



Cession d'un foncier communal constructible à vocation d'hébergement touristique

CAHIER DES CHARGES DE LA CONSULTATION



**Date et heure limites de réception des candidatures :
le 29 septembre 2026 à 16h00**

Sommaire

1. Identification du propriétaire.....	3
2. Contexte	3
3. Périmètres de la cession.....	4
4. Contexte réglementaire	5
4.1. Plan Local d'Urbanisme	5
4.2. Risques.....	6
4.3. Servitudes d'utilité publique	7
5. Les réseaux	7
6. Attentes de la commune sur le site à céder	7
7. Objet et étendue de la consultation.....	7
7.1. Objet de la présente consultation	7
7.2. Conditions de participation	8
8. Déroulement de la procédure	8
9. Contenu du dossier de consultation.....	8
10. Pièces à fournir lors de la remise des offres	9
11. Réception des offres.....	9
11.1. Conditions d'envoi et remise des offres.....	9
11.2. Date et heure limites de réception des candidatures	10
12. Analyse et sélection des candidatures	10
12.1. Critères de sélection des offres	10
12.2. Composition de la commission chargée de sélectionner les candidatures	11
13. Modalités d'obtention du dossier de consultation	11

1. Identification du propriétaire

Dénomination :

Commune d'Allemond – Département de l'Isère

Adresse :

5 chemin des Faures
38114 ALLEMOND
Tél : 04.76.80.70.30

Renseignements administratifs et techniques :

Mme Laura MAMETZ
Service administratif
Commune d'Allemond
Tel : 04 76 80 70 30
Mail : mairie@allemond.fr

2. Contexte

Située au cœur du massif de l'Oisans, au pied des imposantes chaînes de Belledonne et des Grandes Rousses, la commune d'Allemond bénéficie d'une position géographique stratégique dans la vallée de l'Eau d'Olle. Facilement accessible depuis la métropole grenobloise via la RD 1091 et connectée à la Savoie par les cols mythiques du Glandon et de la Croix-de-Fer, la collectivité s'impose comme un carrefour naturel et un point de passage incontournable au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Historiquement façonnée par l'épopée hydroélectrique et l'aménagement du barrage du Verney, Allemond a su orchestrer avec succès sa reconversion économique pour devenir une station-village dynamique. La commune offre un cadre de vie préservé où s'harmonisent patrimoine montagnard, tranquillité de fond de vallée et équipements publics de qualité. Son offre touristique s'articule autour d'un modèle « quatre saisons » particulièrement attractif : en période estivale, le lac du Verney constitue un pôle nautique majeur, tandis que le territoire attire une clientèle internationale adepte de randonnée, de VTT et de cyclotourisme sur les routes légendaires du Tour de France.

Le positionnement touristique de la commune a franchi un cap décisif avec la mise en service de l'ascenseur valléen Eau d'Olle Express. Cet équipement structurant relie directement le bourg d'Allemond à la station d'Oz-en-Oisans et au domaine skiable de l'Alpe d'Huez (Grand Domaine). Cette interconnexion fait d'Allemond un véritable hub de mobilité douce (en lien avec la voie verte de l'Oisans) et une porte d'entrée privilégiée vers l'un des plus grands espaces skiables d'Europe, offrant une alternative de séjour stratégique, accessible et abritée de la saturation des hautes altitudes.

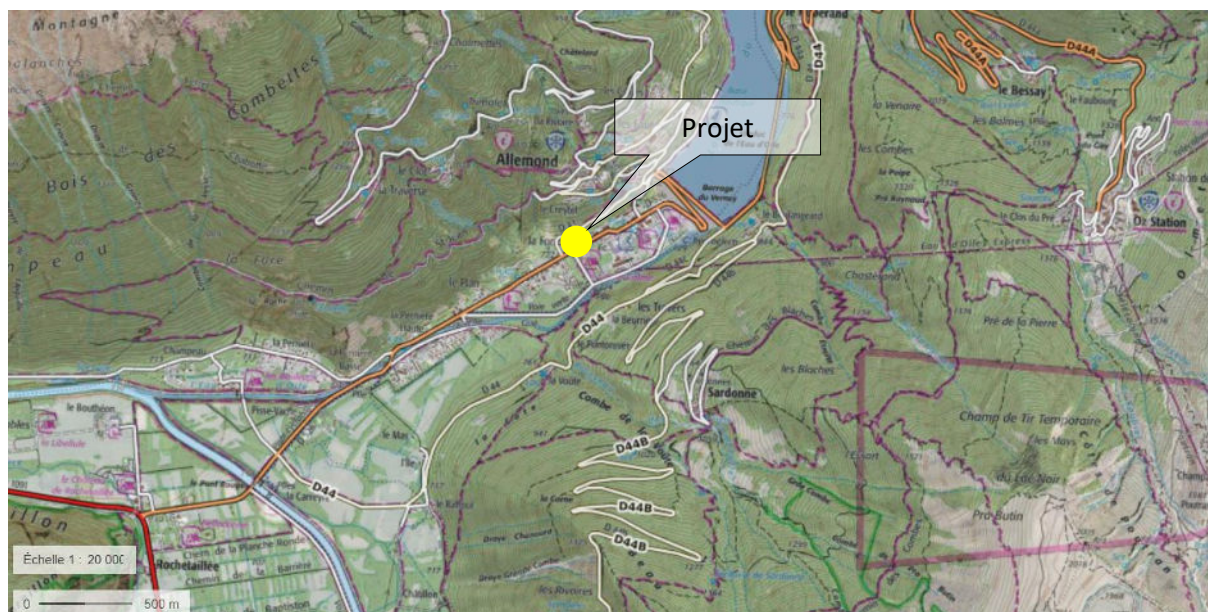
C'est dans cette dynamique de développement maîtrisé que la municipalité souhaite procéder à la cession d'un foncier communal stratégique. Face à un déficit structurel de lits marchands sur son secteur, la collectivité entend favoriser l'émergence d'un projet d'hébergement touristique dimensionné (hôtel, résidence de tourisme, éco-lodge, etc.) capable de capter cette fréquentation croissante.

Inscrite dans les orientations du Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal, cette emprise bénéficie d'un cadre constructible adapté, de raccordements aux réseaux optimisés et d'une volonté politique affirmée d'accompagner le futur investisseur dans un parcours opérationnel et juridique sécurisé.

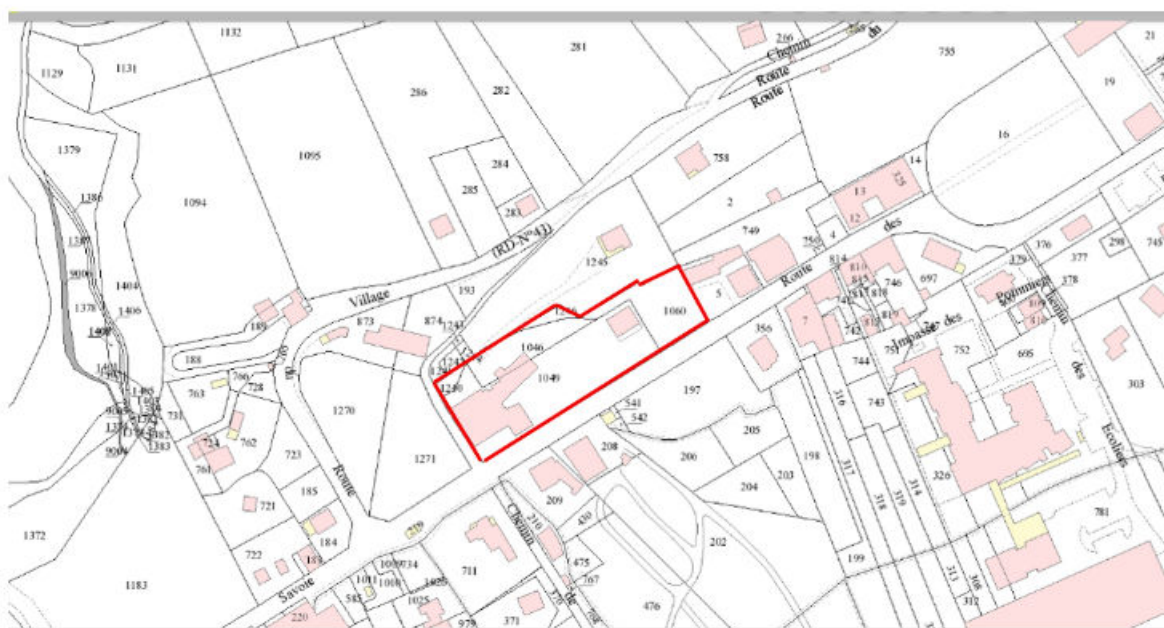
3. Périmètres de la cession

La présente consultation porte sur un tènement foncier de l'ordre de 4 690 m² appartenant au domaine privé de la commune d'Allemond (Parcelles AD 1046 de 674 m², AD 1049 de 2 893 m², AD 1060 de 910 m², AD 1240 de 94 m² et AD 1246 de 119 m²), situé aux abords de la centralité commerciale et à proximité de l'ascenseur valléen (200m) reliant la commune à la station d'Oz en Oisans et donc au domaine skiable de l'Alpe d'Huez.

Localisation du site



Périmètre cessible



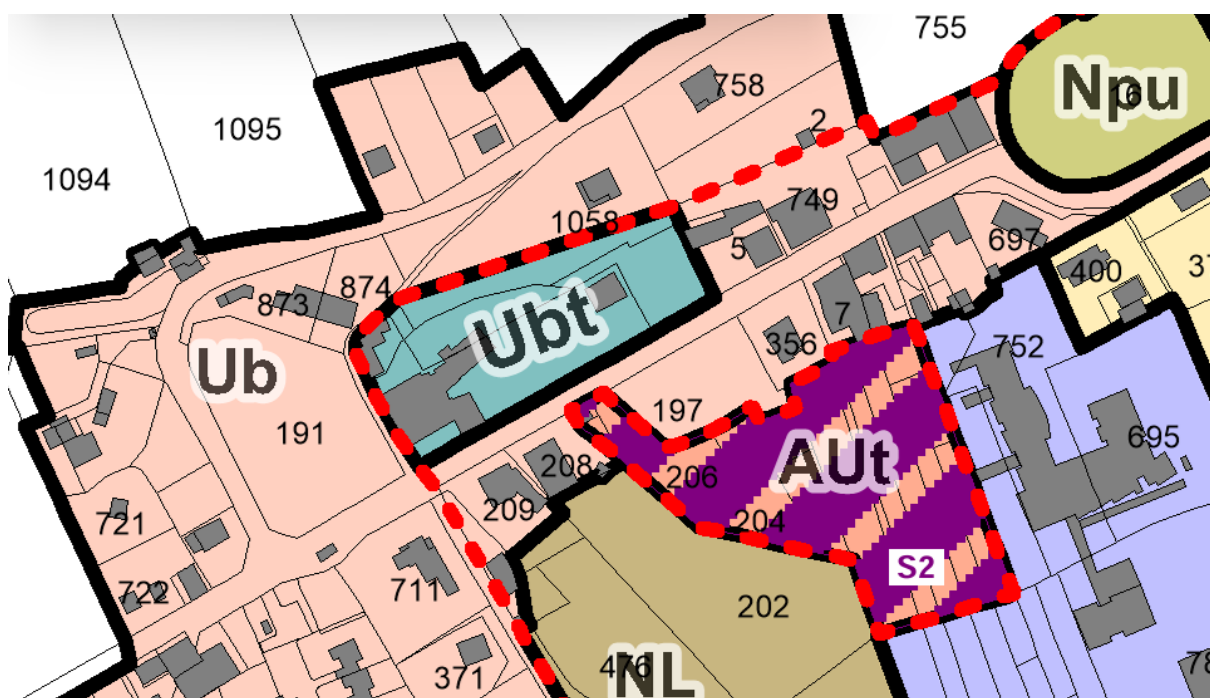
4. Contexte réglementaire

4.1. Plan Local d'Urbanisme

Le périmètre à céder est classé en zone Ubt du plan local d'urbanisme. D'une façon synthétique, les principales règles afférentes à la zone sont les suivantes :

- ✕ La surface de plancher minimale est de 3500 m² ;
- ✕ Les constructions peuvent s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques ;
- ✕ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre ;
- ✕ L'emprise au sol minimale des constructions doit être au moins de 20% de la surface réellement constructible de la parcelle, après avoir déduit les éventuelles prescriptions qui rendent inconstructibles tout ou partie de la parcelle (zones de risques, les emplacements réservés, les zones humides et les servitudes actées) ;
- ✕ La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres ;
- ✕ La pente des toitures ne sera pas inférieure à 31 degrés (60%) et ne pourra pas excéder 45 degrés (100%). La règle ne concerne pas les appentis ;
- ✕ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques adaptées à l'opération projetée ;
- ✕ Pour les constructions à usage hôtelier, un ou plusieurs emplacements couverts seront prévus à raison de 2 % de la surface de plancher projetée.

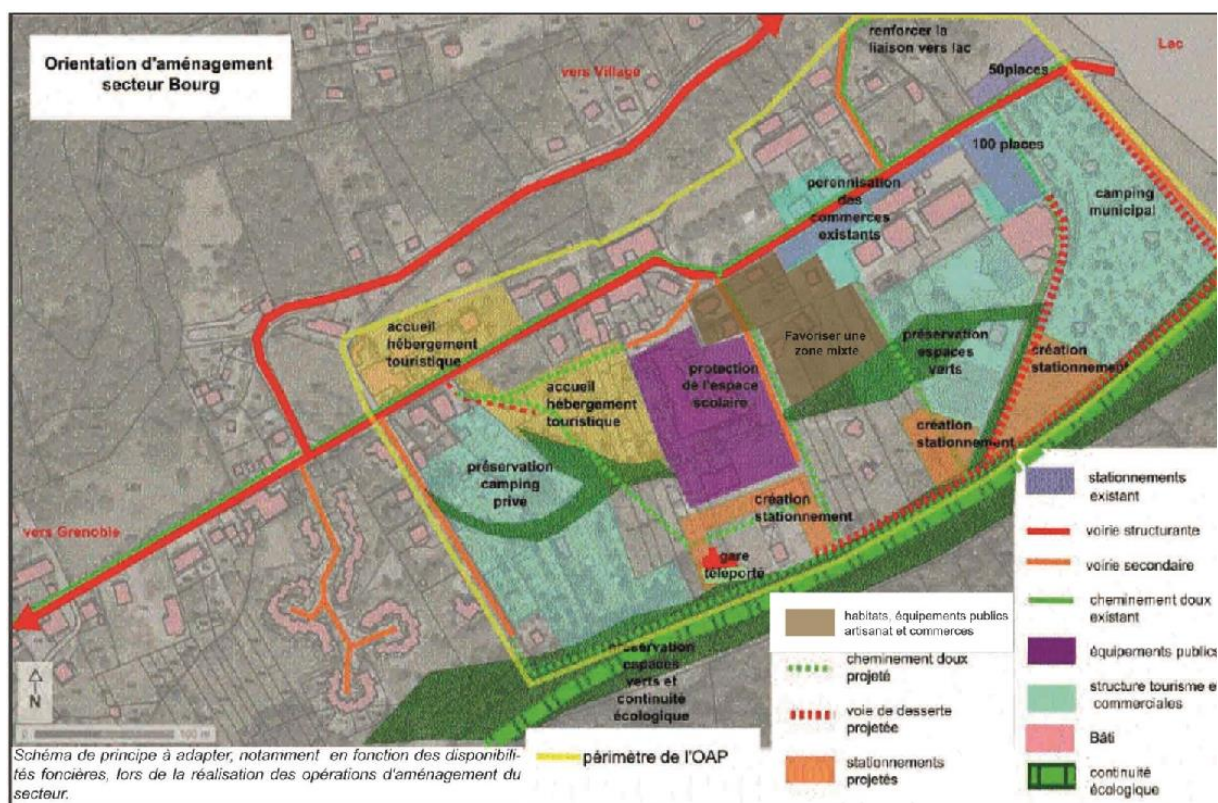
Extrait du zonage du PLU en vigueur



Par ailleurs, le tènement est également soumis à l'orientation d'aménagement et de programmation du centre-bourg qui précise que :

- ✕ La surface de plancher minimale sera de 3500 m² ;
- ✕ 270 lits sont envisagés, calculés sur la base de 25m² par lit touristique résidentiel et 15m² par lit touristique hôtelier. Il est précisé que ces surfaces sont indicatives et adaptables lors de la réalisation des opérations d'aménagement ;
- ✕ Le projet doit prévoir de développer du tourisme quatre saisons ;

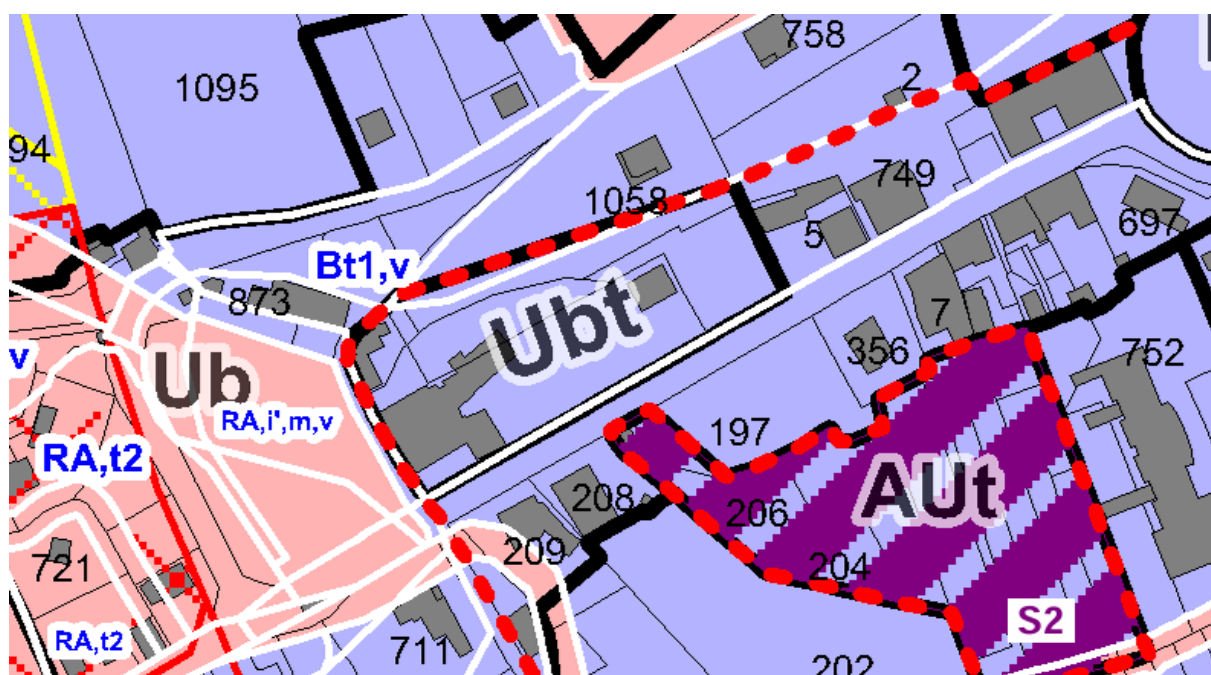
Schéma de l'OAP du PLU opposable



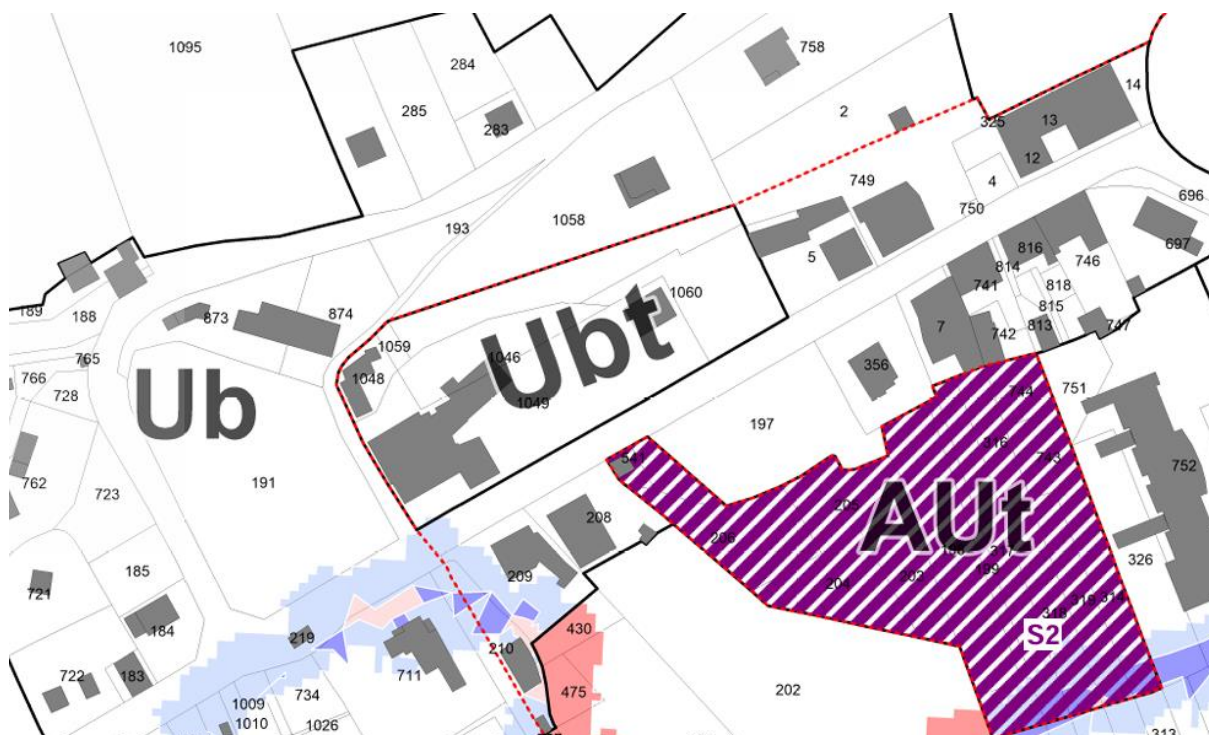
4.2. Risques

Le périmètre envisagé pour la cession est concerné par des risques naturels. Le PLU opposable de la commune intègre ces risques qui ne remettent pas en cause la constructibilité du terrain. Les documents sont disponibles sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Carte des risques naturels issue du Plan Local d'Urbanisme



Carte du risque d'inondation sur le secteur (absence de risque)



4.3. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilités publiques applicables à la zone sont présentées en annexe du PLU téléchargeables sur le Géoportail de l'Urbanisme.

5. Les réseaux

L'ensemble des réseaux nécessaires à la réalisation de l'opération sont situés en limite du tènement foncier (électricité, télécom, eau potable, eau usée, eau pluviale et défense incendie).

6. Attentes de la commune sur le site à céder

La commune souhaite céder le tènement identifié dans le cadre de la présente consultation dans l'objectif de réaliser une opération d'hébergements touristiques marchand en vertu des dispositions du code de l'urbanisme et du tourisme. Il s'agit de réaliser une opération d'au moins 3500 m² de surface de plancher et environ 270 lits.

7. Objet et étendue de la consultation

7.1. Objet de la présente consultation

Le périmètre défini précédemment est destiné à être cédé pour y réaliser une opération d'hébergement touristique marchand d'au moins 3500 m² et de 270 lits conformément aux orientations du PLU. Le projet devra prévoir de répondre à un tourisme 4 saisons avec une plage d'ouverture la plus longue possible. Ces éléments seront stipulés dans le cadre d'une convention loi montagne. Il est attendu un engagement sur une durée d'ouverture annuelle la plus longue possible ainsi que sur le maintien de la commercialisation des lits sur une durée la plus importante possible.

7.2. Conditions de participation

La consultation, organisée par la commune auprès d'opérateurs immobiliers, vise à céder l'intégralité du périmètre ci-avant présentée.

Cette consultation pour vente d'un foncier ne relève pas d'un formalisme administratif règlementé. Elle s'organise dans les conditions définies au présent dossier. Les opérateurs qui répondront à cette consultation déclareront reconnaître et valider ces conditions.

Les éléments de projet souhaités par la collectivité constituent la base obligatoire pour laquelle les candidats doivent répondre.

Clause d'exclusivité : Les membres d'un groupement ne peuvent être présents dans un autre groupement.

Maîtrise d'ouvrage et financements :

Les terrains seront vendus à l'opérateur immobilier en capacité de réaliser l'opération.

8. Déroulement de la procédure

La présente consultation se déroulera en une seule phase de remise des offres et des candidatures.

Phases	Périodes prévisionnelles
Avis d'appel à candidatures	3 août 2026
Date limite de remise des offres	29 septembre 2026 à 16h00
Audition du ou des 3 meilleurs candidats suite à l'analyse des offres	octobre 2026
Mise au point du dossier et de la promesse de vente avec le candidat pressenti	30 octobre 2026
Choix candidat retenu	2 novembre 2026
Signature de la promesse de vente	15 novembre 2026
Dépôt du permis d'aménager	15 juin 2027*
Obtention du permis d'aménager	15 décembre 2027*
Délais de purge des recours	mars 2028*
Vente définitive des terrains	avril 2028*
Début des travaux d'aménagement	avril 2028*

* : dates maximales pouvant être réduites en fonction des dossiers

9. Contenu du dossier de consultation

Le présent dossier de consultation comprend les pièces suivantes :

- Pièce 1 : Avis d'appel à candidatures ;
- Pièce 2 : Cahier des charges de la consultation ;

Les documents du PLU et du PPR sont disponibles sur le Géoportail de l'Urbanisme.

10. Pièces à fournir lors de la remise des offres

Chaque candidat aura à produire un dossier comprenant les pièces citées ci-dessous, datées et signées par lui :

- ✓ Une note de présentation du candidat permettant d'apprécier :
 - La composition de l'équipe comprenant à minima un opérateur immobilier, un gestionnaire professionnel d'hébergements touristiques et un architecte ;
 - L'intérêt du candidat pour cette consultation dans une note de 4 pages maximum (1 page = 1 recto) ;
 - Les particularités de sa candidature.
- ✓ Un dossier comprenant :
 1. Lettre d'engagement de l'opérateur immobilier et du gestionnaire de l'hébergeur avec proposition financière d'acquisition et engagement financier de coût de location en cas d'hébergeur indépendant,
 2. Pour l'opérateur immobilier, le gestionnaire et l'architecte, 3 références sur des opérations récentes réalisées dans un cadre similaire, spécifiant :
 - Le lieu et l'année d'obtention de l'autorisation d'urbanisme
 - La surface de plancher, la date de livraison
 4. Pour l'ensemble des membres du groupement
 - Extrait KBIS (datant de moins de 3 mois)
 - Chiffre d'affaires et bilan des deux derniers exercices clos
 - CV des responsables de l'opération
 5. Une note synthétique de présentation du projet de 5 pages maximum (1 page = 1 recto) présentant ses grandes caractéristiques architecturales et paysagères (volumétries, espaces verts, espaces communs, stationnement...) ;
 6. Un plan d'aménagement au 1/500^{ème} intégrant la composition urbaine et paysagère ;
 7. Un tableau programmatique détaillant les surface de plancher par typologie.

11. Réception des offres

11.1. Conditions d'envoi et remise des offres

Les candidats transmettent 1 exemplaire de leur offre sous pli cacheté portant la mention suivante :

« Cession d'un foncier communal constructible à vocation d'hébergement touristique »

Ce pli devra parvenir à destination avant les date et heure limites de réception des offres et remis contre récépissé à l'adresse suivantes :

Monsieur Le Maire
Mairie
5 chemin des Faures
38114 ALLEMOND

- Réception des plis les :
 - Lundis et mercredis : 9h00-12h00 / 14h00-17h00
 - Mardis et jeudis : 9h00-12h00
 - Vendredis : 9h00-12h00 / 14h00-16h00

- Ou envoyés par la poste par pli RAR à l'adresse indiquée ci-dessus

Les plis qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après les date et heure limites précitées ainsi que remis sous enveloppe non cachetée, ne seront pas retenus. Ils seront renvoyés à leurs auteurs.

Il est rappelé que c'est la date de réception du pli qui est prise en compte **et non la date d'expédition**.

Il est également demandé un envoi dématérialisé via la plateforme **Wetransfer** à l'adresse courriel suivante : mairie@allemond.fr.

Les pièces contenues dans l'envoi dématérialisé doivent être strictement identiques au support papier.

Si les pièces dont la production était réclamée sont manquantes ou incomplètes, il pourra être demandé aux candidats concernés de produire ou de compléter ces pièces dans un délai qui sera précisé dans la demande.

11.2. Date et heure limites de réception des candidatures

Les date et heure de réception des candidatures sont fixées le **29 septembre 2026 à 16h00**.

12. Analyse et sélection des candidatures

12.1. Critères de sélection des offres

Les critères de sélection des candidats sont :

Adéquation des références du candidat en promotion et gestion d'hébergements touristiques marchands ;	15%
Intégration urbaine, architecturale et paysagère en cohérence avec les enjeux du site et le PLU ;	15%
Plus-value apportée par le candidat en termes de gestion et constructions d'hébergements touristiques marchands (activités annexes à la résidence, plus-value pour la vie communale, etc.) ;	5%
Prix d'achat du tènement foncier ;	25%
Capacité à financer le projet (engagements ferme, solidité financière, etc.) ;	10%
Délai de réalisation sur la base d'un engagement contractuel conduisant à des pénalités en cas de non-respect. Un délai plus rapide que le délai prévu par la présente consultation sera valorisé.	10%
Retombées économiques pour la commune (nombre d'emplois, fiscalité, fréquentation touristique, etc.) ;	5%
Signature d'une convention loi montagne (délai de la convention et durée d'ouverture annuelle de la résidence)	15%
TOTAL	100%

La commune peut décider ne pas donner suite à la procédure engagée sans produire de justificatifs et les candidats accepter que cette décision ne soit pas susceptible d'entraîner une indemnisation.

12.2. Composition de la commission chargée de sélectionner les candidatures

Cette commission sera composée d'élus de la commune et de ses conseils.

13. Modalités d'obtention du dossier de consultation

Le dossier est téléchargeable sur le site internet de la commune d'ALLEMOND (www.allemond.fr), onglet « Mon Village », pavé « Cadre de Vie », puis « Appel à la concurrence ».

En cas de dysfonctionnement lié au téléchargement complet du dossier, veuillez contacter la personne suivante :

Mme Laura MAMETZ
Service administratif
Commune d'Allemond
Tel : 04 76 80 70 30
Mail : mairie@allemond.fr