisagé : prix en HT/m² de surface de plancher,
- le principe de gestion du stationnement (nombre, typologie).

4/ Un calendrier prévisionnel de l'opération mentionnant au minimum :

- la date de signature de la promesse de vente,
- la date de dépôt du permis de construire,
- la date de signature de l'acte authentique,
- le début des travaux,
- la date de livraison.

5/ Une présentation du montage juridique et financier proposé par le candidat,

6/ Engagement de réalisation :

Le candidat précisera :

Les moyens mobilisés pour garantir la réalisation complète du projet dans un délai de 24 mois après obtention du permis, une planification détaillée (planning, phasage, points d'étape), les engagements de non-revente du foncier ou du programme avant livraison, et les garanties financières d'achèvement envisagées.

Ces engagements seront repris dans l'acte de cession. Des clauses résolutoires permettront à la commune de reprendre la propriété en cas de non-respect.

V – CONDITIONS DE DÉPÔT DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

5-1- Le délai de dépôt des candidatures

La candidature devra être déposée contre récépissé à l'accueil de la mairie, ou reçue, par LRAR, sous enveloppe cachetée portant la mention :

« Candidature - Terrain secteur du Lac - 74310 LES HOUCHES - Ne pas ouvrir »

Au plus tard, le lundi 29 septembre à 12 h 00, à l'adresse suivante :

Mairie des Houches

1 place de la Mairie

74 310 LES HOUCHES

À l'issue de cette phase, un maximum de trois (3) candidats sera sélectionné pour participer à la seconde phase.

5-2 Le délai de dépôt des offres et auditions

L'offre devra être déposée contre récépissé à l'accueil de la mairie, ou reçue, par LRAR, sous enveloppe cachetée portant la mention :

« Offre et audition Terrain secteur du Lac - 74310 LES HOUCHES - Ne pas ouvrir »

Au plus tard, lundi 1^{er} décembre 2025 à 17 h 00, à l'adresse suivante :

Mairie des Houches

1 place de la Mairie

74 310 LES HOUCHES

Audition. A compter du 5 janvier 2026, à l'adresse suivante :

Mairie des Houches

1 place de la Mairie

74 310 LES HOUCHES

Les demandes de renseignements complémentaires concernant la présente procédure de consultation peuvent être adressées à l'adresse mail suivante : secretariat.mairie@leshouches.fr

VI- CHOIX DU CANDIDAT

6.1 – Critères de sélection du candidat

La sélection du candidat s'effectuera en deux temps, selon une procédure d'analyse fondée sur une grille détaillée, jointe en annexe et opposable.

Phase 1 – Analyse des candidatures

Dans un premier temps, la commission étudiera les candidatures afin d'évaluer la capacité des opérateurs à porter durablement le projet.

Cette phase porte notamment sur :

- la composition et les compétences du candidat,
- les références d'opérations similaires,
- la situation juridique et financière,
- les garanties de bonne fin des programmes ,
- l'engagement éthique du porteur de projet, en lien avec les objectifs de logement permanent et de lutte contre la spéculation.

Les candidatures seront notées sur 100 points. Un seuil minimum de 60/100 est requis pour être retenu.

Les volets "engagement éthique et territorial" ainsi que "fiabilité opérationnelle" font chacun l'objet d'un seuil éliminatoire de 12/20.

À l'issue de cette phase, un maximum de trois (3) candidats sera sélectionné pour participer à la seconde phase.

Phase 2 – Analyse des offres

Les candidats retenus seront invités à remettre une offre détaillée. Cette phase d'analyse portera sur :

- la qualité urbaine, architecturale et environnementale du projet,
- la pertinence de la programmation et des usages proposés,
- les engagements en matière de réalisation effective (planning, GFA),
- les conditions juridiques, économiques et sociales du montage.

L'offre sera également notée sur 100 points. Un seuil de 60/100 s'applique pour être retenu.

Les candidats sont invités à structurer leur dossier en réponse aux rubriques de la grille d'analyse jointe.

6.1.1 – Méthodologie d'évaluation et modalités pratiques

La commission d'analyse procédera à l'évaluation des candidatures et des offres selon la grille d'analyse détaillée jointe en annexe.

Cette grille distingue deux phases successives :

- l'examen des candidatures (phase de pré-sélection),
- puis l'examen approfondi des offres des candidats retenus.

Chaque critère et sous-critère fait l'objet d'une pondération précise, permettant une sélection objective et transparente, fondée sur des considérations qualitatives, techniques, sociales, environnementales, financières et éthiques.

Les candidats sont invités à structurer leur dossier en répondant point par point à l'ensemble des rubriques figurant dans la grille, afin d'optimiser leur évaluation.

La note maximale par phase est de 100 points. Un seuil minimum de 60 points sur 100 est exigé pour **que la candidature ou l'offre soit jugée recevable.**

En particulier :

- un minimum de 12/20 est exigé sur les volets « Engagement éthique et territorial » et « Fiabilité opérationnelle »,
- toute absence d'une pièce demandée pourra entraîner une décote voire une élimination, si elle affecte substantiellement la capacité à juger de la conformité du dossier.

En cas d'égalité entre deux offres finales (ex æquo), la priorité sera donnée à l'opérateur présentant :

- soit un ancrage territorial local ou régional démontré,
- soit un niveau supérieur d'engagement anti-spéculatif ou de sécurisation d'usage du logement permanent.

La grille constitue un socle de notation. La commune auditionnera les candidats présélectionnés, afin d'affiner l'appréciation de certains points ou d'évaluer la cohérence globale du projet. Les auditions dureront au **maximum 45 minutes dont 15 minutes d'exposé du projet et 30 minutes maximum d'échanges.**

6-2 - Désignation du preneur

La commission urbanisme se réunira pour étudier les candidatures afin d'établir un choix définitif.

Après analyse des dossiers, la Mairie des Houches se réserve donc le droit d'auditionner les candidats et de solliciter des précisions, des évolutions et des modifications aux projets proposés.

Chaque candidat sera ensuite informé par la Mairie des Houches de sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception.

Au cours de toutes les phases de la présente consultation, la Mairie des Houches s'entourera de tout tiers qui lui semblera nécessaire pour lui apporter expertise et aide dans l'analyse.

Les candidats s'engagent à ne pas communiquer sans l'accord préalable de la Mairie des Houches.

6-3 Appel à candidature infructueux

En cas d'appel à candidature infructueux à l'issue de cette date, la Mairie des Houches se réserve la possibilité de classer sans suite le présent appel à projet, ou de procéder à la publication d'un nouvel avis et d'accepter des dossiers de candidatures à des dates postérieures à celles-ci.

6-4 Conventonnement

Afin de garantir la bonne exécution des engagements du porteur du projet, la Commune se réserve le droit de conclure une convention avec l'opérateur en incluant notamment :

- les engagements de programmation
- les clauses anti-spéculatives
- les conditions de commercialisation
- les modalités de suivi par la collectivité

Cette convention, si elle est conclue, aura une valeur contractuelle. Elle pourra être jointe à l'acte de vente.

ANNEXE

GRILLE D'ANALYSE

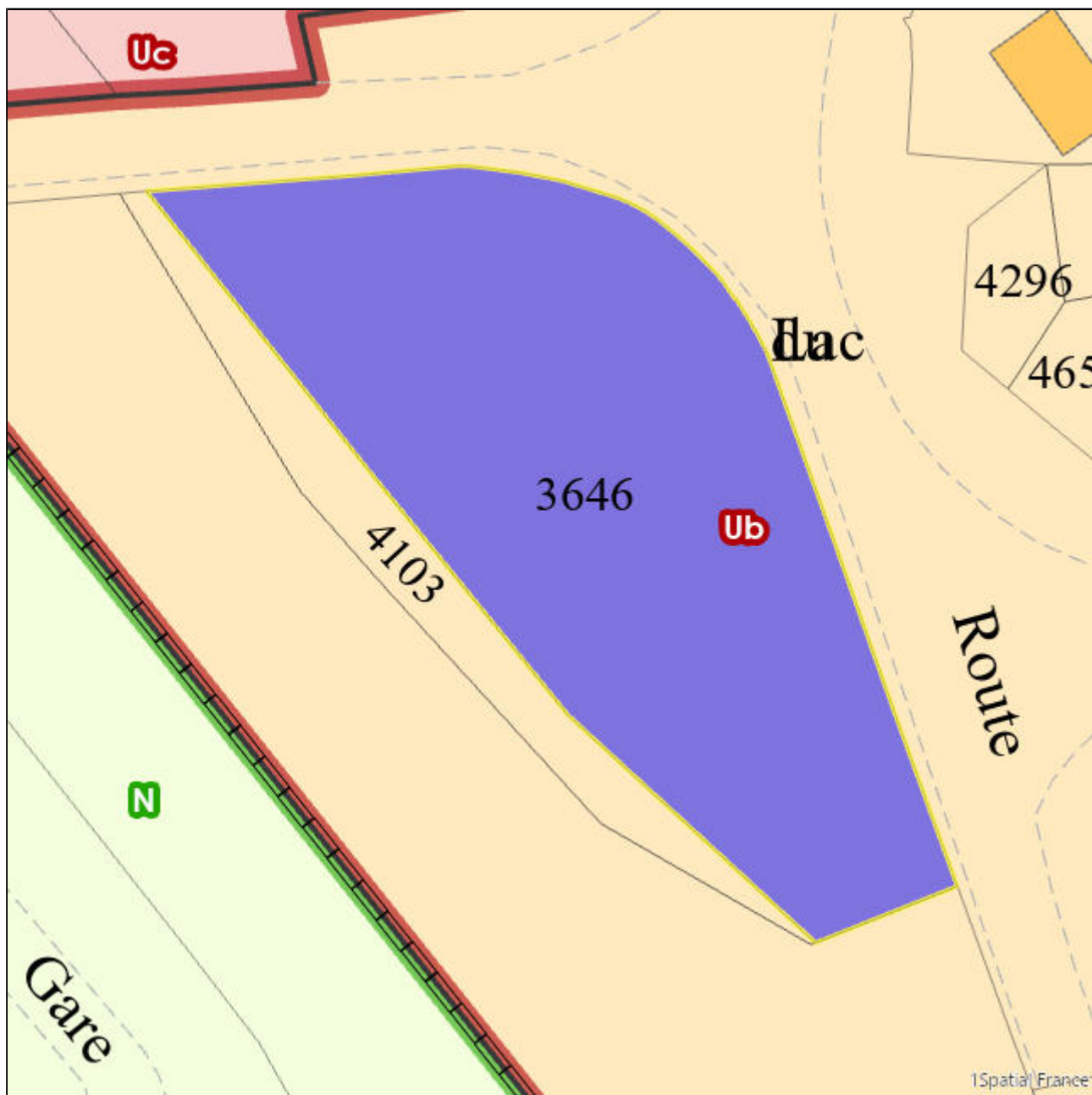
PHASE 1 – CANDIDATURES (Note globale sur 100 points)

Critère	Sous-critère	Points max.	Commentaires
A – Qualité du groupement	Composition et compétences de l'équipe	15 pts	Complémentarité, expérience, solidité, cohérence organisationnelle
	Références de projets similaires	15 pts	Pertinence, localisation en montagne, logement social ou maîtrisé
B – Engagement éthique et territorial	Note d'engagement, lutte contre la spéculation, habitat pérenne	25 pts	Document obligatoire. Valeurs, ancrage local, gouvernance, partenaires identifiés, clauses anti-spéculatives
C – Capacité juridique	Dossiers administratifs complets et vérifiés	10 pts	Extrait Kbis, attestations fiscales et sociales, mandats valides
D – Capacité financière	Chiffres d'affaires, ratios de solvabilité	20 pts	Analyse financière, clarté du montage, ratios d'endettement / autofinancement
E – Fiabilité opérationnelle	Présentation d'opérations réalisées jusqu'à leur terme	15 pts	PV de livraison, témoignages de collectivités, absence de contentieux notables

PHASE 2 – OFFRES (Note globale sur 100 points)

Critère	Sous-critère	Points max.	Commentaires
A – Qualité urbaine et architecturale	Plan masse, insertion dans le site, matériaux, ambiances	20 pts	Respect des prescriptions locales, intégration paysagère
	Volumétrie, rapports aux espaces publics	10 pts	Cohérence avec l'entrée de village, gabarits adaptés
B – Qualité d'usage et programmation	Typologies proposées (T3-T5), équilibre des logements	10 pts	Respect des attentes sur la composition, attention à la cible permanente
	Stratégie de commercialisation vers les habitants permanents	5 pts	Méthodologie, respect en partenariat avec la commune des critères d'attribution
C – Engagements environnementaux	Conception bioclimatique, sobriété de l'enveloppe, qualité des matériaux	5 pts	Qualité de l'orientation des bâtiments, prise en compte du masque solaire en période hivernale pour garantir les apports solaires passifs, et intégration d'un dispositif de gestion passive de la surchauffe estivale (balcons, débords de toiture, protections végétales, ventilation naturelle...)
	Gestion des eaux, végétalisation, adaptation au climat	5 pts	Systèmes d'infiltration, palette végétale, biodiversité
D – Faisabilité et bonne fin	Planning prévisionnel, respect des délais	15 pts	Réalisme du calendrier, marges de sécurité
	Présence d'une garantie financière d'achèvement	10 pts	Attestation à fournir ou engagement signé

Critère	Sous-critère	Points max.	Commentaires
	(GFA)		
E – Sécurisation juridique et sociale	Engagement de non revente, clauses anti-spéculatives	10 pts	Réversibilité, droit de rachat, durée d'engagement précisée
F – Conditions économiques	Prix de vente/m ² TTC, coût de construction, rentabilité annoncée	10 pts	Cohérence avec les capacités des ménages visés et l'équilibre économique



Date : 27/06/2025

Echelle : 1:500

Parcelle	740143 D3646		
Commune	LES HOUCHES	Le terrain est bâti : Non	
Adresse	GARE DE SERVOZ	Le terrain est dans un lotissement : Non	
Surface	1775m ²		
Propriétaire(s)	+00025		
COMMUNE DES HOUCHES (Principal)			
P.L.U.			
Type	Nom	Commentaire	Impact
Zonages	Ub	Secteur d'urbanisation dans les centralités, secondaire	1743m ²
Prescriptions	Secteur à programme de logements mixité sociale en zone U et AU	Secteur à programme de logements mixité sociale en zone U et AU	1743m ²
Informations	Zone à risque d'exposition au plomb	Zone à risque d'exposition au plomb	1743m ²
Informations	Périmètre de droit de préemption urbain (DPU)	Périmètre de droit de préemption urbain	1743m ²
Informations	Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (secteur affecté par le bruit)	Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre	1434m ²