LES HOUCHES
MONT-BLANC
MAIRIE

CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 19 décembre 2025
PROCES VERBAL

Membres en exercice : 23 Membres présents : 15 Membres représentés : 05 Votants : 20		*L'an deux mille vingt-cinq, le dix-neuf décembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal des Houches, convoqué le douze décembre deux mille vingt-cinq, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de Madame Ghislaine BOSSONNEY, Maire.*
Quorum :	12	*Quorum atteint*
Étaient présents		Madame Ghislaine BOSSONNEY, Maire - Mesdames et Messieurs, Patrick VIALE, Catherine FAVRET, Myriam BOZON, Philippe GAUBERT, André COMPAGNON, Isabel LELIEVRE, Maires-Adjoints, Christophe BOCHATAY, Bertrand BROUTA , Xavier CHANTELOT, Cédric DESAILLOUD, Bénédicte DE LACOSTE, Alexandre JACQUIER, Stéphane LAGARDE, Frédéric DE VIVIE
Absents excusés		Catherine CHOUPIN (procuration à Catherine FAVRET), Jennifer JONES (procuration à André COMPAGNON), Yves PEROL (procuration à Philippe GAUBERT), Mary FERRARO (procuration à Frédéric DE VIVIE), Vanessa MAYTRAUD (procuration à Stéphane LAGARDE)
Absents		Carole WAGNER, Ameline DE SCHUTTER, Ludivine NIZZIA-CHOUPIN
Secrétaire de séance		Philippe GAUBERT

A 18h01, Madame Le Maire ouvre la séance du Conseil Municipal et désigne Monsieur Philippe GAUBERT comme secrétaire de séance.

Madame le Maire annonce qu'une délibération sera présentée sur table à la fin de la séance relative au Budget Annexe RASL - Dissolution et transfert des services au budget principal de la commune des Houches (voir point 5.7 de ce Procès-Verbal).

1) APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 26 NOVEMBRE 2025

Madame le Maire demande si le procès-verbal de la séance du 26 novembre 2025 suscite des remarques.

Aucune observation n'étant formulée, le procès-verbal de la séance du 26 novembre 2025 est approuvé à l'unanimité des membres présents et représentés.

Pour :	Contre :	Abstention :
20	0	0

2) ETAT-CIVIL

MARIAGES :

- Le 04/12/2025 : Lesley Frances RYDER et David John CUMMING

DECES :

- Le 25/11/2025 : Daniel Jean-Pierre Emile CHOUPIN époux de Catherine Germaine DELEY
- Le 28/11/2025 : Christine Thérèse Sophie GUILLOTON épouse de Alain GIROUX

3) ADMINISTRATION GENERALE

3.1 Convention de délégation de la compétence de programmation culturelle entre la Commune des Houches, la Commune de Chamonix Mont-Blanc et la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc – Annexe 1

Rapporteur : Monsieur Xavier CHANTELOT

Monsieur Xavier CHANTELOT rappelle que la commune de Chamonix porte actuellement une programmation culturelle au sein de la salle communale EMC2, d'une capacité de 344 places, via ses services et son budget propre. Sur le territoire de la commune des Houches, la nouvelle salle OLCA sera ouverte en décembre 2026 (date prévisionnelle d'ouverture).
Cette salle aura une capacité de 565 places en configuration assise et 1 332 places en configuration polyvalente. La Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc (CC VCMB) et les communes des Houches et de Chamonix ont engagé une réflexion afin de coordonner et déployer la programmation culturelle à une échelle territoriale plus efficiente, en répartissant cette programmation entre les salles communales EMC2 et OLCA afin :

- D'atteindre un meilleur ajustement des jauges et des salles aux spectacles;
- De mettre en place une communication et un système de réservation unifié;
- De mutualiser les ressources.

Il est ainsi proposé que les communes des Houches et de Chamonix Mont-Blanc délèguent à la CCVCMB leur compétence en matière de programmation culturelle des salles communales EMC2 et OLCA, à compter du 1er janvier 2026, pour une durée de 3 ans et 6 mois, soit pour les saisons culturelles septembre 2026/juin 2027, septembre 2027/juin 2028, septembre 2029/juin 2029.

Dans un second temps, cette programmation culturelle pourrait être étendue à d'autres salles du territoire. Les modalités de la délégation de compétence proposée, réalisée sur le fondement des articles 1.1111-B et R.1111-1 du Code Général des Collectivités Territoriales et n'emportant pas transfert de compétence statutaire, sont détaillées au sein du projet de convention joint à la présente (annexe 1).

La CCVCMB portera ainsi la préparation et le déroulement des trois saisons culturelles concernées en concertation avec les communes, via l'instauration d'un comité de pilotage devant se réunir tous les 3 mois et au sein duquel seront déterminées le contenu de la programmation, le choix des artistes, le budget, la tarification et le contenu de la communication.

Le budget commun sera déterminé au regard d'un déficit maximum annuellement définis et répartis à hauteur de 25% pour la commune des Houches et 75% pour la Commune de Chamonix Mont-Blanc.

Le budget sera inscrit au budget général de la CCVCMB, Les Communes verseront à la CCVCMB un acompte correspondant à 50% du déficit estimé dès sa validation, puis le solde du déficit réel en fin de saison culturelle.

Le budget proposé pour la saison 2026/2027 figure en annexe 1 du projet de Convention.

Outre les salles communales EMC2 et OLCA, les communes mettront à disposition de la CCVCMB le matériel et mobilier nécessaires au déroulement de la saison ainsi que les régisseurs des salles.

S'agissant des moyens humains, la commune de Chamonix Mont-Blanc mettra à disposition de la CCVCMB un agent (équivalent temps plein) intervenant sur des fonctions d'administration et de billetterie.

La CCVCMB affectera à l'exercice de la compétence déléguée un agent (équivalent temps plein) intervenant sur des fonctions de programmation et de production et refactura au pourcentage de leur temps de travail effectif les agents communautaires amenés à encadrer les agents précités et ceux intervenant sur la communication de la saison culturelle.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.2121-29 et L.5211-1,
VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.1111-8 et R.1111-1,
VU l'avis du Comité Sociale Territorial Unique réuni le 6 novembre 2025,
VU le projet de Convention portant délégation de compétence de la programmation culturelle des communes des Houches et de Chamonix au bénéfice de la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc,

Considérant l'intérêt à coordonner et répartir la programmation culturelle à une échelle territoire efficiente,

Monsieur Xavier CHANTELOT explique que la réflexion engagée part d'un constat initial selon lequel la saison culturelle était jusqu'à présent exclusivement organisée par la commune de Chamonix, avec des résultats très satisfaisants en matière de fréquentation, le taux de remplissage des spectacles organisés à la salle EMC2 atteignant 98 %. Il précise toutefois que ce succès révèle également des limites importantes, la salle EMC2 disposant d'une capacité maximale de 344 places, ce qui s'avère insuffisant pour certains spectacles de grande notoriété, laissant de nombreux spectateurs sans possibilité d'accès.

Il indique que cette situation limite la diffusion culturelle et favorise essentiellement les abonnés, qui bénéficient d'une information anticipée et d'une priorité de réservation. Une réflexion s'est donc imposée afin de garantir un meilleur accès à la culture pour l'ensemble du public. Il précise que la salle Olca permettra d'offrir une capacité bien supérieure, avec environ 560 places assises et jusqu'à 1 332 places debout, ce qui constitue une différence notable par rapport à la salle EMC2 à Chamonix.
Dans ce contexte, la réflexion a porté sur la nécessité de positionner chaque spectacle dans la salle la plus adaptée, certains ne nécessitant pas une grande jauge tandis que d'autres justifient pleinement une capacité plus importante. Il précise que l'objectif est d'optimiser l'offre culturelle à l'échelle de la vallée. À l'issue de ce premier constat, il a été envisagé que la saison culturelle soit organisée de manière intercommunale. Toutefois, il souligne que les communes de Servoz et de Vallorcine ne disposant pas, à ce stade, d'équipements adaptés ne seront pas intégrés immédiatement dans le dispositif.

Il est ainsi proposé, dans un premier temps, de conclure une convention entre la commune des Houches et la commune de Chamonix, en confiant la gestion et l'organisation de la saison culturelle à la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc (CCVCMB).
Il indique que la convention envisagée serait tripartite, associant les communes des Houches, de Chamonix et la Communauté de Communes (CCVCMB), afin que l'organisation de la saison culturelle soit structurée à l'échelle du territoire. Il précise que la répartition financière retenue repose sur une participation de 25 % pour la commune des Houches et de 75 % pour la commune de Chamonix. Il est également prévu la mise en place d'un comité de pilotage restreint, se réunissant une fois par trimestre, afin d'assurer le suivi de la programmation, des financements et de la préparation de la saison culturelle, laquelle nécessite une anticipation d'au moins un an et demi, les programmations 2027 étant d'ores et déjà en cours d'élaboration.

Il explique que ce comité aura également pour mission de réfléchir aux politiques tarifaires, notamment à l'équilibre entre les abonnements, qui offrent aujourd'hui des tarifs préférentiels et une priorité de réservation, et l'accès aux spectacles pour les non-abonnés, les publics disposant de moyens limités ou les personnes de passage dans la vallée. Il souligne que l'optimisation des jauges permettra d'augmenter significativement le nombre de billets vendus. Il précise que la future salle Olca offrira également des capacités techniques supérieures en matière de loges, de sonorisation et de scène, contribuant ainsi à une amélioration qualitative de l'offre culturelle. Il indique par ailleurs que la convention prévoit une évolution organisationnelle concernant les deux agents actuellement en charge de la saison culturelle à Chamonix : l'un sera intégré à la Communauté de Communes, tandis que l'autre restera agent communal de Chamonix, son activité liée à la saison culturelle étant refacturée à la Communauté de Communes.

Il ajoute qu'un plafond du déficit acceptable a été fixé, à titre expérimental pour la saison 2026-2027, à hauteur de 400 000 euros, en raison d'un déficit constaté de 500 000 euros l'année précédente pour la commune de Chamonix. Ce plafond vise à maîtriser les dépenses tout en conservant une certaine liberté dans le choix de spectacles, y compris ceux dont le coût est élevé mais dont le succès est

assuré. Il précise enfin que des pistes d'optimisation des recettes sont également envisagées, notamment par le développement de l'activité de bar lors des spectacles, sur le modèle de ce qui fonctionne déjà à Sallanches. La conception de la salle Olca permettra ainsi une restauration légère à l'arrivée du public, générant des recettes complémentaires. Il indique également qu'il est envisagé de faire appel à des bénévoles pour l'accueil du public, le contrôle des billets et la gestion du bar, sur le modèle d'équipes bénévoles existant dans d'autres salles, contribuant ainsi au bon fonctionnement global du dispositif.

Madame le Maire précise que le plafond de déficit de 400 000 euros (300 000 € pour Chamonix et 100 000 € pour Les Houches) constitue un maximum à ne pas dépasser, l'objectif étant clairement de tendre vers un niveau inférieur. Elle indique que cette maîtrise budgétaire relèvera pleinement des missions du comité de pilotage. Elle ajoute que la programmation culturelle fait l'objet d'un travail de coordination à l'échelle du territoire, de Megève à Chamonix, afin d'éviter les doublons et de favoriser une logique de réseau entre les différents acteurs culturels.
Elle souligne que cette nouvelle organisation a nécessité une modification des statuts de la Communauté de Communes, afin d'y intégrer la gestion de la saison culturelle, modification qui a été validée par l'ensemble des instances concernées et soumise ce soir à l'approbation du Conseil Municipal des Houches. Elle rappelle également le travail mené en parallèle avec l'Office de Tourisme concernant les congrès et l'utilisation future de la salle Olca.
Concernant l'utilisation de la salle Olca, Madame le Maire précise que celle-ci conservera une vocation polyvalente. Les associations pourront y être accueillies, à l'exception de celles utilisant du matériel susceptible de dégrader les équipements, pour lesquelles des solutions alternatives seront recherchées. Elle indique que l'école et les associations de danse notamment réintégreront la salle, et que la modularité des espaces, avec sièges repliables, permettra une large utilisation. Elle insiste sur le fait qu'aucun utilisateur ne sera lésé et que la salle OLCA accueillera aussi bien des événements culturels, des congrès que des animations locales, sous la gestion du service animation de l'Office de Tourisme.
Elle conclut en soulignant que ce projet fait l'objet d'un travail approfondi depuis deux ans, tant sur le plan de la conception que du fonctionnement, et qu'il est important de dissiper les rumeurs circulant à ce sujet.

Madame Catherine FAVRET indique que de nombreux acteurs culturels attendent avec impatience l'ouverture de la salle Olca, notamment l'Harmonie Municipale qui a des concerts à programmer.

Monsieur Cédric DESAILLOUD interroge sur l'intégration des recettes complémentaires issues de la vente de boissons ou de restauration légère dans le budget de la culture.

Madame Le Maire confirme que ces recettes seront bien rattachées à la saison culturelle, l'objectif étant de réduire le déficit global. Elle précise que ce modèle fonctionne très efficacement à Sallanches et qu'il est envisagé de constituer une équipe de bénévoles chargée de l'accueil, du contrôle des billets, du placement des spectateurs et de la gestion du bar, ces bénévoles pouvant provenir de l'ensemble de la vallée.

Monsieur Cédric DESAILLOUD s'assure que le recours à des bénévoles est juridiquement possible et demande si les élus peuvent eux-mêmes être bénévoles sans créer de conflit d'intérêts.

Madame Le Maire répond par l'affirmative, indiquant que ce dispositif existe déjà ailleurs, notamment à Sallanches, où des élus participent également en tant que bénévoles.

Madame Catherine FAVRET souligne la nécessité de prévoir également l'accueil des artistes, notamment la gestion des loges et de l'intendance, rappelant des expériences passées où ces missions étaient assurées par certains élus.

Madame Le Maire confirme que cette organisation reste à structurer et précise que le travail mené sur la culture s'inscrit dans la continuité de celui déjà réalisé pour les congrès avec l'Office de Tourisme. Elle rappelle les étapes nécessaires ayant conduit à cette gestion intercommunale, notamment la modification des statuts, et se félicite du travail accompli, remerciant notamment Monsieur Xavier CHANTELOT et Monsieur Dominique WILLIEME, directeur des affaires culturelles, pour leur implication.

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

- **APPROUVE** le contenu et la conclusion de la Convention portant délégation, par les communes des Houches et de Chamonix Mont-Blanc, de leur compétence en matière de programmation culturelle à la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc
- **AUTORISE** Madame le Maire, ou son représentant, à signer ladite convention et tout acte s'y rapportant ainsi qu'à accomplir diligence et formalité utiles à sa bonne exécution.

Pour :	Contre :	Abstention :
20	0	0

3.2 Convention de partenariat et de mise à disposition entre la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc, la Maison de la Jeunesse et de la Culture et la régie d'Animation Sociale et de Loisirs des Houches – Annexe 2
Rapporteur : Madame Isabel LELIEVRE

Madame Isabel LELIEVRE expose qu'il y a lieu de renouveler, pour l'année 2025, la convention de partenariat et de mise à disposition conclue entre la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc (CCVCMB), la Maison de la Jeunesse et de la Culture (MJC) et la Régie d'Animation Sociale et de Loisirs des Houches (RASL).

Cette Convention a fait l'objet d'un vote favorable du Bureau Exécutif de la CCVCMB en date du 17 novembre 2025. Il convient donc de la soumettre à l'approbation du Conseil Municipal.

VU l'article L.5211-10 du C.G.C.T.
VU la délibération du conseil communautaire du 31 juillet 2020 portant délégation de compétences du conseil communautaire au bureau exécutif, complétée par les délibérations n° 001621 en date du 10 Octobre 2023 et 2024.00056 en date du 20 Juin 2024,

Madame Isabel LELIEVRE rappelle le contexte pour la mise en œuvre de la convention de partenariat.

La Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc est chargée statutairement de la coordination de l'enfance et de la jeunesse, en lien avec la Convention Territoriale Globale (CTG), qu'elle porte grâce à un partenariat financier avec la CAF.

Ce pilotage ainsi coordonné à l'échelle intercommunale, permet une organisation et une optimisation des moyens, pour la mise en œuvre opérationnelle d'activités à destination de la jeunesse, notamment avec les partenaires locaux que sont la Maison de la Jeunesse et de la Culture (MJC) de Chamonix et la Régie d'Animation Sociale et de Loisirs des Houches (RASL).

Disposant de moyens humains et techniques pour l'organisation d'activités hors temps scolaire dans le cadre de leur mission d'animation sociale et de loisirs sur les communes des Houches et de Chamonix et plus largement sur le territoire communautaire, ces deux structures conviennent depuis plusieurs années d'un partenariat, visant à mobiliser leurs moyens au service de la mise en œuvre du programme d'animation intercommunal.

Par la convention proposée pour une durée d'un an, les parties conviennent de coordonner leur action autour d'un programme d'activité commun et partagé, validé chaque année au sein de l'instance de pilotage mise en place pour la Convention Territorial Globale.

VU les statuts de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc, notamment la compétence relative « à la coordination politiques de l'enfance, et de la jeunesse » et au « portage d'actions ponctuelles basées sur la demande des jeunes »,
VU la validation par le Bureau Exécutif du vendredi 14 octobre 2022 des préconisations issues du Diagnostic Social du Territoire, dans le cadre du projet de Convention Territoriale Globale,
VU l'approbation par la délibération N ° 1497, du 17-11-2022, concernant la Convention Territoriale Globale signée avec la CAF de la Haute Savoie,

Madame Isabel LELIEVRE précise que cette action concerne principalement des séjours, notamment durant la période estivale et les vacances de printemps. Il s'agit de séjours au cours desquels les jeunes partent en camping et découvrent d'autres régions.

Madame Le Maire ajoute que la collectivité fait face à un nombre de demandes supérieur à l'offre disponible. Elle précise que les séjours, qui se déroulent dans de très bonnes conditions, sont principalement organisés par la RASL et les animateurs de la commune des Houches. Un nombre important de jeunes y participe.

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

- **AUTORISE** Madame Le Maire à signer la convention de partenariat et de mise à disposition entre la CCVCMB, la MJC et la RASL, validée par le Bureau Exécutif (BE) le 17 novembre 2025 (annexe2).

Pour :	Contre :	Abstention :
20	0	0

4) RESSOURCES HUMAINES

Rapporteur : Madame Myriam BOZON

4.1 Créations d'emplois saisonniers à la Régie des remontées mécaniques du Tourchet pour la saison d'hiver 2025-2026

Madame Myriam BOZON, Maire Adjointe déléguée au personnel, rappelle qu'en vue de la prochaine saison d'hiver et pour assurer le fonctionnement de l'installation « remontée mécanique du Tourchet », et compte-tenu du caractère particulier et saisonnier de cette activité, il est nécessaire de recruter comme chaque saison du personnel saisonnier.

Ce personnel est engagé en application de la nouvelle classification des emplois de la Convention Collective Nationale des Téléphériques et Engins de Remontées Mécaniques et du Code du Travail, livre 1er — articles L 121-1 à L 122-3.15 relatifs au contrat de travail à durée déterminée.

Pour information, compte tenu du caractère particulier et saisonnier de l'activité, et en référence à la convention collectivité appliquée, il est expressément convenu, dans le contrat d'engagement, que l'absence de neige constitue un cas de force majeure empêchant chacune des parties d'exécuter le présent contrat et leur donne le droit de retarder la date d'embauche, de suspendre ou de résilier le contrat sans indemnité avant la date d'expiration prévue.

Les emplois sont ouverts pour la saison avec des engagements contractuels prévus sur des durées minimales.

Il est donc nécessaire de créer :

- Un emploi de « Chef d'Exploitation d'une Entreprise de moins de 20 salariés à temps complet, à compter du 17 novembre 2025 et pour la saison (durée minimale de 4 mois),

pour la réalisation du travail à caractère saisonnier suivant :

- Responsable du domaine Tourchet (1 téléski + 1 piste de luge)
- Maintenance des équipements
- Fonctionnement du système d'enneigement artificiel
- Pisteur secouriste

➢ Un emploi de « Conducteur de téléski » à temps complet, à compter du 1er décembre 2025 et pour la saison (durée minimale de 2 mois), pour la réalisation du travail à caractère saisonnier suivant :

- Accueil de la clientèle sur les téléskis
- Entretien du matériel
- Régisseur suppléant

➢ Un poste de renfort de « Conducteur de téléski » à temps complet, sur la période des vacances scolaires de Noël et sur une partie des vacances scolaires de février sur une durée minimale de 2 semaines.

- Accueil de la clientèle sur le téléski
- Entretien du matériel

➢ Un poste de caissière hôtesse d'accueil régisseur à temps complet à compter du 18 décembre 2025 pour la saison (durée minimale de 2 mois), pour la réalisation du travail à caractère saisonnier suivant :

- Accueil de la clientèle
- Tenue de la caisse
- Assurer la vente des forfaits
- Relation avec la trésorerie
- Régisseur titulaire

Monsieur Christophe BOCHATAY indique que la réorganisation du Tourchet a été évoquée en conseil d'exploitation qui s'est tenu ce vendredi 19 décembre 2025 au matin, également les travaux complémentaires qui devront être programmés l'année prochaine afin de remettre l'équipement en conformité totale. Il précise que les conditions météorologiques du mois de décembre combinées à une faible production de neige de culture ont contraint la collectivité à reporter l'ouverture du site.

Il souligne toutefois que les agents actuellement employés au Tourchet seront affectés vers d'autres services, notamment la patinoire ou les services techniques, en fonction des besoins, évitant ainsi toute période d'inactivité pour le personnel concerné.

S'agissant des travaux à réaliser, il précise que certains organes de sécurité restent à installer, notamment des lignes de sécurité et des dispositifs de type SP2A. Il indique qu'une autorisation du STRMTG a néanmoins été délivrée, validant l'ouverture du site sous réserve de la réalisation de ces travaux lors du prochain exercice budgétaire. Il évoque également un point de vigilance particulier concernant un réducteur vieillissant, qui pose aujourd'hui difficulté dans la mesure où cette pièce n'est plus fabriquée pour ce type de téléski de marque Poma. Dans ce contexte, il a été demandé au responsable du domaine de se rapprocher d'une société spécialisée afin de rechercher une solution, notamment par l'adaptation d'un réducteur équivalent. Il précise que cette pièce pourrait céder à tout moment et qu'il est donc à espérer qu'elle tienne durant l'ensemble de la saison hivernale, tout en anticipant l'inscription de cette dépense supplémentaire au budget de maintenance.

Monsieur Christophe BOCHATAY précise le coût important que représente l'exploitation d'une remontée mécanique située en cœur de village à une altitude d'environ 1 000 mètres, malgré les investissements déjà réalisés. Il indique que cette situation est d'autant plus frustrante que les moyens ont été mis en œuvre pour assurer le bon fonctionnement de l'installation, mais que les contraintes

météorologiques, notamment les températures positives et douces pour la saison rendent la production de neige particulièrement complexe.

Il ajoute qu'au regard des derniers bulletins météorologiques, un léger refroidissement est annoncé, mais qu'il demeure insuffisant à ce stade pour envisager une production significative de neige d'ici la fin du mois de décembre. Il indique toutefois que dès qu'un créneau favorable se présentera, la production sera engagée sans délai.

Il rappelle que la production de neige n'a pu être réalisée que sur une période très limitée, de l'ordre de 2 à 3 jours, ce qui n'a pas permis d'obtenir des volumes suffisants. Il précise qu'un retard initial est également lié à la perte d'une vanne, retrouvée ultérieurement mais non rangée, ce qui a empêché la mise en service des canons à neige dans les délais. Il souligne que ces éléments illustrent les nombreux aléas techniques rencontrés quotidiennement sur le site du Tourchet, auxquels les services s'efforcent de faire face dans la limite des contraintes existantes.

Monsieur Cédric DESAILLOUD complète ces propos en indiquant qu'un équipement basse pression a également été endommagé, sans qu'il soit possible à ce stade de déterminer s'il s'agit d'un acte de sabotage ou d'une détérioration survenue lors du stockage estival. Il précise que des pièces ont dû être commandées en urgence, la défaillance n'ayant été constatée qu'au dernier moment en raison de sa localisation à l'intérieur du canon à neige, rendant toute détection anticipée particulièrement difficile. Cette situation a également empêché le fonctionnement immédiat des installations.

Il souhaite enfin souligner la qualité de la nouvelle organisation mise en place par les services, qu'il qualifie de très satisfaisante. Il indique qu'un nouveau responsable assure désormais un management efficace du Tourchet et de la patinoire, ce qui a permis de faire avancer des dossiers complexes, notamment en lien avec le STRMTG, l'obtention des autorisations d'ouverture, le recrutement et la maintenance des équipements. Il précise que les 3 semaines écoulées ont été particulièrement intensives et tient à remercier l'ensemble des services pour leur engagement et pour la mise en place d'une organisation qui fonctionne aujourd'hui de manière efficace et structurée.

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

- **DECIDE** la création des emplois saisonniers de la Régie Municipale des Remontées Mécaniques le Tourchet pour la saison d'hiver 2025-2026.
- **CHARGE** Madame le Maire de procéder au recrutement sur cet emploi, et l'autoriser à signer tout document relatif à cette décision.

Pour :	Contre :	Abstention :
20	0	0

5) FINANCES

Rapporteur : Madame Le Maire

5.1 Modification tarification des frais de secours sur les pistes de ski alpin et les pistes multi usages pour la saison d'hiver 2025/2026

Madame le Maire rappelle au Conseil Municipal l'article 97 de la Loi du 8 janvier 1985 « Loi Montagne » qui indique que les communes peuvent exiger des intéressés ou de leurs ayants droit le remboursement des frais de secours qu'elles ont engagés à l'occasion d'accidents consécutifs à la pratique des activités sportives.

Ces dispositions ont été complétées par l'article 21 de la « Loi Montagne 2 » du 28 décembre 2016, en application duquel « le maire peut confier à un opérateur public ou privé, exploitant de remontées mécaniques ou de pistes de ski ou gestionnaire de site nordique, des missions de sécurité sur les pistes

de ski, sous réserve que cet opérateur dispose des moyens matériels adaptés et des personnels qualifiés. Il peut lui confier, dans les mêmes conditions, la distribution de secours aux personnes sur les pistes de ski, le cas échéant étendue aux secteurs hors-pistes accessibles par remontées mécaniques et revenant gravitairement sur le domaine skiable ».

Ces dispositions ont été précisées par les articles R.2321-6 et R.2321-7 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Il est rappelé :

- qu'en ce qui concerne le domaine skiable Les Houches Saint-Gervais, les missions de secours sont confiées à la société LH-SG dans le cadre du contrat de Délégation de Service Public signé le 27 octobre 2011 avec le SIVU Domaine skiable Les Houches Saint-Gervais.
- que par délibération du Conseil Communautaire de la CCVCMB réuni le 10 juillet 2018, les compétences activités nordiques et pistes de ski de fond ont été transférées à la CCVCMB.

Madame le Maire rappelle au Conseil Municipal que, par sa délibération n°25.174 du 26 novembre 2025, il a approuvé les tarifs des frais de secours sur les pistes de ski alpin et sur les pistes multi-usages pour la saison d'hiver 2025-2026.

Suite à la revalorisation tarifaire pratiquée par la Commune de Saint-Gervais avec laquelle la Commune des Houches partage son domaine skiable LH-SG, il est proposé de modifier les tarifs comme suit :

Secours sur domaine skiable	**2025-26**	**Modifications proposées**
1.1 FRAIS DE DOSSIER		
Frais de dossier (non applicables dans le cas où seuls des petits soins sans évacuation sont réalisés)	85,00€	85,00€
1.2 FRAIS D'INTERVENTION		
Petits soins sans évacuation	67,00€	**69,00€**
Zone A (proche)	255,00€	**263,00€**
Zone B (éloignée)	428,00€	**441,00€**
Hors-piste	844,00€	**869,00€**
Pour les secours hors-pistes accessibles gravitairement par les remontées mécaniques : • Recherches, soins, conditionnements et évacuations des blessés en zones hors des pistes balisées (dites hors-pistes) ; • Interventions des pisteurs secouristes sur ces zones hors-pistes, lorsqu'elles auront motivé l'intervention sur les lieux de l'hélicoptère. Dans ce cas, les frais d'hélicoptère seront facturés en sus (forfait hors-pistes ou facturation à la minute). Ce tarif pourra être majoré des coûts horaires en vigueur, suivant les moyens humains et matériels utilisés (chenillettes, scooters, pisteurs-secouristes ou chefs d'équipes de secours supplémentaires). **Pour les secours hors-pistes non accessibles gravitairement :** Les frais de secours hors-pistes situés dans des secteurs éloignés, non accessibles gravitairement par remontées mécaniques, caravanes de secours, recherches de nuit, etc. donnent lieu à facturation sur la base des coûts horaires.		
Secours aux frais réels en dehors des heures d'ouverture du domaine skiable		
Forfait de base	651,00€	651,00€

Chenillette damage	223,00€/h	**230,00€/ heure**
Scooter	41,00€/heure	**43,00€/ heure**
Pisteur secouriste	58,00€/h	**60,00€/ heure**
Évacuation par hélicoptère privé	Coût réel	Coût réel
1.3 FRAIS D'AMBULANCE		
Lieu de prise en charge : Bas piste Tourchet		
Cabinet médical Les Houches	154,00€	154,00€
Hôpital de Chamonix / Cabinet médical de Chamonix	210,00€	210,00€
Hôpital de Sallanches	303,00€	303,00€
Lieu de prise en charge : Gares inférieures télécabine du Prarion ou téléphérique de Bellevue		
Cabinet médical Les Houches	154,00€	154,00€
Hôpital de Chamonix / Cabinet médical de Chamonix	210,00€	210,00€
Hôpital de Sallanches	303,00€	303,00€
Lieu de prise en charge : Maisonneuve		
Cabinet médical Les Houches	158,00€	158,00€
Hôpital de Chamonix / Cabinet médical de Chamonix	223,00€	223,00€
Hôpital de Sallanches	313,00€	313,00€
Lieu de prise en charge : DZ des Bois		
Cabinets médicaux	158,00€	158,00€
Hôpital de Chamonix	158,00€	158,00€
Hôpital de Sallanches	235,00€	235,00€
Lieu de prise en charge : DZ Argentière		
Cabinets médicaux	158,00€	158,00€
Hôpital de Chamonix	210,00€	210,00€
Hôpital de Sallanches	313,00€	313,00€

Intervention du S.D.I.S dans le cas de carence d'un ambulancier privé : bas des pistes jusqu'au poste médical le plus proche	**Du 19/12/2025 au 31/12/2025**	**A compter du 01/01/2026**
Gare inférieure Prarion / Bellevue	214,00€	216,00€
Maisonneuve	214,00€	216,00€
DZ des Bois	214,00€	216,00€
DZ Argentière	214,00€	216,00€
Secours sur piste multi usages des Chavants		
Intervention du S.D.I.S	214€/ intervention	216€/ intervention

Il est à noter que le tarif pratiqué par le SDIS augmentera de 2 euros à compter du 1er janvier 2026.

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

- **APPROUVE** pour la saison hivernale 2025/2026, la modification des tarifs définie ci-dessus.

Pour :	Contre :	Abstention :
20	0	0

5.2 Tarifs publics communaux

Il est proposé au Conseil Municipal d'adopter les tarifs des équipements et services relevant de la compétence de la Commune applicables à compter de l'exercice 2026.

Ils seront applicables à compter du 1er Janvier 2026, sauf autres dates d'application mentionnées dans le document présenté en séance.

SERVICE ADMINISTRATIF	TARIFS 2024	TARIFS 2025	TARIFS 2026 proposés
BUREAUTIQUE			
Scanner A4/A3 couleur	0,35 €	0,35 €	0,35 €
A4 noir et blanc	0,70 €	0,70 €	0,70 €
A4 noir et blanc Recto verso	0,80 €	0,80 €	0,80 €
A4 couleur	0,80 €	0,80 €	0,80 €
A4 couleur recto/verso	1,00 €	1,00 €	1,00 €
A3 noir et blanc	0,80 €	0,80 €	0,80 €
A3 noir et blanc recto/verso	1,00 €	1,00 €	1,00 €
A3 couleur	1,20 €	1,20 €	1,20 €

LES HOUCHES MONT-BLANC MAIRIE

A3 couleur recto/verso	1,40 €	1,40 €	1,40 €
BULLETINS MUNICIPAUX			
Envoi d'un bulletin municipal (pour les personnes dont la résidence principale n'est pas située aux Houches)		**5,00 €**	5,00 €
CARTES			
Gens du Pays "ViaCham" (validité 1 an)	25,00 €	**Communauté de Communes**	50 €
Résident secondaire (validité 1 an)	25,00 €	**Communauté de Communes**	50 €
Carte gratuite pour les moins de 18 ans et à partir de 75 ans			
CIMETIERE	**TARIFS 2024**	**TARIFS 2025**	**TARIFS 2026 proposés**
concession trentenaire pleine terre	428 €	428,00 €	**430,00 €**
Concessions trentenaires **en cases de columbarium** destinées à recevoir les urnes cinéraires des personnes décédées après crémation	521,00 €	521,00 €	**525,00 €**
Concessions temporaires pour 15 ans au plus, uniquement dans le cadre d'un renouvellement de trentenaire	214,00 €	214,00€	**215,00 €**
Concessions pour 15 ans en **cases de columbarium**, uniquement dans le cadre d'un renouvellement de trentenaire	214,00 €	214,00 €	**215,00 €**
DROITS DE PLACE POUR LES MARCHES	**TARIFS 2024**	**TARIFS 2025**	**TARIFS 2026 proposés**
Marchés Abonnement annuel (validité année civile)	24 € / ml	24 € / ml	24 € / ml
Marchés Abonnement saison été (Juillet/Août)	15 € / ml	15 € / ml	15 € / ml
Marchés (le mètre linéaire)	3,00 €	3,00 €	3,00 €
vente au déballage (l'emplacement)- (dont camion outillage)	95,00 €	95,00 €	95,00 €
Braderie (le mètre linéaire)	8,00 €	8,00 €	8,00 €
DROITS DE PLACE POUR SPECTACLES	**TARIFS 2024**	**TARIFS 2025**	**TARIFS 2026 proposés**
spectacles de moins de 50 places	38,00 €	38,00 €	38,00 €
spectacles de 50 à 100 places	65,00 €	65,00 €	65,00 €
spectacles de 100 à 199 places	129,00 €	129,00 €	129,00 €
spectacles de 200 à 399 places	192,00 €	192,00 €	192,00 €
spectacles à partir de 400 places	394,00 €	394,00 €	394,00 €
spectacles : caution restituée après remise en état des lieux	2 fois le montant du tarif	2 fois le montant du tarif	2 fois le montant du tarif
Tarifs pour évènements sportifs sur terrain communal : par participants	5,00 €	5,00 €	5,00 €
VOIRIE	**TARIFS 2024**	**TARIFS 2025**	**TARIFS 2026 proposés**
Réfection manuelle de la chaussée en enrobé à froid sans préparation par m2 (déformation superficielle, nid de poule, etc...)	43,00 €	245,00 €	**247,00 €**
Réfection de la chaussée avec préparation par m2 , y compris mise en forme et reprofilage mécanique en GNT.	65,00 €	315,00 €	**318,00 €**

LES HOUCHES MONT-BLANC MAIRIE

Compresseur (tarif horaire)	37,00 €	40,00 €	**40,00 €**
Engin de damage (tarif horaire avec chauffeur)	160,00 €	160,00€/l'heure	**161,00€/l'heure**
Main d'œuvre services techniques (tarif horaire)	40,00 €	40,00€/l'heure	40,00€/l'heure
Transfert: Sur secteur commune 2h de location. Hors secteur : sur devis.		Sur devis	Sur devis
VOIRIE - Réfection manuelle avec préparation mécanique au m2	**TARIFS 2024**	**TARIFS 2025**	**TARIFS 2026 proposés**
Véhicule type renault trafic avec chauffeur 1/2j		130,00 €	130,00 €
Mini-pelle 3,8 T pour terrassement ép maxi 20 cm		50,00 €	50,00 €
Matériel compactage manuel (Dame vibrante)		20,00 €	20,00 €
Camion benne pour évacuation et transport		40,00 €	40,00 €
Fourniture enrobé à froid ép : 4cm		20,00 €	20,00 €
Fourniture GNT 0/20 ép:20cm maxi		26,00 €	26,00 €
Sciage de chaussée		14,00 €	14,00 €
Mise en place signalisation		15,00 €	15 ,00 €
DROITS DE STATIONNEMENT	**TARIFS 2024**	**TARIFS 2025**	**TARIFS 2026 proposés**
Emplacement de taxis	155,00 €	155,00 €	155,00 €
LICENCES	**TARIFS 2024**	**TARIFS 2025**	**TARIFS 2026 proposés**
Licence des débits de boissons	150,00 €	150,00 €	150,00 €
REDEVANCE OCCUPATION DU DP	**TARIFS 2024**	**TARIFS 2025**	**TARIFS 2026 proposés**
Commerces dont terrasses sur DP dans la zone centre par m²	70,00 €	72,00 €	**73,00 €**
Location parking du Tourchet (tarif journée)	175,00 €	175,00 €	175,00 €
Implantation parois cloutées provisoires en tréfonds du domaine public communal par m² de surface projetée en béton		100,00 €	100 ,00 €
INDEMNITES GARDIENNAGE EGLISE	**TARIFS 2024**	**TARIFS 2025**	**TARIFS 2026 proposés**
Pour un gardien résidant dans la commune / an (plafond)	503,42 €	503,42 €	503,42 €
Pour un gardien ne résidant pas dans la commune et visitant l'église à des périodes rapprochées / an (plafond)	126,91 €	126,91 €	126,91 €
MATERIELS FESTIVITES	**TARIFS 2024**	**TARIFS 2025**	**TARIFS 2026 proposés**
Tentes parapluies avec cotés (3x3 / 4x4) + Lests - l'unité / jour - mise en place et livraison non comprise		225,00€	**227,00 €**
Tentes parapluies avec cotés (3x3 / 4x4) + Lests - l'unité - Livraison et montage compris		245,00 €	**247,00 €**
Barnum grande taille 8x5 - l'unité / jour, y compris livraison et montage		416,00 €	**420,00 €**
Podium roulant couvert la journée, y compris transfert et installation (9x5 ou 9x7,5)		1 500,00 €	**1 515,00 €**
Tables et bancs (bois ou plastiques) pliables - unité /jour hors livraison		10,00 €	10,00 €
Tables et bancs (bois ou plastiques) pliables - unité /jour y compris livraison		12,00 €	12,00 €
ENGINS (tarifs à l'heure avec chauffeur)	**TARIFS 2024**	**TARIFS 2025**	**TARIFS 2026 proposés**
Chargeur Caterpillar	100,00 €	125,00 €	**126,00 €**

Chargeur YANMAR	100,00 €	125,00 €	**126,00 €**
Mini-pelle 3,8 T	76,00 €	100,00 €	**101,00 €**
Chargeur YANMAR équipement VH			**160,00 €**
VEHICULES (tarifs à l'heure avec chauffeur)	**TARIFS 2024**	**TARIFS 2025**	**TARIFS 2026 proposés**
Tracteur Reform	100,00 €	102,00 €	**103,00 €**
Unimog 427 4x4	120,00 €	130,00 €	**131,00 €**
Unimog 1400 4x4	88,00 €	110,00 €	**111,00 €**
Unimog Mercedes 427 4x4 VH		160,00 €	**161,00 €**
Unimog Mercedes 1400 4x4 VH		160,00 €	**161,00 €**
Isuzu VH - saleuse Hilltip			**66,00 €**
Sprinter et Nissan	49,00 €	50,00 €	50,00 €
Mercedes AROCS	92,00 €	120,00 €	**121,00 €**
Atego Mercedes	100 ,00 €	120,00 €	**121,00 €**
Mercedes ATEGO VH		160,00 €	**161,00 €**
Trafic RENAULT (1/2 journée - sans chauffeur)	130,00 €	130,00 €	**131,00 €**
Trafic RENAULT (journée - sans chauffeur)	195,00 €	195,00 €	**196,00 €**
Balayeuse citycat 5000	135,00 €	180,00 €	**181,00 €**

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

- **ADOPTE** les tarifs publics communaux proposés à compter du 1er janvier 2026
- **AUTORISE** Madame le Maire à signer tous documents se rapportant à la mise en œuvre de ces tarifs.

Pour :	Contre :	Abstention :
20	0	0

5.3 Autorisation pour engagement, mandatement et liquidation des dépenses d'investissement avant le vote du BP 2026

Vu la loi 98-135 du 07 mars 1998,
Vu l'article L 1612-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,
Considérant qu'il y a lieu d'assurer la continuité de l'administration communale,

Il est rappelé que, dans l'attente du vote du budget 2026, l'ordonnateur peut être autorisé à mandater les dépenses d'investissement dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent.

Il est ainsi proposé d'autoriser Madame le Maire, sans attendre le vote du budget primitif du budget général, d'engager, de mandater et de liquider des dépenses nouvelles d'investissement pour les opérations et dépenses suivantes :

N° d'opération	Nom d'opération	Montant inscrit au BP + DM	Crédits pouvant être ouverts par l'assemblée délibérante au titre de l'article L1612-1 du CGCT	Crédits proposés
Opération 904	Véhicules et engins	150 800,00 €	37 700,00 €	37 700,00 €
Opération 911	Réseau de voirie programme groupé	768 000,00 €	192 000,00 €	192 000,00 €
Opération 914	Locaux services techniques	11 000,00 €	2 750,00 €	2 750,00 €
Opération 919	Bâtiments divers	133 300,00 €	33 325,00 €	33 325,00 €
Opération 922	Matériels informatiques	28 648,00 €	7 162,00 €	7 162,00 €
Opération 923	Matériels services administratifs	2 600,00 €	650,00 €	650,00 €
Opération 924	Matériels des services techniques	76 800,00 €	19 200,00 €	19 200,00 €
Opération 935	Vidéoprotection	206 476,00 €	51 619,00 €	51 619,00 €
Opération 936	Plaine St Jean	450 000,00 €	112 500,00 €	112 500,00 €
Opération 937	Sécurité	29 880,00 €	7 470,00 €	7 470,00 €

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

- **NOTE** que cette autorisation est limitée au quart des crédits ouverts au titre de l'exercice précédant, déduction faite des dépenses relatives au remboursement de la dette,
- **AUTORISE** Madame le Maire à engager, mandater et liquider les dépenses nouvelles d'investissement, ci-dessus, avant l'adoption du Budget Primitif 2026 – budget général dans le cadre défini ci-dessus.

Pour :	Contre :	Abstention :
20	0	0

5.4 Autorisation de versement par anticipation d'une subvention d'équilibre au budget annexe des remontées mécaniques

Pour permettre au budget annexe des remontées mécaniques de fonctionner, il est proposé de verser dans l'attente du vote du budget 2026 un acompte sur la subvention d'équilibre selon les modalités suivantes :

	Subvention versée en 2025	Acompte à verser en 2026 – 25 %
Budget annexe des remontées mécaniques	67 000.00 €	16 750,00 €

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

- **AUTORISE** le versement de l'acompte sur la subvention d'équilibre au budget annexe des remontées mécaniques dans l'attente du vote du montant définitif,
- **CHARGE** Madame le Maire de procéder au mandatement correspondant.

Pour :	Contre :	Abstention :
20	0	0

5.5 Budget annexe Parking : Décision modificative n°1

Vu l'instruction comptable M4,

Considérant la nécessité d'ajuster les crédits en fonctionnement,

Le décompte annuel des astreintes et la quote-part du salaire de l'agent affecté au parking font état d'un montant de 23 224.19 € pour l'année 2025.

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

- **ADOPTE** la décision modificative N°1 du Budget annexe du parking comme suit :

Imputation		Libellé - Section de fonctionnement	Crédits ouverts avant DM	Montant Dépenses	Montant Recettes	Crédits ouverts après DM
Nature	Chap					
6061	011	Fournitures non stockées (Eau, énergie)	1 500,00 €	-419,00 €		1 081,00 €
6215	012	Personnel affecté par la coll. de rattachement	22 806,00 €	419,00 €		23 225,00 €
TOTAL FONCTIONNEMENT			**196 000,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**196 000,00 €**

Pour :	Contre :	Abstention :
20	0	0

5.6 Débat d'orientation budgétaire 2026 – Annexe 3

Vu loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, et notamment son article 106 ;
Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2312-1 et L. 5217-10-4 ;
Vu le dernier recensement de l'INSEE ;
Vu le rapport sur les orientations budgétaires 2026, annexé à la présente délibération ;

Considérant que dans les communes de 3 500 habitants et plus, un débat doit avoir lieu au conseil municipal sur les orientations générales du budget dans les 10 semaines précédant l'examen de celui-ci,

Le contenu du rapport comprend les évolutions prévisionnelles des dépenses et des recettes, la présentation des engagements pluriannuels, des informations sur la structure et la gestion de la dette ainsi que l'évolution prévisionnelle et l'exécution des dépenses de personnel.

Madame Le Maire présente le Débat d'Orientation Budgétaire 2026 en s'appuyant sur la présentation projetée, jointe en annexe au présent procès-verbal.

Monsieur Cédric DESAILLOUD indique qu'à l'issue de la restitution réalisée par le cabinet missionné, il a compris que, pour être considérée comme une commune moins favorisée et ainsi réduire les prélèvements au titre du DILICO, la collectivité serait incitée à augmenter sa fiscalité. Il souligne le caractère paradoxal et difficilement compréhensible d'une telle recommandation. Il ajoute que le revenu moyen national s'élève à environ 17 000 euros, tandis que celui constaté dans la vallée atteint près de 30 000 euros, et s'interroge sur la pertinence de cette comparaison, estimant que les spécificités locales et le coût de la vie ne sont pas pris en compte.

Madame le Maire confirme cette analyse et précise que les indicateurs nationaux intègrent des territoires connaissant de fortes difficultés socio-économiques, ce qui influe mécaniquement sur les moyennes observées. Elle indique que les dispositifs actuels ne tiennent pas compte du coût de la vie, ni du coût de la construction sur nos territoires, ceux-ci étant assimilés à des territoires de plaine.

Monsieur Cédric DESAILLOUD souligne que, dans ces conditions, la vallée est qualifiée de commune « riche » alors que cette appréciation ne reflète pas la réalité vécue par les habitants.

Madame le Maire indique que la collectivité s'est également étonnée de l'absence d'augmentation des dotations, malgré la hausse de population.

Monsieur André COMPAGNON fait part de son incompréhension face à la perception portée sur les stations de ski par certaines instances, comme la MRAe, estimant que ces analyses sont déconnectées des réalités locales.

Monsieur Christophe BOCHATAY indique qu'il ne comprend pas le décalage existant entre l'exigence faite aux collectivités de présenter des budgets à l'équilibre, sous peine de mise sous tutelle, et l'absence de responsabilisation des décideurs nationaux. Il estime que les responsables politiques manquent de prise en compte des réalités territoriales et n'apportent pas le soutien nécessaire aux communes. Il tient à remercier Madame Le Maire pour son engagement et sa rigueur dans la gestion financière, tant au niveau communal qu'intercommunal, soulignant la complexité de cet exercice.

Il remercie également les services municipaux, rappelant que les projets portés par la collectivité ne pourraient aboutir sans leur implication. Il souligne que, malgré un contexte financier contraint et des incertitudes politiques fortes, la commune parvient à mener à bien des projets structurants. Il exprime toutefois son inquiétude quant à l'avenir, notamment s'agissant de la pérennité de certains équipements comme le Tourchet, qui pourrait, à terme, ne plus pouvoir bénéficier de subventions d'équilibre du budget général en raison de contraintes réglementaires. Il regrette que les efforts menés localement soient freinés par des décisions prises à un niveau supérieur.

Madame Catherine FAVRET évoque le cas de la commune de Vallorcine, qui figure parmi les plus contributrices au titre du DILICO par habitant, soulignant le caractère singulier de cette situation.

Madame le Maire remercie à son tour l'ensemble des services municipaux et souligne le travail d'organisation et de structuration engagé depuis plusieurs années. Elle indique qu'un important travail d'arbitrage budgétaire a été conduit ces dernières semaines, portant à la fois sur les dépenses et sur les recettes, et que cette démarche a contribué à valoriser l'implication des agents. Elle précise que de nombreux dossiers ont fait l'objet d'un réexamen approfondi, permettant d'identifier et de corriger certaines situations antérieures nécessitant des ajustements.

Elle ajoute que l'évolution positive des recettes réelles de fonctionnement résulte de ce travail de fond, notamment dans les domaines de la petite enfance et de la restauration scolaire. Elle rappelle que, si ces services n'ont pas vocation à être générateurs de bénéfices, il demeure indispensable de tendre vers un équilibre financier. Elle souligne enfin que le rapprochement des services financiers a permis d'améliorer la fluidité et la réactivité du travail, favorisant une gestion plus concertée avec l'ensemble des services municipaux.

Elle indique que cette organisation, mise en place sur plusieurs années, permet aujourd'hui à la commune de maintenir une situation financière saine, avec un niveau d'autofinancement important et une capacité de désendettement d'environ 4 ans, qu'elle qualifie de satisfaisante.

Monsieur Christophe BOCHATAY ajoute qu'un travail conséquent de recherche de subventions a également été réalisé afin de permettre la réalisation de projets structurants tels que la salle Olca, la base de loisirs des Chavants, le Bourgeat et d'autres opérations. Il souligne que le projet de la salle OLCA, d'un montant d'environ 10 millions d'euros, bénéficie d'un taux de subvention proche de 50 %, ce qui constitue un levier financier significatif. Il rappelle que ce projet s'inscrit dans une vision de long terme et qu'il était devenu indispensable compte tenu de l'état de l'équipement existant.

Il précise que la réhabilitation de la salle Olca a fait l'objet de nombreuses réflexions sur plusieurs mandats et qu'elle répond aujourd'hui à une nécessité, la fermeture de l'équipement ayant été

envisagée à moyen terme. Il se dit fier d'avoir contribué à la mise en œuvre de ce projet, tout en rappelant que celui-ci n'est pas encore achevé.

Madame le Maire précise que cette opération a été conduite de manière vertueuse, notamment par la réutilisation d'une partie des matériaux existants.

Monsieur Stéphane LAGARDE indique que, s'il entend certains arguments avancés concernant la salle Olca, il souhaite toutefois souligner que les montants figurant dans le Débat d'Orientation Budgétaire font apparaître un coût global proche de 14 millions d'euros, et non de 10 millions.

Madame le Maire répond que ce montant correspond à une estimation toutes taxes comprises (TTC) et rappelle que la commune récupérera la TVA.

Monsieur Stéphane LAGARDE observe que le FCTVA repose néanmoins sur un mécanisme d'avance de trésorerie et qu'il convient d'en tenir compte, d'autant plus que rien ne garantit à ce stade le maintien des modalités actuelles dans le cadre du projet de loi de finances 2026.

Madame le Maire précise que la collectivité n'a jamais emprunté pour financer le fonctionnement et indique que l'avance de trésorerie concerne exclusivement l'investissement et la part de TVA restant à percevoir sur l'exercice suivant, sur une durée limitée à une année. Elle indique que les observations formulées ont été prises en compte.

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

- **PREND ACTE** de la tenue du débat d'orientations budgétaires (DOB) de la commune pour l'exercice 2026 en annexe 3 dans le cadre de la séance du conseil municipal du 19 décembre 2025.

Pour :	Contre :	Abstention :
20	0	0

5.7 Budget annexe RASL : Dissolution et transfert des services au budget principal de la commune des Houches

Cette délibération a été présentée sur table à la fin de la séance du Conseil Municipal.

Vu l'instruction budgétaire et comptable M57,
Vu la délibération n°25-168 prononçant la dissolution du budget annexe RASL au 31 décembre 2025 et le transfert des services de la RASL sur le budget principal de la commune,
Considérant que des prélèvements de factures aux usagers du service sont arrêtés à la date du 05 janvier 2026,

En accord avec le Service de Gestion Comptable, pour permettre l'appel des prélèvements et le recouvrement des factures, il est proposé de repousser la clôture et la dissolution de budget annexe RASL au 31 janvier 2026.

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

- **PRONONCE** la dissolution du budget annexe RASL au 31 janvier 2026,
- **AUTORISE** Madame le Maire à signer toutes les pièces administratives pour la suppression du budget annexe RASL.

Pour :	Contre :	Abstention :
20	0	0

6) FONCIER/URBANISME

Rapporteur : Monsieur André COMPAGNON

6.1 Renoncement au Droit de Préemption Urbain

Ce point a été présenté en séance.

6.2 OAP Bois de l'île d'en bas – abandon du contrat de réservation

Monsieur André Compagnon, rappelle qu'une délibération N°25.083 a été prise le 25 avril 2025 en vue de signer la promesse de vente concernant les parcelles communale N°4302 et 226 section B et le contrat de réservation avec la société « LA B DES GLACIERS » sous conditions suspensives.

La volonté de la commune a toujours été de favoriser l'ouverture des opérations d'aménagement programmées (OAP) inscrites au PLU sur la commune.

Dans le cadre de la modification N°1 du PLU approuvé le 4 avril 2024, considérant que l'OAP Bois de l'île d'en bas s'inscrivait dans le second objectif du PADD qui est de « favoriser la mixité sociale et les logements permanents », la commune a œuvré pour qu'un programme de logements puisse voir le jour.

Dès le début du mandat en réponse à des sollicitations de la Gendarmerie Nationale, actifs du territoire, la commune s'est attachée à trouver un opérateur en capacité de répondre aux objectifs définis dans l'OAP Bois de l'Ile d'en bas, sur la commune des Houches.

Soucieuse de répondre à cette demande, la commune a donc engagé des démarches en vue de réaliser un bâtiment de 13 logements destiné plus particulièrement aux actifs du territoire.

La réussite de cette opération, travaillée en lien constant avec l'opérateur et la gendarmerie était conditionnée à l'obtention :

- Du bail validé par la gendarmerie, avec des remboursements de loyers permettant à la commune de supporter cette opération
- D'un prêt pour la commune

Si le contexte national avait été identique à celui rencontré au démarrage du projet, les deux conditions réunies, auraient pu permettre à la collectivité de le finaliser.

Par conséquent, si la commune n'avait pas été significativement impactée sur le plan financier, le projet initial envisagé aurait pu voir le jour. Fort est de constater que les contraintes budgétaires imposées par l'Etat se durcissent depuis deux ans et pénalisent les ambitions affichées par la commune.

Elle a dû revoir complétement ses objectifs et le soutien qu'elle souhaitait apporter à la gendarmerie en investissant dans des logements faute de maintien de certaines recettes et parallèlement l'augmentation de contributions supplémentaires.

Alors que l'Etat affronte une situation budgétaire dégradée, il semble vouloir entraîner avec lui, les finances des collectivités territoriales. Les annonces faites par le gouvernement fragilisent directement le service public et l'investissement local. Le constat déjà fait en cours d'exercice est édifiant mais les projections sont encore plus alarmantes :

- Une Dotation Globale de Fonctionnement (DGF) en baisse de 20 % dans la projection 2026 pour la commune des Houches.
  En effet, cette dernière, en 2025 était budgétée à hauteur de 290 000 euros. La commune a perçu finalement seulement 270 697 euros.

- La suppression du FCTVA sur les dépenses de fonctionnement dans le projet de loi de Finances 2026

- Une augmentation du prélèvement FPIC (Fonds National de Péréquation des ressources Intercommunales et Communales) de 18 % entre 2024 et 2025 (+ 52 K€), et un prélèvement évalué à 350 K€ en 2026.
  En effet, le FPIC était évalué dans le budget 2025 à 300 000 euros. La commune a finalement versé 341 327 euros.

- Une nouvelle contribution de certaines collectivités au DILICO (Dispositif de Lissage Conjoncturel) a été mise en place par l'Etat en 2025 : Ce dispositif d'épargne contrainte destiné à faire participer les collectivités à la maîtrise des finances publiques a représenté 127 000 euros €pour la commune en 2025. Il est reconduit en 2026 dans le projet de loi de finances du gouvernement avec des modalités de reversement qui restent encore flous.
-
- En 2025, la commune a constaté également un recul significatif du produit perçu de taxe d'aménagement (seulement 45 000 euros encaissés contre 300 000 euros attendu) dû aux nouvelles modalités de recouvrement mises en place par l'Etat.

- La diminution de la compensation de la réduction des bases des locaux industriels : Le dispositif initial instaurait un abattement de 50 % sur les bases d'imposition des locaux industriels assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties. En contrepartie de cette perte fiscale pour les collectivités, l'Etat versait un Prélèvement Sur Recettes (PSR) égal à la perte de base multipliée par le taux de 2020 dans la commune. La compensation représentait en 2024, 273 490 euros et en 2025, 63 141 euros. Avec le projet de Loi de Finances 2026, il est prévu de réduire cette compensation de façon significative : le gouvernement prévoit une diminution de 25 % de cette compensation.

- Des incertitudes sur le taux du FCTVA appliqué sur les dépenses d'investissement dans les années à venir, le gouvernement ayant envisagé de le réduire à 14.850 % (contre 16.404 % aujourd'hui)

En fragilisant les leviers d'investissement local, ces nouvelles mesures compromettent les projets initiés par les communes. Loin de corriger les déséquilibres, ces directives financières engendrent une dégradation du service rendu. Privés d'épargne brute, les territoires vont être dans l'obligation de limiter leurs investissements.

Toutefois, au vu des objectifs fixés dans le PLU et de la volonté affichée des élus de favoriser l'habitat permanent, après plusieurs échanges avec l'opérateur, il a été décidé de rechercher des solutions permettant de réaliser cette opération en faveur de l'habitat permanent.

L'opérateur est toujours favorable à l'acquisition du terrain communal pour finaliser l'opération répondant aux actifs du territoire.

Madame le Maire indique que l'opérateur accepte, à ce jour, de commercialiser directement des logements à prix maîtrisé, sur la base du projet initial, au prix au m² qu'il avait consenti pour l'opération liée à la gendarmerie.

Elle précise qu'il convient de rester « raisonnable » afin d'éviter de mettre la commune en difficulté financièrement. Elle ajoute que la commune a sollicité à de nombreuses reprises l'État et le ministère concernés.

Madame le Maire précise que la commune a rencontré l'opérateur en amont de la décision de se rétracter par rapport aux engagements pris auprès de la gendarmerie, décision qui n'a pas encore été notifiée à celle-ci. La commune interviendra uniquement pour la vente du terrain. L'opérateur assurera la construction du bâtiment ainsi que sa commercialisation, avec l'engagement de vendre les logements à prix maîtrisé, au tarif auquel il les proposait initialement à la commune dans le cadre du projet de gendarmerie. Cette opération permettra ainsi de récupérer 13 logements à prix maîtrisé, destinés aux actifs du territoire.

Monsieur Frédéric DE VIVIE interroge sur le nombre total de logements concernés.

Monsieur André COMPAGNON précise qu'il s'agira de 13 logements supplémentaires, en plus des 4 logements déjà affectés.

Monsieur Frédéric DE VIVIE demande alors ce que recouvre précisément la notion de

« prix maîtrisé » et à quel niveau de prix cela correspond.

Madame le Maire indique que le prix est fixé à 5 000 € le m²

Monsieur André COMPAGNON précise que ce tarif est à comparer à des opérations avoisinant habituellement 8 000 à 9 000 € le m², tout en rappelant qu'il ne s'agit pas d'un bailleur social.

Madame le Maire rappelle que la commune a déjà réalisé 39 logements à prix maîtrisé et que l'ensemble des promoteurs est soumis à cette règle.

Monsieur André COMPAGNON précise que cette obligation résulte de la modification n°1 du PLU, imposant un quota de 25 % de logements à prix maîtrisé.

Madame le Maire indique que l'attribution des logements relève d'une commission dédiée. Les dossiers sont présentés par le promoteur et la commune, qui statue sur la base de critères d'attribution définis et déjà présentés au conseil municipal.

Monsieur Frédéric DE VIVIE s'interroge sur le caractère contractuel de cet engagement pour le promoteur.

Madame le Maire confirme qu'il s'agit bien de conventions contractuelles.

Monsieur André COMPAGNON précise que ces dispositions figurent dans les conventions signées avec chaque promoteur et sont intégrées à l'acte de vente. Elles s'imposent sur une durée de 12 à 15 ans, avec toutefois des dispositions spécifiques permettant la revente en cas d'accident de la vie, sans possibilité de réaliser une plus-value durant la période d'engagement.

Monsieur Frédéric DE VIVIE demande si le promoteur commencera la construction avant d'avoir vendu les logements.

Madame le Maire indique que le promoteur réalisera dans un premier temps le premier bâtiment.

Monsieur Frédéric DE VIVIE s'interroge sur le bâtiment initialement prévu pour la gendarmerie.

Madame le Maire précise que ce bâtiment sera dans un premier temps commercialisé.

Monsieur Frédéric DE VIVIE se questionne sur les conséquences d'une éventuelle difficulté de commercialisation.

Madame le Maire répond qu'il existe actuellement des listes d'attente importantes pour les logements à prix maîtrisé, notamment pour les résidents permanents, et que l'opérateur a déjà vendu certains logements à des résidents permanents à prix libre.

Monsieur Frédéric DE VIVIE interroge sur l'état de la commercialisation du reste du programme.

Madame le Maire indique que l'ensemble du programme n'est pas encore vendu et que la commercialisation vient de débuter, l'opérateur n'ayant pas encore engagé de démarches actives auparavant. Une autre partie du programme est en revanche déjà réalisée.

Monsieur Frédéric DE VIVIE exprime des réserves quant à l'aboutissement du projet, évoquant des informations selon lesquelles seules quelques réservations auraient été enregistrées.

Madame le Maire précise que les logements réservés concernent des logements à prix maîtrisé et que le reste du programme est en cours de commercialisation.

Monsieur Frédéric DE VIVIE souligne qu'aucune vente n'aurait été finalisée sur une période d'un an.

Madame le Maire conteste cette affirmation et indique que l'opérateur a confirmé récemment que des ventes avaient bien eu lieu.

Monsieur Frédéric DE VIVIE exprime néanmoins son souhait que la commercialisation aboutisse, notamment pour les logements à prix maîtrisé.

Madame le Maire rappelle que les logements à prix maîtrisé sont déjà attribués et que la commercialisation des autres logements a débuté plus récemment, les supports de communication n'ayant été installés que tardivement.

Monsieur Frédéric DE VIVIE observe que la commercialisation aurait néanmoins débuté antérieurement à l'installation des panneaux.

Madame le Maire indique qu'il existe une demande réelle et que ces logements figurent parmi les moins chers proposés sur la commune.

Monsieur Frédéric DE VIVIE confirme qu'ils sont effectivement légèrement moins chers.

Madame le Maire souligne que la politique de logements à prix maîtrisé fonctionne, au regard du nombre important de demandes recensées. Elle rappelle que, par comparaison, d'autres programmes comme les Trabets atteignent des prix de l'ordre de 10 000 € le m², avec toutefois l'intégration de 2 logements à prix maîtrisé déjà attribués.

Elle insiste sur la nécessité de mener à bien la politique du logement, malgré les critiques, et de poursuivre les actions engagées.

Monsieur André COMPAGNON rappelle que l'OAP est conditionnée à l'ensemble de ces dispositifs et que, pour qu'elle aboutisse, il est nécessaire d'aller au terme des engagements pris.

Madame le Maire conclut en rappelant que les dispositifs actuels ont permis d'éviter certaines dérives observées par le passé, notamment des reventes à forte plus-value en l'absence de conventions. Elle indique que 39 logements ont déjà été vendus à prix maîtrisé, au bénéfice de jeunes du territoire, et souligne que l'ajout de 13 logements supplémentaires constituerait une avancée significative. Elle

évoque également le futur programme du lac et estime que la commune a réalisé de réelles avancées en matière de politique du logement.

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

- **CONFIRME** l'abandon du contrat de réservation
- **CONFIRME** la vente du terrain permettant de réaliser une opération en direction des actifs du territoire.

Pour :	Contre :	Abstention :
20	0	0

6.3 Vente des parcelles communales cadastrées section B n°226 et 4302 – OAP Bois de l'Ile d'en Bas – Société LA B DES GLACIERS – Annexes 4 à 6

Monsieur André COMPAGNON rappelle au Conseil Municipal que la Commune est propriétaire de deux parcelles situées dans l'emprise de l'OAP Bois de l'Ile d'en Bas et désignées de la façon suivante (annexe 4) :

Section	N°	Lieu-dit	Surface en m²
B	226	Bois de l'Ile d'en Bas	500
B	4302	Bois de l'Ile d'en Bas	372
		TOTAL	**872**

Afin de permettre l'ouverture de cette OAP qui s'inscrit dans le deuxième objectif du PADD visant à « favoriser la mixité sociale et les logements permanents », le Conseil Municipal a autorisé Madame le Maire à signer une promesse de vente desdites parcelles au profit de la société LB CREATION IMMOBILIERE, qui se réserve la faculté de se substituer la société dénommée LA B DES GLACIERS, par la délibération n°25.083 du 25 avril 2025.

La promesse de vente a effectivement été signée le 06 juin 2025 assortie d'un délai courant jusqu'au 31 décembre 2025 et de plusieurs conditions suspensives intégralement réalisées à ce jour (annexe 5).

Le prix de vente est fixé à 280 000 €, conformément à l'avis des services du Domaine en date du 14 mars 2025 (annexe 6).

Il convient donc aujourd'hui pour le Conseil Municipal d'autoriser Madame le Maire à signer l'acte de vente, qui aura lieu dans le courant du mois de janvier 2026.

Il est précisé que deux servitudes à constituer seront inscrites dans l'acte de vente, à savoir :

- Une servitude de passage tous usages sur la parcelle communale cadastrée section B n°4304 au bénéfice des parcelles objet du projet de construction,
- Une servitude d'affectation de 4 lots à titre de résidence principale, lesquels devront en outre être commercialisés en accession à prix maîtrisés.

La seconde servitude constitue une condition déterminante de la vente, sans laquelle la Commune n'aurait pas contracté.

Par ailleurs, même si le contrat de réservation au bénéfice de la Commune est abandonné, les 13 logements antérieurement concernés par ledit contrat seront quant à eux toujours vendus aux actifs du territoire pour favoriser leur installation sur la Commune conformément au PADD.

Monsieur Frédéric DE VIVIE indique avoir une interrogation concernant le compromis de vente, lequel comporte plusieurs conditions suspensives, notamment liées à la situation d'autres terrains appartenant à des propriétaires privés. Il demande où en est l'avancement de ces démarches.

Madame le Maire répond que ces démarches sont désormais finalisées. Elle précise qu'il s'agit des mêmes propriétaires, à savoir les héritiers concernés, lesquels sollicitent régulièrement la commune afin de connaître la date de signature de l'acte.

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

- **AUTORISE** la vente, par la Commune des Houches à la société LA B DES GLACIERS, des parcelles communales cadastrées section B n°226 et 4302 pour une superficie totale de 872 m² et pour un montant total de 280 000€,
- **DIT** que la servitude d'affectation de 4 lots à titre de résidence principale, lesquels devront être commercialisés en accession à prix maîtrisés, constitue une condition déterminante de la vente, sans laquelle la Commune n'aurait pas contracté,
- **DIT** que même si le contrat de réservation au bénéfice de la Commune est abandonné, les 13 logements antérieurement concernés par ledit contrat seront quant à eux toujours vendus aux actifs du territoire pour favoriser leur installation sur notre Commune conformément au PADD,
- **DIT** que les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur,
- **AUTORISE** Madame le Maire à signer l'acte notarié correspondant à cette cession.

Pour :	Contre :	Abstention :
20	0	0

6.4 Reconnaissance de l'appartenance au domaine public de l'espace OLCA

Monsieur André COMPAGNON expose au Conseil Municipal qu'en application de l'article L2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, le domaine public d'une personne publique est composé des biens lui appartenant qui sont :

- soit affectés à l'usage direct du public,
- soit affectés à un service public, à condition que dans ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

Depuis son inauguration le 25 juin 1988, l'espace OLCA, propriété communale, a une vocation principalement culturelle. Sa construction avait été réfléchie en conséquence avec des équipements spécifiques (salle de spectacle, etc.).

Les travaux de restructuration et d'extension en cours visent à maintenir cette destination culturelle, en modernisant l'infrastructure afin de mieux répondre aux besoins et impératifs actuels.

Il en résulte que ce bâtiment répond aux critères législatifs de l'appartenance au domaine public puisqu'il est affecté au service public culturel et qu'il fait l'objet d'aménagements indispensables à cet effet.

Il est donc proposé au Conseil Municipal de reconnaître la domanialité publique de l'espace OLCA.

Monsieur Stéphane LAGARDE interroge la municipalité sur les motivations ayant conduit à reconnaître l'appartenance de la salle OLCA au domaine public communal et sur le caractère tardif de cette démarche.

Monsieur André COMPAGNON répond que ce sont les activités culturelles exercées au sein de l'équipement qui conduisent aujourd'hui à reconnaître ce cadre juridique.

Monsieur Stéphane LAGARDE s'interroge sur le caractère contraignant de cette reconnaissance et demande si cette reconnaissance relève d'une volonté politique ou d'une obligation législative.

Madame le Maire précise qu'il s'agit d'une obligation législative.

Monsieur André COMPAGNON fait référence à l'article L.2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Madame le Maire rappelle que ce sont les activités exercées au sein de l'équipement qui déterminent son appartenance au domaine public de la collectivité.

Monsieur Stéphane LAGARDE demande si la commune est juridiquement tenue de procéder à cette reconnaissance.

Madame le Maire répond par l'affirmative, en indiquant que cette obligation résulte des dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, lesquelles doivent être appliquées.

Monsieur André COMPAGNON précise qu'il s'agit de mettre en cohérence la situation juridique de l'équipement avec les articles du code précité.

Madame le Maire indique que cette reconnaissance n'avait jusqu'alors jamais été formalisée, bien qu'elle aurait pu l'être. Elle précise que la salle Olca relève bien du domaine public communal et qu'il n'existe aucun intérêt à modifier cette situation. Elle ajoute que la commune profite du projet de restructuration en cours pour régulariser et appliquer les dispositions légales qui n'avaient pas été mises en œuvre jusqu'à présent.

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

- **RECONNAÎT** l'appartenance au domaine public de l'espace OLCA, et ce depuis sa construction et son ouverture au public en 1988.

Pour :	Contre :	Abstention :
20	0	0

7) DELEGATIONS

25_031 du 10 décembre 2025 sur la vente d'une concession du columbarium de trente ans dans le cimetière du lac au profit de Monsieur et Madame GARNIER Lionel et Sandie domiciliés au aux HOUCHES

8) QUESTIONS DIVERSES

Madame Catherine FAVRET informe le conseil municipal que plusieurs animations seront organisées sur la place du village, en lien avec l'Office de Tourisme. Elle précise que l'illumination du sapin de Noël aura lieu le lendemain à partir de 18h. Des animations sont également prévues le dimanche.
Le lundi soir, l'arrivée du Père Noël sera accompagnée par l'harmonie municipale, et l'Union des commerçants proposera une tartiflette. Elle indique que l'ensemble des élus est convié à ces manifestations.

Madame Catherine FAVRET signale par ailleurs qu'une nouvelle exposition photographique a été installée dans le hall d'entrée de la mairie. Un vernissage est prévu le vendredi 26 décembre à 18h, auquel l'ensemble des élus est également invité.

Madame Isabel LELIÈVRE souhaite remercier l'ensemble des services et partenaires ayant contribué à l'organisation des passages du Père Noël à l'école et à la crèche, notamment les équipes de la

crèche, du restaurant scolaire, de la Régie d'Animation Sociale et de Loisirs (RASL), les enseignants ainsi que les membres de la nouvelle Association des Parents d'Élèves (APE). Elle souligne la qualité de l'organisation et la très bonne ambiance qui a accompagné ces événements.

Madame le Maire confirme ces propos et indique s'être rendue sur place, précisant que l'ensemble des participants, enseignants, agents municipaux et enfants s'est montré très satisfait. Elle ajoute que la commune a reçu des messages bienveillants de la part des équipes enseignantes et de l'APE.

Madame le Maire informe ensuite le Conseil Municipal de risques éventuels de blocages routiers liés à des mouvements d'agriculteurs. Elle indique que la commune a reçu une information de l'Association Nationale des Maires des Stations de Montagne (ANMSM) faisant état de fortes inquiétudes concernant l'impact potentiel de ces blocages sur l'accès aux stations de sports d'hiver.

Elle précise que cette association est intervenue auprès du ministère et du Gouvernement afin que des solutions soient trouvées pour éviter une amplification du mouvement et prévenir tout blocage des stations, notamment au regard des taux de remplissage communiqués pour les vacances de Noël.

La séance est levée à 20h30

Les Houches, le 19 décembre 2025

Le Maire
Ghislaine BOSSONNEY

Le secrétaire de séance
Philippe GAUBERT

DIA - Conseil Municipal du 19/12/2025

Références dossier	m² habitables	Copropriété	n° de parcelles	Adresse du bien	Décision	Date de notification
DIA 074143 25 00079	80	-	000D3211, 000D4631, 000D5166	226 Route des Chavants 74310 Les Houches	Non préemption	26/11/2025
DIA 074143 25 00080	222,92	-	000D0069, 000D3127, 000D5213	445 Route du Lac 74310 Les Houches	Non préemption	28/11/2025
DIA 074143 25 00081	101,46	Lot n°73 - 1 cave Lot n°90 - 1 garage Lot n°161 - 1 appartement (101,46m²)	000C1004, 000C1005, 000C1006, 000C1007, 000C1906, 000C1965, 000C1968, 000C2038, 000C2114	152 rue de l'Essert 74310 Les Houches	Non préemption	26/11/2025
DIA 074143 25 00082	terrain nu (701m²)	-	000C1278	Lieu-dit Les Grands Verney 74310 Les Houches	Non préemption	12/12/2025
DIA 074143 25 00083	147	Lot n°2 - 1 appartement (147m²) Lot n°3 - 1 emplacement de stationnement Lot n°4 - 1 emplacement de stationnement Lot n°6 - 1 jardin	000D5025, 000D5028, 000D5029	23 Chemin du Tremble 74310 Les Houches	Non préemption	12/12/2025
DIA 074143 25 00084	153,54	Lot n°3 - 1 appartement (153,54m²)	000C3970, 000C3972	358 Route du Nant-Jorland	Non préemption	12/12/2025

VALLÉE DE CHAMONIX MONT-BLANC

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

CONVENTION DE DELEGATION DE LA COMPETENCE DE PROGRAMMATION CULTURELLE ENTRE LA COMMUNE DE CHAMONIX MONT-BLANC, LA COMMUNE DES HOUCHES ET LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DE CHAMONIX MONT-BLANC

Articles L. 1111-8 et R. 1111-1 du Code général des collectivités territoriales

projet V1

ENTRE :

La Commune de Chamonix Mont-Blanc, domiciliée 38 Place de l'Église, 74400 CHAMONIX-MONT-BLANC**,** représentée par son Maire en exercice, Monsieur Éric FOURNIER, dument habilité à signer la présente convention de délégation de compétence par délibération n° xxx du Conseil Municipal de la Commune en date du xxx ;

ET :

La Commune des Houches, domiciliée 1 Place de la Mairie, 74310 LES HOUCHES, représentée par son Maire en exercice, Madame Ghislaine BOSSONNEY, dument habilité à signer la présente convention de délégation de compétence par délibération n° xxx du Conseil municipal de la Commune en date du xxx ;

Ci-après désignées les « **Collectivités délégantes** »

D'UNE PREMIERE PART,

ET :

La Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc (CC VCMB), domiciliée 38 Place de l'Église, 74400 CHAMONIX-MONT-BLANC**,** représentée par son Président en exercice, Monsieur Xavier CHANTELOT, dument habilité à signer la présente convention de délégation de compétence par délibération n° xxx du Conseil communautaire de la Communauté de communes en date du xxx ;

Ci-après désignée la « **Communauté délégataire** »

D'UNE SECONDE ET DERNIERE PART.

Individuellement dénommées la « **Partie** » ou conjointement les « **Parties** ».

projet V1

Sommaire

Préambule : 4
ARTICLE 1 : Compétence déléguée par la présente convention 5
ARTICLE 2 : Durée de la convention de délégation de compétence 5
ARTICLE 3 : Objectifs à atteindre et indicateurs de suivi des objectifs 5
ARTICLE 4 : Dispositif de contrôle de la délégation de compétence 6
ARTICLE 5 : Cadre financier de la délégation de compétence 7
ARTICLE 6 : Moyens de fonctionnement mis à disposition 8
ARTICLE 7 : Moyens humains 9
ARTICLE 8 : Substitution dans les droits et obligations en cours 9
ARTICLE 9 : Résiliation anticipée 10
ARTICLE 10 : Litiges 10
ARTICLE 11 : Modifications 10

projet V1

Préambule :

Vu la loi n°2010-1563 du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales, et notamment son article 73 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2121-29 et L.5211-1;

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles, L.1111-8 et R.1111-1 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° PREF DRCL BCLB-2025-0045 en date du 8 août 2025 arrêtant les statuts modifiés de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc ;

Vu la délibération n° xxx du Conseil communautaire de la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc en date du xxx approuvant la présente convention ;

Vu la délibération n° xxx du Conseil Municipal de la Commune de Chamonix Mont-Blanc en date du xxx approuvant la présente convention ;

Vu la délibération n° xxx du Conseil municipal de la Commune des Houches en date du xxx approuvant la présente convention ;

1. La Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc (ci-après, « CC VCMB ») est composée des communes de Chamonix-Mont-Blanc, des Houches, de Servoz et de Vallorcine.

Les statuts de la CC VCMB, tels qu'adoptés par arrêté préfectoral en date du 4 août 2025 prévoient que celle-ci est compétente, en lieu et place de ses communes membres, au titre de ses compétences supplémentaires pour la « *(…) Construction, entretien, gestion et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire (…)* ».

Cette compétence comprend la gestion et l'animation des équipements sportifs et culturels d'intérêt communautaire. Il ne résulte pas de la rédaction actuelle des statuts que la CC VCMB dispose d'une compétence générale en matière de programmation culturelle.

2. Sur le territoire de la Commune de Chamonix Mont-Blanc, est présente la salle communale « EMC2 » à même de recevoir une programmation culturelle au regard de sa capacité de 344 places au maximum. La programmation est portée, jusqu'à présent, par la Commune de Chamonix Mont-Blanc sur son budget et via ses services.

Une nouvelle salle, prenant la dénomination « OLCA », d'une capacité de 565 places en configuration assise et 1332 places en configuration polyvalente, va être ouverte sur le territoire de la Commune des Houches, en décembre 2026 (date prévisionnelle d'ouverture). Cette salle est construite sous la maîtrise d'ouvrage de la Commune des Houches. Elle sera exploitée pour la saison culturelle à partir de Mars 2027.

3. Il est souhaité par la CC VCMB et ses Communes membres de pouvoir coordonner et répartir la programmation culturelle sur la salle communale EMC2 et la salle OLCA, afin que celle-ci soit élaborée à une échelle plus efficiente.

Dans un second temps et sous réserve de l'accord des parties, cette programmation culturelle pourrait être étendue à d'autres salles du territoire. Le cas échéant, cette évolution fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

Dans ce contexte, la CC VCMB, la Commune de Chamonix Mont-Blanc et la Commune des Houches se sont rapprochées afin de définir le cadre et les modalités de la délégation de la compétence relative à la programmation culturelle des salles communales EMC2 et OLCA.

Ceci exposé, Il a ainsi été convenu ce qui suit.

projet V1

ARTICLE 1 : Compétence déléguée par la présente convention

Les Collectivités délégantes délèguent à la CC VCMB la compétence suivante :

- Programmation culturelle des salles communales EMC2 et OLCA, cette programmation incluant notamment : Spectacles de théâtre, de musique, de danse, de cirque, d'humour et spectacles dédiés au public jeunesse.

Chaque saison culturelle se déroule de septembre de l'année N à juin de l'année N+1. Les saisons culturelles sont préparées de septembre de l'année N-1 à juin de l'année N.

ARTICLE 2 : Durée de la convention de délégation de compétence

La présente convention prend effet le 1er janvier 2026 pour une durée de trois (3) ans et 6 mois afin de s'aligner sur le calendrier des saisons culturelles.

La présente convention arrivera à échéance à la date du 30 juin 2029.

A l'issue de la durée pour laquelle elle a été établie, la convention pourra être renouvelée pour une durée de 3 ans, par décision expresse des Parties après délibération des organes délibérants concernés. A ce titre, les Parties se réuniront un an avant l'échéance de la présente convention pour décider du renouvellement (ou non) de la convention, ceci afin de permettre de préparer et mettre en œuvre, le cas échéant, les saisons culturelles communales de 2030-2031.

ARTICLE 3 : Objectifs à atteindre et indicateurs de suivi des objectifs

La Communauté délégataire s'efforcera d'atteindre les objectifs suivants, tout en assurant la diversité de la programmation de la saison culturelle existante :

- **Un meilleur ajustement des jauges** qui permet de mettre en relation la taille de la salle avec le volume de public attendu :
  - Un plus grand nombre de places disponibles pour les spectacles très demandés,
  - Une plus grande flexibilité de programmation, y compris pour des spectacles plus confidentiels,
  - Une meilleure rentabilité des spectacles.

Indicateur de suivi :

- ✓ Nombre total de places vendues sur la saison, en relation avec la capacité des salles et la répartition des spectacles sur le territoire,
- ✓ Taux de remplissage des spectacles, par salle,
- ✓ Répartition du nombre de places vendues selon le type de tarif appliqué (plein tarif, abonnement, tarif réduit, tarif jeune). Cet indicateur sera à ajuster selon les politiques tarifaires mises en place,
- ✓ Analyse déficit / bénéfice de la programmation au global, par type de spectacle et par salle.

- **Une meilleure adaptation des salles aux spectacles** en assurant l'adéquation des infrastructures aux spectacles attendus :
  - Logistique de scène,
  - Moyens techniques,
  - Personnels.

projet V1

Indicateur de suivi :

- ✓ Type de spectacle par salle (tête d'affiche ou non, importance des moyens scéniques, temps de préparation amont des salles),
- ✓ Budget technique mobilisé par spectacle et par salle.

- **Une communication et une réservation optimisée**, plus lisible et simplifiée :
  - Unification des supports de communication,
  - Mise en commun des ressources de billetteries / espaces de réservations de places,
  - Capacité à aller chercher des publics plus éloignés géographiquement sans aller au détriment des habitants de la vallée.

Indicateur de suivi :

- ✓ Mise en place d'un programme et d'un plan de communication global de la saison culturelle, incluant l'ensemble des salles concernées,
- ✓ Pourcentage des spectateurs issus de la CCVCMB par rapport au nombre total de places vendues,
- ✓ Pourcentage d'achat en ligne par rapport à la totalité des achats,
- ✓ Nombre d'abonnés, pourcentage du nombre d'abonnés issus du territoire de la CCVMCB,
- ✓ Nombre de support de communication diffusés sur le territoire de la CCVCMB, nombre de supports de communication diffusés hors CCVCMB,
- ✓ Nombre d'opérations de communication numériques menées lors de la saison culturelle.

- **Une mutualisation des ressources** pour opérer la saison culturelle :
  - Programmation cohérente,
  - Communication de la programmation des salles communales.

Indicateur de suivi :

- ✓ Taux de remplissage des spectacles, par salle
- ✓ Indicateur de temporalité de vente des billets : pré saison (Juin – Septembre), durant la saison (à plus d'une semaine du spectacle), en dernière minute (à moins d'une semaine du spectacle)

  Pourcentage de public local (communal) / CCVCMB / hors CCVCMB par salle

Ces indicateurs seront mis en relation avec les moyens financiers et humains alloués à la saison culturelle par les différentes parties prenantes.

ARTICLE 4 : Dispositif de contrôle de la délégation de compétence

4.1. Les Parties aux présentes se réuniront tous les trois (3) mois au sein d'un comité de pilotage afin d'assurer le suivi de la présente convention.

Ce comité de pilotage sera composé :
- du maire et/ou d'un adjoint pour chacune des Collectivités délégantes,
- du président et/ou d'un vice président ou conseiller communautaire pour la Communauté délégataire.

Pourra également participer à ce comité de pilotage tout technicien dont l'expertise sera requise.

projet V1

Les réunions du comité de pilotage feront l'objet de comptes-rendus établis par la Communauté délégataire et soumis à validation des collectivités délégantes.
Les Collectivités délégantes devront valider lors de ces réunions les éléments suivants, qui leurs seront présentés par la Communauté délégataire :

- Le contenu de la programmation culturelle sur les salles communales,
- Le budget prévisionnel de ladite programmation et la mise à jour de l'annexe 1 aux présentes,
- La tarification de la saison culturelle
- Le choix des artistes de la programmation culturelle,
- La plaquette de communication de la programmation culturelle,
- Le cas échéant, le renouvellement de la convention.

Le contenu de la programmation culturelle ainsi que son budget prévisionnel seront soumis au comité de pilotage au mois de novembre de l'année N-1 de la saison culturelle pour une approbation au plus tard en Janvier de l'année N.

Le choix des artistes et la tarification seront soumis au comité de pilotage au mois de Janvier de l'année N pour une approbation au plus tard au mois de Mars de l'année N. Les tarifs de la saison culturelle N/N+1 seront annuellement approuvés par délibération de la Communauté Délégataire au plus tard en Avril de l'année N.

La plaquette de communication sera soumise au comité de pilotage au mois de mars de l'année N pour une approbation au plus tard au mois de Mai de l'année N.

4.2. La Communauté délégataire devra tout mettre en oeuvre pour permettre aux Collectivités délégantes d'exercer les contrôles, notamment financiers et organisationnels, requis pour évaluer la réalisation correcte de la délégation de compétences mentionnée ci-dessus.

À cet égard, elle devra tenir à disposition tous les documents comptables afférents à la délégation de compétences, à la disposition des agents mandatés par les Collectivités délégantes, et à toutes les notes, tous les courriers, les comptes rendus, contrats et tous autres documents qui concernent l'exercice de cette compétence.

Elle devra permettre l'accès aux contrôles sur pièces et sur place.

ARTICLE 5 : Cadre financier de la délégation de compétence

D'un commun accord, les Parties à la présente convention décident d'un budget commun pour la réalisation de la Programmation culturelle des salles communales EMC2 et OLCA.

La Communauté délégataire inscrira à son budget général les dépenses et les recettes liées à la programmation culturelle.

Le budget devra répondre aux orientations suivantes :

- Un déficit maximum défini annuellement par les Collectivités délégantes, dans le cadre des réunions visées à l'article 4,
- Une répartition du déficit entre les Collectivités délégantes à hauteur de 25% du déficit pour la Commune des Houches et de 75 % du déficit pour la Commune de Chamonix.

Le budget pour la saison 2026/2027 figure en Annexe 1. Cette annexe sera annuellement mise à jour dans le cadre des rencontres prévues à l'article 4.

projet V1

Lors du déroulement de chaque saison culturelle, la Communauté délégataire assurera un suivi afin d'estimer l'écart potentiel entre les projections d'avant saison et les résultats réels des spectacles échus (billeterie, coûts de production, déficit par spectacle). En cas d'écart significatif entre les projections et les résultats réels, la Communauté délégataire devra alerter les Collectivités délégantes dans un délai de quinze (15) jours à compter du jour où elle aura pris connaissance de cette situation.

Les Parties s'engagent alors à se rencontrer dans un délai de quinze (15) jours suivants cette alerte, afin de trouver un accord sur les modalités de poursuite de la saison culturelle impactée. Suite à cet accord et dans le cas où le déficit de la saison culturelle serait supérieur au déficit maximum prévu, cas qui doit revêtir un caractère exceptionnel, les communautés délégantes supporteront ce déficit supplémentaire selon la clé de répartition prévue dans le cadre financier de la saison culturelle (25% pour la commune des Houches et 75% pour la commune de Chamonix). Cet accord sera annexé à la présente convention.

Les dépenses et les recettes prises en compte dans le calcul du déficit sont détaillées à l'article 6 de la présente convention.

Comme prévu à l'article 4, le budget prévisionnel sera validé par les Collectivités délégantes au sein du Comité de Pilotage. Dès la validation du budget prévisionnel, un versement à hauteur de 50 % du déficit estimé sera demandé aux Collectivités délégantes. Ce versement sera réparti entre les Collectivités délégantes au prorata de leurs contributions respectives au déficit tel que prévu par le présent article.

A la fin de la saison culturelle, le solde, arrêté au regard du déficit réel, sera demandé aux Collectivités délégantes. La Communauté délégataire devra fournir un bilan financier exhaustif (dépenses et recettes) de la saison culturelle écoulée, dans un délai de 3 mois suivant la fin de la saison culturelle.

La Communauté délégataire émettra un titre comptable pour recouvrer les montants dus par chaque Collectivité délégante.

Postérieurement à la date d'échéance de la présente convention, fixée au 30 juin 2029, la Communauté délégataire pourra procéder au payement des factures liées à la mise en œuvre de la saison culturelle écoulée jusqu'au 31 décembre 2029.

ARTICLE 6 : Moyens de fonctionnement mis à disposition

6.1. Les salles communales identifiées pour accueillir la saison culturelle sont les suivantes :

- Les locaux de la salle communale EMC2,
- Les locaux de la salle communale OLCA.

Les salles OLCA et EMC2 ont vocation à accueillir des activités culturelles, dont celles organisées dans le cadre de la saison culturelle.
La réservation des salles OLCA et EMC2 pour la saison culturelle se fera en lien continu avec les services de gestion des salles des communautés délégantes, en prenant en compte les plannings de réservation hors saison culturelle connus au moment de la réservation.
L'ensemble des dates des saisons culturelles (Septembre de l'année N à Juin de l'année N+1) sera définitivement bloqué au plus tard au 31 Mars de l'année N.

Leur occupation par la Communauté délégataire ne donnera pas lieu au paiement d'une redevance.

Les Collectivités délégantes mettront en outre gratuitement les moyens matériels et humains suivants à disposition de la Communauté délégataire :

- Le matériel nécessaire à la programmation culturelle des salles communales,

projet V1

- Le mobilier affecté à la programmation culturelle des salles communales,
- Les régisseurs affectés aux salles de chaque Commune.

La liste des moyens matériels mis à disposition de la Communauté délégataire sont joint en annexe à la présente convention de délégation de compétences (**Annexe n°2**). S'agissant de la salle OLCA, l'inventaire sera établi dans les 2 mois suivants sa date d'ouverture.

6.2. La Communauté délégataire s'engage à souscrire une police d'assurance garantissant les biens mis à disposition par les Collectivités délégantes.

La Communauté délégataire remet aux Collectivités délégantes les attestations d'assurance qu'elle a souscrites en vue de l'exécution des missions objet des présentes :

- Lors de la conclusion de la présente convention,
- Et, le cas échéant, en début de chaque période de renouvellement.

6.3. La Communauté délégataire s'engage à souscrire une police d'assurance spécifique destinée à couvrir les risques spécifiques liés aux spectacles et couvrant notamment le risque d'annulation desdits spectacles.

ARTICLE 7 : Moyens humains

Le cout de l'ensemble des moyens humains mobilisés pour l'exercice de la compétence déléguée seront intégrés au budget presenté en Annexe 1.

7.1 Personnels communaux mis à disposition de la Communauté délégataire

Pourront être mis à disposition de la Communauté délégataire, conformément aux dispositions de l'article R. 1111-1 du Code Général des Collectivités Territoriales :

- Les agents communaux intervenant sur les fonctions d'administration de la saison culturelle et de billetterie (Mise à disposition d'un ETP sur la durée de la convention),

La rémunération et les charges sociales y afférentes des agents mis à disposition de la Communauté de communes seront facturées à cette dernière par les collectivités délégantes, au prorata du temps de travail effectif qu'ils auront consacré sur la saison culturelle), à l'exercice de la compétence déléguée à la Communauté de Communes.

7.2 Personnels communautaires affectés à l'exercice de la compétence déléguée

Seront affectés à l'exercice de la compétence déléguée :

- Les agents communautaires intervenant sur les fonctions de programmation et de production de la saison culturelle (un ETP sur la durée de la convention)
- Les agents communautaires intervenant sur l'encadrement des agents précités et sur la communication de la saison culturelle (refacturés au prorata de leur temps de travail effectif consacré, sur la saison culturelle à l'exercice de la compétence déléguée à la Communauté de Communes).

ARTICLE 8 : Substitution dans les droits et obligations en cours

projet V1

La Communauté délégataire est substituée aux Collectivités délégantes dans tous leurs droits et obligations relatifs à l'objet de la délégation pendant la durée de celle-ci.

ARTICLE 9 : Résiliation anticipée

La présente convention peut être résiliée avant son terme par un commun accord des Parties, qui donnera lieu à un avenant réglant les conditions de cette résiliation.

Les Collectivités délégantes peuvent mettre fin au contrat avant son terme normal pour un motif d'intérêt général.

La décision de résiliation ne peut prendre effet qu'après un délai minimum de six (6) mois à compter de la date de sa notification, adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au lieu du domicile de la Collectivité délégataire.

Durant ce préavis, les Parties se rapprocheront afin de préparer les conditions de la continuité du service et les éventuelles modalités de transfert du personnel et des biens.

L'évaluation des éventuels préjudices financiers sera effectuée à l'amiable ou à dire d'expert.

ARTICLE 10 : Litiges

Les Parties s'engagent à rechercher, en cas de litige portant sur l'interprétation et/ou l'exécution de la présente convention, toute voie amiable de règlement.

Elles se réunissent dans un délai raisonnable à compter de la réception d'un courrier adressé par la Partie la plus diligente, par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 11 : Modifications

Les modifications à la présente convention feront l'objet d'un avenant.

Fait en trois (3) exemplaires originaux.

Fait à, Le **Pour la Commune de Chamonix Mont-Blanc** Monsieur Eric FOURNIER Maire	Fait à, Le **Pour la Communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc** Monsieur Eric FOURNIER Président
Fait à, Le	

projet V1

Pour la Commune des Houches Madame Ghislaine BOSSONNEY Maire	

projet V1

ANNEXES A LA CONVENTION DE DELEGATION DE COMPETENCE

Sont annexées à la présente convention de délégation de compétence :

ANNEXE n°1 de la convention : Budget prévisionnel

ANNEXE n°2 de la convention : liste des moyens matériels mis à disposition de la Communauté délégataire.

projet V1

Budget type Saison Culturelle 2026-2027

Coûts estimés	
Charges RH	150 000 €
Charges Communication	40 000 €
Budget programmation	400 000 €
Budget total	**590 000 €**

Estimation Recettes	190 000 €

Répartition souhaitée	
Les Houches	25%
Chamonix	75%

	Chamonix	Les Houches	Total	Notes
Charges RH	112 500 €	37 500 €	150 000 €	*Equipes communales Chamonix à l'heure actuelle*
Communication	30 000 €	10 000 €	40 000 €	
Programmation	300 000 €	100 000 €	400 000 €	
Total	**442 500 €**	**147 500 €**	**590 000 €**	
Recettes	**142 500 €**	**47 500 €**	**190 000 €**	
Déficit	- 300 000 €	- 100 000 €	- 400 000 €	
Répartition	75%	25%		

Dates	17	6
Deficit /date	- 17 647 €	- 16 667 €

Dont Charges de communication	
Communication saison cultuelle	20 000 €
Impression affiches / brochures	20 000 €
	40 000 €

Dont Budget de programmation	
Cachets artistes	241 145 €
Repas, hébergement, habilleurse, techniciens	54 800 €
Locations matériel et accessoires	74 092 €
Droits d'auteur	25 139 €
Divers	4 823 €
	400 000 €

Modèle d'estimations de recettes (billeterie uniquement, selon grille tarifaire actuelle - à revoir)

Type de spectacle	Type de spectacle	Salle	Config. Salle	Tarif	Places dispo	% Gratuité	Remplissage	Places payantes	Pct Abos	Pct Réduit	Revenus billeterie
Théâtre	Standard	OLCA	Assis	A	600	2%	80%	470	45%	20%	12 756 €
Danse	Tête d'affiche	EMC2	Assis	A	292	2%	95%	272	50%	20%	7 270 €
Cirque	Standard	EMC2	Assis	B	292	2%	85%	243	50%	20%	4 536 €
Théâtre	Tête d'affiche	OLCA	Assis	A	600	2%	95%	559	50%	20%	14 917 €
Musique Actuelle	Standard	OLCA	Mixte	B	1330	2%	90%	1173	50%	20%	21 927 €
Musique Classique	Standard	EMC2	Assis	C	292	2%	95%	272	50%	20%	3 676 €
Théâtre	Tête d'affiche	OLCA	Assis	A	600	2%	90%	529	50%	20%	14 116 €
Jeune Public	Standard	EMC2	Assis	D	292	2%	80%	229	50%	20%	2 012 €
Danse	Standard	EMC2	Assis	B	292	2%	95%	272	50%	20%	5 092 €
Humour	Standard	EMC2	Assis	B	292	2%	98%	280	50%	20%	5 236 €
Jazz-Blues	Standard	EMC2	Assis	B	292	2%	80%	229	50%	20%	4 277 €
Théâtre	Standard	EMC2	Assis	B	292	2%	95%	272	50%	20%	5 092 €
Musique Classique	Standard	EMC2	Assis	C	292	2%	80%	229	50%	20%	3 087 €
Jeune Public	Standard	EMC2	Assis	D	292	2%	80%	229	50%	20%	2 012 €
Théâtre	Standard	EMC2	Assis	B	292	2%	95%	272	50%	20%	5 092 €
Musique Actuelle	Tête d'affiche	OLCA	Mixte	A	1330	2%	95%	1238	50%	20%	33 047 €
Danse	Standard	EMC2	Assis	A	292	2%	90%	258	50%	20%	6 881 €
Cirque	Standard	EMC2	Assis	B	292	2%	95%	272	50%	20%	5 092 €
Jeune Public	Standard	EMC2	Assis	C	292	2%	80%	229	50%	20%	3 087 €
Théâtre	Standard	OLCA	Assis	A	600	2%	98%	576	50%	20%	15 383 €
Musique Classique	Standard	EMC2	Assis	B	292	2%	80%	229	50%	20%	4 277 €
Cirque	Standard	EMC2	Assis	B	292	2%	95%	272	50%	20%	5 092 €
Danse	Standard	EMC2	Assis	C	292	2%	95%	272	50%	20%	3 676 €
											187 633 €

Pour la salle EMC2 :

La salle

SURFACES

Surface de la salle : 203 m²

Surface de la sc ne : 113 m²

JAUGE BÂTIMENT

344 personnes public + STAFF

JAUGES PUBLIC

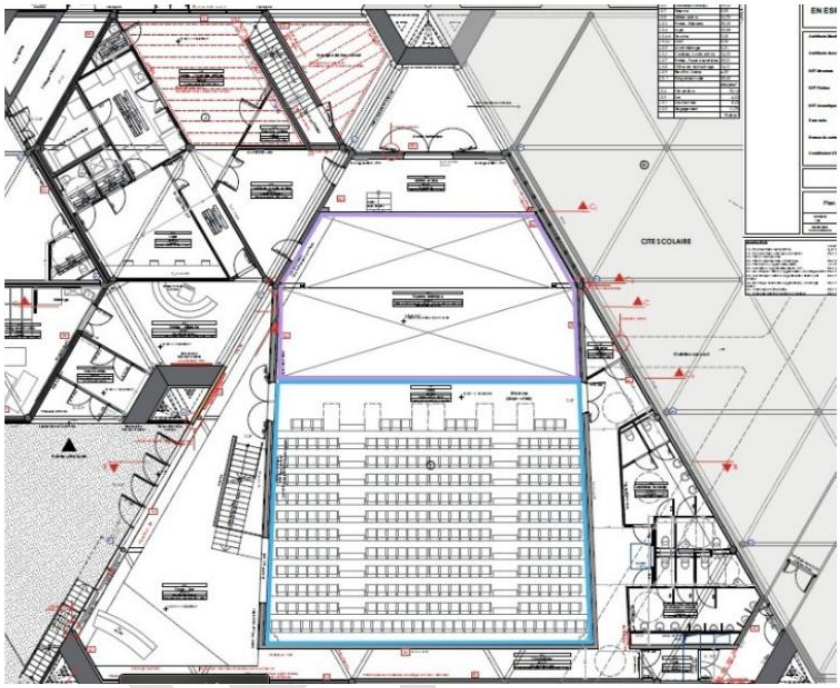
Tribune déployée :

292 places assises

283 places assises + 6 places PMR

Tribune repliée :

322 places debout



ACCÈS / STATIONNEMENT

Accès artiste et technicien / déchargement

94 Promenade du Fori

(entrée par les bornes de l'hôtel ALPINA)

Accès public

Place du Mont-Blanc

Stationnement

Parking du Mont-Blanc sous la place.

véhicules légers (- 2m hauteur)

Espace scénique

- Surface scène : 113 m²
- 2 podiums mobiles système Spiralift : +/- 00 +80. Arrêts intermédiaires possibles à vue. 500 daN/m² + poids propre
- Surface arrière scène : 25 m². Accès technique indépendant 280 x 220
- Cadre de scène : 12,00 m x 6,20 m
- Largeur scène : 14,60/4,60 Face et 14,60 10,60/3,50 Lointain
- Profondeur scène Face/Lointain : 7,50 m
- Profondeur arrière scène : 2,50 m
- Hauteur sous perches: 7,20 m
- Hauteur arrière scène : 2,75 m
- Porteuses motorisées : 14 U – charge 350 daN – VF 0,15 m/sec
- Patience d'avant scène croisement : 7,25 x 2 – VV 0-1m/s
- Patience fond de scène croisement : 7,25 x 2 – VF 0,3 m/s
- Ecran polichinelle : 9,00 m x 6,00 m (6,90/5,20 en 4/3 et 9,00/5,10 en 16/9)
- Pont alu Salle motorisé : 13,00 m – charge 350 daN – VF 8 m/mn
- Tapisserie :

  Frises 12 m x 1,5 m (7)

  Pendrillons 3 m x 7 m (6 jeux)

  Pendrillons 1,80 m x 7 m (6 jeux)

Equipement Vidéo

Vidéoprojection

Vidéo projecteur 14 000 lumens Christie

Optique ILS Lens 2.0/2.8 grand angle

Ecran

Ecran polichinelle **:** 9,00 m x 6,00 m (6,90/5,20 en 4/3 et 9,00/5,10 en 16/9)

Equipement Son

Console

Console Yamaha CL3
RIO Yamaha Rio3224-D
Console analogique Yamaha 12in / 6out

Portable Mac (gestion système son façade et vidéo)

Système son

Kit rigging L Acoustics A15
6 Enceintes L Acoustics A15 (4 wide et 2 focus)
4 Enceintes L Acoustics KS21

6 Enceintes L Acoustics X8

9 Enceintes L Acoustics X12

6 amplis L Acoustics LA4X

Microphonie

1 Micro Shure BETA 91A

1 Micro Shure BETA 521

6 Micros Shure SM 57
2 Micros Shure BETA 57A

8 Micros Shure SM 58

1 Micro Shure SM 58 avec interrupteur
3 Micros Shure SM 81
4 Micros Neumann KM 184
2 Micros AKG C414
2 Micros AKG C451
4 Micros Sennheiser E904
2 Micros Sennheiser E906
10 DIs BSS AR133

Microphonie HF

1 récepteur double QLXD4

2 micros HF QLXD2

1 récepteur double SLXD4
2 micros HF SLXD2

Intercommunication

4 boitiers RS 701 + 4 Casques CC 300
1 Centrale Intercom ClearCom MS 702

Equipement Lumière

Console

1 Console MA Lighting GrandMA3 onPC Command Wing + Fader Wing

1 Node Luminex Ethernet DMX 8

2 Splitter Luminex Lumisplit 2.10

Gradateurs

2 Gradateurs 24x3kW ABD EUROPACK 60 DIMSWITCH

2 Gradateurs 6x3kW ADB MEMORACK 15

Projecteurs

6 Découpes Juliat 714 SX

4 Découpes Juliat 614 SX

4 Découpes Juliat 614 SX LED SULLY

4 Découpes Juliat 613 SX

8 PCs Juliat 1Kw 310HPC

12 Martin RUSH MH6 wash

6 Mac Allure PROFILE

10 Projecteurs Showtec SUNSTRIP Active MKII

6 Projecteurs Stage Blinder 4

12 Projecteurs Rush PAR 2

12 PAR64 (lampes CP62)

Machine à fumée

Machine à brouillard Look Unique 2

Convention de partenariat et de mise à disposition de moyens

Entre la Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix
La Maison de la Jeunesse et de la Culture de Chamonix
La Régie d'Animation Sociale et de Loisirs des Houches

ENTRE
La Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont Blanc d'une part, représentée par son Président, Monsieur Éric FOURNIER,

Désignée ci-après « la CCVCMB »,

La commune des HOUCHES représentée par son Maire en exercice, Madame BOSSONNEY Ghislaine et **la Régie d'animation sociale et de loisirs**, régie municipale à simple autonomie financière,

Désignée ci-après « la RASL»,

L'Association « la Maison de la Jeunesse et de la Culture » représentée par ses coprésidents, Messieurs Pierre CARLOT et Dominique ANDRE,

Désignée ci-après « la MJC »

Article 1 - <u>Objet de la convention</u>

Dans le souci d'une meilleure organisation et optimisation des moyens sur la mise en œuvre d'activités à destination de la jeunesse, les parties conviennent de coordonner leur action autour d'un programme d'activité commun et partagé, validé chaque année au sein de l'instance de pilotage mise en place pour la Convention Territorial Globale.

La CCVCMB est chargée de coordonner les politiques de l'enfance et de la jeunesse dans le cadre de la Convention Territoriale Globale, qu'elle porte au sein d'un partenariat financier avec la CAF, dont elle souhaite garantir le rayonnement à l'échelle intercommunale

La RASL comme la MJC disposent de moyens humains et techniques pour l'organisation d'activités hors temps scolaire dans le cadre de leurs missions d'animation sociale et de loisirs sur la commune des Houches, sur la commune de Chamonix et plus largement sur le territoire communautaire, et souhaitent participer en qualité de **structures partenaires** à la mise en œuvre du programme.

Les deux parties conviennent d'un partenariat visant à mobiliser leurs moyens au service de la mise en œuvre opérationnelle du programme d'animations intercommunal, pour assurer les conditions d'un service de qualité, adapté aux besoins des jeunes, répondant aux attentes des familles, coordonné sur le plan de la grille tarifaire, et des modalités d'organisation et de prise en charge des activités.

Article 2 - <u>Engagements de la CCVCMB – Description des moyens mis à disposition</u>

La CCVCMB prendra en charge financièrement, les dépenses liées à l'organisation des activités suivantes :

- Séjours jeunes printemps
- Séjours jeunes été
- Fête des Pèlerins
- Animations de proximité pour l'été 2025

Conformément au programme d'animations intercommunal validé lors des séances de travail, étant entendu que certaines modifications mineures peuvent être apportées aux caractéristiques des séjours décrits.

Elle pourra mettre également à disposition **le personnel saisonnier** qu'elle pourrait éventuellement être amenée à recruter ponctuellement pour compléter les équipes d'animations détaillées ci-après.

Article 3 - <u>Engagements de la RASL – Description des moyens mis à disposition</u>

La RASL, structure partenaire pour l'organisation de ces activités, mettra à disposition le matériel technique et le personnel comme suit :

Poste	Description des missions	Nombre de jours
1 directeur DJEPS	Chargé de l'encadrement du séjour jeune printemps et été	5 jours printemps 10 jours été
1 animatrice BAFA	Participant séjour jeune printemps et été	5 jours printemps 10 jours été
2 ETP	**TOTAL**	**15 jours 2 ETP**

Matériel	Description	Durée et période d'utilisation
Véhicule	1 véhicule 9 places	Sur le séjour
Matériel technique divers	Liste non exhaustive	Pour compléter le matériel existant de la CC

Le calendrier des séjours est décrit en Annexe 2, et sera renouvelé chaque année.

La RASL s'engage à mettre en œuvre des séjours jeunes avec son propre personnel permanent et/ou temporaire, ce qui fera l'objet d'une refacturation à la CCVCMB, selon les coûts réels, calculés à partir de la masse salariale rapportée. Il sera donc demandé comme pièce justificative le ou les bulletins de salaire du ou des agents concernés.

Le matériel est mis à disposition gracieusement par la structure partenaire. Les frais de transports (carburant, péage) feront l'objet d'une refacturation à la CCVCMB selon les coûts réels.
Il est entendu que ce matériel et l'ensemble des biens affectés à cette organisation, listés de manière non exhaustive, restent propriété de la structure partenaire qui en a assuré l'acquisition ou qui en assume la gestion, même s'ils sont mis à disposition dans le cadre de la présente convention.

Article 3bis - <u>Engagements de la MJC – Description des moyens matériels mis à disposition</u>

La MJC, structure partenaire pour l'organisation de ces activités, mettra à disposition les équipes d'animation et le matériel technique comme suit :

Poste	Description des missions	Type de séjours
1 Directeur BAFD	Chargé de l'encadrement du ou des séjours printemps et été + animations de proximité	Séjours 20 jours été
2 Animateurs socioculturels et/ou 1 accompagnateur en moyenne montagne selon l'activité du séjour	Participant à l'animation des séjours printemps et été + animations de proximité et Fête des Pèlerins	Séjours 20 jours été
3 ETP	**TOTAL**	**20 jours**

Matériel	Description	Durée et période d'utilisation
Véhicules	2 ou 3 véhicules 9 places / séjour	Sur les 4 séjours
Matériel technique divers	Liste non exhaustive matériel camp MJC + matériel pédagogique	Utilisation du matériel existant de la CC si besoin, en complément du matériel MJC

Les calendriers des séjours et des animations sont décrits en Annexe 2, et seront renouvelés chaque année.

La MJC s'engage à mettre en œuvre des séjours jeunes avec son propre personnel permanent et/ou temporaire, ce qui fera l'objet d'une refacturation à la CCVCMB, concernant uniquement les heures supplémentaires, étant donné que les salaires sont pris en charge par la commune de Chamonix par convention, selon les coûts réels, calculés à partir de la masse salariale rapportée pour la période des séjours. Il sera donc demandé comme pièce justificative le ou les bulletins de salaire du ou des employés concernés.

Le matériel est mis à disposition gracieusement, par la structure partenaire. Les frais de transports (carburant, péage) feront l'objet d'une refacturation à la CCVCMB selon les coûts réels.

Il est entendu que ce matériel et l'ensemble des biens affectés à cette organisation, listés de manière non exhaustive, restent propriété de la structure partenaire qui en a assuré l'acquisition ou qui en assume la gestion, même s'ils sont mis à disposition dans le cadre de la présente convention.

Article 4 - <u>Relations financières - Tarifs</u>

Il est entendu que les structures partenaires assurent l'ensemble des dépenses inhérentes à l'organisation du programme d'activité visé à l'article 2, et feront l'objet d'une refacturation à la CCVCMB sur justificatif d'un bilan financier. Ainsi, à l'issue des séjours, la refacturation des dépenses interviendra après production de décomptes détaillant les dépenses, déduction faites des recettes perçues par la MJC. Pour la RASL, un mandat et un titre seront émis par la commune des Houches à destination de la CCVCMB. Le bilan financier devra respecter les budgets prévisionnels présentés et validés en COPIL CTG. Les dépassements financiers éventuels devront faire l'objet d'un argumentaire spécifique pour prise en charge dans les refacturations à la CCVCMB.

La CCVCMB organise les modalités de participation financière des familles, à partir de la grille tarifaire présente en Annexe 1, qui peut faire l'objet d'une réévaluation annuelle lors du Conseil Communautaire. Les structures partenaires s'engagent à respecter strictement ces éléments tarifaires.

Les structures partenaires encaissent directement les montants des participations des familles à l'occasion des inscriptions (bons caf, chèques vacances…), sur la base d'une fiche d'inscription commune.

Article 5 - Responsabilité – Déclaration du séjour

En fonction des dispositions réglementaires, les structures partenaires organisatrices procéderont pour chaque séjour aux déclarations nécessaires auprès des autorités compétentes.

Les parties conviennent que la structure « organisatrice déclarante » assumera les responsabilités pénales et civiles lui incombant à ce titre, pour l'ensemble du séjour y compris s'agissant de personnel mis à sa disposition, selon les dispositions décrites à l'article 6 suivant. Les sommes éventuellement exposées par la structure « organisatrice déclarante », au titre de cette mise à disposition, peuvent relever des remboursements de frais visés à l'article 4 des présentes.

En cas de faute lourde commise par l'une des deux parties au détriment de l'autre, la partie victime pourra engager la responsabilité de l'autre partie, par dérogation aux stipulations de l'alinéa précédent, non sans avoir tenté toute démarche amiable utile et la mise en œuvre des procédures de conciliation prévues par la présente convention.

Article 6 - Modalités de mise à disposition des agents

Conformément aux dispositions de l'article L. 5211-4-1 du CGCT, les agents territoriaux de tous statuts affectés au sein des services en application de la présente convention, le sont de plein droit, et sont mis à disposition pour la quotité de leur temps correspondant à celui évoqué à l'article 3 ou 3bis de la présente convention.

Un agent mis à disposition est alors placé, pendant la durée définie, sous l'autorité fonctionnelle du représentant légal de la structure, ayant procédé à la déclaration du séjour auprès des services compétents de l'Etat (DDCS 74). Les agents concernés continuent de percevoir la rémunération de leur employeur, et de relever de leur structure d'origine pendant la durée de la mise à disposition. Ni leurs avantages collectivement acquis ni leur régime indemnitaire ne s'en trouvent changés.

Les agents concernés par une mise à disposition sont uniquement ceux recrutés par la CCVCMB dans le cadre des renforts saisonniers sur les missions d'animation auprès des jeunes pour les structures MJC et RASL.

Article 7 - Durée et date d'effet de la convention

La présente convention prend effet à la date de signature. Elle est renouvelable par tacite reconduction chaque année.
Elle peut être résiliée à tout moment, par simple décision de l'exécutif de l'une ou de l'autre des parties signataires, notifiée au moins deux mois avant l'entrée en vigueur de cette résiliation.
En cas de résiliation anticipée ou en cours de période, aucune indemnisation n'est à verser par une partie à l'autre, si ce n'est au titre des remboursements des frais afférents aux mises à disposition dans les conditions fixées par la présente convention.

Article 8 - Assurances

Les parties attestent disposer des garanties et assurances les couvrant contre les risques liés à la pratique des activités décrites dans la présente, et notamment à l'article 1 et 2.

Article 9 - Avenants

La présente convention pourra faire l'objet de précisions ou d'ajustements par voie d'avenants.

Article 10 – Résiliation et dénonciation de la convention

Les dispositions de la présente convention seront résiliées de plein droit, sans préavis ni indemnité, en cas de redressement judiciaire, de liquidation de biens ou d'insolvabilité notoire des partenaires sous statut associatif loi 1901.

En cas de non-respect de l'une des dispositions de la présente convention, les parties se réservent le droit de dénoncer et mettre fin à la convention unilatéralement et à tout moment, après mise en demeure adressée par envoi recommandé. L'absence de réponses suffisantes à la mise en demeure dans un délai d'un mois peut conduire à la résiliation de la convention, qui intervient 2 mois après la dénonciation de celle-ci par courrier avec A/R.

Fait en trois exemplaires originaux, le

Pour la Communauté de Communes
Vallée de Chamonix Mont-Blanc

Le Président,
Eric FOURNIER

Communauté de Communes de la Vallée de Chamonix Mont-Blanc
Chamonix
74400

Pour La commune des Houches /RASL

Le Maire,
Madame BOSSONNEY Ghislaine

Pour la MJC,
Les coprésidents,
Dominique ANDRE
Pierre CARLOT

ANNEXES :

- Annexe n° 1 Tarifs des séjours jeunes 2025

- Annexe n°2 Calendriers des séjours et actions de proximité 2025

ANNEXE 1 Grille tarifaire séjours jeunes 2025 dans le cadre de la Convention de partenariat et mise à disposition de moyens entre la CCVCMB – MJC de Chamonix - La RASL des Houches

- Conformément au programme validé lors du COPIL CEJ du 25 avril 2018, étant entendu que certaines modifications mineures peuvent être apportées aux caractéristiques des séjours décrits, les tarifs applicables pour les séjours :

Tranche 1 **0 à 800 €**	**Tranche 2** **801 à 1 000 €**	**Tranche 3** **1 001 à 1 350 €**	**Tranche 4** **+1 351 €**
27 €	33 €	39 €	45 €
Participations des familles			
27 € x 5 jours **= 135 €**	**33 € x 5 jours** **= 155 €**	**39 € x 5 jours** **= 195 €**	**45 € x 5 jours** **= 225 €**

- Conformément au programme validé lors du COPIL CEJ du 25 avril 2018, étant entendu que certaines modifications mineures peuvent être apportées aux caractéristiques des séjours décrits, les tarifs applicables pour les séjours spécifiques, plus longs et plus éloignés :

Tranche 1 **0 à 770 €**	**Tranche 2** **771 à 930 €**	**Tranche 3** **931 à 1 185 €**	**Tranche 4** **+1 186 €**
33 €	39 €	45 €	52 €
Participations des familles			
33 € x 10 jours **= 310 €**	**39 € x 10 jours** **= 390 €**	**45 € x 10 jours** **= 450 €**	**52 € x 10 jours** **= 520 €**

ANNEXE 2 Calendriers des séjours jeunes et actions de proximité 2025 dans le cadre de la Convention de partenariat et mise à disposition de moyens entre la CCVCMB – MJC de Chamonix - La RASL des Houches

Autres activités : animations de proximités , animation culturelle			
Animation	**Dates proposés**	**Public cible**	**Moyens**
Fête aux pèlerins De 14h à 19h	Samedi 14 juin 2025	Tout public	**MJC :** Mise à disposition de 4 personnels Camion animation Animations : matériel en bois et échecs géants, jeux pédagogiques Babyfoot Barnums Soutien logistique, administratif, accompagnement animation et technique + assurance **EPDA :** Mise à disposition de 2 personnels **Mairie de Chamonix : Services techniques :** Montage technique, tentes, tables, bancs et tableau électrique - Soutien logistique et technique, barrières de voirie. **Musée des Cristaux :** Mise à disposition d'un personnel du musée **En Passant Par la Montagne :** Mise à disposition du mur d'escalade + encadrement
1,2,3 sortez ! Animations de proximité quartier des Pèlerins, Argentière, Servoz 16h/19h	Mercredi 16 juillet, et 13 août : Pèlerins Mercredi 30 juillet : Argentière Mercredi 27 août : Servoz	Tout public	**E.P.P.M :** Structure gonflable escalade + encadrement **MJC :** Demande de dossiers

Ciné plein air : 19h/23h	Vendredi 25 juillet : Pèlerins		d'aide municipale le 14.05.2025 Mise à disposition de 2 membres du personnel Matériel Sonorisation et Visuel Camions + camion animation + jeux en bois + matériel pédagogique + soutien logistique, accompagnement animation et technique Location des Films : 300€+ contrat guso régisseur technique et démarches administratives afférentes. Accueil technique d'une compagnie **EPDA :** Mise à disposition de 2 éducateurs du personnel sur certaines journées (16/07 et 13/08) **Secours poulaire :** Mise à disposition d'1 personne ponctuellement **Mairie de Chamonix, Maison de Village d'Argentière et Mairie de Servoz ;** **Services techniques :** Montage technique, tentes, tables, bancs et tableau électrique - Soutien logistique et technique (à définir et à finaliser avec les services techniques des communes concernées)

Séjours jeunes				
RASL				
Découverte de l'Auvergne	**Du 21 au 25 avril 2025** **Soit 5 jours**	12 places	10/14 ans	1 Directeur + 1 animatrice RASL
Découverte de la Drôme Provençale	**Du 22 juillet au 31 juillet 2025** **Soit 10 jours**	11 places	10/14 ans	1 Directeur + 1 animatrice RASL

LES HOUCHES
MONT-BLANC
MAIRIE

RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE

2026

Conseil municipal du 19 décembre 2025

SOMMAIRE

Préambule : Cadre juridique du Débat d'Orientations Budgétaires (D.O.B.)……..……..2

1 - Les enjeux nationaux impactant les prévisions budgétaires pour l'année 2026 3

1.1. Eléments du contexte macro-économique..... 3

1.2. Projet de Loi de Finances 2026 – Principales mesures relatives aux collectivités locales 4

2 - Les orientations budgétaires du budget prévisionnel 2026..... 6

2.1. Rappels de la présentation du budget..... 6

2.2. Evolution des recettes réelles de fonctionnement de la commune 7

2.2.1. La fiscalité directe ……..……7

2.2.2. Les autres impôts ……9

2.2.3. Les dotations ……..……1

2.2.4 Les produits des services ……12

2.3. Evolution des dépenses réelles de fonctionnement de la commune 12

2.3.1. Les charges à caractère général ……...13

2.3.2. Les charges de personnel ……14

2.3.3. Les atténuations de produits ……15

2.3.4 Les subventions et participations ……..16

2.3.5 Les charges financières…… ……17

2.4. Synthése de la section de fonctionnement : Evolution de la chaine de l'épargne entre 2020 et 2025 et prévsions 2026..... 17

2.5.Les dépenses d'investissement et les modalités de financement 18

3 - L'état de la dette 20

4 - Les ressources humaines 23

5 - Les budgets annexes : les orientations budgétaires 2026 23

Annexe : Synthèse du rapport social unique 2024 ……..……27

Préambule : Cadre juridique du Débat d'Orientations Budgétaires (D.O.B.)

Les données de population au 1er janvier 2022 ont été officialisées et authentifiées par le décret n° 2024-1276 du 31 décembre 2024, ainsi la commune des Houches comptabilise à ce jour 3 617 habitants, franchissant le seuil des 3 500 habitants avec pour conséquence de nouvelles règles à respecter. En vertu de l'article L.2311-4 du CGCT, les communes disposent d'un exercice budgétaire, à compter de la date de publication des résultats d'un recensement général de population, pour se conformer aux dispositions budgétaires et comptables liées à leur appartenance à une strate démographique différente.

Depuis la loi « Administration Territoriale de la République » (ATR) du 6 février 1992, la tenue d'un Débat d'Orientation Budgétaire (DOB) **s'impose aux communes de plus de 3500 habitants dans un délai de deux mois précédant l'examen du Budget Primitif (BP).** L'article 107 de la loi nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) du 7 août 2015 a complété les dispositions relatives à la forme et au contenu du débat.

Ainsi, l'article L.2312-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, dispose que : « Le budget de la commune est proposé par le Maire et voté par le Conseil municipal. **Dans les communes de 3 500 habitants et plus, le Maire présente au Conseil municipal, dans un délai de deux mois précédant l'examen du vote du budget, un rapport sur les orientations budgétaires,** les engagements pluriannuels envisagés ainsi que sur la structure et la gestion de la dette. Ce rapport donne lieu à un débat au Conseil municipal, dans les conditions fixées par le règlement intérieur prévu à l'article L.2121-8. Il est pris acte de ce débat par une délibération spécifique ».

Une délibération sur le budget **non précédée de ce débat serait entachée d'illégalité et pourrait entraîner l'annulation du budget.**

Rappelons que la discussion sur les orientations budgétaires n'a aucun caractère décisionnel. Sa tenue doit néanmoins faire l'objet d'une délibération (sans vote) afin que le représentant de l'Etat puisse s'assurer du respect de la loi.

De plus, pour les communes de plus de 10 000 habitants et les EPCI de plus de 10 000 habitants comprenant au moins une commune de 3 500 habitants, les départements, les régions et les métropoles, le rapport de présentation du DOB comporte également une présentation de la structure et de l'évolution des dépenses et des effectifs. Il précise notamment l'évolution prévisionnelle et l'exécution des dépenses de personnel, des rémunérations, des avantages en nature et du temps de travail.

Le rapport d'orientations budgétaires est transmis au représentant de l'État et au Président de l'EPCI dont la commune est membre. Il doit également être, dans un délai de 15 jours suivant sa tenue, mis à disposition du public. Le public doit être avisé de cette mise à disposition par tout moyen. Afin de permettre aux citoyens de disposer d'informations financières claires et lisibles, le rapport adressé aux organes délibérants à l'occasion du DOB de l'exercice doit être mis en ligne sur le site Internet de la collectivité.

Ce présent rapport d'orientations budgétaires étant réalisé avant la clôture de l'exercice, les données concernant l'année 2025 sont des projections basées sur des situations d'exécutions budgétaires arrêtées fin novembre et donc susceptibles de varier d'ici la fin de l'année.

Par ailleurs, les dispositions du projet de Loi de Finances pour 2026 ne sont pas stabilisées à ce stade et peuvent être encore amendées lors des discussions parlementaires, jusqu'au vote définitif de la Loi de Finances 2026 qui interviendra dans le meilleur des cas, en fin d'année 2025. Les orientations présentées ci-après s'appuient donc sur des hypothèses susceptibles d'évoluer.

Ce document a pour objet de vous présenter les orientations budgétaires pour l'exercice 2026 et dessiner une trajectoire financière pour les années à venir.

1 - Les enjeux nationaux impactant les prévisions budgétaires pour l'année 2026

1.1. Eléments du contexte macro-économique

La croissance française a été particulièrement dynamique au 3ème trimestre 2025 (+0,5 % T/T) notamment grâce à la bonne performance des points forts de l'économie française, à commencer par l'aéronautique dont le rythme des livraisons continuerait d'augmenter au cours des prochains trimestres. L'incertitude politique, qui a coûté 0,2 à 0,3 point de pourcentage de croissance en 2025, continuerait à freiner la reprise en 2026, en particulier la consommation des ménages et l'investissement des entreprises.

Le taux de chômage (7,5 % au 2ème trimestre) reste bas au regard de l'historique des quatre dernières décennies, proche de son point bas de 2007.

Par ailleurs, l'inflation est faible (+ 0,9 % sur un an en août, un chiffre très inférieur à celui observé en zone euro en raison de la baisse des prix de l'électricité en février dernier).

Évolution en %	2024	2025	2026	2027
Croissance du PIB réel	1,1	0,7	0,9	1,1
Taux de variation des prix à la consommation (IPCH)	2,3	1,0	1,3	1,8
Taux de chômage (BIT, France entière, fin d'année)	7,4	7,5	7,6	7,4

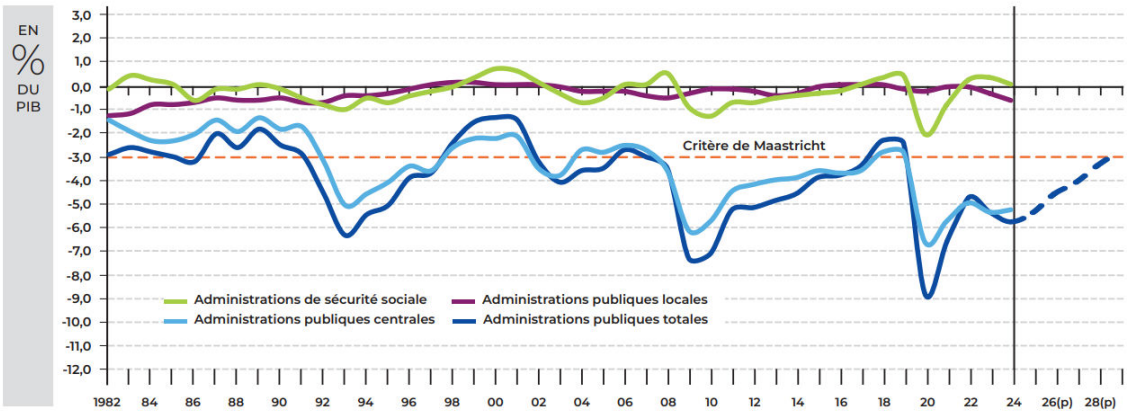
Source : Banque de France, 15 septembre 2025.

La dette publique française dépasse 110 % du PIB, et le déficit reste significatif, estimé à 4,7 % du PIB en 2026. Le gouvernement poursuit un effort de réduction du déficit pour revenir sous le seuil des 3 % à moyen terme. Dans ce contexte, la maîtrise des dépenses publiques est une priorité, notamment par la modération des dépenses de fonctionnement et la rationalisation des investissements.

Pour les communes, ce contexte se traduit par une croissance modérée des bases fiscales et une vigilance accrue sur les transferts de l'État. Les dotations publiques pourraient rester stables voire diminuer. La maîtrise des dépenses de fonctionnement devient essentielle, tout comme la priorisation des investissements ayant un impact durable sur l'économie locale (transition énergétique, aménagements durables, infrastructures numériques). Les collectivités devront également renforcer leur capacité d'anticipation et de gestion des risques financiers.

Le déficit des administrations publiques

© La Banque Postale



Source : Insee (Comptes nationaux Base 2020) jusqu'en 2024 puis prévisions du Gouvernement (avril 2025).

En conséquence, le Gouvernement a présenté le 15 juillet 2025, au cours d'une conférence de presse, son plan budgétaire visant 43,8 milliards d'euros d'économies pour ramener le déficit public à 4,6 % en 2026. Le chef du

Gouvernement a rappelé que la dette de la France représente aujourd'hui plus de 3 300 milliards d'euros. L'objectif est d'enrayer l'emballement de la dette publique d'ici à 2029. Ces orientations visent à faire passer le déficit à 4,6 % en 2026, à 4,1 % en 2027, 3,4 % en 2028 pour atteindre le seuil de 2,8 % en 2029.

Le projet de loi de finances 2026 a été soumis au Parlement le 14 octobre 2025, respectant tout juste les 70 jours de délai dont le Parlement doit disposer pour l'examiner et le voter.

Le Gouvernement anticipe un déficit public de 5,4 % cette année et de 4,7 % en 2026, une cible qui paraît ambitieuse compte tenu des nombreux aléas d'ici à l'adoption complète du budget. L'Assemblée nationale est fragmentée et les équilibres politiques demeurent fragiles, la France ayant connu 6 gouvernements depuis début 2024.
La version finale du budget sera ainsi probablement différente de celle proposée initialement par le Gouvernement, le Premier ministre ayant indiqué vouloir renoncer à l'utilisation de l'article 49 alinéa 3 de la Constitution.
En cas de retard ou de chute du Gouvernement, une loi spéciale pourrait être mise en place dans l'attente d'un budget complet, comme cela a été le cas l'an passé. Le recours à des ordonnances est également évoqué, mais cette possibilité n'a jamais été utilisée par le passé.

1.2. Projet de Loi de Finances 2026 – Principales mesures relatives aux collectivités locales

Présenté le 14 octobre 2025 en Conseil des ministres, le projet de loi de finances (PLF) pour 2026 du gouvernement Lecornu s'inscrit dans une logique de rigueur budgétaire affirmée. Dans un contexte de croissance faible et d'inflation désormais maîtrisée, l'exécutif cherche à réduire un déficit public persistant et à stabiliser la dette. L'effort global annoncé, d'environ 30 milliards d'euros, traduit une volonté de redressement budgétaire.

La Dotation Globale de Fonctionnement (DGF) : Stabilisation à 27 Md €, soit le niveau de 2025, sans indexation sur l'inflation, ce qui représente un manque à gagner de 350 M€ pour le bloc communal.
En parallèle, la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale (DSU) et la dotation de solidarité rurale et de cohésion sociale (DSR) progresseraient respectivement de 140 et 150 millions d'euros afin de « *renforcer de l'effort de solidarité* ». « *La hausse de la DSR en 2026 sera répartie au minimum à 60 % sur sa deuxième fraction dite "péréquation", dont la quasi-totalité des communes de moins de 10 000 habitants bénéficie* », détaille le projet de budget. Cependant, l'enveloppe totale de la DGF étant gelée, les hausses de la DSU et de la DSR seront intégralement financées à l'intérieur de la DGF, et entraineront des fortes pertes sur les parts forfaitaires de DGF.

Ajustement du FCTVA (0,8 Md €) : il devrait ralentir les dépenses d'investissement des collectivités en recentrant le dispositif sur **les seules dépenses d'investissement** en excluant strictement toute dépense de fonctionnement jusqu'alors incluses (entretien des bâtiments et de la voirie, réseaux, services d'infrastructures de cloud informatique).

Le DILICO (Dispositif de Lissage Conjoncturel) : Reconduction du dispositif, avec une enveloppe 2026 doublée. Afin de faire contribuer les collectivités locales au redressement des finances publiques, l'article 185 de la LFI 2025 a mis en place un prélèvement sur leurs ressources fiscales à hauteur d'un milliard d'euros. Il est prévu que ce prélèvement soit ensuite reversé aux collectivités à hauteur de 90 % sur trois ans. Répartition du DILICO en 2025 :

	Nombre de collectivités prélevées	Montant prélevé (en k€)	Montant moyen (en k€)	Montant minimum (en k€)	Montant maximum (en k€)	% épargne brute 2024
Communes*	1 924	-250 000	-88,3	-1,0	-5 798,0	1,9%
Groupements à fiscalité propre	141	-250 000	-1 773,0	-2,6	-22 275,7	3,5%
Départements	50	-220 000	-4 400,0	-50,2	-22 373,3	3,6%
Régions	12	-280 000	-23 333,3	-11 036,7	-52 930,3	4,5%

** Pour les communes, le montant moyen et le montant maximum sont hors Ville de Paris (80,179 M€).*
Sources : traitement La Banque Postale à partir des données en ligne (DGCL - Dotations en ligne).

Pour 2026, le dispositif est reconduit avec une enveloppe doublée et pour répartir cette nouvelle charge, cette « *épargne forcée* » devrait être étendue à de nouvelles collectivités. Pour rappel, le Dilico ciblait cette année quelque 1 900 communes, 141 EPCI et la moitié des départements – ainsi que les régions – en ponctionnant leurs recettes à hauteur d'un milliard d'euros.
Et les modalités de retour du DILICO 2026 seraient durcies : le retour se ferait sur 5 ans au lieu de 3, la part au fond de péréquation passerait de 10 % à 20 %. **Enfin, ce remboursement par fraction serait conditionné à l'atteinte d'un objectif d'évolution des dépenses totales (hors remboursement de dette) des contributeurs d'une catégorie de collectivités**. En cas de progression des dépenses totales de plus de 1 point par rapport à l'évolution du PIB en valeur, aucune restitution pour la catégorie de collectivités ne serait opérée. Entre ces deux bornes, la restitution aurait lieu **uniquement pour les collectivités dont la totalité des dépenses évoluerait moins vite que la croissance en valeur augmentée d'1 point**.
Il est également important de préciser que le prélèvement effectué au titre du DILICO est plafonné à 2% des recettes réelles de fonctionnement de N-3, soit de 2023 pour le DILICO 2026.

La revalorisation des valeurs locatives des logements, qui sert de base au calcul de la taxe foncière et qui n'a pas été révisé depuis les années 1970, **est à nouveau repoussée**. L'article 27 du PLF 2026 modifie la rédaction de l'article 146 de la loi de finances pour 2020, en prévoyant que *« les résultats de la révision des valeurs locatives des locaux d'habitation sont pris en compte à compter de l'établissement des bases (avis de taxe foncière) au titre de l'année 2031 »*, et non plus de l'année 2028.

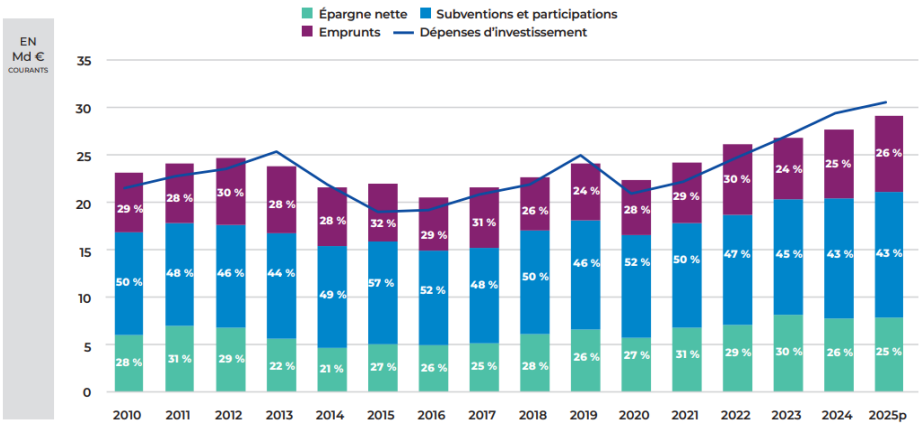
La diminution de la compensation de la réduction des bases des locaux industriels : Le dispositif initial instaurait un abattement de 50 % sur les bases d'imposition des locaux industriels assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties et à la CFE. En contrepartie de cette perte fiscale pour les collectivités, l'Etat versait un Prélèvement Sur Recettes (PSR) égal à la perte de base multipliée par le taux de 2020 dans la commune. Avec le PLF 2026, il est prévu de réduire cette compensation de façon significative : le gouvernement prévoit une diminution de 25 % de cette compensation pour revenir à peu prés au niveau de 2021.

La création d'un Fonds d'investissement pour les territoires (FIT) regroupant la Dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR), la Dotation politique de la ville (DPV) et la Dotation de soutien à l'investissement local (DSIL), afin de simplifier l'accès et l'instruction des dossiers. Ce FIT devrait être réservé aux Collectivités rurales et aux Collectivités urbaines en difficulté.

Les mesures impactant les dépenses de personnel : Après des augmentations du points d'indice en 2022, 2023 et 2024 et l'augmentation pluriannuelle de la cotisation CNRACL en 2025, le PLF 2026 ne prévoit pas de nouvelle mesure impactant les dépenses de personnel.
Cependant, il faut rappeler que les cotisations employeurs à la CNRACL augmentent chaque année de 3 points, à compter de 2025 et jusqu'en 2028. Fixé à 31,65 % en 2025, le taux de cotisation atteindra 43,65 % au 1er janvier 2028.

Le Financement des investissements du bloc communal :
Un effet ciseau (augmentation des dépenses plus importante que celle des recettes) est ressenti au niveau national pour le bloc communal. Cette diminution de leur épargne va contraindre les Collectivités à s'endetter davantage pour maintenir un niveau d'investissement dynamique.

Financement des investissements des communes
© La Banque Postale



Source : Balances comptables DGFiP (budgets principaux), prévisions La Banque Postale. Lorsque l'ensemble des financements est supérieur à 100 %, il y a un abondement du fonds de roulement, quand il est inférieur (comme en 2024), il y a un prélèvement sur le fonds de roulement.

2- Les orientations budgétaires du budget prévisionnel 2026

Dans le cadre de la trajectoire budgétaire prospective, des éléments clés sont à analyser :

- ➔ **L'effet « ciseaux » :** les dépenses de fonctionnement doivent être inférieures aux recettes de fonctionnement afin de financer les frais financiers et l'épargne brute ;
- ➔ **Les niveaux d'épargne** qui donnent une image de la santé financière de la collectivité et de ses capacités à rembourser sa dette et à autofinancer ses investissements ;
- ➔ Le financement des investissements et le maintien d'un **niveau d'autofinancement adéquat** ;
- ➔ **Le fonds de roulement** et les disponibilités de trésorerie pour la Commune.

2.1. RAPPELS DE LA PRESENTATION DU BUDGET

Le budget de la commune se compose :

➔ **D'une section de fonctionnement :**

Elle comprend des dépenses courantes n'affectant pas le patrimoine communal : les frais de personnel ; les frais de gestion (fluides, déneigement, fournitures, entretien courant, assurances …) ; les frais financiers (notamment intérêts des emprunts) ; les autres charges de gestion courante (participation au Service départemental d'incendie et de secours par exemple) ; les subventions aux associations et aux budgets annexes (remontées mécaniques) ; les amortissements et provisions.

En recettes, cette section comprend : les recettes fiscales ; la dotation globale de fonctionnement et autres dotations versées par l'Etat, la Région et le Département ; les impôts indirects (taxe sur les remontées mécaniques, droits de mutations …) ; les produits des services (recettes perçues auprès des usagers : redevances services à la personne, concessions de cimetières…) et les autres produits (revenus des immeubles, locations de salles municipales, redevance …).

Le solde des mouvements réels et récurrents de la section de fonctionnement est appelé **l'épargne brute**. Cette épargne **doit servir à rembourser le capital de la dette en priorité**.

Le solde disponible, appelé **épargne nette**, sera utilisé **pour financer les investissements**, c'est l'autofinancement.

➔ **D'une section d'investissement :**

Elle retrace toutes les opérations affectant le patrimoine de la Commune et son financement.

Ainsi, lorsqu'une Collectivité locale souhaite réaliser des dépenses d'investissement (construction d'un nouvel équipement, réfection de la voirie, achat de terrains, ou acquisition de véhicules, matériels…), elle peut les financer :

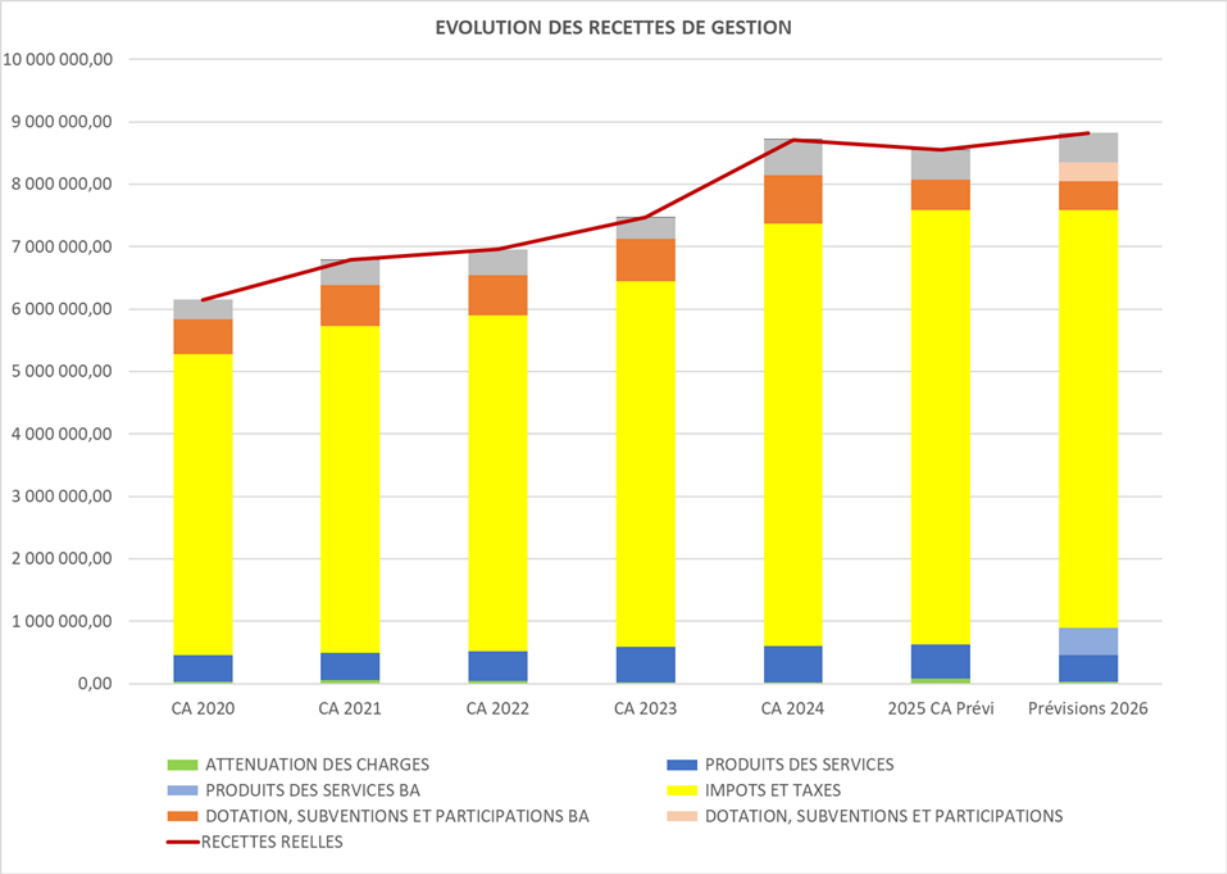
- En obtenant des subventions d'équipement (Europe, Etat, Région, Département…) qui couvriront pour partie ces dépenses,
- Via le Fonds de compensation de T.V.A (FCTVA) avec un décalage d'une année,
- En recourant à l'emprunt, mais ceci augmente l'endettement et les frais financiers,
- En ayant recours à l'autofinancement, donc en réalisant des économies sur les dépenses de fonctionnement.

Tout accroissement des dépenses de fonctionnement limite la possibilité d'autofinancer les dépenses d'investissement, qui ne peuvent alors être financées que par des ressources externes.
La Commune doit veiller à préserver ses grands équilibres, tout en assurant ses missions de service public de proximité et son rôle d'investisseur local de premier plan. Pour cela, une analyse particulière doit être menée sur les recettes de fonctionnement et sur les dépenses de fonctionnement afin d'éviter l'effet « ciseaux » et garantir un niveau d'autofinancement suffisant.

2.2 L'EVOLUTION DES RECETTES REELLES DE FONCTIONNEMENT DE LA COMMUNE

Les recettes de fonctionnement se décomposent en quatre principaux postes : la fiscalité directe et indirecte (76 %), les produits des services (10%), les dotations d'Etat (6%), et les autres produits de gestion courante (5 %).

Le contexte national et l'absence d'adoption définitive de la loi de finances 2026 conduit à la plus grande prudence sur l'estimation des recettes de fonctionnement.



2.2.1. - La fiscalité directe :

Au sein du chapitre 73 « Impôts et taxes » se trouve le produit des impôts directs locaux.

Il constitue la première ressource des budgets communaux. Aux Houches, il représente 64% des recettes réelles de fonctionnement. La fiscalité directe est composée de la taxe d'habitation, de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

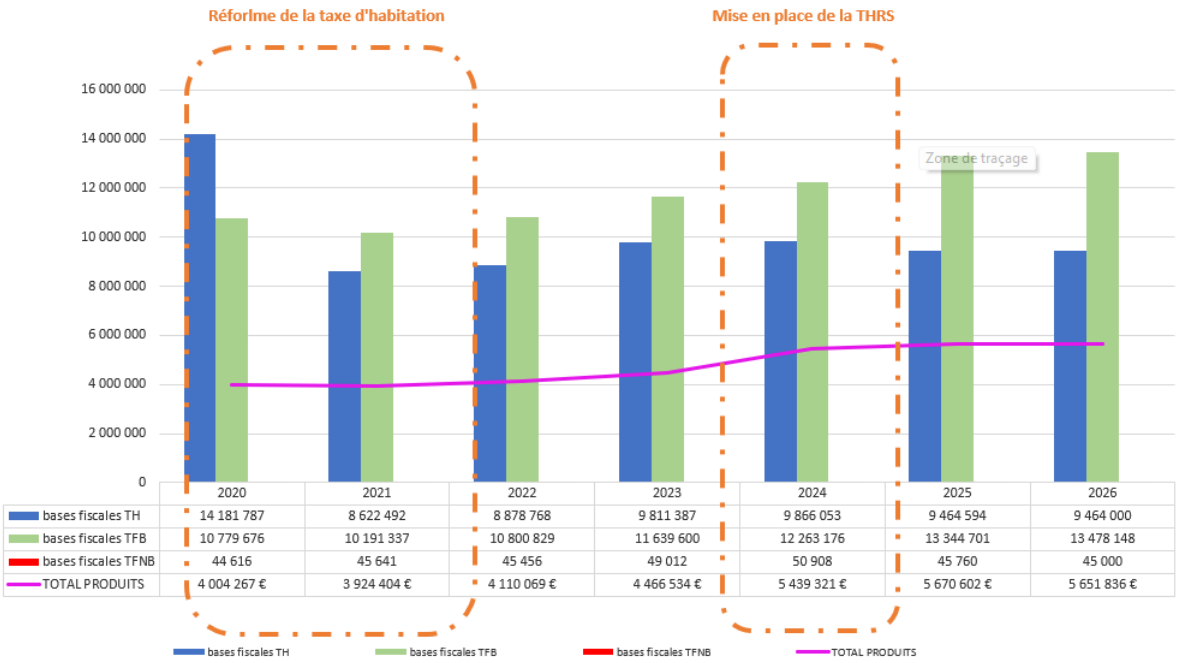
Deux réformes importantes de la fiscalité directe ont eu lieu en 2021 pour les communes : la réforme de la TH avec la suppression de l'imposition pesant sur les résidences principales (la TH demeure sur les résidences

secondaires – THRS - et les logements vacants – THLV) et la réduction de moitié des bases de foncier bâti des locaux industriels :

- Réforme de la TH : la suppression du produit TH a été compensée pour les communes par le transfert du taux de TFNB du département, avec application d'un coefficient correcteur afin de ne pas créer de situation gagnants/perdants au moment de l'entrée en vigueur de la réforme. Le produit fiscal direct (bases x taux) et indirect (compensations) de TH perçu en 2020 a servi de base de calcul pour déterminer ce coefficient correcteur. Pour la commune des Houches, ce dernier a été fixé à 0.88, et vient donc réduire de 12% environ le taux d'imposition global de FB (taux départemental 12.03% + taux communal 16.69% = 28.72%) appliqué aux bases de FB de la commune. Les compensations de TH qui étaient auparavant perçues au chapitre 74 sont ainsi reversées au chapitre 73 – art. 73111 (intégrées dans le nouveau produit de FB redimensionné).

- Réforme des bases d'imposition pour les locaux industriels : les bases de foncier bâti des locaux industriels sont réduites de 50%. L'Etat compense 100% de la perte de produit fiscal, en dynamique (si les bases concernées évoluent de 3%, la compensation évolue de 3%). La perte de produit de FB correspondante (chapitre 73 – art. 73111) est ainsi transférée au chapitre 74.

Evolution des bases de fiscalité



	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
bases fiscales TH	14 181 787	8 622 492	8 878 768	9 811 387	9 866 053	9 464 594	9 464 000
bases fiscales TFB	10 779 676	10 191 337	10 800 829	11 639 600	12 263 176	13 344 701	13 478 148
bases fiscales TFNB	44 616	45 641	45 456	49 012	50 908	45 760	45 000
TOTAL PRODUITS	4 004 267 €	3 924 404 €	4 110 069 €	4 466 534 €	5 439 321 €	5 670 602 €	5 651 836 €

Pour rappel, la recette fiscale communale est le produit d'un taux fixé par la commune, et d'une base ou « assiette ». La commune n'a une action de décision que sur les taux communaux des impôts fonciers. La base est quant à elle revalorisée, tous les ans, au niveau national, de manière égale pour toutes les communes, selon l'évolution de l'indice des prix à la consommation (IPCH) constatée de novembre à novembre.

Les niveaux de revalorisation pris en compte depuis 2020 sont les suivants :

Revalorisation forfaitaire des bases locatives	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
	1,20%	0,20%	3,40%	7,10%	3,90%	1,71%	1,00%

Il convient de préciser que les bases d'assiette fiscales prévisionnelles n'ont à ce jour pas été notifiées par l'Etat. Les projections budgétaires pour 2026 reposent exclusivement sur l'évolution de l'assiette fiscale. La projection des recettes est prudente avec le ralentissement de l'inflation, qui freine la revalorisation des bases de la fiscalité foncière. **Il a été pris en compte une revalorisation forfaitaire des bases décidée par l'Etat à hauteur de 1.00%.**

L'intention confirmée de la Municipalité est de ne pas augmenter le taux des impôts. Il est important de rappeler que les taux d'imposition n'ont pas évolué depuis 2017 :

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	*Moyenne dép. de la strate*	*Moyenne nat. de la strate*
Taxe d'habitation	14,97%	15,34%	15,34%	15,34%	15,34%	15,34%	15,34%	15,34%	15,34%	15,34%	15,34%	*26,21%*	*15,89%*
Taxe sur le foncier bâti	16,28%	16,69%	16,69%	16,69%	16,69%	28,72%*	28,72%	28,72%	28,72%	28,72%	28,72%	*25,76%*	*36,94%*
Taxe sur le foncier non bâti	64,85%	66,47%	66,47%	66,47%	66,47%	66,47%	66,47%	66,47%	66,47%	66,47%	66,47%	*55,30%*	*48,90%*
Variation des taux en %	*0,00%*	*2,50%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*72,08%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*	*0,00%*		

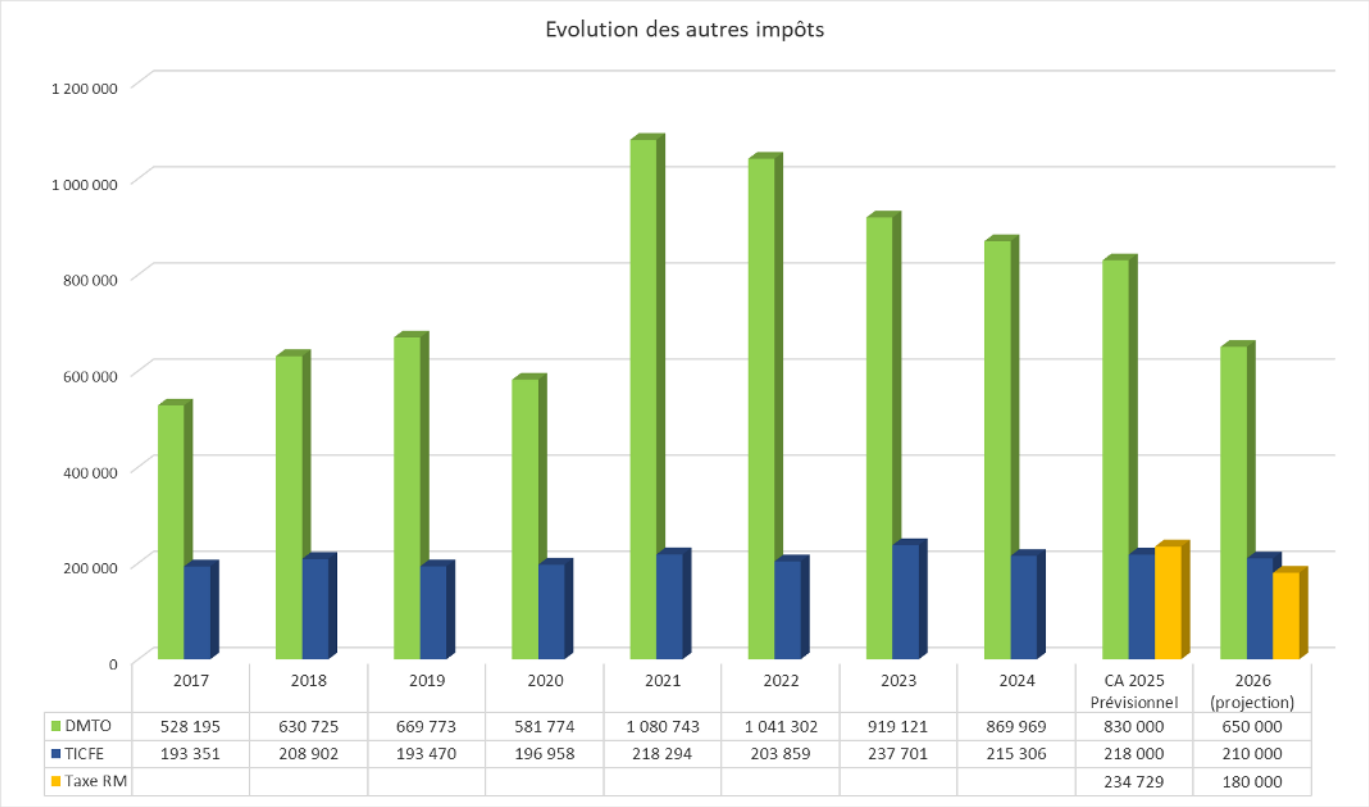
**Evolution du taux de FB suite à la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales.*

La pression fiscale de la commune des Houches affiche un effort fiscal (indicateur mesurant le niveau de pression fiscale sur les ménages) de 1.057 soit un taux légèrement inférieur à celui de la moyenne de la strate qui est de 1.150.

(Si l'effort fiscal se situe au-dessus de 1, cela veut dire que la commune exerce une pression fiscale sur ses administrés plus forte que les communes au niveau national. Si cet indicateur se situe en-dessous de 1, la commune exerce alors une pression fiscale inférieure à la moyenne nationale)

Par délibération en date du 15 septembre 2023 et en application de l'article 1407 Ter du Code des Impôts, le Conseil Municipal a **approuvé une majoration de la part communale de la cotisation à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires à 60%.** Cette majoration a été appliquée sur les recettes du budget 2024.

2.2.2 - Les autres impôts :



	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	CA 2025 Prévisionnel	2026 (projection)
DMTO	528 195	630 725	669 773	581 774	1 080 743	1 041 302	919 121	869 969	830 000	650 000
TICFE	193 351	208 902	193 470	196 958	218 294	203 859	237 701	215 306	218 000	210 000
Taxe RM									234 729	180 000

<u>Les droits de mutation à titre onéreux :</u> Les communes de plus de 5 000 habitants ou classées station de tourisme perçoivent directement les DMTO.
Les droits de mutation sont par nature volatils car ils dépendent de l'état du marché immobilier. Ces recettes ont été en forte progression à la fin de la crise sanitaire : alors qu'elles étaient en moyenne de 620 k€ entre 2018 et 2020, elles ont fortement augmenté en 2021 et 2022.

<u>La taxe intérieure sur la consommation finale d'électricité :</u> L'article 54 de la Loi de Finances pour 2022 a progressivement supprimé les taxes locales sur l'électricité, notamment la taxe communale sur la consommation finale d'électricité (TCCFE). Elle est remplacée depuis 2023 par une part de la taxe intérieure sur la consommation finale d'électricité (TICFE) perçue par l'Etat. Depuis 2023, le produit de cette part varie annuellement en fonction de l'évolution de l'indice des prix à la consommation et de la consommation électrique sur la Commune.

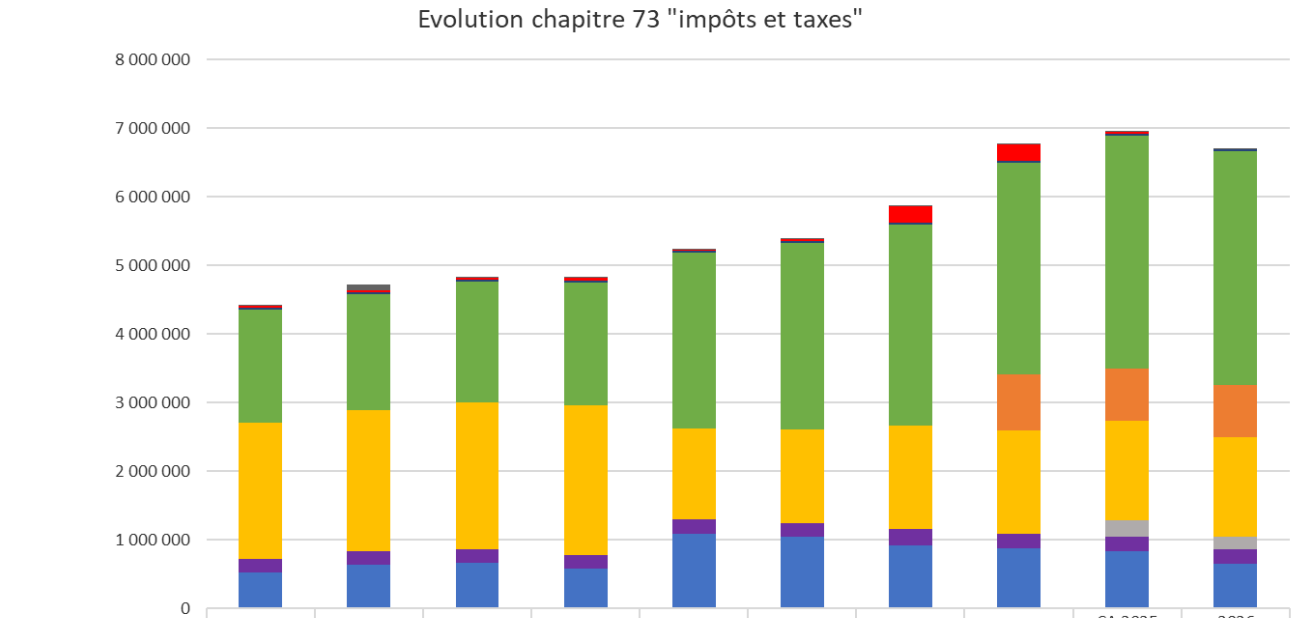
<u>Taxe communale des entreprises exploitant des engins de remontée mécanique (T.L.M.)</u> : Suite à la modification des statuts du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique Domaine skiable Les Houches Saint-Gervais intervenue en 2024, la Taxe communale des entreprises exploitant des engins de remontée mécanique (T.L.M.) est désormais versée par le délégataire directement aux deux Communes membres, à part égale (50% les Houches et 50% Saint Gervais).

Cette taxe est fixée à 5 % du montant des recettes brutes provenant de la vente des titres de transport.

Le montant annuel de la taxe versée par le délégataire depuis 2017 au SIVU est le suivant :

	CA SIVU 2017	CA SIVU 2018	CA SIVU 2019	CA SIVU 2020	CA SIVU 2021	CA SIVU 2022	CA SIVU 2023	CA SIVU 2024	CA Prévi 2025	2026 (projection)
Taxe RM Les houches									234 729	180 000
Taxe RM St Gervais									234 729	180 000
Taxe RM SIVU	312 549	410 820	369 399	344 093	29 671	436 582	338 363	386 114		

Le graphique ci-dessous représente l'évolution des ressources fiscales de la commune :



	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	CA 2025 Prévisionnel	2026 (projection)
Autres	6 270	90 596	1 235	1 767	1 999	1 705	1 271	1 265	1 528	1 200
Rôles complémentaires	28 228	27 653	31 767	39 397	17 564	33 087	234 441	244 907	36 594	0
TFNB	34 177	30 709	29 967	29 656	30 338	30 215	32 578	33 839	30 417	29 912
TFB	1 642 885	1 689 195	1 758 064	1 799 128	2 562 805	2 717 851	2 928 890	3 086 731	3 386 588	3 405 924
Majoration THRS								805 298	765 134	765 000
TH	1 989 989	2 046 356	2 135 789	2 175 483	1 322 690	1 362 003	1 505 066	1 513 453	1 451 869	1 451 000
Taxe RM									234 729	180 000
TICFE	193 351	208 902	193 470	196 958	218 294	203 859	237 701	215 306	218 000	210 000
DMTO	528 195	630 725	669 773	581 774	1 080 743	1 041 302	919 121	869 969	830 000	650 000

Rôles complémentaires : Ces rôles peuvent être émis pour chacune des taxes principales et des taxes annexes assises sur les mêmes bases, Ils ont pour effet de mettre à la disposition des collectivités locales un supplément de recettes non prévu lors du vote annuel de leur budget et justifié par une augmentation de la matière imposable non comprise dans les rôles généraux.

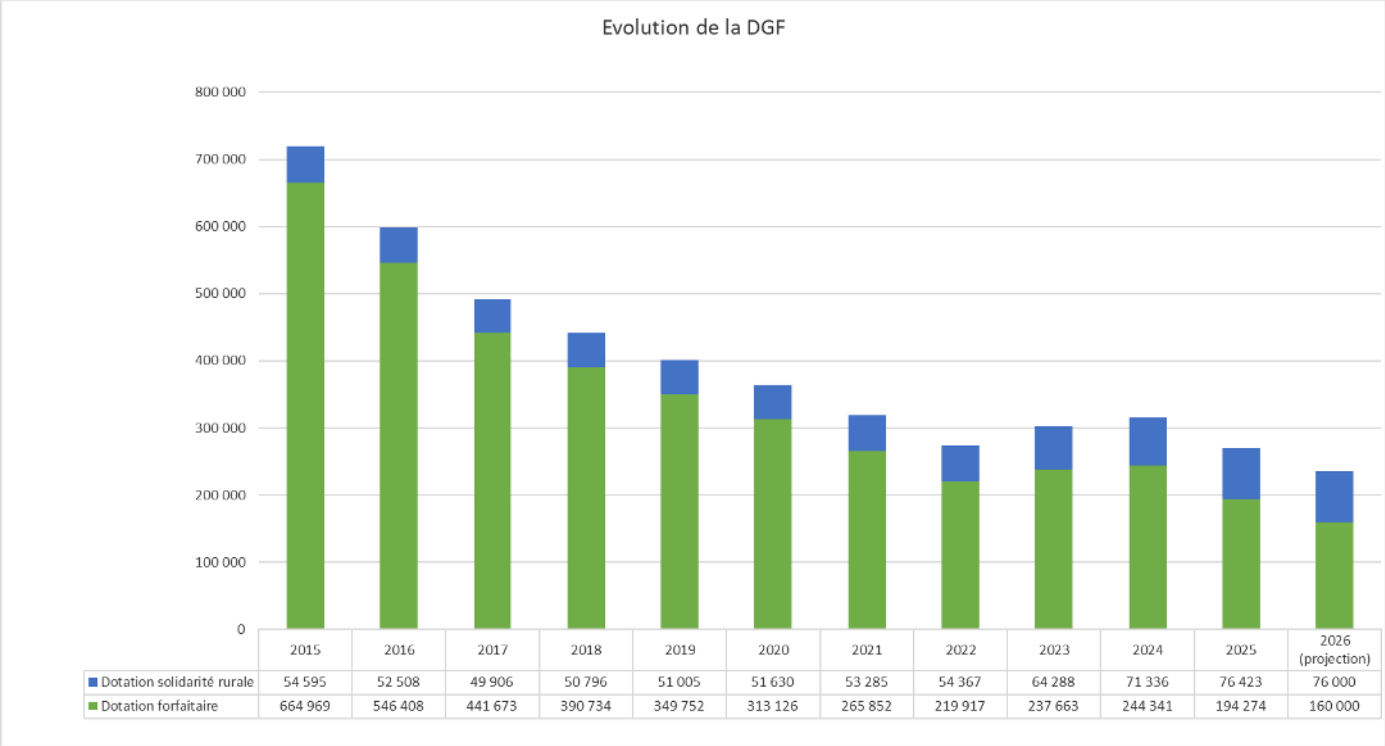
2.2.3. - Les dotations :

La Dotation Globale de Fonctionnement :

La dotation globale de fonctionnement (DGF) comprend deux enveloppes pour Les Houches :

- La dotation forfaitaire : La DF évolue en fonction de la population et des dispositions des lois de finances. En 2023, la loi de finances avait suspendu l'application de l'écrêtement à la dotation forfaitaire des communes, dont le montant avait par conséquent légèrement augmenté. Néanmoins, de manière globale, on constate une baisse de cette dotation. Le projet de loi de finances pour 2025 prévoyait un maintien de l'enveloppe avec une reprise de l'écrêtement en 2025 afin de financer les dotations de péréquation verticale des communes telles que la DSR. En l'absence de loi de finances pour 2026 et dans un souci de prudence au regard du contexte de déficit, il est attendu une baisse de la dotation forfaitaire pour 2026 de 18%.
  La population prise en compte est la somme de la population, soit 3 617 habitants en 2025, et des 2 910 résidences secondaires connues par les services fiscaux.

- La dotation de Solidarité Rurale – fraction péréquation : critères d'éligibilité en fonction du potentiel financier de la commune, de la longueur de la voirie communale et du nombre d'enfants de 3 à 16 ans recensés.



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 (projection)
Dotation solidarité rurale	54 595	52 508	49 906	50 796	51 005	51 630	53 285	54 367	64 288	71 336	76 423	76 000
Dotation forfaitaire	664 969	546 408	441 673	390 734	349 752	313 126	265 852	219 917	237 663	244 341	194 274	160 000

Entre 2015 et 2025, le montant de la DGF a diminué de plus de 62%.

Le reversement du DILICO 2025 :

La somme prélevée sur les douzièmes de fiscalité représente 127 767 euros pour la commune des Houches en 2025. Cette contribution 2025 mise en réserve par l'Etat est ensuite reversée à la commune les 3 années suivantes, par tiers. Dix pourcents de la somme reversée sera affectées aux fonds de péréquation (FPIC pour le bloc communal).

	2025	2026	2027	2028	TOTAL
Prélèvement	127 767 €				**127 767 €**
Reversement		38 330 €	38 330 €	38 330 €	**114 990 €**

Pour 2026, il est donc prévu un reversement (recette) du DILICO prélevé en 2025 à hauteur de 38 330 euros, ainsi qu'un nouveau prélèvement du DILICO à hauteur de 135 000 euros au titre de l'année 2026**.**

Les allocations compensatrices :

Les exonérations de fiscalité directe locale décidées par l'État font l'objet de compensations fiscales aux collectivités locales.

Les exonérations les plus importantes sont celles relatives :
- à l'abattement de 50 % de la valeur locative des établissements industriels applicable en matière de TFPB.
- à la dotation pour perte de taxe d'habitation sur les logements vacants.

Il est anticipé une baisse de la compensation de la réduction des bases des locaux industriels de 25 % pour 2026 :

	CA 2022	CA 2023	CA 2024	CA 2025	BP 2026 Projection
TFB Personnes condition modeste	1 165 €	1 152 €	1 292 €	1 407 €	1 407 €
TFB Locaux industriels	238 343 €	263 192 €	273 490 €	63 141 €	47 356 €
TFB Logements sociaux	1 379 €	1 423 €	1 527 €	1 811 €	1 811 €
TFNB	2 729 €	2 724 €	2 711 €	2 706 €	2 706 €
TH - Perte THLV		0 €	23 876 €	23 876 €	23 876 €
	243 616 €	**268 491 €**	**302 896 €**	**92 941 €**	**77 156 €**

La compensation financière Genevoise :

Au titre de la Compensation Financière Genevoise, le Canton de Genève verse annuellement aux Communes de Haute-Savoie un pourcentage de la masse salariale de leurs employés résidant en France. En moyenne les communes de Haute Savoie reçoivent 1 300 € par travailleur frontalier. Pour 2026, elle est estimée à 100 000 €.

Le transfert des services de la petite enfance, restauration scolaire et de l'accueil de loisirs sur le budget général :

Les aides au fonctionnement versées par la CAF aux établissements d'accueil de jeunes enfants et aux accueils de loisirs seront encaissées sur le chapitre 74 du budget général de la commune à compter de 2026.

2.2.4 - Les produits des services :

Ces produits comprennent : les recettes de la patinoire ; les locations et redevances diverses : la fourrière, concessions cimetière, redevances de passage, mais également le remboursement des secours sur pistes, de mise à disposition de personnel et frais divers…

Ce chapitre intègre également les différents reversements par la communauté de communes liés aux transferts de compétences : les indemnités d'usage des locaux mis à disposition de la CCVCMB, ainsi que le personnel mutualisé (personnel communal intervenant partiellement sur des compétences communautaires). Ces montants seront revus en 2026, notamment sur les heures de mise à disposition du personnel communal qui ne seraient plus comptabilisées au réel pour certaines compétences mais au forfait (nettoyage des moloks).

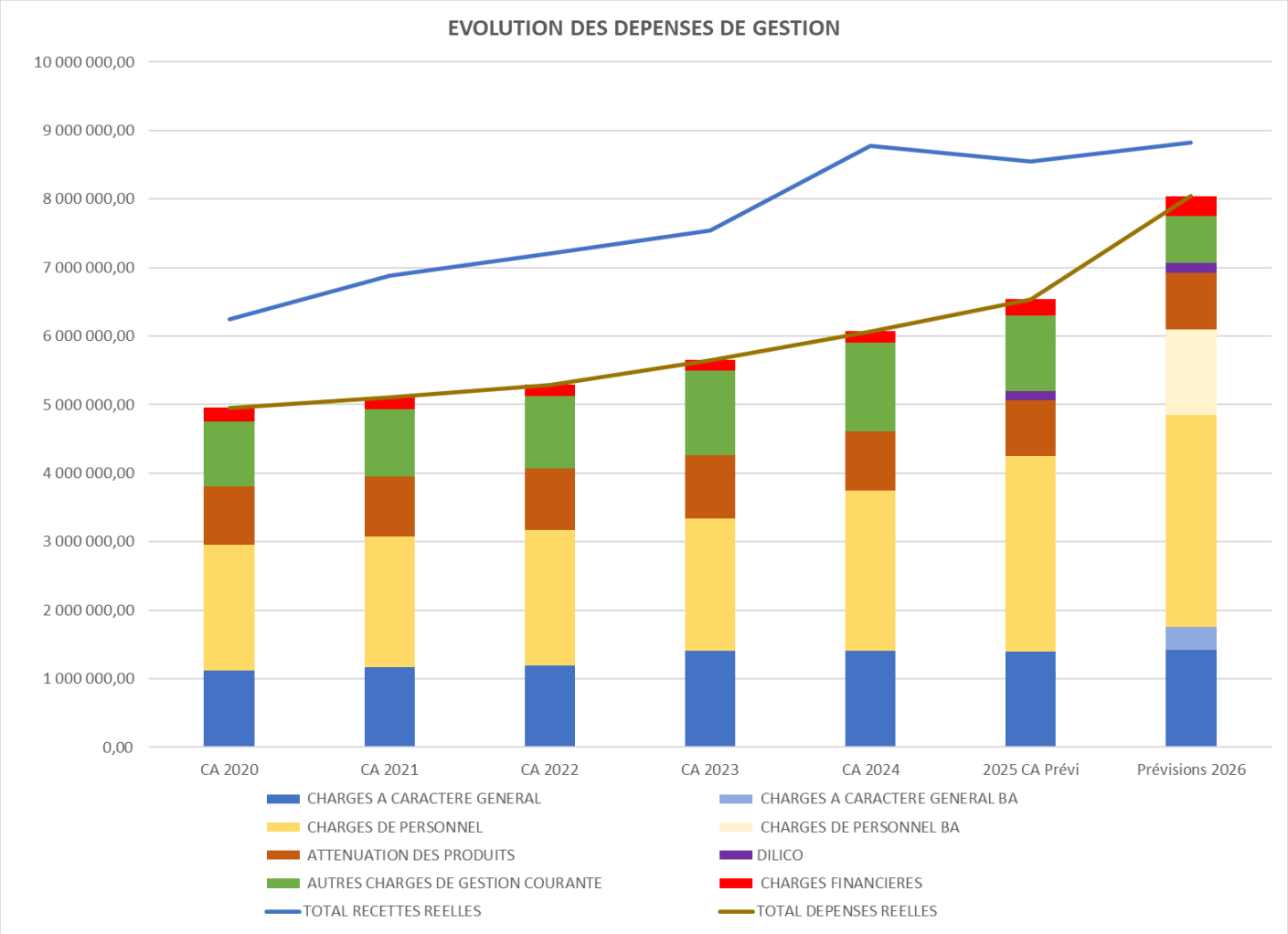
A compter de 2026, ce chapitre intégrera les recettes du secteur de la petite enfance et du périscolaire (budget CCAS +RASL).

2.3 L'EVOLUTION DES DEPENSES REELLES DE FONCTIONNEMENT DE LA COMMUNE

Les dépenses de fonctionnement concernent notamment les charges de personnel, les charges à caractère général, les participations et subventions versées aux associations.

Ces dépenses découlent de l'ensemble des services proposés aux habitants de la Commune. L'objectif reste l'optimisation des coûts des missions actuelles afin de disposer de capacités à les développer et à préserver la capacité d'autofinancement pour financer les projets d'investissement.

L'année 2026 constate l'intégration du budget annexe RASL et des services restaurant scolaire, crèche et gestion des logements saisonniers auparavant sur le budget du CCAS.



2.3.1 Les Charges à caractère général :

Les charges à caractère général regroupent les achats courants (fluides, fournitures, petits équipements, …), l'entretien et réparation de l'ensemble du patrimoine (immobilier et mobilier), les prestations extérieures, les impôts et taxes, etc…

	CA 2020	CA 2021	CA 2022	CA 2023	CA 2024	BP 2025	Prévision CA 2025
EAU ET ASSAINISSEMENT	18 702,99 €	22 611,83 €	23 483,78 €	35 172,21 €	20 998,85 €	24 300,00 €	22 640,00 €
Evolution N-1		*20,90%*	*3,86%*	*49,77%*	*-40,30%*	*15,72%*	*7,82%*
ELECTRICITE	254 149,27 €	291 768,57 €	270 198,31 €	502 474,74 €	417 756,34 €	330 000,00 €	295 902,00 €
Evolution N-1		*14,80%*	*-7,39%*	*85,97%*	*-16,86%*	*-21,01%*	*-29,17%*
CHAUFFAGE URBAIN	25 340,21 €	41 474,97 €	47 636,99 €	44 207,00 €	48 851,57 €	58 000,00 €	66 670,00 €
Evolution N-1		*63,67%*	*14,86%*	*-7,20%*	*10,51%*	*18,73%*	*36,47%*
CARBURANTS	30 345,94 €	38 402,46 €	62 610,52 €	58 004,45 €	41 622,86 €	50 000,00 €	50 669,00 €
Evolution N-1		*26,55%*	*63,04%*	*-7,36%*	*-28,24%*	*20,13%*	*21,73%*
TOTAL Dépenses d'énergie	**328 538,41 €**	**394 257,83 €**	**403 929,60 €**	**639 858,40 €**	**529 229,62 €**	**462 300,00 €**	**435 881,00 €**
Evolution N-1		**20,00%**	**2,45%**	**58,41%**	**-17,29%**	**-12,65%**	**-5,71%**

Pour 2026, les dépenses de gestion devront tenir compte :

- De l'estimation des prix de l'énergie (tendance à la stabilité),
- De l'évolution des prestations externes et des marchés publics avec des clauses d'indexation basées le plus souvent sur l'indice des prix à la consommation (contrats de déneigement, de maintenance par exemple).
- De l'objectif fixé, à savoir que les charges à caractère général n'augmentent pas par rapport au BP 2025.

Des recherches d'optimisation sont à réaliser par les services dans le cadre de la préparation budgétaire 2026.

Avec l'intégration des services de la petite enfance, restauration et accueil de loisirs sur le budget général, mécaniquement le volume des charges à caractère général va augmenter en 2026.

2.3.2 - Les charges de personnel

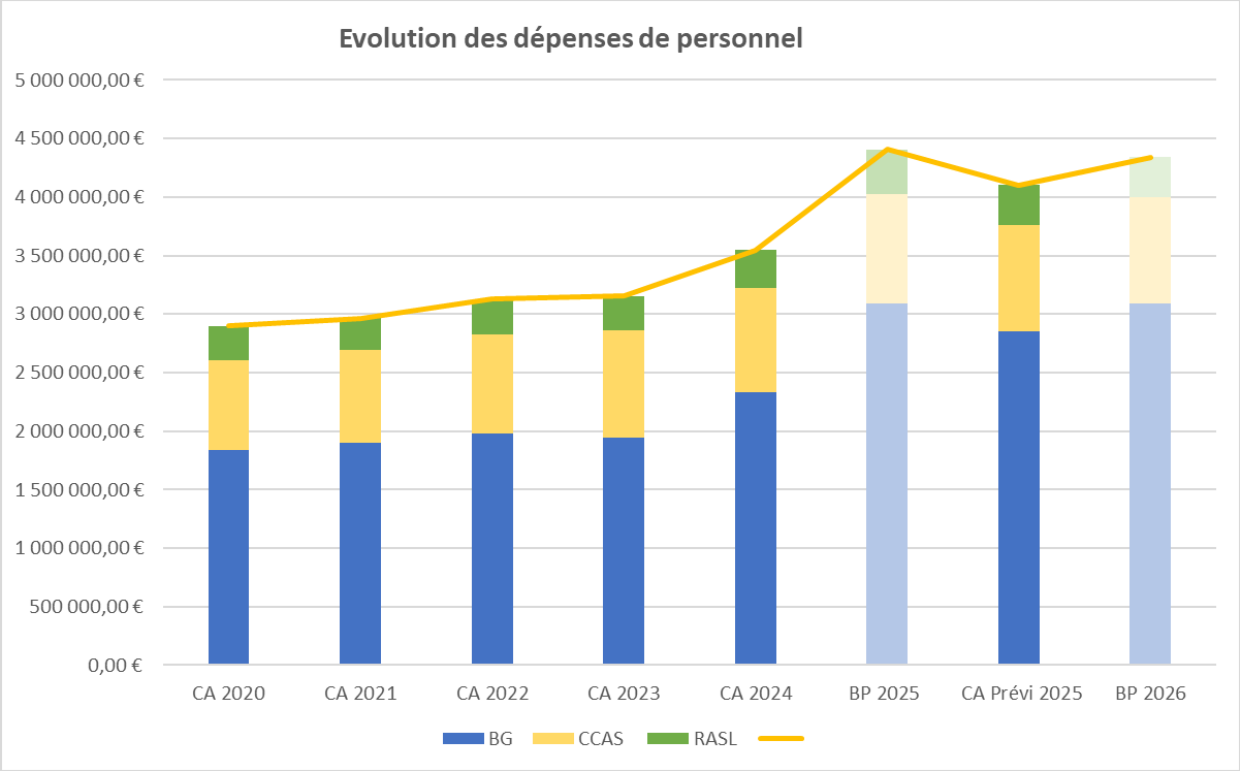
Les dépenses liées au personnel de la Commune représentent 54 % des dépenses réelles de fonctionnement.

Le budget prévisionnel tient compte de l'effet année pleine des emplois créés et pourvus courant 2025 (rapatriement des services communs avec une réorganisation de certains services, réorganisation des services techniques avec la création de 2 postes de DAST et un poste de responsable de gestion du domaine public, un poste d'agent d'accueil suite à la création de l'agence postale communale, la création d'un poste d'ASVP).

Un nouveau poste d'adjoint technique est créé et budgété sur 2 mois en 2026 pour la gestion du bâtiment OLCA, dont la livraison est prévue en fin d'année. Pour l'ouverture de cette salle, il sera nécessaire de recruter en 2027, en plus de l'adjoint technique, du personnel communal en charge du fonctionnement (événements culturels, séminaires et associations) : 1 régisseur à temps complet, 1 personnel en charge de l'entretien.

Ce budget prend aussi en compte des mesures nationales et locales actées qui se répercutent sur le budget masse salariale. Sont ainsi pris en compte :

- ✓ La hausse de 3 % du taux de cotisation pour la Caisse Nationale des Retraites des Agents des Collectivités Locales au 1er janvier 2026. Ce taux de 34,65 % en 2025 passe à 37,65 % en 2026 représentant une augmentation de 40 600 €,
- ✓ Une participation de la collectivité à compter du 1er janvier 2026 de 15 € brut **aux contrats santé individuels labellisés** des agents pour se conformer à l'obligation réglementaire, ce qui représente une augmentation de 15 000 €,
- ✓ Le glissement vieillesse technicité (GVT : avancements d'échelons, avancements de grades, changements de cadres d'emplois)
- ✓ L'intégration des charges de personnel du budget annexe RASL et des services restauration et crèche jusqu'alors comptabilisés sur le budget CCAS :



L'évolution globale de la masse salariale pourrait être autour de 5.83 % en 2026 pour atteindre environ 4 342 000.00 €.

2.3.3 - Les atténuations de produits

L'attribution de compensation :

L'attribution de compensation est un flux financier entre l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité professionnelle unique (FPU) et ses communes membres. Elle vise à assurer la neutralité financière des transferts de compétence entre une commune et son intercommunalité.

Ce poste englobe :

♦ Les Attributions de Compensations calculées en Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées (CLECT) lors des transferts de compétences. Les statuts de la Communauté de Communes ont été modifiés et approuvés par arrêté préfectoral en date du 4 août 2025. Les modifications statutaires impliquent la réalisation, dans un délai de 9 mois (soit avant le 3 mai 2026), d'une nouvelle évaluation des charges transférées par la commission. Des modifications de ce montant (321 224 euros en 2025) sont donc à attendre en 2026 pour le montant des transferts de charges.

♦ Le coût des Services Communs est également intégré sur cette ligne. Le travail d'évaluation de la période 09-2023/10-2024 est en cours et devrait aboutir d'ici la fin de l'année 2025 pour prendre en compte ce coût sur l'exercice comptable 2025. Le budget 2026 devra porter la charge des services communs pour la période 09-2024/10-2025. Ce poste tend à diminuer avec le rapatriement des services communs (finances, RH, urbanisme). Les services marchés publics, récolement et l'informatique restent dans le périmètre des services communs.

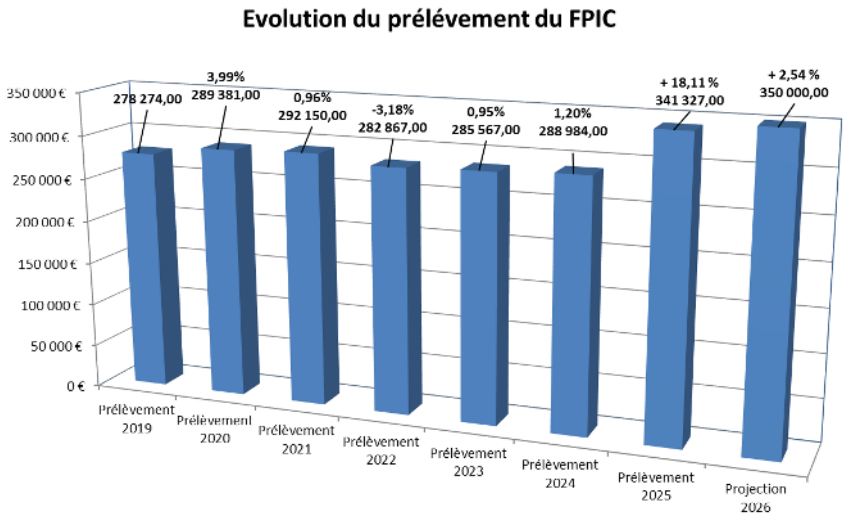
Le Dispositif de Lissage Conjoncturel DILICO :

Le dispositif DILICO consiste en un prélèvement de 1 Md€ réalisé en 2025, mis en réserve et restitué ensuite par l'Etat par 1/3 lors des 3 exercices ultérieurs. Il est constitué de plusieurs prélèvements dont 500 M€ prélèves sur les ressources fiscales du bloc commun : 250 M€ sur les communes et 250 M€ sur les EPCI à fiscalité propre.

Pour la commune des Houches ce prélèvement a représenté 127 K € sur les ressources fiscales 2025. Pour 2026, le dispositif est reconduit par l'Etat, et le prélèvement est estimé à 135K €.

<u>Le Fonds de Péréquation des ressources Intercommunales et Communales (FPIC) :</u>

L'enveloppe du FPIC a augmenté de 16 % en 2025 pour le territoire de la Communauté de Communes. Pour Les Houches, cela représente une augmentation de 52 343 €. Il est proposé de porter le montant prélevé en 2026 à 350 k€.



Collectivités	Répartition dérogatoire libre 2024	Prélèvement de droit commun 2025	Répartition dérogatoire libre 2025	*Répartition de l'enveloppe 2025*
CCVCMB	*2 144 967 €*	*2 436 452 €*	*2 491 965 €*	*61,06%*
Chamonix	*1 035 205 €*	*1 192 174 €*	*1 192 174 €*	*29,21%*
Les Houches	*288 984 €*	*341 327 €*	*341 327 €*	*8,36%*
Servoz	*27 178 €*	*57 982 €*	*28 991 €*	*0,71%*
Vallorcine	*23 910 €*	*53 044 €*	*26 522 €*	*0,65%*
TOTAL	**3 520 244 €**	**4 080 979 €**	**4 080 979 €**	

2.3.4 - Les subventions et participations :

Ce chapitre regroupe : les contributions obligatoires ; les subventions au CCAS et aux associations ; les indemnités et cotisations des élus et les subventions d'équilibre aux budgets annexes.

Concernant les subventions aux associations, la commune reste attachée à soutenir le tissu associatif local.

L'une des conséquences pour la commune du franchissement du seuil de 3 500 habitants concerne la composition du conseil municipal pour la tranche 3 500 à 9 999 habitants (27 membres au lieu de 23) et le montant des indemnités de fonction qui seront amener à augmenter. En 2026, la population INSEE est de 3 617 habitants.

Pour les subventions d'équilibre des budgets annexes, l'enveloppe va diminuer dans la mesure où le budget annexe RASL est dissout et les services restaurant scolaire et crèche ne seront plus portés par le CCAS mais par le budget général, subsiste la subvention de fonctionnement au budget annexe des remontées mécaniques).

Concernant la programmation culturelle et la gestion de la billetterie OLCA, la commune participera financièrement dans le cadre de la convention de délégation de la compétence de programmation culturelle entre la commune de Chamonix, la commune des Houches et la communauté de communes de la Vallée de Chamonix Mont Blanc (enveloppe de 100 000 € annuelle).

2.3.5 - Les charges financières :

Après un déblocage d'un emprunt de 3 500 000 € au taux fixe de 3.18 % en 2025, les charges financières ont augmenté.

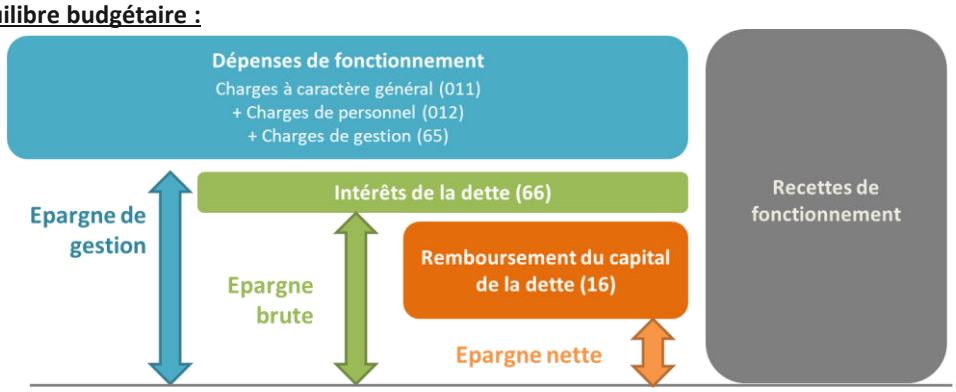
Ces charges vont réaugmenter en 2026, avec notamment la nécessité de réaliser un emprunt relais de FCTVA, et du fait également de conditions de taux moins favorables que celles des emprunts précédents.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 (projection)
Charges d'intérêt	400 649 €	304 823 €	259 026 €	238 074 €	216 310 €	197 802 €	180 963 €	163 901 €	153 361 €	162 346 €	237 352 €	287 000 €
Taux emprunts contractés	3,09%	1,10%				0,41%			3,91%		3,18%	

2.4 SYNTHESE DE LA SECTION DE FONCTIONNEMENT : EVOLUTION DE LA CHAINE DE L'EPARGNE ENTRE 2020 ET 2025 ET PREVISIONS 2026

La capacité d'autofinancement correspond à l'excédent de ressources dégagé par la Collectivité au niveau de sa section de fonctionnement. L'épargne nette correspond à l'épargne brute diminuée du remboursement du capital des emprunts.

Schéma d'équilibre budgétaire :



Plus l'épargne nette est importante, plus la Commune peut autofinancer ses projets d'investissement.

Les niveaux d'épargne sont les suivants :

- **L'épargne de gestion :** solde entre les recettes réelles de fonctionnement et les dépenses réelles de fonctionnement hors remboursement des intérêts de la dette ;
- **L'épargne brute** correspond à l'épargne de gestion diminuée de la charge des intérêts de la dette. Elle reflète la capacité à rembourser la dette sans recourir à des ressources autres et à financer les investissements ;
- **L'épargne nette** est l'épargne brute diminuée du remboursement du capital de la dette. Elle constitue un indicateur d'autonomie financière et un critère fondamental de l'analyse de solvabilité de la Collectivité : c'est la capacité de la Commune à investir.

Le taux d'épargne brute indique la part des recettes de fonctionnement qui peut être consacrée pour rembourser la dette en capital ou pour investir. Il est généralement admis qu'un ratio compris entre 8 et 15 % est satisfaisant

	CA 2020	CA 2021	CA 2022	CA 2023	CA 2024	BP 2025	CA estimé	BP 2026
Recettes de fonctionnement								
013 Atténuation de charges	28 866	60 074	47 973	18 390	21 161	30 000	78 652	30 000
Soit total 70 Produits des services	428 513	433 239	465 587	569 006	581 210	492 275	549 173	869 100
Soit total 73 Impôts et taxes	4 823 464	5 234 433	5 390 022	5 859 068	6 770 768	6 791 300	6 954 858	6 693 136
Soit total 74 Dotations & participations	552 981	661 652	633 449	684 948	770 641	484 051	495 021	764 400
Soit total 75 Autres produits gestion courante	*318 608*	*398 613*	*419 640*	*332 022*	*569 815*	*513 680*	*499 906*	*463 588*
76 Produits financiers	0	10	0	12 051	22	0	20	0
77 Rec. exc. hors cess° / mdts annulés	87 222	72 261	178 217	37 482	5 609		820	
(A) Sous-total recettes réelles	**6 239 653**	**6 860 282**	**7 134 887**	**7 512 968**	**8 719 226**	**8 311 306**	**8 578 449**	**8 820 224**
78 Reprise sur provisions semi-budg.				7 013	1 670			

	CA 2020	CA 2021	CA 2022	CA 2023	CA 2024	BP 2025	CA estimé	BP 2026
Dépenses de fonctionnement								
011 Charges à caractère général	1 120 750	1 172 306	1 189 128	1 402 930	1 410 748	1 495 670	1 400 000	1 760 000
012 Charges de personnel	1 834 578	1 901 855	1 978 068	1 941 218	2 335 253	3 091 100	2 852 242	4 342 000
Soit total 014 Atténuation de produits	853 781	879 866	904 639	917 000	866 808	945 552	944 318	*961 224*
Soit total 65 Autres charges gestion courante	947 038	977 804	1 057 490	1 235 232	1 292 750	1 264 198	1 103 730	*692 171*
66 Charges financières	197 802	180 963	163 901	153 361	162 347	240 000	237 352	287 000
67 Ch. exc. / titres annulés	55 697	50 190	60 000	8 093	4 849	6 150	1 000	8 000
(C) Sous-total dépenses réelles	**5 009 647**	**5 162 985**	**5 353 227**	**5 657 835**	**6 072 755**	**7 042 670**	**6 538 642**	**8 090 395**
68 provisions semi-budg.	0	0	11 381	0	0	90 836	8 632	

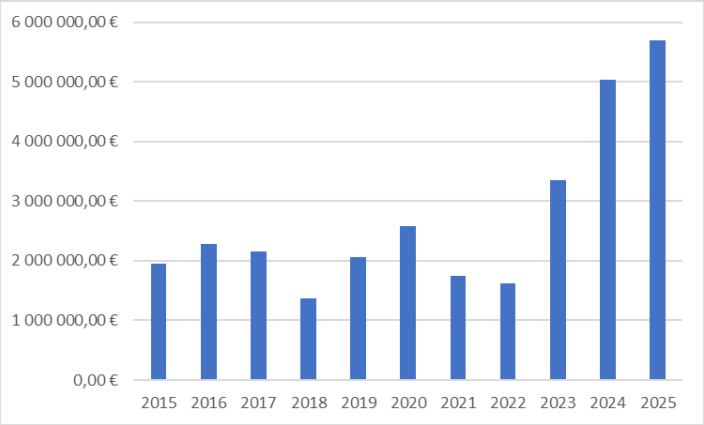
EPARGNE BRUTE	**1 230 007**	**1 697 297**	**1 781 661**	**1 855 133**	**2 646 472**	**1 177 800**	**2 031 175**	**729 829**
EPARGNE DE GESTION	**1 427 808**	**1 878 260**	**1 945 562**	**2 008 494**	**2 808 818**	**1 417 800**	**2 268 527**	**1 016 829**
TAUX D'EPARGNE BRUTE	**20%**	**25%**	**25%**	**25%**	**30%**	**14%**	**24%**	**8,27%**
CAPITAL DE LA DETTE	**599 268**	**602 643**	**516 049**	**524 355**	**531 216**	**704 080**	**703 266**	**699 360**
EPARGNE NETTE	**630 738**	**1 094 655**	**1 265 612**	**1 330 777**	**2 115 255**	**473 720**	**1 327 909**	**30 469**
Encours de la dette au 31/12/N	**7 178 566**	**6 577 545**	**6 061 496**	**5 855 140**	**5 324 821**		**8 127 993**	**7 428 669**

	CA 2020	CA 2021	CA 2022	CA 2023	CA 2024	BP 2025	CA 2025 estimé	BP 2026
Population INSEE	***3 020***	***3 054***	***3 087***	***3 251***	***3 435***	***3 617***	***3 617***	***3 617***
Dép Réelles de fonctionnement en €/hab	1 658,82 €	1 690,56 €	1 734,12 €	1 740,34 €	1 767,91 €	1 972,22 €	1 807,75 €	2 438,55 €
Fiscalité directe en €/hab	1 338,73 €	1 287,95 €	1 342,13 €	1 446,01 €	1 654,80 €	1 568,98 €	1 567,76 €	1 562,58 €
Recettes réelles de fonctionnement en €/hab	2 066,11 €	2 246,33 €	2 311,27 €	2 310,97 €	2 538,35 €	2 297,85 €	2 371,70 €	2 236,77 €
Dépenses d'équipement en €/hab	852,86 €	571,59 €	527,23 €	1 030,31 €	1 378,98 €	3 672,07 €	1 544,41 €	
Encours de la dette en €/hab	2 377,01 €	2 153,75 €	1 963,56 €	1 801,03 €	1 550,17 €	2 247,16 €	2 247,16 €	2 053,82 €
DGF en €/hab	120,78 €	104,50 €	88,85 €	92,88 €	91,90 €	74,84 €	74,84 €	65,25 €
Dép. de personnel / Dép. réelles de fonctionnement	36,62%	36,84%	36,95%	34,31%	38,45%	43,33%	43,62%	53,67%
Encours de la dette/Recettes réelles de fonctionnement	115,05%	95,88%	84,96%	77,93%	61,07%	97,79%	94,75%	84,22%
Dép. réelles fonctionnement + remb. annuel de la dette en capital / recettes réelles de fonctionnement	89,89%	84,04%	82,26%	82,05%	75,73%	93,21%	84,34%	99,65%
Dépenses d'équipement brut / recettes réelles de fonctionnement	41,04%	25,45%	22,81%	44,58%	52,77%	159,80%	45,95%	

2.5 LES DEPENSES D'INVESTISSEMENT ET LES MODALITES DE FINANCEMENT :

La Commune poursuit une politique d'investissement soutenue ces dernières années.

Evolution des dépenses d'équipement



Principales opérations d'investissement :

RENOVATION DU PRESBYTERE		Etalement des crédits de paiement					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
Montant total de l'AP TTC	784 834,26 €		112 752,38 €	367 679,57 €	304 402,31 €	0,00 €	
Montant Subventions	206 320,00 €		0,00 €	130 528,00 €	39 792,00 €	36 000,00 €	
Autofinancement	**578 514,26 €**						

PARAVALANCHE DU BOURGEAT		Etalement des crédits de paiement					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
Montant total de l'AP TTC	1 871 872,78 €	16 320,00 €	34 016,40 €	84 921,60 €	1 752 934,78 €		
Montant Subventions	1 247 513,50 €		9 800,00 €	30 713,50 €	0,00 €	1 207 000,00 €	
FCTVA	307 062,01 €			5 580,05 €	13 930,54 €	287 551,42 €	
Autofinancement	**317 297,27 €**						

BASE DE LOISIRS DES CHAVANTS		Etalement des crédits de paiement					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
Montant total de l'AP TTC	2 216 260,13 €	22 637,12 €	630 490,49 €	1 447 205,47 €	115 927,05 €		
Montant Subventions	639 406,00 €			209 028,90 €	430 377,10 €		
Annulation dépenses Parking	969 436,22 €			969 436,22 €			
FCTVA	204 528,99 €		3 713,39 €	103 425,66 €	237 399,59 €	19 016,67 €	
Autofinancement / Emprunt	**402 888,92 €**						

OLCA		Etalement des crédits de paiement					
		2022	2023	2024	2025	2026	2027
Montant total de l'AP TTC	13 726 073,21 €	39 285,91 €	771 406,42 €	627 684,95 €	1 624 563,93 €	10 663 132,00 €	
Montant Subventions	4 548 724,00 €			850 000,00 €	0,00 €	3 698 724,00 €	
FCTVA	2 251 625,05 €			126 541,51 €	102 965,44 €	266 493,47 €	1 749 180,17 €
Autofinancement / Emprunt	**6 925 724,16 €**						

VIDEOPROTECTION		Etalement des crédits de paiement					
			2023	2024	2025	2026	2027
Montant total TTC	226 055,00 €			864,00 €	202 103,00 €	23 088,00 €	
Montant Subventions	53 797,00 €					53 797,00 €	
FCTVA	37 082,06 €			0,00 €	141,73 €	33 152,98 €	3 787,36 €
Autofinancement	**135 175,94 €**						

TROTTOIRS PLAINE ST JEAN		2022	2023	2024	2025	2026	2027
Montant total TTC	450 000,00 €				450 000,00 €		
Montant Subventions	100 000,00 €					100 000,00 €	
FCTVA	73 818,00 €					73 818,00 €	
Autofinancement	**276 182,00 €**						

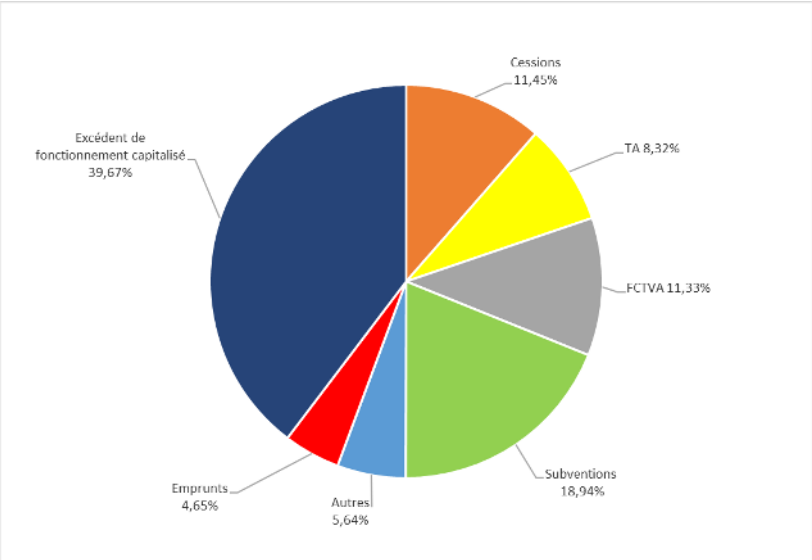
TROTTOIRS TRABETS		2022	2023	2024	2025	2026	2027
Montant total de l'AP TTC	117 996,00 €				117 996,00 €		
Montant Subventions	19 500,00 €				19 500,00 €		
FCTVA	19 356,06 €					19 356,06 €	
Autofinancement	**79 139,94 €**						

PROGRAMME VOIRIE		2022	2023	2024	2025	2026	2027
Montant total TTC	3 603 629,19 €	1 074 049,64 €	880 868,60 €	849 559,54 €	799 151,41 €		
Véhicules - Matériels		**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Montant total TTC	1 040 565,80 €	293 901,77 €	244 602,85 €	303 334,78 €	198 726,40 €		

Le mode de financement des investissements doit être **surveillé au regard de l'importance de l'autofinancement** dans les recettes d'investissement :

- Un autofinancement pour 40 % des recettes d'investissement.
- Les recettes propres d'investissement : elles sont composées du FCTVA et des subventions sur les différents projets. Les subventions représentent 19 % des recettes d'investissement.
- Un recours à l'emprunt faible pour financer les projets d'équipement : 5 % des recettes d'investissement sur la période 2019-2024. **Toutefois, ce dernier va augmenter sur la période 2025 - 2026 avec le projet de la salle OLCA**.

Moyenne de 2019 à 2024 des recettes d'investissement



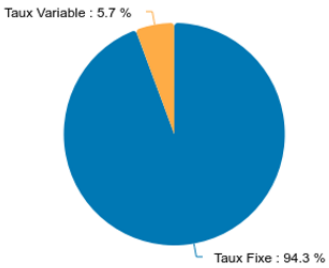
3. L'ETAT DE LA DETTE

Ce rapport présente l'état de la dette de la Commune et ses risques. Il traite à la fois de la dette contractée ainsi que des garanties d'emprunts accordées par la Collectivité.

La dette garantie par la Commune retrace l'évolution du stock des engagements pris afin de payer en lieu et place des emprunteurs (comme les organismes de logements sociaux par exemple) en cas de défaillance de ceux-ci.

L'encours de la dette au 31/12/2025 :

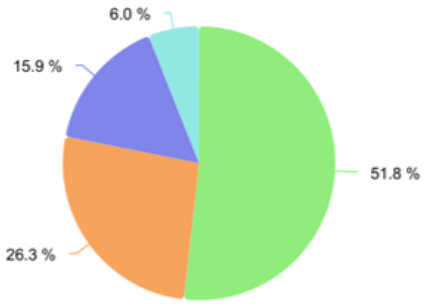
Au 31 décembre 2025, la dette du budget général de la commune s'élève à 7 984 313 € avec un taux moyen de 3.05 % et une structure de dette répartie de la façon suivante :



	Fixes	Variables	Total
Encours	7 530 720,22	453 593,14	7 984 313,36
%	94,32%	5,68%	100%
Durée de vie moyenne	8 ans, 11 mois	4 ans, 4 mois	8 ans, 8 mois
Duration	7 ans, 11 mois	3 ans, 11 mois	7 ans, 8 mois
Nombre d'emprunts	8	1	9
Taux actuariel	3,05%	3,07%	3,05%
Taux actuariel après couverture	3,05%	3,07%	3,05%

Le prêt à taux variable est un prêt indexé sur le livret A.

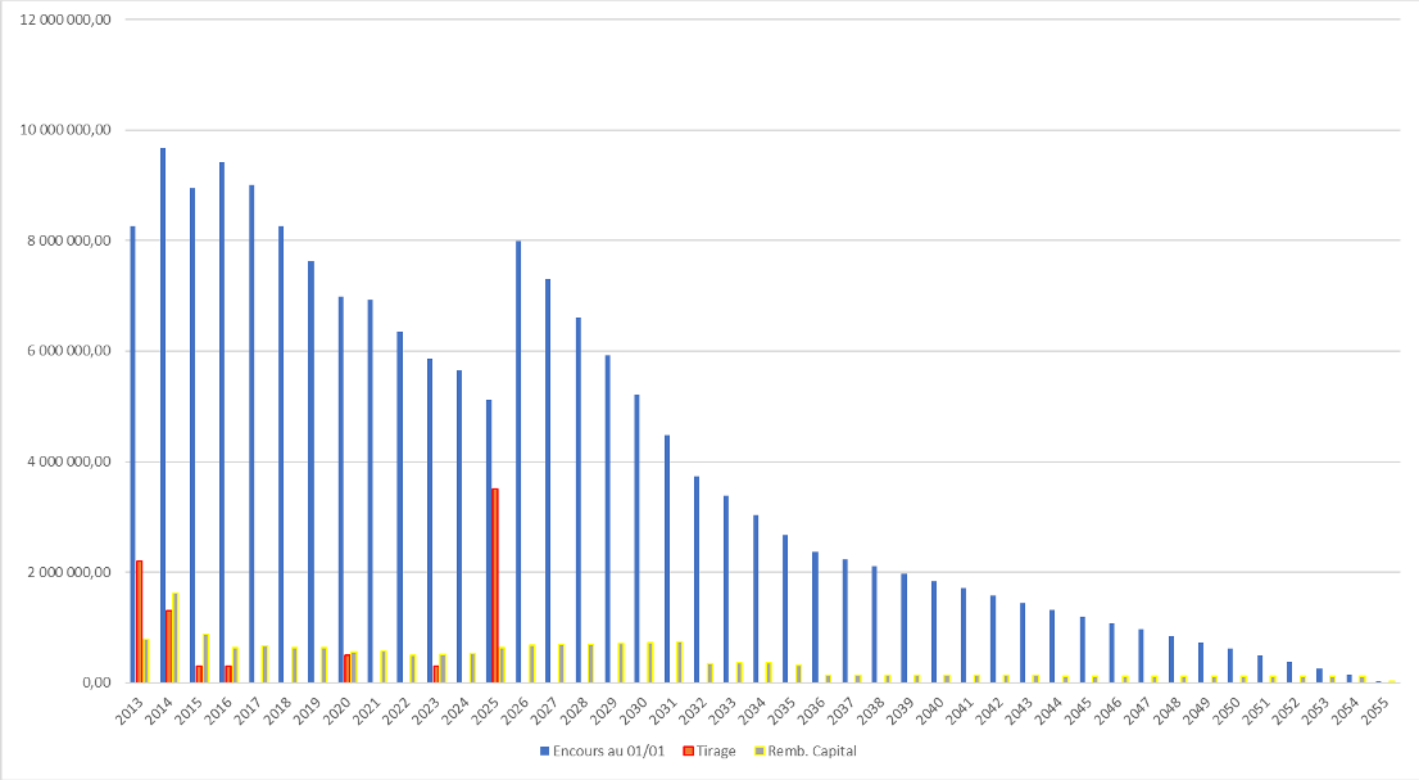
A ce jour, l'encours de la dette est composé de 9 emprunts auprès de 4 établissements bancaires :



Prêteur	Notation MOODYS	%	Montant
LA BANQUE POSTALE	-	51,78	4 134 236,30
CAISSE D'ÉPARGNE	-	26,34	2 103 465,55
Caisse de Crédit Agricole	-	15,86	1 265 989,33
BANQUE DES TERRITOIRES CAISSE DES DEPOTS GROUPE GESTION EMPRUNTS	-	6,02	480 622,18
TOTAL			7 984 313,36

L'évolution de la structure de dette :

Evolutions de l'encours de dette (budget principal et budgets annexes) au 1/01/N – Sans constatation du nouvel emprunt sur l'année 2026



Entre 2021 et 2025, la Commune a conduit une politique de désendettement : son encours de dette a diminué de 1 811 000 euros. La Collectivité s'est endettée à nouveau en 2025, avec un recours à l'emprunt à hauteur de 3.5 millions d'euros.

Sur l'exercice 2026, il est envisagé :

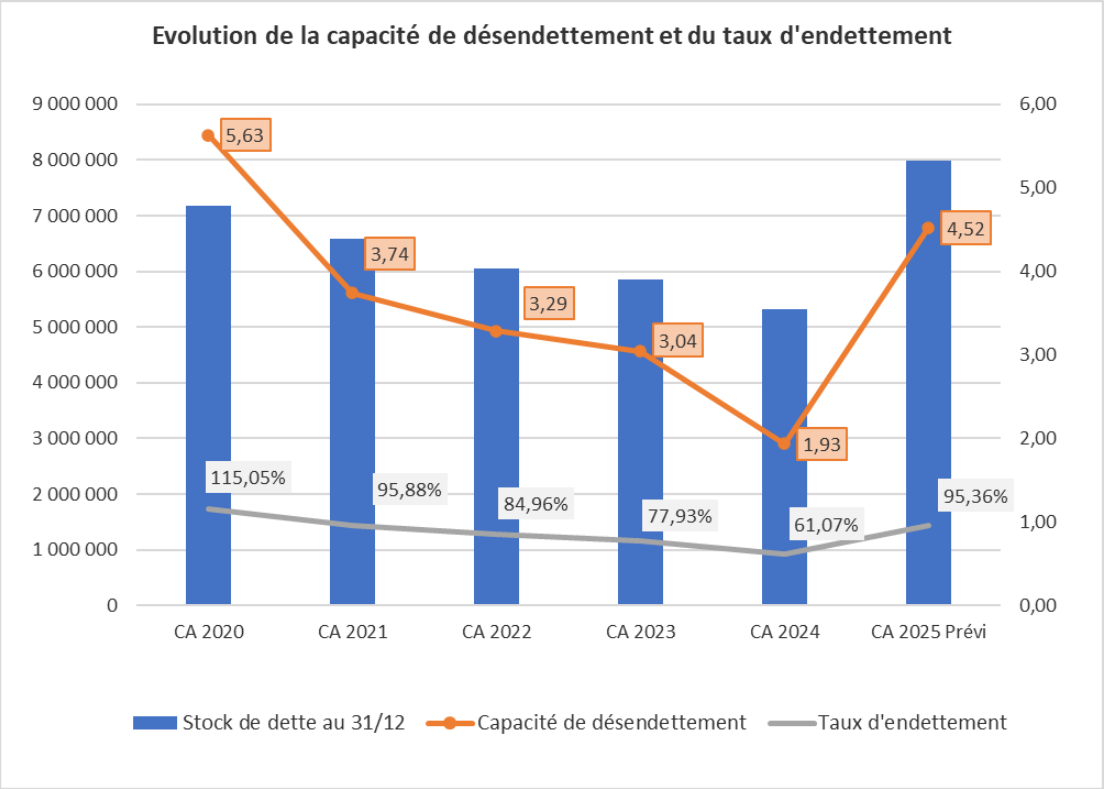
- De contracter un prêt relais de 1 500 000 € qui sera remboursé au moment de la récupération du FCTVA (N+1). Ce montant sera ajusté en fonction de l'avancée des travaux sur la salle OLCA.
- De contracter un prêt de 1 000 000 € pour terminer les travaux sur la salle OLCA.

La solvabilité de la commune :

La capacité de désendettement constitue le rapport entre l'encours de dette de la commune et son épargne brute. Elle représente le nombre d'années que mettrait la commune à rembourser sa dette si elle consacrait l'intégralité de son épargne dégagée sur sa section de fonctionnement à cet effet.

Un seuil d'alerte est fixé à 12 ans, durée de vie moyenne d'un investissement avant que celui-ci ne nécessite des travaux de réhabilitation. Si la capacité de désendettement de la commune est supérieure à ce seuil, cela veut dire qu'elle devrait de nouveau emprunter pour réhabiliter un équipement sur lequel elle n'a toujours pas fini de rembourser sa dette. Un cercle négatif se formerait alors et porterait sérieusement atteinte à la solvabilité financière de la commune, notamment au niveau des établissements de crédit.

Pour information, la capacité de désendettement moyenne d'une commune française se situerait aux alentours de 4,5 années en 2023 (DGCL – Données DGFIP).



Sur l'exercice 2026, la capacité de désendettement sera dégradée par le nouvel emprunt et par l'emprunt relais FCTVA.

La dette garantie par la Commune :

Année de mobilisation	Objet de l'emprunt	Bénéficiaire	Montant à l'origine	Quotité garantie	Fin
27/03/2008	Programme "Les Saules"	HALPADES HAUTE SAVOIE	160 088,00 €	100,00%	décembre-60
27/03/2008	Programme "Les Saules"	HALPADES HAUTE SAVOIE	1 015 925,00 €	100,00%	décembre-50
27/03/2008	Programme "Les Saules"	HALPADES HAUTE SAVOIE	196 058,00 €	100,00%	décembre-59
31/07/2008	Programme "Les Saules"	HALPADES HAUTE SAVOIE	1 007 477,00 €	100,00%	octobre-39
27/03/2008	Programme "Les Saules"	HALPADES HAUTE SAVOIE	123 914,00 €	100,00%	décembre-50
30/04/2009	Construction de 32 logements, Le chatelet, PLUS	HALPADES HAUTE SAVOIE	498 729,00 €	100,00%	septembre-59
30/04/2009	Construction de 32 logements, Le chatelet	HALPADES HAUTE SAVOIE	1 676 396,00 €	100,00%	septembre-49
27/02/2014	Construction de 4 logements, Taconnaz, PLAI	HALPADES HAUTE SAVOIE	404 261,00 €	100,00%	juillet-56
27/02/2014	Construction de 4 logements, Taconnaz, PLAI Foncier	HALPADES HAUTE SAVOIE	120 473,00 €	100,00%	juillet-56
27/02/2014	Construction de 4 logements, Taconnaz, PLUS	HALPADES HAUTE SAVOIE	415 164,00 €	100,00%	juillet-56
27/02/2014	Construction de 4 logements, Taconnaz, PLUS FONCIER	HALPADES HAUTE SAVOIE	135 633,00 €	100,00%	juillet-56
27/02/2014	Construction de 10 logements, Taconnaz, PLS	HALPADES HAUTE SAVOIE	576 658,00 €	100,00%	juillet-56
27/02/2014	Construction de 10 logements, Taconnaz, PLS	HALPADES HAUTE SAVOIE	349 583,00 €	100,00%	juillet-56
27/02/2014	Construction de 10 logements, Taconnaz, PLS FONCIER	HALPADES HAUTE SAVOIE	346 279,00 €	100,00%	juillet-56
08/02/2017	Rehabilitation bâtiment SOLEREY	Société SMOKEHOUSE	300 000,00 €	50,00%	novembre-27

4. LES RESSOURCES HUMAINES

La Commune dispose aujourd'hui de 90 agents (environ 78.26 ETP).
En annexe, la synthèse du rapport social unique 2024 permet d'avoir une vision complète de la structure des ressources humaines municipales (Page 27).

5. LES BUDGETS ANNEXES : ORIENTATION BUDGETAIRES 2026

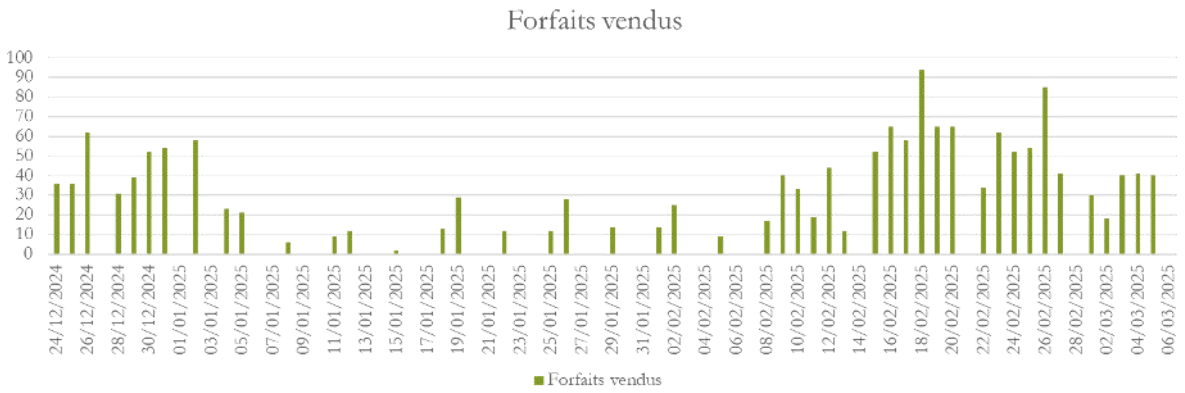
5.1 LE BUDGET DES REMONTEES MECANIQUES DU TOURCHET (BUDGET GERE HT)

Ce budget retrace les opérations concernant la gestion du domaine du Tourchet (téléski). Le domaine skiable du Tourchet permet l'hiver, de mettre à disposition une offre de ski aux débutants et aux enfants en plein centre du village des Houches. Cette structure caractérisée par un téléski géré en direct se trouve isolée du reste du domaine skiable alpin, elle constitue un attrait touristique indéniable et un service public auquel les administrés sont profondément attachés. Cet équipement incarne un atout d'animation fort pour une commune comme celle des Houches.

Actuellement, les recettes d'exploitation hivernales du domaine skiable du Tourchet ne permettent pas de couvrir l'intégralité des charges de fonctionnement et d'investissement nécessaire à l'emploi de ce service.
Une subvention de fonctionnement doit donc prendre en charge une partie des frais de fonctionnement (personnel, électricité, eau, petit matériel, etc…) ainsi que la dotation aux amortissements.

En 2025, une modernisation de réseau de neige de culture comprenant une remise à neuf du réseau, des enneigeurs et du système de gestion a été engagé. L'équipement électrique du téléski a été intégralement remis à neuf.

Sur la saison 2024/2025, le domaine a été ouvert 49 journées sur la période, ce qui représente 330 heures de fonctionnement du téléski (ouverture tous les après-midis pendant les vacances scolaires sauf le vendredi, et en dehors des périodes de vacances scolaires, ouverture réduite au mercredi après-midi et week-end).
Les ventes de forfaits vont de 2 forfaits (sur la journée, le 15/01/25) à 94 forfaits (le 18/02/25), ce qui représente une moyenne de 35 forfaits par jour d'ouverture. Les périodes de vacances scolaires sont naturellement plus remplies.



	CA 2020	CA 2021	CA 2022	CA 2023	CA 2024	CA Prévi 2025	BP 2026
Charges à caractère général	14 458,13 €	15 823,27 €	23 957,60 €	24 123,29 €	9 640,16 €	29 556,68 €	30 500,00 €
Charges de personnel	33 730,86 €	29 818,04 €	38 783,70 €	52 268,63 €	13 706,13 €	42 521,00 €	50 000,00 €
Charges financières (intérêts)	1 521,63 €	1 192,63 €	863,63 €	534,63 €	205,63 €	0,00 €	0,00 €
Charges exceptionnelles et autres charg	1,37 €	0,00 €	336,59 €	0,71 €	300,19 €	0,23 €	500,00 €
Dotation aux amortissements	33 515,29 €	35 350,87 €	36 457,64 €	37 525,63 €	36 443,88 €	40 941,12 €	53 500,00 €
TOTAL DEPENSES DE FONCTIONNEMENT	**83 227,28 €**	**82 184,81 €**	**100 399,16 €**	**114 452,89 €**	**60 295,99 €**	**113 019,03 €**	**134 500,00 €**
Ventes	25 305,37 €	0,00 €	44 698,94 €	31 138,18 €	0,00 €	23 996,37 €	25 000,00 €
Participation LHSG	0,00 €	6 472,03 €	6 612,16 €	0,00 €	14 630,76 €	8 019,11 €	8 000,00 €
Recettes exceptionnelles et diverses	0,03 €	36 696,59 €	0,83 €	1 350,78 €	2 959,26 €	0,55 €	
Subvention de fonctionnement	75 000,00 €	70 000,00 €	34 500,00 €	60 000,00 €	60 000,00 €	67 000,00 €	85 000,00 €
Reprise de subventions	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	11 500,00 €
Report N-1							5 000,00 €
TOTAL RECETTES DE FONCTIONNEMENT	**100 305,40 €**	**113 168,62 €**	**85 811,93 €**	**92 488,96 €**	**77 590,02 €**	**99 016,03 €**	**134 500,00 €**
Résultat de fonctionnement	17 078,12 €	30 983,81 €	-14 587,23 €	-21 963,93 €	17 294,03 €	-14 003,00 €	0,00 €
Epargne brute de fonctionnement	50 593,41 €	66 334,68 €	21 870,41 €	15 561,70 €	53 737,91 €	26 938,12 €	37 000,00 €
Échéance en capital	14 000,00 €	14 000,00 €	14 000,00 €	14 000,00 €	14 000,00 €	0,00 €	0,00 €
Dette en capital au 31/12/N	56 000,00 €	42 000,00 €	28 000,00 €	14 000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

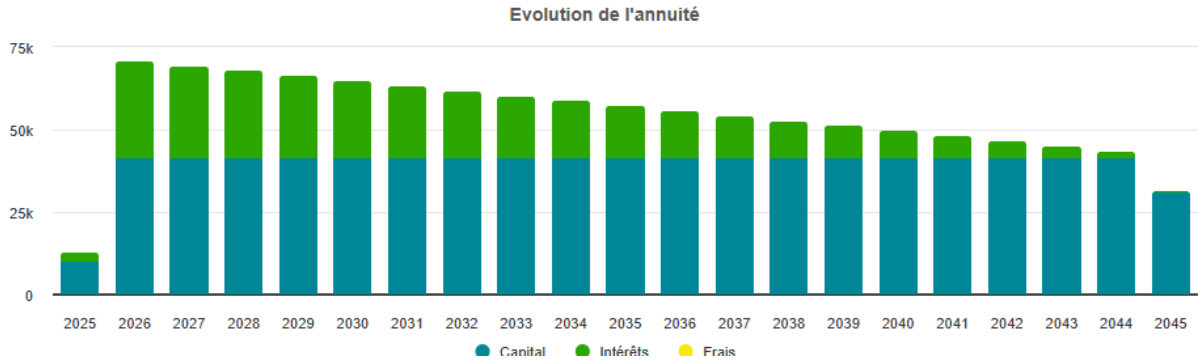
5.2 LE BUDGET BOIS & FORÊT (BUDGET GERE HT)

Ce budget retrace les dépenses et recettes relatives à la gestion des forêts. Ses activités regroupent principalement l'entretien de la forêt communale, les ventes de bois.
Jusqu'en 2022, une subvention de fonctionnement été nécessaire à l'équilibre de ce budget annexe. Les ventes de bois et les subventions de département (pour l'abattage d'arbres scolytés) permettent aujourd'hui de financer les travaux d'exploitation et d'entretien des parcelles.

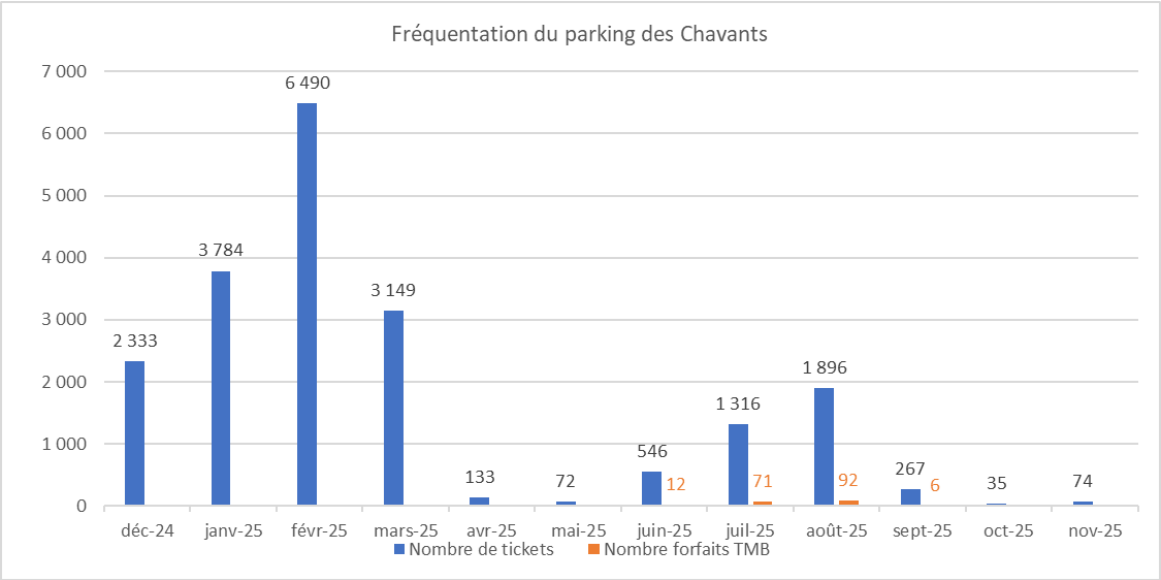
	CA 2020	CA 2021	CA 2022	CA 2023	CA 2024	CA Prévi 2025	BP 2026
Charges à caractère général	2 887,29 €	9 036,70 €	111 863,50 €	2 476,36 €	82 207,02 €	706,84 €	89 489,00 €
Charges de personnel							
Charges financières (intérêts)							
Charges exceptionnelles et autres charges					47,91 €		
Dotation aux amortissements		107,00 €	107,00 €	111,58 €	0,00 €		
TOTAL DEPENSES DE FONCTIONNEMENT	**2 887,29 €**	**9 143,70 €**	**111 970,50 €**	**2 587,94 €**	**82 254,93 €**	**706,84 €**	**89 489,00 €**
Ventes	2 101,43 €	33 452,65 €	98 236,18 €	53 971,41 €	1 784,87 €	39 508,52 €	
Participation LHSG							
Recettes exceptionnelles et diverses		1 330,24 €	8 410,00 €	11 572,74 €	139,27 €	131,32 €	
Subvention du département			13 912,00 €	4 888,00 €	32 834,40 €		1 250,00 €
Subvention de fonctionnement	10 000,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €				
Report N-1							88 239,00 €
TOTAL RECETTES DE FONCTIONNEMENT	**12 101,43 €**	**44 782,89 €**	**130 558,18 €**	**70 432,15 €**	**34 758,54 €**	**39 639,84 €**	**89 489,00 €**
Résultat de fonctionnement	9 214,14 €	35 639,19 €	18 587,68 €	67 844,21 €	-47 496,39 €	38 933,00 €	0,00 €

5.3 LE BUDGET PARKING (BUDGET GERE HT)

Ce budget créé en fin d'année 2024 retrace les dépenses et recettes afférentes au parking payant des Chavants. L'année 2025 est donc la première année de fonctionnement. Ce budget annexe est une régie à autonomie financière sans personnalité morale.
Un emprunt de 835 000 € a été contracté pour financer les travaux sur 20 ans.



Les recettes du parking sont estimées à 155 000 € sur l'année 2025. On peut constater, par le nombre de tickets et de forfait vendus que la fréquentation est saisonnière :



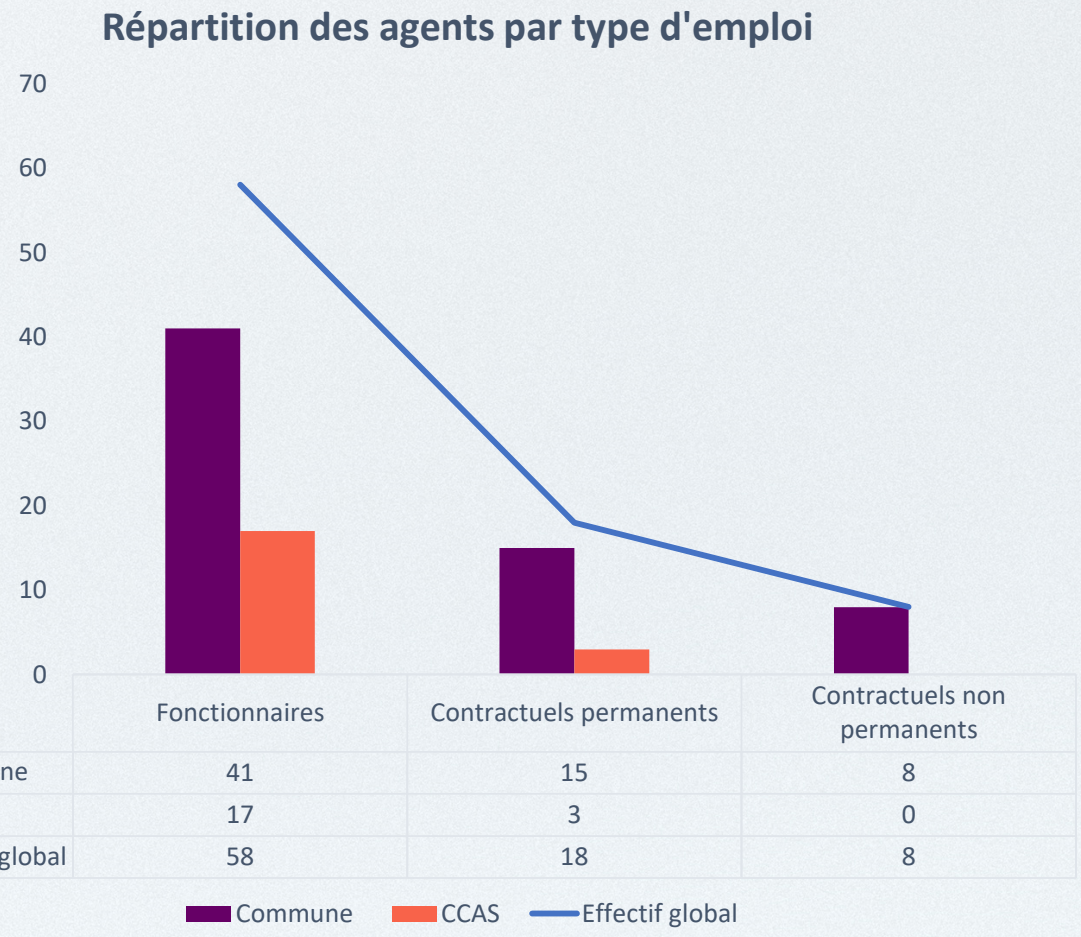
Pour l'année 2026, il n'y a aucune dépense d'investissement programmée sur ce budget.

	BP 2025	CA 2025 prévi.
Charges à caractère général	89 754,00 €	55 000,00 €
Charges de personnel	23 225,00 €	23 225,00 €
Charges financières (intérêts)	31 000,00 €	10 284,02 €
Charges exceptionnelles et autres charges	1 097,16 €	186,70 €
Dotation aux amortissements	44 651,00 €	44 651,00 €
Report N-1	71,32 €	
Virement à la section d'investissement	6 201,52 €	
TOTAL DEPENSES DE FONCTIONNEMENT	**196 000,00 €**	**133 346,72 €**
Ventes	196 000,00 €	155 000,00 €
Report N-1		
TOTAL RECETTES DE FONCTIONNEMENT	**196 000,00 €**	**155 000,00 €**
Résultat de fonctionnement		21 653,28 €
Epargne brute de fonctionnement		66 304,28 €
Échéance en capital		10 437,50 €
Dette en capital au 31/12/N		824 562,50 €

ANNEXE : SYNTHESE DU RAPPORT SOCIAL UNIQUE 2024

Effectifs

Effectif total au 31/12/2024 : 84 employés
Commune : 64 employés
CCAS : 20 employés

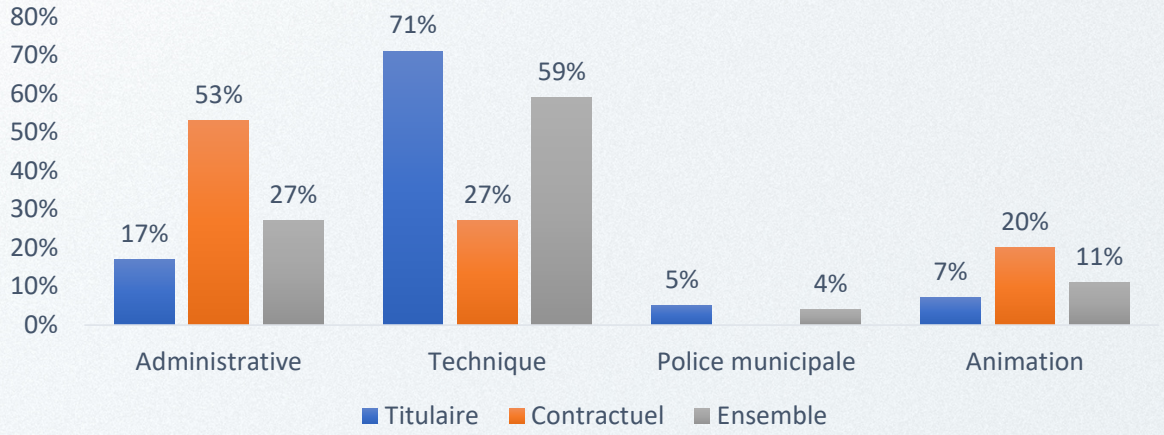


	Fonctionnaires	Contractuels permanents	Contractuels non permanents
Commune	41	15	8
CCAS	17	3	0
Effectif global	58	18	8

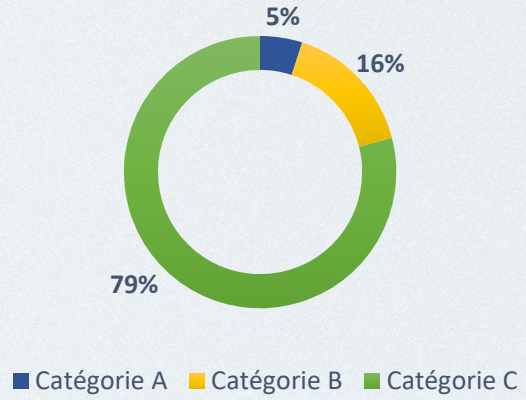
Caractéristiques des agents permanents

Commune

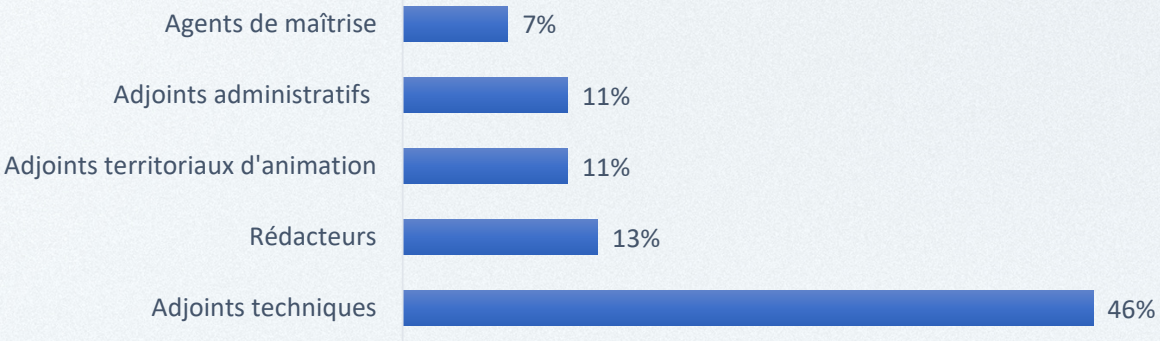
Répartition par filière et par statut



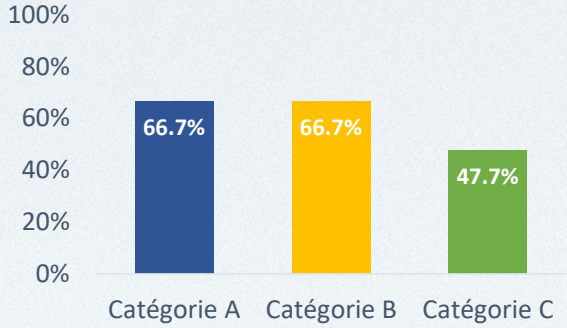
Répartition des agents par catégorie



Les principaux cadres d'emplois

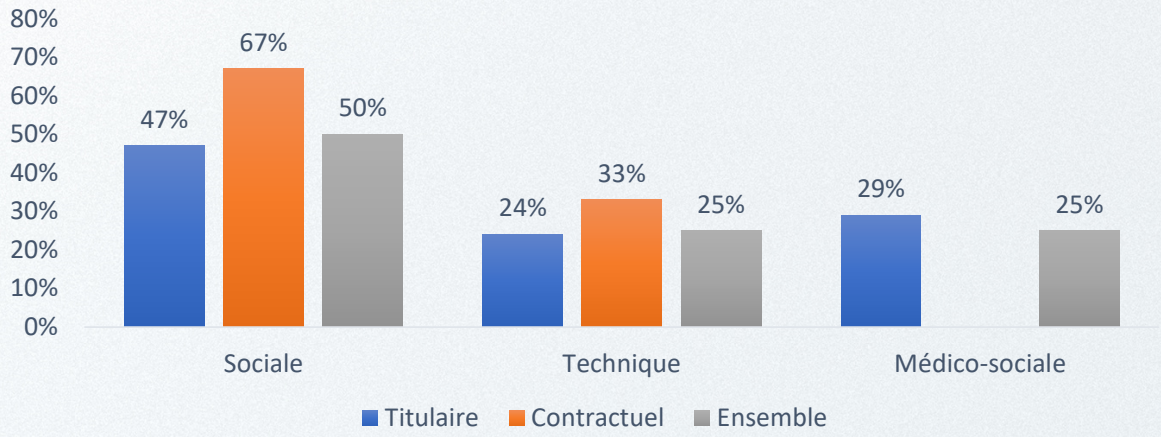


Taux de féminisation par catégorie

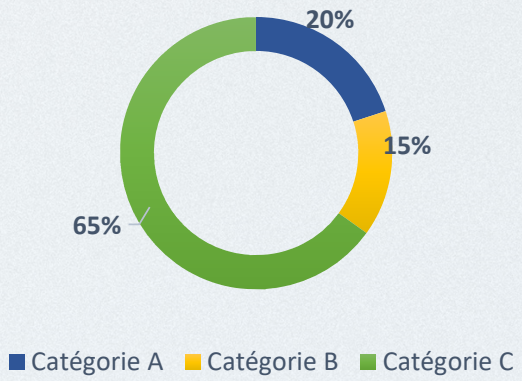


Caractéristiques des agents permanents
CCAS

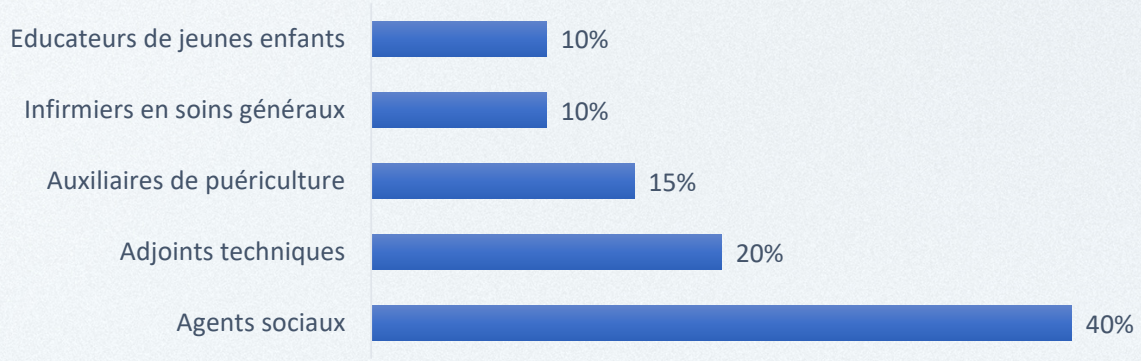
Répartition par filière et par statut



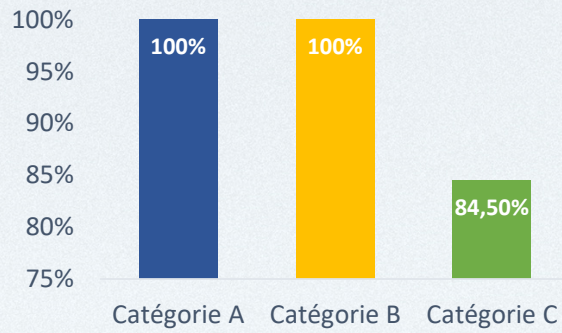
Répartition des agents par catégorie



Les principaux cadres d'emplois

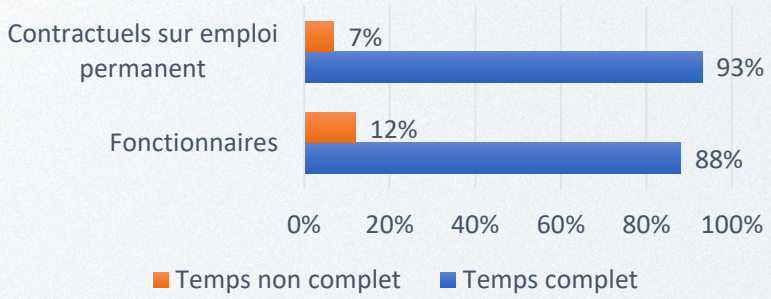


Taux de féminisation par catégorie

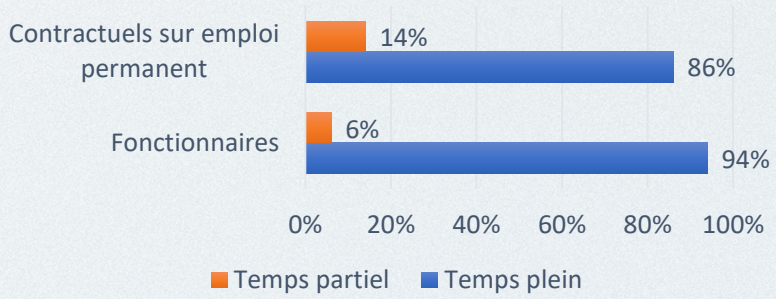


Temps de travail des agents permanents
Commune

Répartition des agents à temps complet ou non complet



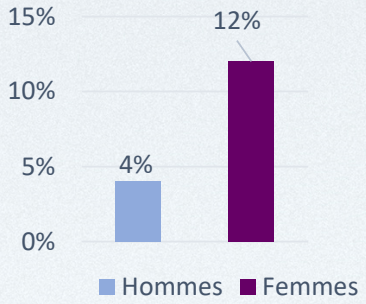
Répartition des agents à temps plein ou à temps partiel



Les filières les plus concernées par le temps non complet

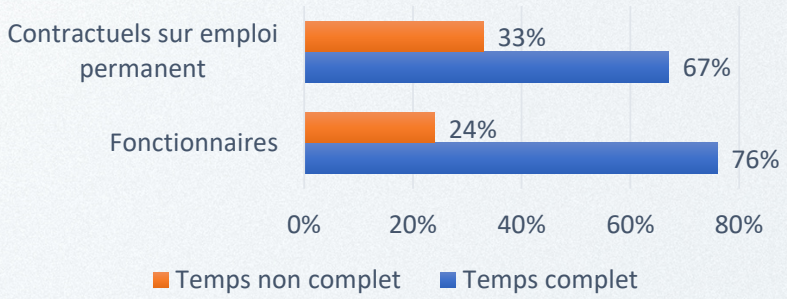
Filière	Fonctionnaire	Filière	Contractuels
Administrative	28,6%	Animation	33,3%
Technique	10,3%		

Part des agents permanents à temps partiel selon le genre

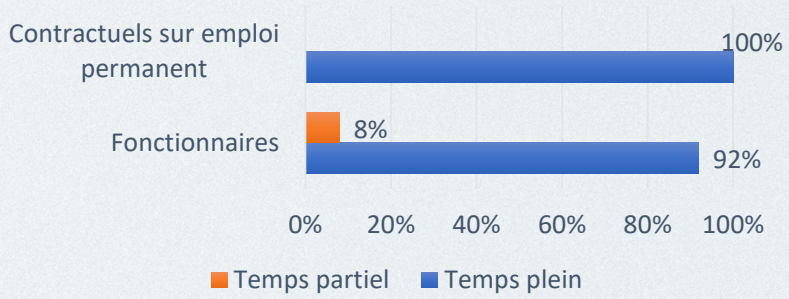


Temps de travail des agents permanents
CCAS

Répartition des agents à temps complet ou non complet



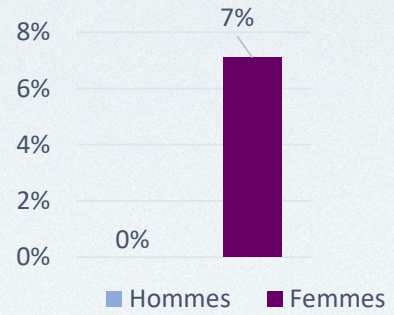
Répartition des agents à temps plein ou à temps partiel



Les filières les plus concernées par le temps non complet

Filière	Fonctionnaire	Filière	Contractuels
Technique	50%	Technique	100%
Sociale	25%		

Part des agents permanents à temps partiel selon le genre



Pyramides des âges
Commune et CCAS

Commune

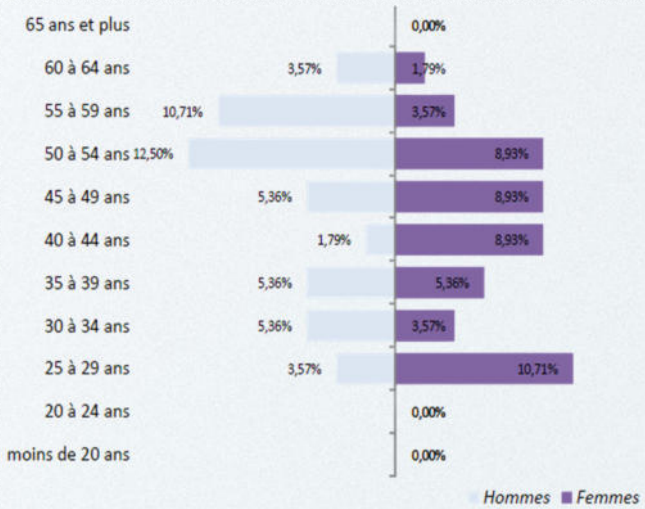
En moyenne, les agents ont 45 ans.

Ages moyens

Fonctionnaires : 47,7

Contractuels sur emploi permanent : 37,5

Emplois permanents : 45



CCAS

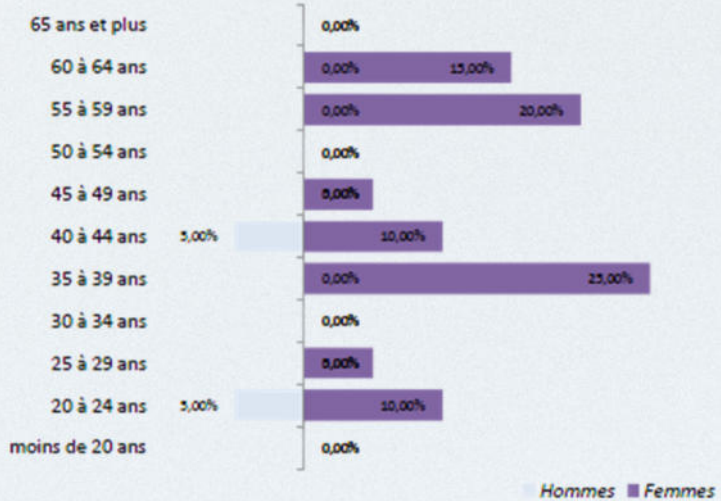
En moyenne, les agents ont 44 ans.

Ages moyens

Fonctionnaires : 46

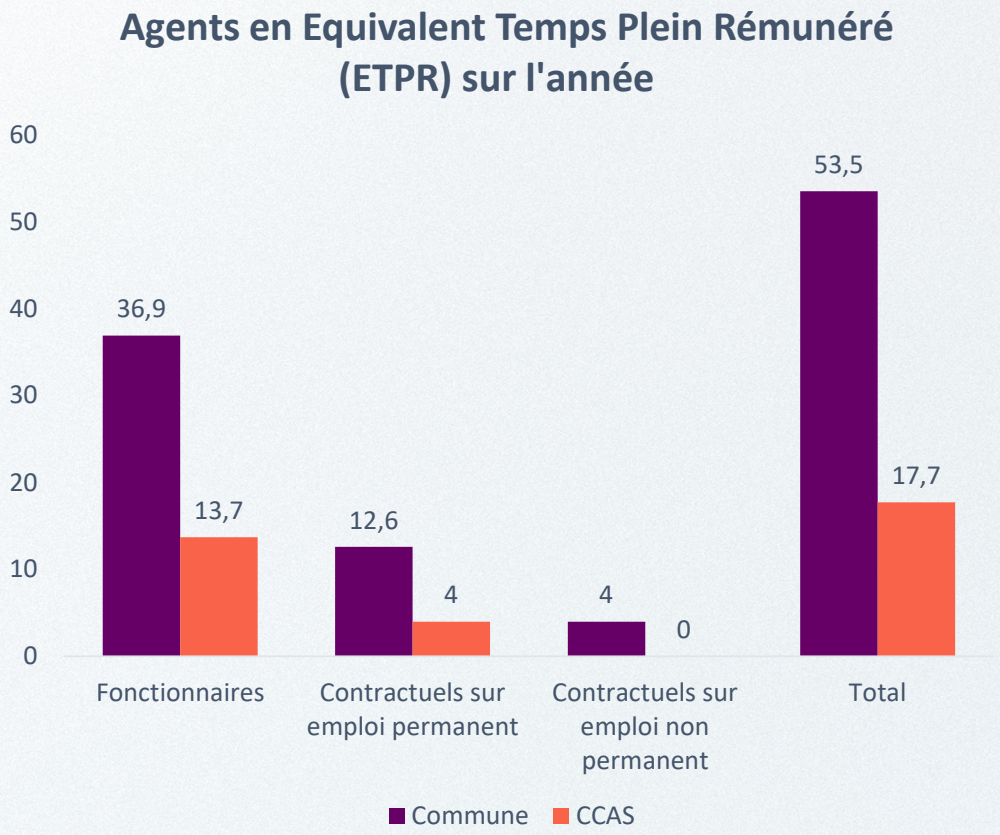
Contractuels sur emploi permanent : 30,8

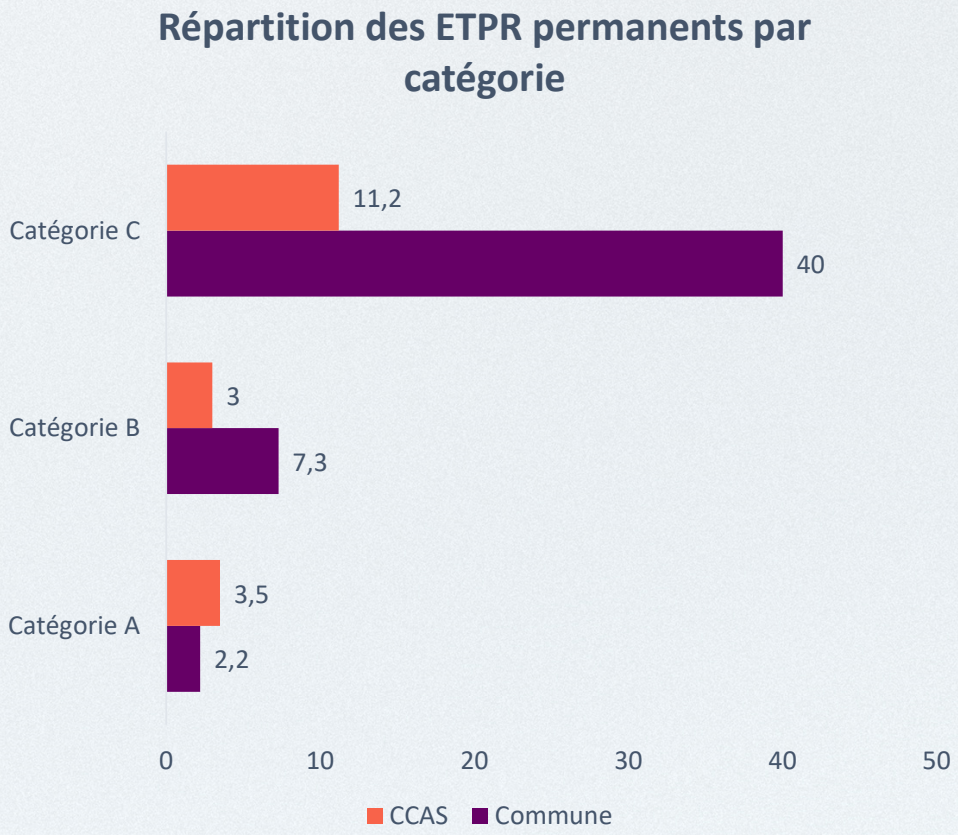
Emplois permanents : 43,8



Equivalent temps plein rémunéré (ETPR)

Commune et CCAS





Évolutions de carrière, positions statutaires et discipline

Commune et CCAS

Positions statutaires particulières

Commune : 1,8% des agents permanents

CCAS : 4,8% des agents permanents

Sanctions disciplinaires

Commune : 2 sanctions (contractuels

CCAS : 0 sanction

Évolution professionnelle

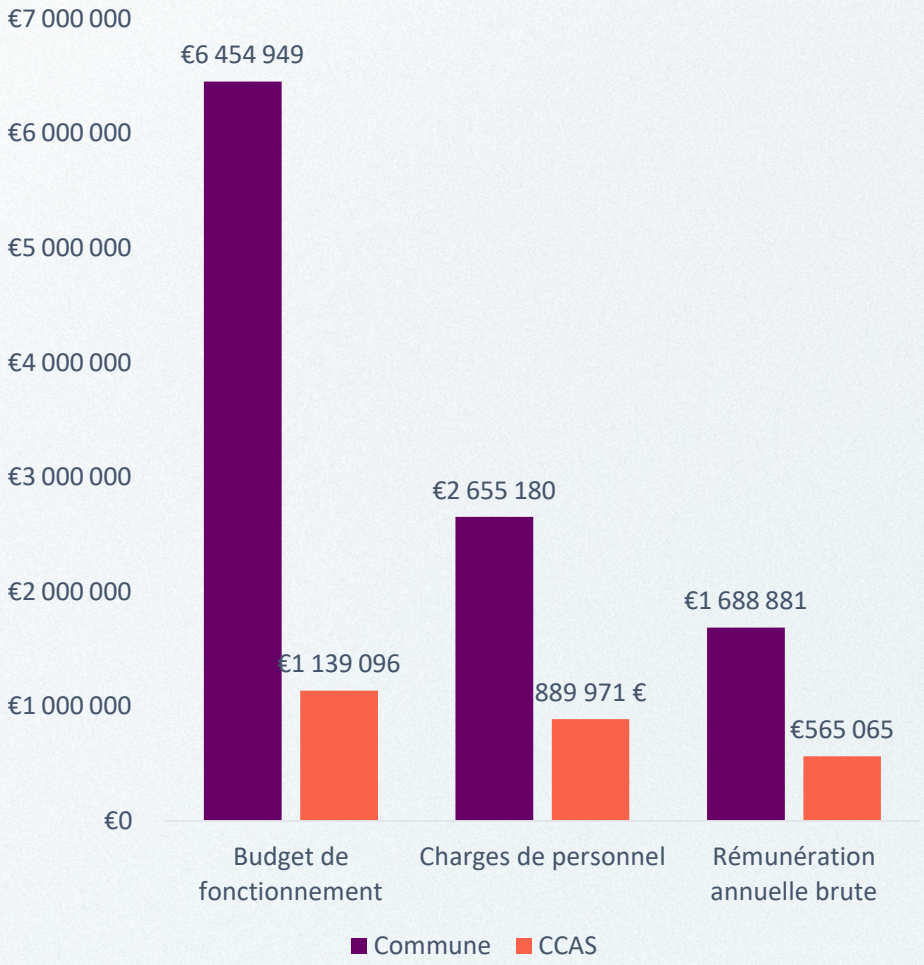
Commune :

- 29,3% agents avec avancement d'échelon
- 7,3% agents avec avancement de grade
- 2,4% agents avec promotion interne

CCAS :

- 23,5% agents avec avancement d'échelon

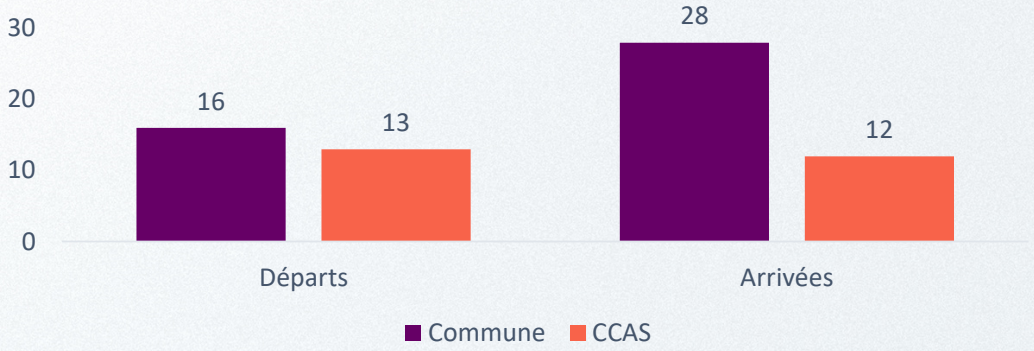
Budget et rémunérations
Commune et CCAS



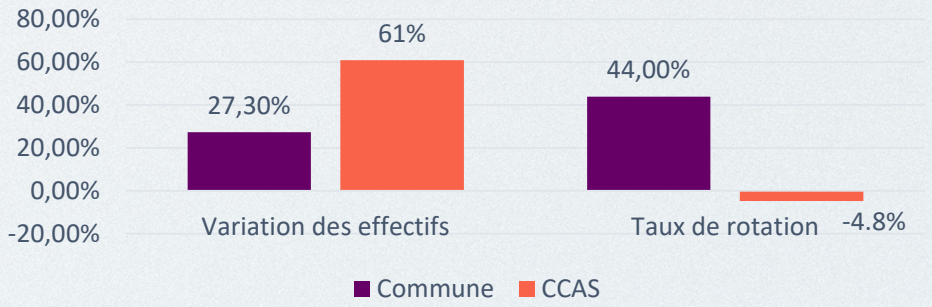
- Le RIFSEEP a été mis en place pour les fonctionnaires et pour les contractuels ainsi que le CIA
- Les primes ne sont pas maintenues en cas de congé de maladie ordinaire
- Commune : 642,00 h supplémentaires ou complémentaires réalisées et rémunérées
  CCAS : 316,00 h supplémentaires ou complémentaires réalisées et rémunérées
- La collectivité a adhéré au régime général d'assurance chômage pour l'assurance chômage de ses agents contractuels
- 3 allocataires ont bénéficié de l'indemnisation du chômage (anciens fonctionnaires)

Mouvements du personnel
Commune et CCAS

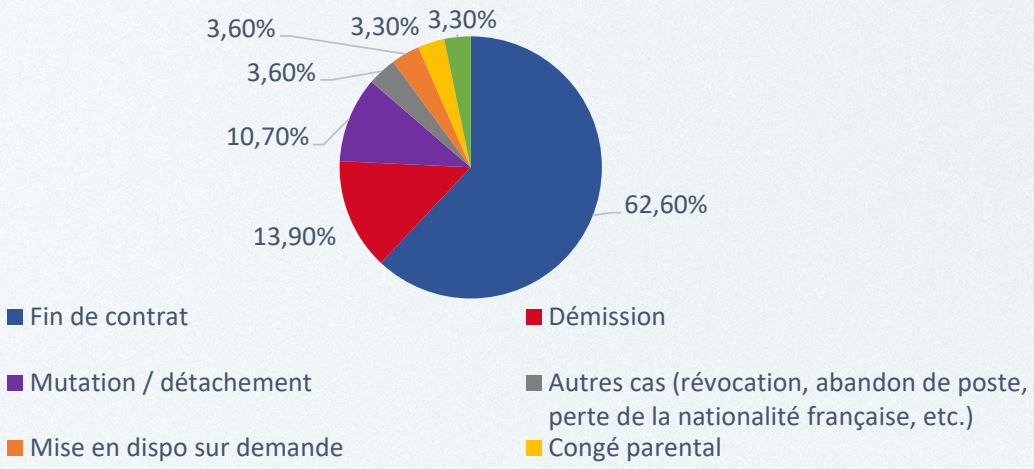
Evolution des effectifs permanents



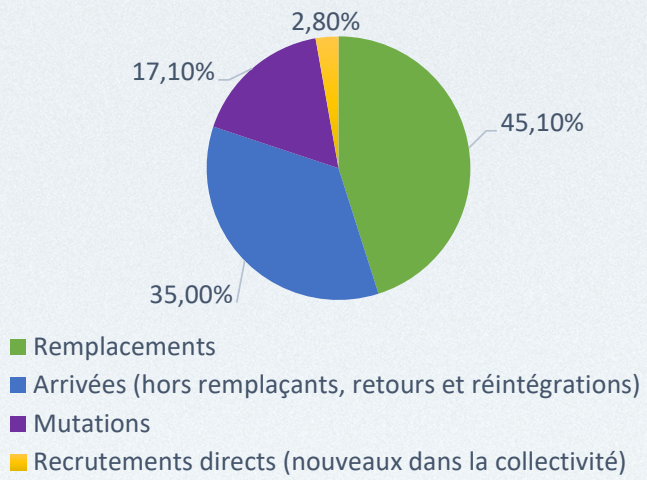
Variation et rotation des effectifs permanents



Principaux motifs de départs



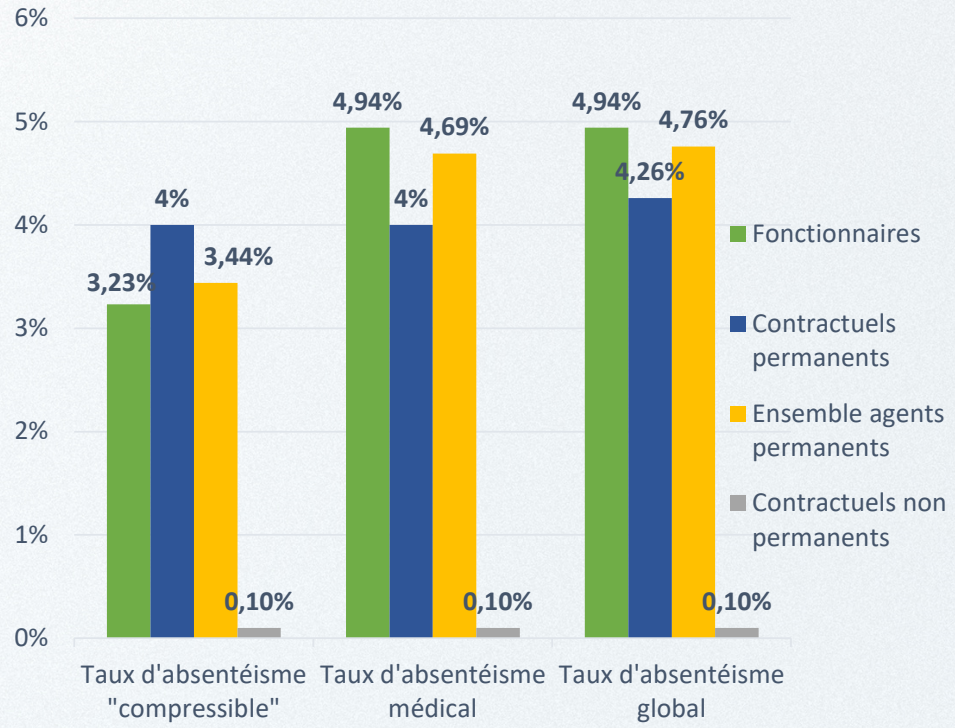
Principaux motifs d'arrivées



Absences

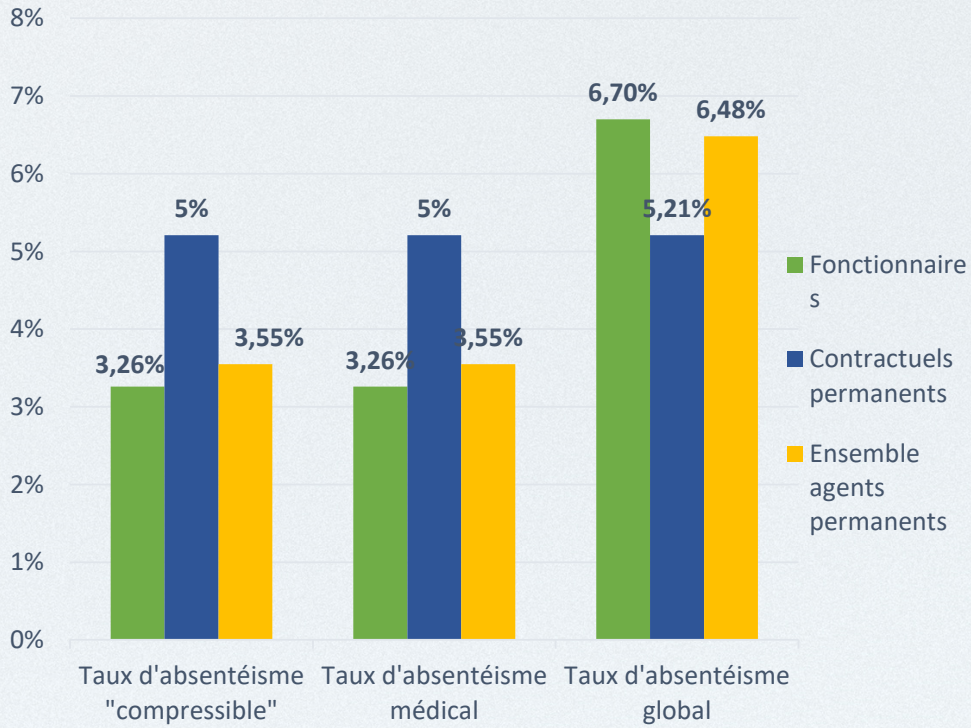
Commune

Moyenne des jours d'absence pour tout motif médical « compressible » : 11,8 jours (fonctionnaires) et 14,6 jours (contractuels)



CCAS

Moyenne des jours d'absence pour tout motif médical « compressible » : 11,8 jours (fonctionnaires) et 14,6 jours (contractuels)



Taux d'absentéisme « compressible » = MO et AT

Taux d'absentéisme médical = toutes absences pour motif médical

Taux d'absentéisme global = (toutes absences y compris maternité, paternité et autre)

Accidents du travail

Commune et CCAS

4

Accidents du travail déclarés

63 jours

en moyenne d'absence consécutifs par accident

75%

Des accidents du travail concernent la filière **Technique**

25%

Des accidents concernent la filière **Animation**

75%

Sont des **accidents de service**

25%

Sont des **accidents de trajet**

Prévention des risques

Commune et CCAS

01 Existence d'un **document unique (DUERP)**

02 Existence d'une **démarche de prévention des TMS**

03 Existence d'une **démarche de prévention des risques cancérogènes (CMR)**

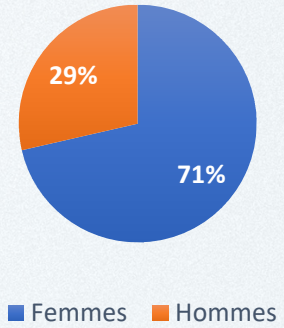
04 Existence d'un **registre de santé et de sécurité au travail**

05 Adhésion à un **contrat d'assurance pour la gestion du risque maladie**

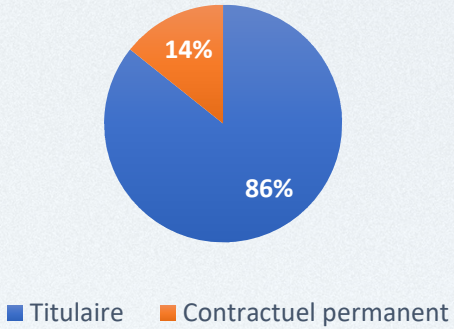
Handicap

Commune et CCAS

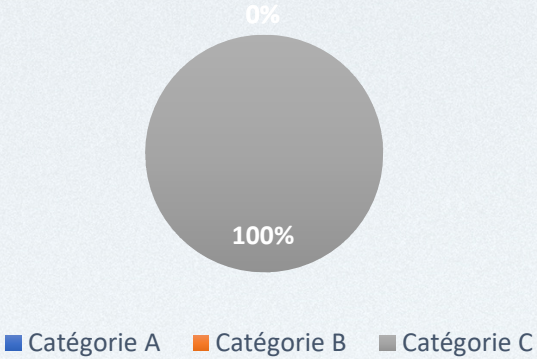
Genre



Statut



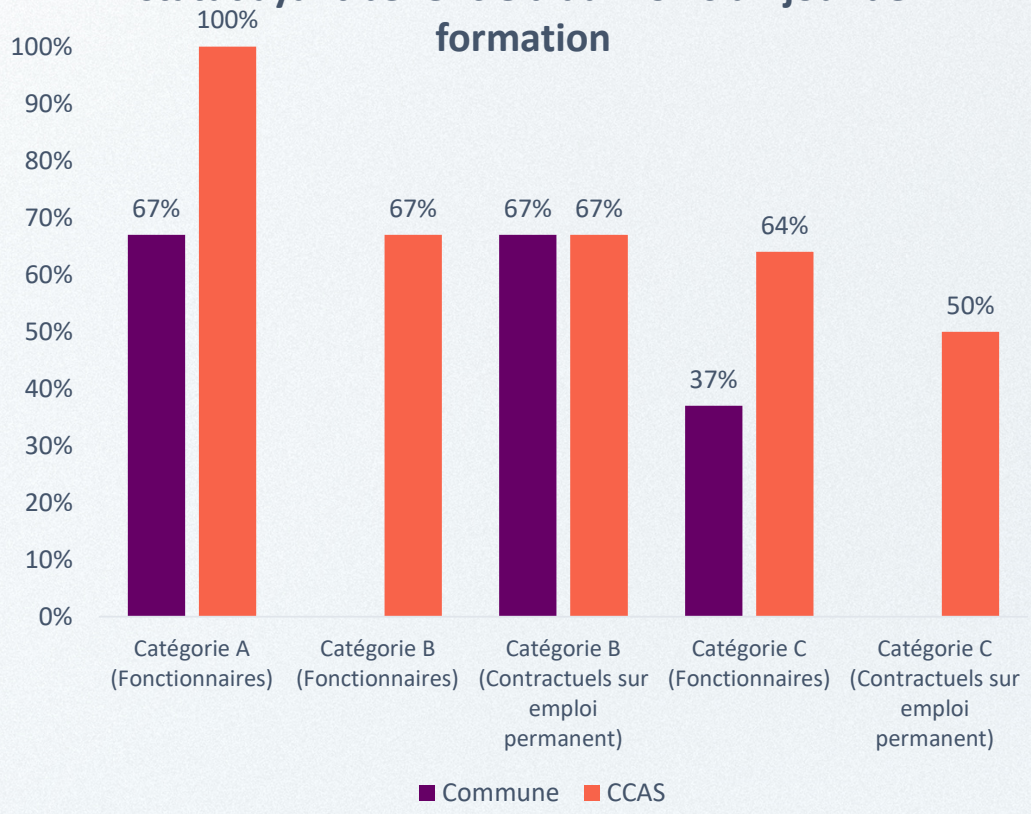
Catégorie



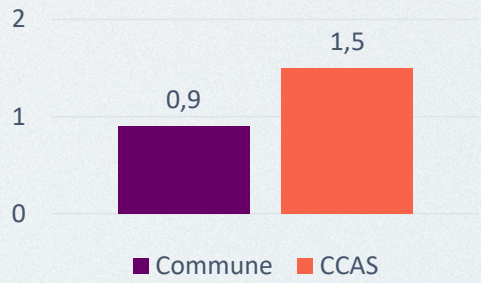
Formation

Commune et CCAS

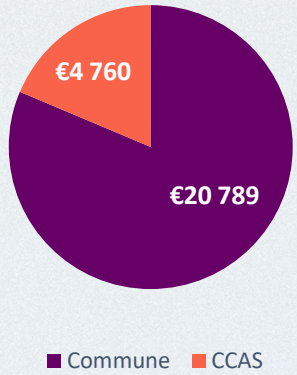
Pourcentage d'agents par catégorie et par statut ayant bénéficié d'au moins un jour de formation



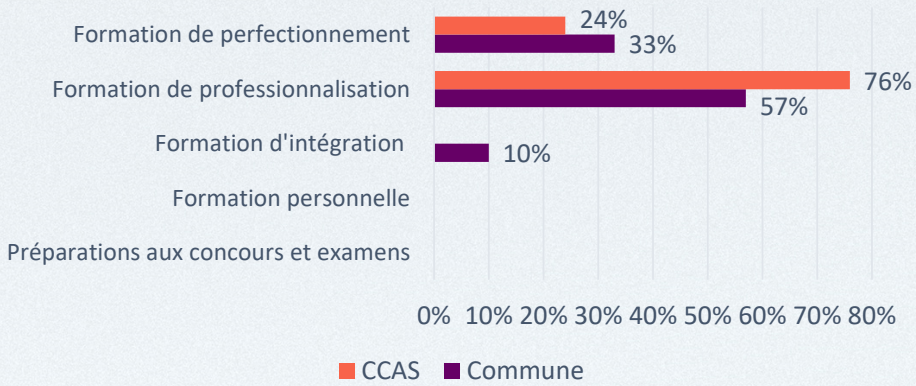
Nombre moyen de jours de formation par agent permanent



Budget formation



Répartition selon le type de formation



Action sociale et protection sociale complémentaire

Commune et CCAS

01 Prestations servies directement par la collectivité

02 Prestations servies par l'intermédiaire d'une association nationale

Relations sociales

Commune et CCAS

4 réunions CST organisées dans l'année

VALLÉE DE CHAMONIX MONT-BLANC
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Parcelles

0 25 50 75 100 m

N

08/12/2025

100098401

BC/LT/

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,

LE SIX JUIN

À LES HOUCHES (Haute-Savoie), en Mairie, 1 Place de la Mairie,

Maître Bruno CHAUVET, Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral dénommée « CLEALP NOTAIRES », titulaire d'offices notariaux à Abondance (Haute-Savoie) 575, Rue de l'Abbaye d'Abondance et à Lyon (Rhône) 5, Place des Frères Voisin, dont le siège est à ABONDANCE (Haute-Savoie) 575, Rue de l'Abbaye d'Abondance, identifié sous le numéro CRPCEN 74042,

Reçoit l'acte authentique de PROMESSE DE VENTE suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

La personne morale de droit public **LES HOUCHES**, Autre collectivité territoriale, située dans le département de la Haute-Savoie, dont l'adresse est à LES HOUCHES (74310), 1 place de la Mairie, identifiée sous le numéro SIREN 217401439.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **LB CREATION IMMOBILIERE**, Société par actions simplifiée au capital de 300000,00 €, dont le siège est à THONON LES BAINS (74200), 2 avenue de la Gare, identifiée au SIREN sous le numéro 442241030 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de THONON LES BAINS.

QUOTITES VENDUES

La société dénommée LES HOUCHES vend la pleine propriété du BIEN.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée LB CREATION IMMOBILIERE fera l'acquisition de la totalité en pleine propriété du BIEN.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts ;
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.

Le BENEFICIAIRE déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée du conseil municipal portant le numéro 25-083, motivée, en date du 25 avril 2025 visée par la Préfecture de Haute-Savoie le 7 mai 2025, dont une ampliation est annexée.

La délibération a été publiée sous forme d'affichage du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

La délibération a été prise au vu de l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 7 février 2025 dont une ampliation est annexée.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la commune ait reçu notification d'un recours devant le tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La LES HOUCHES est représentée à l'acte par Madame le Maire, Madame Ghislaine BOSSONNEY, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes de la délibaration du Conseil Municipal sus-énoncée.

- La Société dénommée LB CREATION IMMOBILIERE est représentée à l'acte par la Société dénommée HOLDING BAILET, société par actions simplifiée au capital de 207.036 € dont le siège est à THONON LES BAINS (74200) 2 avenue de la Gare, immeuble le France, identifiée sous le numéro 490582285 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de THONON LES BAINS, sa présidente nommée à cette fonction aux termes d'une délibération de l'associé unique en date du 13 février 2013 et ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 18 des statuts, elle-même représentée par Monsieur Laurent BAILET, agissant en qualité de Président de ladite société, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa dite qualité.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les PARTIES déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux PARTIES un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le PROMETTANT déclare avoir porté à la connaissance du BENEFICIAIRE l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au BIEN, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le PROMETTANT reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du BENEFICIAIRE.

Pareillement, le BENEFICIAIRE déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le PROMETTANT est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les PARTIES attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

OBJET DU CONTRAT

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le ou les BIEN(S) ci-dessous identifié(s).

Le BENEFICIAIRE accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "PROMETTANT" désigne le ou les PROMETTANTS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "BENEFICIAIRE" désigne le ou les BENEFICIAIRES, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les BIEN(S) de nature immobilière.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A **LES HOUCHES (HAUTE-SAVOIE) (74310), Bois de l'Ile d'en Bas** :
Une parcelle de terre sur laquelle est édifié un petit cabanon .
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	226	Bois de l'Ile d'en Bas	00 ha 05 a 00 ca
B	4302	Bois de l'Ile d'en Bas	00 ha 03 a 72 ca

Total surface : 00 ha 08 a 72 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE

Les parties conviennent que concommittament à la réalisation de la présente vente, il sera constitué sur la parcelle A 4304, une servitude de passage tous usages, y compris pour le passage de tous réseaux souterrains, tant au profit de l'immeuble présentement vendu que des parcelles ci-dessous désignées :

A LES HOUCHES (HAUTE-SAVOIE) 74310 Bois de l'Ile d'En Bas, une parcelle de terrain à bâtir figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	225	Bois de l'Ile d'En Bas	00 ha 05 a 40 ca
B	232	Bois de l'Ile d'En Bas	00 ha 12 a 67 ca
B	370	Petit Pont	00 ha 13 a 09 ca
B	371	Petit Pont	00 ha 05 a 84 ca
B	2458	Bois de l'Ile d'En Bas	00 ha 04 a 28 ca
B	2460	Sous le Bois	00 ha 02 a 75 ca
B	2631	Sous le Bois	00 ha 03 a 85 ca

Total surface : 00 ha 47 a 88 ca

Appartenant aux Consorts CHAPELIN, et ayant fait l'objet d'une promesse au profit du **BENEFICIAIRE** le 11 octobre 2023.

CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE D'AFFECTATION

En outre, et à titre de condition déterminante pour le **PROMETTANT**, les parties conviennent que le règlement de copropriété – état descriptif de division à établir préalablement à la cession des lots des bâtiments collectifs devant être réalisés par le **BENEFICIAIRE** en vertu du permis de construire qui lui a été délivré le le 20 septembre 2024 sous le numéro PC07414324A0010 pour la construction de 41 logements collectifs sous forme de permis de construire valant division, devra contenir une servitude d'affectation de quatre lots à titre de résidence principale et interdire la location en meublé avec prestation de services de parahôtellerie.

Les conditions de la servitude d'affectation à titre de résidence principale sont précisées dans la notice ci-annexée.

USAGE DU BIEN

Le **PROMETTANT** déclare que le BIEN est actuellement sans usage particulier.

Le **BENEFICIAIRE** déclare destiner le BIEN à usage de terrain à bâtir.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Thierry BRANDT, notaire à CHAMONIX le 5 mai 2002 publié au service de la publicité foncière de BONNEVILLE, le 21 juillet 2000 volume 2000P, numéro 6590.

CARACTERISTIQUES

Les PARTIES conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des PARTIES, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

INFORMATION PREALABLE

Les PARTIES ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les PARTIES ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **31 décembre 2025**, à seize heures.

En cas de carence du PROMETTANT pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du BENEFICIAIRE de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
    - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
    - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
    - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
    - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le BENEFICIAIRE à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le BENEFICIAIRE. Cette levée d'option sera effectuée par le BENEFICIAIRE auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous

moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :

- au montant de l'apport personnel déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
- à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
- à l'éventuelle commission d'intermédiaire.
- et pour les fonds d'emprunt, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

L'attention du BENEFICIAIRE est particulièrement attirée sur les points suivants :

- L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier.

- Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Bruno CHAUVET, Notaire associé à ABONDANCE (Haute-Savoie).

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des PARTIES, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai

Au cas où le BENEFICIAIRE n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT, qui disposera alors librement du BIEN nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du BENEFICIAIRE de l'acquérir.

En cas de levée d'option dans le délai

Si le BENEFICIAIRE a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, accompagné du paiement du prix et des frais, mais que l'acte de vente n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la PARTIE la plus diligente mettra l'autre PARTIE en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des PARTIES refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le

jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du PROMETTANT ou du BENEFICIAIRE. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des PARTIES a son propre notaire, par le notaire du PROMETTANT en cas de défaut du BENEFICIAIRE et par le notaire du BENEFICIAIRE en cas de défaut du PROMETTANT.

En cas de défaut du PROMETTANT, le BENEFICIAIRE pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.

- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le PROMETTANT dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le BENEFICIAIRE reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du BENEFICIAIRE qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le PROMETTANT pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.

- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le BENEFICIAIRE dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le PROMETTANT reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de la pénalité compensatoire, ci-après visée dans l'acte, au titre de l'indemnisation de son préjudice.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les PARTIES qu'en raison de l'acceptation par le BENEFICIAIRE de la promesse faite par le PROMETTANT, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le PROMETTANT a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE aux conditions des présentes. Le PROMETTANT ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE, ni détérioration au BIEN. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du PROMETTANT. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au BENEFICIAIRE.

- Par le présent contrat de promesse, les PARTIES conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du BENEFICIAIRE, indépendamment du comportement du PROMETTANT.

- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le BENEFICIAIRE. En outre, le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir des dispositions de

l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

- En tant que de besoin, le PROMETTANT se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil si le BENEFICIAIRE venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

Les parties sont informées que la date mentionnée ci-dessus ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il leur appartiendra de se rapprocher préalablement de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

Le rendez-vous de signature devra en toute hypothèse intervenir au plus tard le 31 décembre 2025.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le BENEFICIAIRE sera propriétaire du BIEN le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le BIEN devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le PROMETTANT déclare que le BIEN n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (280 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du BENEFICIAIRE.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION – DISPENSE DE VERSEMENT IMMEDIAT

Les PARTIES conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de QUATORZE MILLE EUROS (14 000,00 EUR).

De convention expresse entre elles, le BENEFICIAIRE est dispensé du versement immédiat de cette somme.

Toutefois, dans le cas où toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et faute par le BENEFICIAIRE ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, ce dernier s'oblige irrévocablement au

versement de celle-ci, à première demande du PROMETTANT et à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains du BIEN pendant la durée des présentes.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

CONDITION SUSPENSIVE A LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER

Droit de préemption – préférence- priorité

Toute promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, de préférence ou de priorité, quel qu'il soit, ne puisse être exercé sur le BIEN concerné.

En cas d'exercice de l'un de ces droits, la promesse sera caduque et le PROMETTANT est délié de toute obligation à l'égard du BENEFICIAIRE.

Dans la mesure où l'une des parties est elle-même détentrice des droits de la puissance publique, donc liés à l'intérêt général, ces droits l'emportent sur tout autre droit de nature privée.

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE POURRA RENONCER

La promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par le BENEFICIAIRE de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, et ce en application des dispositions de l'article 1304-4 du Code civil.

Origine de propriété

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

Urbanisme

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par les services compétents ne révèlent aucun projet, travaux, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du BIEN ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le BENEFICIAIRE le destine, ou encore d'augmenter notablement l'investissement du BENEFICIAIRE de façon imprévisible pour lui.

Situation hypothécaire

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le PROMETTANT produise l'accord de ces créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

Obtention d'un certificat d'urbanisme informatif

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention d'un certificat d'urbanisme "informatif" conformément aux dispositions de l'article L 410-1 premier alinéa du Code de l'urbanisme, certificat ne devant révéler aucune contrainte ou servitude susceptible de déprécier la valeur de l'immeuble.

Acquisition foncière complémentaire

La réalisation des présentes est soumise à l'acquisition concomittante par le BENEFICIAIRE des parcelles ci-dessous désignées :

A LES HOUCHES (HAUTE-SAVOIE) 74310 Bois de l'Ile d'En Bas, une parcelle de terrain à bâtir figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	225	Bois de l'Ile d'En Bas	00 ha 05 a 40 ca
B	232	Bois de l'Ile d'En Bas	00 ha 12 a 67 ca
B	370	Petit Pont	00 ha 13 a 09 ca
B	371	Petit Pont	00 ha 05 a 84 ca
B	2458	Bois de l'Ile d'En Bas	00 ha 04 a 28 ca
B	2460	Sous le Bois	00 ha 02 a 75 ca
B	2631	Sous le Bois	00 ha 03 a 85 ca

Total surface : 00 ha 47 a 88 ca

Appartenant aux Consorts CHAPELIN, dans les termes de la promesse de vente signée à son profit le 11 octobre 2023.

Transfert de permis de construire

La réalisation des présentes est soumise aux transferts des permis de construire délivrés par le **PROMETTANT** au **BENEFICIAIRE**, le 20 septembre 2024 sous le numéro PC07414324A0010 pour la construction de 41 logements collectifs sous forme de permis de construire valant division et le 20 septembre 2024 sous le numéro PC07414324A0011, valant division, pour la construction de quatre maisons individuelles.

Au profit de la société dénommée « La B DES GLACIERS », en cours de constitution

Si les permis sont transférés expressément, le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à l'affichage des arrêtés de transfert sur le terrain dans un délai maximum de dix jours de la délivrance de chacun d'eux, et à justifier du tout auprès du **PROMETTANT**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage.

Si ce ou ces transferts de permis fait ou font l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de leur affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de leur délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques, sauf si le **BENEFICIAIRE** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

Si ce ou ces arrêtés de transfert de permis n'a ou n'ont pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée

Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

Le **BENEFICIAIRE** déclare faire son affaire personnelle du financement de la présente acquisition et ne pas faire de l'obtention d'un prêt bancaire une condition suspensive de la réalisation de la présente promesse de vente.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICTION

Le PROMETTANT garantira le BENEFICIAIRE contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le PROMETTANT déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le BENEFICIAIRE un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger le BENEFICIAIRE dans tous ses droits et actions relatifs au BIEN.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le PROMETTANT s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

Un état hypothécaire délivré le 5 juin 2025 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état hypothécaire est annexé.

Le PROMETTANT déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

Le BENEFICIAIRE profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le PROMETTANT déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

ETAT DU BIEN

Le BENEFICIAIRE prendra le BIEN dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le PROMETTANT s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du BIEN figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le PROMETTANT a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le BENEFICIAIRE a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le BENEFICIAIRE, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du PROMETTANT.

Toutefois, le PROMETTANT est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

CONTENANCE

Le PROMETTANT ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le PROMETTANT déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, si elle est exigible, pour l'année entière sont dues par le PROMETTANT.

Le BENEFICIAIRE règlera au PROMETTANT, le jour de la réitération authentique des présentes, les proratas de taxes foncières et le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminés par convention entre les PARTIES sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les PARTIES, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle des taxes foncières pour l'année en cours.

ASSURANCE

Le BENEFICIAIRE, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confèrera à cet effet mandat au PROMETTANT, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

CONDITION PARTICULIERE

Les parties, et plus particulièrement le **PROMETTANT**, déclarent que la présente promesse de vente constitue un tout indissociable avec le contrat préliminaire de réservation signé entre elles ce jour, portant sur la vente par le **BENEFICIAIRE** ou son substitué au profit du **PROMETTANT** de treize appartements, treize emplacements de stationnement et treize caves, dépendant d'un bâtiment stiué dans l'ensemble immobilier devant être édifié sur les parcelles ci-dessus désignées.

Le **PROMETTANT** déclare que la siganture de ce contrat préliminaire de réservation est une condition déterminante de la signature de la présente promesse de vente, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

En conséquence, le **PROMETTANT** déclare que la caducité ou la résiliation dudit contrat de réservation entraînera automatiquement la caducité ou la résiliation de la promesse de vente, sans indemnité à sa charge.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction, aucune rénovation et aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances n'ont été effectués dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

Le BIEN n'est pas concerné par cette réglementation.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au PROMETTANT de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Le BIEN n'est pas concerné par cette réglementation.

Termites

Le PROMETTANT déclare :

- qu'à sa connaissance le BIEN n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le BIEN n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

L'immeuble ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le PROMETTANT déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le BIEN n'est pas concerné par cette réglementation.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le BIEN n'est pas concerné par cette réglementation.

Diagnostic de performance énergétique

Le BIEN n'est pas concerné par cette réglementation.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m3).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre

en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 2, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le BIEN dont il s'agit, compte tenu de son usage actuel et de sa situation, n'est concerné ni par l'exigence d'un raccordement à un assainissement collectif ni par l'exigence d'avoir un assainissement individuel, ainsi déclaré par le PROMETTANT.

Etat des risques

Un état des risques en date du 5 juin 2025 est annexé.

Le BENEFICIAIRE déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le BIEN au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

INFORMATION DU BENEFICIAIRE SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

Le BENEFICIAIRE déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,

- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le BIEN, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,

- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, le BENEFICIAIRE pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le PROMETTANT n'a pas effectué l'acquisition en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts et déclare ne pas avoir cette qualité à ce jour, seul le BENEFICIAIRE déclare avoir la qualité d'assujetti.

Le BENEFICIAIRE, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, s'engage à effectuer les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du même Code, et ce dans le délai de quatre années et à en justifier dans le mois de l'achèvement.

La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

Les présentes sont exonérées du droit proportionnel d'enregistrement, ainsi que prévu au I du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts.

Le BENEFICIAIRE devra justifier de l'achèvement des travaux au moyen d'une déclaration spéciale à déposer au service des impôts dans le mois de celui-ci.

Si l'engagement n'est pas respecté à son échéance, le BENEFICIAIRE sera redevable des droits dont il a été dispensé ainsi que de l'intérêt de retard.

Le BENEFICIAIRE pourra toutefois substituer à son engagement de construire l'engagement de revendre prévu à l'article 1115 du Code général des Impôts, la revente de la partie concernée devant avoir alors lieu dans les cinq années des présentes.

Le BENEFICIAIRE, en sa qualité d'assujetti habituel, effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3..

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

Article 1529 II du Code général des impôts

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le PROMETTANT ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Le terrain ayant fait l'objet d'un classement en zone constructible antérieur au 14 janvier 2010, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

PLUS-VALUES

Le BIEN est entré dans son patrimoine savoir :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Thierry BRANDT, notaire à CHAMONIX le 5 mai 2002.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de THONON, le 21 juillet 2000 volume 2000P, numéro 6590.

Le PROMETTANT déclare sous sa responsabilité qu'il n'est pas soumis à l'impôt sur les plus values compte tenu de sa qualité.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du BENEFICIAIRE soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au BENEFICIAIRE que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le BENEFICIAIRE initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le BENEFICIAIRE initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

Le BENEFICIAIRE devra informer le PROMETTANT de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le BENEFICIAIRE ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le BENEFICIAIRE restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au PROMETTANT en exécution des présentes.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que jusqu'au 15 décembre 2025, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Les PARTIES sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- le présent avant-contrat obligera le PROMETTANT et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis du BENEFICIAIRE originaire.

- dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du BENEFICIAIRE le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE, le BIEN, demeurera sous la garde et possession du PROMETTANT qui s'y oblige.

Le BENEFICIAIRE pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du BIEN, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

Entretien, réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE, le PROMETTANT s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le BIEN dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- entretenir le BIEN et ses abords ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

Les PARTIES se rapprocheront directement entre elles afin d'effectuer une visite préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dans le but de vérifier l'état général par rapport à ce qu'il est à ce jour.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

En cas de sinistre de nature soit à rendre le BIEN inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à sa valeur, le BENEFICIAIRE aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant,

- soit de maintenir l'acquisition de BIEN alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu. Le PROMETTANT entend que dans cette hypothèse le BENEFICIAIRE soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le BENEFICIAIRE dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

POUVOIRS

Les PARTIES confèrent à tout clerc ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente,

- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du BIEN.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le BENEFICIAIRE pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION

Le représentant de la société acquéreur déclare que, compte tenu de son objet social et du rapport direct de celui-ci avec la présente acquisition, celle-ci doit être assimilée à un professionnel de l'immobilier, par suite il reconnaît qu'elle ne peut se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

NOTIFICATIONS – POUVOIRS RECIPROQUES

Les bénéficiaires se donnent pouvoir réciproquement et à l'effet de signer tout avis de réception de toute notification par lettre recommandée, dématérialisée ou non, qui leur sera faite au titre des présentes, voulant ainsi que la signature de l'un seul d'entre eux emporte accusé de réception des deux.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les PARTIES affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des PARTIES dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Mme BOSSONNEY Ghislaine agissant en qualité de représentant a signé à LES HOUCHES le 06 juin 2025	
M. BAILET Laurent agissant en qualité de représentant a signé à LES HOUCHES le 06 juin 2025	
et le notaire Me CHAUVET BRUNO a signé à LES HOUCHES L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE SIX JUIN	

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques de la Haute-Savoie

Pôle d'évaluation domaniale 74

7 rue Dupanloup – Etage 7
74000 ANNECY CEDEX

Courriel : ddfip74.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marie-Pierre CHEVRIER
Courriel :marie-pierre.chevrier@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 50 88 40 22 / 06 18 18 69 77

Réf DS:22634933
Réf OSE : 2025-74143-14313

Le 14/03/2025

La Directrice départementale des Finances publiques de la Haute-Savoie

à

Madame le Maire des Houches

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien : Terrain

Adresse du bien : « Bois de l'Ile d'en Bas » situé sur la commune des Houches

Valeur : 260 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

1 - CONSULTANT

La commune des Houches

affaire suivie par : LIBOUREAU Diane

2 - DATES

de consultation :	21/02/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	21/02/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

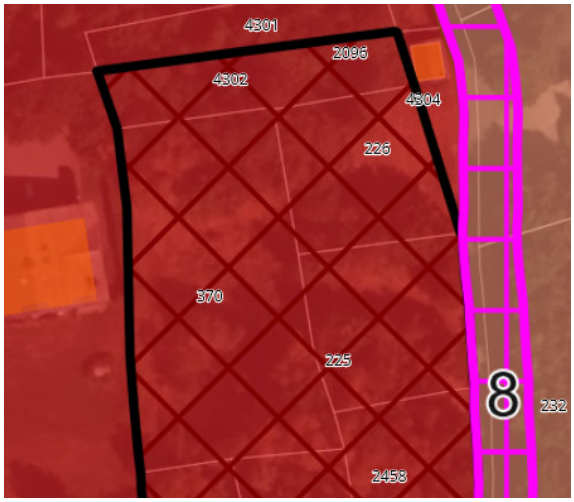
3.3. Projet et prix envisagé

La commune des Houches envisage la cession de parcelles communales à un opérateur dans le cadre de la mise en œuvre d'une OAP.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale



4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

4.3. Références cadastrales

Parcelles : B 4302 et 226 d'une superficie totale de 872 m².

4.4. Descriptif

Il s'agit de 2 parcelles en nature de terrain situées au lieudit « Bois de l'Ile d'en Bas », accessible par le chemin « Sous le Bois ». Par contre, elles sont relativement proche de l'autoroute.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : La commune des Houches

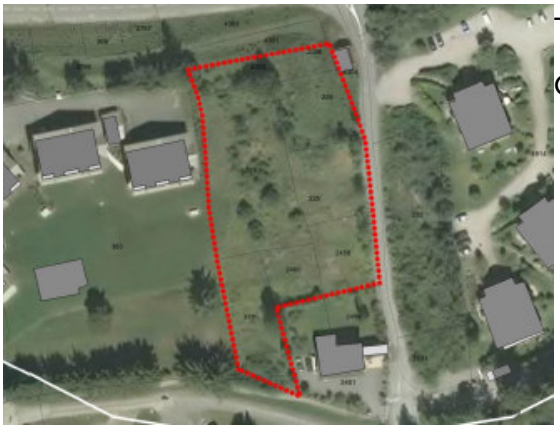
Origine de propriété : Aucune origine récente

5.2. Conditions d'occupation: Libre de toute occupation

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zone UB : Secteur d'urbanisation dans les centralités, à densifier.
- CES = 0,6
- hauteur maximale = 10 mètres



OAP N°2 :

Périmètre de l'opération.

La densité minimale proposée sera de 50 logements à l'hectare, représentant un total de 20 logements.

Afin de favoriser la mixité sociale, 25% du programme de logements envisagé par l'OAP doit être proposé en accession sociale

7 - MÉTHODES D'ÉVALUATION MISES EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode de la comparaison directe.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche –

Vente de terrain à bâtir dans le secteur :

Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	PLU
7404P02 2024P08266	56//E/1774//	CHAMONIX MONT BLANC	VERS LE NANT BAS	14/05/2024	784	295 000	376,28	UE
7404P02 2023P08150	143//B/5356//	LES HOUCHES	LES CRETETS	17/04/2023	689	395 000	573,29	UA
7404P02 2022P13056	143//B/5820//	LES HOUCHES	LA GRIAZ D EN HAUT	30/09/2022	602	300 000	498,34	UB
7404P02 2024P20727	143//B/2162//	LES HOUCHES	TOURCHET	02/12/2024	510	257 000	503,92	UB

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2022	février-décembre	498,34	498,34	498,34	498,34
2023	janvier-décembre	573,29	573,29	573,29	573,29
2024	janvier-décembre	440,10	440,10	376,28	503,92
Synthèse		487,96	501,13	376,28	573,29

Etude Patrim sur les ventes d'appartements neufs sur le secteur en TTC :

Année	Période	Prix au m² (€) *			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2021	janvier-décembre	6 221,57	6 366,67	3 838,16	7 390,63
2022	janvier-décembre	6 130,43	6 130,43	6 130,43	6 130,43
Synthèse		6 218,43	6 355,56	3 838,16	7 390,63

Soit une valeur moyenne et médiane d'environ 6 300 € TTC soit une valeur HT de 5 250 €.

Le service retient un coût de construction de 2 300 € HT pour les logements libres et 2 200 € le m² pour les logements en accession sociale.

Le prix de vente est plafonné en zone B1 à 3 600 € HT.

Zone	Abis	A	B1	B2	C
Plafond prix HT	5 941	4 501	3 605	3 147	2 751

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

<u>Approche par la méthode de comparaison directe :</u>

La valeur des TAB dans le secteur varie entre 375 et 575 € avec une valeur médiane d'environ 500 € le m².

Le service retient cette valeur moyenne. Néanmoins, ces parcelles seule ont une configuration particulière qui limite très fortement la constructibilité. Par conséquent, le service applique un abattement forfaitaire de 30 % soit une valeur ramenée à 350 € le m².

Soit : 872 m² x 350 € = 305 200 € arrondis à 305 000 €

<u>Approche par le CAR :</u>

L'OAP permet la réalisation de 20 logements. Le service retient donc une SDP de 1 400 m² (20 x 70 m²).

L'OAP prévoit également 25 % de logement en accession à la propriété.

Soit 350 m² de SDP destinés à l'accession sociale et 1 050 m² pour des logements libres.

II. Compte à rebours promoteur

Recettes	SU ou SHAB ou Nbre	Prix de vente au m² HT	Prix de vente TTC	TVA (pour mémoire)	HT en €		
Activités (SU)	-	0 €	0	0	0		
Bureaux (SU)	-	0 €	0	0	0		
Logement libre (SHAB)	970	5 250 €	6 111 000	1 018 500	5 092 500		
Logement social (SHAB)	320	3 600 €	1 215 360	63 360	1 152 000		
0	-	0 €	0	0	0		
0	-	0 €	0	0	0		
0	-	0 €	0	0	0		
0	-	0 €	0	0	0		
Garages en box individuel (Nbre)	-	0 €	0	0	0		
Stationnements en sous-sol (Nbre)	-	0 €	0	0	0		
Stationnements en Surface (Nbre)	-	0 €	0	0	0		
total recettes			7 326 360	1 081 860 €	***6 244 500 €***		
Dépenses	**SdP ou Nbre**	**coût au m² SU ou SHAB ou unitaire HT**	**TTC en €**	**TVA (pour mémoire)**	**HT en €**		
coût de préparation du terrain (A)							
Démolition (SHOB)	0	0 €	0 €	0 €	0		
0			0 €	0 €	0		
Total A			*0 €*	*0 €*	*0 €*		
coût de construction (B)							
Activités (Sdp)	0	0 €	0	0	0		
Bureaux (Sdp)	0	0 €	0	0	0		
Logement libre (Sdp)	1 050	2 300 €	2 898 000	483 000	2 415 000		
Logement social (Sdp)	350	2 200 €	812 350	42 350	770 000		
0	0	0 €	0	0	0		
0	0	0 €	0	0	0		
0	0	0 €	0	0	0		
0	0	0 €	0	0	0		
Garages en box individuel (Nombre)	0	0 €	0	0	0		
Stationnements en sous-sol (Nombre)	0	0 €	0	0	0		
Stationnements en Surface (Nombre)	0	0 €	0	0	0		
Total B			*3 710 350 €*	*525 350 €*	*3 185 000 €*	2 275 €	/ m² SDP
Honoraires, taxes et frais annexes						2 469 €	/ m² SU + Sh
		Retenu					
Honoraires techniques		10%	384 000	64 000	320 000 €		
Frais de gestion et divers		9%	792 000	132 000	660 000 €		
			0		0 €		
Frais de commercialisation		2%	180 000	30 000	150 000 €		
Frais financiers		3%	264 000	44 000	220 000 €		
Total C			*1 620 000 €*	*270 000 €*	*1 350 000 €*		
total dépenses (A+B+C)			5 330 350 €	795 350 €	***4 535 000 €***		
Pour information, TVA résiduelle (= TVA collectée - TVA déductible). *Si négatif = crédit de TVA*				286 510			
Marge et aléas		7%			512 845 €		
Charge foncière admissible					**1 196 655 €**	**19%**	des recettes

	Terrain nu	En l'état
Valeur maximale du foncier	1 196 655 €	1 196 655 €
Soit €/m² terrain	#DIV/0 !	#DIV/0 !
ratio charge foncière/prix de vente ht	19,16%	19,16%
charge foncière au m² SdP	855 €	855 €

Cette feuille n'est qu'une aide à la décision. Chaque cellule en jaune peut être modifiée en fonction du dossier étudié, du marché local et des échanges avec le consultant et les partenaires.

Selon la méthode du CAR l'ensemble du tènement peut être évalué à environ 1 200 000 € soit un prix unitaire d'environ 300 € le m².
Soit une valeur du tènement à : 872 m² x 300 € = 261 600 € arrondis à 260 000 €

Selon l'approche retenue, le service obtient une valeur entre 260 000 et 305 000 €. La différence de valeur s'explique par le fait que ce terrain se situe dans une OAP avec une constructibilité assez limitée et une obligation de logement en accession sociale.

La commune a négocié un prix de 280 000 €, soit une valeur cohérente et conforme à la valeur vénale. Pas d'observation particulière de la part du service.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **260 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances Publiques,
et par délégation
Marie-Pierre CHEVRIER

Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.