



Le GRÉSIVAUDAN
communauté de communes

COMMUNAUTE DE COMMUNES LE GRESIVAUDAN

SEANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU **16 MAI 2022**

Délibération n° **DEL-2022-0101**

Objet : Gestion immobilière des 2 villages vacances de Prapoutel (Station des 7 Laux) et engagement de la phase 2 de rénovation des Ramayes

Nombre de sièges : 74
Membres en exercice : 74

Présents : 62
Pouvoirs : 8
Absents : 0
Excusés : 12
Pour : 70
Contre : 0

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

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le

23 MAI 2022

et affichage le

23 MAI 2022

Secrétaire de séance :
Sophie RIVENS

Le lundi 16 mai 2022 à 19 heures 00, 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 10 mai 2022.

Présents : Claude BENOIT, Cédric ARMANET, Patricia BAGA, Henri BAILE, Michel BASSET, Philippe BAUDAIN, Patrick BEAU, Patricia BELLINI, François BERNIGAUD, Anne-Françoise BESSON, Dominique BONNET, Christophe BORG, Coralie BOURDELAIN, Karim CHAMON, Jean-François CLAPPAZ, Alexandra COHARD, Roger COHARD, Cécile CONRY, Isabelle CURT, Brigitte DULONG, Christophe DURET, Christophe ENGRAND, Thierry FEROTIN, Jean-Luc FILLON, Michèle FLAMAND, Pierre FORTE, Annie FRAGOLA, Nelly GADEL, Claudine GELLENS, Philippe GENESTIER, Ilona GENTY, Martin GERBAUX, Annick GUICHARD, Mylène JACQUIN, Martine KOHLY, Richard LATARGE, Hervé LENOIRE, Julien LORENTZ, Philippe LORIMIER, Marie-Béatrice MATHIEU, Françoise MIDALI, Régine MILLET, Emmanuelle MOREAU, François OLLEON, Valérie PETEX, Serge POMMELET, Claire QUINETTE-MOURAT, Guillaume RACCURT, Adrian RAFFIN, Sidney REBBOAH, Franck REBUFFET-GIRAUD, Sophie RIVENS, Cécile ROBIN, Olivier ROZIAU, Olivier SALVETTI, François STEFANI, Annie TANI, Laurence THERY, Jean-Claude TORRECILLAS, Martine VENTURINI, Françoise VIDEAU, Régine VILLARINO

Pouvoir : Patrick AYACHE à Serge POMMELET, Brigitte DESTANNE DE BERNIS à Coralie BOURDELAIN, Vincent GOUNON à Claire QUINETTE-MOURAT, Alain GUILLUY à Olivier ROZIAU, Christelle MEGRET à Sidney REBBOAH, Clara MONTEIL à Patricia BAGA, Youcef TABET à Nelly GADEL, Damien VYNCK à Cécile ROBIN

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.

Vu la délibération N° DEL-2022-0100 en date du 16 mai 2022 portant dissolution de l'EPIC Domaines skiables communautaires du Grésivaudan

Monsieur le Président rappelle que dans le cadre de la communautarisation de la station des 7 Laux en 2017, Le Grésivaudan a confié la gestion immobilière des villages de vacances VVF (250 lits) et Les Ramayes (500 lits), situés à Prapoutel, à l'EPIC (Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial) Domaines skiables communautaires du Grésivaudan. La gestion de ces deux bâtiments, mis à disposition de l'EPIC, est confiée par ce dernier à des opérateurs de tourisme social.

Dans le cadre de l'évolution de la gouvernance des stations communautaires engagée en janvier 2022, la dissolution de l'EPIC Domaines skiables est prévue en fin d'année. La gestion immobilière de ces deux bâtiments devrait être intégralement reprise en direct par Le Grésivaudan (reprise des emprunts, perception des loyers, suivi immobilier).

A ce jour, l'EPIC reste gestionnaire de la relation avec les occupants et de l'exploitation, et la Communauté de communes assure les charges de gros travaux sur les bâtiments qu'elle a mis à disposition de l'EPIC (la Communauté de communes demeure propriétaire des biens correspondants et maître d'ouvrage des travaux de grosses réparations et de renouvellement).

Il est également précisé que le village vacances des Ramayes a bénéficié d'une 1^{ère} phase de rénovation en 2016 pour une partie du bâtiment. La phase 2 de rénovation devait initialement être engagée dans la continuité, ce qui n'a pas été le cas.

L'état actuel du bâtiment, sa vétusté et sa non-conformité sur plusieurs points, rend le déclenchement de cette 2^{ème} phase de rénovation indispensable et urgente pour ne pas mettre en péril son exploitation à court terme. Cette rénovation est d'autant plus stratégique que ce village vacances, positionné sur le champ du tourisme social, permet d'accueillir de nombreuses familles et développer la découverte et la sensibilisation des jeunes enfants à la montagne, à ses activités et à ses loisirs d'hiver et d'été.

La phase 2 de rénovation du bâtiment se compose de trois volets :

- La rénovation énergétique du bâtiment,
- La rénovation des hébergements des vacanciers et des saisonniers avec une mise en conformité pour les personnes en situation de handicap (PSH),
- La mise en conformité du bâtiment.

Le coût total de cette phase 2 est estimé à 9 118 496 € HT et les plans de financement correspondants se présentent de la façon suivante :

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.

Projet	Dépenses HT		Recettes HT		
	Financier	Montant	Financeurs	Montants	Taux %
Volet 1 : Rénovation énergétique	Le Grésivaudan	4 709 971 €	Département (CPAI)	200 000 €	4.3 %
			Région Ligne Tourisme et Plan Montagne	400 000 €	8.5 %
			Etat – Avenir Montagnes investissement (FNADT)	500 000 €	10.6 %
			FEDER Plan Tourisme	500 000 €	10.6 %
			Autofinancement (emprunt)	3 109 971 €	66 %
Total		4 709 971 €	Total	4 709 971 €	

Projet	Dépenses HT		Recettes HT		
	Financier	Montant	Financeurs	Montants	Taux %
Volet 2 : Rénovation des hébergements et mise en conformité PSH	Le Grésivaudan	2 332 957 €	Département (CPAI)	200 000 €	8.5 %
			Région Ligne Tourisme et Plan Montagne	400 000 €	17 %
			Etat – Avenir Montagnes investissement (FNADT)	500 000 €	21.5 %
			FEDER Plan Tourisme	200 000 €	8.5 %
			ANCV	160 000 €	7 %
			Autofinancement (emprunt)	872 957 €	37.5 %
Total		2 332 957 €	Total	2 332 957 €	

Projet	Dépenses HT		Recettes HT		
	Financeurs	Montant	Financeurs	Montants	Taux %
Volet 3 : Mise en conformité du bâtiment	Le Grésivaudan	2 075 568 €	Département (CPAI)	200 000 €	9.6 %
			Région Ligne Tourisme et Plan Montagne	400 000 €	19.4 %
			Etat – Avenir Montagnes investissement (FNADT)	100 000 €	4.8 %
			FEDER Plan Tourisme	200 000 €	9.6 %
			Autofinancement (emprunt)	1 175 568 €	56.6 %
Total		2 075 568 €	Total	2 075 568 €	

Le renouvellement du bail avec la Société civile des Ramayes, qui interviendra au 1^{er} janvier 2023, intégrera un nouvel échelonnement du capital restant dû à date (phase 1 de rénovation engagée en 2016) ajouté aux annuités du nouvel emprunt pour financer la phase 2 des travaux.

Le montant du loyer annuel défini sera indexé sur l'indice des loyers commerciaux intégrant une clause de limitation à la hausse, ainsi qu'une clause de révision - actualisation du montant du loyer tous les ans.

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.

La réalisation des travaux est prévue à partir du printemps 2023, pour une livraison en décembre 2024, avec des périodes de chantier uniquement pendant les inter-saisons afin de garantir l'ouverture et l'exploitation du village vacances été comme hiver.

Dans ce contexte, pour des raisons pratiques évidentes, il conviendrait de reprendre, à compter du 1^{er} juillet 2022, l'exploitation des bâtiments, les contrats de bail des deux villages vacances VVF et Ramayes en lieu et place de l'EPIC, ainsi que de signer tous documents afférents, notamment le renouvellement du bail avec la Société civile des Ramayes.

Ainsi, afin de pouvoir engager rapidement ce chantier, Monsieur le Président propose au Conseil communautaire d'anticiper la dissolution de l'EPIC Domaines skiabiles sur la question de la gestion immobilière aux 7 Laux et de :

- reprendre, à compter du 1^{er} juillet 2022, l'exploitation des bâtiments, les contrats de bail des deux villages vacances VVF et Ramayes en lieu et place de l'EPIC, ainsi que de signer tous documents afférents, notamment le renouvellement du bail avec la Société civile des Ramayes,
- engager, dès à présent, la maîtrise d'ouvrage de la phase 2 de rénovation des Ramayes,
- créer l'autorisation de programme suivante :

AP/CP n° 50 - Rénovation Village vacances Les Ramayes (en € TTC)			
Montant total de l'autorisation de programme (AP)	Répartition des crédits de paiement (CP)		
	Année 2022	Année 2023	Année 2024
10 942 200 €	80 000 €	5 431 100€	5 431 100 €

- de solliciter les subventions mentionnées dans le tableau ci-avant,
- de l'autoriser à signer tous les actes 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 CERTIFIÉE CONFORME ET EXECUTOIRE

Crolles, le **16 MAI 2022**

Le Président,
Henri BAILE



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.