



Commune de La Plagne Tarentaise

Place Charles de Gaulle
CS 50004
73216 Aime-La Plagne cedex

**APPEL A MANIFESTATION D'INTERÊT
POUR LA REALISATION D'UNE RESIDENCE DE LOGEMENTS POUR
SAISONNIERS
MONTCHAVIN LES COCHES**

CAHIER DES CHARGES

1. SOMMAIRE

1.	SOMMAIRE	2
2.	PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	3
2.1	LA COMMUNE DE LA PLAGNE TARENTAISE	3
2.2	LE DYNAMISME TOURISTIQUE	3
2.3	LA COMMUNE DELEGUEE DE BELLENTRE ET LA STATION DE MONTCHAVIN LES COCHES :	4
2.4	LA POLITIQUE DU LOGEMENT DES SAISONNIERS SUR LA COMMUNE	4
3.	PRESENTATION DU SITE	5
3.1	LOCALISATION	5
3.2	CARACTERISTIQUES DU SITE	7
3.3	CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	8
3.4	CONTRAINTES TECHNIQUES	9
4.	OBJECTIFS DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET	9
4.1	LA CONVENTION DE LOGEMENTS POUR LES SAISONNIERS :	9
4.2	OBJECTIFS DE CETTE OPERATION IMMOBILIERE :	10
4.3	EXPLOITATION	10
4.4	PROJET DE CONTRAT	10
5.	OBLIGATIONS A LA CHARGE DE L'OPERATEUR	11
5.1	DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME	11
5.2	FRAIS DIVERS A LA CHARGE DE L'OPERATEUR	11
6.	LOYER ET/OU PRIX	11
7.	ANNEXES.....	11

2. PRESENTATION DE LA COMMUNE

2.1 LA COMMUNE DE LA PLAGNE TARENTEISE

La Plagne Tarentaise est située dans la vallée de la Haute-Tarentaise, entre les villes de Moûtiers et Bourg-Saint-Maurice. Créée au 1^{er} janvier 2016, la commune nouvelle regroupe les communes de Bellentre, la Côte d'Aime, Mâcot La Plagne et Valezan.

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

- Montchavin et Les Coches pour Bellentre.
- La Roche, Plagne 1800, Plagne Centre, Belle Plagne, Plagne Bellecôte, Plagne Villages et Plagne Soleil pour Mâcot La Plagne.

La Plagne Tarentaise compte environ 4 000 habitants permanents et près de 60 000 lits touristiques, sur une superficie de 9607 ha.

2.2 LE DYNAMISME TOURISTIQUE

La Plagne Tarentaise s'impose comme l'un des moteurs touristiques majeurs des Alpes françaises. Intégrée au domaine Paradiski, la station bénéficie d'une fréquentation annuelle très élevée, d'une capacité d'accueil de plusieurs dizaines de milliers de lits et d'une activité soutenue hiver comme été. Cette activité repose sur une économie touristique fortement structurée, génératrice de milliers d'emplois.

Le domaine skiable « Grande Plagne » est géré par le Syndicat Intercommunal de la Grande Plagne (SIGP) et actuellement exploité par la SAP (Société d'aménagement de la station de la Plagne), ce domaine skiable offre 225 km de pistes de ski alpin et 95 remontées mécaniques.

Le domaine est relié, depuis 2003, par le téléphérique Vanoise Express à celui des Arcs et de Peisey-Vallandry, formant ainsi le grand domaine de Paradiski (425 km de pistes).

La station dispose d'une capacité touristique d'environ 57000 lits dont environ 77% commercialisés, ce qui traduit un marché locatif déjà très actif

Elle accueille actuellement environ 575000 visiteurs par an dans un environnement attractif hiver comme été avec son large choix d'activités et sa position stratégique indéniable :

- En hiver : ski alpin, snowboard, ski de fond et de randonnée, raquettes, bobsleigh...
- En été : piscine, cyclotourisme, tennis, VTT, tir à l'arc, canoë-kayak, rafting, hydrospeed, tyrolienne, pumptrack, accrobranche, trottinette électrique, tyrolienne...
- Toute l'année le territoire accueille également de nombreux événements sportifs et culturels : Etape du Tour, Tour de France en juillet 2025, Jeux Olympiques de 2030 notamment pour les épreuves de bobsleigh, de luge et de skeleton.

Sur la saison 2024-2025 plus de 3.6 millions de nuitées ont été vendues, signe d'une demande soutenue.

Sur la station près de 1300 professionnels sont acteurs du quotidien et chaque saison d'hiver environ 3000 postes saisonniers sont à pourvoir, en témoigne notamment le besoin de l'opérateur principal du domaine qui emploie plus de 700 personnes dont près de 80% sous contrats saisonniers.

Ces aspects soulignent la dépendance du territoire à une main d'œuvre spécifique. Cependant la tension sur le logement pour saisonniers est reconnue comme un frein à l'emploi sur le territoire avec une saturation des solutions existantes et une demande non satisfaite malgré les efforts publics (création de logements dédiés, maison des saisonniers...).

Avec près de 4 millions de nuitées par an et un parc lits déjà très utilisé, l'investissement dans des logements saisonniers bénéficie d'une visibilité de revenus récurrente surtout en période de pointe.

Un projet immobilier ciblé sur les saisonniers permettrait de :

- Faciliter le recrutement et la fidélisation de la main d'œuvre indispensable à l'économie locale,
- Soutenir l'attractivité du territoire,
- Réduire la pression sur les logements résidentiels et améliorer la cohésion sociale.

2.3 LA COMMUNE DELEGUEE DE BELLENTRE ET LA STATION DE MONTCHAVIN- LES COCHES :

La commune déléguée de Bellentre compte environ 900 habitants et s'attache depuis quelques années à rénover son important patrimoine communal. En raison de sa situation sur le GR5, la commune a, notamment, entrepris un ambitieux programme de rénovation et d'entretien des sentiers de randonnée afin d'offrir une offre de tourisme estival de qualité.

La station Montchavin-Les Coches constitue le principal pôle touristique du territoire de Bellentre. Implantée entre 1250m et 1450m elle se compose de deux entités complémentaires :

- Montchavin, village traditionnel savoyard ;
- Les Coches, site plus récent à vocation résidentielle et familiale.

Les deux lieux reliés, été comme hiver, par une télécabine.

La station est intégrée au domaine skiable de La Plagne depuis 1973 puis depuis 2003 au domaine d'envergure internationale Paradiski grâce au téléphérique Vanoise Epress.

Ses principales caractéristiques sont :

- Une offre touristique structurée quatre saisons
- Une capacité d'hébergement significative
- Une orientation familiale (station labellisée « Famille Plus »)
- Une accessibilité et une connexion directe aux infrastructures de montagne.

L'économie locale repose majoritairement sur l'activité touristique hivernale et estivale. Cette activité génère des besoins importants en main-d'œuvre saisonnière.

Pour cette commune déléguée, un des enjeux majeurs porte sur la lutte contre les lits « froids », des travaux d'assainissement à Bonconseil, la création d'un lotissement pour les habitants permanents à Montchavin et de deux opérations à vocation touristique représentant plus de 600 lits : projet REGENCY route des Bauges et TERRESENS avec notamment 74 lits hôteliers.

Le présent appel à manifestation d'intérêt (AMI) vise à poursuivre la dynamique menée jusqu'à présent par la réalisation d'une opération immobilière permettant à la station de Montchavin-Les Coches de proposer des hébergements pour les travailleurs saisonniers.

L'opération s'inscrit dans une démarche de :

- Développement territorial maîtrisé ;
- Offre de logements adaptée à l'accueil des personnels saisonniers ;
- Renforcement de l'attractivité du territoire pour les employeurs et les salariés.

2.4 LA POLITIQUE DU LOGEMENT DES SAISONNIERS SUR LA COMMUNE

La compétence « habitat » est exercée par la commune de La Plagne Tarentaise.

Dans ce cadre, une étude a été commandée en 2018 à Soliha par le Syndicat Intercommunal de la Grande Plagne (SIGP) pour ses 3 communes membres (Aime-La-Plagne, Champagny-en-Vanoise et La Plagne Tarentaise) réalisée en application de l'article L 301-4-1 du code de la construction et de l'habitation,

Son diagnostic présenté le 1er juillet 2019 faisait état d'un déficit de logements saisonniers de la destination de La Grande Plagne et concluant à la possibilité et à la nécessité de mettre en œuvre une politique locale visant à mieux répondre à ces besoins en logements saisonniers, via une convention pour le logement des travailleurs saisonniers

Par délibération n°2020-069 du 10 février 2020, le conseil municipal de la Commune de La Plagne Tarentaise a autorisé la signature d'une convention pour le logement des travailleurs saisonniers avec l'Etat, le SIGP, Aime-La-Plagne et Champagny-en-Vanoise. Cette convention a été renouvelée suite à la délibération de la Commune de La Plagne Tarentaise du 3 décembre 2024.

Enfin, la délibération n°2023-81 du 4 avril 2023 relative à la politique locale de l'habitat – orientations de développement de l'habitat saisonnier – Commission municipale « commerce économie et logement des saisonniers », a rappelé les orientations de développement de l'habitat saisonnier suivantes :

- Poursuite des études sur le logement saisonnier avec le SIGP

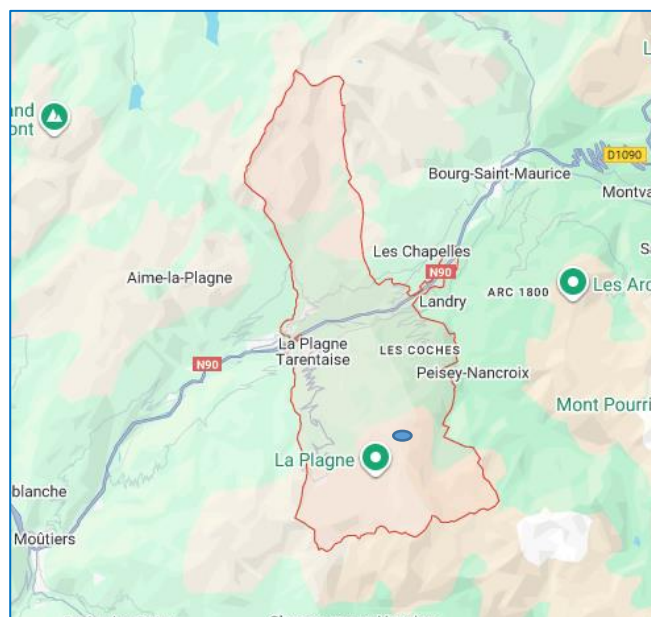
- Intégration dans le PLU unifié de la commune nouvelle des objectifs de réhabilitation et de création de logements permanents et saisonniers
- Renforcement de l'offre de logements saisonniers par la poursuite de projets d'aménagements structurants
- Intégration de la politique de l'habitat saisonnier au sein d'une commission municipale en charge du suivi de la politique d'habitat : la commission municipale intitulée « commerce et économie » est officiellement chargée de suivre la politique de l'habitat des saisonniers.

La commune, consciente de ces enjeux de logements pour les saisonniers est un acteur dynamique de cette politique, notamment récemment, en 2023, par la préemption de 62 logements dans une copropriété privée de Plagne Soleil.

3. PRESENTATION DU SITE

3.1 LOCALISATION

Le tènement foncier objet de l'appel à manifestation d'intérêt est situé le long de la départementale RD 225 (Montchavin les Coches





Le périmètre de l'AMI est composé des parcelles suivantes :

Section	Numéro	Superficie totale (m ²)	Superficie concernée par le projet (m ²)	Nature	
AC	27	3430	Environ 1500 m ² (à titre indicatif)	T Terrain à bâtir	
AC	6	606		T Terrain à bâtir	
AC	7	400		T Terrain à bâtir	
NC		A définir		P Parking à déclasser	

A noter concernant la parcelle communale cadastrée section AC 27 : la partie du foncier à céder se situe dans la continuité des parcelles AC 6 et AC 7 en limite du bâti et de la rampe d'accès au parking. La surface à céder est estimée à environ 1600 à 1800 m² (en attente d'un plan de projet de division à réaliser par un géomètre).

A noter concernant la parcelle cadastrée section AC 7 : la commune a engagé des démarches pour l'acquisition à l'amiable de cette parcelle.

La commune procédera, en vue de la réalisation du projet, à la désaffectation ainsi qu'au déclassement de l'intégralité du parking communal situé en amont du tènement, dans les conditions présentées ci-dessous.

Le périmètre de l'AMI est évalué entre 2500 et 2800 m².

3.2 CARACTERISTIQUES DU SITE

3.2.1 Desserte et circulations

Le terrain est desservi par la RD 225 et la route des jeux en partie supérieure.

3.2.2 Réseaux

Les concessionnaires de réseaux identifiés dans le périmètre d'opération sont les suivants :

- ENEDIS (électricité BT)
- Orange (télécoms)
- Commune de La Plagne-Tarentaise (AEP, EU, EP, éclairage public)

Les réseaux AEP, EU, EP traversent l'extrémité du tènement du projet (cf. plan joint).

Carte des réseaux humides jointe.



3.2.1 Etat actuel du terrain :

Le terrain objet du présent AMI est actuellement constitué de terrain à bâtir :

- Pour partie, de terrain naturel enherbé et en forte déclivité
- Pour partie d'enrobés, sur une bande aménagée en abribus propriété de la commune avec escalier, zone de dépôt de déchets avec point d'apport volontaire propriété de la COVA et d'un arrêt de bus.
- Concernant la parcelle communale AC 27 une partie du terrain sera cédée à l'opérateur retenu dans le cadre du présent AMI, comme indiqué, ci-dessus,
- Pour partie, une bande de terrain actuellement affectée à un parking public propriété de la commune.

3.2.2 Situation juridique

Nature juridique des parcelles relevant du périmètre de l'AMI :

- **Parcelle AC 27** : domaine privé communal ;
- **Parcelle AC 6** : affecté à du stationnement public et à l'usage du public du fait de l'abribus, de l'escalier menant à l'arrêt de bus, des points d'apport volontaire, donc il s'agit d'une parcelle relevant du domaine public, qui devra faire l'objet d'un déclassement avant réitération de la vente ;
- **Parcelle AC 7** : en cours d'acquisition par la commune ;
- **NC Parking** : parcelle relevant du domaine public, qui devra faire l'objet d'un déclassement avant réitération de la vente.

La vente sera donc réalisée sous condition suspensive de procédure de déclassement et de l'acquisition de la parcelle section AC n°7 par la Commune.

La date de prise de possession du tènement devra tenir compte de ces procédures, l'occupation des parcelles relevant du périmètre de l'AMI sera libre de toutes conditions et de toute occupation avant la réitération de la vente.

3.3 CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

Il sera précisé à titre liminaire que les éléments présentés ci-après sont purement indicatifs, sur la base des éléments dont dispose la commune et sa responsabilité ne pourra pas être engagée sur ce fondement en cas d'inexactitude. Le candidat fera son affaire de vérifier la réglementation d'urbanisme applicable.

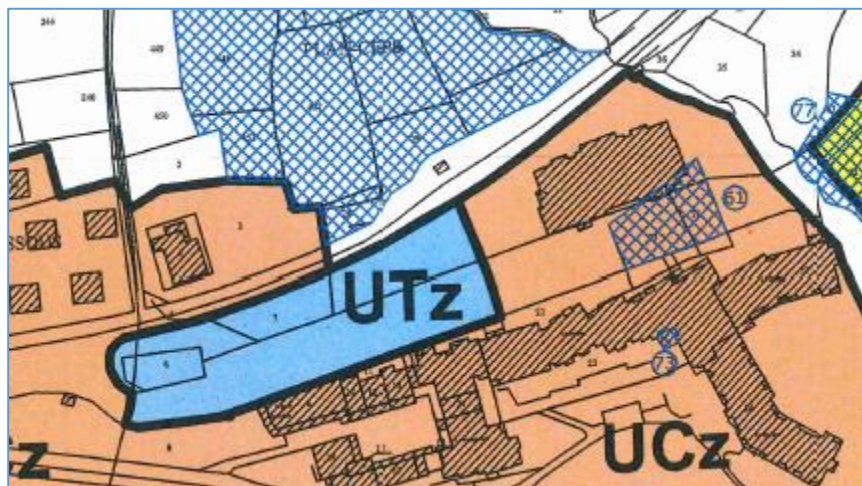
3.3.1 Règlement d'urbanisme

Le périmètre du projet porte sur le zonage UTz du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur.

Zone UTz : secteur d'hébergement touristique à gestion locative

Prospect : par rapport aux emprises publiques :

- 3 mètres de recul par rapport aux voies communales ;
- 14 à 20 mètres de recul le long des voies départementales ;
- Par rapport aux limites séparatives : 4 mètres de recul



Hauteur : 17 mètres au point le plus haut par rapport au TN.

A noter : le règlement du PLU précise que les règles de prospect ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et constructions d'intérêt général. Si le présent projet relève potentiellement de cette catégorie en raison de l'intérêt que présente la construction de logements saisonniers sur le territoire communal, les candidats sont invités à étudier la viabilité de cette option, le présent AMI ne valant pas certificat d'urbanisme.

3.3.2 Autorisation d'urbanisme

Une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire) sera à déposer pour la réalisation de cette opération.

3.3.3 Stationnement

Zone UTz

Une place requise par tranche de 50 m² de SDP et une place visiteur pour 5 logements

3.3.4 Risques naturels

Un PPRn est actuellement en cours d'élaboration pour la commune.

A noter que les services de l'Etat vont adresser dans le courant du printemps 2026 un porter à connaissance (PAC) sur les aléas à prendre en compte sur le territoire de la commune.

PlZ en vigueur :

G2 : glissement de terrain moyen

T1 : risque torrentiel faible

La commune est par ailleurs située :

- En zone de sismicité de niveau 3/5 « sismicité modérée »
- En potentiel radon de niveau 3/3 « important »

3.3.5 Servitudes

Le terrain n'est pas, à ce jour, affecté par une servitude d'utilité publique.

3.4 CONTRAINTES TECHNIQUES



Sur le périmètre de l'opération, il est nécessaire de prendre en compte :

- La configuration du site à savoir une forte pente du terrain objet de cette opération ainsi que l'étroitesse du tènement en vue de la mise en place des travaux ;
- La présence sur la parcelle AC 6 de places de stationnement, de point d'apport volontaire, d'un escalier public, d'un abribus et d'un arrêt de bus et par conséquent la mise en place d'une procédure de déclassement à effectuer par la Commune ;
- Sur le parking communal existant : la mise en place d'une procédure de déclassement à effectuer par la Commune.
- La réalisation de probable paroi cloutée à créer par l'opérateur et par conséquent la nécessité de prévoir une servitude de tréfond à conclure avec la commune ;
- Pas de décharge à neige sur le secteur.

Il est noté que la commune fera son affaire de la procédure de déclassement (place de stationnement AC n°6 et parking), de modification des points d'apport volontaire ainsi que du déplacement de l'arrêt de bus. En revanche à charge de l'opérateur de supprimer abribus et escalier sur la parcelle AC n°6.

4. OBJECTIFS DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

4.1 LA CONVENTION DE LOGEMENTS POUR LES SAISONNIERS :

Une convention pour le logement des travailleurs saisonniers (2025-2028) a été signée le 19 septembre 2025 entre l'Etat représenté par madame la Préfète de la Savoie, le syndicat intercommunal de la Grande Plagne, la commune de Champagny en Vanoise, la commune d'Aime La Plagne et la commune de la Plagne Tarentaise.

Il est mis en évidence dans la partie diagnostic de cette convention, un besoin de 210 à 220 logements à créer ou à mobiliser au profit des travailleurs saisonniers, essentiellement sur les communes d'Aime la Plagne et la Plagne Tarentaise.

Ainsi, cette convention fait mention des actions portées par la commune de la Plagne Tarentaise, notamment « *le projet de construction d'un bâtiment sur le secteur de la station des Coches, à destination des travailleurs saisonniers qui serait réalisée par un opérateur privé et qui permettrait la création d'une trentaine de lits affectée aux saisonniers* », objet de la présente.

4.2 OBJECTIFS DE CETTE OPERATION IMMOBILIERE :

4.2.1 En matière de destination, de public cible :

Les objectifs de ce projet sont de :

- Répondre aux besoins en logements pour les saisonniers de la station de La Plagne;
- Réduire le déficit de logements pour cette catégorie de travailleurs sur la commune.

Pour rappel, la définition de l'emploi saisonnier est précisée à l'article L1242-2 du Code du travail qui liste les cas de recours au contrat de travail à durée déterminée conclu pour l'exécution d'une tâche précise et temporaire :

« Emplois à caractère saisonnier, dont les tâches sont appelées à se répéter chaque année selon une périodicité à peu près fixe, en fonction du rythme des saisons ou des modes de vie collectifs ou emplois pour lesquels, dans certains secteurs d'activité définis par décret ou par convention ou accord collectif de travail étendu, il est d'usage constant de ne pas recourir au contrat de travail à durée indéterminée en raison de la nature de l'activité exercée et du caractère par nature temporaire de ces emplois. Lorsque la durée du contrat de travail est inférieure à un mois, un seul bulletin de paie est émis par l'employeur ; »

4.2.2 En matière d'aménagement et de construction

Cette opération à vocation sociale doit permettre de proposer des logements de qualité pour les travailleurs saisonniers exerçant une activité sur le territoire de la commune de la Plagne Tarentaise.

Les objectifs sont donc de :

- Proposer des logements adaptés à un usage de logements pour les travailleurs saisonniers ;
- Intégrer harmonieusement les constructions dans la pente du terrain et dans l'environnement du projet ;
- Limiter l'impact environnemental de la construction et de l'exploitation des bâtiments

Pour information, les loyers pratiqués par la commune dans le courant de l'hiver 2025-2026 auprès des socio-professionnels pour un logement saisonnier meublé sont de l'ordre de 24,50 €/m²/mois HC (exemple des Coches) – 15,81 €/m²/mois HC (exemple Montchavin).

4.3 EXPLOITATION

L'opérateur devra présenter dans son offre les modalités d'exploitation du site, permettant de sécuriser dans la durée de l'affectation des logements aux travailleurs saisonniers.

4.4 PROJET DE CONTRAT

Afin de permettre la réalisation de cette opération, la commune est disposée à porter le foncier.

La commune envisage de conclure un bail à construction afin de sécuriser la destination et justifier de l'intérêt général du projet.

Pour la réalisation de l'opération, la commune propose deux hypothèses contractuelles, au choix du candidat :

- Hypothèse contractuelle n°1 : la durée du bail à construction et le montant du loyer versé au bailleur en les justifiant notamment au vu de l'amortissement des biens et de leur exploitation, ainsi que les modalités de cession sous des droits réels en cours de bail.
- Hypothèse contractuelle n°2 : le prix de cession, au vu des prix du marché

Ainsi, il revient au candidat de faire une proposition dans son offre concernant l'une ou les deux hypothèses ci-dessus énoncées.

Quel que soit le montage contractuel retenu, il sera conclu à l'issue de la procédure avec le candidat retenu des actes notariés imposant le maintien dans le temps de l'affectation des logements.

5. OBLIGATIONS A LA CHARGE DE L'OPERATEUR

5.1 DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME

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

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

Il est précisé que constituent obligatoirement une condition suspensive, l'obtention de l'autorisation d'urbanisme purgée de tout recours.

5.2 FRAIS DIVERS A LA CHARGE DE L'OPERATEUR

- 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 ;
- Renforcement alimentation électrique si nécessaire ;
- Retrait abribus et escalier parcelle AC n°6
- Les frais inhérents aux opérations foncières (bornage, relevé topographique, division parcellaires, actes notariés...) seront à la charge de l'opérateur retenu.

6. LOYER ET/OU PRIX

Il est précisé que l'offre de loyer et, le cas échéant, de prix devra être validée par les services des Domaines. En conséquence l'offre devra être cohérente et en rapport avec le prix du marché.

7. ANNEXES

1. Convention pour le logement des travailleurs saisonniers (2025-2028)
2. Etude de faisabilité réalisée par XXL Atelier ;
3. Clausier

Les documents d'urbanisme applicables (PLU, PIZ...) sont accessibles via le site de la Commune, donc ne figurent pas en annexe du présent document.