



## Consultation d'Opérateurs

Appel à Manifestation d'Intérêt en vue de la cession d'un tènement foncier non bâti, pour créer des logements mixtes et de qualité

**« Chemin de la Chapelle » aux Contamines-Montjoie**

# Cahier des charges

---

Remise des candidatures : **vendredi 30 janvier 2026 à 12h00**

### Identification du vendeur

Mairie des Contamines-Montjoie  
4 route de Notre Dame de la Gorge  
74170 Les Contamines-Montjoie

## Table des matières

<b>1. Objet de la consultation</b>	<b>3</b>
<b>2. Contexte territorial et localisation du bien</b>	<b>4</b>
<b>3. Objectifs communaux de développement résidentiel</b>	<b>6</b>
<b>4. Présentation du bien</b>	<b>6</b>
<b>5. Principales attentes et objectifs programmatiques</b>	<b>8</b>
<b>6. Organisation de la consultation</b>	<b>9</b>

## Objet de la consultation

### **La Commune des Contamines-Montjoie lance un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) en vue de la cession d'un tènement situé au hameau de La Favière.**

Ce terrain avait obtenu un permis d'aménager en 2021, et a été pré viabilisé. La Commune des Contamines-Montjoie a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie, en vue d'acquérir ce foncier (délibération Conseil d'administration de l'EPF 74 du 21 MARS 2025). **Le portage foncier avec l'EPF 74 est en cours.**

L'objectif de cette opération pour la Commune, est de **créer des logements permanents** pour les ménages travaillant dans la vallée, secteur où les prix de l'immobilier sont élevés.

**L'opérateur retenu devra avoir la capacité de concevoir, financer, construire une opération d'environ 14 logements de qualité, répartis en deux bâtiments avec 50% de logements en Bail Réel Solidaire (BRS).**

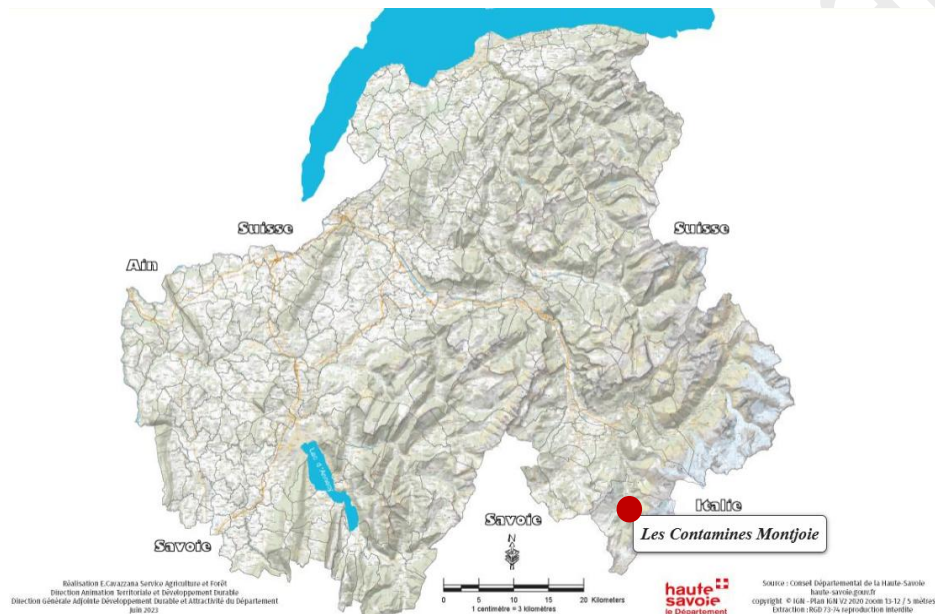
**L'opérateur devra gérer la commercialisation des lots du projet** (droits réels immobiliers de chacun des logements).

Cet appel à projet n'est pas soumis aux règles de commande publique. Il a pour objet de sélectionner l'offre la plus appropriée, sur la base de critères définis ci-après et d'une analyse objectivée des propositions reçues.

## Contexte territorial et localisation du bien

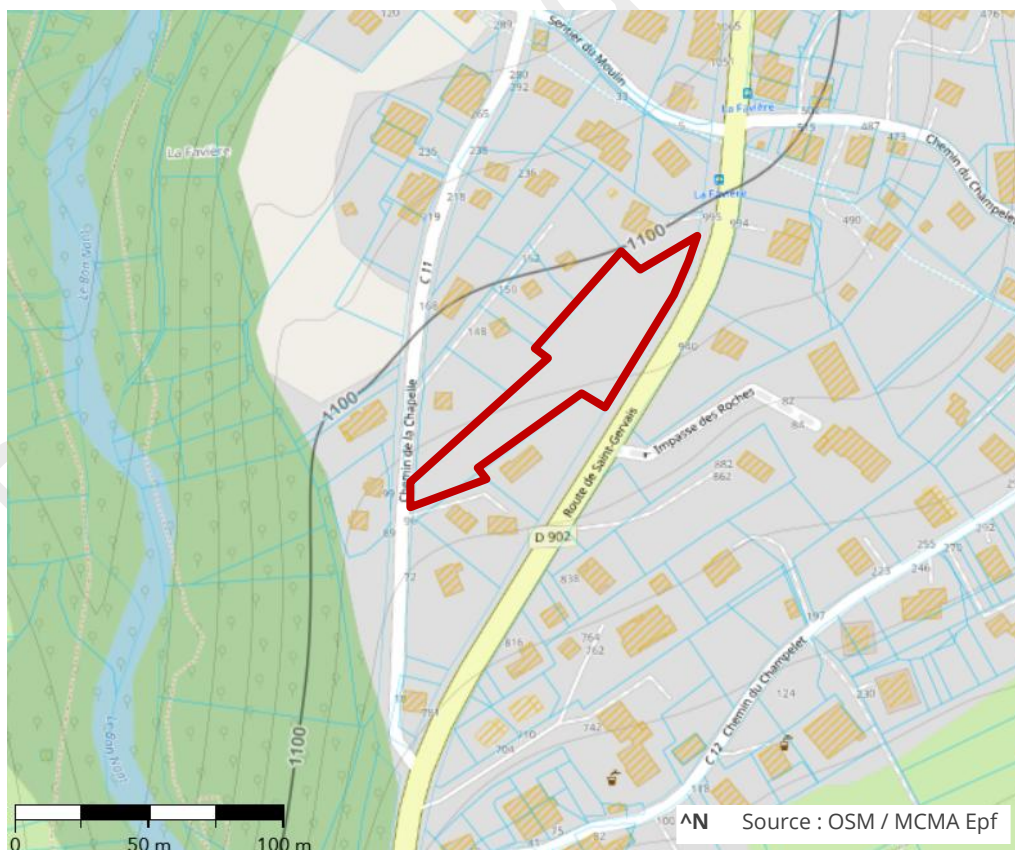
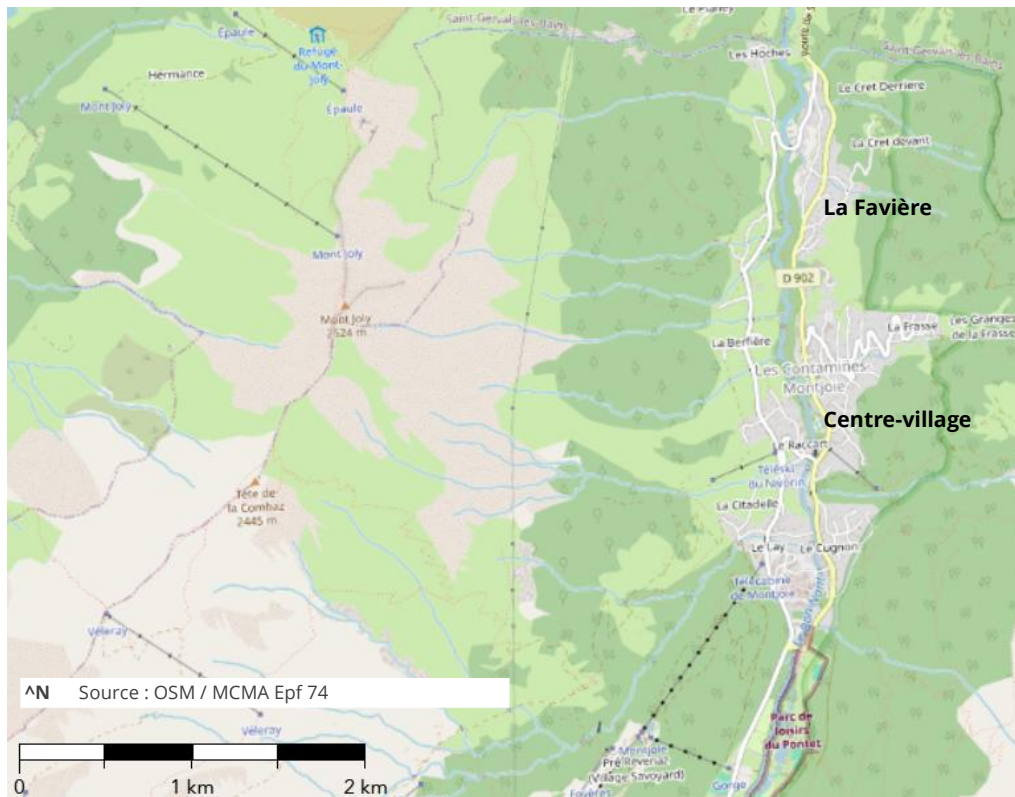
Les Contamines-Montjoie est une commune de montagne de près de 1 100 habitants (Insee 2022), située dans le département de la Haute-Savoie, en région Auvergne-Rhône-Alpes, à 1 160 mètres d'altitude, au pied du massif du Mont-Blanc.

Elle offre un cadre de vie alpin, marqué par une forte activité touristique saisonnière qui s'appuie sur la présence d'un domaine skiable réputé et un accès facile à plusieurs itinéraires de grande randonnée, tout en conservant une identité villageoise autour de plusieurs hameaux, dont La Favière.



La commune fait partie de la **Communauté de Communes Pays du Mont-Blanc** (CCPMB – environ 46 000 habitants pour 10 communes – Insee 2019). Ce territoire bénéficie d'une dynamique résidentielle forte, liée à sa situation de vallée alpine attractive et à sa proximité avec les **pôles économiques de Sallanches et de Chamonix**, ainsi qu'un accès aux réseaux du Léman Express et des Trains Express Régionaux à la gare Saint-Gervais-les-Bains – Le Fayet. Un arrêt de bus localisé au droit du site permet un accès à la gare du Fayet en 20 min environ, et aux secteurs économiques de Sallanches en 45 min environ.

Le terrain concerné par cet AMI est situé en bordure de la route de Saint-Gervais-les-Bains, dans un secteur résidentiel du hameau de La Favière à 800 m du centre du village. L'environnement est à dominante pavillonnaire.



## Objectifs communaux de développement résidentiel

L'attractivité du bassin économique Sallanches-Passy-Chamonix et la forte pression de l'investissement immobilier touristique, implique une **tension foncière et immobilière croissante, rendant plus difficile l'accès au logement pour les ménages locaux permanents.**

Ainsi, la commune, en cohérence avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat 2022-2028 de la CCPMB, souhaite **favoriser une production diversifiée de logements et notamment abordable, conciliant accueil de nouveaux habitants permanents travaillant dans la vallée et maintien de la population locale, tout en préservant le cadre paysager remarquable.**

**Pour cela, la Commune est engagée dans des projets importants de restructuration urbaine (Projet « Centre-village » notamment), mais aussi dans un politique de confortement d'un parc résidentiel mixte, pour tous.**

Le Plan Local d'Urbanisme, modifié récemment permet la mise en œuvre de cette politique.

## Présentation du bien

L'unité foncière composée de deux parcelles non bâties et d'une **surface de 2 836 m²**, a été viabilisé récemment. D'une déclivité relativement peu marquée, il est accessible par le chemin de la Chapelle à l'ouest, et est bordé par la route de Saint-Gervais (D909) à l'est.

Désignation des biens à acquérir sur la commune des Contamines-Montjoie					
Situation	Section	N° cadastral	Surface	Bâti	Non bâti
La Favière	A	1969	33 m²		X
La Favière	A	1872	2 803 m²		X
			2 836 m²		

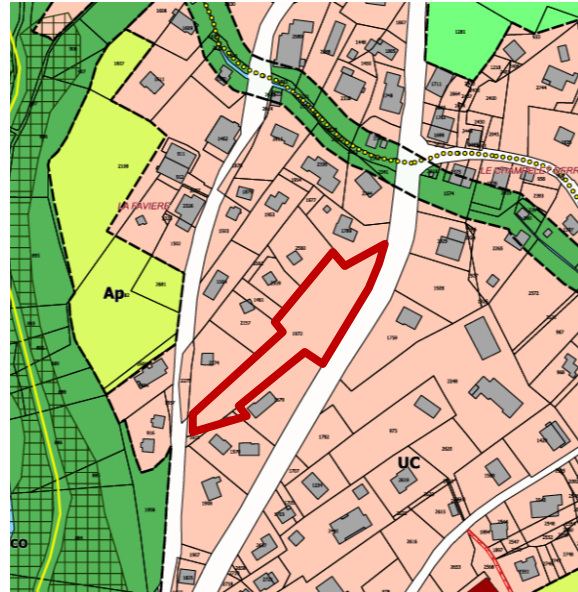
Le foncier est classé **zone Uc** du PLU, autorisant la construction résidentielle en R+1+C. Le règlement de la zone impose notamment que 50 % du stationnement soit enterré.

Le foncier est situé hors zones de risque au Plan de Prévention des Risques naturels.

**L'intégralité du règlement du PLU devra être respecté.**

*Cf. PLU disponible sur le site internet de la Commune.*





Extrait règlement graphique PLU



*Périmètre du bien concerné – sur orthophotoplan (avant pré-viabilisation)*

*Cf. autres photos de la vue du site en annexe.*

## Principales attentes et objectifs programmatiques

Les candidats répondront à ce présent AMI par une proposition sur le site présenté ci-dessus.

La principale attente de la Commune est de répondre aux objectifs communaux précédemment cités et ainsi de **permettre la réalisation d'un programme résidentiel mixte comportant 50% de logements abordables en BRS et de qualité. Le logement en BRS sera réalisé avec la Foncière 74** (OFS local de collectivités).

**La programmation détaillée est laissée libre et sera analysée lors du processus de sélection, dans le respect du cadre règlementaire** (respect du PLU et de ses annexes).

Le montant d'acquisition foncière par l'opérateur, pour ce site, est de **550 000 € environ**. Ces estimations économiques sont théoriques et devront être consolidées dans les offres.

### Orientations programmatiques spécifiques attendues :

- ⇒ L'opérateur devra réaliser **14 logements environ**, se répartissant entre **2 bâtiments**, et devra pouvoir fonctionner en une ou de deux copropriétés avec **1 bâtiment comportant du BRS** et un autre du logement libre. L'implantation bâtie permettra la localisation de stationnements en sous-sol.
- ⇒ L'opérateur devra intégrer, sur la parcelle, **2 places stationnements par logement minimum avec une alimentation électrique prévue pour véhicule électrique par logement** (conformément au PLU, 50% minimum du stationnement sera enterré).
- ⇒ L'opérateur proposera un **projet en cohérence avec son environnement** (volumétrie sobre, insertion paysagère qualitative, orientation des logements privilégiée au sud).
- ⇒ L'opérateur est **libre du choix énergétique mais ce choix devra être justifié**, et une possibilité de raccordement à plus long terme à un réseau de chaleur sera à anticiper.



## Organisation de la consultation

### Contenu du dossier de candidature

Le dossier de candidature devra être transmis à la Commune au plus tard le **vendredi 30 janvier 2026 à 12h00** et comprendra les pièces suivantes :

- **Une note d'intention** présentant :
  - o **l'équipe projet** (opérateur, architecte...).
  - o la **description générale** du projet (implantation et volumétrie des bâtiments, aménagement des espaces extérieurs, organisation du stationnement...) et notamment la réponse apportée à chaque orientation programmatique spécifique.
  - o le **détail du programme** proposé, précisant la granulométrie, le nombre de logements produits, la répartition en typologies, la surface de plancher créée et l'orientation des logements, localisation du logement en BRS.
  - o les **objectifs de performance environnementale et énergétique**.
- **Des documents graphiques** intégrant :
  - o un **plan masse au 500<sup>e</sup>**, détaillant l'organisation spatiale du projet et montrant le principe de répartition des volumes bâtis, des espaces libres, les principaux accès, les voies de circulation, l'organisation du stationnement.
  - o Des **plans de chaque niveau** de construction avec la granulométrie
  - o Des **coupes en deux dimensions** permettant d'apprécier les élévations
  - o Une **perspective axonométrique**, permettant d'apprécier l'insertion paysagère
- La **valorisation foncière proposée par les candidats pour le site**. Elle tiendra compte du fait que la redevance demandée aux ménages sera de **1 €/m<sup>2</sup>shab/mois** et que le prix de vente opérateur sera maximum de **3650 €TTC/m<sup>2</sup>shab, 2 stationnements compris**.
- Le **prix de revient et le plan de financement global de l'opération** (budget et conditions d'équilibre), comprenant le montant de la charge foncière, et sa décomposition précise (montant d'acquisition, détail des taxes liées au foncier, détail et description des VRD valorisés au titre de la charge foncière).
- Le **calendrier prévisionnel** de l'opération.

### Critères de sélection des candidats et désignation de l'opérateur

Les candidatures seront analysées à partir des différentes pièces du dossier de candidature, et des réponses apportées aux attentes et orientations spécifiques présentées. Trois candidats seront admis et seront invités à une audition le **24 février 2026 en Mairie.**

Des phases de négociations pourront avoir lieu après les auditions, avec le ou les candidats les mieux positionnés.

A noter que le jury sera sensible, en plus des critères précités, à une **volumétrie travaillée du ou des bâtiments, à taille humaine et à la qualité d'insertion paysagère des projets.**

L'opérateur retenu pour réaliser le projet sera désigné par un jury composé de représentants de la commune des Contamines-Montjoie.

### **Modalités de remise des dossiers de candidature**

Les dossiers de candidature devront être adressés par mail à l'adresse [foncier@mairie-lescontamines.com](mailto:foncier@mairie-lescontamines.com)

La date limite de réception des dossiers est fixée au **vendredi 30 janvier 2026 à 12h00.**

### **Planning prévisionnel**

Lancement de la consultation : **22 décembre 2025**

Visite de site : **20 janvier 2026 à 10h** (présence à confirmer par le candidat)

Date limite de remise des candidatures : **vendredi 30 janvier 2026 à 12h00**

Analyse des dossiers de candidature : **début février 2026**

Audition des candidats admis : **mardi 24 février 2026** (sur convocation par courrier)

Choix de l'opérateur : **début mars 2026**

### **Visite de site**

Rendez-vous le **20 janvier 2026 à 10h** sur le site de l'opération.

### **Informations utiles**

Toute question relative à l'appel à candidatures sera adressée par mail à l'adresse suivante : [foncier@mairie-lescontamines.com](mailto:foncier@mairie-lescontamines.com)

## ANNEXES

Vue nord-est depuis chemin de la Chapelle :



Vue sud-ouest depuis la route de Saint-Gervais :



Document