

Le conventionnement Loi montagne

Fiche de synthèse

INTRODUCTION

QU'EST-CE QUE LE CONVENTIONNEMENT LOI MONTAGNE ?

Le conventionnement Loi montagne est l'outil des collectivités locales en zone de montagne pour contrôler la mise en œuvre des opérations d'aménagement touristique sur leur territoire.

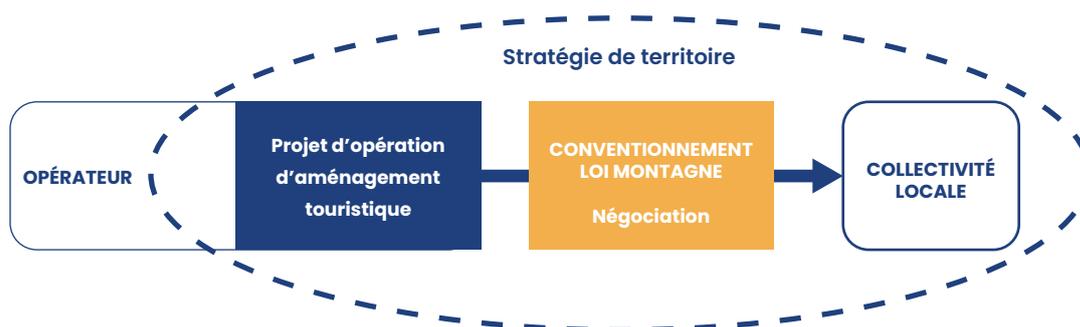
Introduit par la Loi Montagne de 1985, modifiée par la Loi Montagne 2 en 2016 et dépend du code du tourisme de l'article L342-1 à L342-5. Les autorités organisatrices des opérations d'aménagements touristiques peuvent être une commune, un groupement de communes ou un syndicat mixte regroupant des collectivités territoriales.

C'est une compétence qui s'opère de manière contractuelle par le conventionnement. Obligatoire pour toutes les opérations d'aménagements touristiques privés ou publics (hors régie), d'une certaine dimension, et qui permet à la collectivité de connaître, orienter et encadrer le développement touristique.

CE QUE PERMET LE CONVENTIONNEMENT LOI MONTAGNE

- **Connaître, maîtriser et contrôler** les aménagements les opérations d'aménagements touristiques sur le territoire.
- **Maintenir** les lits marchands et requalifier l'immobilier de loisir.
- **Renforcer** le poids des communes dans les aménagements touristiques face aux promoteurs privés.
- **Mettre en œuvre** une stratégie de destination touristique en intégrant chaque opération dans un projet de développement cohérent et créer un environnement touristique homogène et cohérent.
- Même s'il n'y a pas de mesure coercitive en cas d'absence de conventionnement, c'est le permis de construire qui va en souffrir.
- **Contribuer** au management de la destination.

ASSURER LE CONTRÔLE DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT TOURISTIQUE DEPUIS LA RÉALISATION ET TOUT AU LONG DE LA DURÉE D'EXPLOITATION



CONDITIONS D'APPLICATION

LES PRINCIPES FONDAMENTAUX

Il existe trois conditions cumulatives pour appliquer le conventionnement loi montagne :

- L'opération se situe en zone de montagne.
- L'opération n'est pas réalisée par la commune en régie.
- Il s'agit d'une opération d'aménagement touristique d'une certaine dimension.

Le conventionnement est une négociation contractuelle entre l'(les)opérateur(s) à l'initiative du projet et la collectivité locale qui établit le projet qui sera négocié en cohérence avec la stratégie territoriale (figure 1). La loi stipule que c'est l'opérateur qui doit contracter avec la commune et présenter une demande de conventionnement à la commune, en pratique, c'est souvent l'inverse (art. L342-1 du Code du tourisme).

La signature de la convention doit être préalable à toute autorisation d'urbanisme et avant la mise en œuvre de l'opération.

PRINCIPE GÉNÉRAL → UNE OPÉRATION = UN OPÉRATEUR = CONVENTION

APPLICATION ET CONTENU

LES OBJETS DU CONVENTIONNEMENT LOI MONTAGNE

- une étude d'aménagement
- un aménagement foncier et immobilier (ex : hôtel, résidence de tourisme)
- la réalisation et gestion des équipements collectifs (ex : domaine skiable, base de loisirs)
- la construction et exploitation du réseau des remontées mécaniques
- la gestion des services publics (ex : réseau de mobilité)
- l'animation
- la promotion

S'IL Y A PLUSIEURS OPÉRATEURS ET OPÉRATIONS

Par application du principe général, s'il y a plusieurs opérateurs et plusieurs opérations, il doit y avoir **autant de conventions que d'opérations**.

Elles doivent être organisées par un protocole d'accord préalable (L.342-4 Code du tourisme) qui permet de maintenir une cohérence d'ensemble entre chaque opérateur. Le(s) opérateur(s) supplémentaire(s) qui intégrerait(ent) l'opération après un accord préalable devra(ont) obligatoirement s'y soumettre. Il peut prévoir :

- l'échéancier général de l'opération,
- la détermination de l'objet des différents contrats,
- les conditions générales de réalisation.

Si plusieurs opérateurs interviennent sur une même opération → chaque opérateur doit conclure une convention avec la collectivité.

Si un aménageur cède ultérieurement le foncier à plusieurs opérateurs/promoteurs (cas de la ZAC) → il y a autant de convention que d'opérateurs, elles sont conclues au fur et à mesure qu'ils sont connus.

CONTENUS MINIMAUX ET OBLIGATOIRES

Ils sont précisés à l'article L342-2 du Code du tourisme. Tout manquement dans la convention rend la convention nulle et sans effet juridique. Le contenu des clauses obligatoire est cependant libre afin de maintenir la liberté des négociations. Le tableau ci-dessous, synthétise le contenu minimal, obligatoire (en orange) et facultatif (en bleu) selon l'objet de la convention d'aménagement touristique.

Objets Clauses	Études	Aménagement foncier	Aménagement immobilier	Réalisation et gestion des équipements collectifs	Construction et exploi- tation des remontées mécaniques	Gestion des services publics	Animation et promotion
Objet							
Durée							
Condition de prorogation et de révision							
Conditions de résiliation et de déchéance							
Conditions de dévolution des biens en fin de contrat et conditions d'indemni- sation du co- contractant							
Obligations des parties							
Participations financières							
Pénalités et sanctions							
Modalités de l'information technique, financière et comptable							

Tableau 1 : Les contenus obligatoires et facultatifs selon l'objet de la convention.

Source : inspiré de ODIT France, le conventionnement en zone de montagne, 2008, p.44.

LES ÉLÉMENTS DU CONTENU

Objet (obligatoire) : ce sur quoi porte l'opération. Plus la précision est importante, moins il y aura d'erreur d'interprétation (cf. article L342-1 du Code du Tourisme).

Durée (obligatoire) : déterminé au minimum en fonction de la durée des amortissements comptables des investissements réalisés par l'opérateur. La durée ne peut être indéterminée (cf. article L342-1 et 2 du Code du Tourisme).

Prorogation et résiliation (facultatif) : les conditions de prorogation, de résiliations et de déchéances doivent être précisées à l'origine du conventionnement et compatible avec le régime de DSP et concession si concerné (cf. article L342-1 et 2 du Code du Tourisme).

Obligation (obligatoire) : doivent être précises, contrôlable et sanctionnables. Dans le cas d'une opération d'hébergement touristiques, l'obligation peut permettre justement de garantir la conformité du projet à la réalisation en précisant :

- la réalisation du programme immobilier (délais, date d'achèvement, d'ouverture, cohérence des aménagements limitrophes),
- les conditions d'exploitations des hébergements (périodes d'ouverture, accès, transports, etc),
- les servitudes d'affectations des hébergements : éviter la sortie des lits marchands/occupés du parc immobilier et assurer la question de leur maintien,
- l'affectation de logements pour les habitants permanents et saisonniers.

Participation financière (facultatif) : les montants des participations foncières peuvent être précisée et organisée dans la limite des possibilités juridiques (ex : limité dans le cadre d'une DSP).

Pénalités et sanctions (obligatoire) : elles sont négociées entre les parties.

Modalités de l'information technique, financière et comptable

Intégration / interaction : UTN-ORIL

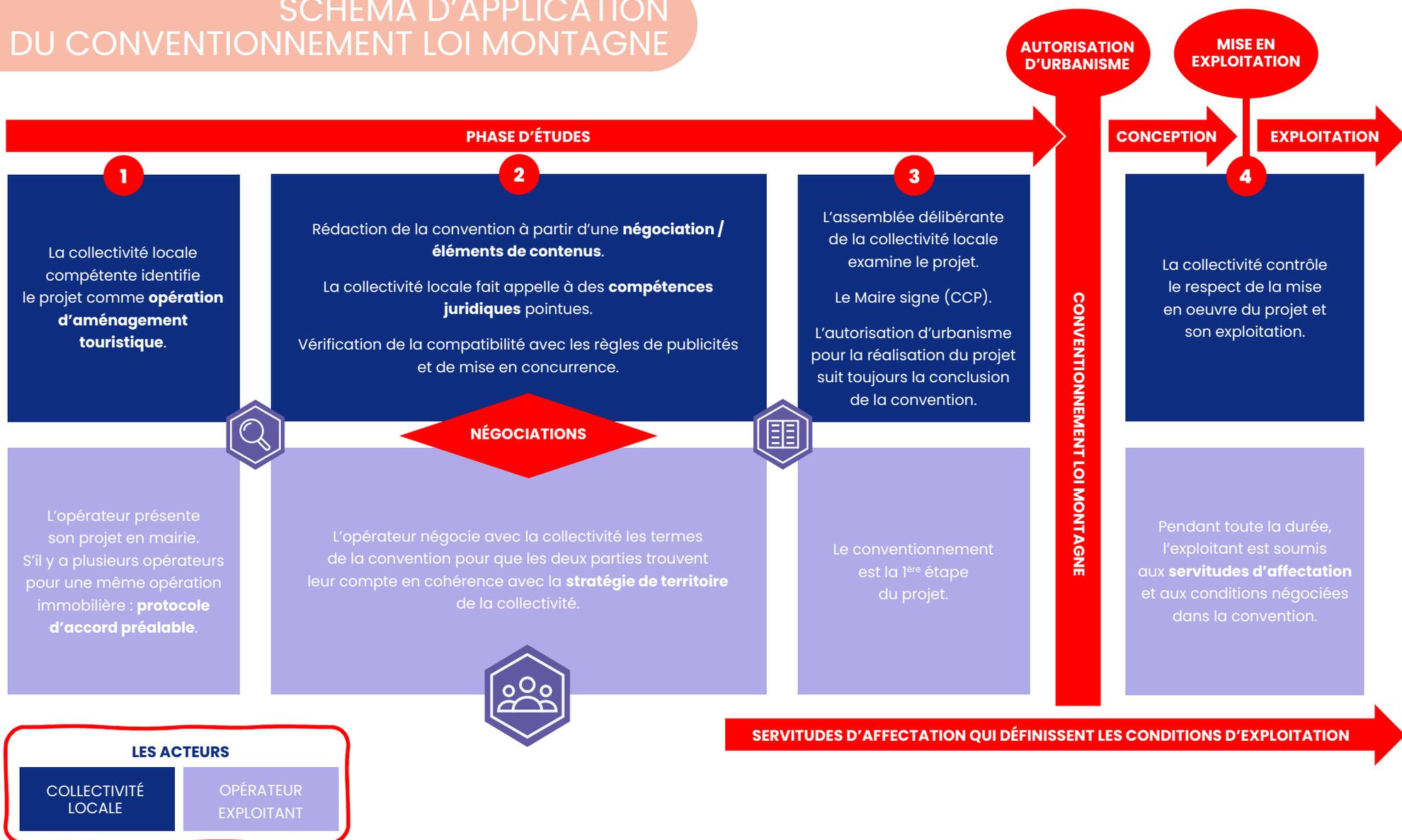
LES LIMITES

- Peu connu.
- Mesures coercitives peu appliquées.
- Déséquilibre de poids entre certaines collectivités face aux gros opérateurs → besoin de compétences et/ d'un accompagnement en ingénierie.
- Le CLM n'est pas rattaché au code de l'urbanisme et ne fait pas partis des documents d'urbanisme → pas de sanction prévue en cas d'absence de conventionnement.

QUELQUES REMARQUES

- Le conventionnement ne peut être relié au règlement du PLU TA Grenoble, 22 avril 2014, N°1104068-1104920 ni aux OAP Mais peut/doit être rappelé dans les docs d'urbanisme.
- Le conventionnement n'a pas de lien avec le permis de construire Réponse à QE n°12862 de M. Pierre-Reymond du 08/04/2010

SCHÉMA D'APPLICATION DU CONVENTIONNEMENT LOI MONTAGNE



CADRE RÉGLEMENTAIRE

CODE DU TOURISME

Article L342-1

« En zone de montagne, la mise en œuvre des opérations d'aménagement touristique s'effectue sous le contrôle d'une commune, d'un groupement de communes ou d'un syndicat mixte regroupant des collectivités territoriales. Sauf recours à la formule de la régie, cette mise en œuvre s'effectue dans les conditions suivantes :

1° Chaque opérateur doit contracter avec la commune ou le groupement de communes ou le syndicat mixte compétent ;

2° Chacun des contrats porte sur l'un ou plusieurs des objets constitutifs de l'opération touristique : études, aménagement foncier et immobilier, réalisation et gestion des équipements collectifs, construction et exploitation du réseau de remontées mécaniques, gestion des services publics, animation et promotion. »

Article L342-2

« Les contrats établis à cet effet et, si un contrat porte sur plusieurs des objets constitutifs, pour chacun de ces objets prévoient à peine de nullité :

1° L'objet du contrat, sa durée et les conditions dans lesquelles il peut éventuellement être prorogé ou révisé ;

2° Les conditions de résiliation, de déchéance et de dévolution, le cas échéant, des biens en fin de contrat ainsi que les conditions d'indemnisation du cocontractant dont, le cas échéant, celles relatives aux biens financés par l'aménageur ou l'exploitant et non amortis en fin de contrat. Dans le cas des conventions de remontées mécaniques, l'indemnisation pour les biens matériels est préalable à la résiliation du contrat ;

3° Les obligations de chacune des parties et, le cas échéant, le montant de leurs participations financières ;

4° Les pénalités ou sanctions applicables en cas de défaillance du cocontractant ou de mauvaise exécution du contrat ;

5° Pour ceux ayant pour objet l'aménagement foncier, la réalisation et la gestion d'équipements collectifs, la gestion de services publics, les modalités de l'information technique, financière et comptable qui doit être portée à la connaissance des communes ou de leur groupement ou du syndicat mixte ; à cet effet, le cocontractant doit notamment fournir chaque année un compte rendu financier comportant le bilan prévisionnel des activités et le plan de trésorerie faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses. »

Article L342-3

« Conformément aux dispositions de l'article 34 de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession, la durée de ces contrats est modulée en fonction de la nature et de l'importance des investissements consentis par l'aménageur ou l'exploitant.

Lorsque la durée résiduelle d'un contrat portant sur le service des remontées mécaniques défini à l'article L. 342-9 est insuffisante pour permettre l'amortissement normal d'investissements supplémentaires demandés par la personne publique délégante pour moderniser les infrastructures existantes, les parties peuvent convenir, par voie d'avenant, des conditions d'indemnisation du délégataire pour lesdits investissements qui ne seraient pas amortis au terme du contrat. La personne publique peut se faire rembourser tout ou partie du montant de cette indemnisation par le nouveau cocontractant désigné pour poursuivre l'exploitation du service. »

Article L342-4

« Lorsque la mise en œuvre de l'opération d'aménagement suppose la conclusion de plusieurs contrats, les relations de la commune, du groupement de communes ou du syndicat mixte et des différents opérateurs sont organisées par un protocole d'accord préalable qui peut prévoir l'échéancier général de l'opération, déterminer l'objet des différents contrats particuliers et fixer les conditions générales de réalisation, de gestion et de transfert entre les parties des équipements collectifs et des services publics ainsi que les principes régissant les obligations financières entre les parties. Les contrats particuliers conclus pour chaque objet respectent les dispositions du protocole d'accord. »

Article L342-5

« Lors de leur prorogation ou de leur révision, les contrats signés avant le 10 janvier 1985 doivent être mis en conformité avec les dispositions de la présente section. Les conditions d'application de la présente section sont, en tant que de besoin, définies par décret. »

SOURCES

- ODIT France. Mini-Guide. Le conventionnement en zone de montagne. Connaître le dispositif pour maîtriser l'aménagement touristique. 2008. 84p. (Ingénierie touristique, n°24).
- Atout France. La réhabilitation de l'immobilier de loisir dans les stations de montagne. 2018. 121p. (Ingénierie et développement touristique, n°63).
- Cerema
- Légifrance

#ActivateurDeTourismes

