



LES **CONTAMINES**
MONTJOIE

Présentation publique de l'avancement Du projet centre-village

8 juillet 2021

Une nouvelle démarche 1/2

Notre objectif, engagement et priorité

Un centre - village réellement attractif, une vraie place de village, vivante, conviviale et ensoleillée, ouverte sur les montagnes.

2 constats:

- Le projet soutenu par la mandature précédente ne répond pas suffisamment à ces critères et est rejeté par une majorité d'habitants.
- La délibération ayant désigné QUANIM comme lauréat du projet a été annulée par le Tribunal Administratif de Grenoble qui a considéré qu'il y avait eu traitement « **inéquitable** » des candidats.

→ **Mais tout nouveau projet reste soumis à l'annulation de la promesse de vente de QUANIM signée par la mandature précédente, soit en justice, soit par accord à l'amiable.**

Une nouvelle démarche 1/2

Un projet d'aménagement complexe

Il touche à l'urbanisme, à l'environnement, à l'économie locale, aux nouveaux modes de vie, à l'architecture, aux questions juridiques et financières.

Pour faire face à cette complexité, nous avons décidé de nous entourer **de compétences et d'expérience** :

- CCI/CMA (Chambre de Commerce et d'Industrie/Chambre de Métiers et de l'Artisanat),
- CAUE-74 (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement),
- EPF-74 (Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie),
- Infraroute (Entreprise spécialisée en infrastructure routière).

Recherche d'équilibre financier

Un objectif prioritaire...

L'équilibre financier du projet est au cœur de nos préoccupations.
C'est aussi une énorme contrainte.

... remettant en question le projet de voie de contournement (actuellement incluse dans le PLU)

Nous ne proposons donc pas de voie de contournement du centre.

Compte tenu de questions techniques (pente), les études préalables effectuées ont montré que celle-ci aurait coûté des millions d'euros.

Programme 1/5

Animer = créer des « lits chauds » et recréer une place conviviale

Redonner vie au centre-village implique d'y construire des « lits chauds » et de l'animation, avec une belle place conviviale où il fait bon vivre.

→ Attention aux arnaques et aux tricheries: les « lits chauds » annoncés sont, en réalité, généralement des « lits tièdes » – la résidence hôtelière n'est ouverte que 6 mois par an. Ils deviennent inéluctablement des « lits froids » au bout de 10 ans par vente à la découpe.

Nous voulons donc mettre en place les mesures législatives pour contrer ces tendances et empêcher les montages fiscaux qui les sous-tendent.

Programme 2/5

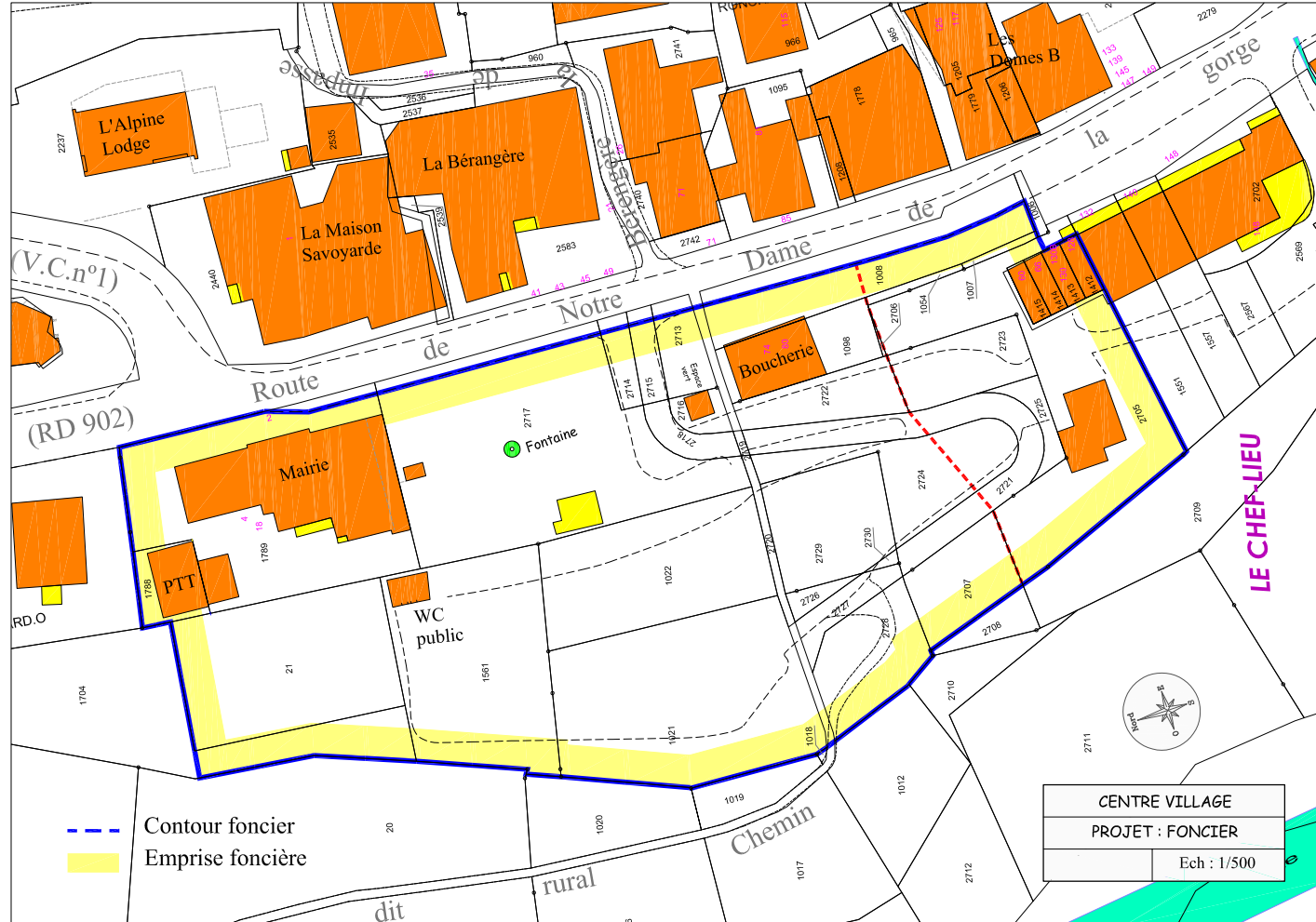
Créer une vraie place - esplanade

Nous proposons de créer une **place-esplanade**, puisque nous sommes en phase d'acquisition des terrains de la famille Grange, au sud de la place. Reste à acquérir une bande étroite de terrain le long de la D902 et deux garages.

L'esplanade devrait s'étendre de la mairie à la boutique « Diversités », **rester ouverte au sud** (vers le fond de vallée et le col du Bonhomme) avec des **trouées à l'ouest** sur le Mont Joly.

La pression immobilière devrait être bien moindre que pour les projets précédents : nous visons une surface de plancher de tout au plus 4500 m², alors que 7300 m² étaient prévus dans le projet QUANIM (sur une empreinte foncière bien moindre).

Empreinte foncière – projet centre-village



Programme 3/5

Après de nombreuses interrogations et études , nous proposons de maintenir le bâtiment Mairie:

- Les locaux de la mairie seront transférés au RDC du bâtiment.
- Le premier et le second étage pourraient être transformés en logements d'un type à définir: sociaux? résidentiels? saisonniers?

Nous proposons de créer une Maison du Tourisme, accessible depuis la future place:

Elle serait créée sur l'esplanade, avec un hall-guichet commun d'accueil : OT, ESF, bureau des guides, ski-club, centrale de réservation.

Programme 4/5

Nous proposons de créer un hôtel de 50 chambres

Plusieurs hôteliers se sont déclarés intéressés. Nous visons 50 chambres, mais pas un hôtel classique, plutôt un hôtel du « **monde d'après** » :

- le RDC sera entièrement constitué d'un **espace de convivialité**, avec des services ouverts au public, bar, restaurant, salles de travail, d'exposition ou de réception;
- l'offre d'hébergements sera **diversifiée**, allant du dortoir (clientèle jeune du Tour du Mont-Blanc) aux chambres et appartements.

Il est prévu que l'hôtel reste **ouvert toute l'année**, en gamme **3 - 4*** mais ce type d'hôtel ne rentre pas dans les normes actuelles d'Atout France.

Programme 5/5

Nous souhaitons encourager le développement de 1000m² de services et activités économiques

Nous visons **1000 m² d'espaces commerciaux**, restaurant, bistrot, commerces (traiteur, salon de thé?), services, artisans, conciergerie, blanchisserie, etc.

Nous souhaitons recréer un parking public enterré sous la future place

Le transfert du parking public situé en contrebas de la mairie en parking souterrain sous l'esplanade devrait permettre de dégager un volume utile important (20 x 100 m – 5 m de hauteur) avec vue sur le Mont Joly.

Ce volume important pourrait être valorisé avec **un espace de coworking** (objet d'une forte demande), avec **des locaux sportifs** (mur d'escalade, terrains de padel-tennis?), avec une zone de **bien-être aquatique**, avec des salles de réunion et, à l'arrière, les locaux techniques de l'OT/ESF.

Calendrier

Le chantier ne devrait pas démarrer avant 3-4 ans, sauf accord rapide avec Quanim.

... En attendant, à court terme, nous souhaitons:

- **Modifier la circulation** dans l'artère du centre-village,
- Aménager les **abords de l'église et du jardin Samivel**,
- Créer un **cheminement doux** entre le centre et l'espace patinoire, espace qui devrait être réaménagé en 2022-23,
- Se servir du bâtiment de l'ex-boucherie comme espace temporaire de **coworking** (avec internet rapide qui permettra aussi de tester l'impact du télétravail) et des bureaux pour le ski-club et Asters, et mise à disposition pour les associations d'une salle de réunion. Ouverture octobre 2021.

Quelle suite...?

Nouvel appel d'offres

Nous envisageons l'émission en 2022 d'un nouvel appel d'offres auprès d'investisseurs dont la motivation principale sera un **intérêt marqué pour l'avenir de notre commune**.

Une adaptation du PLU à prévoir

Une révision du PLU sera nécessaire préalablement à cette émission, pour bien encadrer l'utilisation commerciale qui sera faite des résidences qui seront construites et empêcher leur transformation en « lits froids », ce qui serait contraire à notre objectif d'un centre vivant et animé.

Une mise en concurrence encadrée par cahier des charges

L'appel d'offres sera accompagné d'un cahier des charges, en cours de rédaction. Ce cahier des charges sera restrictif pour, là encore, éviter tout détournement des objectifs du programme envisagé.