

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Zone de la Saussette - Appel à manifestation d'intérêt : approbation du choix de l'opérateur

Date de transmission de l'acte : 03/07/2023

Date de réception de l'accusé de réception : 03/07/2023

Numéro de l'acte : 2023-06-16-D203 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 073-257302257-20230616-2023-06-16-D203-DE

Date de décision : 16/06/2023

Acte transmis par : Laurent PERRIER

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 3. Domaine et patrimoine
3.6. Autres actes de gestion du domaine privé

SYNDICAT MIXTE DES ISLETTES
DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL

Séance du 16 juin 2023

L'an deux mille vingt-trois et le seize du mois de juin, convoqué par lettre du 2 juin 2023 adressée à chacun de ses membres, le Comité Syndical s'est réuni entièrement par visioconférence, conformément aux dispositions de l'article 7bis des statuts, sous la présidence de Monsieur Christian GRANGE, Président du Syndicat Mixte.

Le Comité Syndical est composé de six membres en exercice.

A l'ouverture de la séance, à 17 heures 00 :

sont présents : Monsieur Alexandre ALBRIEUX, Monsieur Pascal BAUDIN, Madame Nathalie FURBEYRE, Monsieur Christian GRANGE, Monsieur Olivier THEVENET.

est absente : Madame Sophie VERNEY.

Les membres présents se trouvant en nombre suffisant, le Comité Syndical délibère.

Le Comité Syndical a choisi pour secrétaire Monsieur Olivier THEVENET.

Le nombre de votants est de cinq (5).

La décision est prise à l'unanimité.

Objet : Zone de la Saussette – Appel à manifestation d'intérêt : approbation du choix de l'opérateur.

Le Président rappelle que le Syndicat Mixte des Islettes est propriétaire de terrains situés au lieu-dit « La Saussette » d'une superficie totale d'environ 22 500 m² et dont les références cadastrales sont les suivantes : 643, 668, 669, 2453, 2454, 2456, 2460, 2463, 2825 et 2848.

Il rappelle également que le Syndicat Mixte des Islettes s'est appuyé sur un accompagnement de l'Agence Alpine des Territoires (AGATE) pour mettre en œuvre un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) relatif à l'aménagement de la zone de la Saussette, dans les conditions suivantes :

Les objectifs :

- Renforcement et diversification de l'offre hébergement touristique, par l'aménagement du secteur de La Saussette via une cession du ténement pour une surface de ~ 2,3 ha).
- Création de lits marchands avec des prestations de type hôtelier, avec services et commerces, complémentaire à l'offre existante avec une montée en gamme de l'offre (4* minimum) et un fonctionnement été comme hiver.

Le cadre de l'opération :

Site qualifié d'unité touristique nouvelle locale (UTNL), ce projet fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le PLU d'une capacité globale d'accueil et d'équipement plafonnée à 11 700 m² de Surface de plancher, avec une répartition prévue entre :

- o ~ 8 100 m² d'hébergements touristiques (600 à 800 lits touristiques selon la typologie)
- o ~ 3 600 m² de surfaces de services et de commerces (ex : accueil, restaurant, espace bien-être, bureaux, ...).
- o ~ 2 700 m² de stationnement pour véhicules soit ~ 180 places (hors surface UTN).

Les étapes de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) :

- Réalisation d'un dossier de présentation du site et du projet.
- Diffusion auprès de 5 opérateurs potentiels pré-identifiés le 14 octobre 2022 :
 - o Bart / Patriarce
 - o Capelli immobilier
 - o CGH
 - o RJO
 - o Terrésens
- Date limite de remise des projets et offres : 13 janvier 2023.
- Eléments demandés :
 - o leur vision de l'attractivité de Valmeinier, tenant compte du potentiel touristique décrit et de sa dimension été / hiver ;
 - o leur appréhension du site de la Saussette et des éléments fonciers, techniques et réglementaires qui l'encadrent actuellement ;
 - o le(s) produit(s) et la programmation d'hébergements touristiques marchands qu'ils seraient en mesure de proposer sur le site (nature des lits, gamme qualitative, capacité d'accueil en nombre de lits...), et le public cible (famille, « tribus », ...)
 - o les conditions et possibilités juridico-économiques d'un partenariat avec la collectivité, notamment sur la mise à disposition du foncier (cession privilégiée).

- Auditions des quatre candidats présélectionnés le 13 avril 2023, considérant que la candidature de Capelli Immobilier est incomplète et ne peut être prise en compte : CGH, Patriarche, RJO et Terrésens.
- In fine, un tableau d'analyse des offres produit fait la synthèse de chacune des propositions au regard des critères identifiés dans l'AMI et établit le classement suivant des propositions :
 1. CGH.
 2. RJO
 3. Terrésens
 4. Bart/Patriarche

Le Président propose de retenir l'offre de CGH, offre jugée très complète, cohérente et répondant à l'ensemble des attentes de la collectivité, avec de plus un projet architectural mixant le « classique » et « l'original » :

- ✓ Projet mixte Résidence hôtelière + chalets hôteliers.
Résidence hôtelière 4* de 8 233 m² SDP : 120 appartements / 698 lits du T2 à T5 (35 à 90 m²),
Chalets hôteliers 5* de 1 380 m² SDP : 8 chalets soit 92 lits (150 à 250 m²),
Locaux communs, commerces, employés, ... : ~ 1 700 m²,
SDP totale : 11 200 m² pour 790 lits (128 unités).
- ✓ Commerces et services associés
Espace bien-être piscine et spa géré par Ô des Cîmes (filiale CGH) et très nombreux services : conciergerie, bagagerie, ménage, ...
Restaurant 300 m² / 80 couverts,
Commerce nécessaire : ski-shop.
- ✓ Pérennité lits chauds :
Convention loi montagne 20 ans ; bâtiments de services/employés gardés en propriété CGH ; gestion bail commercial (12 ans mini).

Le Président invite le Comité Syndical à se prononcer.

**LE COMITE SYNDICAL,
après en avoir délibéré**

- Vu l'exposé du Président,
- Vu les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu les statuts du Syndicat Mixte approuvés par délibérations de la Commission Permanente du Conseil Général et du Conseil Municipal de Valmeinier du 8 novembre 1996,
- Vu l'arrêté préfectoral du 2 janvier 1997 portant création du Syndicat Mixte des Islettes,

décide

Article 1 : de retenir la proposition formulée par le groupe CGH -Compagnie de Gestion Hôtelière-, au regard des critères identifiés dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt relatif à l'aménagement de la zone de la Saussette, et de poursuivre les discussions avec cet opérateur en vue de préciser les conditions d'intervention juridiques, opérationnelles et financières en vue de la rédaction d'un compromis de vente ;

Article 2 : d'autoriser le Président à accomplir l'ensemble des formalités qui seraient rendues nécessaires pour l'exécution de cette décision et à signer tout document afférent.

Fait et délibéré en visioconférence,
Le 16 juin 2023.

Le Président,

Christian GRANGE.

#signature1#