

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-deux, le sept octobre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la Commune de Vaujany, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Yves GENEVOIS, Maire.

Nombre de conseillers :            en exercice    11  
   présents        7  
   votants        11

Présents : Yves GENEVOIS, Mariane MICHEL, Michel VACCON, Jean-Luc BASSET, Bruno AVEQUE, Jacques JOUANS et Elvina SAVIOUX

Absents : Brigitte ARNAUD, Éric DOURNON, Valérie MARTINET et Nadine VERNEY

Pouvoir : Brigitte ARNAUD à Mariane MICHEL, Éric DOURNON à Michel VACCON, Valérie MARTINET à Elvina SAVIOUX et Nadine VERNEY à Jean-Luc BASSET

Secrétaire de séance : Elvina SAVIOUX

### **Objet : Maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation de la Résidence les Hauts de la Drayre Lancement de la consultation**

La Résidence des Hauts de la Drayre est une résidence de tourisme meublée non classée, propriété de la commune, qui se compose de trois immeubles chalets exposés au sud intégrant chacun des appartements meublés dont la typologie s'étend du studio (2-3 personnes) au T4 (6-8 personnes).

La gestion de deux de ces résidences est actuellement confiée à la société Vacancéole aux termes d'un bail dérogatoire qui se terminera le 30 septembre 2024. La troisième résidence est gérée en régie par les services de la commune, principalement afin d'assurer le logement des travailleurs saisonniers.

Construites et mises en services il y a plus de 30 ans, ces résidences des Hauts de la Drayre nécessitent aujourd'hui la programmation d'importants travaux de rénovation. Elles ne répondent plus en effet aux attentes de la clientèle ; les logements sont trop petits et leur agencement n'apporte pas le confort et la qualité attendue.

Le processus de programmation de ces travaux a débuté par la désignation d'un bureau d'étude – la société Abamo & CO – à qui une mission d'études préalables a été confiée.

Ces études préalables dites de faisabilité et de programmation ont notamment permis de lister les travaux indispensables en termes d'accessibilité, de rénovation thermique ou de sécurité incendie.

Ces études ont également permis de fixer différentes hypothèses de réaménagement soit comme résidence de tourisme soit dans une dimension d'hébergement touristique hybride résidence de tourisme – résidence hôtelière. Ces deux hypothèses restent aujourd'hui d'actualités et nécessitent des études plus abouties.

Il apparait donc désormais nécessaire d'engager le processus de désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre à qui les missions suivantes seront confiées :

- la programmation de travaux de réhabilitation énergétique des trois bâtiments des Hauts de la Drayre respectant les dispositions du décret tertiaire soit une réduction de 60% à horizon 2050 des consommations énergétiques
- la programmation des travaux relevant de la réglementation ERP (Etablissements Recevant du Public) c'est-à-dire principalement liés à la sécurité,
- la programmation de travaux de traitement de l'accessibilité des résidences,
- la programmation de travaux de recomposition de la granulométrie de chacun des immeubles et de rénovation des appartements :
- l'adaptation de l'offre touristique aux attentes de la clientèle tant s'agissant de l'hébergement que des services associés,
- la prise en compte du potentiel de ces bâtiments permettant d'assurer une organisation hybride de tout ou partie des logements, à même de favoriser le court séjour et l'accueil de clientèles spécifiques (séminaires, sportifs de haut niveau, familles élargies, travailleurs nomades...) visant une occupation toutes saisons,

- *les potentiels d'aménagement du bâtiment Rif Fontan comme résidence d'hébergements touristiques Le Dôme des Rousses dans sa configuration actuelle ou dans une configuration future à définir*

Il conviendrait idéalement de pouvoir réaliser les travaux de réhabilitation – réaménagement des Hauts de la Drayre entre deux saisons touristiques hivernales soit de mars-avril à novembre- décembre.

L'analyse fonctionnelle, technique et structurelle de ces bâtiments conclut à la faisabilité de ces travaux de rénovation des Hauts de la Drayre en résidence de tourisme et de création de services associés pour un budget estimé entre 8 et 10 M€ HT (hors frais d'études et de maîtrise d'œuvre). Une enveloppe complémentaire comprise entre 1 et 1,5 M€ HT pourra être mobilisée s'agissant du devenir du bâtiment Rif Fontan. Cette dimension sera prise en compte dans le cadre du marché de maîtrise d'œuvre, comme la complémentarité à rechercher avec le Dôme des Rousses.

Il est précisé que ces montants sont estimatifs – valeur 2021-2022 - au stade faisabilité et consultation visant la recherche d'une équipe de maîtrise d'œuvre.

Ils sont naturellement susceptibles d'évolution en fonction de la définition des travaux et de leur périmètre.

En tout état de cause, ces travaux devront permettre de renforcer et d'assurer durablement l'attractivité de la résidence de tourisme Les Hauts de la Drayre comme de répondre aux attentes actuelles et à venir de la clientèle en termes de confort et de services.

Ce projet devra impérativement permettre d'obtenir par Atout France un classement minimum 4\*.

Il est donc aujourd'hui nécessaire d'engager la phase de consultation permettant de retenir une équipe de maîtrise d'œuvre chargée d'élaborer et de mettre en œuvre les travaux de réhabilitation envisagés.

Le marché sera passé en application des dispositions de l'article R.2124-3 3°) du code de la commande publique relatives à la procédure avec négociations. Cette procédure prévoit une organisation de la consultation en deux temps :

- un premier temps dit de candidature à l'issue duquel un nombre limité de candidats est sélectionné ;
- un second temps dit de l'offre, lors duquel les candidats retenus à l'issue de la première phase visitent les lieux et sont reçus afin de présenter leurs expériences et motivations.

C'est à l'issue de cette seconde phase que le Conseil municipal désignera l'équipe chargée de conduire la maîtrise d'œuvre de ces travaux.

Au regard des délais imposés par cette procédure formalisée et d'un début de travaux souhaité pour le printemps 2024, il est nécessaire de lancer cette procédure dès à présent.

Le projet de règlement de consultation et une présentation du pré-programme sont remis en séance du Conseil municipal.

En parallèle du lancement de cette démarche, il est proposé d'entrer en contact avec différents opérateurs de l'hébergement touristique afin de les associer aux réflexions de la commune et de nourrir les échanges avec l'équipe de maîtrise d'œuvre tout au long du processus d'élaboration du projet de rénovation.

Le Conseil Municipal ;

Après en avoir délibéré à l'unanimité des présents et représentés ;

- Décide de lancer la consultation pour la désignation d'un maître d'œuvre pour la réhabilitation de la Résidence les Hauts de la Drayre en application des procédures issues du Code de la Commande publique selon la procédure avec négociations (article R.2124-3 3°);
- Précise que cette consultation devra également concerner, sous la forme d'une option, le devenir du bâtiment Rif Fontan et intégrer la complémentarité entre les Hauts de la Drayre, Rif Fontan et le Dôme des Rousses ;
- Précise que des échanges avec des opérateurs de l'hébergement touristique seront menés en parallèle des études de maîtrise d'œuvre afin de les enrichir du point de vue des exploitants;
- Décide de créer une commission ad hoc ouverte à l'ensemble des membres du Conseil municipal chargée de procéder à l'analyse des candidatures puis des offres ;
- Autorise Monsieur le Maire, après examen des candidatures par la commission d'appel

Envoyé en préfecture le 13/10/2022

Reçu en préfecture le 13/10/2022

Publié le 13/10/2022

SLO

ID : 038-213805278-20221007-12\_071022\_10-DE

d'offres, à retenir et notifier les candidats admis à déposer une offre

- Autorise Monsieur le Maire à solliciter un financement de ce projet y compris de sa phase d'étude de maîtrise d'œuvre auprès de différents organismes ;
- Dit que les crédits nécessaires seront inscrits au chapitre 23 / article 2313 des budgets communaux 2023 et 2024;
- Donne toutes délégations utiles à Monsieur Maire pour la mise en œuvre de ces décisions, notamment la signature de l'ensemble des documents à intervenir.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme.

Certifié exécutoire.

Transmis en Préfecture le

Le Maire  
  
Yves GENEVOIS



Envoyé en préfecture le 13/10/2022

Reçu en préfecture le 13/10/2022

Publié le 13/10/2022

**SLO**

ID : 038-213805278-20221007-12\_071022\_10-DE

---

