

2020

Commune La Plagne Tarentaise

Direction Aménagement du  
Territoire, urbanisme,  
environnement



**[COMMUNE LA PLAGNE TARENTEISE  
APPEL À PROJETS – BAIL A CONSTRUCTION  
TERRAIN NU – PROJET TOURISTIQUE COCHES  
OBSERVATOIRE HAUT– REGLEMENT DE  
CONSULTATION/PROGRAMME]**

Règlement de la consultation.

## Table des matières

I.	DÉSIGNATION GÉNÉRALE .....	4
1.	Plan de situation : .....	4
2.	Périmètre du projet:.....	6
3.	Nature du bien mis en vente : .....	12
4.	Adresse : .....	12
5.	Désignations cadastrales : .....	12
6.	Superficie : .....	13
7.	Situation juridique : .....	13
8.	État d'occupation actuel : .....	13
II.	CONTEXTE HISTORIQUE, URBAIN ET RÈGLEMENTAIRE.....	14
III.	RAYONNEMENT ET POSITIONNEMENT TOURISTIQUE DE LA COMMUNE .....	19
IV.	PROGRAMME DE L'OPÉRATION .....	30
1.	Programme fonctionnel et urbanistique .....	30
V.	OBLIGATIONS À LA CHARGE DE L'ACQUÉREUR.....	31
1.	Demande d'autorisation d'urbanisme .....	31
VI.	PRÉSENTATION DES OFFRES PAR LES CANDIDATS.....	32
1.	Présentation du projet .....	32
1)	SUR LE PROJET .....	32
2)	SUR LE CANDIDAT : .....	33
3)	SUR LES CONDITIONS SUSPENSIVES DEMANDÉES.....	33

---

2.	Proposition de loyer annuel .....	34
VII.	RENSEIGNEMENTS/VISITES .....	36
VIII.	CHOIX DE L'ACQUÉREUR .....	37
IX.	ANNEXES :.....	38

## I. DÉSIGNATION GÉNÉRALE

### 1. Plan de situation :

**La commune La Plagne Tarentaise a été créée le 1er janvier 2016 et regroupe les 4 communes suivantes : Bellentre, la Côte d’Aime, Macot La Plagne et Valezan.**

Les élus ont mené cette réflexion de création d’une commune nouvelle autour d’un véritable projet politique pour vivre ensemble dans un esprit de solidarité. L’objectif était de construire une nouvelle commune permettant de répondre au mieux aux besoins des habitants des quatre communes.

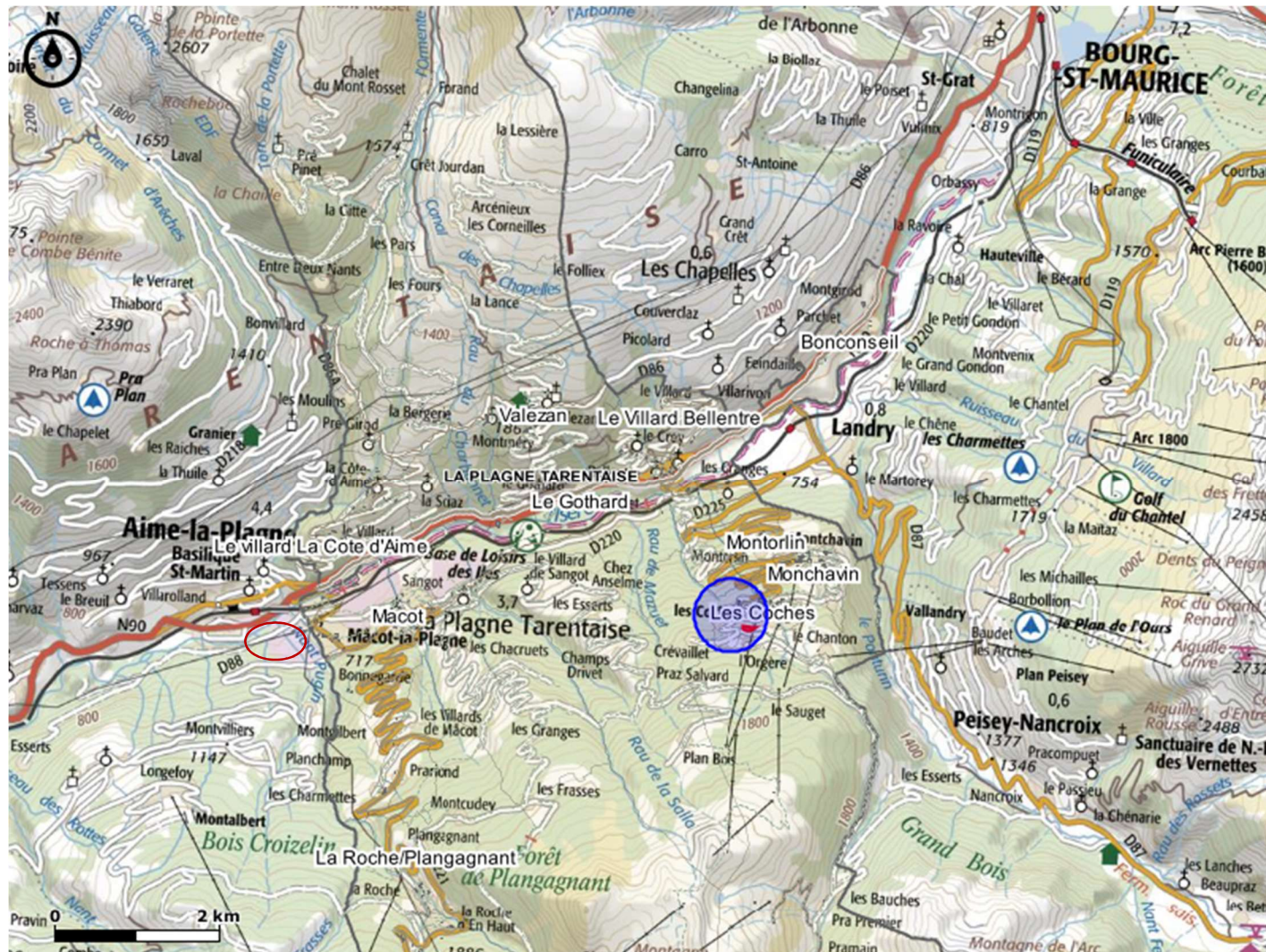
**Les communes déléguées de Bellentre et de Macot La Plagne sont également supports de stations de La Plagne :**

- **Montchavin La Plagne et Les Cochets pour Bellentre.**
- La Roche, Plagne 1800, Plagne Centre, Belle Plagne, Plagne Bellecôte, Plagne Villages et Plagne Soleil pour Macot La Plagne.

Les communes déléguées de La Côte d’Aime et de Valezan sont quant à elle situées sur le Versant du Soleil et ont chacune des spécificités propres.

**La Plagne Tarentaise en chiffres :**

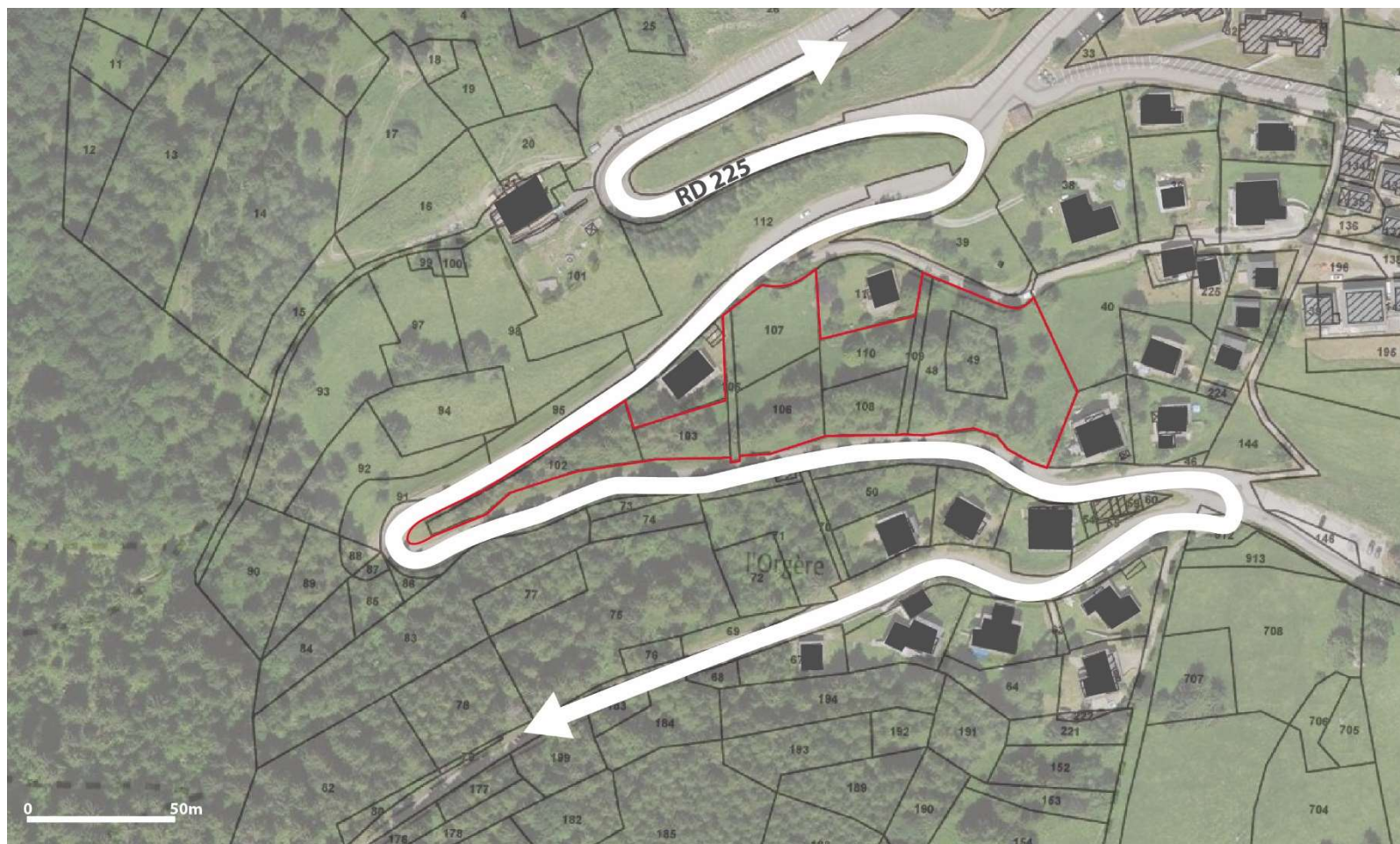
- 3 858 habitants et 59 973 lits touristiques
- Superficie 9 607 ha.

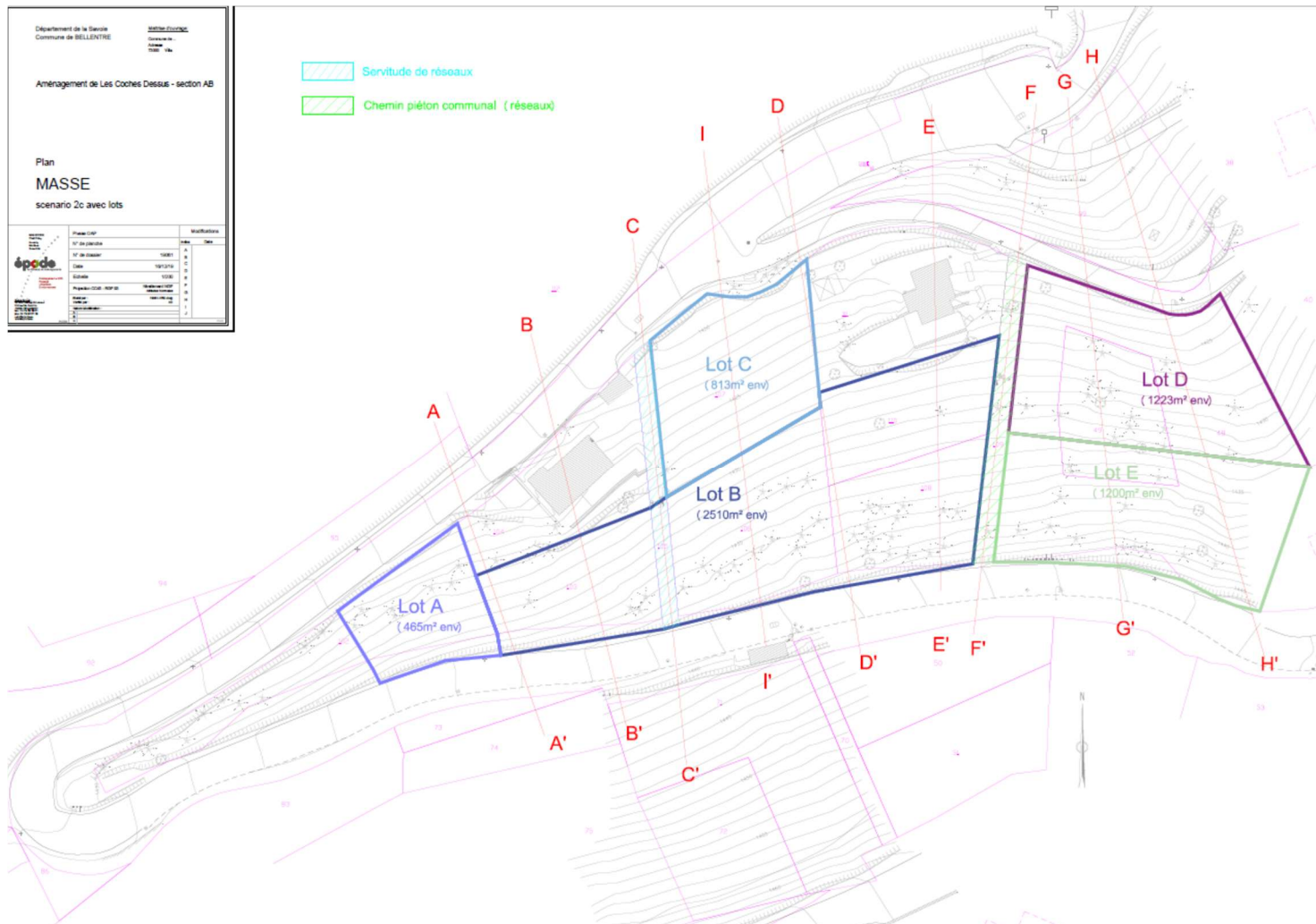


Au sommet de la station des Coches-commune déléguée de Bellentre- Commune La Plagne Tarentaise

2. Périmètre du projet :







Lots mis à bail A à E (possibilité de répondre sur 1 ou plusieurs lots)









Vue exceptionnelle, vue Mont Blanc, sans vis-à-vis, accessible depuis la voie communale

3. **Nature du bien mis à bail :** Terrain nu à bâtir

4. **Adresse :**

Les Cochets  
Route des Bauges  
Commune déléguée de Bellentre  
73210 La Plagne Tarentaise

5. **Désignations cadastrales :**

Parties des parcelles :

- 038 section AB 102p
- 038 section AB 103
- 038 section AB 105
- 038 section AB 106
- 038 section AB 107
- 038 section AB 110
- 038 section AB 108
- 038 section AB 109
- 038 section AB 49
- 038 section AB 48

## 6. Superficie :

Superficie du terrain : environ 6 500 m<sup>2</sup>

Ce site d'environ 6 500 m<sup>2</sup> est exceptionnel en termes d'accès, de vue, d'accessibilité au domaine skiable. Il est propice à la réalisation d'un projet de qualité.

Le tènement foncier est divisé en 5 lots. La réponse à l'appel à projet peut se faire sur un ou plusieurs lots. Il convient de préciser sur quel lot la réponse est faite.

7. **Situation juridique** : pleine propriété de la commune

8. **État d'occupation actuel** : non occupé

## 9. Type de projets envisageables :

Outre les garanties sur les candidats, les critères principaux de l'appel à projets sont :

- Destination touristique
- Projet classé 3\* Atout France minimum
- Bail à construction 50 ou 99 ans
- Mode de gestion proposé favorisant la commercialisation à long terme du bâtiment
- Qualité architecturale-prise en compte de l'environnement/performance énergétique
- Optimisation de l'emprise foncière
- Récupération eaux de pluie dans une démarche de DD puis dilution des eaux pluviales

Dans un souci d'amélioration de l'accueil client et conformément au SCOT de Tarentaise, les séjours ne devront pas être commercialisés du samedi au samedi.

## II. CONTEXTE HISTORIQUE, URBAIN ET RÈGLEMENTAIRE

### 1. Historique :

En 1942, le site de La Plagne a été reconnu comme " site de classe internationale " par la " Mission 42 " chargée par l'Etat Français de répertorier les sites susceptibles d'accueillir une station de ski.

A la fin des années 50, la vallée de la Tarentaise n'échappe pas au dépeuplement des villages aux profits des villes.

Le Canton d'Aime n'a pas de débouché à offrir à la jeune génération. La population est surtout composée d'agriculteurs et de bûcherons, pratiquement toutes les familles sont propriétaires d'un lopin de terre cultivé pour sa propre consommation. Les cultures intensives et rentables sont impossibles en raison des petites superficies de terrains.

En 1958, le docteur BORRIONE, maire d'Aime, chef-lieu du Canton, lance un appel à la population et lui expose la gravité de la situation. Il y a lieu de freiner le déclin des ressources locales et de parer au manque d'activités rémunératrices. A la suite de cette réunion, un comité composé de responsables appartenant aux diverses communes du Canton crée le Comité de Défense des Intérêts Economiques du Canton d'Aime chargé de développer le tourisme sous toutes ses formes. Les **Communes de Bellentre**, Macot, Aime et Longefoy se groupent en un syndicat : le Syndicat Intercommunal de la Grande Plagne (SIGP), présidé par le docteur BORRIONE, et devient l'autorité compétente assurant la coordination des études et du développement du site de la Plagne. Dès 1960, le plateau de La Plagne commence à s'aménager.

**En 1972, dix ans après la création du SIGP, Bellentre voit enfin une station naître sur son territoire. En 1980 ce sera le tour des Coches. Avec ses 10 000 lits touristiques, la station constitue l'élément essentiel de l'économie bellentreise. Elle est dotée d'un espace de remise en forme aqualudique unique sur le domaine de Paradiski et mise sur une clientèle familiale à travers sa labellisation « Famille Plus ».**

La commune déléguée de Bellentre s'attache depuis quelques années à rénover son important patrimoine communal. En raison de sa situation sur le GR5, la commune a entrepris un ambitieux programme de rénovation et d'entretien des sentiers de randonnée afin d'offrir une offre de tourisme estival de qualité. Son usine d'épuration en service depuis septembre 2010 utilise un procédé de retraitement écologique très innovant.

Pour la commune déléguée de Bellentre, les enjeux majeurs des prochaines années se concentrent autour de la lutte contre les lits « froids » et de la création de lotissements pour les habitants permanent à Montchavin .

Sans cesse, les acteurs du territoire ont mis en place des actions de développements, d’animations et de communications qui mettent au premier plan international la Plagne.

Le présent appel à projet a pour objet de poursuivre la dynamique menée jusqu’à présent afin de proposer un projet ambitieux, innovant, permettant à la station des Coches de proposer à sa clientèle un nouveau type d’hébergement dans un site d’exception.

## 2. Urbain :

**Ce nouveau projet devra s'intégrer pleinement dans les objectifs politiques, notamment :**

ORIENTATION « renforcer un développement touristique « 4 saisons » cohérent et restructuré

### Axe 1 : renforcer les valeurs identitaires

Valoriser le patrimoine architectural des villages et « stations ».

Renforcer les valeurs identitaires du territoire à travers la valorisation des ressources historiques, culturelles, patrimoniales et les savoir-faire.

### Axe 2 : Créer des pôles d'activité complémentaires

Inventorier, classier et promouvoir les sites touristiques du territoire à travers la création de pôles thématiques.

Soutenir et favoriser la rénovation de l'immobilier touristique.

Favoriser une offre d'hébergement touristique structurée composée de pôles marchands complémentaires, répondant au positionnement et aux publics-cibles identifiés.

Conforter et développer l'offre hôtelière et assurer sa pérennité.

### Axe 3 : Structurer l'offre touristique 4 saisons

Une stratégie de marketing expérientiel visant à structurer le catalogue de produits actuels, à compléter l'offre « des expériences sportives & famille 4 saisons » et à faciliter l'accès unique à l'offre touristique des stations <https://www.laplagneresort.com/>.

Favoriser le développement de la multi-saisonnalité.

Valoriser et développer les activités sportives et familiales en toutes saisons.

### Axe 4 : Poursuivre les projets d'aménagement structurants

Poursuivre la modernisation du parc des remontées mécaniques par du renouvellement et de l'optimisation.

### Axe 5 : Limiter la consommation d'espace

Afin de conserver la qualité des paysages et de protéger l'environnement, les projets de construction doivent optimiser l'utilisation des terrains afin d'éviter l'étalement urbain. La densification des constructions est un enjeu majeur.

**Il est donc attendu de la part de tous les nouveaux projets sur La Plagne Tarentaise :**

- **Une ouverture pendant les périodes de dates officielles de fermeture et ouverture de la station (été et hiver) même plus si possible.**
- **Un montage permettant la meilleure occupation du bâtiment sur le plus long terme.**
- **Une commercialisation différente que du samedi au samedi.**



### 3. Réglementaire de la zone :

#### a. Réseaux :

Annexe 1 plan non mis à jour des réseaux

#### b. PPRm et PPRI

**Plan de Prévention du Risque Minier (PPRm) :** <http://www.savoie.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/Base-de-donnees-PPR/Plans-de-prevention-des-risques-miniers-PPRM/Plan-de-prevention-des-risques-miniers-Aime-Macot-la-Plagne>

**Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI de l'Isère) :** <http://www.savoie.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/Base-de-donnees-PPR/Plans-de-prevention-des-risques-d-inondations-PPRI/PPRI-Tarentaise-mediane>

#### c. PIZ

Zone G1

<https://www.laplagne-tarentaise.fr/wp-content/uploads/2019/04/PIZ-Coches.pdf>

#### d. PLU :

Le terrain est situé en zone UTdz et UDcz au Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans le PLU.

<https://www.laplagne-tarentaise.fr/urbanisme/documents-durbanisme/bellentre/>

### e. Données complémentaires sur le site

**Topographie :**

Annexe 2 Le plan topographique est disponible

**Etude de sol :**

Etude de sol n'est pas disponible

**Règlement local publicité**

<https://www.laplagne-tarentaise.fr/urbanisme/reglement-local-de-publicite-rlp/>

### III. RAYONNEMENT ET POSITIONNEMENT TOURISTIQUE DE LA COMMUNE

#### 1. Economie :

Les principales activités économiques sont majoritairement l'activité touristique puis les professions du BTP et artisanales, de l'agriculture.

**Plus de 24 % de la richesse touristique et 17 % de l'emploi salarié de la région Auvergne Rhône-Alpes sont issus de Tarentaise.**

**Plus de 50 % du PIB et 20 % de l'emploi salarié de la Savoie proviennent de l'activité touristique et sont majoritairement issus du territoire de Tarentaise.**

Les chiffres clés (source INSEE 2012) :

- **Taux d'actifs en apprentissage ou en stage : 2 % soit environ 825 apprentis.**
- **Emplois saisonniers en Tarentaise : 30 000 actifs.**
- **Taux de création d'entreprise 11 %.**
- 7 000 entreprises en Tarentaise pour 30 000 salariés à l'année.
- **19 464 000 nuitées** en Tarentaise : 30 % des nuitées réalisées sur le territoire Savoie/Haute-Savoie.
- **+ de 3 Milliards d'€ de chiffre d'affaire** de l'activité touristique dont 35 % provenant de la clientèle étrangère.

La vallée de la Haute Tarentaise est un haut lieu du tourisme et des sports de montagne.

La Plagne Tarentaise, commune de près de 4 000 âmes, bénéficie d'une **renommée mondiale grâce à la présence sur son territoire des stations de la Plagne, qui forment, avec les Arcs, le 2ème plus grand domaine skiable relié du monde.** Sa notoriété est également renforcée par la base internationale d'eaux vives où se déroulent des compétitions de très haut niveau, notamment en canoë-kayak.

## 2. Dynamisme touristique du site :

Avec ses plus de 60 000 lits touristiques, la Plagne Tarentaise et plus de 70 000 lits sur le territoire de la Grande Plagne, il existe un large panel d'activités été comme hiver : ski alpin, snowboard, ski de fond et de randonnée, raquettes, bobsleigh... en hiver, et golf, piscine, cyclotourisme, tennis, VTT, tir à l'arc, canoë-kayak, rafting, hydrospeed, tyrolienne, pumptrack... en été.

Le territoire accueille également de nombreux événements sportifs et culturels.

**La commune de La Plagne Tarentaise possède de nombreux atouts qui lui confèrent une position stratégique indéniable sur le marché touristique de la montagne (été comme hiver) à l'échelle nationale et internationale.**

Activité sur le net :

- Site web : <https://www.la-plagne.com/>  
<https://www.laplagne-tarentaise.fr/>
- Facebook: <https://fr-fr.facebook.com/LaPlagne/>
- <https://www.laplagneresort.com/>

**La station attire une clientèle de séjour, familiale et sportive.** La station se trouve sur le territoire de 3 communes : Aime-La-Plagne, La Plagne Tarentaise et Champagny à l'origine **soit 225 km - 128 pistes - 94 remontées mécaniques. 50% du domaine skiable est en pistes bleues et vertes. L'accès est facilité pour tous les niveaux.**

La Plagne comprend 10 stations. Toutes sont aussi différentes les unes que les autres d'un point de vue des équipements, des activités et de l'architecture. Sa spécificité est que l'ensemble des sites est skis aux pieds.

Le domaine skiable de La Plagne est géré par la Société d'Aménagement de La Plagne et le Syndicat Intercommunal de la Grande Plagne.

L'ensemble des travaux prévu dans le Plan Pluriannuel d'Investissement est lié au confortement, la sécurisation et à l'optimisation des appareils. L'objectif est de diminuer le nombre d'appareil et de sécuriser l'enneigement artificiel avant les périodes de Noël. Pour ce faire, il est notamment prévu une extension de la retenue d'altitude de La Forcle, une augmentation de la capacité de production instantanée par le renouvellement des perches.

**Depuis 2003, La Grande Plagne, Les Arcs et Peisey Nancroix composent Paradiski. 425 km de piste - 261 pistes de ski (1/2 en vert et bleu) 118 remontées mécaniques dont 3 téléphériques. Paradiski est le deuxième domaine skiable de Tarentaise de par ses principales caractéristiques.**

Le domaine nordique permet une diversification de l'offre qui est également en lien avec les sentiers piétons. 131 km de pistes composent ce domaine. L'objectif est d'optimiser les pistes et de gérer la cohabitation fondeurs/alpins.

A Plagne Centre, il y a une piste de luge naturelle. De nombreuses activités sont proposées en parallèle sur toutes les stations : patinoire, bowling, cinéma, musée ....

**En 2015-2016 la fréquentation station augmente de +3,6%, la consommation de ski sur La Plagne progresse de +2,2%.**

Activité touristique estivale :

Si le fondement de l'offre touristique est le ski et l'hébergement touristique, la station propose un large choix d'activités avec 3 ambiances différentes : authenticité, sportivité et détente en pleine nature : centre aqua-ludique, centre de forme et bien-être, sentiers, escalades, alpinisme, parapente, via ferrata, des tyroliennes, accrobranches, tir à l'arc, équitation, cataraft, canyoning, kayak, hydro speed, rafting, trails, itinéraires de randonnée.

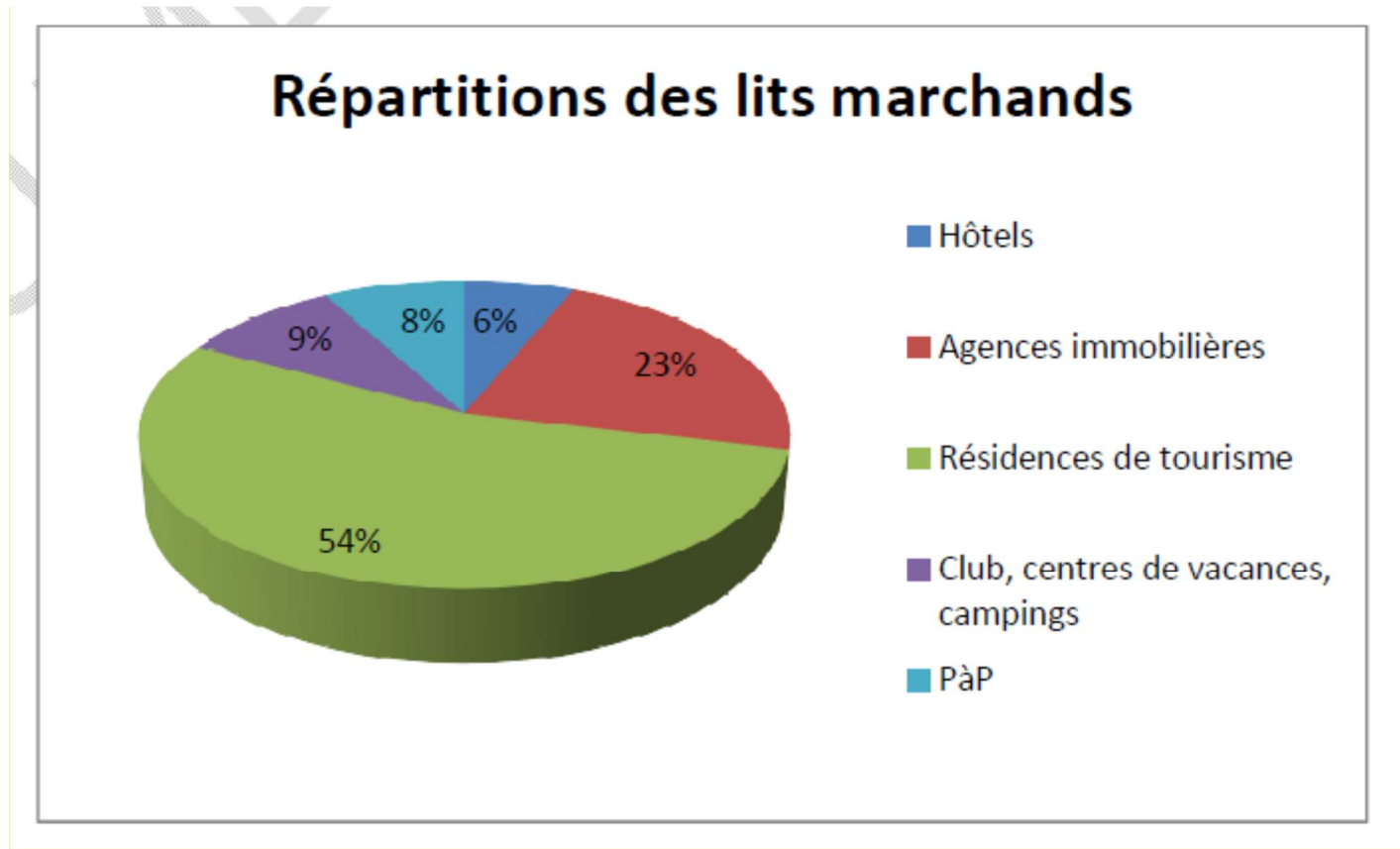
Le VTT se développe avec l'aménagement de sentiers, l'ouverture de 15 remontées mécaniques en période estivale (descente, balade, ...), des partenariats avec les commerçants, l'installation des bornes de recharge pour les vélos électriques, des centres de lavage, ... la création d'un bike park et un pumptrack.

Le souhait de la commune est de développer la saison d'été et de dynamiser le territoire à l'année afin de permettre de vivre sur le territoire à l'année.

La Plagne Tarentaise bénéficie d'une base de loisirs avec un plan d'eau et la pratique des sports d'eau vive (hydro speed, rafting, canoë, ...) pour la dynamique de vallée.

**Globalement sur le territoire l'offre d'activité est quasi infinie.**

### 3. Typologies d’hébergements touristique-perspectives



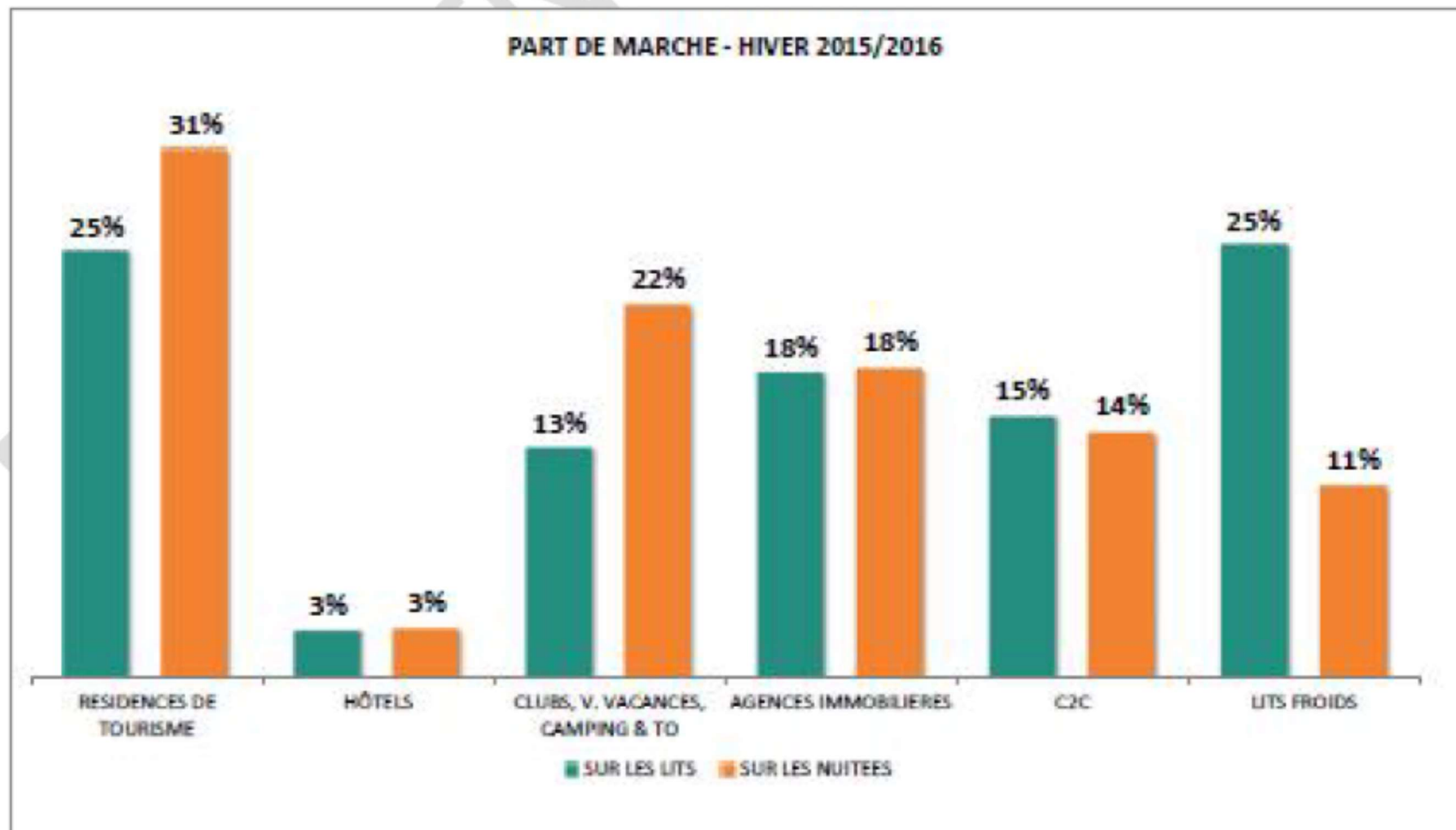
Voir tableau ci-dessous:

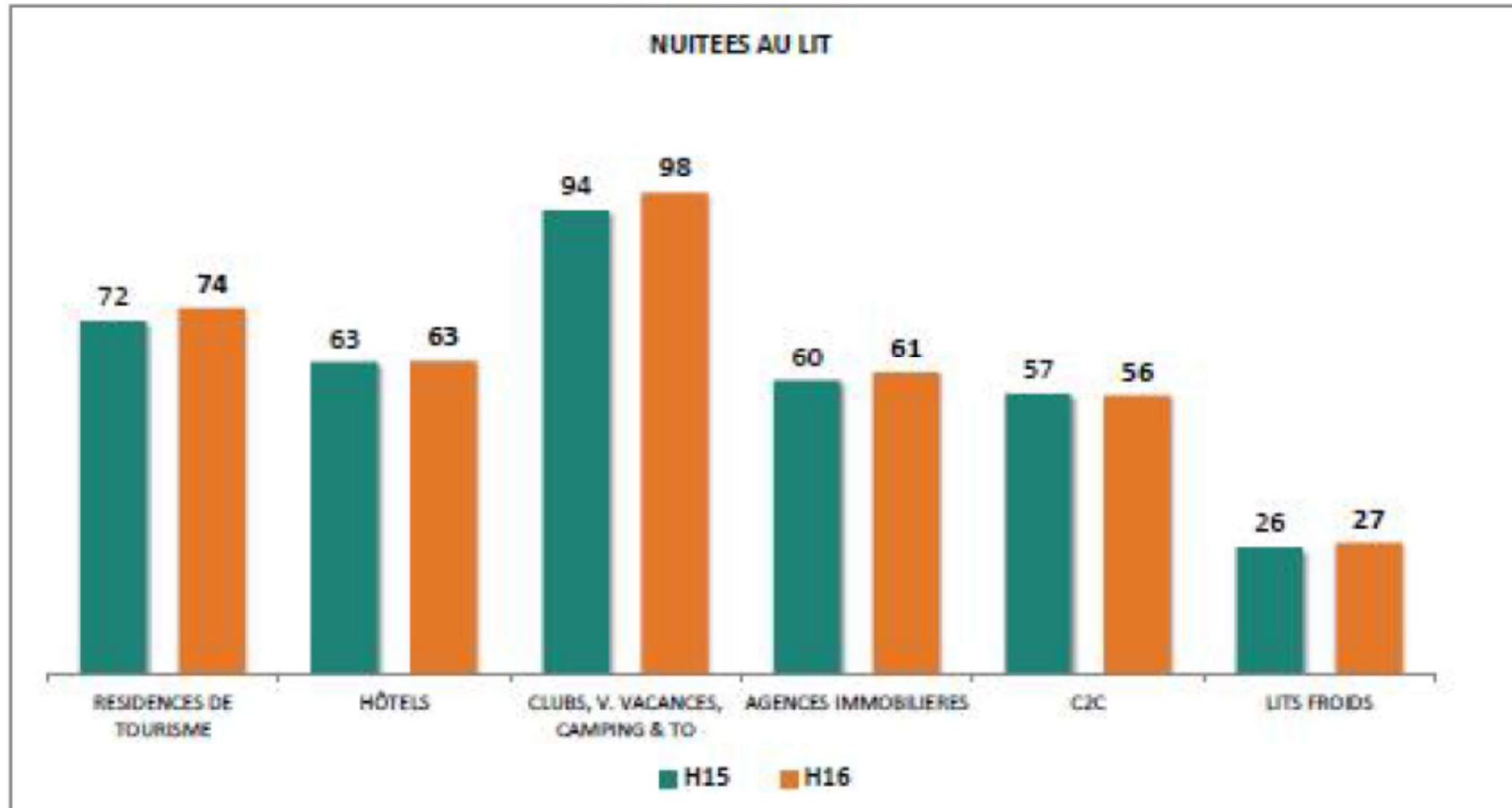
		<b>Capacité d'accueil</b>				<b>Nuitées produites</b>			
		<b>Nombre de lits</b>				<b>Nombre de nuitées</b>			
		H15	H16	Evo vs H15 (en nb lits)	Evo vs H15 (en %)	H15	H16	Evo vs H15 (en nb de nuitées)	Evo vs H15 (en %)
LITS CHAUDS	RESIDENCES DE TOURISME	13 769	13 397	-372	-2,7%	986 046	995 962	9 916	1,0%
	HÔTELS	1 480	1 475	-5	-0,3%	93 671	93 638	-32	-0,0%
	CLUBS, V. VACANCES, CAMPING & TO	7 003	7 212	209	3,0%	658 254	703 712	45 458	6,9%
	AGENCES IMMOBILIERES	9 639	9 553	-86	-0,9%	574 085	583 594	9 508	1,7%
	<b>Total</b>	<b>31 891</b>	<b>31 637</b>	<b>-254</b>	<b>-0,8%</b>	<b>2 312 056</b>	<b>2 376 906</b>	<b>64 849</b>	<b>2,8%</b>
LITS TIEDES (PARTICULIERS)	GITES, C2C, LP	7 247	8 186	939	13,0%	410 777	462 325	51 548	12,5%
LITS FROIDS	RESIDENCES SECONDAIRES	14 299	13 614	-685	-4,8%	369 067	362 769	-6 298	-1,7%
STATION	<b>TOTAL</b>	<b>53 437</b>	<b>53 437</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>3 091 900</b>	<b>3 202 000</b>	<b>110 100</b>	<b>3,6%</b>
						<b>JOURNEES DE SKI CONSOMMEES</b>	<b>2 430 263</b>	<b>2 484 679</b>	<b>54 416</b>

De 2009 à 2016, la station La Plagne bénéficie de +1,42. % de capacité d'accueil créé, perd -8,91% de lits chauds tout en constatant une hausse des nuitées de +2,8%.

La moitié de la clientèle des hôtels et des clubs, centres de vacances, tours opérateurs sont des étrangers. Les anglais représentent 1/5 des parts du marché.







Source: Observatoire de l'activité touristique - G2A 2016

**La destination de La Plagne en 2015-2016 est en hausse de fréquentation de 3,6% générant 110 100 nuitées supplémentaires.**

**Les résidences de tourisme, clubs et villages vacances sont considérés comme des lits chauds. Le secteur des lits chauds de La Plagne est en progression.**

D'après les dernières études, Plagne Bellecôte voit son nombre de nuitées augmenter + 12% de nuitées (augmentations de lits en agences immobilières) tandis que Plagne 1800 est en baisse (-0,3%) impactée par les fins de baux. La rénovation des dernières années des logements touristiques à la Plagne 1800 a fait perdre 20%-30% du parc mais a grandement amélioré la qualité des logements et une meilleure commercialisation.

**Il est constaté un engouement pour l'hôtellerie haut de gamme. Des projets devraient voir le jour dans les années à venir afin de satisfaire cette demande.**

**La part des résidences de tourisme sur la station est plus importante que sur le territoire de l'APTV (54 % contre 39%).** Les baux de nombreuses résidences sont en cours de renégociation afin de les maintenir dans le circuit professionnel.

#### 4. Projet politique de développement

Renforcer les valeurs identitaires :

- Valoriser les ressources historiques, culturelles, patrimoniales et les savoir-faire,
- Fédérer les acteurs autour d'un même projet.
- Développer l'activité touristique tout en préservant l'activité agricole, le paysage et le cadre de vie.

Créer des pôles d'activités complémentaires :

- Inventorier, classifier et promouvoir les sites touristiques en créant des pôles thématiques,
- Prévoir un règlement d'aménagement spécial pour chaque pôle thématique,
- Favoriser une offre d'hébergement touristique structurée.
- Simplifier les déplacements.

Organiser la mobilité touristique :

- Mettre en œuvre un plan de mobilité,
- Favoriser le développement du vélo,
- Faciliter la connexion entre les stations ou villages,
- Améliorer l'accès aux stations.

Structurer l'offre touristique « 4 saisons » :

- Améliorer la signalisation,
- Développer un outil technique performant qui facilite la commercialisation et la réservation en ligne.

- Faire vivre une expérience aux clients.
- Diversifier les activités afin de développer et garantir une dynamique 7/12 mois

Projets d'aménagement structurants :

- Poursuivre la modernisation du parc de remontées mécaniques par du renouvellement et de l'optimisation
- Sécuriser l'enneigement en début de saison.

Pérenniser le parc marchand et favoriser la rénovation immobilière.

- Octroyer la surface de plancher supplémentaire pour faciliter l'autofinancement de la rénovation.
- Développer l'offre d'hôtellerie haut gamme.
- Intégrer le projet d'hôtellerie haut de gamme de plein air prévu au SCOT.
- Conventionner conformément à l'article 42 de la loi Montagne tout nouveau projet d'hébergement touristique.
- Inciter la requalification et commercialisation des lits diffus (cristaux paradiski-mission LICHO-)
- Intervenir avant la fin des baux afin d'accompagner la sortie des baux et proposer des solutions de commercialisation des biens
- Acheter des appartements, requalifier et louer par l'intermédiaire de la Foncière (SEM RENOV)

Intervenir sur l'amélioration qualitative des espaces publics :

- Travailler en synergie avec les partenaires privés de la station acteur d'une requalification
- Intervention dans les galeries
- Réfection voiries
- Espace vers
- Signalétique

Lutter contre l'étalement urbain

- Optimiser le foncier
- Densifier

5. Atouts majeurs des Coches site de l'appel à projets :

**Les atouts majeurs sont :**

- **Centre du domaine skiable Paradiski**
- **L'environnement exceptionnel (vue, proximité piste de ski, de la voie communale)**
- **Tous les acteurs de la commune et de la station dynamique, en constante évolution**
- **Renommée internationale**
- **Les facilités d'accès et transport**

## IV. PROGRAMME DE L'OPERATION

### 1. Programme fonctionnel et urbanistique

Le projet proposé devra obligatoirement répondre aux exigences suivantes :

1. Projet touristique innovant de catégorie minimum 3\* Atout France
2. Projet prenant en compte l'environnement, l'efficacité énergétique (HQE, Minergie, Effinergie, BBC....)
3. S'adapter au style architectural des bâtiments voisins et respecter l'environnement alentour ;

Le projet proposé devra promouvoir l'image de la station et de sa fonction à travers, notamment, une architecture inspirée des caractéristiques locales.

L'architecte conseil de la commune peut accompagner le projet.

4. Respecter le PLU, PIZ, PPRm et PPRi;
5. Logement pour les saisonniers sur site : un lit dédié aux saisonniers devra être créé pour 10 nouveaux lits touristiques (SCOT)
6. Réaliser le nombre de places de stationnement conformément au PLU.
7. **Impérativement respecter le planning ci-dessous :**
  - **Retour candidature appel d'offre 30 avril 2020**
  - **Signature compromis juillet 2020**
  - **Dépôt PC avant 30/10/2020**
  - **Obtention PC + délais recours 30/06/2021**
  - **Début travaux (DOC) 01/07/2021**
  - **Fin travaux 15/12/2023**

## V. OBLIGATIONS À LA CHARGE DU PRENEUR

### 1. Demande d'autorisation d'urbanisme

L'opération objet du présent programme fera l'objet du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme (PC).

L'obtention des autorisations sera prévue dans la promesse de bail à construction en condition suspensive de la réitération par acte authentique du bail devant notaire. En conséquence, en cas de défaillance de cette condition, le protocole sera considéré comme nul et non avenue et chacune des parties sera déliée de ses engagements sans aucune indemnité de part et d'autre.

Il est précisé que constitue obligatoirement une condition suspensive, l'obtention de l'autorisation d'urbanisme **conforme aux prescriptions relatées dans le document d'urbanisme opposable.**

### 2. Frais divers à la charge de l'opérateur

- VRD, extension réseaux si nécessaire
- Dévoisement et reprise des réseaux si nécessaires
- L'opérateur prendra à sa charge le surcoût à la construction si l'étude de sol s'avère défavorable
- Dépollution des terrains si nécessaire
- En concertation avec la communauté de communes des Versants d'Aime, implantation des conteneurs semi enterré nécessaires au projet sur l'emprise du projet (intégrer au PC) et financés par l'opérateur
- Renforcement alimentation électrique si nécessaire.

## VI. PRÉSENTATION DES OFFRES PAR LES CANDIDATS

Aucune indemnité ne sera octroyée aux candidats concernant l'élaboration de leur dossier de candidature.

### 1. Présentation du projet

#### 1) SUR LE PROJET

1. La désignation du ou des lots sur lesquels porte la candidature (A à E).
2. une **note de présentation** du projet précisant :
  - le programme envisagé
  - la nature des constructions envisagées précisant le choix des matériaux, performance énergétique, environnement
  - le planning prévisionnel de l'opération
  - une étude préliminaire de marché
  - la stratégie de commercialisation de l'établissement (communication/public ciblé etc...)
  - le mode de gestion à long terme du bâtiment
3. le **montant global des investissements** prévus, un bilan prévisionnel d'opération, le plan de financement envisagé (montant des fonds propres, taux de rentabilité exigé des fonds propres, montant des emprunts ...)
4. Une fiche précisant l'**identité de l'opérateur et de ses partenaires éventuels**,
5. Un **projet architectural** composé des pièces graphiques suivantes :
  - plan de masse avec accès, circulation, stationnement
  - plan des façades et coupes verticales
  - esquisse du projet permettant d'apprécier son insertion du projet dans l'environnement



## 2) SUR LE CANDIDAT :

6. Une attestation bancaire précisant qu'il dispose des moyens financiers nécessaires à la location du bien, avec mention obligatoire du montant de l'engagement
7. Un extrait de l'inscription au registre du commerce et des sociétés (K ou K-bis)
8. En cas d'appartenance à un groupe, un organigramme des sociétés composant ce groupe
9. Les particuliers produiront une photocopie recto-verso de leur carte d'identité
10. La copie des comptes annuels (bilans, compte de résultat) des trois derniers exercices connus par activité lorsque leur établissement est obligatoire en vertu de la loi. Les sociétés en cours de constitution ou nouvellement créées produiront tout élément permettant d'évaluer leur capacité économique et financière et notamment les garanties financières apportées par leurs actionnaires
11. Une attestation d'assurance pour les risques professionnels
12. Les références en matière d'opérations similaires et d'une complexité comparable à celle du présent dossier (l'absence de référence relative à la réalisation d'opérations de même nature n'entraînera pas l'élimination des candidats, ces derniers pouvant démontrer par tout autre moyen leur aptitude à réaliser l'opération).
13. Un courrier signé comportant les motivations du candidat

## 3) SUR LES CONDITIONS SUSPENSIVES DEMANDÉES

14. Le cas échéant, les conditions suspensives (autres que celles mentionnées ci-dessus) auxquelles le candidat entend soumettre son offre.
15. En l'absence de conditions suspensives, la confirmation écrite qu'aucune condition suspensive (obtention de prêt bancaire, atteinte d'un objectif de pré commercialisation ...) ne sera nécessaire pour la location du bien précité.
16. L'approbation du projet de promesse de bail à construction adressé, éventuellement annoté avec les propositions de modification du candidat Annexe 3.
17. L'approbation du projet de la convention d'aménagement « loi montagne » adressée, éventuellement annotée avec les propositions de modification du candidat. Annexe 4.

## 2. Proposition de prix

**Le candidat proposera un prix de location annuel sur une durée fixée de 50 ou 99 ans du bien correspondant à sa valeur vénale à la date de remise des offres.**

Il est précisé que l'offre de prix de location devra être validée par les services de France Domaine. En conséquence elle devra être cohérente et en rapport avec le prix du marché.

Lors de la signature de la promesse de vente, postérieurement à l'approbation du Conseil Municipal, le versement d'un dépôt de garantie correspondant à 5 % du prix du loyer sera demandé par la Commune.

Le loyer, déduction faite du montant de l'acompte versé lors de la signature de la promesse de bail, sera payé comptant au moyen d'un chèque de Banque le jour de la signature du bail à construction.

Les offres qui comprendront le formulaire d'engagement et les pièces réclamées sont à remettre avant le **jeudi 30 avril 2020** à 12 h 00 :

**PAR VOIE POSTALE** en lettre recommandée avec avis de réception (date du dépôt faisant foi) à l'adresse suivante :

**Mairie de La Plagne Tarentaise**

D.A.T.U.E.

BP 04

73216 Aime-La-Plagne cedex

**DÉPOSÉES DIRECTEMENT** contre récépissé à l'adresse suivante :

**Mairie de La Plagne Tarentaise**

D.A.T.U.E.

Place Charles de Gaulle

Macot La Plagne

73210 La Plagne Tarentaise

L'enveloppe devra porter les mentions :

« PROPOSITION D'ACQUISITION CHALET DES MOUTONS »

« NE PAS OUVRIR »

## VII. RENSEIGNEMENTS/VISITES

Pour obtenir les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude ou effectuer une visite du site, les candidats devront faire parvenir au plus tard 10 jours avant la date limite de réception des offres, une demande écrite à :

Madame Claire MAUDUIT-FROMAGET, Directrice du service Aménagement du Territoire, Urbanisme et Environnement (D.A.T.U.E.)

Tél : 06 20 27 47 86 - e-mail : urba-macot@laplagnetarentaise.fr

Une réponse sera alors adressée, par écrit, à tous les candidats au plus tard 6 jours avant la date limite de réception des dossiers de proposition. Pour l'appréciation du délai ci-dessus indiqué, la date à prendre en considération est celle de l'expédition.

## VIII. CHOIX DU PRENEUR

La Commune choisit librement le preneur en fonction des offres reçues au vu notamment :

- Du type de projet touristique innovant de catégorie 3\*minimum
- Du mode de gestion proposé favorisant la commercialisation à long terme du bâtiment
- De la qualité architecturale-prise en compte de l'environnement/performance énergétique
- du prix de location annuel proposé,
- la durée du bail de 50 ou 90 ans
- des garanties financières présentées par le preneur
- un montage investisseur/gestionnaire identique sera valorisé
- Optimisation de l'emprise foncière
- Récupération eaux de pluie dans une démarche de DD puis dilution des eaux pluviales

Le preneur sera sélectionné en vertu du principe de « l'offre économiquement la plus avantageuse » en fonction des critères énoncés ci-dessous :

- le planning et phasage de réalisation du projet et les garanties données pour son respect ; **Impérativement respecter le planning ci-dessous :**
  - **Retour candidature appel d'offre 30 avril 2020**
  - **Signature compromis juillet 2020**
  - **Dépôt PC avant 30/10/2020**
  - **Obtention PC + délais recours 30/06/2021**
  - **Début travaux (DOC) 01/07/2021**
  - **Fin travaux 15/12/2023**
- la qualité architecturale, urbanistique et environnementale du projet ;
- **le loyer annuel proposé pour le bail à construction**
- **la durée du bail de 50 ou 90 ans**

- Typologie d’hébergement minimum 3\* Atout France
- mode de gestion proposé favorisant la commercialisation à long terme du bâtiment

Les offres seront examinées par la commission d’urbanisme et des affaires foncières.

Les offres incomplètes, hors délais seront rejetées.

La Commune se réserve la possibilité d’engager librement des négociations avec un (ou plusieurs) soumissionnaire ayant remis une proposition.

Elle se réserve également le droit d’interrompre le processus à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout, sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

L’offre de location est ferme et ne peut être rétractée jusqu’à son approbation par le Conseil Municipal, sauf réception par le candidat d’une lettre de la Commune, envoyée en recommandé avec accusé de réception, l’informant du rejet de son offre.

Passé le délai de 6 mois suivant la date limite du dépôt de candidature et faute pour la Commune de s’être prononcée sur cette offre, le candidat est délié de tout engagement envers la Commune.

## IX. ANNEXES :

1. Plan réseaux
2. Plan topographique
3. Promesse bail à construction
4. Convention d’aménagement touristique « loi montagne »
5. Plagne Tarentaise Le MAG 2018
6. Délibération du 10/02/2020
7. Plan masse Découpage lots A à E

- 
8. Profil terrains
  9. Photos
  10. Diagnostic site