REUNION DES COPROPRIETAIRES
Les Menuires/St Martin
7 août 2020

Monsieur Claude JAY, nouveau Maire, remercie les personnes présentes à cette rencontre annuelle.

Elle constitue un moment d'échanges entre les représentants des copropriétés, la Municipalité et les services de la station. Elle permet :

- ✔ De diffuser des informations susceptibles d'intéresser les copropriétaires
- ✔ Aux propriétaires ou leurs représentants de faire part de leurs observations aux différents services présents.

La nouvelle équipe municipale s'inscrit dans la continuité tout en apportant renouveau et évolutions.
La prise de fonction a été un peu compliquée en raison de la crise sanitaire. Les stations ont dû fermer brutalement le 15 mars 2020 au soir, à la veille des élections municipales. Peu d'électeurs se sont présentés aux urnes, une seule liste a été déposée. En outre, le veille de l'installation du conseil municipal prévue le 20 mars 2020, L'Etat a décidé de reporter ces installations et a demandé à l'ancienne équipe de rester en place jusqu'au 23 mai 2020. Cette période a donc été particulière, avec essentiellement la gestion de la crise.
Après l'installation du conseil municipal, les élus ont suivi une formation, ont pu rencontrer les services lors d'une présentation organisée à la salle des fêtes. Cela a permis aux élus de débuter leur travail dans les meilleures conditions possibles.

Néanmoins, la période reste compliquée avec des sites touristiques très touchés par la crise sanitaire qui conduit à une crise économique d'ampleur.
Le contexte actuel nécessite également la prise en compte de l'environnement et l'évolution des conditions climatiques

Il convient toutefois de rester optimiste avec des sites qui disposent d'atouts indéniables.
Il est précisé que le programme politique a été présenté aux Bellevilloises et Bellevillois avec des volontés fortes dans certains domaines :

- Désignation d'un adjoint à la sécurité en charge de la partie sécurité, occupation du domaine public.
- le 2ème adjoint est délégué à l'environnement : Un principe simple : Si les habitants permanents sont bien dans leur commune, les meilleures conditions seront réunies pour que les propriétaires et vacanciers le soient également.

Intervention de l'Office de tourisme

Retour sur la saison d'hiver : la saison se passait très bien avant la fermeture des stations.
Globalement, sur la saison, la fréquentation a chuté de 23% (St Martin -19% et Val Thorens -30%). Ce taux se retrouve dans tous les services.
Quasi 100% des clients ont été remboursés ou ont obtenu des avoirs, ce qui est essentiel pour l'avenir.
Pour l'hiver à venir, le souhait est que les hébergeurs s'engagent à rembourser les réservations même à la dernière minute.

Pour l'été, la saison se passe plutôt bien, la fréquentation est en hausse. Il est constaté des mouvements de clientèle locale sur le week-end notamment, et l'apport d'une nouvelle clientèle : bon mois de juillet et très bon mois d'août. Cela permet aux commerçants de refaire leur trésorerie pour préparer l'hiver prochain.

Pour la saison d'hiver à venir, les projections sont difficiles à faire. Il faut donc rester prudent.
3 vagues sont à craindre :

- Crise sanitaire
- Crise économique
- Crise climatique

Pour l'hiver, il est constaté des réservations en avance mais sur de petits volumes. Les questions des clients tournent autour des remboursements en cas de reconfinement.
Il y a une incertitude sur le Brexit. Il n'y aura plus d'Eurostar jusqu'en Tarentaise. Les anglais souhaitent venir mais plutôt en voiture.
Les dispositifs sanitaires sont mis en œuvre : port du masque, protocoles, … qui seront strictement respectés.

Le travail sur l'été va se poursuivre pour renforcer l'attractivité. Or, cette année, la vallée accueille une nouvelle clientèle.

La présence de voitures risque d'être élevée avec une possible saturation. Il y a sans doute quelques opportunités ; la distance de la France pour certains pays sera plus raisonnable par rapport à d'autres (Autriche…).

Enquête satisfaction :
Il est précisé que la partie hébergement montre quelques signes d'alerte : le niveau d'exigence augmente et il faut réagir rapidement.

Intervention du service des pistes de la Vallée des Belleville

Il est rappelé que la mission principale de la régie des pistes est la sécurité, la prévention et la neige de culture sur l'ensemble de la commune. Le domaine skiable comprend les pistes et hors pistes.
Ce service remplit des missions annexes :

- Gestion du centre médical du Pelvoux : Actuellement, la couverture médicale est assurée sur la vallée.
- Pour l'activité routes, le personnel a pour mission de gérer les flux sur la vallée, notamment en cas de grande affluence : interface avec la Préfecture, le Conseil Départemental, la police municipale, la gendarmerie, les services techniques. Ce travail collaboratif conduit à ce que la circulation se passe mieux qu'ailleurs.

Actuellement, la recherche de souplesse sur les hébergements (remboursements Jusqu'à la dernière minute sans justificatifs) est confirmée pour rétablir la confiance.

Intervention SEVABEL

La souplesse doit effectivement rester le maitre mot pour obtenir la confiance de la clientèle.
Il convient de penser l'avenir avec sérénité.
La SEVABEL a donc décidé d'accélérer ses investissements et de maintenir le projet de télécabine de la Masse.

Les Menuires Tours est une SEM chargée de la promotion de la destination à l'international. Les retours sont plutôt positifs. Les marchés sont en train de s'organiser. La souplesse sera également de mise pour rassurer la clientèle. La SEM est actuellement très active sur les marchés européens.

Pour l'hiver prochain, tout le personnel s'est adapté au niveau des règles sanitaires. En la matière, les exigences sur les transports en commun sont transposables sur les remontées mécaniques et la société s'adaptera.

Intervention Sem Renov

L'équipe de la SEM Renov est au service des propriétaires. Le nouveau président est André PLAISANCE.
La SEM décerne le label qui permet aux clients d'être rassurés. Elle est là pour accompagner et aider.
Elle assiste également pour le classement national en étoiles : il permet l'abattement fiscal pour le propriétaire, de fixer le montant de la taxe de séjour. Il est précisé que la mairie a édité des fascicules disponibles à la maison des propriétaires.

Pour les aides à la rénovation, la SEM est présente et suit les projets.
La directrice de la SEM informe de la rénovation d'un appartement communal à Brelin ; il deviendra appartement témoin pour montrer les possibilités de rénovation aux propriétaires.
Il est noté que ces derniers font de nombreux efforts en matière de rénovation.

La directrice précise que les responsables des espaces propriétaires vont prochainement rencontrer les copropriétés pour connaître leurs problématiques, les freins… et mettre en œuvre des solutions.

Les propriétaires sont des relais pour faire passer les messages sur la qualité de l'hébergement. L'Etat met en place de nombreux projets pour aborder ces thématiques : immobilier de loisirs et relation propriétaires, sortie des baux des résidences de tourisme, rénovation des copropriétés, galeries et espaces communs…

Intervention de la commune

M. le Maire précise que le projet politique de la nouvelle équipe municipal est inscrit dans le Belleville Info.
Celui-ci a été présenté aux Bellevilloises et Bellevillois avec des volontés fortes dans certains domaines :

- Désignation d'un adjoint à la sécurité en charge de la partie sécurité, occupation du domaine public, déneigement des parties privatives…
- le 2ème adjoint est délégué à l'environnement : l'environnement doit répondre au bon sens, pour préparer l'avenir

Si les habitants permanents sont bien dans leur commune, les propriétaires et vacanciers seront bien.

M. le Maire tient à remercier la SEVABEL pour le maintien de ses investissements. La commune est dans cette même optique. Mais certains devront être reportés en raison d'entreprises défaillantes.

Il est précisé qu'un travail de remise à plat va débuter :

- Intervention de la collectivité dans le périmètre des copropriétés : déneigement, interventions de la police municipale… Le but est d'harmoniser les pratiques et de proposer des règles pour les conditions d'intervention.

Il est rappelé que les services techniques communaux interviennent sur deux champs :

- Gestion du patrimoine communal
- Pilotage des opérations d'investissement arrêtées par le conseil municipal

La station est en phase d'amélioration, rénovation, requalification plutôt que la réalisation de nouveaux aménagements :

- Travaux de l'office de tourisme : espace d'accueil en phase avec les attentes de la clientèle
- Mise en service de la nouvelle STEP
- Restructuration de la zone de la Planche (ancienne STEP) : nouvelles déchetterie, nouveau quai de transfert des ordures ménagères : transfert des locaux techniques de Preyerand (municipaux et du conseil départemental) – projet partagé avec la communauté de commune
- Reconstruction d'une nouvelle gendarmerie entre la résidence le Balkis et l'hôtel le Menuire
- Rénovation de la galerie de la Croisette
- Reprise de l'ensemble de la signalétique des chemins piétonniers
- Reprise de l'éclairage des sentiers piétons
- Projet de skate park en complément du Pump Track de Preyerand
- Aménagement de voirie pour l'accès aux nouvelles constructions de l'entrée des Menuires
- Via 3 vallées : voie cyclable permettant une liaison du domaine de 3 vallées
- Centre de tri postal
- Centre de bienêtre et salle polyvalente : équipement à l'échelle de St Martin

La commune investit beaucoup sur le logement saisonnier (Balkis réalisé, surélévation du centre de secours pour créer et requalifier des logements).

Questions

Q/ Signalétique : ski soleil : Comment être informé des nouvelles adresses postales ?
Chaque bâtiment est affecté d'un numéro et d'un nom de rue. En cas de difficulté, les propriétaires peuvent contacter les services de la mairie.

Q/ Ski soleil : Rénovation des bâtiments – l'audit énergétique réalisé a fait l'objet de travaux. Un devis est en cours pour les façades. La commune apporte-t-elle des aides financières ?
Les propriétaires doivent passer à la Maison des propriétaires pour évoquer ce dossier.
Chaque copropriétaire a fait une demande en mairie. Est-il possible d'avoir une autorisation de travaux globale ? Une réponse sera apportée par le service urbanisme.

Q/ Qu'en est-il de l'espace bien-être prévu à St Martin ?
Celui-ci est situé à St Martin avec piscine intérieure et extérieure, espaces bien-être et salle polyvalente. Le projet est à l'échelle du village. Le traitement du foncier a conditionné les délais de mise en œuvre du projet.

Q/ Brelin – il est demandé aux propriétaires de s'engager à rembourser les locataires en cas de désistement, mais un propriétaire qui avait un forfait remontées mécaniques saison n'a été remboursé qu'à hauteur de 140€
La saison s'étant interrompue de façon précipitée. Il y a eu un accord avec l'ensemble des stations de 3 vallées avec remboursement au Prorata consumeris (moyenne de la consommation des forfait et rapport) : cette décision n'a pas satisfait tout le monde mais il n'est pas possible de faire du cas par cas (la CNIL oblige à anonymiser les passages 48h après le passage).
La société a fait de son mieux. Pour l'an prochain, réflexion sur les conditions générales de vente qui donneront des précisions claires et légales.
Les personnes n'ayant pas utilisé leur forfait ont été remboursées à 100%.

Q/ Brelin – qu'en est-il du projet de golf ?
Ce projet est lié à l'équipement du centre de bien être de St Martin. Pour des raisons administratives, le projet a été scindé, mais ça n'a pas permis d'avancer plus rapidement le projet. Le centre de bien être est en cours de finalisation et le projet de golf sera relancé. Un travail reste à faire pour obtenir l'adhésion des propriétaires des terrains.

Q/ Quel sera l'augmentation des tarifs des forfaits de ski ?
La politique tarifaire a été validée avant le confinement avec une augmentation de 2,5%.
Il est à noter que la crise sanitaire a créé des surcoûts (coûts fixes, formations aux gestes barrière, achat de masques, gel…). Si les tarifs étaient à valider actuellement, ils seraient supérieurs.
Les tarifs permettent de maintenir la pérennité des sociétés et leurs investissements.

Q/ Point sur les aménagements de la Masse ?
Le chantier de la nouvelle télécabine de la Masse est très important et se déroulera sur deux saisons, avec la réalisation du terrassement et du génie civil pour cette année.
L'ouverture de la remontée est prévue en décembre 2021.

Q/ Quel est le devenir du télésiège du Tortollet ?
Il va continuer de fonctionner ; il n'est pas prévu de le démonter.

Q/ Et pour celui du Rocher noir ?
Il fonctionnera encore cet hiver puis sera démantelé.
Il est précisé que le nouvel appareil montera en 8 mn au sommet de la Masse.

Q/ Il faudrait remplacer le rocher noir par un autre appareil
Ce n'est pas prévu.

Q/ Quels aménagements sont prévue à côté du tapis à Preyerand ?
Plusieurs projets sont à l'étude sur Preyerand :

- bâtiment à côté du centre sportif dans le talus (vague de surf) : projet privé

- skate park

Q/ Les vacanciers de Preyerand n'iront plus à la Masse.
Les appareils Rocher noir, Lac noir et Masse 2 seront démontés. L'accès à la piste Lac noir restera possible.
Il est précisé que le taux de recyclage sur la Masse 2 était de 15%, ce qui est très peu et a conditionné les choix.
Sur la Masse, il est dénombré très peu de clients et l'objectif est de créer un vrai projet d'attractivité au sommet. Le but est que chaque visiteur des 3 vallées monte au moins une fois à la Masse.

Q/ La neige en bas de la Masse est mauvaise en fin de saison – les clients restaient skier sur le haut et redescendaient en cabine.
Le réseau de neige de culture a été amélioré et les services seront vigilant sur l'entretien des pistes.

Q/ Ce qui est dit ici est la même chose que l'année dernière. Les remarques faites lors de ces rencontres ne sont pas prises en compte.
Il n'est pas possible de contenter tout le monde mais la Masse est en perte de vitesse. On s'adresse à un public de connaisseurs ; il faut amener plus de monde sur ce secteur. Profitons-en pour améliorer ce fond de piste et ses accès, optimisons cette remontée.
Des travaux d'amélioration de pistes ont été réalisés cet été.

Q/ Par le passé, il existait un forfait spécifique à la Masse
Il a été supprimé il y a longtemps.
La clientèle est en recherche de grands domaines.

Q/ Depuis Preyerand, pour rejoindre aujourd'hui le quartier de la Masse, c'est compliqué. A certaines heures, il y a beaucoup de monde.
Les appareils existants aujourd'hui permettent d'absorber la clientèle de Preyerand.

Q/ les locataires ne viendront plus à Preyerand car le quartier n'est plus de ski aux pieds

Q/ Le stationnement à Preyerand est compliqué. Des clients de Val Thorens se garent et montent en navettes à la station.
En effet, mais il n'est pas simple de le contrôler et l'empêcher. Un travail est envisagé sur la zone de la planche à terme pour un parking tampon.

Q/ Où en est le projet d'hôtel à Preyerand ?
Il y a un contentieux sur ce projet ; il est donc en attente de jugement.

Q/ Des services sont-ils prévus pour les vacanciers ?
Conciergerie : ce service relève du domaine privé ; des conciergeries ont fait faillite, des agences immobilières proposent ces services. Il existe une société sous franchise Home Partner.
Accompagnement du client : développement des réseaux sociaux. Les études satisfaction ont fait ressortir le manque d'informations en temps réel (PIDA, vent, pannes…). Il existe des supports. Un nouveau site internet et une nouvelle appli 3 vallées vont sortir, des bandeaux lumineux et des écrans mis en place dans la galerie

Q/ le site internet de la mairie est très bien fait, à jour et renseigné

Q/ La fibre n'est toujours pas encore accessible sur certains immeubles
La solution est la fibre et non le box 4 G. Une liaison entre Moûtiers et Val Thorens et la Maurienne est en phase de finalisation et sera opérationnelle d'ici cet automne 2020. La société Covage travaille pour ramener la fibre dans les immeubles, mais cela prend du temps. Ensuite, il faudra éclairer cette fibre (opérateur livrant le service aux particuliers).

Q/ Des camions saisonniers sont stationnés sur la route de Brelin
Cela sera signalé à la police municipale.

Q/ L'ouverture des remontées mécaniques en été 7j/7 est très appréciée. Auparavant, un tarif était fixé pour les 3

vallées en été. Une extension de la carte multiloisirs à 10€ la semaine était possible, puis cette extension a été affectée sur la carte prémium à 48€. Aujourd'hui, toutes ces possibilités ont été supprimées si bien que le tarif est hors de prix.

Q/ Il existe le « pass Liberté » en hiver. Est-il possible qu'il fonctionne l'été avec un montant débité pour ce qui est utilisé ?
Il est précisé que l'on a trop longtemps attiré à la montagne par des bas prix. Les clients ne généraient pas de retombées. Ce qui fonctionne très bien cet été est la location de VTT électrique. L'objectif est d'augmenter l'offre et donc le prix. L'attractivité par le prix bas ou la gratuité est une erreur stratégique.
Le problème est que les montants se cumulent (forfait remontées mécaniques, carte multi loisirs).
La carte premium a été abandonnée car elle n'a pas eu de succès.
Sur le « 3 vallées Liberté », la question de l'utilisation en été est intéressante. Ce n'est pas possible actuellement car les bornes ne fonctionnaient pas en été, ce qui a été rectifiée.

Q/ Y a-t-il un projet de résidence hôtelière près du pont skieur ?
Une zone est potentiellement constructible vers le parking des moniteurs. Le PLU a été arrêté en décembre 2019. Cette zone est rentrée dans le PLU. A cet instant, il n'y a pas de projet arrêté.
Les projets privilégieront les hôtels ou résidences hôtelières.

Q/ Qu'en est-il de la règlementation fixant l'interdiction des chaudières fuel et gaz ?
La nouvelle municipalité est sensibilisée au développement durable et à l'environnement. Une réflexion sera engagée sur ce sujet. Elle fera respecter la règlementation qui devrait évoluée dans les prochains mois.

Q/ Où en est la rénovation de la galerie de la Croisette ? Ce qui va être réellement fait et situation du passage public ?
La galerie est composée d'une suite de copropriétés avec une galerie marchande grevée d'une servitude de passage public. La commune contribue aux dépenses à hauteur de 2,3%. Elle est donc très peu concernée mais s'en préoccupe et a initié un projet de rénovation. Le montage entre les parties prenantes est à mettre en forme. Pour la réussite de ce projet, chacun devra contribuer, collectivité, propriétaires et commerçants.
En outre, la galerie est un établissement recevant du public avec une implication des services d'incendie et de secours.
Dès que la commune aura des éléments, elle reviendra vers les copropriétés.

Q/ la galerie n'est plus à la hauteur de la station avec l'élévation du niveau de la clientèle. Or, cette galerie ne cesse de se dégrader.
Il faut se donner les chances d'aboutir mais le dossier est très complexe.

Q/ Il n'y a plus de marchand de journaux
Il s'agit d'une affaire privée. La commune a accompagné les preneurs mais ce type de commerce ne fait pas recette. La commune continuera toutefois de travailler pour offrir des services.
Il est précisé que les commerces Sherpa offrent ce service sur Preyerand, Reberty et les Bruyères.

Q/ A quel usage est prévu le terrassement en cours vers Pure Hôtel à l'entrée de la station ?
Il accueillera l'hôtel qui va être réalisé après la résidence hôtelière.

Q/ Merci de prévoir des distributeurs de toutounet aux Campanules – Cogeril. La copropriété est inondée dès qu'il pleut.
Ces demandes seront traitées.

Il est précisé que des réflexions sont en cours pour développer les relations entre la commune et les syndics.

Q/ Est-il possible d'installer un défibrillateur dans la copropriété de Necou ?
Cela relève de l'initiative privée. Il n'est pas possible d'en mettre partout. Une installation peut être étudiée à Reberty 2000.

Q/ Necou : la copropriété n'a pas reçu de réponse à son courrier adressé à la SEVABEL pour le retour ski.
Cela relève de la compétence du service des pistes. La station est très attachée au retour ski aux pieds des immeubles.

Q/ ski soleil 1 et 2 : l'accès était mieux avant car maintenant, il y a des amas de neige en raison du damage.
Pour traiter tous ces sujets, il est nécessaire de contacter en temps réel les services concernés sans attendre cette rencontre annuelle.

Q/ Pour quelle raison la fermeture de la station a lieu le vendredi soir ? Pourquoi ne pas laisser le week-end ?
Les avis sont très partagés sur le sujet. Le choix est collectif, tenant compte des possibles désagréments d'un prolongement de l'ouverture sur le week-end.

Q/ Le parking de Reberty est organisé en épis mais en raison d'un manque de signalétique, les voitures sont stationnées en long.
Une amélioration de la signalétique sera étudiée. Il est toutefois précisé que le marquage au sol fait parfois perdre des places.

Q/ Il faudrait entretenir le chemin piétonnier entre Médian et Mélèzes
La commune va s'en préoccuper et faire ce qu'il faut pour entretenir ce chemin.

Q/ le tapis roulant de Reberty 1850 sera-t-il maintenu ?
Il n'est pas prévu de le supprimer.

Q/Le quartier de Reberty 1850 se détériore
Il n'existe pas de projet à ce jour mais à réfléchir pour ce qui incombe à la collectivité.

Q/ Point sur le ski de randonnée
Il s'agit d'un phénomène qui explose avec des contraintes pour le service des pistes (pratique en journée sur les pistes ouvertes et le soir avec présence d'engins de damage avec treuil). Depuis 4 ans, des pistes dédiées au ski de randonnée ont été ouvertes sur Val Thorens. Sur St Martin, il est possible de pratiquer au départ de ND de la Vie ; un endroit est à venir au-dessus de Brelin en direction du Roc 2. Mais la mise en œuvre des itinéraires reste difficile.

Q/ Boëdette : les propriétaires remercient la commune pour leurs bonnes relations avec les services techniques. Existe-t-il un projet de chemin « piétons » ?
La collectivité devra poursuivre celui qui a été fait.

Q/ Il est à noter l'absence de conciergerie de 10h (sortie des appartements) à 17h30 (départ cars)
Une réflexion est en cours. Une bagagerie est mise en place à côté du cinéma, mais le TO n'a pas su gérer les bagages dans cet endroit.
Il n'existe pas d'accord à ce jour, mais un point sera refait avec le TO.

Q/ Point sur le forfait « liberty 3 vallées »
En cas d'achat de l'abonnement, le montant est perçu par la société du lieu d'achat. En revanche il permet d'entrée par n'importe quelle porte des 3 vallées avec remise. Toutefois, pour un abonnement pris aux Menuires, si le client rentre par Courchevel et ne veut skier que sur Courchevel, c'est une journée 3 vallées qui est décomptée.
La SEVABEL étudiera ce qu'il est possible de faire techniquement.

Q/ Point sur la facturation eau et assainissement de Suez
Des tranches de facturation ont été mises en place mais ces tranches ne sont pas prises en compte dans les sous compteurs. Techniquement, il n'est pas possible de le faire.
Cette demande est à étudier.

Q/ Le site de l'office de tourisme des Menuires est très bien et à jour

Q/ Il serait intéressant d'indiquer sur le plan des lieux où l'on trouve des défibrillateurs.
Cette demande est notée.

Q/ Les chemins de randonnées disparaissent au profit des VTT. Les panneaux de randonnées ne sont pas remis à jour. Il y a beaucoup de sentiers VTT identifiés mais il existe des passages communs.

Cette demande sera étudiée.

Q/ le syndic n'a pas relayé l'information sur la tenue de cette rencontre. Est-il possible de convoquer chaque propriétaire ?

Les invitations sont transmises aux syndics et présidents de copropriétés, à charge pour eux de les transmettre aux propriétaires. Il n'est pas possible pour la commune de l'adresser à chacun. Il est précisé que depuis son origine et jusqu'à ce jour, cette réunion est organisée chaque 1er vendredi du mois d'août. Mais le format pourrait changer à l'avenir. Les syndics est présidents de copropriétés en seront alors informés.