

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

En application de l'article L2122-1-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques

Projet de développement immobilier des secteurs de Montgalgan et de la Combe du Colombier



TABLE DES MATIÈRES

I - Préambule.....	3
II - Le contexte.....	5
III - Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt.....	8
IV - Objectifs opérationnels attendus et obligations générales.....	9
V - Contenu des manifestations d'intérêt et modalités d'examen.....	10
VI - Conditions d'acquisition et conditions suspensives.....	11
VII - Dépôt des manifestations d'intérêts et durée.....	12
VIII - Annexes.....	13

I - Préambule

La Ville de Moûtiers souhaite identifier des opérateurs immobiliers en capacité de concevoir et de porter une opération de logements sur les secteurs de Montgalgan et de la Combe du Colombier, conformément aux orientations définies par le Plan Local d'Urbanisme (PLU), et notamment par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicable à ce territoire.

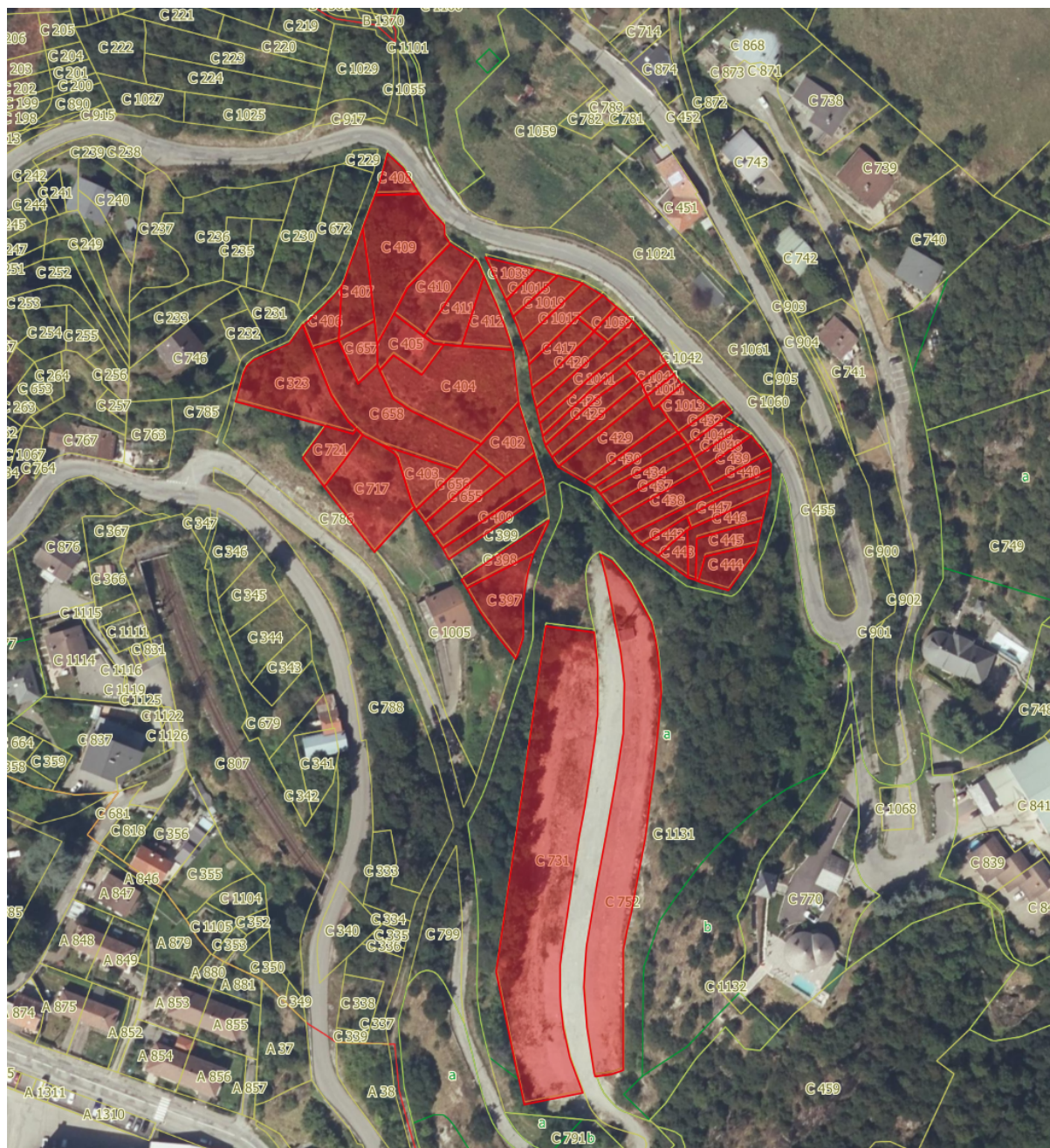
Cette démarche s'inscrit dans la stratégie de développement et de revitalisation engagée par la commune. Pôle de services structurant à l'échelle de la Communauté de communes Cœur de Tarentaise, Moûtiers concentre une offre d'équipements, de commerces et de services essentielle au fonctionnement du territoire, y compris pour les stations touristiques environnantes. Dans ce contexte, le développement d'une offre de logements diversifiée constitue un enjeu majeur afin d'accompagner l'attractivité du territoire, de favoriser l'installation de nouveaux ménages et de répondre aux besoins des actifs.

Depuis 2021, la commune est engagée dans le programme Petites Villes de Demain (PVD), qui vise à améliorer les conditions de vie des habitants, renforcer l'attractivité des territoires et accompagner les élus des communes de moins de 20 000 habitants et leurs intercommunalités dans leurs projets de revitalisation.

Dans ce cadre, la commune a signé une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), constituant sa feuille de route opérationnelle en matière de revitalisation. D'une durée de six ans (2020-2026), cette convention vise à renforcer les fonctions de centralité de Moûtiers, améliorer le cadre de vie des habitants et accompagner la transition écologique du territoire. L'aménagement des secteurs de Montgalgan et de la Combe du Colombier constitue l'une des actions prioritaires inscrites dans l'axe 1 de l'ORT (***annexe n°1***).

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2030 de la Communauté de communes Cœur de Tarentaise, approuvé le 26 mars 2024, fixe pour la commune de Moûtiers un objectif de production de 149 logements neufs sur la période 2024-2030, soit environ 25 logements par an. Il souligne également la nécessité de favoriser l'accession à la propriété, de lutter contre la vacance des logements et d'améliorer la qualité du parc existant.

Le présent appel à manifestation d'intérêt s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain engagée par la commune depuis plusieurs années, en partenariat avec l'OPAC de Savoie et l'Établissement Public Foncier Local (EPFL). Le périmètre concerné, comprenant les secteurs de Montgalgan et de la Combe du Colombier, représente une emprise foncière globale d'environ 2,18 hectares et fait actuellement l'objet d'un portage foncier par l'EPFL (***annexe n°2***).



Tènement concerné par le portage foncier mené par l'EPFL

Le projet objet du présent appel à manifestation d'intérêt participe directement à l'atteinte de ces objectifs. Il a vocation à proposer une opération immobilière de qualité, respectueuse des orientations d'aménagement de la commune, répondant aux enjeux de mixité résidentielle, d'intégration paysagère et de qualité urbaine.

II - Le contexte

Capitale historique de la Tarentaise, située à 1h00 de Chambéry, 1h20 d'Annecy et à 1h50 de Lyon-Saint-Exupéry, la ville de Moûtiers est une commune de 3 884 habitants (population totale INSEE 2025), implantée au cœur du massif alpin dans le département de la Savoie. Elle s'étend sur une superficie d'environ 3,16 km².

Véritable porte d'entrée des stations de ski, la ville de Moûtiers est un pôle de services et de centralité à l'échelle de la vallée de la Tarentaise. La commune dispose d'un centre-bourg dynamique et attractif regroupant environ 650 entreprises. Sa position stratégique, au point de confluence des vallées, est renforcée par la présence d'une gare ferroviaire et d'une gare routière permettant de desservir les principales stations de ski françaises telles que Les Menuires, Val Thorens, Courchevel ou encore La Plagne. Chaque année, plus de 400 000 voyageurs transitent ainsi par les infrastructures ferroviaires et routières de la commune.



La ville de Moûtiers exerce un rayonnement intercommunal majeur et constitue un pôle structurant pour les habitants du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Moûtiers, approuvé le 12 juin 2018 et modifié dernièrement le 20 octobre 2025, identifie les secteurs de Montgalgan et de la Combe du Colombier comme des sites à enjeux pour le développement urbain de la commune.

Cette ambition est traduite par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur d'aménagement valant règlement « *Côteau de la Renaissance* » (**annexe n°3**), portant sur les secteurs Montgalgan et de la Combe du Colombier, respectivement classés en zone UA et en zone Uoap.



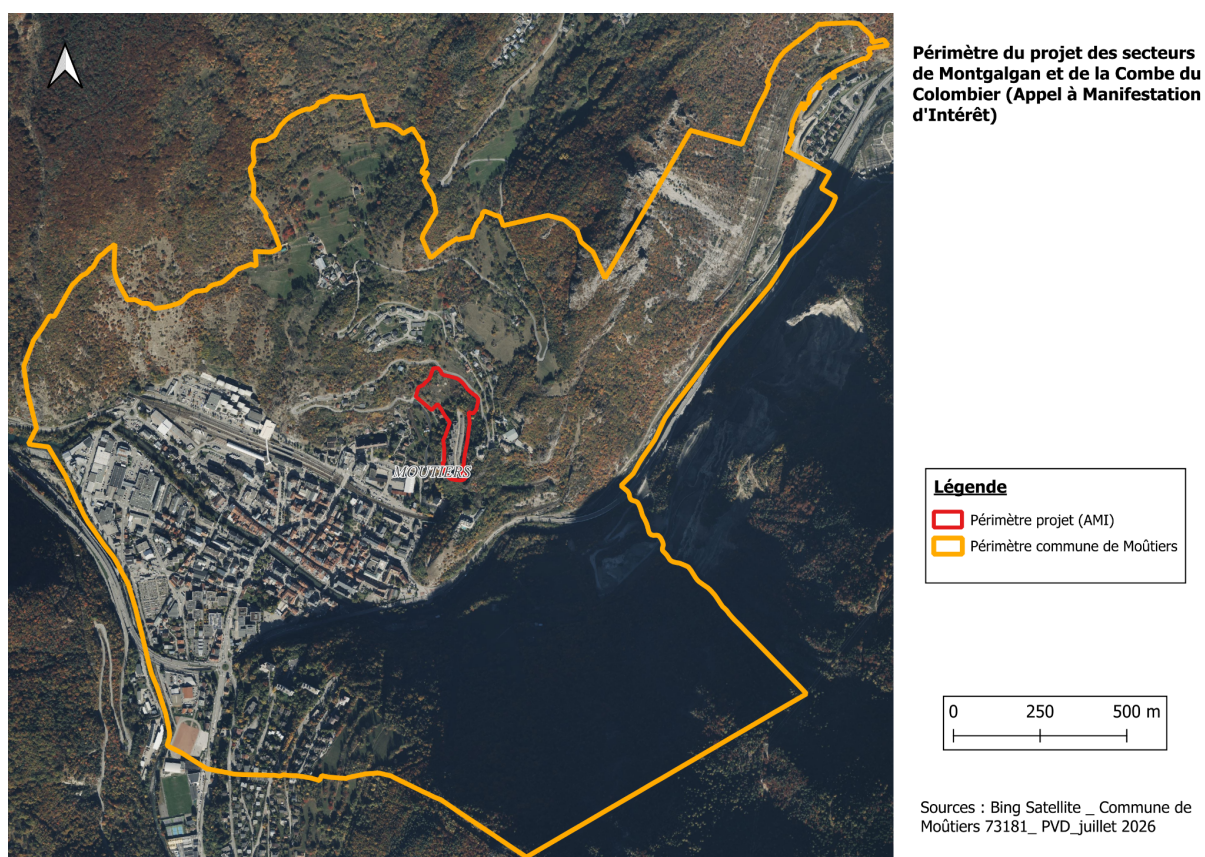
Graphique de l'OAP de secteur d'aménagement valant règlement - Côteau de la Renaissance

Circulation et déplacement	
	Voirie principale
	Double sens circulé
	Raquette de retournement
	Stationnements
	Cheminements de randonnée existant à préserver
	Accès/Sortie au parking souterrain
Vocation de l'espace	
	Jardin de biodiversité
	Aire de jeux
Paysage	
	Zone naturelle à préserver (forêt et falaise)
	Zone végétalisée
	Percées paysagères
	Espace de rétention des eaux pluviales
Caractéristique du bâti	
	Habitats collectifs : R+3 avec toit terrasse
	Habitat partagé : R+1 avec toit terrasse

Légende de la partie Graphique de l'OAP de secteur d'aménagement valant règlement - Côteau de la Renaissance

Le quartier de Montgalgan, historiquement dédié au logement social, accueillait 80 logements gérés par l'OPAC de Savoie. Bénéficiant d'une situation privilégiée, en retrait du cœur de ville et offrant un cadre résidentiel paisible, le secteur présente aujourd'hui un potentiel de renouvellement urbain particulièrement intéressant.

Dans un contexte de rareté du foncier disponible sur la commune, la valorisation de ce site stratégique constitue une réelle opportunité pour accompagner le développement de Moûtiers. Ses qualités intrinsèques – vues dégagées sur les massifs environnants, bon ensoleillement, environnement résidentiel et proximité immédiate des services et équipements du centre-ville – en font un secteur à fort potentiel.



Localisation des secteurs de Montgalgan et de la Combe du Colombier - niveau communal

La ville de Moûtiers souhaite aujourd'hui engager une nouvelle phase de transformation de ces secteurs, poursuivant deux objectifs principaux :

- 1. Requalifier et valoriser la friche urbaine de Montgalgan**, en permettant la reconversion d'un site stratégique au cœur de la commune ;
- 2. Développer et diversifier l'offre de logements privés**, afin de renforcer l'attractivité résidentielle de Moûtiers.

Le projet a vocation à répondre prioritairement aux besoins résidentiels des actifs travaillant sur le bassin d'emploi de Moûtiers et dans les domaines skiables environnants.

Les prescriptions urbanistiques applicables au projet sont jointes à l'***annexe n°5***.

III - Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objet d'identifier des opérateurs immobiliers en capacité de concevoir et de porter une opération de promotion immobilière sur le secteur de Montgalgan. Le secteur voisin de la Combe du Colombier pouvant être intégré au projet lorsque sa prise en compte en renforce la cohérence d'ensemble.

Depuis 2019, le site est entièrement vacant, à la suite du relogement des habitants et de la démolition des anciens logements sociaux de l'OPAC de Savoie. Les bâtiments déconstruits, le terrain a fait l'objet des interventions nécessaires à sa remise en état, notamment en matière de désamiantage et de dépollution. Désormais libre de toute occupation, le site est propice à l'accueil d'un nouveau projet de promotion immobilière et constitue une opportunité foncière majeure pour le développement d'un programme résidentiel.

À travers le présent appel à manifestation, les opérateurs sont invités à proposer un projet techniquement, architecturalement et économiquement viable, permettant la réalisation d'une opération résidentielle ambitieuse sur Montgalgan, avec la possibilité d'intégrer la Combe du Colombier lorsque cela contribue à la cohérence d'ensemble du projet.

Le projet proposé devra répondre aux objectifs suivants :

- **Participer au renouvellement urbain des deux secteurs**, en assurant la requalification d'une ancienne emprise dédiée au logement social.
- **Développer une offre résidentielle diversifiée et qualitative**, répondant aux besoins identifiés sur le territoire, notamment en matière d'accession à la propriété et d'accueil de ménages disposant d'une certaine autonomie dans leurs déplacements ;
- **Assurer une insertion harmonieuse du projet dans son environnement**, en tenant compte des caractéristiques paysagères du site, de sa topographie, des vues sur les montagnes environnantes et de la proximité du centre-ville ;
- **Proposer une qualité architecturale ambitieuse**, intégrant la qualité des logements, des espaces extérieurs, des cheminements et des aménagements associés ;
- **Contribuer au renforcement de l'attractivité résidentielle de Moûtiers**, en participant aux objectifs de production de logements fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2030 de la Communauté de communes Cœur de Tarentaise.

L'opérateur retenu devra ainsi démontrer sa capacité à porter une opération répondant aux ambitions de la commune, conciliant faisabilité économique, qualité urbaine et objectifs de développement territorial.

IV - Objectifs opérationnels attendus et obligations générales

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objet de recueillir des propositions permettant d'apprécier la capacité des opérateurs à concevoir et à porter une opération de promotion immobilière sur les secteurs de Montgalgan et, le cas échéant, de la Combe du Colombier.

1- Les objectifs opérationnels :

Les projets présentés devront notamment répondre aux objectifs suivants :

- s'inscrire dans les orientations et prescriptions définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « *Coteau de la Renaissance* » et proposer une programmation de logements adaptée aux besoins du territoire ;
- assurer une insertion urbaine, architecturale, paysagère et environnementale de qualité ;
- prendre en compte les enjeux de transition écologique, de sobriété foncière et de performance environnementale ;
- démontrer la faisabilité technique, économique et opérationnelle du projet.

2 - Objectifs poursuivis par la commune et attentes à l'égard des opérateurs :

L'opérateur manifestant son intérêt est invité à :

- Présenter les grandes caractéristiques du projet envisagé ;
- Démontrer ses capacités techniques, financières et opérationnelles à conduire une opération de cette nature ;
- Préciser les conditions dans lesquelles il envisage le portage et la réalisation de l'opération ;
- Exposer les principales hypothèses de calendrier et de montage de l'opération ;
- Prendre en compte les contraintes réglementaires et les orientations applicables au site ;

V - Contenu des manifestations d'intérêt et modalités d'examen

Ce dossier pourra comprendre les éléments suivants :

- une présentation de l'opérateur (structure, coordonnées, organisation, composition de l'équipe projet et partenaires éventuels) ;
- une présentation des références de l'opérateur, notamment en matière d'opérations de promotion immobilière, de renouvellement urbain ou de projets présentant des caractéristiques similaires ;
- une note d'intention présentant les grandes orientations du projet envisagé, son inscription dans les objectifs poursuivis par la commune, ainsi que les principaux partis pris urbains, architecturaux, paysagers et environnementaux ;
- un plan-masse et une présentation de la granulométrie prévisionnelle du projet ;
- une première approche du montage opérationnel
- une présentation des principes économiques et financiers envisagés, permettant d'apprécier la faisabilité de l'opération ;
- une offre financière pour l'acquisition du foncier, ainsi que les conditions associées ;
- un planning opérationnel détaillé.

Les propositions reçues dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt feront l'objet d'une analyse au regard des critères définis ci-après.

La sélection des candidats s'effectuera sur la base des critères suivants :

- la qualité et la pertinence du projet proposé au regard des orientations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales définies par la Commune et des dispositions de l'OAP « Coteau de la Renaissance » : 40 points ;
- la qualité et la cohérence du programme immobilier proposé, notamment au regard de sa programmation, de sa mixité, de son insertion dans le site et de sa contribution aux objectifs de requalification du secteur : 20 points ;
- la capacité du candidat à assurer la conception, le financement et la réalisation de l'opération, ainsi que la pertinence du calendrier prévisionnel proposé : 20 points ;
- les conditions financières de l'acquisition du foncier, comprenant notamment le prix d'acquisition proposé : 20 points.

La note finale sera établie sur un total de 100 points, répartis entre une note technique, à hauteur de 70 %, et une note financière, à hauteur de 30 %.

La Commune se réserve également la possibilité de ne pas donner suite au présent appel à manifestation d'intérêt, notamment si aucune proposition ne répond de manière satisfaisante aux objectifs et orientations définis dans le présent document.

La commune pourra solliciter tout complément d'information qu'elle estimera utile et engager des échanges avec un ou plusieurs opérateurs afin de préciser leur proposition. Ces échanges ne valent ni engagement de la commune, ni attribution.

VI - Conditions d'acquisition et conditions suspensives

Les candidats devront préciser, dans leur proposition, les modalités et conditions selon lesquelles ils envisagent l'acquisition des emprises foncières nécessaires à la réalisation de leur projet.

À ce titre, ils indiqueront notamment :

- le périmètre foncier concerné par leur proposition ;
- le prix d'acquisition proposé et, le cas échéant, les modalités de détermination de celui-ci ;
- les modalités et le calendrier prévisionnel d'acquisition du foncier ;
- les éventuelles conditions particulières attachées à l'acquisition et à la réalisation de l'opération.

Les manifestations d'intérêt devront également identifier et détailler les conditions suspensives qu'ils estiment nécessaires à la réalisation de leur projet et qu'ils souhaiteraient voir figurer dans la promesse de vente ou tout autre document contractuel relatif à la cession du foncier.

Le présent document ne constitue ni une procédure de passation d'un contrat relevant de la commande publique, ni un engagement de la commune de conclure un contrat ou de céder les emprises foncières concernées.

Le cas échéant, la réalisation du projet pourra donner lieu à la conclusion des actes juridiques nécessaires, notamment une promesse de vente des terrains, après délibération du Conseil municipal et dans le respect des règles applicables à la gestion du domaine privé des collectivités territoriales.

VII - Dépôt des manifestations d'intérêts et durée

La date limite de réception des manifestations d'intérêt est fixée à **1 mois** à compter de la publication du présent appel à manifestation d'intérêt prévue le **20 août 2026**.

Les dossiers de candidatures devront parvenir de la Mairie de Moutiers, au plus tard **le 20 septembre 2026**, sous enveloppe adressée à :

***Madame le Maire
Mairie
8 place de l'Hôtel de Ville
73600 MOÛTIERS***

Les dossiers de candidature (complet) peuvent aussi être transmis par mail aux contacts suivants :

Personnes	Fonctions	Mails
BERRIOT Marie-Mathilde	marie-mathilde.berriot@moutiers.org	Cheffe de projet Petite Ville de Demain
YOUINOU Emmanuelle	emmanuelle.youinou@moutiers.org	Directrice Générale des Services

La date prévisionnelle du choix de l'opérateur économique est fixée au cours du mois d'octobre 2026.

VIII - Annexes

Annexe n°1 - Axe 1 de la convention ORT du 04 mars 2022 - “repenser les formes d’accès à l’habitat”

Annexe n° 2 - Portage foncier EPFL de la Savoie

Annexe n° 3 - OAP de secteur d’aménagement valant règlement - Côteau de la Renaissance

Annexe n° 4 - Périmètre du projet

Annexe n° 5 - Extrait du règlement et du zonage du PLU en vigueur, des secteurs Montgalgan et Combe du Colombier

Annexe n° 6 - Plan topographique 500ème

Annexe n° 7 - Diagnostic écologique

Annexe n° 8 - Photographies du site et de son environnement

À noter que :

Les cartographies présentées dans cet Appel à Manifestation d’Intérêt ne peuvent être utilisées dans le cadre de la constitution d’un dossier. Elles ont uniquement une vocation explicative dans le cadre du dispositif PVD et n’engagent pas le service urbanisme.
