

2023

Commune La Plagne Tarentaise

Direction Aménagement du
Territoire, urbanisme,
environnement



COMMUNE DE LA PLAGNE TARENTAISE

APPEL A PROJETS

VENTE TERRAIN NU PROJET TOURISTIQUE LES COCHES

CONSULTATION/PROGRAMMATION

REGLEMENT DE CONSULTATION

Table des matières

I.	DÉSIGNATION GÉNÉRALE	4
1.	Plan de situation :	4
	Au sommet de la station des Coches-commune déléguée de Bellentre- Commune La Plagne Tarentaise	5
2.	Périmètre du projet :	6
3.	Nature du bien :	9
4.	Adresse :	9
5.	Désignations cadastrales :	9
6.	Superficie :	9
7.	Situation juridique :	9
8.	État d'occupation actuel :	9
II.	CONTEXTE HISTORIQUE, URBAIN ET RÈGLEMENTAIRE	11
III.	RAYONNEMENT ET POSITIONNEMENT TOURISTIQUE DE LA COMMUNE	15
IV.	PROGRAMME DE L'OPERATION	27
1.	Programme fonctionnel et urbanistique	27
V.	OBLIGATIONS À LA CHARGE DU PRENEUR	28
1.	Demande d'autorisation d'urbanisme	28
2.	Frais divers à la charge de l'opérateur	28
VI.	PRÉSENTATION DES OFFRES PAR LES CANDIDATS	29
1.	Présentation du projet	29

1) SUR LE PROJET	29
2) SUR LE CANDIDAT :	30
3) SUR LES CONDITIONS SUSPENSIVES DEMANDÉES	30
2. Proposition de prix	31
PAR VOIE POSTALE	31
DÉPOSÉES DIRECTEMENT	31
VII. RENSEIGNEMENTS/VISITES	32
VIII. CHOIX DU PRENEUR	32
IX. ANNEXES :	33

I. DÉSIGNATION GÉNÉRALE

1. Plan de situation :

La commune La Plagne Tarentaise a été créée le 1^{er} 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 commune nouvelle 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 et Les Cochets pour Bellentre.**

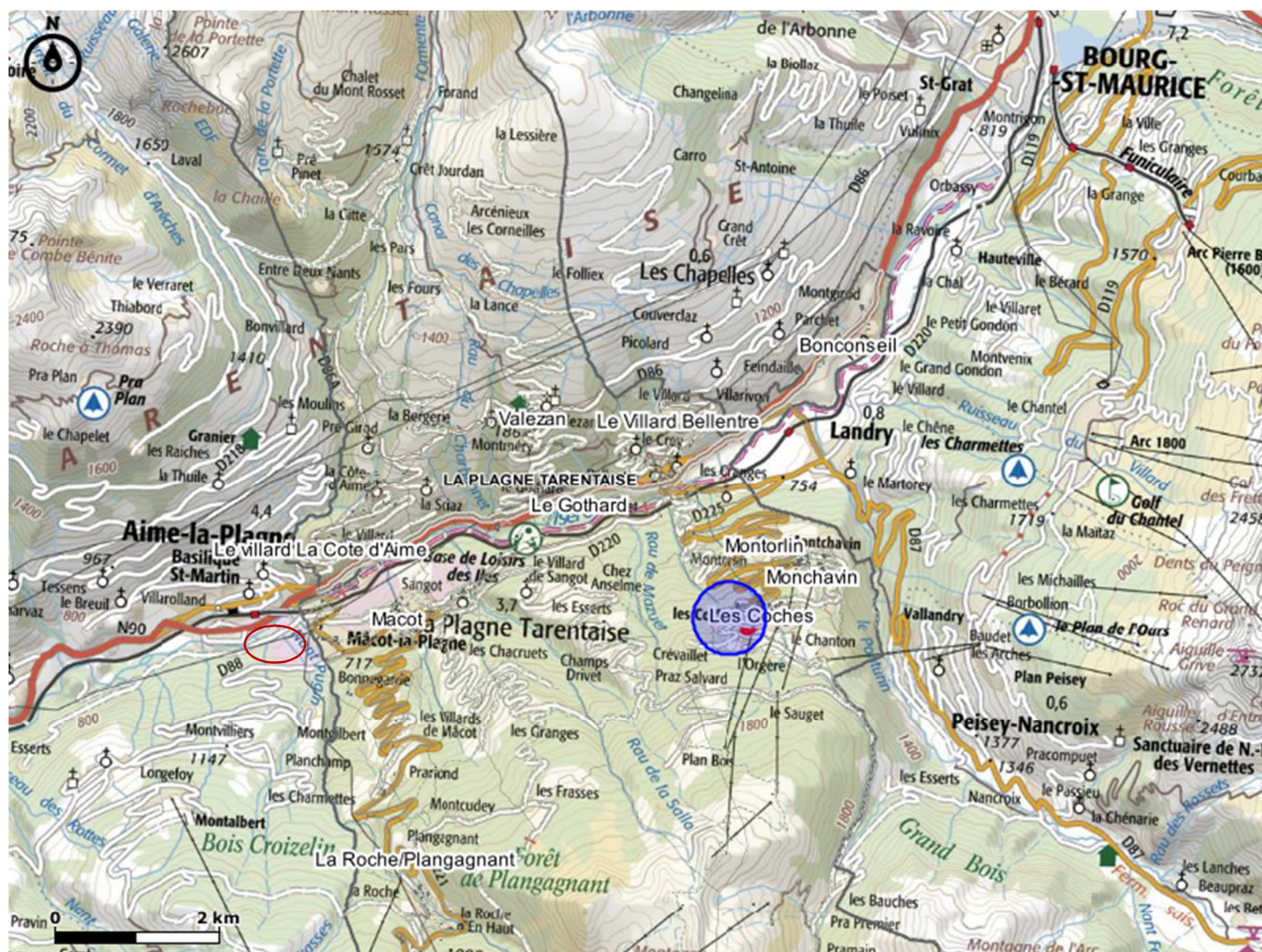
– La Roche, Plagne 1800, Plagne Centre, Belle Plagne, Plagne Bellecôte, Plagne Villages et Plagne Soleil pour Macot La Plagne.

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

La Plagne Tarentaise en chiffres :

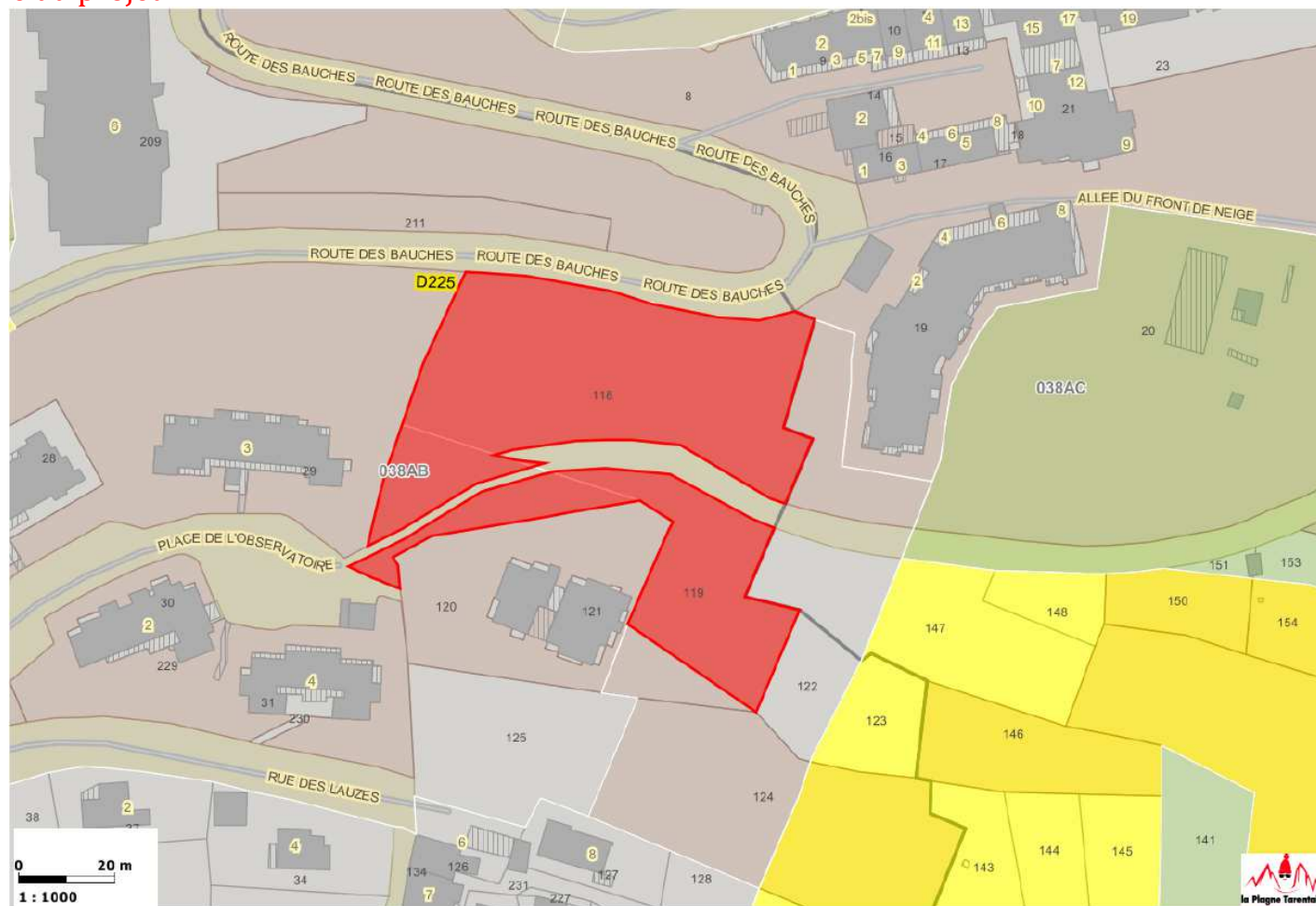
– 3858 habitants et 59 973 lits touristiques

– Superficie 9 607 ha.

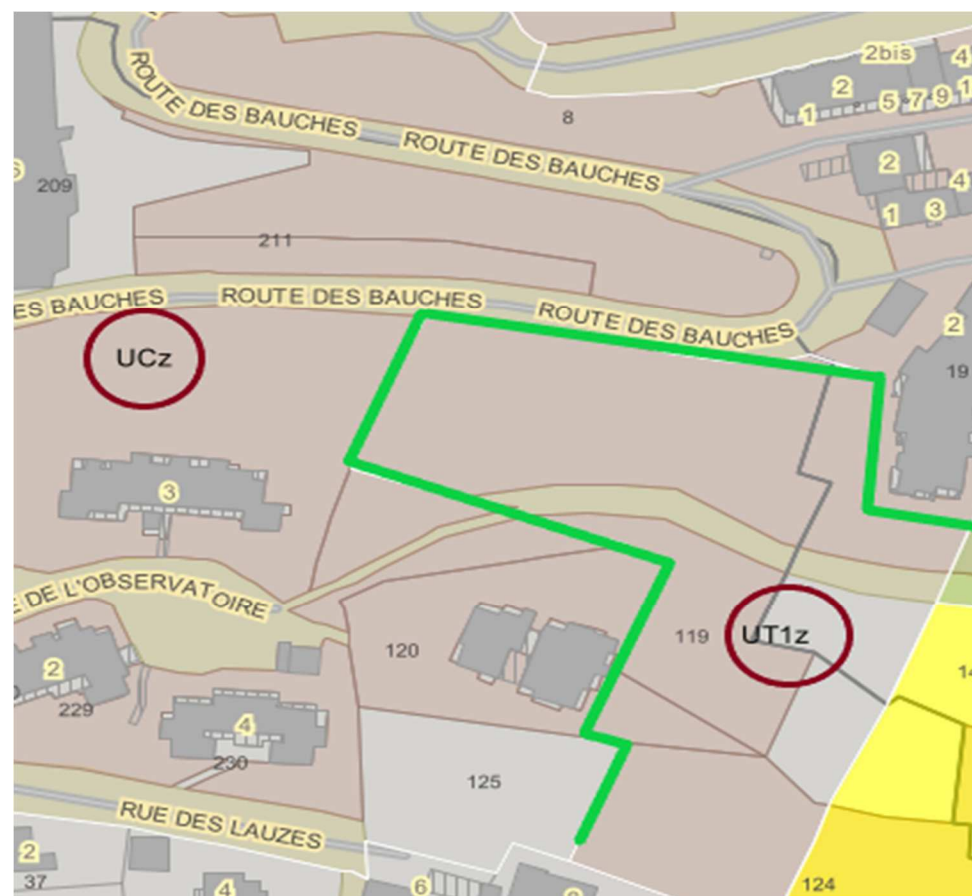


Au sommet de la station des Coches-commune déléguée de Bellentre- Commune La Plagne Tarentaise

2. Périmètre du projet :



Périmètre en PLU





3. Nature du bien :

Terrain nu à bâtir

4. Adresse :

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

5. Désignations cadastrales :

Parcelles concernées :

- 038 section AB 118 pour 2953 m²
- 038 section AB 119 pour 1383 m²

6. Superficie :

Superficie du terrain : environ 4336 m²

Ce site est exceptionnel en termes d'accès, de vue, d'accessibilité au domaine skiable. Il est propice à la réalisation d'un projet de haute qualité.

7. Situation juridique :

Pleine propriété de la commune

Un chemin piéton traverse les parcelles 038 AB 118 et 119, il conviendra dans le projet d'assurer la restitution et la continuité de ce chemin.

La commune portera le projet de délocalisation de ce chemin ainsi que la démarche de déclassement et déplacement du chemin rural

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 4* Atout France minimum
- Mode de gestion proposé favorisant la commercialisation à long terme du bâtiment
- Qualité architecturale-prise en compte de l'environnement/performance énergétique
- Convention loi montagne (taux minimum d'occupation 75% sur les périodes d'ouverture de la station de Montchavin-Les Cochés)

Dans un souci d'amélioration de l'accueil client et conformément au SCOT de Tarentaise, les séjours longs, moyens ou courts devront être commercialisés hors samedi.

II. CONTEXTE HISTORIQUE, URBAIN ET RÉGLEMENTAIRE

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, à l'époque 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 Montchavin. 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 aquatique unique sur le domaine de Paradiski, d'une patinoire 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 », des travaux d'assainissement de Bonconseil et de la création d'un lotissement 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 de Montchavin-Les 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 « des 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, classer 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 :

- Un accès pendant toutes les périodes de dates officielles d'ouverture de la station de Montchavin-Les Cochets (été et hiver) voire plus si possible.
- Un montage permettant la meilleure occupation du bâtiment sur le long terme.
- Une commercialisation différente que du samedi au samedi.

3. Réglementaire de la zone :

a. Réseaux :

Annexe 1 plan non contractuel 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-G2

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

d. PLU :

Le terrain est situé en zone UT1z et UCz au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

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

e. Données complémentaires sur le site**Topographie :**

Le plan topographique n'est pas 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'affaires 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 2^{ème} plus grand domaine skiable relié du monde**. Sa notoriété est également renforcée par la base internationale d'eaux vives où se déroule des compétitions de très haut niveau, notamment en canoë-kayak.

2. Dynamisme touristique du site :

La Plagne Tarentaise (59 973 lits touristiques) et le territoire de la Grande Plagne (+ 70 000 lits touristiques) propose un large panel d'activités hiver comme été.

- En hiver : ski alpin, snowboard, ski de fond, randonnées, sorties raquettes, bobsleigh, patinoire etc.
- En été : piscine, cyclotourisme, tennis, VTT, tir à l'arc, canoë-kayak, rafting, hydrospeed, tyrolienne, pumptrack, accrobranche etc.

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 - 135 pistes - 77 remontées mécaniques dont 2 téléphériques.**

La Plagne comprend 11 stations. Elles sont toutes aussi différentes les unes que les autres d'un point de vue des équipements, des activités et de l'architecture.

Le domaine skiable de La Plagne est exploité par la Société d'Aménagement de La Plagne et sous l'autorité du 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 par la production de neige de culture avant les vacances de Noël. Pour ce faire, la retenue du col de Forcle a été agrandie et mise en service pour l'hiver 2021/2022. Il est prévu une extension de la retenue d'altitude des Coches permettant une augmentation de la capacité de production instantanée sur le secteur de Montchavin-Les Coches.

Depuis 2003, La Grande Plagne, Les Arcs et Peisey Nancroix composent le domaine Paradiski. Cela représente 425 km de pistes, 264 pistes de ski, 130 remontées mécaniques dont 6 téléphériques. Paradiski est le deuxième domaine skiable de Tarentaise.

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.

En 2021-2022 : la capacité lits touristiques est de 56195 lits (+1,6%) dont 9469 lits pour Montchavin Les Coches (+0,6%)

Nombre de nuitées : 3373700 soit + 0,4%, dont 511700 pour Montchavin Les Coches soit +8,1%

Activités touristiques estivales :

Si le fondement de l'offre touristique est le ski, la station propose un large choix d'activités avec 3 ambiances différentes : authenticité, sportivité et détente en pleine nature. Pour cela, elle offre un centre aqualudique, un centre de forme et bien-être, des sentiers, de l'escalade, de l'alpinisme, du parapente, de la via ferrata, des tyroliennes, de l'accrobranche, du tir à l'arc, de l'équitation, du cata raft, du canyoning, du kayak, de l'hydro speed, du rafting, des trails, des itinéraires de randonnée, une patinoire.

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

Le souhait de la commune est de développer la saison d'été et de dynamiser le territoire à l'année. Ce qui permettrait d'offrir un panel d'activité à chaque saison.

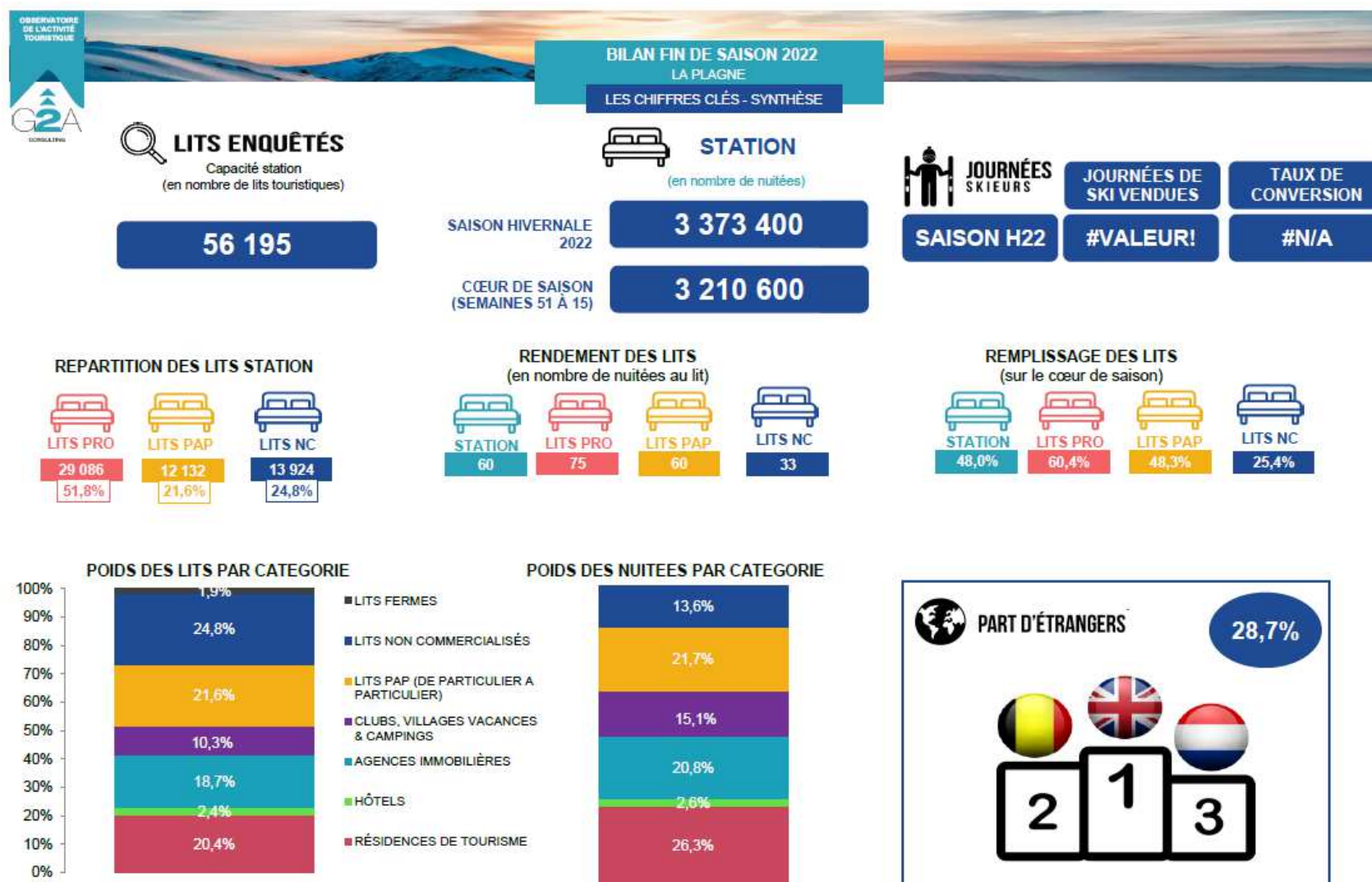
La Plagne Tarentaise bénéficie d'une base de loisirs avec plan d'eau et propose la pratique des sports d'eau vive comme l'hydro speed, le rafting ou bien encore le canoë. Cela permet de rendre attractive la vallée.

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

3. Typologies d'hébergements touristique-perspectives



p4.

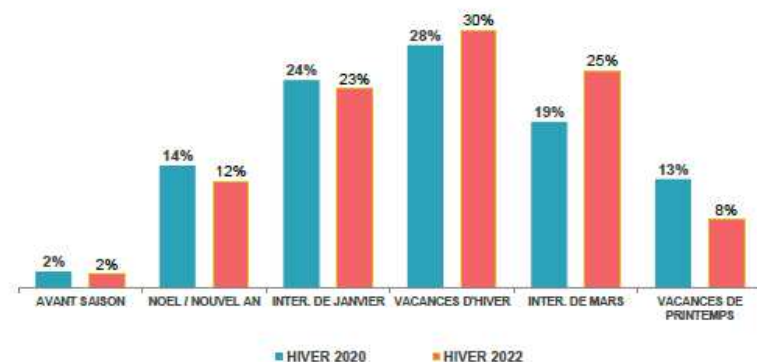


p5.

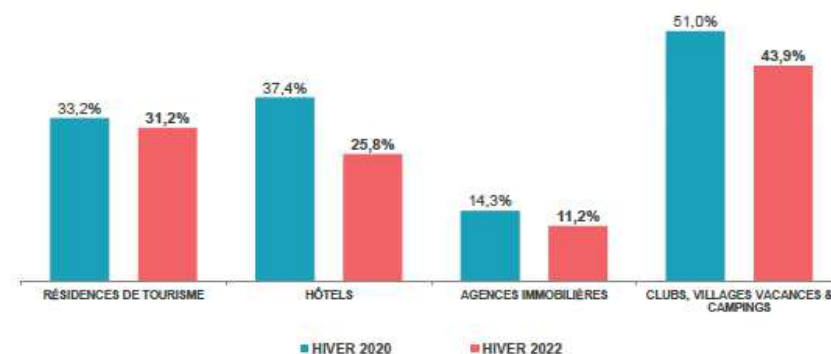


BILAN FIN DE SAISON 2022 LA PLAGNE LES CHIFFRES CLÉS - PERFORMANCES

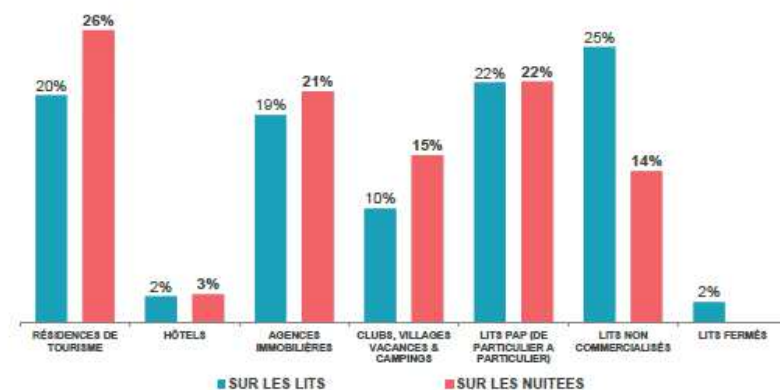
POIDS DES PÉRIODES COMMERCIALES



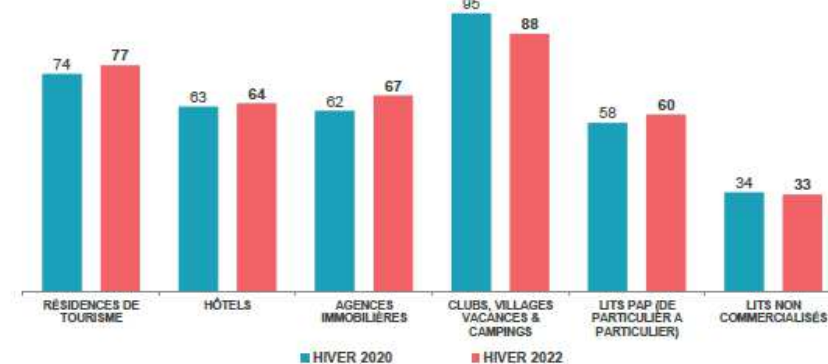
POIDS DE LA CLIENTÈLE ÉTRANGÈRE



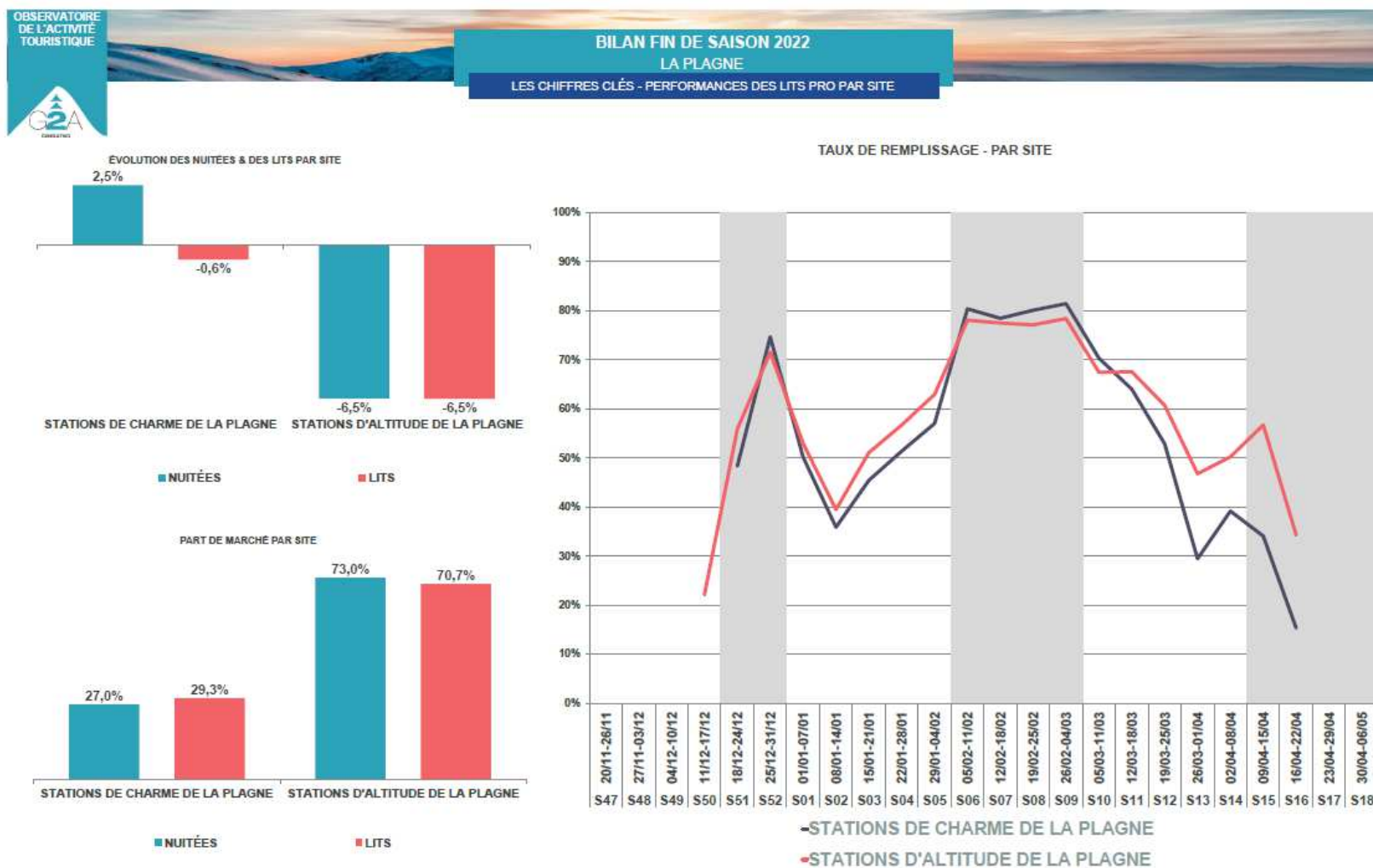
PART DE MARCHÉ



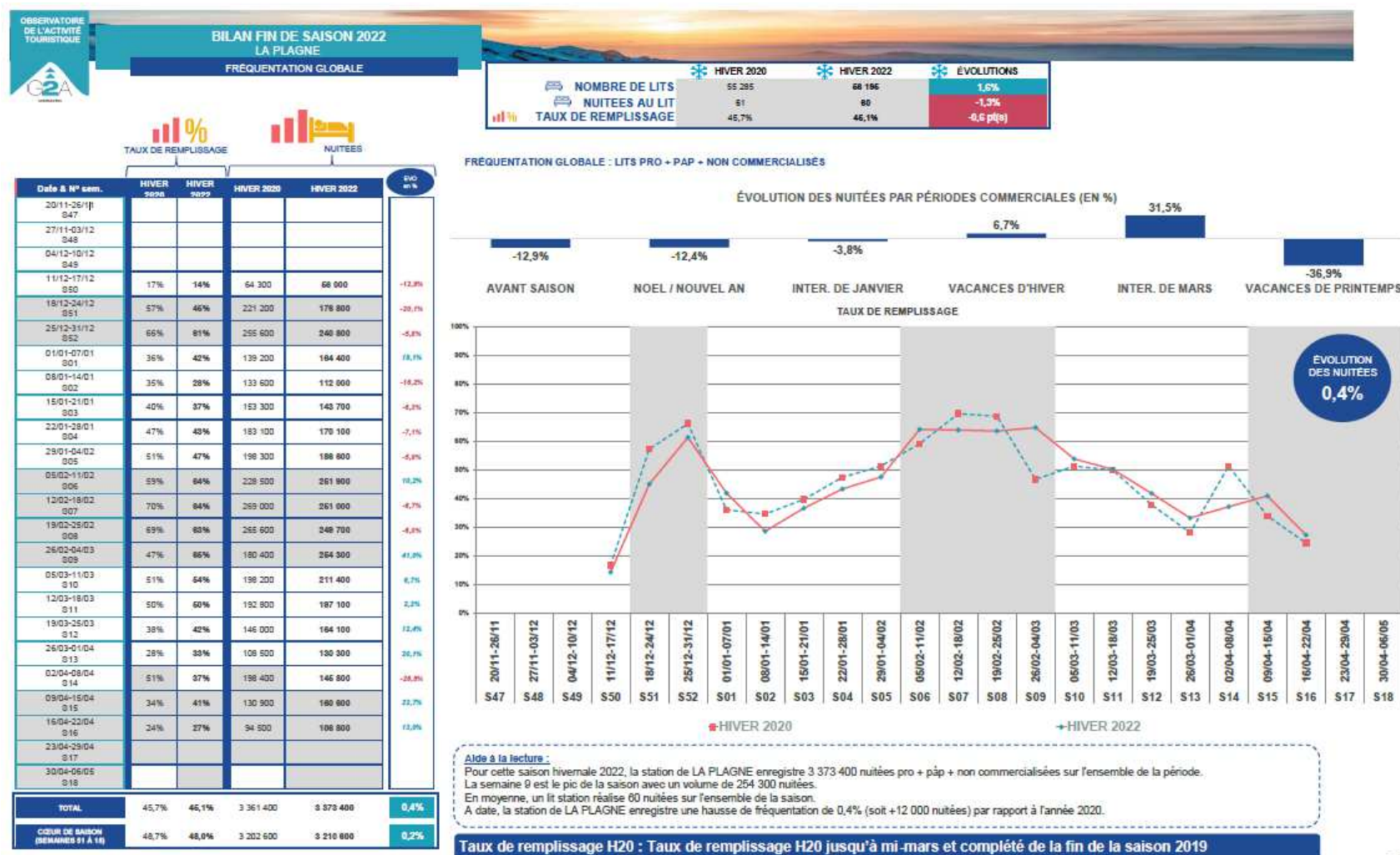
NUITÉES AU LIT



p6.



p7.



p8.

OBSERVATOIRE
DE L'ACTIVITÉ
TOURISTIQUE

BILAN FIN DE SAISON 2022

LA PLAGNE

ANALYSE À MOYEN TERME

LA FIN DE SAISON 2020 EST COMBLÉE AVEC L'ANNÉE 2019 DONC NE
CORRESPOND PAS AU LIVRÉ EN 2020

ANALYSE SUR LES LITS STATION

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
No lits	52 881	53 979	53 509	53 357	53 387	53 437	53 437	53 437	54 276	55 451	55 312	55 295	55 285	58 195
Evo en lits		688	130	-152	30	50	0	0	838	1 176	-139	-27	0	910
Evo en %		1,3%	0,2%	-0,3%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%	1,6%	2,2%	-0,3%	0,0%	0,0%	1,6%
En indice	100	101,3	101,6	101,3	101,3	101,4	101,4	101	103,0	105,2	105,0	104,9	104,9	106,7

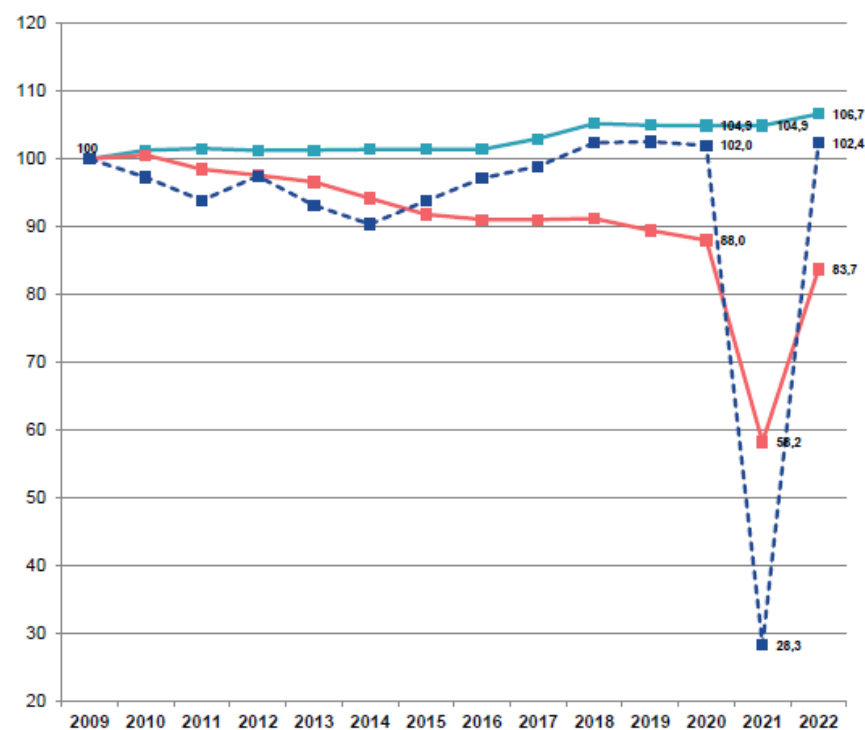
ANALYSE SUR LES LITS PRO

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
No lits	34 731	34 940	34 206	33 896	33 659	32 720	31 891	31 637	31 828	31 678	31 067	30 672	29 228	29 988
Evo en lits		208	-734	-308	-339	-839	-829	-254	-11	52	-611	-495	-10 344	8 858
Evo en %		0,6%	-2,1%	-0,9%	-1,0%	-2,5%	-2,5%	-0,8%	0,0%	0,2%	-1,9%	-1,6%	-33,8%	43,8%
En indice	100	100,6	98,5	97,6	96,6	94,2	91,8	91	91,1	91,2	89,4	88,0	58,2	83,7

ANALYSE SUR LE NOMBRE DE NUITÉES STATION

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
No nuitées	3 286 784	3 206 778	3 084 541	3 212 134	3 079 800	2 879 000	3 091 900	3 202 000	3 290 700	3 374 500	3 380 400	3 381 400	3 323 100	3 373 400
Evo en nuitées		-88 986	-112 237	117 593	-141 334	-91 800	112 900	110 100	58 700	113 800	5 900	-19 000	-2 429 300	2 441 300
Evo en %		-2,7%	-3,5%	3,6%	-4,4%	-3,0%	3,6%	3,6%	1,8%	3,5%	0,2%	-0,6%	-72,3%	261,9%
En indice	100	97,3	93,9	97,5	93,2	90,4	93,8	97	98,9	102,4	102,6	102,0	28,3	102,4

EVOLUTIONS EN INDICE



Aide à la lecture :

L'évolution en nombre de lits et en % se fait par rapport à l'année précédente sur chaque tableau
Le calcul en indice se fait en base 100 pour 2009

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, le cadre de vie et la nature.

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 LICH0-)
- 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
- Espaces verts
- Espaces ludiques
- 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 :

- L'environnement exceptionnel (altitude, vue imprenable vallée et Mont Blanc, proximité piste de ski et situation au cœur du domaine Paradiski)
- Le dynamisme des acteurs de la commune et de la station en constante évolution
- La renommée internationale
- Les facilités d'accès par route et transport en commun (gare SNCF à Landry)
- Les faibles contraintes techniques du terrain

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 4* 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 (toit en lauze) et respecter l'environnement alentour ;
4. Restituer le cheminement piéton existant.

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.

5. Respecter le PLU, PIZ, PPRm et PPRi ;
6. Prévoir les logements pour les saisonniers sur site : réaliser le nombre de lits pour héberger les saisonniers nécessaires au fonctionnement du projet
7. Réaliser le nombre de places de stationnement conformément au PLU.
8. Impérativement respecter le planning ci-dessous :
 - Retour des candidatures pour le 14 avril 2023 à 12h00
 - Signature compromis au plus tard fin septembre 2023
 - Dépôt PC avant 31/12/2023
 - Début travaux (DOC) 01/09/2024
 - Fin travaux 15/12/2026

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 vente à construction en condition suspensive de la réitération par acte authentique 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 et renforcement des réseaux si nécessaire
- Dévoisement et reprise des réseaux si nécessaire
- 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
- Dévoisement et restitution du cheminement piéton

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. Une **note de présentation** du projet précisant :
 - Le programme envisagé
 - La nature des constructions envisagée 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
2. 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 ...)
3. Une fiche précisant **l'identité de l'opérateur et de ses partenaires éventuels**,
4. Un **projet architectural** composé des pièces graphiques suivantes :
 - Plan de masse avec accès, circulation, stationnement, cheminement piéton
 - Plan des façades et coupes verticales
 - Esquisse du projet permettant d'apprécier son insertion du projet dans l'environnement

2) SUR LE CANDIDAT :

5. Une attestation bancaire précisant qu'il dispose des moyens financiers nécessaires à la construction du bien, avec mention obligatoire du montant de l'engagement
6. Un extrait de l'inscription au registre du commerce et des sociétés (K ou K-bis)
7. En cas d'appartenance à un groupe, un organigramme des sociétés composant ce groupe
8. Les particuliers produiront une photocopie recto-verso de leur carte d'identité
9. 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
10. Une attestation d'assurance pour les risques professionnels
11. 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).
12. Un courrier signé comportant les motivations du candidat

3) SUR LES CONDITIONS SUSPENSIVES DEMANDÉES

13. Le cas échéant, les conditions suspensives (autres que celles mentionnées ci-dessus) auxquelles le candidat entend soumettre son offre.
14. 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 vente du bien précité.
15. L'approbation du projet de promesse de vente adressé, éventuellement annoté avec les propositions de modification du candidat.
Annexe 3
16. 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 d'acquisition du bien correspondant à sa valeur vénale à la date de remise des offres en fonction du projet présenté.

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

Le prix sera payé comptant au moyen d'un chèque de banque le jour de la signature de l'acte.

Les offres comprendront le formulaire d'engagement et les pièces réclamées. Elles sont à remettre avant le **vendredi 14 avril 2023** 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 APPEL A PROJET LES COCHES »

« NE PAS OUVRIR »

VII. RENSEIGNEMENTS/VISITES

Pour obtenir des renseignements complémentaires 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 :

Monsieur Mohamed RAFIK – Directeur du service Aménagement du Territoire, Urbanisme et Développement Durable (D.A.T.U.D.D)

Tél : 06 99 86 61 12 - e-mail : direction-urba@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 offres.

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 4*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 d'acquisition proposé,
- Des garanties financières présentées par le preneur
- Un montage investisseur/gestionnaire identique sera valorisé
- De la durée initiale de la convention loi montagne proposée

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

- Le planning et phasage de réalisation du projet et les garanties données pour son respect ;

Il est impératif de respecter le planning ci-dessous :

- **Retour candidature appel d'offre 14 avril 2023 à 12h00**
- **Signature compromis au plus tard fin septembre 2023**
- **Dépôt PC avant 31/12/2023**
- **Début travaux (DOC) 01/09/2024**
- **Fin travaux 15/12/2026**

- La qualité architecturale, urbanistique et environnementale du projet ;
- **Le prix d'acquisition**
- Typologie d'hébergement minimum 4* Atout France
- Mode de gestion proposé favorisant la commercialisation à long terme du bâtiment

Les offres seront examinées par la commission d'urbanisme de la commune de La Plagne Tarentaise.

Les offres incomplètes ou hors délais seront rejetées.

La Commune se réserve la possibilité d'engager librement des négociations avec un (ou plusieurs) soumissionnaire(s) 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 d'acquisition 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. Fiches parcelles
3. Règlement PLU