



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU
LAC D'AIGUEBELETTE

APPEL À PROJET

en vue de la conclusion d'un bail commercial pour l'exploitation de l'auberge de la base de loisirs du Sougey



OCTOBRE 2020



AUBERGE DU SOUGEY
Lac d'Aiguebelette – St-Alban de Montbel

Date et heure limites de réception des offres :
Lundi 11 janvier 2021, 14h00

Communauté de Communes du Lac d'Aiguebelette – 572 route d'Aiguebelette – 73470 Nances
Tél.04.79.28.78.64 Courriel : ccla@ccla.fr

— SOMMAIRE

1. CONTEXTE	1
2. ATTENTES ET OBJECTIFS DE LA CCLA	2
3. CARACTERISTIQUES DU BAIL	3
4. NATURE ET REGLEMENT DE L'APPEL A PROJET.....	4
4.1 CONTENU DES DOSSIERS DE REPONSE.....	4
4.2 CONDITION D'ENVOI ET DE REMISE DES DOSSIERS DE REPONSE	5
4.3 VISITE OBLIGATOIRE ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES	5
4.4 EXAMEN DES PROJETS	6
4.5 NEGOCIATIONS	7
4.6 FIN DE LA NEGOCIATION	7

ANNEXES

Annexe 1 : Caractéristiques générales et environnement du territoire du lac d'Aiguebelette.....	9
Annexe 2 : Contexte touristique du territoire	14
Annexe 3 : Stratégie de développement touristique de la CCLA	27
Annexe 4 : Présentation de la base de loisirs du Sougey	31
Annexe 5 : Présentation de l'auberge du Sougey	35
Annexe 6 : Liste des équipements actuellement mis à disposition du délégataire	48
Annexe 7 : Trame de dossier de projet	50

.....



APPEL A PROJET

en vue de la conclusion d'un bail commercial pour l'exploitation de l'auberge de la base de loisirs du Sougey

1. CONTEXTE

L'auberge du Sougey est située au sein de la base de loisirs dite du Sougey, commune de Saint-Alban de Montbel. Propriété de la Communauté de Communes du Lac d'Aiguebelette, cette base qui s'étend sur une surface d'environ 15 ha, constitue un pôle touristique majeur du territoire au regard des activités proposées (campings, plage, location d'embarcations, parcours acrobanches, activité poneys...), de sa localisation en bordure du lac d'Aiguebelette et de son niveau de fréquentation.

Aménagée au milieu des années 1980 au sein d'une ancienne grange rénovée d'une surface intérieure de 198 m², l'auberge se caractérise par :

- son « cachet » et son caractère architectural typique des bâtiments agricoles de l'Avant-Pays Sayoyard (mur en pierres apparentes, volume faisant apparaître les éléments de charpente, toit en tuiles écailles...)
- un emplacement remarquable dominant le lac d'Aiguebelette et offrant un panorama exceptionnel depuis la terrasse extérieure.

Depuis la création de l'auberge, le bâtiment a fait l'objet de travaux d'équipements et d'aménagements qui ont toujours été portés par la collectivité. Les derniers travaux datent de 2016 et portent sur le réaménagement des sanitaires de l'auberge et des vestiaires à destination du personnel. Une mise en conformité des installations gaz et électricité a par ailleurs été effectuée en 2020. Concernant les cuisines, un diagnostic de conformité sanitaire a été réalisé début octobre. Il sera transmis à l'ensemble des candidats souhaitant répondre au présent appel à projet.

La présentation de l'auberge et de ses caractéristiques est déclinée en annexes 5 et 6 du présent document.

Jusqu'à fin 2019, la gestion de l'établissement s'effectuait dans le cadre de conventions de Délégation de Service Public qui incluaient la gestion de la plage située en contrebas.

L'exploitation de l'auberge était de type saisonnière, couvrant la période allant de mi-mai à mi-septembre avec une ouverture continue de juin à fin août.

Pour 2019, le chiffre d'affaire s'établit à 460 000 € HT.

A l'issue de la dernière convention de DSP (dont le terme est intervenu au 31/12/2019), la CCLA a dissocié la gestion de la plage et de l'auberge :

- La plage a fait l'objet d'une nouvelle convention de Délégation de Service Public d'une durée de 6 ans (2020-2025).
- L'auberge a fait l'objet d'un appel à projet lancé en juillet 2019 dans l'objectif de conclure un bail commercial. L'appel à projet n'a pu aboutir à la signature du bail commercial établi avec le candidat retenu en mars 2020 par la CCLA, ce dernier s'étant désengagé en raison des impacts de la crise sanitaire qui ne lui permettait plus d'apporter les garanties nécessaires à la réalisation de son projet. L'établissement est donc resté fermé durant toute la saison 2020.

Sur décision du conseil communautaire en date du 15 octobre 2020, la CCLA a décidé de relancer un nouvel appel à projet pour rechercher un partenaire professionnel pour l'exploitation de l'auberge dans le cadre d'un bail commercial.

Chaque candidat remettra une proposition financière et un projet qui devront répondre aux attentes et objectifs de la collectivité exprimés dans le présent document

2. ATTENTES ET OBJECTIFS DE LA CCLA

L'auberge du Sougey se situe au cœur d'un pôle d'activités touristiques très fréquenté en période estivale mais qui constitue aussi, compte-tenu de la qualité paysagère et environnementale du site, un espace de détente prisé en dehors de la haute saison.

A l'échelle de la base de loisirs et de manière plus générale, de l'ensemble des abords du lac, la CCLA ne souhaite pas favoriser l'accroissement de la fréquentation en haute saison.

La politique de développement touristique de la Communauté de Communes a donc pour objectif de favoriser une approche qualitative qui :

- doit s'accompagner d'une meilleure régulation et organisation de l'accueil du public en haute saison afin d'éviter la saturation des abords du lac,
- nécessite le développement d'offres de qualité (hébergements, restauration, animations culturelles...) qui doivent rester accessibles pour un public familial qui constitue la cible privilégiée,
- doit favoriser l'offre de séjours et notamment de courts séjours en réponse aux attentes d'une clientèle régionale,
- s'appuie sur la qualité paysagère et environnementale du territoire, la qualité des produits et savoir-faire locaux (cf annexe 3 / Ecotourisme et slow-tourisme).
- favorise le développement d'une fréquentation touristique aux ailes de la saison estivale.

Ces fondamentaux se retrouvent dans les attentes et les objectifs de la CCLA vis-à-vis de la gestion de l'auberge du Sougey. Ceux-ci sont donc déclinés comme suit :

- La conservation du caractère architectural du bâtiment et de l'authenticité des lieux dans une approche de valorisation patrimoniale qui rejoint les enjeux de l'éco-tourisme et du slow-tourisme.
- Des prestations de qualité, accessibles pour une clientèle familiale, qui s'appuie sur l'utilisation de produits locaux et de produits « Bio ».
- Un mode de fonctionnement et d'organisation adapté aux variations de fréquentation qui doit notamment permettre d'accroître le nombre de couverts en période estivale pour répondre à la demande de la clientèle.

En l'état, cette demande ne peut être satisfaite (capacité de 80 couverts maximum par service dans la configuration actuelle, terrasse comprise).

- Une exploitation de l'auberge étendue aux ailes de la saison estivale (printemps et automne). Cette exploitation hors saison peut s'appuyer sur :
 - Une clientèle locale voire régionale notamment attirée par la qualité paysagère du site
 - Des partenariats et des synergies à développer avec les autres acteurs économiques et touristiques du territoire ciblant le tourisme d'affaires (séminaires) et l'accueil de groupes.
- La nécessité de disposer d'établissements de référence qui participent à la notoriété du territoire et à la valorisation de la destination touristique.

Dans ce cadre, la CCLA a donc décidé de rechercher un professionnel en capacité de concevoir un projet de développement et d'exploitation de l'auberge répondant à ses attentes et ses objectifs.

Pour ce faire, le porteur de projet pourra faire toute proposition en matière d'organisation, de fonctionnement et d'aménagement. A cette fin, il pourra proposer la réalisation de travaux nécessaires à la mise en œuvre de son projet. Ces travaux resteront à sa charge.

3. CARACTERISTIQUES DU BAIL

→ Nature du bail :

Bail soumis au statut des baux commerciaux tel que prévu par le code de commerce (articles L145-1 et suivants)

→ Durée :

9 années minimum.

→ Loyer :

Le preneur proposera le versement d'un loyer annuel.

Ce loyer se composera d'une part fixe qui sera révisée automatiquement et de plein droit tous les ans à partir de 2022 en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

Cette part fixe pourra être complétée d'une part variable (%) fonction du CA HT annuel.

Pour 2021, le loyer proposé par le preneur pourra être inférieur afin de tenir compte des contraintes de fonctionnement spécifiques à cette première année (période d'exploitation potentiellement réduite, conditions d'exploitation en l'absence de réalisation des travaux d'aménagement et d'équipement...).

→ Pas de porte :

Le preneur proposera le versement d'un pas de porte. Son montant tiendra compte des investissements qui seront portés par le preneur pour la mise en œuvre de son projet.

→ Etat des locaux – Travaux envisagés

Le preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent.

Il s'obligera à réaliser à ses frais tous les travaux nécessaires à la réalisation de son projet d'exploitation, conformément à sa proposition, après obtention des autorisations nécessaires auprès des autorités compétentes.

Préalablement à la signature du bail, le preneur remettra au bailleur pour accord, un dossier comprenant :

- Le descriptif des travaux et des équipements prévus avec devis,
- Un échéancier de réalisation des travaux,
- Une attestation d'un établissement bancaire justifiant de la capacité, soit au moyen d'apport personnel, soit au moyen d'un autre financement, à faire face à la réalisation du projet.

4. NATURE ET REGLEMENT DE L'APPEL A PROJET

La présente consultation est lancée sous la forme d'un appel à projet. Elle ne relève ainsi ni de la réglementation des marchés publics ni de celle des contrats de concession.

La consultation est organisée par :

Communauté de communes du Lac d'Aiguebelette
Maison du Lac – 572 route d'Aiguebelette
73470 Nances - FRANCE
E-mail : ccla@ccla.fr
Téléphone : 04 79 28 78 64

4.1 CONTENU DES DOSSIERS DE REPONSE

Les dossiers des candidats devront contenir les éléments suivants :

- Toutes les pièces et documents permettant d'apprécier la qualité du candidat et ses capacités professionnelles dans le domaine de la gestion et/ou de l'exploitation d'un établissement de restauration. **Le candidat fournira à minima :**
 - Copie de pièce d'identité en cours de validité (si personne physique)
 - Extrait Kbis (si personne morale)
 - Bulletin n°3 du casier judiciaire
 - Curriculum vitae et note développant ses expériences professionnelles et références
 - Justificatif des diplômes, attestations de formation (Bonnes pratiques de l'hygiène, permis d'exploitation...)
- Le certificat de visite remis par la CCLA
- Un dossier de présentation du projet comportant :
 - Une note permettant d'apprécier les qualités, la motivation pour le présent projet et les objectifs du porteur de projet.
 - Une note descriptive détaillée du projet proposé en termes de positionnement de l'auberge, de fonctionnement, d'offres de restauration, de tarifs, d'offres connexes...
 - Les aménagements proposés. A cet effet, le candidat pourra fournir tous les éléments descriptifs qu'il jugera nécessaire (croquis, plans, schémas...) pour permettre à la CCLA d'apprécier la qualité et l'importance des travaux envisagés.
 - Une estimation financière de ces aménagements reposant sur des devis et estimations certifiées par des professionnels.

- La relation financière proposée. S'agissant d'un bail commercial, le candidat fera une offre intégrant :
 - Un prévisionnel d'exploitation sur 9 ans
 - Une proposition de « Pas de porte »
 - Une proposition de loyer suivant les dispositions spécifiées au chapitre 3 du présent document.
- Les éléments justifiant de la capacité du candidat à réaliser le projet présenté => Justification de sa capacité d'apport financier et des garanties notamment bancaires.

Pour formuler leur proposition, les candidats pourront suivre la trame proposée en annexe 8.

4.2 CONDITION D'ENVOI ET DE REMISE DES DOSSIERS DE REPONSE

Les candidats transmettront leur dossier sous pli cacheté portant les mentions « Ne pas ouvrir » // **Appel à projet en vue de la conclusion d'un bail commercial pour l'exploitation de l'auberge de la base de loisirs du Sougey**

La date limite de remise des offres est fixée **au lundi 11 janvier 2021, 14h00.**

Passé ce délai, les offres ne seront plus prises en compte par la CCLA.

Le pli doit contenir dans une seule enveloppe, les pièces définies dans le présent document et devra être remis contre récépissé ou, s'il est envoyé par la poste par pli recommandé avec avis de réception postal, parvenir à destination avant la date et l'heure limites de réception des offres indiquées ci-avant, à l'adresse suivante :

Communauté de communes du Lac d'Aiguebelette
M. le Président, André BOIS ou M. le Directeur, Ludovic AYOT
Maison du Lac - 572 route d'Aiguebelette
73470 Nances - FRANCE

Horaires d'ouverture de la CCLA : 08h30 – 12h30 & 13h30 – 17h30

Le pli qui serait remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites précitées ainsi que remis sous enveloppe non cachetée, ne sera pas retenu ; il sera renvoyé à son auteur.

Les dossiers des candidats seront entièrement rédigés en langue française et exprimés en euro.

La communauté de communes se réserve la possibilité, en cas de nécessité, de reporter la date fixée pour la réception des dossiers. Elle n'aura pas à justifier sa décision.

4.3 VISITE OBLIGATOIRE ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Des visites du bâtiment sont organisées sur site les :

- Lundi 9 novembre 2020 – 09h00
- Jeudi 12 novembre 2020 – 09h00
- Vendredi 13 novembre – 09h00

La visite est obligatoire pour tous les candidats.

A l'issue de chaque visite, les candidats pourront participer à une réunion de débriefing organisée par la CCLA au sein de la Maison du lac.

Ils doivent confirmer leur présence à l'une des visites (en précisant leur identité et leur nombre) 48 heures à l'avance, par courriel à l'adresse suivante : l.ayot@ccla.fr et s.waldvogel@ccla.fr ou par téléphone.

Un certificat de visite sera remis par la CCLA.

La communauté de communes se réserve la possibilité d'organiser des visites supplémentaires, sans devoir justifier sa décision.

Pour obtenir tous renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront faire parvenir au plus tard le vendredi 11 décembre, 12h00, une demande **écrite** adressée par courriel à la CCLA :

l.ayot@ccla.fr et s.waldvogel@ccla.fr avec pour objet la mention : *Appel à projet en vue de la conclusion d'un bail commercial pour l'exploitation de l'auberge de la base de loisirs du Sougey – Demande de renseignements complémentaires.*

Une réponse commune sera adressée par mail à tous les candidats ayant retiré un dossier de consultation et participé à la visite.

4.4 EXAMEN DES PROJETS

Les projets proposés seront analysés par la commission instaurée spécifiquement par délibérations de la CCLA en date du 17/09/2020 et du 15/10/2020 attribuant la présidence de la commission au Président de la CCLA.

Avant de procéder à l'examen des projets, la complétude du dossier sera vérifiée. S'il est constaté que certaines des pièces listées aux présentes sont manquantes ou incomplètes, il pourra être demandé à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces.

L'examen et le jugement des projets seront effectués dans le respect des principes de transparence et d'égalité des candidats.

Critères d'analyse et de sélection des projets :

Les projets seront analysés au regard des critères suivants

- QUALITE DU CANDIDAT ET DU PROJET APPRECIEE NOTAMMENT AU REGARD DE:

- Capacités professionnelles du candidat (formations et expériences)
- Motivation et objectifs du candidat
- Concept et positionnement de l'établissement en termes de prestations
- Description des aménagements proposés
- Fonctionnement et exploitation (périodes d'ouverture, nombre de couverts, personnel, etc....)
- Offre de restauration permettant d'apprécier son caractère complémentaire et différenciant de celles déjà existantes autour du lac et positionnement tarifaire (ticket moyen envisagé)
- Réalisme du compte de résultat prévisionnel
- Plan de trésorerie de l'année 1

A partir des éléments descriptifs du projet, la CCLA devra pouvoir apprécier son adéquation avec ses attentes et objectifs.

- RELATION FINANCIERE APPRECIEE AU REGARD DE :

- Capacités financières du candidat en cohérence avec son projet

- « Pas de porte » proposé
- Niveau des investissements liés aux aménagements proposés
- Montant du loyer annuel

Au terme de son analyse, la commission rendra un avis sur chaque projet et dressera un classement.

La remise d'un projet ne donnera pas lieu à versement d'indemnités ou de primes.

4.5 NEGOCIATIONS

Sur la base de l'avis de la commission, le Président de la CCLA se réserve la possibilité d'engager des négociations avec un ou plusieurs porteurs de projets. A cet effet, il pourra s'entourer des personnes de son choix.

4.6 FIN DE LA CONSULTATION

Approbation du choix du projet :

Sur la base de l'avis de la commission, le cas échéant complété des résultats des négociations, le Président de la CCLA soumettra un choix de projet à l'approbation du conseil communautaire.
Le projet de bail commercial sera approuvé par le conseil communautaire.

Abandon de la procédure :

Le Conseil communautaire se réserve le droit d'interrompre le processus d'appel à projet à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables ou honoraires de conseils.
Le Conseil communautaire n'aura pas à justifier cette décision.



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU
LAC D'AIGUEBELETTE

APPEL A PROJET

en vue de la conclusion d'un bail commercial pour
l'exploitation de l'auberge de la base de loisirs du
Sougey

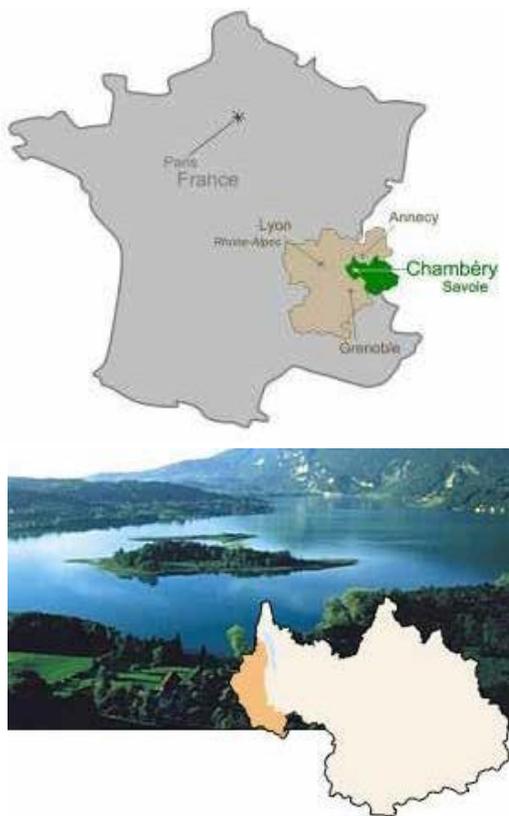
ANNEXES

ANNEXE 1

CARACTERISTIQUES GENERALES ET ENVIRONNEMENT DU TERRITOIRE DU LAC D'AIGUEBELETTE

CARACTERISTIQUES GENERALES ET ENVIRONNEMENT

Le territoire du lac d'Aiguebelette se situe en Savoie. Il fait partie de l'Avant-pays Savoyard qui constitue la porte d'entrée du département. Il est aussi rattaché au Parc Naturel Régional de Chartreuse qu'il devrait intégrer en 2021.



L'avant-pays savoyard, l'un des 7 territoires de la Savoie

Le territoire du Parc Naturel régional de Chartreuse



Le territoire est composé de 10 communes (Aiguebelette-le-Lac, Attignat-Oncin, Ayn, Dullin, Gerbaix, Lépin-le-Lac, Marcieux, Nances, Novalaise, Saint-Alban de Montbel) regroupées au sein de la Communauté de Communes du Lac d'Aiguebelette.

Avec une population totale d'environ 5800 habitants, il se caractérise avant toute chose par la qualité de son environnement et de ses paysages avec, au cœur, le lac d'Aiguebelette, 3^{ème} plus grand lac naturel français (540 ha), renommé pour la qualité exceptionnelle de ses eaux et de ses milieux naturels qui ont permis son classement en Réserve Naturelle Régionale.

Un territoire...

...Qui s'est construit autour du lac d'Aiguebelette dont la préservation et la protection ont constitué les éléments fondateurs de la communauté de communes compte-tenu des enjeux associés à sa gestion (Attractivité touristique, patrimoine naturel remarquable, première réserve en eau potable de l'Avant-Pays Savoyard). Lac privé, sa gestion a été confiée à la CCLA.

...Qui comprend un patrimoine naturel et archéologique remarquable (Lac et milieux connexes classés en Réserve Naturelle Régionale depuis mars 2015, Présence d'un Site palafittique faisant partie du réseau des sites inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2011)

...Proche des grandes agglomérations mais qui se caractérise par la prédominance des espaces naturels (Lac, massif forestier de l'Épine, marais...) et agricoles (prairies dédiées à l'élevage) qui représentent plus de 85% de sa surface totale.

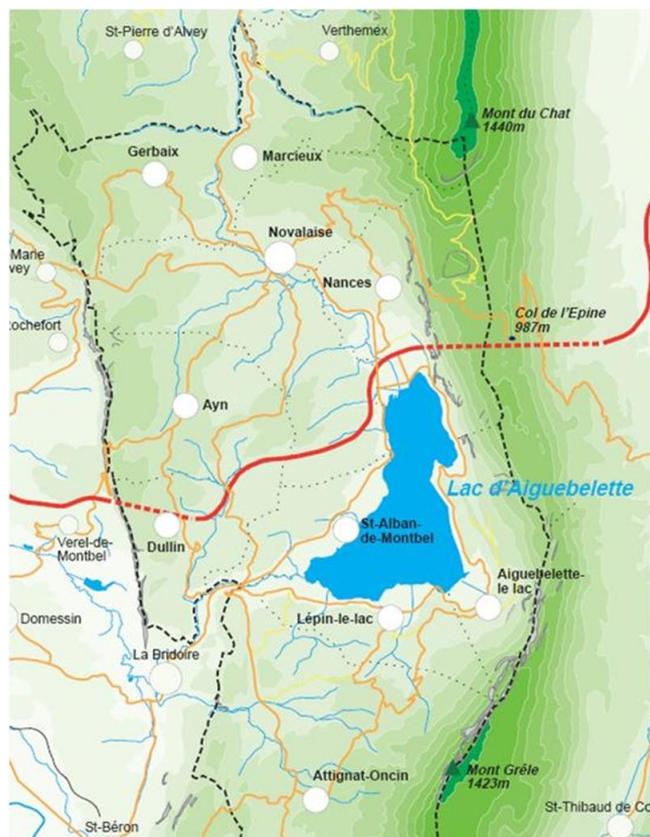
...Dont l'économie locale repose principalement sur les activités touristiques, l'agriculture, le petit commerce et l'artisanat et qui se caractérise par l'absence d'industries.

...Traversé par une Autoroute, une ligne SNCF et un réseau de routes départementales très importants qui offrent un niveau de desserte remarquable (Une sortie autoroutière, deux gares).

...Soumis à de fortes pressions démographiques et foncières (+ 25 % d'habitants entre 2000 et 2010) mais qui souhaite conserver son caractère naturel et rural conformément aux orientations du SCOT de l'Avant-Pays Savoyard

...Dont la typologie de population a évolué rapidement durant ces 20 dernières années => Un revenu moyen par foyer fiscal qui est aujourd'hui le plus élevé de l'Avant-Pays Savoyard et supérieur à celui du bassin chambérien. 75% des actifs travaillent en dehors du territoire de la CCLA.

...Qui présente une dynamique associative et culturelle très importante.



LE LAC D'AIGUEBELETTE UN SITE PRESERVE REMARQUABLE

Troisième lac naturel français avec une surface de 540 hectares, enchâssé entre montagnes et collines, le lac d'Aiguebelette constitue le cœur d'un site naturel d'exception qui a fait l'objet, dès les années 1930, d'une politique de protection novatrice visant à préserver un patrimoine environnemental remarquable, un cadre de vie et un lieu de villégiature très prisé. Cette politique développée par les collectivités locales, s'est poursuivie et renforcée durant ces dernières décennies.

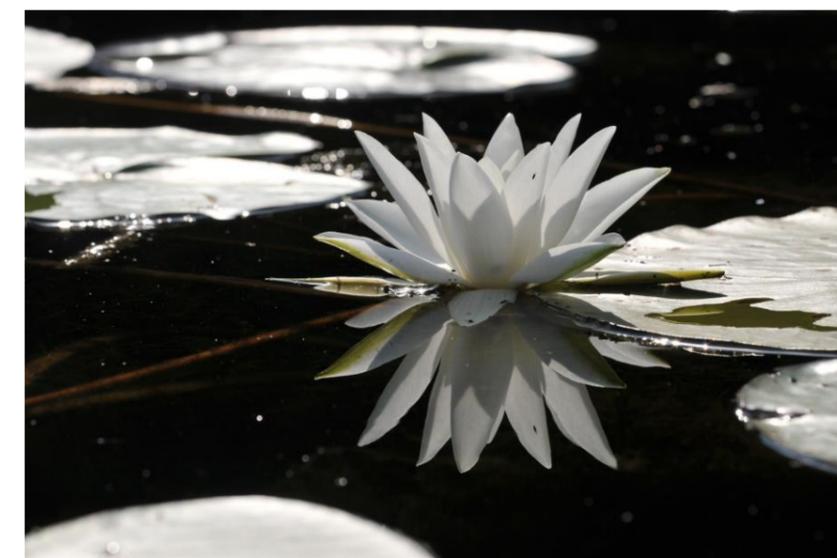
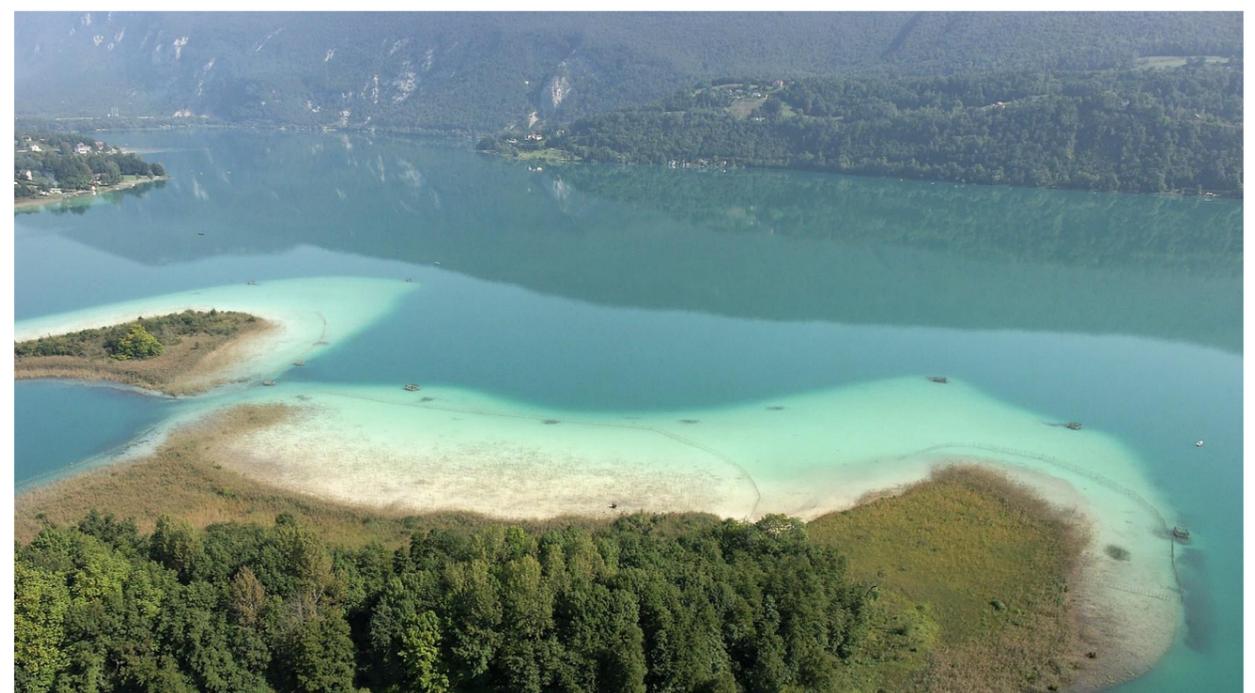
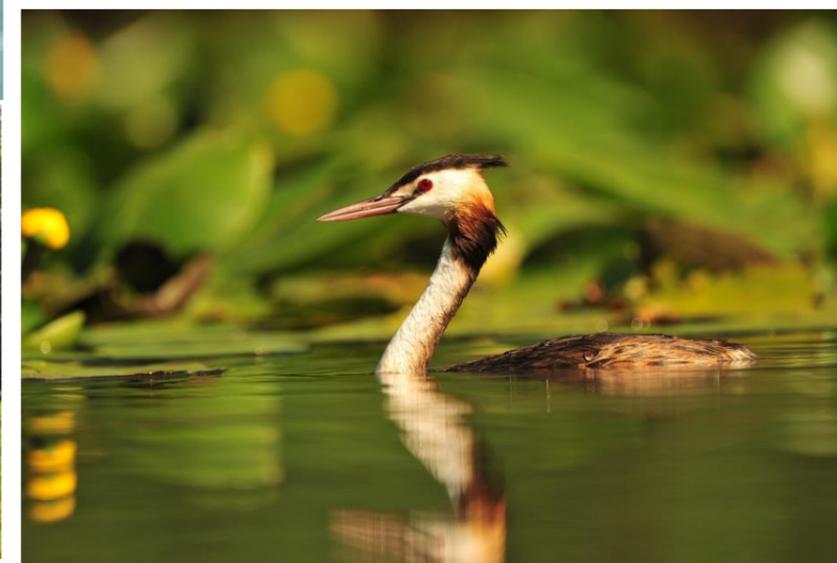
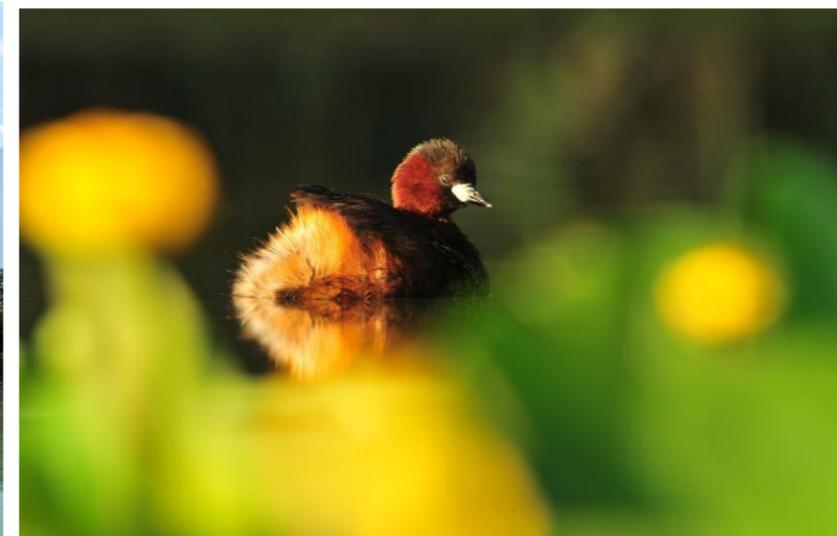
Au-delà de la qualité de ses eaux, de sa faune, de sa flore et de ses paysages, le lac se caractérise aussi par la présence de vestiges de villages lacustres qui étaient présents sur ses rives à la période du néolithique, il y a 5700 ans. Une partie de ce patrimoine est aujourd'hui classé au patrimoine mondial par l'UNESCO.

Elle a notamment abouti au classement du lac en Réserve Naturelle Régionale en mars 2015.

→ Les principales mesures de protection du lac d'Aiguebelette :

- 1935 / Arrêté ministériel portant inscription du lac et de ses îles en tant que « Site naturel » avec pour objectif la conservation de l'état des milieux et des paysages
- 1975 / Interdiction de la circulation des bateaux à moteur thermique et limitation des vitesses de circulation
- 1985 / Mise en application de la « loi Montagne » interdisant les constructions sur une distance de 300 mètres à compter des rives du lac
- 1990 / Classement des zones humides connexes au lac d'Aiguebelette en Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB). Cet arrêté a fait l'objet d'une révision en 2001
- 1992 / Intégration du site en Zones d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et II
- 1999 – 2006 / Mise en œuvre du contrat de bassin versant du lac d'Aiguebelette (Lutte contre les pollutions d'origine domestique et agricole, préservation des espaces naturel, restauration des zones humides...)
- 2006 / Intégration du site au réseau Natura 2000
- 2007 / Mise en place du règlement des usages du lac d'Aiguebelette
- 2011 / Inscription UNESCO, réseau sites palafittiques
- 2015 / Création de la Réserve Naturelle régionale du Lac d'Aiguebelette

Ces dispositifs qui relèvent pour une grande part des compétences directes de la Communauté de Commune du Lac d'Aiguebelette, ont permis d'atteindre un niveau de protection remarquable et exemplaire (Qualité des eaux du lac, préservation des berges, maîtrise de l'urbanisation de la frange littorale, protection du milieu aquatique) qui constitue la singularité principale du territoire.





ANNEXE 2

CONTEXTE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

UN DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE SOUHAITE MAIS MAITRISE

Parallèlement à la volonté de préserver le lac et son environnement, le territoire est devenu une destination touristique à partir des années 1920 en lien avec l'ouverture de la ligne de chemin de fer Lyon – Chambéry et la création des gares d'Aiguebelette-le-Lac et de Lépin / La Bauche.

L'attractivité du lac et l'offre en matière de thermalisme ont permis le développement d'un tourisme de villégiature, structuré autour de résidences secondaires, de maisons de famille, d'établissements thermaux et d'une offre pléthorique en matière d'hôtellerie.



Dans les années 1970, le territoire a connu une véritable révolution avec la création de l'autoroute A43 traversant le massif de l'Epine. Ce désenclavement s'est accompagné du développement de nouvelles formes de tourisme (création de campings, valorisation des activités de pleine nature...) et d'une augmentation sensible de la fréquentation du site dont une partie importante liée à la proximité des grandes agglomérations (bassin chambérien notamment).

Vue aérienne – Desserte du lac d'Aiguebelette par autoroute A43 (Sortie 12 Nances / Lac d'Aiguebelette)



C'est durant le milieu des années 1970 que le territoire a alors fait des choix déterminants en refusant la mise en œuvre d'importants projets d'aménagements touristiques ou résidentiels d'initiative privée sur les bords du lac, et en décidant de créer le Syndicat Mixte d'Aménagement du lac d'Aiguebelette afin de maîtriser/ organiser ce développement, de contrôler l'urbanisation autour du lac et par là même de préserver la qualité environnementale et paysagère du site.

Cette qualité constitue aujourd'hui une singularité et un atout essentiel pour le développement du territoire.

Le Lac d'Aiguebelette connaît depuis ces dernières années, une progression régulière de sa fréquentation touristique. Son environnement naturel exceptionnel classé Réserve Naturelle Régionale et sa situation géographique, à 50 mn de Lyon, Grenoble et Genève, attirent un nombre important de visiteurs majoritairement en période estivale.

Le tourisme se situe au cœur de l'économie locale du territoire et les retombées directes et indirectes sont essentielles à son développement.

En conséquence, accompagner et structurer la mise en œuvre d'une politique de développement touristique au Lac d'Aiguebelette représente une réelle opportunité de conforter le tourisme comme l'élément moteur en faveur d'une croissance économique stable et durable du territoire.

DONNEES TOURISTIQUES SPECIFIQUES AU TERRITOIRE DU LAC D'AIGUEBELETTE.

Le poids du tourisme peut se mesurer par différents indicateurs qui permettent de mieux comprendre l'importance de cette activité pour le territoire. L'évaluation des retombées économiques permet de fournir des éléments d'appréciation pour la conduite des politiques à mettre en place dans les années à venir notamment dans le cadre de la Stratégie de Développement Touristique du territoire.

→ Hébergements

Le territoire recense un nombre global de 5075 lits touristiques avec une part largement majoritaire liée aux campings (11 campings implantés sur le territoire de la CCLA).

Ces lits touristiques se répartissent comme suit :

- 4374 en campings (ouverts en saison estivale uniquement),
- 118 en chambres d'hôtes,
- 313 en gîtes et meublés (locations saisonnières)
- 130 en hôtels,
- 140 en centres de groupes.
- 172 lits en logements Airbnb.

Entre 2014 et 2017, le nombre de nuitées touristiques sur le territoire de la CCLA oscille entre 122 000 et 142 000.

40% des prestataires sont ouverts toute l'année, majoritairement les hôtels, les chambres d'hôtes et une petite moitié des locations saisonnières qui complètent l'offre touristique.

Parmi les évolutions notables, l'arrivée de la société HUTTOPIA constitue un élément marquant pour le territoire et sa politique de développement touristique. Propriétaire du camping dit du Sougey (Camping 4 étoiles) qui constitue le camping le plus important du tour du lac, la CCLA en a confié la gestion à la société HUTTOPIA en 2016 dans le cadre d'un bail commercial.

Cette décision permet, d'une part, la mise en œuvre d'un projet de requalification du camping porté par la société HUTTOPIA pour un montant de plus de 2,5 M€ sur 3 ans et d'autre part, d'inscrire un peu plus le territoire dans une stratégie de développement axée sur l'écotourisme.

→ Restauration

L'offre de restauration sur le territoire de la CCLA s'établit comme suit.

A. Etablissements situés au bord du lac ou dans le périmètre proche du lac :

A.1 Restaurants :

Commune d'Aiguebelette-le-Lac :

- Villa du Lac (Ouverture à l'année)
- Belles Rives (mi-avril à fin octobre)
- Beau Rivage (Ouverture mars à fin octobre)
- La Villa Ginette (Ex Michelin Dufour)

Lépin le Lac :

- La Diligence – Pizzeria (Ouverture à l'année)
- Les Sirènes (Hôtel – Restaurant – Plage privée)

Saint Alban de Montbel :

- Les lodges du Lac (Hôtel restaurant + HLL, ouvert à l'année)
- O 2 As (Ouverture à l'année)
- Resto Burger
- Auberge du Sougey (Actuellement ouverture mai à fin septembre)
- Bistrot du lac

Novalaise :

- Les Roselières (Ouverture à l'année)

A.2 Petite restauration / snacking :

- Côté Lac Nances (Maison du lac, Nances)
- Plage de La crique (Nances)
- Plage Le Farou (Nances)
- Plage d'Aiguebelette (Aiguebelette-le-Lac)
- Plage du Sougey (Saint-Alban de Montbel)
- Vertes sensations (Nances)
- Escale des Glières (Novalaise)
- Plage de Bonvent (Novalaise)
- Plage de Pré Argent (Novalaise)

B. Etablissements situés sur le territoire de la CCLA mais dans un périmètre plus éloigné du lac

Dullin :

- Auberge de Mandrin (ouverture à l'année)

Novalaise (Centre bourg):

- L'Etape (Ouverture à l'année)
- L'Endroit (Ouverture à l'année)
- Pizza et Pat (Ouverture à l'année)
- La Bergerie (Ouverture à l'année)

Sur la douzaine de restaurants situés dans le périmètre proche des bords du lac, seuls 3 d'entre eux sont ouverts à l'année. Certains réduisent leur fonctionnement hors saison.

L'offre correspond en grande partie à des snacks, pizzerias, crêperies, brasseries, il y a peu de restaurants gastronomiques.

Sur le plan économique et social, le territoire a bénéficié depuis 2010 d'une progression de 10% du nombre d'établissements touristiques (restauration / hébergements) ainsi qu'une hausse de 8% du nombre d'emplois saisonniers l'été depuis 2008. (Source CCI Savoie et Observatoire SMBT).

→ Activités & Sites de loisirs

Il existe une large palette de prestataires d'activités présents sur le territoire offrant diverses possibilités de pratique d'activités de pleine nature : paddle, canoë kayak, aviron, parapente, randonnée, vélo, pêche, escalade, accrobranche...





Sur 116 prestataires et activités recensés, 52% sont ouverts toute l'année et 79% plus de 6 mois. Le lac est un atout incontestable et, en conséquence, la saisonnalité est assez marquée.

La moitié de l'offre d'activités concerne le patrimoine naturel et ses aménagements (randonnées, sentiers, belvédères et points de vue) et ne dépend pas forcément de prestataires.

Sont notamment accessibles au public toute l'année :

- 2 ports aménagés avec accès au lac pour la pêche ou la ballade,
- des circuits VTT avec 150 kms de sentiers balisés de différents niveaux, en bord de lac, sur les collines environnantes et à travers les villages typiques,
- un circuit libre de 18 km réalisable en voiture ou à vélo autour du lac d'Aiguebelette,

- 12 randonnées avec des sentiers pour les familles et d'autres pour les sportifs à la découverte du territoire,
- 2 sentiers thématiques et pédagogiques,
- un circuit automobile libre de 68 km à la découverte des plus beaux belvédères & paysages du Lac d'Aiguebelette et de son bassin versant,
- 2 aires de décollage pour parapentes,
- une voie verte qui longe une partie du lac.

Les pourcentages d'ouverture varient donc de façon assez significative entre les activités avec et sans prestataire.

	Hébergements	Restauration	Activités et sites de loisirs	Total de l'offre
Ouverture plus de 3 mois	96%	100%	100%	97%
Ouverture plus de 6 mois	76%	88%	85%	79%
Ouverture plus de 9 mois	50%	88%	69%	59%
Ouverture à l'année	40%	75%	69%	52%

→ Plages

Avec le lac du Bourget, le lac d'Aiguebelette constitue le site de baignade le plus important du Département. Il existe 7 plages dont 5 plages publiques sur les pourtours du lac. L'entrée aux plages est payante en saison estivale de juin à début septembre. La fréquentation des plages est bien évidemment corrélée aux conditions météorologiques.

Evolution de fréquentation sur les 5 plages publiques entre 2013 et 2018 :

Entrées payantes plages	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Lépin-le-Lac	30924	12915	30288	28158	29060	32186	27 423	29 500
Pré argent	67167	12524	61524	43489	43383	60514	51191	59589
Bouvent	42711	5739	31956	26414	24970	37809	40 221	40100
Aiguebelette	12255	7339	13167	11866	11197	13643	16456	
Sougey	41522	22155	39030	44433	56465	55070	47534	54717
Total Lac	194579	60672	175965	154360	165075	199222	182 825	

Rq : Ces totaux ne comptabilisent pas les entrées gratuites et la fréquentation des plages privées du tour du lac

→ Données de fréquentation / Comptage péage sortie A43 "lac d'Aiguebelette"

Les chiffres ci-dessous confirment une tendance de la fréquentation du site à la hausse sur la saison estivale (+1.3% en 2016) mais qui semble se décaler sur la fin d'été / début de l'automne notamment au mois d'Août (+11.5%) et en Septembre (+4.2%) au détriment des mois de juin et juillet. Globalement sur l'année, les sorties au lac d'Aiguebelette sont en augmentation également.

Evolution Trafic Routier Moyen Journalier – Péage - Nombre de sorties Lac d’Aiguebelette :

Trafic moyen / jour	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Variation 2016/2015
Mai	4562	4293	4210	4281	4478	4662	+4.1%
Juin	4710	5238	4970	5285	5539	5173	-6.6%
Juillet	4830	5204	5957	4839	6163	5876	-4.7%
Aout	4914	5312	5319	4588	5156	5748	+11.5%
Septembre	4564	4525	4639	4764	5082	5293	+4.2%
Total	23580	24572	25095	23757	26418	26752	+1.3%
Moyenne saison	4716	4914,4	5019	4751,4	5283,6	5350,4	
Total année	51612	52527	53510	52920	55955		

→ Commerces locaux & tourisme

La plupart des commerces du territoire retirent des bénéfices directs de la fréquentation touristique. Boulangeries, superettes, boucheries, marchés locaux hebdomadaires, vente directe à la coopérative, divers producteurs de spécialités locales (miel, charcuteries etc...) mais également galerie d’art, musée associatif ... peuvent assoir leur activité en partie grâce à l’activité touristique.

La commune de Novalaise « petit pôle économique local » dont l’activité est globalement stable depuis ces 10 dernières années, regroupe une trentaine de commerces qui profitent de la fréquentation touristique.

Les communes de St Alban de Montbel et de Lépin-le-Lac bénéficient également pleinement de cette fréquentation et ont ainsi vu leurs commerces maintenir leur activité - voire de nouveaux commerces s’implanter - dans les centres bourgs.

Selon une étude de la CCI réalisée en 2013, le secteur d’activité « Commerce » a connu une progression de 5% (904 emplois salariés) dans l’Avant Pays Savoyard dont 18% (111 emplois salariés) sur le territoire de la CCLA depuis 2010.

→ Organisation d’événements qui participent au développement de l’attractivité touristique

Le lac d’Aiguebelette accueille chaque année des évènements sportifs ou culturels qui attirent de nombreux participants et visiteurs qui constituent des consommateurs potentiels mais aussi des prescripteurs de la destination.

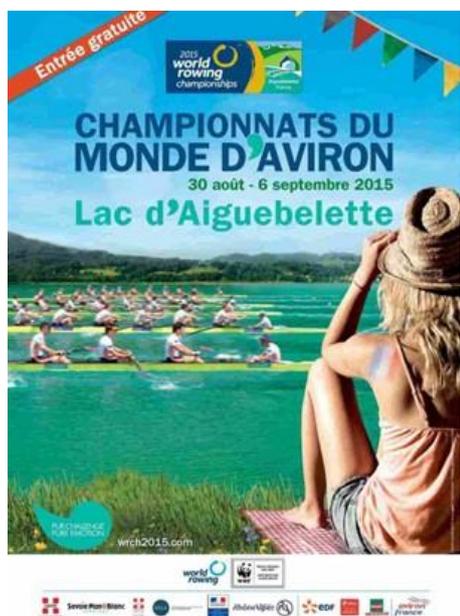
Ces manifestations, permettent de mettre en valeur le territoire, de lui conférer une notoriété et de contribuer amplement à la dynamique de l’économie touristique.

Evènements annuels (fréquentation moyenne en nombre de participants hors accompagnants) :

- Le Tour du Lac (Course à Pied) : 1500-1600 coureurs (Arrêt de l’évènement en 2019 mais projet de reprise à partir de 2021)
- Régates d’Aviron : Plusieurs centaines de rameurs (hors accompagnants)
- La Traversée du lac à la nage ;300
- Le Raid Belette (Triathlon) : 250
- Triathlon du lac d’Aiguebelette : 500
- Le Festival des Nuits d’été : 5000 (spectateurs) sur 2 semaines
- Alpine Lake Tour (Paddle) : 100
- Fête des plantes au Sougey (2 fois / an) : 8000 personnes (2x4000)
- Marché des producteurs et artisans locaux
- ...

Il est par ailleurs rappelé que **le lac d'Aiguebelette constitue un des haut-lieux de l'aviron mondial** puisqu'il a déjà accueilli 2 championnats du monde en 1997 et 2015 ainsi qu'une coupe du monde en 2014.

La base départementale d'aviron située sur la rive Ouest du lac reçoit chaque année de nombreux clubs et équipes nationales, venant du monde entier pour s'entraîner sur le plan d'eau.



L'ACCUEIL TOURISTIQUE => LA MAISON DU LAC

Ouverte en 2014, la création de la Maison du lac par la Communauté de Communes du Lac d'Aiguebelette a constitué un projet majeur dans la structuration et le développement touristique du territoire.





La Maison du lac regroupe :

- Les bureaux de l'office de Tourisme intercommunautaire du « Pays du lac d'Aiguebelette » (CCLA – CC Val Guiers),
- Un espace scénographique qui vise à faire découvrir les singularités et l'histoire du lac et de son territoire... pour donner envie au visiteur de poursuivre cette découverte,
- Un espace dédié au tourisme d'affaire avec l'organisation tout au long de l'année de séminaires,
- Un bar – salon de thé qui participe à valoriser l'accueil des visiteurs,
- Le siège de la Communauté de Communes du Lac d'Aiguebelette permettant ainsi de mutualiser certaines fonctions avec l'OT.

Ce nouvel outil de développement et de valorisation touristique, patrimonial et culturel a donc pour objectifs de :

- structurer l'accueil touristique et de favoriser le développement de l'activité touristique,
- sensibiliser le public à la qualité du patrimoine naturel du lac d'Aiguebelette et aux enjeux de préservation du site,
- constituer un espace d'échanges et de rencontres pour la population locale,
- proposer un programme culturel et d'animations.

Sa réalisation témoigne de la volonté de la CCLA de construire une politique de développement touristique au service du territoire.

Quelques chiffres 2019 :

- 23 000 visiteurs à l'Office du Tourisme
- Tourisme d'affaires : 54 séminaires, 1824 séminaristes

UNE DYNAMIQUE TOURISTIQUE GENERATRICE DE RETOMBÉES ECONOMIQUES

A l'instar de l'arrivée de la société HUTTOPIA venue s'installer en 2017 (Camping du Sougey), le lac suscite aujourd'hui de plus en plus l'intérêt de porteurs de projets souhaitant développer de nouveaux concepts sur le territoire. De nouveaux prestataires ont eu l'opportunité de démarrer et de proposer des activités innovantes comme des croisières sur le lac en bateau électrique collectif ou un parcours accrobranche etc... avec le soutien de la CCLA dans la mise en œuvre de leur projet.

Mais l'offre, dans sa globalité, n'est pas uniquement estivale. A cet égard, une récente enquête effectuée par la CCLA en 2014 fait ressortir que l'intérêt principal de la clientèle n'est pas uniquement le balnéaire mais la nature et le sport. En effet, le lac n'est pas l'unique déclencheur de séjour, il existe un fort potentiel de clientèle à la recherche d'activités de pleine nature, dans un environnement préservé et unique, sur une saison qui peut être élargie. Par conséquent, valoriser l'écotourisme s'impose comme une évidence.

Sur le plan économique et social, le territoire a bénéficié depuis 2010 d'une progression de 10% du nombre d'établissements touristiques (restauration / hébergements) ainsi qu'une hausse de 8% du nombre d'emplois saisonniers l'été depuis 2008. (Sources CCI Savoie et Observatoire SMBT).

Les retombées économiques liées aux activités de loisirs, à l'hébergement, à la restauration... sont aujourd'hui indéniables et permettent de créer des richesses, de la valeur ajoutée et de l'emploi confortant ainsi l'importance du poids du tourisme dans le tissu économique local.

Au regard du nombre estimatif de nuitées et en considérant que la moyenne des dépenses journalières d'un touriste en séjour est de 50-55 euros, on estime le montant des dépenses effectuées sur le territoire entre 7 et 9 M €.

Au niveau de la taxe de séjour, avec des bases aujourd'hui fixées au niveau plancher, le montant global reversé par les prestataires touristiques à la CCLA est d'environ 70 000 euros par an.

Enfin, considérant qu'1 euro dépensé en direct sur un territoire génère 6 à 7 euros de retombées économiques indirectes, les recettes touristiques théoriques sont donc très importantes.

Cependant, le développement ou simplement le maintien de ces retombées nécessitent que la politique touristique de la CCLA soit en phase avec les évolutions du marché et les attentes de la clientèle. Il a donc été décidé d'accompagner et de définir cette politique autour d'une stratégie qui s'appuie sur des éléments de diagnostic et des données prospectives. Ce travail est en cours de finalisation.

ATOUS & FAIBLESSES DU TERRITOIRE EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

Les différents diagnostics déjà réalisés sur le territoire au regard du développement touristique font ressortir les éléments suivants :

Faiblesses - Difficultés :

- Une fréquentation concentrée sur les bords du lac (motivation première = baignade) avec régulièrement des problèmes de capacité d'accueil et de sur-fréquentations en week-ends,
- Une saisonnalité touristique très marquée : Principalement 2 mois dans l'année,
- Une fréquentation « sauvage » dans des sites naturels protégés
- Un manque d'infrastructures pour gérer le stationnement des véhicules et les mobilités autour du lac,
- Une capacité d'hébergement de groupes très insuffisante,
- Une tendance à devenir un espace récréatif et de loisirs pour les agglomérations proches et moins une destination touristique,
- Une qualité des offres touristiques qui n'est pas encore suffisante et qui n'est pas en phase avec l'attente client
- Un patrimoine insuffisamment valorisé.

Forces – Atouts

- Un environnement de très haute qualité et une reconnaissance de cette qualité environnementale (Classement en Réserve naturelle Régionale, inscription au patrimoine de l'UNESCO / Sites palafittiques...),
- Un site mondialement connu / Organisation des Championnats du Monde d'aviron de 1997 et de 2015,
- De fortes potentialités pour le développement des activités de pleine nature (canoë, paddle, randonnées, vélos – VTT, parapente, aviron, escalade, accrobranche, courses d'orientation, pêche...),
- Potentiel de découverte nature / ressourcement,
- Une organisation et une restructuration récentes autour de la Maison du lac,
- Des acteurs touristiques motivés,
- Des investisseurs privés qui s'intéressent de plus en plus à ce territoire avec la mise en œuvre de projets structurants développés en lien avec la CCLA (ex : HUTTOPIA / Camping du Sougey, Accrobranche...),
- Une urbanisation maîtrisée (SCOT de l'Avant-Pays savoyard, PLU...) dont les perspectives de développement prennent en compte les enjeux de préservation de l'environnement et de valorisation touristique du territoire,
- Un territoire très bien desservi (Sortie autoroutière, deux gares...),
- Une gestion des usages du lac réglementée par la CCLA et donc maîtrisée,
- Une complémentarité avec les territoires voisins et notamment la Chartreuse,
- Proximité de grandes agglomérations (à la fois un atout et une faiblesse si la fréquentation n'est pas maîtrisée)

ANNEXE 3

STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE DE LA CCLA

LA STRATEGIE TOURISTIQUE DU TERRITOIRE... LE CHOIX DE L'ECOTOURISME ET DU SLOW TOURISME

Le travail de la CCLA pour instaurer des mesures fortes de protection des espaces naturels et la mise en œuvre d'un programme de restauration et d'entretien des milieux, de traitement des pollutions, de suivi écologique... a permis de conserver la richesse et la diversité écologique et patrimoniale du territoire.

Ce potentiel environnemental constitue la valeur ajoutée d'une démarche écotouristique à la fois en termes d'image du territoire et de capacité à utiliser les milieux liés au lac, aux zones montagneuses et forestières comme supports d'activités écotouristiques.

Il s'agit donc pour la CCLA de créer une dynamique autour d'un projet de développement touristique durable, au service du territoire, qui tienne compte de l'ensemble des enjeux associés (économiques, sociaux, environnementaux)

Dans la continuité des démarches déjà engagée, les réflexions qui ont été menées avec l'ensemble des acteurs concernés a permis de définir une stratégie de développement touristique qui doit être développée à l'échelle des 3 Communautés de Communes (CC Lac d'Aiguebelette, CC Val Guiers, CC Yenne) qui forment la destination touristique «**Pays du Lac d'Aiguebelette**». Le territoire de la CCLA constitue un territoire d'accueil au sein de cette destination.

Carte représentant le périmètre de la destination touristique « Pays du lac d'Aiguebelette »



— Limite du périmètre



Ce positionnement est essentiel puisqu'il inscrit la CCLA dans une démarche de valorisation et d'aménagement de son territoire, construite sur :

- Une volonté affirmée de « favoriser » la fréquentation touristique plutôt que le développement de l'excursionnisme (fréquentation à la journée) alors que la pression liée à la proximité des agglomérations Chambériennes, Lyonnaises voire Grenobloises en lien avec l'attractivité du lac est de plus en plus sensible et tendra nécessairement à augmenter dans les prochaines années compte-tenu des projections démographiques.
- Le respect des fondamentaux de l'Ecotourisme à savoir :
 - Un tourisme axé sur la découverte des patrimoines naturels et culturels, matériels et immatériels,
 - Un tourisme qui possède une composante éducative et de sensibilisation au territoire et à l'environnement,
 - Une forme de développement qui contribue au bien-être des communautés locales, au développement raisonné et qui encourage leur participation,
 - Un tourisme qui contribue à la protection des patrimoines naturels et culturels, matériels et immatériels et du cadre de vie.
- La mise en avant d'une promesse client qui repose sur un positionnement touristique clair et singulier autour de la richesse et de la qualité paysagère et environnemental du territoire, de la qualité de l'accueil, de la valorisation des savoir-faire et produits locaux et du développement de pratiques de découverte immersives et expérientielles.
- Une approche de type Slow Tourisme : « Découvrir des paysages enchanteurs tout en prenant son temps, s'imprégner pleinement de la nature qui nous entoure, privilégier les rencontres et savourer les plaisirs de la table, sont les principes majeurs du slow tourisme. »
- Un développement touristique qui favorise une augmentation de la fréquentation en intersaison (tourisme 3 saisons) et qui permet de mieux maîtriser les pointes estivales.

Cette stratégie doit aboutir à l'élaboration d'un **schéma de développement touristique** qui est actuellement en cours de finalisation à travers l'élaboration d'un programme d'actions.

A ce stade, les orientations retenues sont les suivantes :

- **Préserver le cadre paysager et le lac** qui sont des composantes majeures de l'attractivité touristique. Dans ce cadre, il conviendra de valoriser les sites naturels, les belvédères et les paysages du territoire.
- **Qualifier les entrées Nord et Sud du territoire** qui constituent la première image donnée au visiteur et qui doit marquer l'entrée au sein de la destination touristique.
 - Dans ce cadre, il sera nécessaire de conforter la Maison du lac et ses espaces connexes dans leurs fonctions d'accueil, de mise en appétit et de renvoi du touriste sur les pôles d'activités du territoire.
- **Consolider et améliorer les pôles d'activités touristiques** déjà existants en termes d'organisation, d'équipements, de services, de traitement paysager (Bases de loisirs – plages - parkings, point de départs d'activités de pleine nature...)
- **Accompagner la montée en gamme de l'hôtellerie de plein air** et le développement d'une offre d'hébergement de type habitations légères de loisirs qualitative en favorisant le classement « tourisme » plutôt que le classement « loisirs ».
 - Aider les établissements à s'inscrire dans une démarche éco-responsable.
- **Développer une offre d'hébergement collectif de qualité** permettant l'accueil de groupes d'au moins 40 personnes toute l'année.

Le manque de capacité actuelle constitue un facteur limitant pour le développement du tourisme d'affaires et plus généralement pour l'accueil de groupes.

Sur ce point, une attention doit être déjà apportée à la pérennisation des quelques structures et établissements en capacité d'accueillir des groupes.

Cette action doit aussi s'envisager en la complétant par une offre en matière de « bien être » (espaces de détente, de relaxation, de soins...).

- **Développer une offre d'hébergements insolites** très peu développée sur le territoire (cabanes perchées, bulles...).
- **Favoriser les mobilités douces** dans une approche à la fois de déplacement entre les points d'hébergement et les pôles d'activités mais aussi d'immersion dans le territoire.
- **Conforter et diversifier l'offre d'activités de pleine nature** en essayant de favoriser une découverte immersive :
 - Randonnée : Création de nouveaux parcours et de sentiers thématiques, valorisations des sentiers existants.
 - Cyclo-tourisme : Créer une connexion avec la Via Rhôna, s'inscrire dans le projet de liaison entre les 4 grands lacs, favoriser la mise en place de services à destination des cyclos.
 - Parcours d'orientation : Création de parcours d'initiation et de découverte intégrant un parcours sur le lac.
 - Escalade : Valoriser le site d'escalade du Banchet.
 - Canyoning : Améliorer les conditions d'accès au canyon du Grenant et l'équipement de la zone de stationnement.
 - Via ferrata : Réflexion sur la recherche d'un nouveau site suite à la fermeture du site de la « tête de cheval ».
 - Parapente : Analyser les besoins et le potentiel de développement.
 - Activités nautiques : Favoriser le lien entre pratiques nautiques, sensibilisation à l'environnement du lac et découverte patrimoniale.

STRATEGIE TOURISTIQUE ET RESTAURATION

La question de la restauration fait écho à la volonté d'un positionnement « Slow Tourisme » de la destination touristique et à la stratégie de développement du tourisme sur le territoire

L'objectif stratégique général vise principalement à diversifier et à qualifier les offres de restauration en les adaptant aux habitudes et attentes des consommateurs, en développant une approche plus qualitative et en essayant de les personnaliser en lien avec le positionnement du territoire.

A cet effet, il est souligné que la restauration vit de profonds bouleversements, tant du point de vue des habitudes, des comportements, des envies et des attentes des consommateurs, que de l'évolution des propositions, des offres, des cadres, des contenus de la restauration.

L'attention des visiteurs est de plus en plus portée sur les produits locaux et les circuits courts, sur la qualité, le sain et le naturel, sur l'ambiance et le confort, sur les attentions et l'accueil...

Le diagnostic territorial a révélé que la majorité de l'offre de restauration du territoire était peu adaptée aux habitudes de consommation des touristes et des excursionnistes et ne valorisait que très peu les recettes et les productions locales.

En outre, il convient d'essayer de rapprocher les offres des restaurateurs des thèmes retenus par le territoire d'accueil auquel appartient l'établissement et de décliner les valeurs du positionnement de la Destination.

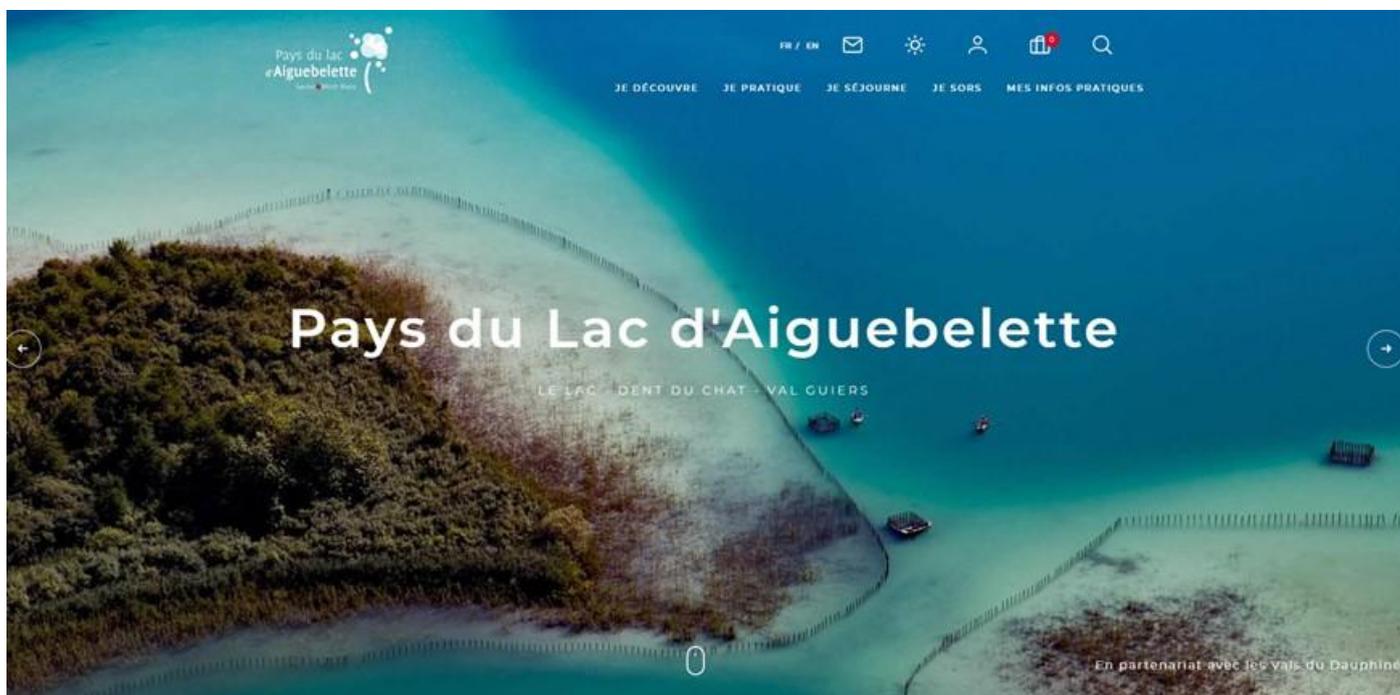
Objectifs : Travailler avec les restaurateurs sur ces thématiques afin d'améliorer l'image du territoire, de singulariser les offres et de développer ainsi leur fréquentation.

Clientèles ciblées : Les clientèles résidentes, de proximité et en séjour de découverte de la destination touristique.

Ces orientations et ce positionnement en matière de restauration, sont à prendre en compte par les candidats au présent appel à projet.

STRATEGIE MARKETING / DESTINATION « PAYS DU LAC D'AIGUEBELETTE »

Les axes de développement touristiques évoquées précédemment seront exprimés par le biais de la stratégie marketing qui sera portée par l'Office de Tourisme du « Pays du lac d'Aiguebelette » : <https://www.pays-lac-aiguebelette.com/>



Il s'agira de positionner "Le Pays du Lac d'Aiguebelette" comme « un territoire unique aux charmes discrets dont le caractère singulier notamment celui des paysages et de l'eau est lié à un environnement naturel exceptionnel celui du lac qu'entoure un terroir chargé d'histoires et de traditions vivantes ».

Positionnement marketing : « Un terroir paisible à taille humaine entre lac et cours d'eau qui possède une douceur de vivre et propose une initiation et une immersion épicurienne permettant la découverte sensible par la pratique d'activités de pleine nature composantes de son territoire ».

ANNEXE 4

PRESENTATION DE LA BASE DE LOSISIRS DU SOUGEY

Propriété de la CCLA, la base de loisirs dite du Sougey est située sur la commune de St-Alban de Montbel. Elle constitue un espace touristique de plus de 14 hectares intégrant deux campings, une plage publique, des espaces de détente, un parcours accrobranche et une auberge (bar restaurant) implantée dans un ancien corps de ferme. Depuis 2018, le site accueille en plus une activité « poneys » et « trottinette électrique ».

Sa création, dans les années 1980, réalisée avec le soutien du département de la Savoie, a été la première grande réalisation publique visant à favoriser le développement touristique du territoire du lac d'Aiguebelette. A l'époque, l'aménagement avait déjà été conçu dans un souci de préservation environnementale et d'intégration paysagère.

LES COMPOSANTES DE LA BASE DE LOISIRS DU SOUGEY HORS AUBERGE

La base de loisirs comprend un parking gratuit d'environ 400 places à usage de la clientèle de la plage, de l'auberge et de l'accrobranche.

Concernant le camping, la clientèle stationne dans l'enceinte du camping.

Il est à noter qu'en début de saison (juin, début juillet,) voire en fin de saison, durant les week-ends de beau temps, l'espace de stationnement peut être totalement saturé compte-tenu du niveau de fréquentation très important de la plage. Ces phénomènes ponctuels se retrouvent sur l'ensemble des sites touristiques du tour du lac.

Depuis le Nord du lac, la base de loisirs est aussi desservie par une voie verte (Vélos et piéton).

En partie Sud, un projet de prolongement de cette Voie Verte permettant de relier la base du Sougey à la gare de Lépin-le-Lac, est à l'étude.

Depuis la zone de stationnement un cheminement permet actuellement de rejoindre le bourg de St-Alban de Montbel.

➔ Le camping du « Sougey »

Propriété de la CCLA, il constitue le camping le plus important du territoire avec plus de 170 emplacements et dispose d'un classement 4 étoiles depuis sa création

Réservé uniquement à la location touristique (pas de location d'emplacements à l'année), il se situe dans un espace arboré dominant le site et permettant à la clientèle d'accéder à pieds à la plage située à quelques centaines de mètres.

Sa gestion a été confiée jusqu'en 2017 à la société « Sougey Loisirs » dans le cadre d'une convention de Délégation de Service Public intégrant aussi l'auberge et la plage.

En 2017, la CCLA a décidé de confier la gestion du camping à la société HUTTOPIA dans le cadre d'un bail commercial après modification de la convention de DSP. Cette décision a été prise dans l'objectif de :

- Requalifier le camping afin de répondre aux attentes de la clientèle. A cet effet, la société HUTTOPIA a réalisé un important programme d'investissements intégrant notamment, l'extension du camping dans sa partie Nord-Est avec l'implantation de nouveaux chalets (HLL), la création d'un nouvel espace d'accueil, l'installation d'une piscine, le développement d'une offre d'hébergements sous tentes équipées, la reprise des blocs sanitaires etc...
- D'inscrire le site dans une logique de développement écotouristique compte-tenu du positionnement de l'offre HUTTOPIA
- Favoriser les synergies avec les autres prestataires d'activités

- D'étendre la période de fonctionnement du camping avec l'objectif de pouvoir héberger des groupes et séminaires en intersaison.

Le camping a été renommé « Camping du lac d'Aiguebelette » par la société HUTTOPIA.

Pour découvrir le camping : <https://www.camping-aiguebelette-sougey.com/>

Concernant la restauration, il est prévu l'installation d'une roulotte permettant à la clientèle du camping de bénéficier d'un service de petite restauration.

→ Le camping « Bellevue »

Propriété privée, le camping est classé 2 étoiles. Il offre un accès direct au lac. Sur sa partie haute, il intègre une activité de bar- glacier.

Pour découvrir le camping : <https://www.campingbellevue.info/>

→ Le parcours acrobranche « ACCRO'LAC »

Situé sur le plateau du Sougey dominant le lac, l'activité a été mise en place en 2015 par la société ACCROLAC dans le cadre d'une convention d'occupation du domaine public établi avec la CCLA.

L'activité fonctionne principalement au printemps et en été mais elle est ouverte en intersaison, durant certaines périodes de vacances scolaires et peut fonctionner toute l'année sur réservation de groupes. Elle offre environ 90 ateliers qui permettent d'offrir des parcours pour toutes les tranches d'âge.

Aucune prestation de restauration n'est proposée sur le site.

Pour découvrir le site et l'activité : <https://www.accrolac-aiguebelette.com/>

→ La plage du Sougey

Propriété de la CCLA, la plage du Sougey constitue la deuxième plage la plus importante du lac d'Aiguebelette avec une fréquentation durant la période de surveillance de la baignade (mi-juin à fin août) qui peut dépasser les 55 000 entrées payantes et des pointes à la journée pouvant atteindre plus de 3000 personnes.

En dehors de la période de surveillance, elle reste accessible au public toute l'année.

Sa gestion intègre un service vente de boissons / snacking. A cet effet, un chalet situé en bas de l'accès à la plage accueille une activité de vente de boissons – glaces.

Sa gestion a été confiée à la société « Sougey Loisirs » dans le cadre d'une convention de Délégation de Service Public regroupant la gestion de l'auberge et de la plage, dont l'échéance est fixée au 31 décembre 2019.

La CCLA a décidé de relancer une consultation relative à la gestion de la plage à partir de l'année 2020, dans le cadre d'une nouvelle convention de DSP.

Le dossier de consultation sera mis en ligne sur la plateforme : e-marchespublics.com

LA BASE DE LOISIRS DU SOUGEY – LOCALISATION DES PÔLES D'ACTIVITES



LA BASE DE LOISIRS DU SOUGEY – PLANCHE PHOTOS DES ACTIVITES EN PLACE



ANNEXE 5

Propriété de la CCLA, l'auberge est implantée dans une ancienne grange dont la terrasse offre une vue remarquable sur le lac d'Aiguebelette.

Le charme, le caractère du bâtiment et le cadre paysager en font un site d'exception qui est autant apprécié des touristes que des habitants du territoire.

Ouverte de début mai à fin septembre, l'auberge offrait jusqu'en 2019 une restauration simple, principalement basée sur la préparation de crêpes et le soir de pizza.

En pleine saison le nombre de couverts maximum (80, terrasse comprise) est un facteur limitant et ne permet pas de satisfaire la forte demande, notamment le soir, malgré deux services.

Si l'auberge présente un caractère certain compte tenu de la qualité et de l'état du bâti avec pierres et charpente apparentes, celle-ci n'est pas isolée. Par ailleurs, le bâtiment ne dispose d'aucun système de chauffage.

Cette absence d'isolation et de chauffage ne permet pas d'ouverture en intersaison et peut aussi générer un inconfort pour la clientèle en fonction des conditions météorologiques. A cet effet, le preneur doit tenir compte de cette situation. Il pourra faire des propositions techniques qui seront adaptées au mode d'exploitation décrit dans son projet ainsi qu'aux contraintes architecturales exposées en préambule du présent dossier.

Les sanitaires de l'auberge, les vestiaires du personnel ainsi qu'un espace de stockage ont été totalement repris et agrandis en 2016 par la CCLA (Mise aux normes PMR pour la partie WC).

Après diagnostic, une mise en conformité des installations électriques et gaz a été réalisée au printemps 2020.

Concernant les cuisines, un diagnostic de conformité sanitaire a été réalisé début octobre. Le rapport sera transmis à l'ensemble des candidats souhaitant répondre à l'appel à projet.

Le bâtiment actuel comporte un espace qui a servi jusqu'au début des années 2000, d'épicerie – dépôt de pain à destination notamment des clients du camping. Cet espace de 43 m² n'est aujourd'hui plus utilisé.

Concernant le personnel de l'auberge, une partie des saisonniers a pu encore être logée au sein du camping HUTTOPIA jusqu'à l'échéance de la DSP (négociation entre la CCLA et HUTTOPIA au moment de la passation du bail commercial). Cette possibilité n'existe plus. Le preneur doit donc s'organiser pour son logement et celui de son équipe.

MODE DE GESTION ET CONDITIONS D'EXPLOITATION / HISTORIQUE

L'auberge a été exploitée de 2000 à 2017, dans le cadre de conventions de Délégation de Service public (DSP) successives intégrant également la gestion de la plage et du camping de la base de loisirs.

La dernière convention de DSP a été établie en 2010 avec la société « Sougey Loisirs » pour une durée de 10 ans (échéance au 31 déc 2019). Au 3 mars 2017, le périmètre de la DSP a été modifié avec retrait de l'exploitation du camping dont la gestion a été confiée à la société HUTTOPIA dans le cadre d'un bail commercial.

A l'issue de la dernière convention (dont le terme est intervenu au 31/12/2019), la CCLA a dissocié la gestion de la plage et de l'auberge :

- La plage a fait l'objet d'une nouvelle convention de Délégation de Service Public d'une durée de 6 ans (2020-2025).
- L'auberge a fait l'objet d'un appel à projet lancé en juillet 2019 dans l'objectif de conclure un bail commercial.

L'appel à projet n'a pu aboutir à la signature du bail commercial établi avec le candidat retenu en mars 2020 par la CCLA, ce dernier s'étant désengagé en raison des impacts de la crise sanitaire qui ne lui permettait plus d'apporter les garanties nécessaires à la réalisation de son projet. L'établissement est donc resté fermé durant toute la saison 2020.

→ **Période d'exploitation actuelle de l'auberge :**

Du 1er mai au 30 septembre. Dans les faits, l'auberge a été exploitée en continue sur les mois de juin, juillet et août et de manière plus ponctuelle sur mai et septembre.

→ **Type de restauration antérieurement proposé :**

- Pizza / Pâtes / Galettes / Salades composées
- Crêpes / Glaces

→ **Licence :**

La CCLA dispose d'une licence IV qu'elle met à disposition du gestionnaire pour l'exploitation de l'auberge.

→ **Nombre de couverts:**

Total entre 80 et 90 couverts

Salle restaurant intérieure = 40 couverts

Terrasse couverte (Avancée de toit) = 20 couverts

Terrasse avec mise en place store : 20 à 30 couverts

La terrasse extérieure permet d'installer une vingtaine de tables supplémentaires qui sont principalement réservées à une activité bar / snack. Elle peut être protégée du soleil pour partie par un store déroulant en toile.

→ **Historique des chiffres d'affaires (CA) de l'auberge (Bar-Restaurant hors snack plage) :**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
CA auberge Sougey HT	337 971 €	355 171 €	350 833 €	304 610 €	386 759 €	373 975 €	387 740 €	442 907 €	459 229 €

LE BÂTIMENT ET SES EQUIPEMENTS

Planche photos de l'auberge du Sougey

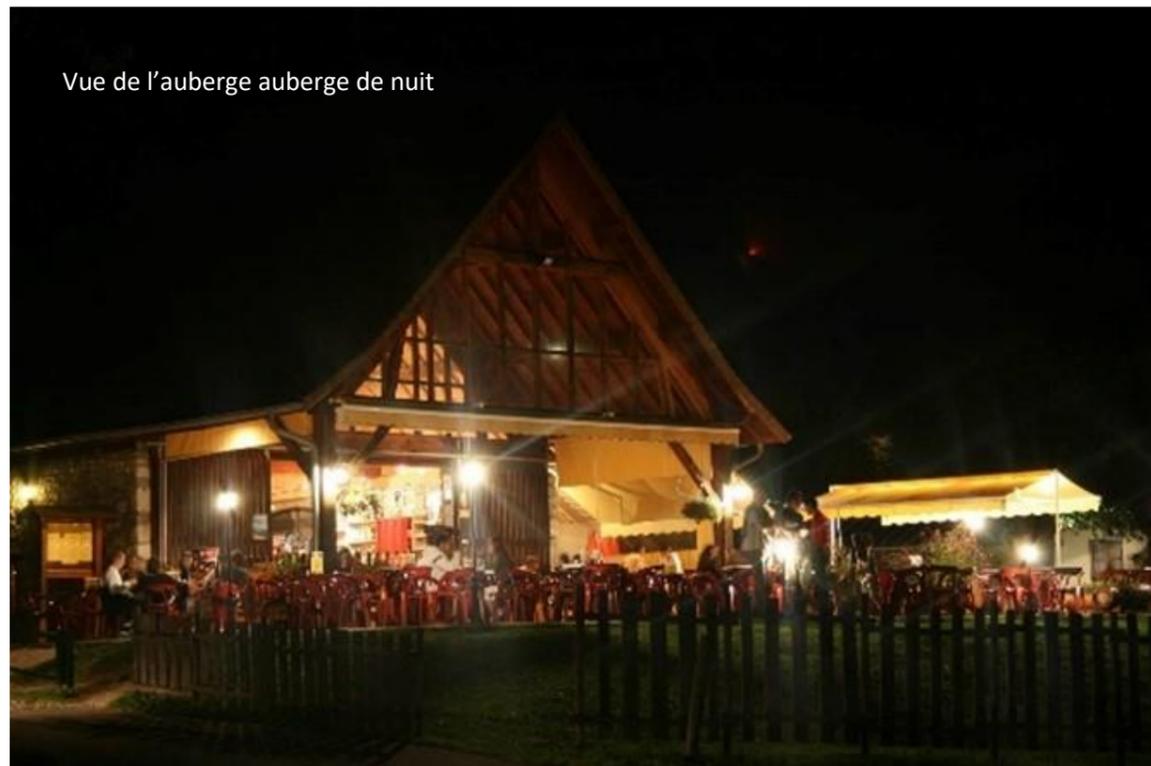
Vue de l'auberge – Angle Sud-Ouest avec terrasse



Vue sur terrasse donnant sur le lac



Vue de l'auberge auberge de nuit





Vue de l'auberge – façade sud



Vue de l'auberge – façade sud



Vue de l'auberge – façade Est



Vue de l'auberge – façade Ouest





Vue cuisines



Vue cuisines



Vue extérieur vestiaires du personnel dans le prolongement des sanitaires de l'auberge



Vue charpente intérieur auberge



Vue intérieur auberge (bar à droite) – Hiver 2019 - Visite avant démarrage saison

Espace préparation crêpes



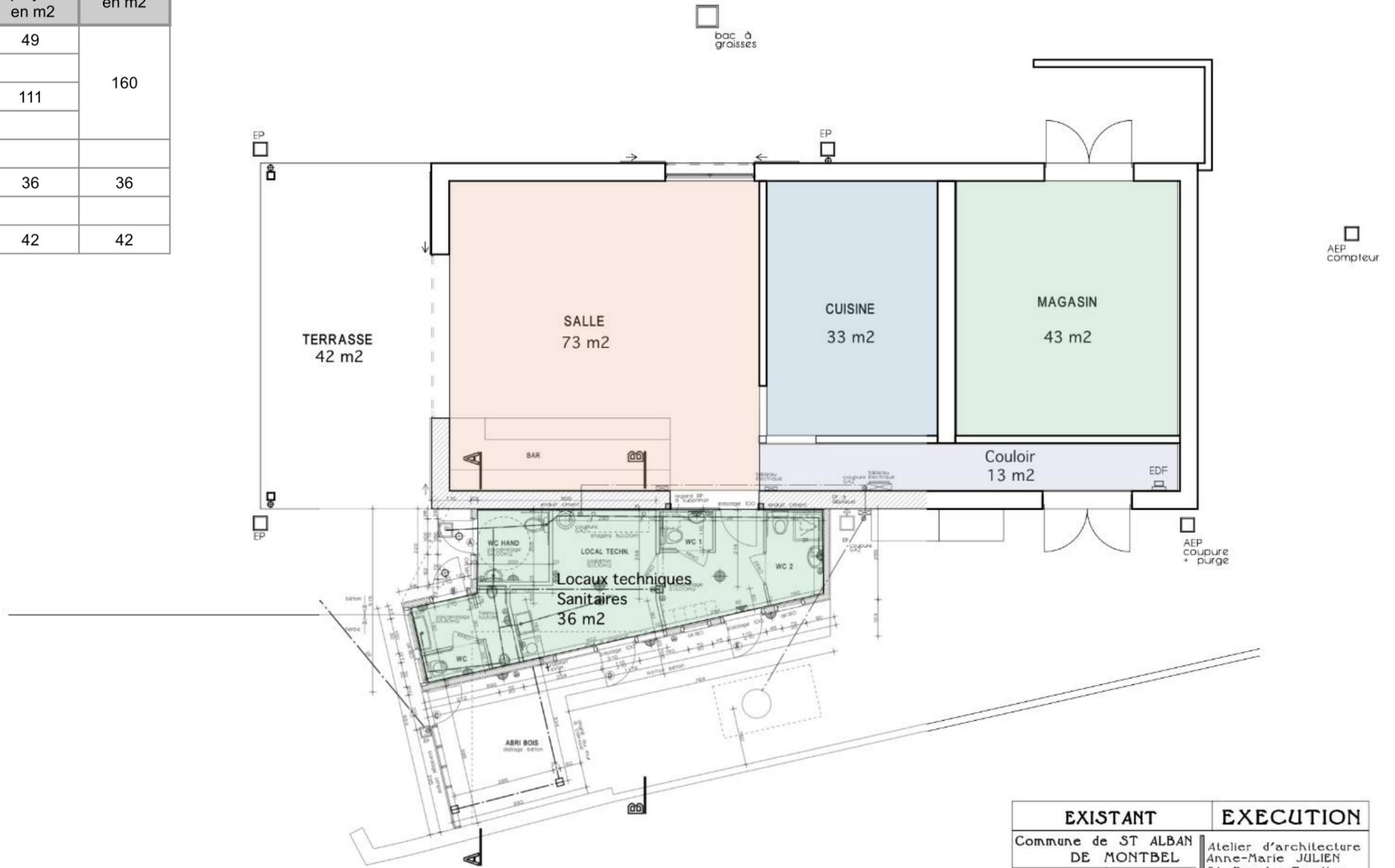
Vue façade Est

PLANS / PERIMETRE DE L'APPEL A PROJETS



PLANS DU BATIMENT

Locaux	Surfaces projet en m2	Total en m2
cuisine - réserves - rangements	49	160
grande salle	111	
locaux techniques - sanitaires	36	36
terrasse couverte extérieure	42	42



EXISTANT		EXECUTION	
Commune de ST ALBAN DE MONTBEL		Atelier d'architecture Anne-Marie JULIEN 54, Rue des Tenelles 73 190 SAINT BALDOPH	
Echelle 1/100	Le 26/09/2016	tel. : 06.50.23.95.44 julien@architecte73.fr	
Maitre d'Ouvrage CCLA - Auberge du SOUGEY			

EQUIPEMENTS

La liste indicative des équipements actuellement mis à disposition du délégataire figure en Annexe 6.

SITUATION, PERIMETRE ET DÉSIGNATION CADASTRALE

L'auberge est implantée sur la parcelle A 2204 située en zone Ud du PLU de la commune de Saint-Alban de Montbel qui correspond aux secteurs de villages ou d'extension de l'urbanisation de faible densité.

L'auberge et ses terrains d'emprise ont été déclassés du domaine public.

La mise à disposition intègre la parcelle A 2204 supportant l'auberge ainsi qu'un ténement complémentaire issu de la parcelle A 1216 couvrant la terrasse et le terrain enherbé en continuité de cette terrasse.

Il est à noter que la commune de St-Alban de Montbel a engagé une procédure de révision de son PLU. Dans ce cadre, la CCLA travaillera avec la commune pour que les enjeux et objectifs liés à l'aménagement et à l'exploitation de l'auberge soient bien pris en compte dans les éventuelles évolutions du zonage et du règlement du document d'urbanisme.

Extrait plan cadastral



Extrait plan cadastral – FONCIER MIS A DISPOSITION PAR LA CCLA



Localisation du site

Département de la SAVOIE

COMMUNE de SAINT ALBAN DE MONTBEL

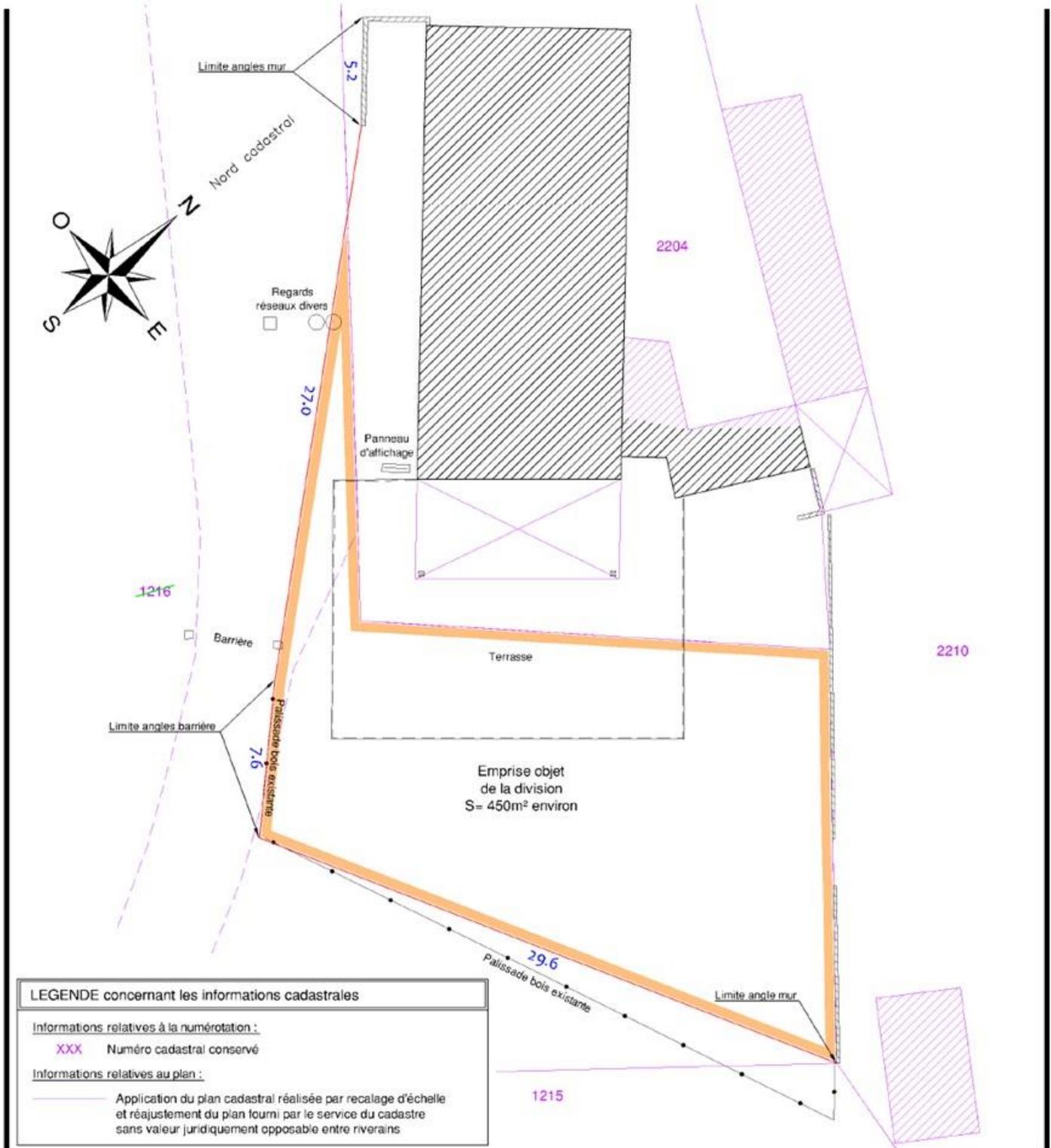
Parcelles A 1216-2204 - Lieudit "Porbe"

Dressé par ISAGEO
S.A.R.L. de géométrie - experts
numéro d'ordre IGEF : 250403/001/17
5, rue de l'Érouze
73330 PONT - DE - BEAUVOISIN

ISA GEO
Tel : 04.76.37.25.58
Fax : 04.76.32.83.87
geometre@isa-geo.fr

**PROPRIETE de la Communauté de Communes
du Lac d'Aiguebelette
PROJET DE DIVISION - Echelle 1/250e**

NUMERO DOSSIER
2020-017



Zonage PLU St-Alban de Montbel



ANNEXE 6

LISTE DES EQUIPEMENTS ACTUELLEMENT MIS A DISPOSITION DU DELEGATAIRE

Cette liste n'est pas exhaustive et n'est pas nécessairement à jour.

Les équipements liés à l'activité de l'auberge et du bar sont propriété de la CCLA.

Une partie de ces équipements est en

A titre indicatif :

Nouveaux vestiaires construits en 2016 dans le cadre de la construction des nouveaux sanitaires de l'auberge :

- 1 Placard
- 2 Lavabos
- 2 Glaces
- 1 Distributeur papier
- 2 WC + 1 douche
- 1 Chauffe eau gaz
- Groupe froid du bar

WC public auberge :

- 1 WC PMR avec lavabo
- 1 WC
- 2 urinoirs (adulte et enfant)
- 1 lavabo double

Bâtiment principal (salle restaurant) :

- 1 Bar avec éclairage par spots (Bar réfrigéré)
- 1 Rampe de spots
- Etagères derrière bar
- 1 Machine à café (Hivernage chez société « Billon »)
- Tireuse à bières (Mise à disposition par société « Billon »)
- 1 Lave verres
- 1 Machine à glaçons
- 1 Cave à vin
- 1 plan de travail inox
- 2 Meubles réfrigérés – inox / marbre
- 1 Lave main
- 1 Chauffe plat
- 1 Four à pain – pizza au feu de bois
- 1 Chaîne hifi
- 8 Tables bois clair (2m) + 6 tables (1,20 m) + 3 tables (1 m)
- 15 Bancs bois clair (2 m) + 14 bancs (1,2 m) + 2 tabourets
- 20 tables bars (carré) + 146 chaises plastiques de terrasse

Terrasse :

- 1 Auvent
- 6 Stores + 1 store électrique + 2 stores mobiles de terrasse
- WC publics accessible PMR + Lavabo
- 6 Réverbères extérieurs
- 2 Appliques

Cuisine :

- 1 Hotte avec extracteur
- 1 Fourneau gamme 750 MORICE – TECA
- 1 Grand plan de travail inox
- 3 Petits plans de travail inox
- 1 Four à chaleur tournante
- 2 Friteuses électriques
- 1 Meuble réfrigéré
- 2 dessertes inox
- 1 Chauffe saucisses
- 1 Chauffe assiette
- 1 Meuble réfrigéré 3 portes 2100 l
- 1 lave main inox
- 1 Meuble réfrigéré à desserts
- 1 Plonge 1 bac inox
- 1 Plonge 2 bacs inox
- 1 Lave-vaisselle
- 1 Lave verre

Petit matériel :

- 1 Batteur
- 1 Rouleau à pâtisserie
- 4 Offices pointus
- 2 Eplucheurs inox
- 1 Maxifil boucher
- 2 Fouets à sauce
- 1 Pelle à tarte
- 3 Limonadiers
- 5 carafes carrées
- 20 Assiettes à Pizza
- 50 Fourchettes table filet
- 50 Coureaux table filet
- 120 Cuillère moka supra
- 1 caisse enregistreuse
- 1 trancheuse à jambon
- 1 machine à Hot Dog
- 2 frigos simples
- 1 congélateur bac
- 1 mixeur
- 1 cafetière simple
- 2 four micro-ondes

Extérieur :

- 1 chambre froide (vétuste) (utilisée pour stockage de légumes)
- 1 compresseur froid (cuisine)

ANNEXE 7
TRAME DE DOSSIER DE PROJET

DOSSIER DE PROJET

Ce dossier constitue une trame dont tous les chapitres devront être complétés, mais peut être présenté sous une autre forme

VOTRE CANDIDATURE

Nom

Prénom

Adresse

..... Code postal

Ville

Téléphone Portable

Mail

Date de naissance Situation familiale

Nombre d'enfants Situation du conjoint

Situation du candidat

Biens immobiliers.....

..... Banque(s)

Formations et diplômes

.....

.....

.....

Expériences professionnelles

.....

.....

.....

Compétences spécifiques

.....

Vos 3 points forts

.....

.....

.....

Vos 3 points faibles

.....

.....

.....

Quelles sont vos motivations à vous porter candidat à la gestion du restaurant du Sougey ?

.....

.....

.....

.....

Quels sont vos objectifs ?

.....

.....

.....

VOTRE PROJET DE PRESTATIONS

Décrivez votre concept

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Quel est le positionnement stratégique et commercial de votre projet ?

.....
.....
.....

Quelles sont les prestations que vous souhaitez proposer ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Quelle politique tarifaire du projet ?

.....
.....
.....
.....

Quelles périodes d'exploitation annuelles envisagez-vous ?

.....
.....
.....

LES MOYENS MOBILISES POUR LA MISE EN ŒUVRE DE VOTRE PROJET

Envisagez-vous de réaliser des travaux sur le bâtiment ? et si oui, en donner le descriptif détaillé, le calendrier de réalisation et le chiffrage

Que prévoyez-vous en termes d'investissement financier (travaux – aménagement – équipement – mobilier - ...)

Quels seront les moyens en personnel mobilisés ?

Nombre de postes

Temps pleins

Temps partiels

Que prévoyez-vous en termes commercialisation ?

RELATIONS FINANCIERES

En lien avec l'économie de votre projet et notamment les investissements projetés, quelle est votre proposition financière concernant le montant du loyer et le versement d'un pas de porte ?