

**APPEL A MANIFESTATION D'INTERET**

**HOTELLERIE**  
**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 montagnes.

## **Notre mission : développer le dynamisme économique du territoire**

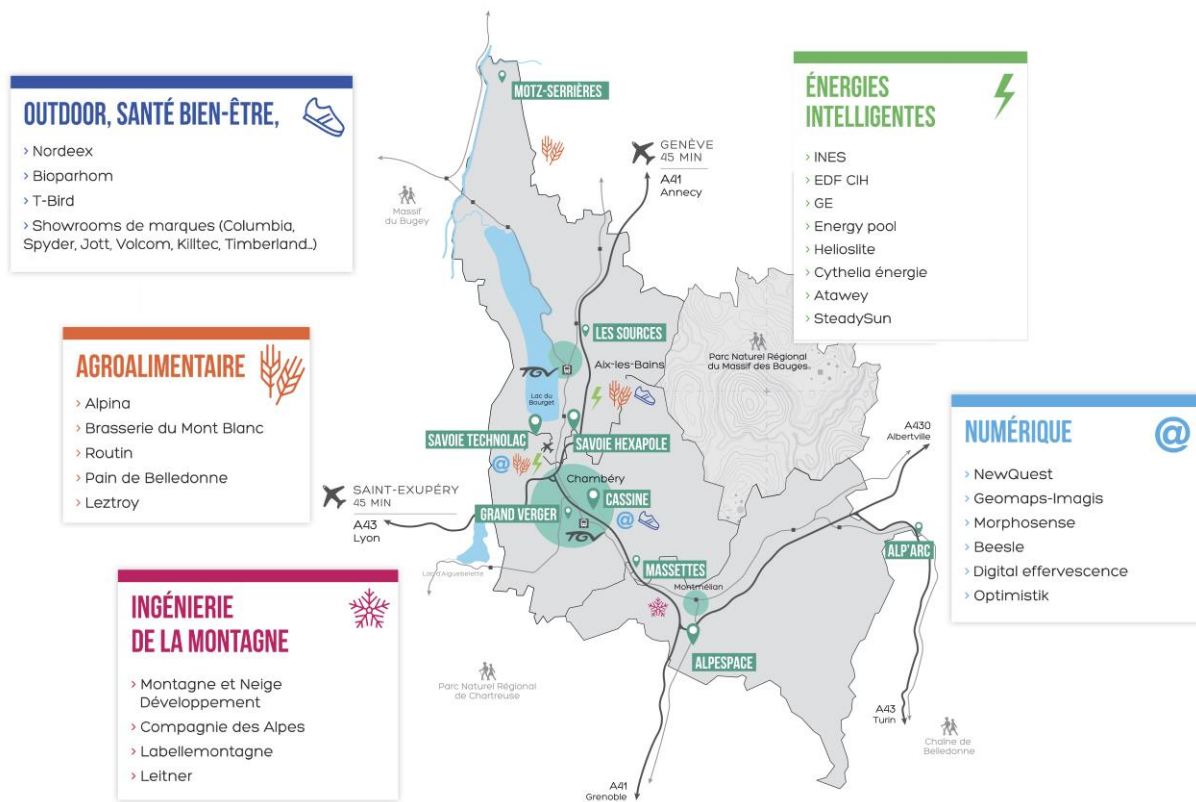
- Être un point d'entrée pour les entreprises et les institutions qui souhaitent se développer ou s'implanter sur notre territoire pour toutes les questions relatives à l'aménagement, l'implantation, la création et le développement des entreprises ;
- Développer l'attractivité du territoire par une stratégie 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 100 hectares de fonciers disponibles. Un atout indéniable pour l'attractivité du territoire sur lequel capitaliser et une réponse aux demandes des entreprises.

## 1.1 Cinq filières d'excellence, moteurs de notre développement

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



## 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, paramédicales, métiers du bâtiment, des sièges sociaux de sociétés et 2 restaurants (1 snack, 1 traditionnel), 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 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 m<sup>2</sup>, dernière parcelle du parc d'activités disponible à l'heure actuelle, est prévue pour accueillir ce type de bâtiment.

Il est à noter qu'une extension du site dénommée « Massettes 2 » est prévue à court terme sur un foncier de 12 000 m<sup>2</sup> situé entre le lycée du Granier et le parc actuel des Massettes.

### 2.2 Le contexte urbanistique et réglementaire

La parcelle est classée UAt (zone urbaine d'activités tertiaires) dans le plan local d'Urbanisme Intercommunal HD de Grand Chambéry (téléchargeable sur le site « géoportail urbanisme »).

Comme sur toute ZAC, la part communale de 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 O 361.

Un cahier des charges de cession de terrain en vigueur et modifié le 22/09/2021 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, paramédicales présentes, mais également en lien avec les autres activités économiques présentes sur le parc d'activités.

La dimension touristique est également à prendre en compte du fait de la proximité immédiate avec « la route des stations » ainsi qu'avec l'activité thermale de la ville de Challes les Eaux.

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, solarium, espace de détente, etc.

*Pour information, un projet de centre fitness/bien être est en cours d'étude sur une parcelle à proximité.*

Les propositions d'hôtellerie et de services associés devront rester en cohérence avec les besoins du parc.

S'il y a un restaurant, il ne pourra pas dépasser 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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.

L'accès à la parcelle est en cours de réflexion afin d'apporter des modifications et de fluidifier la desserte de la parcelle O 361.

## **3.3 La dimension énergétique et environnementale**

Les bâtiments afficheront des performances énergétiques en cohérence avec la RE 2020.

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

Le projet s'inscrit dans une logique de bâtiment à énergie positive et de bilan carbone optimisé (label E+ C-).

La production d'énergie privilégiera des systèmes collectifs, économes avec un fort rendement de production et limitant également le rejet d'air chaud.

La production d'énergie photovoltaïque est demandée sur les toitures ou en brise soleil. Le dimensionnement de la structure du bâtiment intègrera l'intégration des panneaux photovoltaïques.

Le promoteur indiquera le montage financier retenu pour l'investissement et l'exploitation de la future centrale photovoltaïque. L'autoconsommation est aussi souhaitée à l'échelle de l'immeuble et/ou pour alimenter des bornes de recharge électriques.

En matière de traitement des abords de la future copropriété, les clôtures seront interdites et il sera préféré des solutions de type noues paysagères ou merlons anti-intrusion. Une barrière régulant les accès avec vidéo surveillance pourra être installée sur les entrées/sorties du site.

L'écoulement des eaux pluviales sera maintenu au maximum à ciel ouvert via les fossés ou noues paysagères. L'infiltration à la parcelle sera aussi utilisée le mieux possible sur l'ensemble du tènement. Le plan masse du projet explicitera bien ces principes de fonctionnement et d'entretien.

Les parkings véhicules légers seront traités en revêtement de surface limitant l'imperméabilisation des sols (matériaux type evergreen, ecogreen, etc.). Les parkings pourront être équipés d'ombrières photovoltaïques alimentant des bornes de recharge électrique.

### **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 une promesse 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 200 €/m<sup>2</sup> HT/SDP avec une densité minimale de 100% de la superficie de la parcelle.

### **3.7 Calendrier prévisionnel de l'opération**

- Avril 2022 : diffusion de l'appel à manifestation d'intérêt
- Juillet 2022 : remise des dossiers AMI
- Septembre 2022 : Jury auditionnant les candidats et choix du lauréat
- Janvier 2023 : dépôt du PC
- Fin 2023 : démarrage des travaux

## **4. CANDIDATURE ET OFFRE**

Les candidatures devront être communiquées à Chambéry-Grand Lac économie pour le 25/07/2022 à 11h30.