

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

HOTEL AVEC SERVICES ASSOCIES

sur le parc d'activités des Massettes à Challes-les-Eaux (73)

// CAHIER DES CHARGES //

**CHAMBÉRY
—
GRAND LAC**

ÉCONOMIE



1. CHAMBERY-GRAND LAC ECONOMIE



Au cœur du sillon alpin, Chambéry–Grand Lac économie assure le développement économique d’un territoire au croisement des axes entre Genève, Lyon, Turin et Grenoble. Il garantit aux entreprises les conditions essentielles à leur réussite : une localisation optimale à 45 minutes de deux aéroports internationaux, la présence de filières d’excellence, une offre foncière et immobilière abondante, une équipe de professionnels qui accompagne les entrepreneurs dans leur projet et un environnement privilégié entre lacs et montagne

En 2018 en France, Chambéry a été classé :

- 1^{er} bassin de vie le plus attractif¹
- 2^{ème} bassin de vie où il fait bon étudier²
- 8^{ème} bassin de vie où il fait bon travailler³
- 12^{ème} bassin de vie où il fait bon entreprendre³

Notre mission : développer le dynamisme économique du territoire

- Etre un point d’entrée pour les entreprises et les institutions qui souhaitent se développer ou s’implanter sur notre territoire pour toutes les questions relatives à l’aménagement, l’implantation, la création et le développement des entreprises ;
- Développer l’attractivité du territoire par une stratégie de marketing territorial, de positionnement des zones et de promotion en prenant part, par exemple, aux salons professionnels de référence tels que le SIMI, en partenariat avec la communauté de communes Cœur de Savoie.

Notre atout : du foncier au cœur du Sillon Alpin

Au cœur du Sillon Alpin, là où le foncier est tellement rare, Chambéry–Grand Lac économie dispose de 140 hectares de fonciers disponibles. Un atout indéniable pour l’attractivité du territoire sur lequel capitaliser et une réponse aux demandes des entreprises.

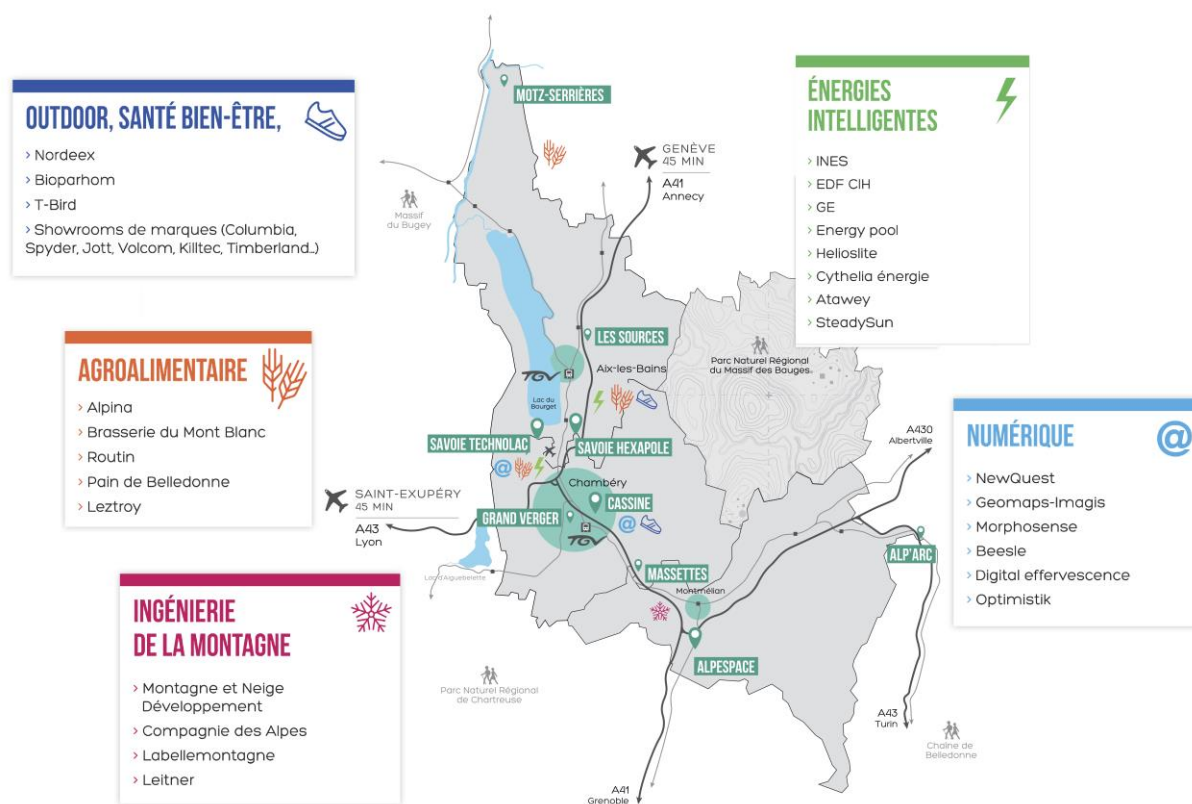
¹ Villes comprises entre 50 000 et 100 000 habitants source : changerdeville.fr

² L’Étudiant 2018-2019, villes moyennes

³ Classements France entière l’Express 2017 et 2018

1.1 Cinq filières d'excellence, moteurs de notre développement

Chambéry-Grand Lac économie compte cinq filières d'excellence, porteuses et innovantes :



L'essor et le développement de **la filière numérique** constitue un objectif prioritaire pour accompagner les mutations actuelles dans tous les secteurs d'activités. Chambéry-Grand Lac économie fédère un écosystème d'acteurs pour animer des actions et porter la dynamique « French Tech in the Alps Chambéry ».

French Tech in the Alps a décroché le label de Capitale French Tech en 2019.



1.2 Chambéry-Grand Lac économie en un clin d'œil

Un dynamisme économique

- **40%** de croissance démographique d'ici 2040 (+97 000)
- **26%** de croissance d'emplois d'ici 2040 (+38 000)
- 80 ha de zones d'activités en projet
- 55 ha de zones d'activités à requalifier

Un territoire facile d'accès

- 40 min de Grenoble
- 1h de Lyon et Genève
- 2h30 de Turin
- 3h de Paris par TGV
- 45 min de deux aéroports internationaux : Lyon et Genève
- Pôle TGV
- Axes autoroutiers (axes Lyon-Grenoble et Turin-Genève)

2. LE CONTEXTE TECHNICO ECONOMIQUE

2.1 Le contexte de l'opération d'hôtellerie et services associés

Le Parc d'activités des Massettes, situé à Challes-les-Eaux au sud de Chambéry, bénéficie d'une excellente accessibilité routière (entrée / sortie sur l'A43 à moins d'une minute).

A moins de 3 minutes du centre-bourg et de ses activités thermales, le site profite d'un panorama exceptionnel sur les montagnes alentours.

Ce parc paysagé accueille l'hôpital privé « Médipôle de Savoie » depuis 2009 (600 professionnels y exercent), la clinique privée du Sermay depuis 2012 (dédiée à l'addictologie).

Une soixantaine d'entreprises sont présentes sur le parc représentant au total près de 1000 personnes.

Sur la partie tertiaire sont implantés des professions libérales notamment médicales, architectes, des sièges sociaux de sociétés et 3 restaurants (1 snack, 1 traditionnel et 1 plus haut de gamme), dont certains sont ouverts le soir.

Deux grands parkings publics (d'environ 150 places chacun), en plus des parkings privés de l'hôpital et de la clinique, sont à la disposition des visiteurs.

Les transports en commun permettent de d'accéder au parc.

On remarque une forte demande pour de l'hôtellerie avec services associés sur cette partie du territoire. C'est pourquoi une parcelle d'environ 2 600 m², dernière parcelle du parc d'activités disponible à l'heure actuelle, est prévue pour accueillir ce type de bâtiment.

2.2 Le contexte urbanistique et réglementaire

La parcelle est située à l'intérieur d'un Zone d'Aménagement Concertée avec un classement en Ue dans le Plan d'Occupation des Sols actuel de la commune de Challes-les-Eaux.

Un plan local d'Urbanisme Intercommunal sera applicable au 1^{er} janvier 2020 (classement en UAt).

Comme sur toute ZAC, la taxe d'aménagement n'est pas appliquée.

Cette parcelle est totalement viabilisée avec l'ensemble des réseaux et voiries livrés en limite de propriété.

Compte-tenu des parkings publics (d'environ 150 places chacun), les parkings privés devront être au maximum en sous-terrain (1 nappe au minimum).

3. LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

3.1 Les données foncières

La référence cadastrale de ce terrain sur la commune de Challes-les-Eaux (Savoie) est le 0 361.

Un cahier des charges de cession de terrain est en vigueur et définit les limites de prestations entre l'aménageur et le constructeur.

3.2 Description du programme

La future construction devra refléter une architecture innovante. L'aspect extérieur du bâtiment sera primordial.

Il s'agit de produire un bâtiment hôtelier capable de répondre à une clientèle diversifiée.

Pour rappel, le parc d'activités (cf. 2.1) accueille des visiteurs liés à la fois aux deux équipements hospitaliers et aux nombreuses professions médicales présentes, mais également en lien avec les autres activités présentes sur le parc.

La dimension touristique est également à prendre en compte du fait de la proximité immédiate avec « la route des stations ».

L'accès direct sur l'autoroute A43 peut générer une importante clientèle « de passage ».

Les services associés à l'hôtel sont un critère déterminant de choix. Ils doivent être ouverts aux salariés du site et peuvent être par exemple de la restauration / bar, fitness, spa, conciergerie, solarium, espace de détente, petite épicerie, etc.

Les propositions devront rester en cohérence avec les besoins du parc.

Toute proposition originale sera la bienvenue.

S'il y a un restaurant, il ne pourra pas dépasser 400m² de surface de plancher.

S'il y a un commerce de détail, il ne pourra pas dépasser 200m² de surface de plancher.

S'il y a une autre activité de services, elle ne pourra pas dépasser 400m² de surface de plancher.

Une demande d'augmentation de cette surface est en cours de demande auprès des services techniques du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Se référer au cahier des charges de cession de terrains pour toute disposition technique et réglementaire détaillée.

Le plan masse proposé devra optimiser tous les flux afin de bien préciser les conditions d'accès et de circulation pour les véhicules légers et les poids lourds, cars de touristes, les stationnements, les déchargements, les bennes à déchets, les parkings salariés et visiteurs. L'emplacement des équipements de collecte des déchets sera défini avec les services de l'agglomération Grand Chambéry.

3.3 La dimension énergétique et environnementale

Les bâtiments afficheront des performances énergétiques au-delà de la RT 2012 pour les bureaux et avec un bon niveau d'isolation et de confort thermique.

Le projet de construction veillera à proposer des solutions avec un faible impact sur l'environnement ou qui utilisent les milieux naturels préexistants.

L'écoulement des eaux pluviales sera maintenu au maximum à ciel ouvert via les fossés ou noues paysagères. Le plan masse du projet explicitera bien ces principes de fonctionnement et d'entretien.

La production d'énergie privilégiera des systèmes collectifs, économe avec un fort rendement de production.

Si le toit est plat, il sera obligatoirement végétalisé ou occupé (toit terrasse, restaurant, etc.), conformément au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

3.4 Clauses d'insertion sociale

Il est demandé au candidat retenu d'insérer des actions d'insertion par l'économie dans la réalisation de ces différents chantiers.

3.5 Montage de l'opération

Il est recherché un promoteur/investisseur en capacité de concevoir, réaliser et livrer le programme.

Dès choix d'un candidat il sera signé un compromis de vente avec conditions suspensives.

L'opérateur retenu élaborera en concertation avec CGLE son programme de construction et le permis de construire sera déposé après validation par les services et les élus de CGLE.

La cession du foncier par CGLE interviendra juste avant le démarrage des travaux. Cette cession pourrait se faire en deux phases selon le plan masse du projet.

3.6 Prix de cession

Le terrain viabilisé sera vendu à 140€/m² HT.

3.7 Calendrier prévisionnel de l'opération

- Décembre 2020 : diffusion de l'appel à manifestation d'intérêt
- Février 2020 : remise des dossiers AMI
- Mai 2020 : Jury auditionnant les candidats
- Automne 2020 : dépôt du PC
- Printemps 2021 : démarrage des travaux

4. CANDIDATURE ET OFFRE

Les candidatures devront être communiquées à Chambéry-Grand Lac économie pour le 13/03/2020 11h30.