

Appel à projets

Version 01 – Décembre 2021

Installation d'activités dédiées à des activités culturelles et de loisirs sur la communauté de communes Cœur de Maurienne Arvan



Propositions à transmettre pour le 18 février 2022 à 12 heures.



Table des matières

I	Présentation du projet	3
II	Objectifs et activités potentielles développées	8
III	Objet et déroulement de l'appel à projets.....	9
IV	Modalités de présentation des manifestations d'intérêt	9
V	Dépôts des propositions et calendrier	9
VI	Informations complémentaires.....	9
VII	Annexes	10



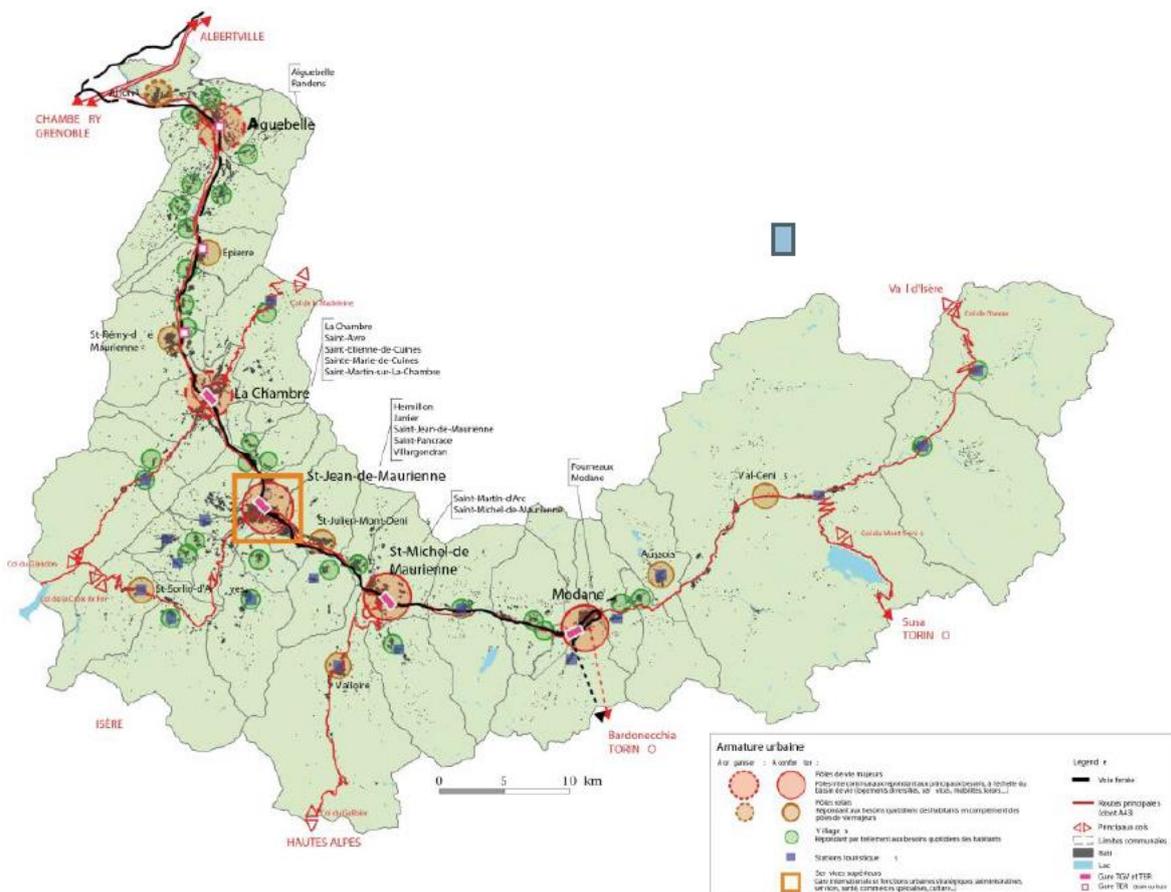
I Un territoire en pleine mutation

I.1 Evolution et situation du territoire

Aujourd'hui, Saint-Jean-de-Maurienne est pleinement engagée dans une politique volontariste de revitalisation à l'échelle d'enjeux strictement communaux mais également à ceux de son intercommunalité mais aussi à ceux de la vallée du fait de sa position de ville centre telle que définit dans le SCoT (carte n°1).

Son histoire et son mode de développement économique en font le cœur d'une vallée atypique qui a su concilier développement industriel, notamment autour de l'aluminium, et développement touristique avec les stations de ski et maintenant la montée en puissance des activités « vélo ».

Par ailleurs, elle bénéficie aujourd'hui du chantier de construction de la nouvelle ligne ferroviaire Lyon Turin (le 5^{ème} plus grand chantier au monde) qui confortera son ouverture à l'international.



Carte 1 : Saint-Jean-de-Maurienne, capitale de la vallée de Maurienne (source : SCoT de la Maurienne)

La Maurienne a passé son point bas pour un territoire de 43 000 habitants et sa ville centre de près de 8 000, et est reparti dans un essor établi sur les bases d'un mouvement de retour aux villes moyennes et d'une politique d'attractivité engagée. Cette politique va être accompagnée sur le long terme par un accompagnement massif de l'Etat et des collectivités financeurs dans le cadre d'un programme de revitalisation, mais aussi par des investissements privés saisissant les opportunités qui se font jour.

Cela concerne l'habitat, marqué par l'habitat collectif, et qui se tourne vers de nouveaux modèles dans le cadre du Programme Local de l'Habitat.

Les zones d'activités industrielles, tertiaires et commerciales seront bientôt saturées, et le commerce de centre-bourg dit : « de proximité » doit être redynamisé pour rester attractif.

La 3CMA a déjà engagée la création de deux nouvelles zones d'activités fortement demandées, et à engager un travail de fond pour la redynamisation commerciale du centre-bourg.

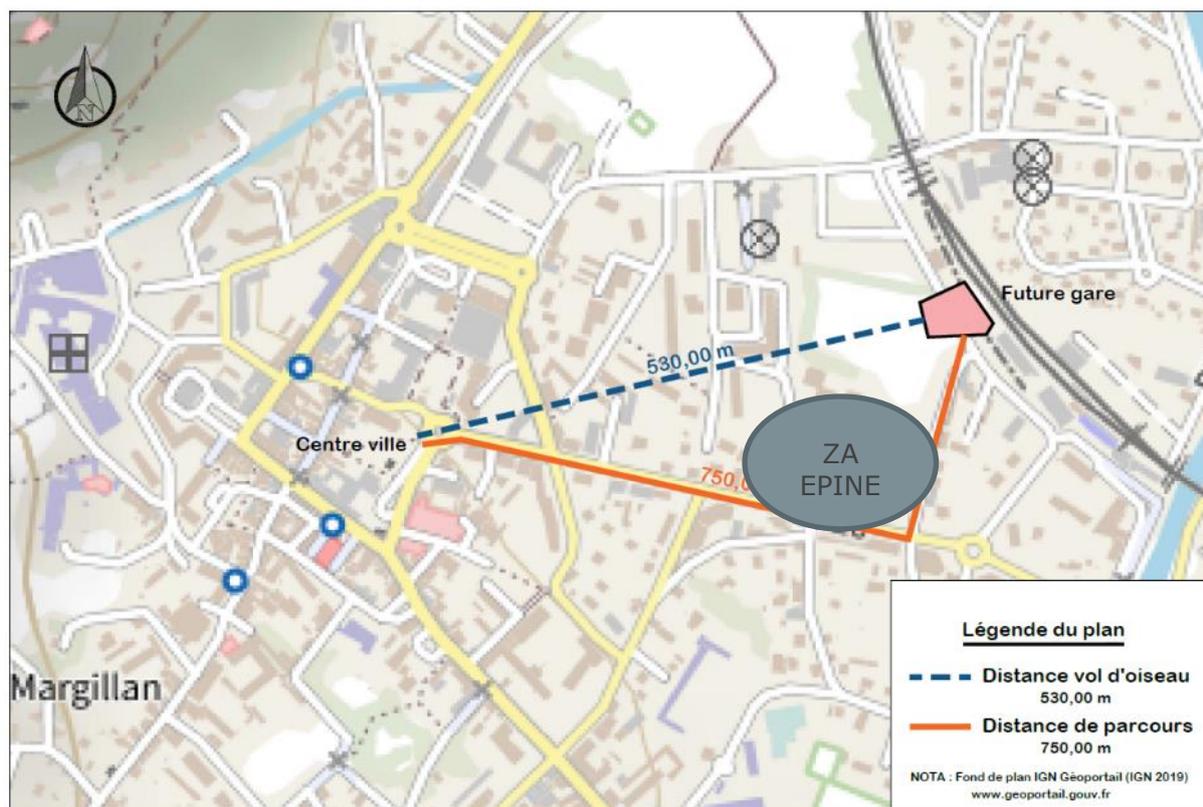
Concernant l'accessibilité et les mobilités, des efforts ont été réalisés par les collectivités. Une offre de transport en commun existe mais le lien avec la future gare et les stations d'hiver pourrait être amélioré. Les bâtiments publics n'ont pas encore tous été rendus accessibles et une réflexion est engagée. La place du piéton au sein du réseau viaire a été redéployé vers des espaces supports de déambulation et de rencontres.

Les actions menées sur les espaces publics pourraient générer un effet d'entraînement, car ils impactent l'ensemble des leviers permettant d'agir sur l'attractivité du territoire : l'habitat, le commerce, le patrimoine, etc.

Aux problématiques posées précédemment s'en rajoute une, majeure, pour la commune de Saint-Jean-de-Maurienne : la liaison ferroviaire européenne Transalpine Lyon-Turin. La mise en œuvre du chantier et la réalisation d'une future gare internationale, conçue comme un véritable pôle d'échange multimodal, vont bousculer la trame urbaine et son fonctionnement. Ce futur espace, stratégique dans la mesure où il portera de nombreux flux touristiques notamment vers les stations de la vallée, est déterminant pour l'aménagement des autres quartiers de la ville, déterminant dans la gestion future des mobilités, dans l'optimisation des retombées économiques liées à cette fréquentation et dans l'organisation de l'habitat.

La carte ci-dessous montre que la future gare sera à 750 mètres du centre-ville de Saint-Jean-de-Maurienne (10 minutes pour un piéton). Cette modalité doit être interrogée comme un attribut de la centralité (carte n°2) et donner une valeur urbaine à la gare. Cela appelle à placer dès aujourd'hui la future gare au cœur de la stratégie territoriale et de ne pas développer le centre-ville en « tournant le dos » à celle-ci. La stratégie doit permettre de définir des priorités partagées en termes d'espaces publics aux abords, de stationnements, de stratégie foncière, de la qualité des cheminements, de la diversité des fonctions urbaines ou encore de la qualité architecturale de ces lieux. Cela appelle ainsi à traiter la gare comme un élément clef de la trame du fonctionnement urbain en l'intégrant pleinement aux différentes stratégies (PVD et mise en œuvre du PLUI-HD).

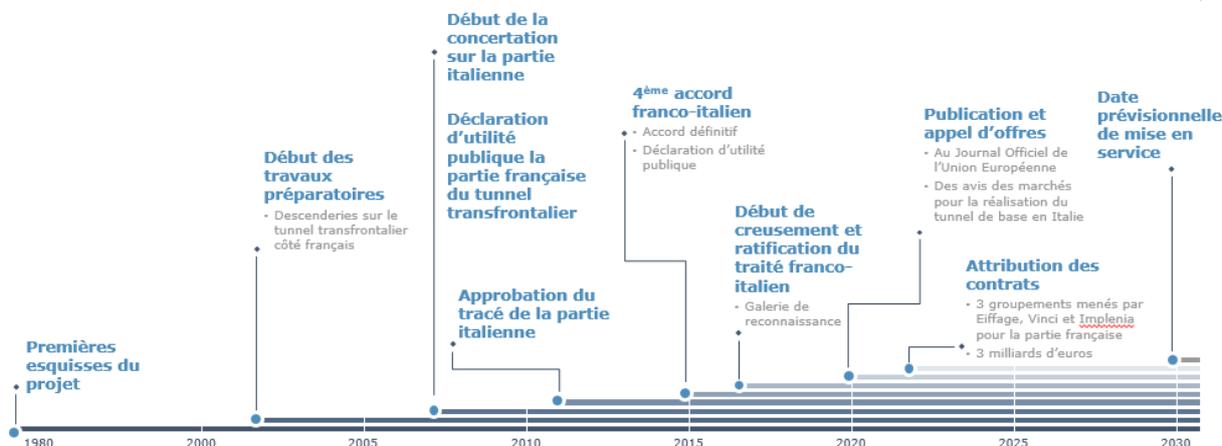




Carte 2 : Distance entre la future gare de Saint-Jean-de-Maurienne : la nodalité interroge la centralité

Au-delà de l'impact en termes d'aménagement urbain, le déploiement de ce chantier appelle de la commune et de l'EPCI des réponses quant à l'accueil des salariés, parfois de leur famille et du chantier lui-même. Il s'agit là d'une véritable opportunité pour la redynamisation de son territoire à la condition que celui-ci s'organise pour anticiper la montée en puissance du chantier et optimiser les retombées. Cette ambition de revitalisation du centre bourg doit s'appuyer sur cette opportunité pour conforter durablement Saint-Jean-de-Maurienne dans sa fonction de capitale de la vallée.

employeur de la Maurienne. Lors du démarrage des travaux de percement et plus tard de la construction de la gare TGV, il est attendu plus de 2000 ouvriers sur le chantier.



I.2 La zone de l'épine : une zone d'activité à la croisée des chemins

Certaine du potentiel de développement de son territoire, la communauté de communes Cœur de Maurienne Arvan (ci-après « la 3CMA ») souhaite lancer un projet d'aménagement de son territoire afin de diversifier son économie. Ce projet s'appuie sur la possibilité de développement d'activités complémentaires adaptées à un tourisme quatre saisons afin d'assurer un rehaussement qualitatif de son territoire par le biais de l'intervention d'investisseurs privés.

L'aménagement de la zone de centre de ville dite de l'épine (ci-après « la Zone ») s'inscrit dans cette démarche et doit à terme regrouper certaines activités orientées vers des usages de loisirs et culturelles à déterminer. Cette zone est idéalement située à proximité du centre-ville de Saint Jean de Maurienne et de la gare TGV.

Elle sera traversée par les cheminements doux qui relieront la gare internationale et le centre-ville. Elle sera un lieu de passage et de halte à la demi-journée des dizaines de milliers de touristes fréquentant la gare durant la saison touristique.

Elle est bordée par l'avenue Henri FALCOZ, qui est la dorsale viaire de la Ville, reliant le centre-Ville à la zone d'activités et de commerce.

Elle est située dans le centre urbanisé, et est située à proximité du Grand Parking souterrain de la Ville.

C'est en ce sens que la communauté de communes a souhaité, avant tout recours à une procédure formalisée et dans un souci de co-construction du futur projet qui sera développé sur son territoire, amorcer les échanges avec d'éventuels soumissionnaires par l'intermédiaire du présent Appel à projets.

La 3CMA considère le développement de ces activités comme primordial pour le maintien d'une vie touristique tout au long de l'année mais également dans la dynamisation de la 3CMA afin de créer une émulation constante annuellement.

Un rapport de diagnostic stratégique territorial a été réalisé en 2019 et est disponible en annexe.

Quelques données de flux pour les investisseurs potentiels :

- Fréquentation moyenne journalière des axes routiers traversant Saint-Jean de Maurienne (RD, autoroute) : environ 20 000 véhicules/jours. Doublement sur les WE en saison.



- Fréquentation annuelle de la Gare avant travaux Lyon Turin : 400 000 passages

II Objectifs et activités potentielles développées

La Zone, d'une superficie de plus de 10 000 m², se situe en centre-ville de la commune de Saint Jean de Maurienne et offre un potentiel d'attractivité important. La gestion du projet a été considérée comme relevant de la compétence de la 3CMA qui étudie en parallèle du présent AMI les modalités d'aménagement de la Zone ; modalités qui seront arrêtées à la suite de la réception des propositions et de la détermination de l'équilibre économique.

Ainsi, le présent AMI vise à déterminer les activités au sein de la Zone et les conditions économiques et juridiques de ce développement.

Etant précisé que certaines préconisations pour des éventuels ouvrages à réaliser et/ou le développement de futures activités devront être respectées par les soumissionnaires :

- Respect de prescriptions urbanistiques fortes ;
- Inscription dans une démarche de développement « 4 saisons » de la Communauté de Communes ;
- Intégration de l'exploitation développée aux produits touristiques actuels existants avec potentiellement des synergies à envisager avec les acteurs du territoire ;
- Faible impact environnemental ;
- Maintien de l'activité et de l'attractivité pour un public local permanent et touristique.

La communauté de Communes Cœur de Maurienne Arvan souhaite étudier la possibilité d'installation de plusieurs équipements / activités sur la Zone dans la thématique des activités de loisirs, sportives et culturelles quatre saisons notamment :

- Activités sportives d'intérieur (escalade, trampoline, ...) ;
- Activités de jeux en salle (escape game, lasergame, bowling, salle de jeux, ...)
- Activités culturelles (musées, complexe cinématographique, ... ;
- Activités de restauration (brasserie, ...).

A noter qu'il est d'ores et déjà envisagé d'installer un espace de stationnement qui sera intégré en fonction de l'équilibre de l'opération soit en surface soit en ouvrage. Il sera idéalement mutualisé entre les différents usages de la zone.

L'installation de ces activités s'inscrit dans une volonté de la communauté de communes de renforcer son attractivité tant sur le plan touristique qu'en termes d'employabilité toute l'année.

Les soumissionnaires devront donc présenter des propositions en adéquation avec les destinations présentées ci-dessus et détailler l'intégration de leur proposition dans le projet de la Zone notamment

- S'il envisage soit de réaliser soit d'acquérir soit de louer les équipements nécessaires à l'activité ;
- S'il souhaite assurer l'occupation du foncier par un système de bail ou par l'acquisition pure et simple du foncier.

Les soumissionnaires qui ne seraient pas sélectionnés *in fine* pour le projet de l'Épine pourront se voir proposés une solution alternative d'installation sur le territoire.



III Objet et déroulement de l'appel à projets

Le présent appel à projets présente plusieurs objectifs :

- Arrêter le montage juridique et financier le plus adéquat en vue de la réalisation du projet ;
- Dimensionner le projet afin de déterminer l'équilibre économique du projet d'aménagement de la zone et rechercher d'éventuels investisseurs ;
- Permettre la structuration de la future procédure en respectant la confidentialité des propositions reçues en vertu du secret des affaires ;
- Déterminer les conditions économiques et financières nécessaires à la bancabilité du projet.

Afin de déterminer le montage juridique et financier le plus judicieux, la collectivité pourra organiser un ou plusieurs entretiens avec chaque soumissionnaire ayant répondu à l'AMI qui seront invités à l'issue de cette réunion à rédiger un compte-rendu.

IV Modalités de présentation des projets

Les projets seront présentés en français.

Elles comprendront les informations suivantes :

- Nom, qualité, références et coordonnées de l'auteur de la réponse ;
- Une note contenant la description, les conditions et les modalités de mise en œuvre du montage juridique proposé (bail, cession, ...) ;
- Une note décrivant les caractéristiques du projet présenté, les modalités d'exploitation et le mode de financement proposé pour les potentiels investissements et les principaux aspects économiques concernant l'exploitation du concept présenté ;
- Les cadres financiers joints en annexe, reflétant les grands équilibres économiques et financiers du projet ainsi que le compte d'exploitation prévisionnel du soumissionnaire.

V Dépôts des propositions et calendrier

Les propositions seront à envoyer à :

- Soit par format électronique à l'adresse suivante : patrick.soyer@3cma73.com

- Soit par voie postale à l'adresse suivante :
Communauté de Communes Cœur de Maurienne Arvan
Ancien Évêché
Place de la Cathédrale
73300 Saint-Jean-de-Maurienne

VI Informations complémentaires

Pour toute information complémentaire concernant cet appel à projets, vous pouvez contacter : **Patrick SOYER**, patrick.soyer@3cma73.com, Tel 06 28 92 05 84.



VII Annexes

Annexe 1 : cadres financiers à remplir

Annexe 2 : Estimation prévisionnelle des travaux

Annexe 3 : Diagnostic stratégique territorial du Pays de Maurienne

Annexe 4 : L'essentiel du contrat de territoire Maurienne

Annexe 5 : Evaluation socio-économique du Grand Chantier Lyon-Turin

Annexe 6 : documents urbanistiques

