Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20251124-DEL-2025-379-DE
Date de télétransmission : 27/11/2025
Date de réception préfecture : 27/11/2025

Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **24 NOVEMBRE 2025**
Délibération n° **DEL-2025-0379**

Objet : Village vacances Les Ramayes : Avenant n° 9 à la convention de location - Modalités de financement

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 51
Pouvoirs : 11
Absents : 0
Excusés : 23
Pour : 62
Contre : 0

Abstention : 0
N'ayant pas pris part au vote : 0

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le

27 NOV. 2025

et publié le

27 NOV. 2025

Secrétaire de séance :
Damien VYNCK

Le lundi 24 novembre 2025 à 18 heures 30, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Le Grésivaudan s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Henri BAILE, Président. Convocation dûment faite le 18 novembre 2025.

Présents : Cédric ARMANET, Henri BAILE, Michel BASSET, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, Claude BENOIT, Zakia BENZEGHIBA, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Clément BONNET, Dominique BONNET, Coralie BOURDELAIN, Karim CHAMON, Jean-François CLAPPAZ, Roger COHARD, Cécile CONRY, Isabelle CURT, Joël DUCROS, Agnès DUPON, Christophe DURET, Thierry FEROTIN, Michèle FLAMAND, Philippe GENESTIER, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, André GONNET, Annick GUICHARD, Mylène JACQUIN, Joseph JURADO, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Marie-Béatrice MATHIEU, Christelle MEGRET, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Clara MONTEIL, François OLLEON, Valérie PETEX, Serge POMMELET, Franck REBUFFET-GIRAUD, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, Myriam SIMONAZZI, Brigitte SORREL, François STEFANI, Christophe SUSZYLO, Youcef TABET, Martine VENTURINI, Régine VILLARINO, Damien VYNCK

Pouvoirs : Philippe BAUDAIN à Martine KOHLY, Annie FRAGOLA à Serge POMMELET, Claudine GELLENS à Patrick BEAU, Alain GUILLUY à Olivier ROZIAU, Sylvie LARGE à Michel BASSET, Philippe LECAT à Cédric ARMANET, Claire QUINETTE-MOURAT à Martin GERBAUX, Guillaume RACCURT à Henri BAILE, Sidney REBBOAH à Christelle MEGRET, Cécile ROBIN à Patricia BELLINI, Françoise VIDEAU à François OLLEON

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20251124-DEL-2025-379-DE
Date de télétransmission : 27/11/2025
Date de réception préfecture : 27/11/2025

Vu l'arrêté préfectoral n°38-2017-06-30-006 portant transfert de la station des 7 Laux à la communauté de communes en date du 30 juin 2017,
Vu la convention de location en date du 2 décembre 1982 et ses avenants,
Vu la convention en date du 26 octobre 1987,
Vu la délibération communautaire n°DEL-2022-0100 en date du 16 mai 2022, relative à la dissolution de l'EPIC Domaines skiables communautaires du Grésivaudan,
Vu la délibération communautaire n°DEL-2022-0101 en date du 16 mai 2022 portant transfert de la maîtrise d'ouvrage du village vacances Les Ramayes de l'EPIC Domaines skiables communautaires du Grésivaudan à la communauté de communes Le Grésivaudan,

Monsieur le Président rappelle que le village vacances Les Ramayes de Prapoutel (commune des Adrets), propriété de la communauté de communes Le Grésivaudan (CCLG), est exploité par une structure de tourisme social.

Ce village vacances est le plus important centre d'hébergement touristique de la station des 7 Laux avec une capacité de 500 lits touristiques, soit 20 % des lits chauds de la station.

Afin de maintenir une activité d'accueil et de séjour en station et d'élargir les périodes d'ouverture du bâtiment, Le Grésivaudan s'est engagé dans une politique volontariste de rénovation énergétique globale de ce centre de vacances, d'amélioration des prestations offertes et du confort des séjournants avec la rénovation des hébergements des vacanciers et des saisonniers et une mise en conformité globale dont celle pour les personnes en situation de handicap.

Au regard des enjeux de gestion de cet équipement dans les prochaines années et des travaux engagés, Le Grésivaudan, la Société Civile Les Ramayes et l'exploitant actuel (Miléade) se sont rapprochés et ont convenu d'établir un avenant intégrant, outre les modifications de l'article relatif au contenu de l'ouvrage, la durée de la location et le nouveau montant du loyer.

- Contenu de l'ouvrage :

« Un ensemble immobilier à usage de village de vacances se composant des éléments suivants :

- Hébergement :
  - 83 chambres clients pour 2 à 4 personnes,
  - 44 appartements clients pour 4 à 6 personnes,
  - Des logements pour le personnel,
- Restauration (salle de restaurant, cuisine et annexes [réserves, chambres froides]),
- Animation (salle polyvalente, bar avec salon, salles d'activités pour club enfants, salles de séminaires, espace jeux),
- Espace bien être (bain à jet hydro massant, sauna, hammam, grotte de sel, salle de sport, terrasse solarium),
- Parties communes (accueil, réceptions et administration, bagagerie, logement du personnel, infirmerie, locaux techniques ou de service [buanderie, lingerie, locaux à ski, garages, transformateurs et comptage, atelier et dépôt],
- Aménagements extérieurs (voirie, parking, un auvent). »

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20251124-DEL-2025-379-DE
Date de télétransmission : 27/11/2025
Date de réception préfecture : 27/11/2025

- Durée de la convention :

La convention initiale du 2 décembre 1982, dont le terme doit intervenir au 31 décembre 2031 est prolongée jusqu'au 31 décembre 2050, afin de donner, d'une part, de la visibilité à l'exploitant actuel « Miléade » pour la commercialisation, et d'autre part de permettre au Grésivaudan d'assurer le financement de la majorité des travaux et de récupérer les intérêts d'emprunt.

- Redevance :

Pour rappel, le loyer actuel est de deux-cent-six mille euros hors taxes (206 000€ HT), versé en 4 échéances trimestrielles fixées au 15 janvier, 15 avril, 15 juillet et 15 novembre de chaque année.
Ainsi, à compter du 1er janvier 2026, aux termes des différents échanges, les loyers annuels se décomposeront ainsi :

- En 2026 : 263 000€ HT, auquel il convient de soustraire 29 200€ HT relatif au mobilier, soit 233 800€ HT,
- En 2027 : 300 000 € HT, auquel il convient de soustraire 29 200€ HT relatif au mobilier, soit 270 800€ HT,
- De 2028 à 2035 (hors indexation des loyers) : 340 000€ HT, auquel il convient de soustraire 29 200€ HT, soit 310 800€ HT,
- A partir de 2036 (hors indexation des loyers) : 340 000€ HT.

La Société Civile Les Ramayes s'engage à prendre en charge le loyer en quatre trimestrialités du montant du loyer susvisé. Les échéances sont fixées au 15 janvier, 15 avril, 15 juillet et 15 novembre de chaque année.
En sus et à compter du 1er janvier 2029, le montant du loyer sera indexé annuellement sur l'indice du coût de la construction (ICC), valeur du 3ème trimestre 2028.

Ainsi, Monsieur le Président propose au conseil communautaire :

- **D'adopter l'avenant n° 9 à la convention de location du 2 décembre 1982, tel que proposé en annexe,**
- **De l'autoriser à signer tous les documents afférents à cette affaire.**

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité cette délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.
Au registre ont signé tous les membres présents.
POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le 24 NOV. 2025

Le Président,
Henri BAILE

Communauté de Communes Le Grésivaudan

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20251124-DEL-2025-379-DE
Date de télétransmission : 27/11/2025
Date de réception préfecture : 27/11/2025

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20251124-DEL-2025-379-DE
Date de télétransmission : 27/11/2025
Date de réception préfecture : 27/11/2025

Avenant n°9

à la convention de location signée le 2 décembre 1982

ENTRE

La Communauté de communes Le Grésivaudan, selon délibération DEL- …….. en date du ……, dont le siège est 390 rue Henri Fabre - 38920 CROLLES, numéro SIRET……..…..représentée par son Président, Monsieur Henri BAILE, dûment habilité ,

ci après « La Communauté de communes »

ET

La Société civile « Les Ramayes Village de Vacances », dont le siège est situé à Prapoutel Les 7 Laux - 38190 LES ADRETS, enregistrée sous le numéro SIRET 34364385400015, représentée par son Président XXXX dûment habilitée.

ci après « L'occupant »

Vu l'arrêté préfectoral n°38-2017-06-30-006 portant transfert de la station des 7 Laux à la Communauté de communes en date du 30 juin 2017 ;

Vu la convention de location en date du 2 décembre 1982 et ses avenants ;

Vu la convention la convention de location en date du 26 octobre 1987 ;

Vu la délibération DEL-2022-0100 en date du 16 mai 2022, relative à la dissolution de l'EPIC Domaines skiables communautaires du Grésivaudan ;

Vu la délibération DEL-2022-0101 en date du 16 mai 2022 portant transfert de la maîtrise d'ouvrage du village vacances Les Ramayes de l'EPIC Domaines skiables communautaires du Grésivaudan à la Communauté de communes Le Grésivaudan ;

PREAMBULE

Il est rappelé que depuis la reprise de la compétence de la gestion de ces équipements par la Communauté de communes Le Grésivaudan, un programme important de travaux de rénovation a été réalisé.

Afin de maintenir une activité d'accueil et de séjour en station et d'élargir les périodes d'ouverture du bâtiment, Le Grésivaudan s'est engagé dans une politique volontariste de rénovation énergétique globale de ce bâtiment, d'amélioration des prestations offertes et de confort des séjournants.

Ce projet de rénovation va ainsi permettre à l'occupant de bénéficier de la réduction de ces factures énergétiques, d'améliorer le bilan carbone mais aussi de proposer à la clientèle une offre d'hébergement adaptée.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20251124-DEL-2025-379-DE
Date de télétransmission : 27/11/2025
Date de réception préfecture : 27/11/2025

Dans ces circonstances, les conditions de gestion de l'équipement évolueront au regard de l'ensemble des améliorations apportées.

Au regard des nouveaux enjeux de gestion de cet équipement, dans les prochaines années, les parties se sont rapprochées et ont convenu d'intégrer, les modifications des aménagements ; le nouveau montant du loyer et la prolongation de la convention comme suit :

Article 1 : Modification de l'article 2 « Contenu de l'ouvrage »

A compter de la signature du présent, l'article 2 de la convention de location est intégralement remplacé par ce qui suit :

« Un ensemble immobilier à usage de village de vacances se composant des éléments suivants :

- hébergement :
  - 83 chambres clients pour 2 à 4 personnes
  - 44 appartements clients pour 4 à 6 personnes
  - des logements pour le personnel
- restauration (salle de restaurant, cuisine et annexes [réserves, chambres froides]),
- animation (salle polyvalente, bar avec salon, salles d'activités pour club enfants, salles de séminaires, espace jeux),
- espace bien être (bain à jet hydro massant, sauna, hammam, grotte de sel, salle de sport, terrasse solarium)
- parties communes (accueil, réceptions et administration, bagagerie, logement du personnel, infirmerie, locaux techniques ou de service [buanderie, lingerie, locaux à ski, garages, transformateurs et comptage, atelier et dépôt],
- aménagements extérieurs (voirie, parking, un auvent). »

Article 2 : Modification de l'article 3 « Durée de la convention »

A compter de la signature du présent, l'article 3 de la convention de location est intégralement remplacé par ce qui suit :

La convention du 2 décembre 1982, dont le terme doit intervenir au 31 décembre 2031 est prolongée jusqu'au 31 décembre 2050.

Au-delà de cette période et 6 mois avant son terme, les parties pourront convenir d'un commun accord, de sa prolongation par avenant.

Article 3 : Modification de l'article 6.6.2 « Redevance à verser par le preneur au syndicat »

- Le titre de l'article 6.6.2 est modifié comme suit : « Redevance à verser par la Société Civile Les Ramayes à la Communauté de communes Le Grésivaudan » et l'article de la convention de location est intégralement remplacé par ce qui suit :

PROJET

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20251124-DEL-2025-379-DE
Date de télétransmission : 27/11/2025
Date de réception préfecture : 27/11/2025

- Montant du loyer annuel :

A compter du 1er janvier 2026, l'occupant s'engage à régler un loyer annuel de deux cent soixante-trois mille euros hors taxes (263 000€ HT), soit deux cent quatre-vingt-neuf mille trois cent euros toutes taxes comprises (289 300€ TTC), basée sur les échéances trimestrielles des emprunts, dont les intérêts d'emprunt.

A compter du 1er janvier 2027, l'occupant s'engage à régler un loyer annuel de trois cent mille euros hors taxes (300 000€ HT), soit trois cent trente mille euros toutes taxes comprises (330 000€ TTC).

Enfin, à compter du 1er janvier 2028, l'occupant s'engage à régler un loyer annuel de trois-cent quarante mille euros hors taxes (340 000€ HT), soit trois cent soixante-quatorze mille euros toutes taxes comprises (374 000€).

L'occupant s'engage à prendre en charge, le loyer en quatre trimestrialités de 25 % du montant du loyer susvisé. Les échéances sont fixées au 15 janvier, 15 avril, 15 juillet et 15 novembre de chaque année.

Concernant le remplacement du mobilier (292 000€ HT), il sera procédé, chaque année de 2026 à 2035, à une déduction de 29 200€ HT du montant du loyer annuel.

- Indexation du montant du loyer :

En sus et à compter du 1er janvier 2029, le montant du loyer sera indexé annuellement sur l'indice du coût de la construction (ICC), valeur du 3ème trimestre 2028.

Article 4

La taxe foncière sera à la charge de la communauté de communes et ne sera pas refacturée à l'occupant.

Article 5

Il est ajouté un article 6.7 « Rapport annuel d'exploitation et rencontre annuelle ».

Sans préjudice de la faculté de réviser ponctuellement les dispositions de la présente convention, les parties se rencontreront chaque année dans le courant du premier trimestre en vue d'examiner l'opportunité d'adapter par avenant leur situation contractuelle à d'éventuelles modifications substantielles.
Par ailleurs, afin d'apprécier les conditions d'exploitation, l'occupant s'engage à produire un rapport annuel d'exploitation faisant état notamment, du nombre annuel de nuitées (établi du 1er décembre de l'année N-2 au 30 novembre de l'année N-1), des taux d'occupation des différents logements et gîtes, du nombre de repas servis, d'une analyse de la provenance des différents séjournants et des grilles tarifaires proposées aux clients.

Article 6

Il est ajouté un article 6.8 « Inventaire des biens meubles du village vacances ».

PROJET

Accusé de réception en préfecture
038-200018166-20251124-DEL-2025-379-DE
Date de télétransmission : 27/11/2025
Date de réception préfecture : 27/11/2025

Un inventaire précis et contradictoire des biens meubles du village vacances sera établi au plus tard à la fin des travaux de rénovation, et au plus tard le 30 juin 2026.

Article 7

Toutes les autres dispositions de la convention du 2 décembre 1982 et de ses avenants successifs, demeurent inchangées.

*

Fait en deux exemplaires

A Crolles, le …….. 2025

Le Président de la communauté de communes Le Grésivaudan

Henri BAILE

Le président de la Société Civile Les Ramayes

PROJET