

**VOLET 5**  
**LES CONDITIONS**  
**GENERALES DE**  
**L'EQUILIBRE**  
**ECONOMIQUE ET**  
**FINANCIER DU**  
**PROJET**

# 1. La réalisation des objectifs économiques

## 1.1 Les retombées socio-économiques

### 1.1.1 En termes d'activités en phase travaux

La réalisation des équipements prévus nécessitera un investissement d'environ 120 M€ pour le village et les chalets et de 22 M€ pour les infrastructures liées au domaine skiable (création ou modernisation des infrastructures existantes) et aux équipements complémentaires par la mairie de Samoëns.

Par expérience sur d'autres sites, ces travaux font largement appel à des entreprises régionales (plus de 90 % des entreprises Rhône-alpines pour le village Club de Valmorel), voire locales quand elles s'organisent pour faire face à la dimension du chantier.

### 1.1.2 En termes de retombées économiques

Outre l'activité propre au Club, les clients (comme les employés par ailleurs) dépensent également hors du village. Le fonctionnement « sur lui-même » du Club Med n'est pas une réalité et les clients, comme les GO/GE, sont autant de futurs consommateurs pour les commerces de Samoëns et, plus largement, de la vallée.

En permettant un accès facile à la station et à ses commerces et restaurants, le village Club Med apportera un fort volume d'affaires aux commerçants locaux. A titre de référence, les chiffres constatés sur le village Club de Valmorel font état de :

- 1,5 M€ de chiffre d'affaires local généré en 2013 par la clientèle,
- 906 K€ de chiffre d'affaires local généré en 2013 par les GO/GE.

Soit 2,4 M€ /an de recettes pour l'économie locale grâce aux GM/GO/GE.

Par ailleurs, cherchant un ancrage territorial fort et mobilisant les compétences locales, le Club Med passe des contrats avec des fournisseurs/partenaires locaux pour nombre d'activités (randonnées, raquettes...) et de prestations. Ces contrats sont de nature à générer plus de 5 M€ de recettes pour l'économie locale.

Ces retombées se font dès l'ouverture d'un village puisque cela garanti un succès commercial dès la première saison à l'exemple de Valmorel, qui a accueilli 25 000 clients sur 28 semaines en 2012 (35 % des lits chauds de la station en hiver 2012, 40 % en été).

### 1.1.3 En termes de retombées médiatiques et d'image

La création d'un Village-Club est aussi source d'un gain en visibilité pour le territoire d'accueil comme Samoëns grâce à l'impact médiatique, la force commerciale du Club Med, et de la mise en place d'un grand plan média pour la promotion du site.

Ces retombées médiatiques représentent l'équivalent d'un plan média d'une valeur de 5,3 M€ (référence Valmorel). Elle s'appuie notamment sur :

- Une mobilisation de tous les acteurs en interne,
- Une grande inauguration avec de nombreux invités dont des journalistes du monde entier.

Le Club Med de Samoëns sera générateur de retombées positives pour la station comme destination ski, mais aussi en saison estivale. Ainsi, des activités diverses externalisées par le Club en été permettront :

- le développement du tissu de prestataires externes locaux ;
- l'augmentation du taux d'occupation des autres résidences de tourisme du territoire (comme constaté à Peisey-Nancroix) ;
- soutien au patrimoine naturel et culturel local ;
- marchés de produits locaux, artisanat local, excursions.

Enfin, l'ouverture du Club Med devrait avoir un impact positif sur le marché immobilier local avec une valorisation des biens immobiliers de la station grâce à différents facteurs :

- un investissement par des clients du Club Med qui auront découvert Samoëns comme cela a été le cas sur d'autres stations ;
- une notoriété renforcée ;
- un élargissement de la gamme de produits et de l'offre globale de la station lié à la présence du Club Med.

## 1.2 Diversification et montée en gamme des formules de séjour

Alors que l'offre marchande actuelle de Samoëns présente des carences en offre haut de gamme et de formule « club », le projet présenté permettra à la station d'enrichir sa gamme en proposant des prestations :

- d'un club familial de haut de gamme
- d'une offre en chalets très haut de gamme.

Le projet de village permettra ainsi de répondre aux besoins des clientèles internationales en termes de diversité et de qualité de services.

L'offre de séjours se diversifiera avec des prestations hôtelières à la carte, des formules de séjours plus courts souples ou non bornés par des samedis.

Tableau : Impact du village club sur la structure du parc immobilier

SAMOENS	Lits Marchands		Lits Non Marchands		Total
	Nb de lits	% lits	Nb de lits	% lits	
<b>Situation actuelle</b>	9 188	48	10 147	52	19 335
<b>Avec le Club Med</b>	10 508	51	10 147	49	20 655

### 1.3 Augmentation de la fréquentation de la station

Avec 1 320 lits à terme, une amplitude de fonctionnement de 10 semaines en été, de 18 semaines en hiver, et un taux de remplissage moyen de 85 %, la perspective est celle d'une augmentation de 21 % de la fréquentation de la station de Samoëns.

Tableau : Evolution de la fréquentation de la station

	Situation actuelle	Village club	Total	Croissance
<b>Nuitées hiver</b>	557 900	121 176	679 076	22 %
<b>Nuitées été</b>	362 000	67 320	429 320	19 %
<b>Total</b>	919 900	188 496	1 108 396	<b>21 %</b>

### 1.4 Internationalisation de la clientèle

La clientèle actuelle de Samoëns composée à 70 % de Français.

Le projet de village club et ses prestations sont de nature à attirer une clientèle internationale sur laquelle il existe de réelles marges de progression.

Au regard des performances affichées par le Club Méditerranée, la clientèle étrangère augmenterait de 11 %, sa part de marché atteignant 42 % de la clientèle de Samoëns au lieu de 30% actuellement.

Samoëns se replacera sur ce créneau commercial en adaptant son offre aux attentes des clientèles et des distributeurs à l'international par une offre résidentielle, d'accueil (poids de la langue) de services et d'animation de haut de gamme.

Tableau : internationalisation de la clientèle en hiver (références Club Méditerranée)

Hiver	Situation actuelle	Village Club	Total	Croissance
<b>% étrangers</b>	30 %	56 %	41 %	11 %
<b>Nuitées</b>	167 370	67 858	235 228	<b>42 %</b>

### 1.5 Renforcement des capacités financières des remontées mécaniques

Les investissements sont financés par le délégataire à ses risques et périls

Grâce au décloisonnement des deux secteurs, le projet global de restructuration du domaine skiable qui permettra de rationaliser le parc de téléportés, se traduira par une stabilité des charges de fonctionnement.

En conséquence, le chiffre d'affaire généré par le Club Med contribuera à autofinancer la plupart des équipements programmés dans l'UTN (coût : 22 M€ dont 13 M€ pour l'aménagement de Coulouvrier et 9 M€ pour celui du plateau des Saix).

## 1.6 Pérennité du projet

Le Club Méditerranée, qui est un major de la filière des villages club, a fait une proposition opérationnelle qui n'exclut pas de déléguer le développement et la gestion d'une partie des chalets à un ou des tiers.

La part du projet concerné (environ 22 % de la capacité d'accueil du nouveau pôle dans le cas du Club Méditerranée), la commune de Samoëns devra faire preuve de vigilance pour assurer la pérennité des conditions d'exploitation commerciale et de gestion du site.

Ainsi, les procédures adaptées au contexte local sont :

- la mise en œuvre du projet et de ses fonctionnalités dans le cadre d'un permis groupé,
- des conventionnements sur différents points-clés de l'exploitation du site, soit au titre de l'article 342 du Code du Tourisme pour les aspects liés à l'activité commerciale (exploitation du village-club, destination et gestion des chalets, accueil et priorité d'accès des clientèles des chalets aux services du village de vacances (pour la partie d'entre eux qui ne serait pas exploitée directement par le Club Méditerranée).

## 2. Impacts sur la population et l'économie locale

### 2.1 L'emploi et la démographie

La spécificité du projet de centre de vacances et son très haut niveau de service proposé implique la création de nombreux emplois.

Toujours en référence aux retours d'expérience d'autres villages, le projet de Club Med de Samoëns générera :

- près de 350 emplois directs (accueil, entretien, animation, restauration, gestion,...).
- et plus de 100 emplois indirects.

Le niveau très élevé de services et ses implications en termes d'emplois produisent un ratio de 26 emplois pour 100 lits (alors que le ratio moyen en station est plutôt de l'ordre 4 emplois pour 100 lits).

Le partenariat avec l'Ecole de Ski Français de la station générera l'emploi de 60 moniteurs de ski environ.

Traduction du partenariat national entre Club Med et les ESF, cet accord permet le maintien et le développement de structures locales, donc de l'emploi local et les moniteurs sont des gens qui connaissent le territoire et sont à même de le valoriser auprès des clientèles et d'être des ambassadeurs de bonnes pratiques environnementales.

Par ailleurs, le fonctionnement imaginé été/hiver du centre de vacances et ses besoins propres en termes de fonctionnement interne sont de nature à assurer une stabilité sur l'année des emplois, donc une activité permanente ou quasi-permanente (doubles saisonniers) pour une partie des emplois créés.

Cela pourrait se traduire par l'installation à l'année sur la vallée du Haut-Giffre de plusieurs dizaines de familles.

Cela pourrait participer au redressement de la démographie de Samoëns, qui reste faible sur les dernières années.

Tableau : évolution de la population

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2013
Population	1647	1724	1954	2148	2323	2332	2299	2279

Sources : INSEE, TERACTEM

## 2.2 Le logement du personnel

L'opérateur satisfera les besoins de logement de son personnel saisonnier, considérant que les  $\frac{3}{4}$  du personnel seront logés sur place, le reste des employés (bi-saisonniers ou permanents) seront logés dans les villages et la vallée.

### **Les logements du personnel saisonnier seront :**

- intégrés dans le bâtiment principal à hauteur de 86 lits,
- intégrés dans le bâtiment multifonctionnel prévu en amont pour 218 lits.

Ces surfaces représentent 6 800 m<sup>2</sup> SP de logement pour le personnel, soit 22 m<sup>2</sup> / personne.

Les autres employés permanents du Club Med sont ou deviendront des résidents permanents de la commune ou de la vallée.

## 2.3 L'agriculture et la forêt

L'impact du projet de village club sur l'activité agricole a fait l'objet d'une attention particulière qui a permis de définir de nouvelles conditions d'activité pour l'exploitant de l'alpage prévoyant la mise à disposition d'un outil de travail plus efficace et performant sous la forme d'un nouveau bâtiment d'estive et de nouveaux secteurs de pâture en proximité de celui-ci.

Le potentiel agricole du site, réduit de 6 hectares consommés sur l'alpage de la Char (sur les 176 hectares de l'unité pastorale) mais en partie compensé par ailleurs (défrichage, revégétalisation à des fins agricoles des pistes,...), demeure préservée pour la pérennité de l'exploitation locale.

L'aménagement d'une desserte améliorée dans la combe de Coulouvrier pourrait, elle, être de nature à valoriser l'exploitation forestière du secteur.

Elle permettra également d'améliorer l'accessibilité et la gestion de l'alpage de la Corne depuis la station des Esserts.

## 3. Les impacts financiers pour la commune de Samoëns (principalement concernée par le projet)

### 3.1 Les capacités financières de la commune

Source Données : Mairie et DGCL

#### 3.1.1 Les dépenses de fonctionnement

*Une évolution en dents de scie*

En 2014, le budget principal de Samoëns totalise 7.5 M€ de dépenses de fonctionnement. La croissance des dépenses de fonctionnement (+3.05% en moyenne / an sur la période 2008-2014), contrairement à ce que l'on constate au niveau national notamment depuis 2012, est moins rapide que celle des ressources (+5.50% en moyenne / an). De plus, l'excédent brut de fonctionnement n'observe pas de repli en 2014 (+4.96% / 2013). Cette évolution positive doit être nuancée par une charge de personnel qui tend à devenir plus importante. Elle représentait 25.32% des dépenses de fonctionnement en 2008, elle représente aujourd'hui 32.38%.

**Cette charge reste malgré tout bien inférieure à celle supportée par les communes de la même strate démographique que Samoëns (47% en 2013).**

#### 3.1.2 Les recettes de fonctionnement

*Des ressources fiscales prépondérantes*

Les impôts et taxes représentent 66% des recettes de fonctionnement en 2014 contre 20% pour les dotations.

La dotation globale de fonctionnement ne cesse de diminuer depuis 2011. En cumulé, il s'agit d'une perte de recettes de 500 000 € de 2011 à 2014 (y compris la contribution de la commune au redressement des finances publiques). Les composantes de la DGF de la commune montrent la fragilité de cette recette. En effet, 54 % de la DGF de Samoëns relève de parts (complément de garantie, compensation part salaires) considérées comme des rentes. Or, celles-ci sont clairement montrées du doigt dans le cadre du projet de réforme de la DGF en cours.

Le produit issu de la fiscalité a augmenté en 2014. Or, sa progression sur les 4 dernières est très fluctuante. Concernant l'évolution des bases de la fiscalité directe locale (hors revalorisation forfaitaire décidée chaque année par le Gouvernement) est positive mais ne traduit pas un fort dynamisme. Entre 2011 et 2014, les bases de la Taxe d'Habitation et celles de la Taxe sur le Foncier Bâti ont progressé en moyenne annuelle de 2.50 % et de 2.32 % respectivement.

Celles de la Cotisation Foncière Economique se sont stabilisées (+1.05 % en moyenne annuelle).



	2011	2012	2013	2014
<b>Bases TH</b>	9 405 020	9 700 595	10 225 295	10 562 477
<b>Evolution /année N-1*</b>	2,66 %	1,34 %	3,61 %	2,40 %
<b>Bases FB</b>	7 330 049	7 537 068	7 967 079	8 188 703
<b>Evolution /année N-1*</b>	2,50 %	1,02 %	3,91 %	1,88 %
<b>Bases FNB</b>	77 993	81 794	82 435	90 624
<b>Evolution /année N-1*</b>	-1,44 %	3,07 %	-1,02%	9,03 %
<b>Bases CFE</b>	2 514 277	2 565 660	2 585 419	2 624 288
<b>Evolution /année N-1*</b>	4,40 %	0,24 %	-1,03 %	0,60 %

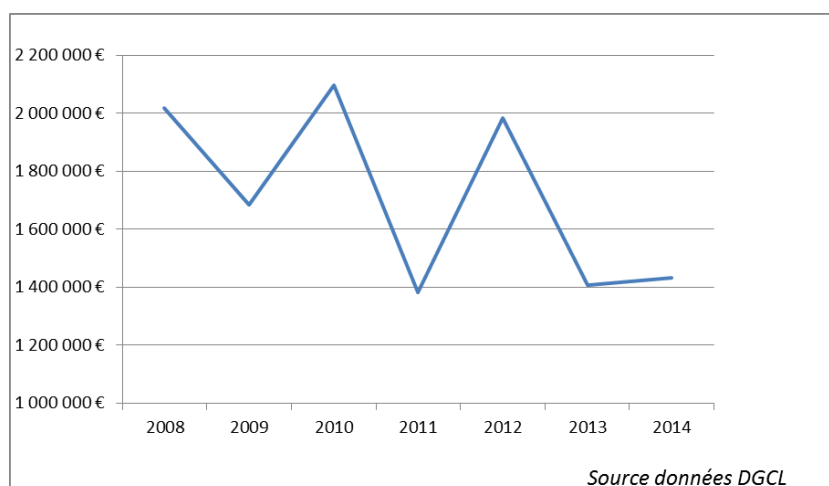
Parallèlement à ces évolutions de bases, la collectivité a actionné le levier « taux » à la hausse en 2012 et 2014 comme à la baisse en 2011 et 2013. Les taux 2014 ont été reconduits en 2015. La pression fiscale exercée sur les ménages est plus importante que la moyenne nationale (effort fiscal de 1.119) mais reste en dessous de l'effort fiscal moyen de la strate (1.130). La collectivité dispose d'une légère marge de manœuvre. Les taux communaux 2014 sont certes au-dessus du taux moyen départemental mais en dessous du taux moyen national pour la TH et FB.

	Taux communal	Taux moyen départemental	Taux moyen national
<b>Taxe d'habitation</b>	22,98 %	20,03 %	23,95 %
<b>Foncier Bâti</b>	17,42 %	14,95 %	20,20 %
<b>Foncier Non Bâti</b>	76,39 %	64,89 %	48,53 %
<b>Cotisation foncières des entreprises</b>	27,49 %	24,86 %	25,76 %

### 3.1.3 L'autofinancement

*Un niveau satisfaisant*

La capacité d'autofinancement net de la commune est très fluctuante d'un exercice à l'autre (évolution contrastée des recettes et des dépenses de fonctionnement). Depuis 2 exercices, elle se stabilise à 1,4 M€.



### 3.1.4 L'investissement

Un volume important en direction de l'activité touristique.

De 2008 à 2014, la commune a investi 21 M€ soit une moyenne annuelle de 3 M€. L'effort réalisé par la commune, notamment en 2013 et 2014, est comparable à celui des communes de la même strate soit à hauteur de 37 % de ses recettes de fonctionnement.

La commune a bénéficié de peu de subventions (9.72 %) pour financer ses investissements. La commune a privilégié l'autofinancement, la mobilisation de ses fonds propres. Un recours à l'emprunt a été effectué sur les 3 dernières années pour un global de 7,3 M€ afin de financer 10.3 M€ de dépenses d'équipements (dont 2,5 M€ en 2014 pour la construction de la nouvelle patinoire).

La commune de Samoëns a la capacité d'investir sans avoir recours nécessairement à l'emprunt, comme le montre le ratio de marge d'autofinancement courant, lequel est inférieur à 100 %.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>MAC*</b>	85,52 %	91,03 %	85,06 %	93,20 %	86,03 %	92,67 %	72,18 %

\*MAC : marge d'autofinancement courant (DRF + Remboursement de dette / RRF)

### 3.1.5 L'endettement

*De bons ratios jusqu'en 2014*

L'encours de la dette de la commune a fortement augmenté en 2014.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Encours au 31/12</b>	<b>9 922 k€</b>	<b>9 484 k€</b>	<b>8 362 k€</b>	<b>9 010 k€</b>	<b>9 179 k€</b>	<b>13 780 k€</b>
<b>Annuité</b>	<b>1 453 k€</b>	<b>1 377 k€</b>	<b>1 174 k€</b>	<b>1 211 k€</b>	<b>1 249 k€</b>	<b>1 752 k€</b>

Sur l'ensemble de la période, les ratios relatifs à la dette ne dépassent pas les seuils d'alerte.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Seuil alerte
<b>Charge de la dette / Recettes réelles de fonctionnement</b>	<b>16,70 %</b>	<b>15,15 %</b>	<b>11,42 %</b>	<b>13,40 %</b>	<b>13,54 %</b>	<b>15,34 %</b>	<b>&gt; 20 %</b>
<b>Capacité de désendettement</b>	<b>4,47</b>	<b>3,51</b>	<b>4,29</b>	<b>3,67</b>	<b>4,79</b>	<b>6,85</b>	<b>10 ans</b>
<b>Taux moyen de la dette</b>	<b>5,50 %</b>	<b>6,73 %</b>	<b>5,88 %</b>	<b>5,43 %</b>	<b>5,64 %</b>	<b>3,58 %</b>	
<b>Taux d'endettement</b>	<b>1,14</b>	<b>1,04</b>	<b>0,81</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,21</b>	<b>2 ans</b>

Le portefeuille de dette est sans risque, l'ensemble des contrats étant classés A1 selon la charte Gissler. Enfin, la commune n'a pas pris d'engagements en garantissant des emprunts contractés par d'autres organismes.

## 3.2 Le montage de l'opération

La commune de Samoëns est propriétaire des parcelles concernées par le projet village Club (bâtiment saisonniers/multifonctionnel compris).

L'opération se réalisera par une cession du foncier, à un seul opérateur qui réalisera le programme de constructions. Cet opérateur sera un groupe d'investisseurs réunis au sein d'une société comprenant principalement le Club Méditerranée et des établissements financiers nationaux motivés par le développement local.

La recette générée par la mise à disposition du foncier viendra alimenter l'équilibre économique global de l'opération.

Sur les aménagements du domaine skiable, l'exploitant Domaine Skiable du Giffre assurera à ses risques et périls le financement des équipements programmés (22 M€) dans le cadre des conventions des DSP actuelles, en cours de renégociation.

## 3.3 Impact du projet sur les finances communales

### 3.3.1 Les investissements à réaliser

Sur le plateau des Saix, de par sa localisation en milieu urbain déjà viabilisé, le projet de village club n'engendrera pas de nouvelles dépenses de fonctionnement significatives pour la collectivité.

En revanche, certains aménagements et mesures d'accompagnement du projet relèvent d'une prise en charge financière par les collectivités :

- Par la commune de Samoëns. Il s'agit :
  - De la reconstruction du bâtiment agricole : 750 000 €
  - De la réhabilitation de l'ancien chalet d'alpage en espace de vente de produits du terroir : 250 000 €
  - De certaines mesures environnementales propres au projet de village Club et de l'aménagement de Coulouvrier (étude APPB Vaconnant) : 25 000 €
  - Du traitement des espaces publics au niveau des bâtiments existants : 560 000 €
- Pour les collectivités compétentes :
  - Réseau EU (renforcement de la partie amont) : 350 000 €
  - Mise en place d'un service de navette : contrat avec la SAT (Société Annemassienne de Transport): environ 300€ / jour de fonctionnement = 58 800 € (sur une base de fonctionnement de 28 semaines hiver + été). Ce coût est subventionné à 50% par le Conseil départemental.

En revanche, ce projet générera des recettes de fonctionnement supplémentaires en termes de fiscalité locale (taxe foncière, professionnelle, taxe de séjour ...).

De son côté, le projet de restructuration du domaine, mis en œuvre dans le cadre des DSP en cours ou à venir, n'impactera pas les communes.

### **3.3.2 En termes de ressources pour la collectivité**

Pour Samoëns, deux types de ressources seront perçues :

- Les ressources « d'investissement » liées à la vente du foncier et au taxe d'urbanisme :
  - 1 258 K€ de cession du foncier
  - 2 000 k€ de taxes liées au permis de construire (taxe d'aménagement),

Soit un total de 3 258 K€.

- Les ressources fiscales.

Par analogie avec d'autres établissements, les ressources fiscales supplémentaires perçues par les collectivités (commune et CC) se situeront probablement aux environs de 800 K€ par an avec :

- 300 K€ de Contribution économique territoriale (CFE et CVAE), dont une majeure partie à la commune de Samoëns,
- 200 K€ de Taxe de séjour par an.
- 300 K€ de Taxe d'habitation et de TFPB

Ultérieurement s'ajouteront également les retombées parafiscales comme la taxe Loi Montagne sur le chiffre d'affaires des remontées mécaniques imputable au projet.

Outre ces premiers éléments de fiscalité, la création de nouveaux lits sur le plateau des Saix va provoquer :

- d'une part, la levée de l'exonération dont bénéficiait DSG sur la redevance d'exploitation sur la concession de Samoëns,
- d'autre part, la participation au développement du chiffre d'affaires de l'exploitant et des redevances auprès des communes de Samoëns et de Morillon.

### 3.3.3 Synthèse de l'équilibre financier du projet

Tableau : Prévisionnel financier du projet en K€

DEPENSES	Maître d'ouvrage	MONTANT
Renforcement réseau EU	SIVOM MSSV	350
Mesures environnementales (étude APPB Vaconnant,)	SAMOENS	25
Achat VEFA plateau bâtiment GO	SAMOENS	676
Bâtiment agricole	SAMOENS	750
Traitement espaces publics	SAMOENS	560
Réhabilitation ancien chalet	SAMOENS	250
<b>TOTAL</b>		<b>2 611</b>
Divers et imprévus	10%	261
<b>TOTAL yc imprévus</b>		<b>2 872</b>

#### Charges annuelles pour la collectivité

- Fonctionnement d'une navette en soirée : 29 400 €

RECETTES	
Vente foncier	1 258
TA	2000
<b>TOTAL</b>	<b>3 258</b>

#### Recettes annuelles pour la collectivité

- Fin de l'exonération de la taxe RM (cf. contrat de concession) : 350 000 €
- Taxe de séjour : 200 000 €
- CFE et CVAE : 300 000 €
- TH et TFB : 300 000 €

En conséquence, le budget principal de la commune ne sera pas impacté négativement par le projet.

Au contraire, les projets prévus permettront aux collectivités, en particulier à celle de Samoëns, de dégager des marges de manœuvre financières potentiellement réinvesties dans d'autres projets touristiques, comme la remobilisation des lits froids, ou la diversification de l'offre touristique.