

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-trois, le vingt-trois octobre à dix-huit 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 10
 votants 10

Présents : Yves GENEVOIS, Mariane MICHEL, Jean-Luc BASSET, Michel VACCON, Brigitte ARNAUD, Bruno AVEQUE, Eric DOURNON, Jacques JOUANS, Valérie MARTINET et Elvina SAVIOUX

Absents : Nadine VERNEY

Pouvoir : -

Secrétaire de séance : Elvina SAVIOUX

**Objet : Modalités d'exploitation après travaux de rénovation et de requalification
de la résidence Les Hauts de la Drayre
Choix du futur exploitant**

Par une délibération en date du 7 octobre 2022, le Conseil municipal a décidé, à l'unanimité, de lancer une consultation visant la recherche d'un groupement de maîtrise d'œuvre pour la rénovation et la requalification des Hauts de la Drayre.

Par une délibération en date du 10 mars 2023, le Conseil municipal a décidé, également à l'unanimité :

- d'arrêter le programme de requalification de la résidence Les Hauts de la Drayre de la façon suivante :

- o Affectation des bâtiments A, B et C des Hauts de la Drayre à un usage de Résidence de Tourisme, pouvant intégrer une dimension de modularité favorisant la diversification touristique (accueil de courts séjours, ouverture sur les ailes de saison et en intersaisons, accueil de publics divers : public familial, tourisme d'affaires, sportifs...)
 - o Affectation du bâtiment Rif Fontan à un usage de services associés au pôle d'hébergements touristiques Hauts de la Drayre – Dôme des Rousses permettant d'assurer leur classement 4*
- d'attribuer le marché de maîtrise d'œuvre de ce projet à un groupement piloté par le cabinet d'architecte grenoblois Arcane.

Au cours des derniers mois, quatre réunions – ouvertes à l'ensemble des membres du Conseil municipal - se sont tenues avec l'équipe de maîtrise d'œuvre pour avancer sur l'élaboration et la définition de ce projet de rénovation et de requalification. L'avant-projet sommaire a été validé le 4 juillet 2023 ; les équipes de maîtrise d'œuvre viennent de finaliser l'avant-projet définitif (APD) et travaillent à la préparation des dossiers de permis de construire et de consultation des entreprises de travaux. Le respect de ce calendrier est nécessaire pour viser un début de chantier au printemps 2024 et une livraison pour l'hiver 2025-2026.

Au cours des échanges avec l'équipe de maîtrise d'œuvre, il est apparu indispensable que le futur exploitant de la résidence de tourisme Les Hauts de la Drayre puisse être associé aux réflexions au moment de la phase APD – élaboration du PC et du DCE. Cette phase sera en effet celle des derniers arbitrages et des choix définitifs d'aménagement.

A l'occasion de la séance du Conseil municipal du 9 juin 2023, les membres du Conseil municipal ont donc décidé de publier un appel à manifestation d'intérêt pour l'exploitation et la gestion, après travaux de rénovation, de la Résidence Les Hauts de la Drayre.

A l'appui de cette décision, les membres du Conseil municipal ont pris connaissance et validé les termes de l'appel à manifestation d'intérêt et du cahier des charges.

Le cahier des charges à destination des candidats précisait notamment les éléments attendus dans le cadre des offres :

- *Proposition d'un projet de contrat devant impérativement permettre à la commune de conserver la propriété du fonds de commerce du site à exploiter.*
- *Proposition d'une durée de contrat prévoyant une période initiale puis des périodes de renouvellement ainsi que les conditions de ces renouvellements.*
- *Détail de l'amplitude des périodes d'ouverture du site en distinguant les ouvertures pendant les saisons touristiques et hors vacances scolaires permettant d'assurer une offre d'hébergements touristiques sur deux grandes saisons élargies (saison blanche / saison verte) comme de renforcer la station comme destination pour les séminaires et les groupes sportifs.*
- *Détail et répartition des obligations de la commune et du partenaire.*
- *Détail et répartition de l'entretien des biens mobiliers et immobiliers entre commune et partenaire.*
- *Montant de la Redevance annuelle versée à la commune.*
- *Modalités d'indexation et de règlement de cette redevance.*

Conformément aux échanges intervenus lors de la séance du Conseil municipal du 9 juin 2023, cet appel à manifestation d'intérêt a été publié sur les sites internet liés à la commande et aux marchés publics et dans quatre revues : L'Industrie hôtelière, Espaces Tourisme et Loisirs, L'Hôtellerie Restauration et Montagne Leaders.

Conformément à ces mêmes échanges, le cahier des charges de la consultation a également été adressé directement aux opérateurs suivants : Alpine résidences, Chalets des neiges, CGH Résidences, Groupe Les Balcons, Lagrange vacances, Les Etincelles, MGM résidences, Résidences Montagnette, Sowell et Vacancéole.

Ce sujet a de nouveau été évoqué à l'occasion du Conseil municipal du 7 juillet 2023. Un premier compte rendu des retours des opérateurs contactés a alors été fait à destination des membres du Conseil municipal. Les échanges ont alors porté sur les retours de certains exploitants exprimant des réticences à répondre ou à s'engager du fait de la volonté de la commune de conserver la maîtrise des murs et du fonds du commerce. En réaction à ces informations, le débat entre les membres du Conseil municipal a permis de rappeler que ce sujet de la maîtrise communale de la résidence était reconnu comme un atout et une force pour la station comme pour la destination.

En conclusion de ce débat et de ces échanges, les membres du Conseil municipal ont réaffirmé le maintien de la maîtrise par la commune des murs et du fonds de commerce comme constituant une condition non négociable.

Comme cela était proposé dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt, trois acteurs de l'hébergement touristique ont demandé à pouvoir visiter la station et la résidence actuelle : les groupes Sowell, Lagrange vacances et Pierre & Vacances. Ces visites ont été organisées au cours du mois de juillet afin de permettre aux candidats de finaliser leurs dossiers d'offre.

A l'échéance donnée par la commune, cinq candidats ont déposé un dossier d'offre : les groupes Sowell, Lagrange vacances, Vacancéole, Pierre & Vacances et Travelmania.

Après analyse de ces offres, quatre candidats ont été retenus. Les groupes Sowell, Lagrange vacances, Vacancéole et Pierre & Vacances.

La candidature du groupe Travelmania a été jugée trop éloignée des attentes de la commune, notamment au regard de l'expérience limitée de ce groupe en matière de gestion de résidence de tourisme.

Les quatre candidats retenus ont ensuite été reçus et auditionnés par des délégations d'élus du Conseil municipal :

- Le groupe Lagrange Vacances le 11 août
- Le groupe Sowell le 22 août
- Le groupe Vacancéole le 24 août
- Le groupe Pierre & Vacances le 24 août

A l'issue de ces auditions, des questions et demandes de précisions complémentaires leur ont été adressées permettant de composer une proposition définitive. Ces offres définitives ont été réceptionnées le 8 septembre 2023.

Après analyse de ces dossiers, le Conseil municipal, lors de sa séance du 15 septembre 2023, a :

- décidé de ne pas échanger plus avant avec le groupe Sowell ;
- considéré que les offres déposées par les groupes Vacancéole, Lagrange et Pierre et Vacances étaient celles qui s'approchaient le plus des attentes de la commune ;
- décidé d'approfondir l'analyse des offres des candidats Vacancéole, Lagrange et Pierre et Vacances s'agissant de la nature de la clientèle, de la grille tarifaire et de l'équilibre économique et financier des contrats proposés.

En parallèle de ces réflexions sur le choix du futur exploitant, les échanges se poursuivent avec l'équipe de maîtrise d'œuvre. Il est rappelé que le calendrier du projet prévoit un dépôt des dossiers de permis de construire au cours du mois de novembre 2023 puis la publication des dossiers de consultation des entreprises fin 2023-début 2024.

L'élaboration définitive de ces documents nécessite l'organisation de temps de travail entre la commune, l'équipe de maîtrise d'œuvre et le futur exploitant, notamment afin d'arrêter le programme de rénovation et de réaménagement du bâtiment Rif Fontan mais aussi la granulométrie des logements ou encore la volumétrie des espaces communs des bâtiments des Hauts de la Drayre.

Conformément au calendrier arrêté collectivement par les membres du Conseil municipal, il est donc nécessaire de procéder au choix du futur exploitant de la résidence de tourisme Les Hauts de la Drayre et du bâtiment de services associés Rif Fontan.

Le Conseil Municipal ;

Après présentation du document de présentation des caractéristiques des offres définitives des groupes Lagrange, Vacancéole et Pierre & Vacances,

Après débat entre les membres du Conseil municipal sur les caractéristiques et les atouts des offres déposées par les candidats, il ressort des échanges

- que l'offre remise par Vacancéole est celle qui s'approche le plus des attentes de la commune.
- que cette offre doit faire l'objet d'échanges complémentaires s'agissant
 - o de la durée du contrat qui devrait être raccourcie,
 - o du montant du loyer minimum garanti en année 1
 - o de l'indexation de ce montant de loyer minimum garanti
 - o de la mise en place d'une caution correspondant à un pourcentage (à définir) du loyer garanti

Après en avoir délibéré à la majorité (1 vote contre : Bruno Aveque),

- DECIDE de retenir le groupe VACANCEOLE comme futur exploitant de la résidence de tourisme Les Hauts de la Drayre et du bâtiment de services associés Rif Fontan ;
- DECIDE de créer une commission ad hoc chargée de participer à la phase de négociation des termes du contrat à conclure avec le groupe VACANCEOLE

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 05/12/2023

Reçu en préfecture le 05/12/2023

Publié le 05/12/2023



ID : 038-213805278-20231023-12_231023_03A-DE