

APPEL À MANIFESTATIONS D'INTÉRÊT CONCURRENTES (AMIC)

**Mise à disposition d'un terrain du domaine public situé aux Menuires,
à proximité du ski club et du terrain de football,
179 rue des Athlètes 73440 Les Belleville.**

(Article L. 2122-1-4 du code général de la propriété des personnes publiques)

1. Organisme public propriétaire

Mairie Les Belleville

1 Place des Belleville - Saint-Martin de Belleville - 73440 Les Belleville

2. Objet du présent avis

La commune Les Belleville est propriétaire d'un terrain situé aux Menuires, à proximité du ski club et du terrain de football, 179 rue des Athlètes 73440 Les Belleville, à 1 900 m d'altitude, relevant du domaine public communal.

Dans ce contexte, une association s'est manifestée pour obtenir de la commune le droit d'occuper et d'utiliser ce foncier, afin d'y réaliser un projet de construction d'un centre de vacances et de formation, pour permettre aux jeunes issus des quartiers prioritaires de la politique de la ville, qu'elle accompagne dans toute la France, de découvrir la montagne, de s'y ressourcer et de s'y former.

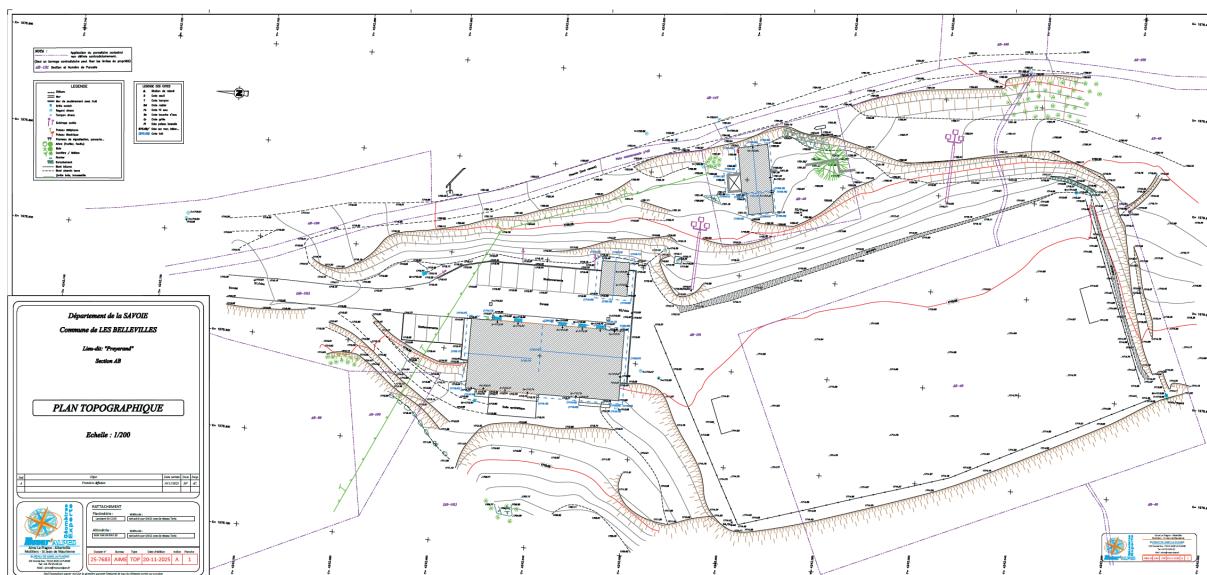
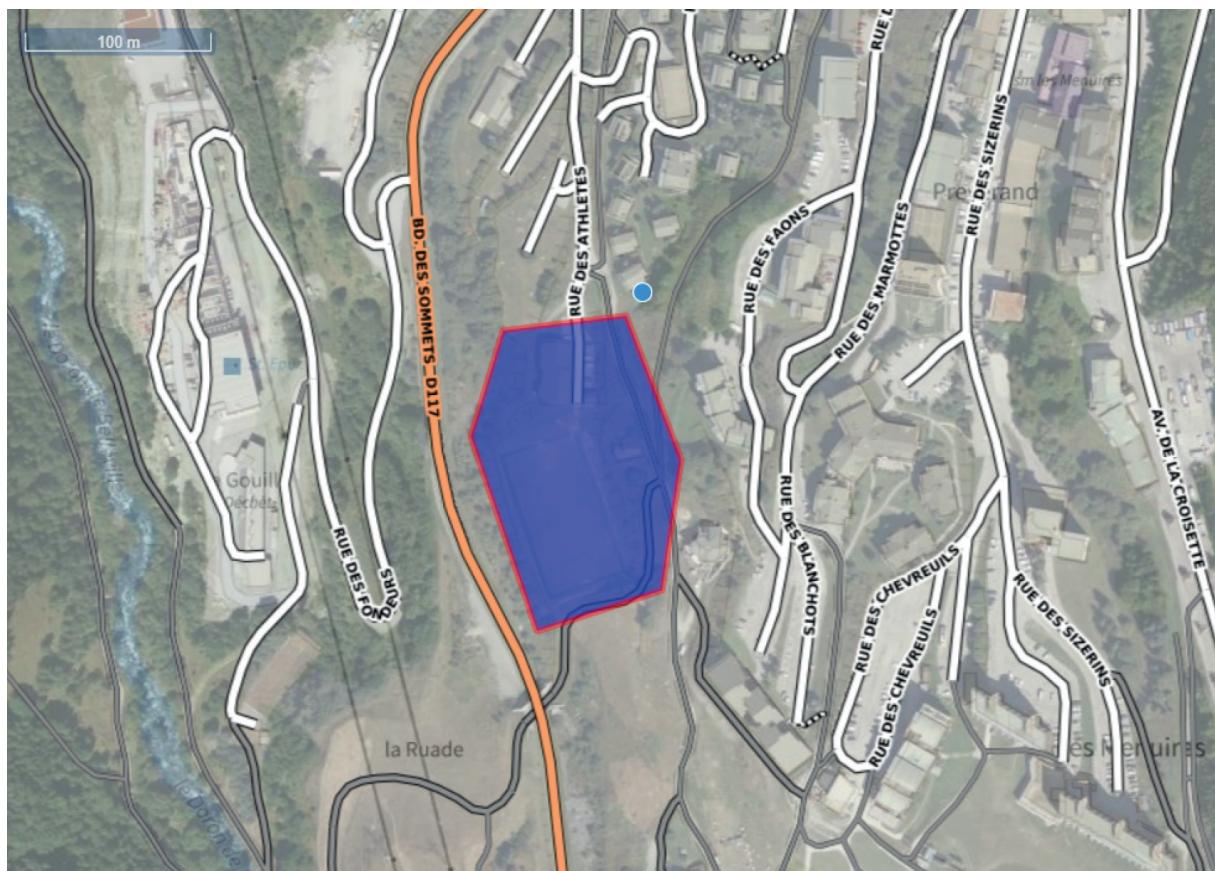
Ce centre de vacances et de formation répondant à des considérations d'intérêt général en contribuant à favoriser à la fois la pratique du sport et à l'action sociale, la commune envisage de faire droit à la demande qui lui a été faite : réaliser un projet de cette nature, par la voie de l'octroi d'un bail emphytéotique administratif.

Conformément à l'article L. 2122-1-4 du code général de la propriété des personnes publiques, la commune informe les organismes ou les opérateurs sociaux et/ou économiques qu'elle a reçu une manifestation d'intérêt spontanée en vue de l'occupation d'une partie du terrain, située autour du terrain de football et à proximité du ski club dont elle est propriétaire, pour réaliser le projet décrit ci-après.

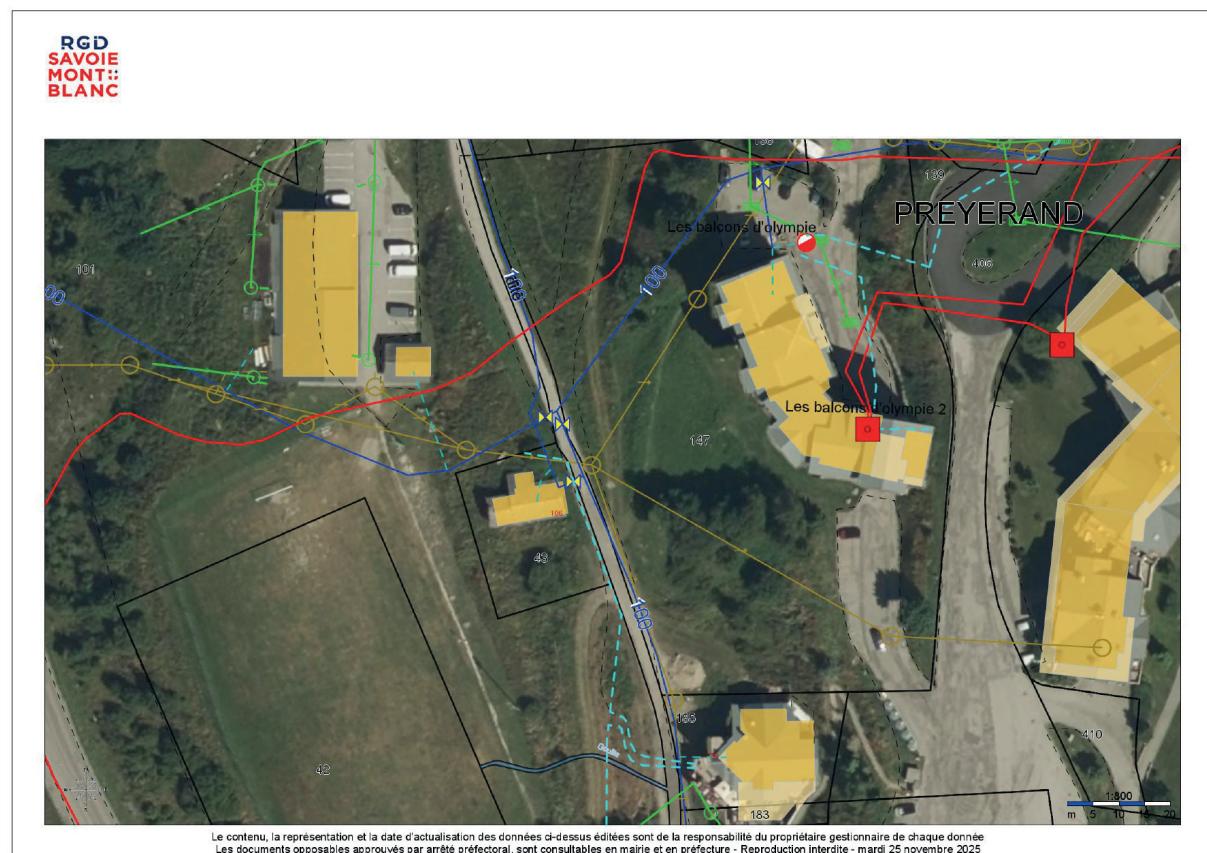
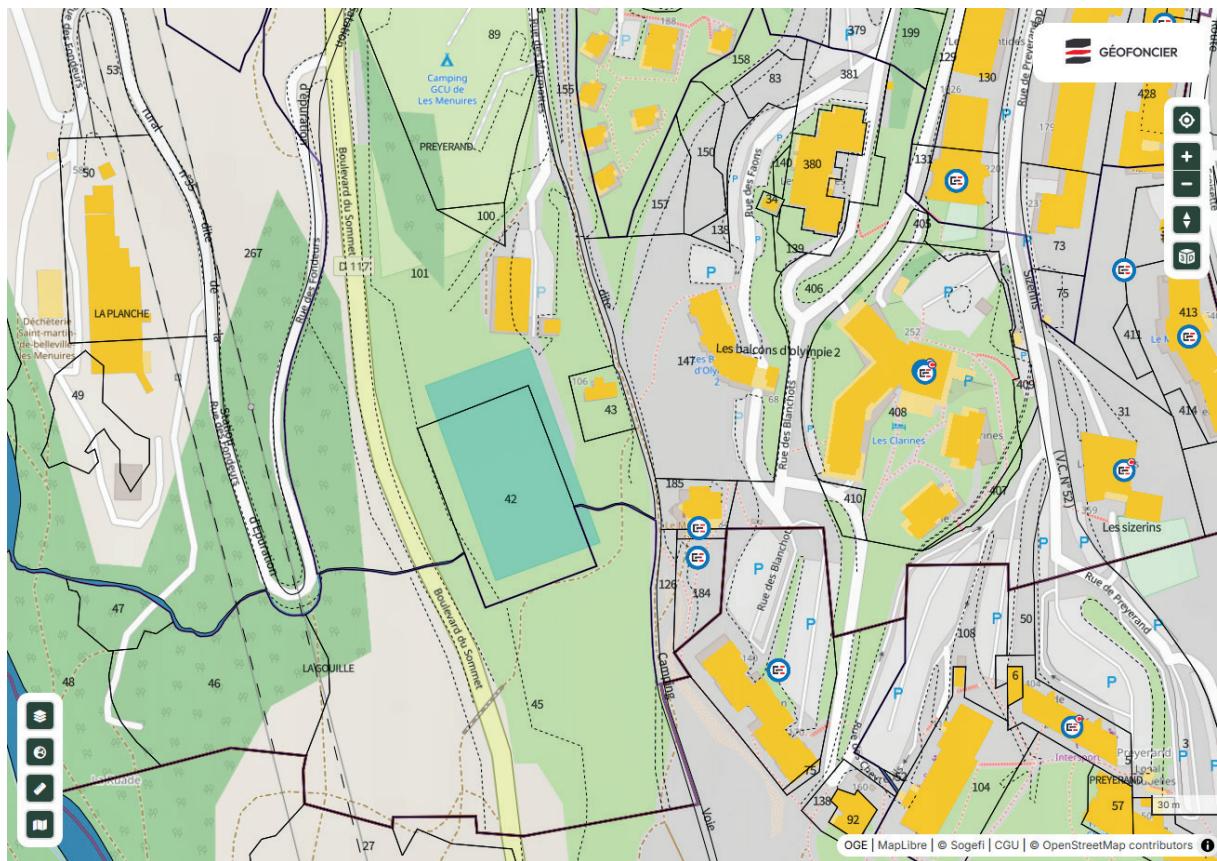
Le présent avis d'appel à manifestations d'intérêt concurrentes a pour objet de s'assurer qu'il n'existe effectivement aucun autre organisme ou opérateur intéressé, autre que le porteur du projet qui s'est manifesté auprès de la commune pour occuper ce terrain, aux conditions figurant dans le présent avis.

3. Description du bien concerné

Aux Menuires, à proximité du ski club et du terrain de football, 179 rue des Athlètes 73440 Les Belleville, parcelles cadastrées section AB 42, 43, et 101 pour partie, d'une contenance d'environ 1 ha, relevant du domaine public communal.







4. Activité engagée

La manifestation d'intérêt spontanée reçue par la commune porte sur un projet social, sans activité commerciale pour l'essentiel.

Elle porte sur la création d'un centre de vacances et de formation qui accueillerait chaque année près de 800 jeunes issus des quartiers prioritaires de la politique de la ville, en toutes saisons pour des vacances et/ou des séjours de mobilisation pour la recherche d'emploi (découverte et formation aux métiers de la montagne, préparation BAFA / BAFD...).

Le projet comprendrait la création des infrastructures suivantes :

- Un bâtiment de 2 000 m² de SDP environ
- Des espaces d'hébergement pour 80 personnes environ, pour l'accueil des enfants et du personnel encadrant
- Un espace de vie et de restauration, des locaux techniques et administratifs
- Des espaces dédiés à l'apprentissage et à la formation
- Le réaménagement du terrain de football.

Ce projet s'inscrirait dans la dynamique des *Alpes Françaises 2030* et de la préparation aux Jeux Olympiques et Paralympiques d'hiver 2030.

Activités d'hiver

Découverte des sports d'hiver : ski, luge, raquettes...

Activités d'été

- Découvrir la montagne : le site des Menuires sera un fabuleux outil de connexion et de sensibilisation à la montagne et à la nature pour tous les jeunes qui y seront accueillis
- Apprendre de nouveaux sports : randonnées, escalade, VTT, canyoning, rafting, hydrospeed...
- Préparation aux diplômes BAFA, BAFD et accompagnement à la mise en pratique
- Séjours de mobilisation pour les jeunes en recherche d'emploi et les entrepreneurs
- Découverte et formation aux métiers de la montagne : accueil, tourisme, hôtellerie, restauration, agroforesterie, agriculture, énergies renouvelables...
- Possibilité d'accueillir des établissements scolaires et d'autres associations qui souhaitent faire découvrir les activités de la montagne à leurs bénéficiaires.

5. Modification de droit commun du PLU (Plan local d'urbanisme)

Une modification du PLU de droit commun sera réalisée par la mairie pour permettre d'accueillir ce bâtiment et sera soumise à une enquête publique : elle intégrera un STECAL (sous-secteur de taille et de capacité limitée) sur l'emprise de la zone NS actuelle du plan de zonage réglementaire. Ce STECAL comporterait un indice spécifique et devra préciser la surface de plancher autorisée.

Concernant ce sous-secteur, le caractère sportif et l'objectif social devront clairement être mis en valeur dans le rapport de présentation de la procédure de modification.

Le STECAL permettra les constructions suivantes :

- Des constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », déclinée en sous-destination « autres équipements recevant du public »
- Des constructions relevant de la destination « habitat », sous-destination « hébergement », correspondant à des bâtiments à vocation sociale, destinés à accueillir un public spécifique (exclusion explicite des hébergements touristiques).

Les logements du personnel d'encadrement devront être intégrés à la destination « hébergement ». Les surfaces de plancher liées à l'hébergement des jeunes et celles dédiées au personnel devront être différencier et distinguées dans le règlement écrit du STECAL.

Remarque : en fonction de la proportion des surfaces réservées au personnel, une analyse déterminera si ces logements peuvent être considérés comme accessoires à la destination principale du bâtiment dédié aux jeunes.

Il est également attendu que le règlement du STECAL mentionne la surface de plancher des composantes du programme.

Une fois le dossier « arrêté », la CDPENAF (Commission départementale pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers) devra être consultée ; l'instauration d'un STECAL constituant en effet une dérogation à la vocation naturelle du site. Dans ce cadre, une attention particulière devra être portée à l'intégration architecturale et paysagère du projet, à son volet mobilité (principalement assuré en bus), aux choix constructifs, notamment à l'usage de la construction bois, ainsi qu'à la performance énergétique de l'ensemble du programme.

6. Caractéristiques principales de la future occupation et du projet

6.1. Bail emphytéotique administratif

Il n'y aura pas de déclassement, la commune souhaitant conserver la domanialité publique du site afin qu'à long terme, les lieux restent attachés à l'intérêt général.

Le contrat de mise à disposition du terrain serait un BEA (Bail emphytéotique administratif) au sens de l'article L. 1311-2 du code général des collectivités territoriales.

Le bail emphytéotique administratif envisagé serait conclu pour une durée conforme aux exigences de l'article L. 2122-2 du code général de la propriété des personnes publiques. Compte tenu de la nature du projet, et notamment de ce que l'activité envisagée est une activité sociale et non pas économique pour l'essentiel, la durée envisagée en l'état au titre de la manifestation spontanée serait de quarante années.

Le preneur devrait verser une redevance à la commune Les Belleville en contrepartie du droit d'occuper le terrain, dont le montant tiendrait compte des avantages de toutes natures procurés au preneur du fait de l'occupation du terrain. En l'état, compte-tenu de la nature du projet, et notamment de ce qu'il est placé dans une logique qui n'est, pour l'essentiel, pas économique, le montant de la redevance envisagé serait toutefois modique.

Le bail emphytéotique administratif comporterait des clauses qui contraignent le preneur à réaliser précisément le projet qu'il a présenté, et notamment des clauses qui garantiraient la réalisation effective d'un projet de centre de vacances et de formation.

6.2. Caractéristiques principales du projet

L'opérateur devra travailler en autofinancement et prendre en charge l'ensemble des frais liés à la mise en œuvre du projet, comme par exemple, les éventuelles démolitions et le dévoiement des réseaux.

Il est prévu que l'opérateur réalisera son projet à ses risques et périls et supportera tout ou partie des charges liées à l'entretien, à la maintenance et à l'exploitation du site.

Le montant des investissements sur lequel repose la manifestation spontanée, d'un coût d'environ 10 millions d'euros TTC, serait entièrement pris en charge par l'opérateur, et plus précisément financé par la voie de fonds propres, de mécénats et de subventions publiques. Les investissements ne seraient pas financés par la voie d'un quelconque amortissement, via des recettes commerciales.

Les charges de fonctionnement du centre de vacances et de formation seraient, quant à elles, principalement supportées par du mécénat et d'éventuelles subventions publiques.

De façon accessoire et strictement limitée, une partie de ces charges (exploitation et séjours organisés pour les enfants/jeunes) pourra toutefois être financée par des recettes commerciales, tirées de l'accueil d'entreprises dans le cadre de rencontres avec les jeunes ou de séminaires.

L'opérateur sera tenu de souscrire les assurances nécessaires pour réaliser son projet.

Le projet devra conserver les fonctionnalités du ski club, notamment le stationnement et les vestiaires.

Les modalités juridiques d'occupation du terrain de football après son réaménagement dans le cadre du projet seront déterminées entre la commune et l'opérateur retenu.

7. Planning prévisionnel

Été 2029 : ouverture du site

8. Candidature - Portée des manifestations d'intérêt concurrentes

Tout opérateur (association, fondation, société ou autre organisme) qui souhaiterait occuper le terrain décrit à l'article 3 pour porter un projet de même nature que celui dont les caractéristiques sont exposés aux articles 4 et 5 du présent avis, est invité à se manifester en adressant une candidature.

La candidature devra obligatoirement comporter les éléments suivants :

- Une présentation du candidat (nom et forme de l'organisme qui candidate)
- Un extrait Kbis du candidat ou tout autre document équivalent
- Un bilan des trois dernières années ou autres équivalents
- Tous autres documents qui permettent d'apprécier les capacités économiques du candidat
- Les références du candidat portant sur des projets de même nature (construction et exploitation) et tous autres documents qui permettent d'apprécier les capacités professionnelles du candidat
- Une présentation succincte du projet qu'il souhaite réaliser dans la limite de 10 pages (nature et nombre des équipements qu'il envisage de réaliser, sources de financement, modalités d'exploitation envisagées, moyens techniques mobilisés, partenaires sollicités le cas échéant) : cette présentation a uniquement pour objet de permettre à la commune de s'assurer que l'intérêt du candidat porte bien sur un projet de même nature que celui dont les caractères sont exposés aux articles 4 et 5 du présent appel.

9. Date limite de remise des manifestations d'intérêt et modalités

Les manifestations d'intérêt devront parvenir, dans un délai d'un mois, au plus tard **le 9 février 2026**, à :

Mairie Les Belleville

1, place des Belleville, Saint-Martin de Belleville
73440 Les Belleville

L'accueil de la mairie est ouvert du lundi au vendredi, de 8h à 12h et de 13h30 à 17h30.
Ou par courriel à : urbanisme.amenagement@lesbelleville.fr

Renseignements divers

Toute information complémentaire se rapportant à la présente consultation peut être sollicitée auprès de :

M. Thomas Guichardon

Service urbanisme et aménagement – Mairie Les Belleville
1, place des Belleville – Saint-Martin de Belleville 73400 Les Belleville

Courriel : urbanisme.amenagement@lesbelleville.fr

10. Déroulement de la procédure

Si des candidatures sont réceptionnées par la commune avant la date limite visée à l'article 9, la commune analysera les candidatures pour apprécier si le projet proposé par le candidat est un projet de même nature que celui dont les caractéristiques sont exposées aux articles 4 et 5 du présent avis et si, au regard des documents transmis, le candidat dispose des capacités économiques et professionnelles suffisantes pour porter effectivement le projet.

Si aucune manifestation d'intérêt concurrente n'est reçue dans le délai imparti à l'article 9, ou ne propose pas un projet de même nature que celui dont les caractéristiques sont exposées aux articles 4 et 5 du présent avis, ou ne dispose pas des capacités économiques et professionnelles jugées suffisantes par la commune pour porter effectivement le projet proposé ; la commune Les Belleville pourra autoriser l'association qui s'est spontanément manifestée auprès de la commune à occuper le terrain proposé.

Si des manifestations d'intérêt concurrentes sont reçues dans le délai imparti à l'article 9, qu'elles proposent un projet de même nature que celui dont les caractéristiques sont exposées aux articles 4 et 5 du présent avis et qu'elles disposent des capacités économiques et professionnelles jugées suffisantes par la commune pour porter effectivement le projet que chacune d'elles proposent, la commune organisera une procédure de sélection préalable, dont les modalités précises seront exposées dans un règlement de consultation (contenu et présentation des propositions, critères de sélection...), et invitera l'association qui s'est spontanément manifestée, ainsi que les autres organismes ou opérateurs qui auront formé une manifestation d'intérêt concurrente, à remettre une proposition qui exposera précisément sur toutes ses composantes (techniques, financières...) le projet sur lequel le candidat s'engage, et ce dans un délai qui sera fixé dans le règlement de consultation et qui sera suffisant pour que chaque candidat puisse établir cette proposition.