



# COMMUNE DE PEISEY- NANCROIX

SAVOIE

## APPEL A PROJET PROJET DE REPRISE DE L'ANCIEN BATIMENT DE LA POSTE

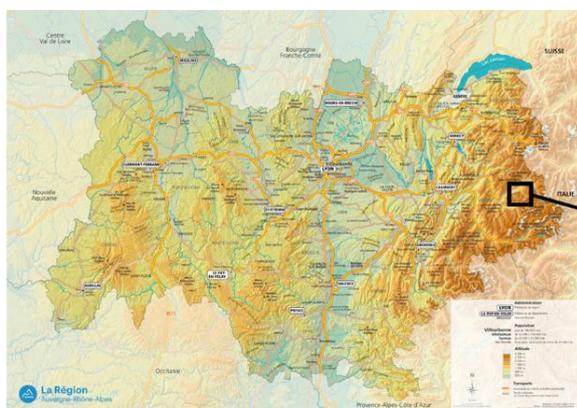


## Présentation de la commune

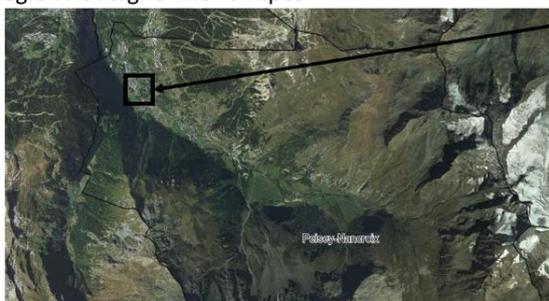
### Une commune de montagne au cœur de la Tarentaise

Peisey-Nancroix est une commune située en Savoie, dans la vallée de la Tarentaise, sur le canton de Bourg-Saint-Maurice. Elle est limitrophe des communes de Bourg-Saint-Maurice, de La Plagne-Tarentaise et de Landry et fait partie de la Communauté de Communes des Versants d'Aime (9 400 habitants).

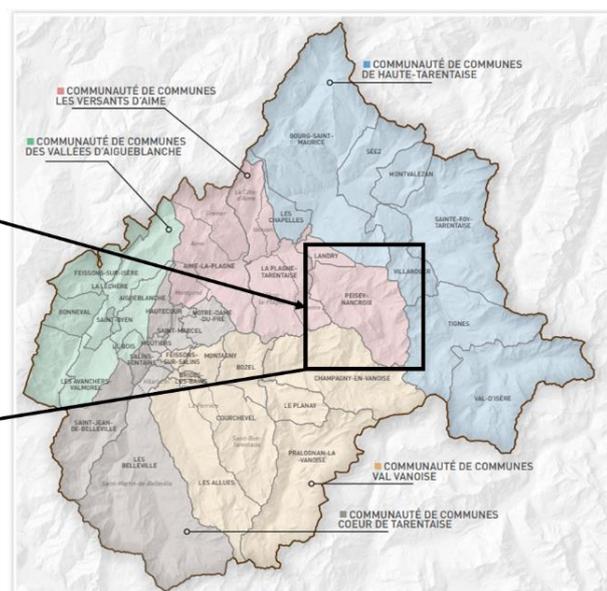
Il s'agit d'une commune rurale de Haute-Tarentaise occupant la vallée du Ponthurin, sur un territoire varié, constitué en ubac d'un couvert forestier dense et en adret du village, de différents hameaux, de la station et des alpages. Le territoire se décline sur plus de 2 500m de dénivelée, du fond de vallée au niveau du Ponthurin (altitude 1100m) au sommet du Mont Pourri à 3 779m d'altitude. Son territoire s'étend en partie sur le Parc National de la Vanoise.



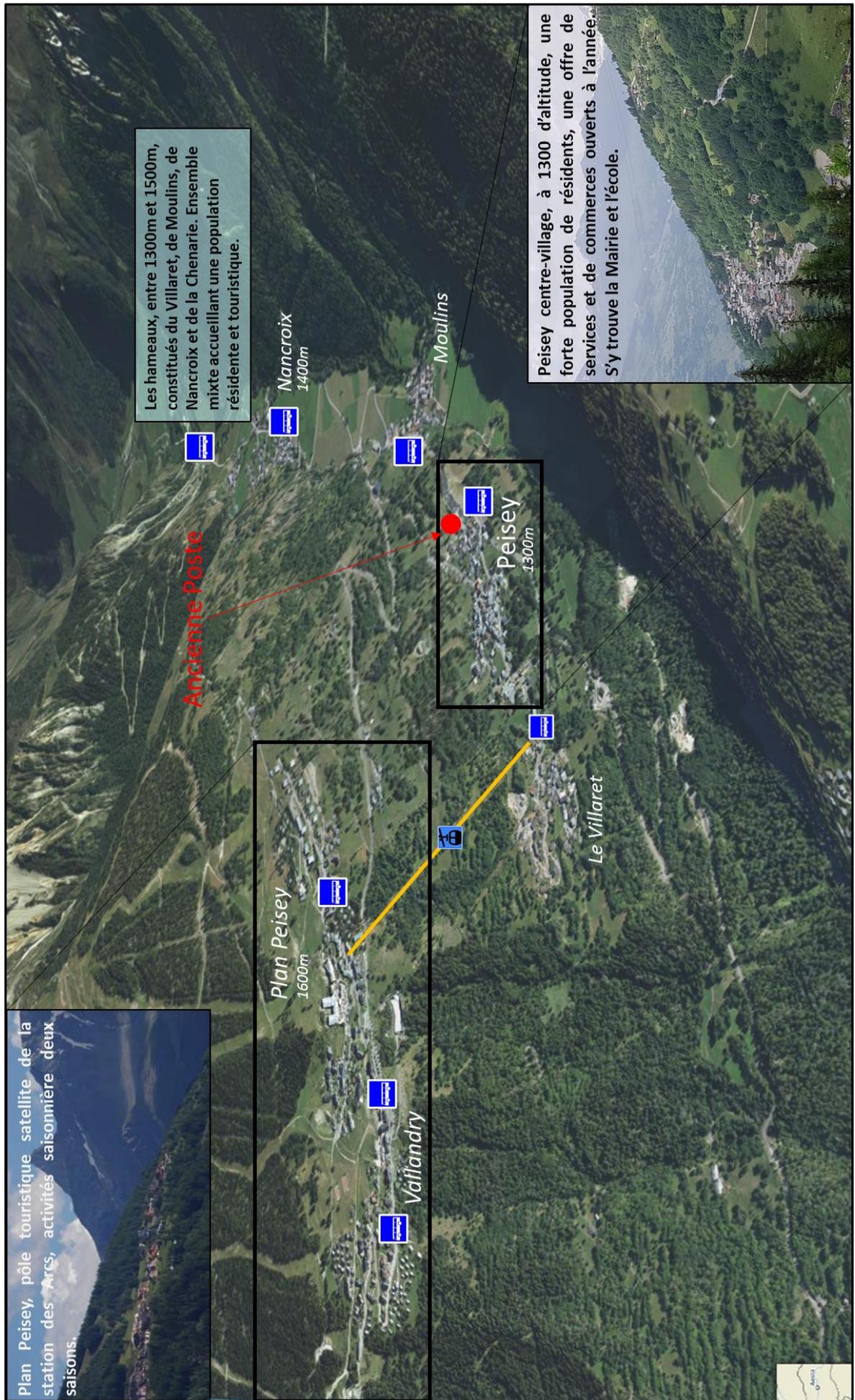
Région Auvergne Rhône-Alpes



Commune de Peisey-Nancroix



Vallée de la Tarentaise



## **Une population résidente stable décuplée lors des périodes touristiques.**

La population de résidents à l'année est de 668 habitants (INSEE 2021), mais la commune dispose du plus de 6 500 lits touristiques grâce à la station de ski de Plan Peisey et se trouve également à proximité des 5500 lits de la station de Vallandry.

Sur la commune de Peisey-Nancroix, en 2018, le taux de résidence secondaire était de 78.3% des logements avec un fort taux d'occupation touristique saisonnier grâce à une réelle offre touristique quatre saisons. On voit également se développer de plus en plus l'occupation des résidences secondaires sur les beaux week-ends du printemps et de l'automne.

La population vivant à l'année sur le territoire est suffisante pour permettre l'ouverture d'un restaurant, d'une boulangerie, d'une épicerie et d'un bureau de poste. En saison, ces commerces sont complétés par une boucherie et une fromagerie sur le village, ainsi que de nombreux commerces en station.

## **Un milieu préservé.**

Le cadre naturel de la commune est sa première richesse, avec une diversité en habitats naturels (forêts, cours d'eau, zones humides, alpages, haute montagne) à l'origine d'une biodiversité riche et variée. Cette richesse est aujourd'hui reconnue et constitue un atout de poids dans l'image touristique de notre vallée.

De plus, les villages ont su conserver une architecture préservée et la vallée présente une richesse patrimoniale forte avec 3 bâtiments inscrits aux monuments historiques, 2 musées et 6 chapelles de montagnes baroques.

## **Une commune facilement accessible.**

La commune bénéficie de la présence de la gare SNCF de Landry et de lignes de bus la reliant aux différents villages en saison touristique. La gare accueille à l'année des liaisons régionale et en période d'affluence touristique de liaisons nationales et internationale.

L'accès routier est également facile avec les agglomérations de Bourg Saint Maurice et d'Aime qui se trouvent à 15km chacune.

La commune est aussi un fort lieu de passage en été et hors saison touristique pour atteindre et revenir du Parc de la Vanoise depuis la porte de Rosuel (passage du GR5) et en hiver pour l'accès à la station de ski et au domaine nordique.

### **Les caractéristiques touristiques**

## **Peisey-Nancroix : Une commune tournée vers le tourisme quatre saisons.**

### **1. Le tourisme hivernal.**

La station de Peisey-Vallandry se trouve au cœur du domaine skiable de Paradiski qui compte 425km de piste s'étagant de 1200m d'altitude à 3250m et est l'un des plus vastes domaines skiables français. Il rassemble les stations de La Plagne

et des Arcs par la station de Peisey-Vallandry qui est le point de départ et d'accueil, du côté des Arcs du téléphérique du Vanoise Express pour se rendre au domaine de La Plagne.

La commune dispose également d'un domaine de ski nordique de 43km de pistes et d'un stade de biathlon, complété par des activités nordiques variées dans un cadre naturel préservé (chien de traîneaux, traîneaux à cheval, raquette...) Ce domaine est un réel atout par son cadre et sa superficie unique en Haute-Tarentaise.

La population touristique est en majorité en station, mais de nombreuses personnes résident également sur le village et les hameaux, notamment grâce à l'offre de transport en commun développée et par l'offre qualitative et diversifiée des hébergements et activités des différents sites.

## 2. Le tourisme estival.

Historiquement, la commune de Peisey-Nancroix était une commune tournée vers le tourisme estival en tant que station climatique et point de départ de courses d'alpinisme en Vanoise. De cette histoire, la Commune conserve une forte fréquentation estivale grâce à son cadre naturel et patrimonial préservé.

Le parc de la Vanoise constitue également un pôle d'attraction touristique avec une forte fréquentation de touristes à la journée.

La commune se trouve sur le tracé du GR5 qui relie le Lac Léman à la Mer Méditerranée, permettant d'avoir une clientèle en itinérance sur notre territoire.

On trouve également sur le territoire de nombreuses activités qui attirent des vacanciers à la journée, outre les randonnées, la commune dispose d'un parc accrobranche, de possibilité de balade en ânes et chevaux, de sites d'escalade, d'une via ferrata et de nombreuses autres activités.

## **Les caractéristiques du projet**

### **LE CONTEXTE**

Comme nous vous l'avons présenté, le village connaît une activité touristique forte et motrice de son économie. Il est cependant nécessaire pour maintenir l'activité du village de fournir des services pour la population résidant à l'année sur le territoire.

Dans ce cadre, la commune de Peisey-Nancroix, propriétaire de l'ancien bâtiment de la poste du village, souhaite que ce bâtiment soit rénové et devienne un commerce ouvert toute l'année.

Ce commerce devra être un lieu de rencontre pour les Peiserots et les personnes de passage.

### **LE SITE**

Le bâtiment se situe sur la place Roscanvel, à proximité de l'office de tourisme, de l'accueil du Parc national de la Vanoise et de l'agence postale de la commune. Il se trouve également voisin de la salle des fêtes et bénéficiera des événements festifs organisés sur la place.

Sa situation est idéale car il est proche, facilement visible et identifiable depuis la route départementale. Toute personne se rendant en station ou vers le fond de vallée pour accéder au domaine de ski nordique ou à la porte du parc national de la Vanoise de Rosuel devra passer devant. De plus, il se trouve à moins de 50m du parking de Roscanvel, permettant un stationnement simple et à proximité.

Le bâtiment dispose d'une façade typique et historique. Il est largement reconnaissable dans le village et fait office de dernière maison du village de Peisey. Il est constitué de trois niveaux :

- Le sous-sol avec une cave de 21,24m<sup>2</sup>, accessible sous l'escalier du perron.
- Le rez-de-chaussée correspondant aux anciens locaux de la poste de 33.21m<sup>2</sup>, accessible par un escalier en perron et une seconde porte sur le côté du bâtiment, donnant également sur un sanitaire extérieur.
- Un appartement de 59.24m<sup>2</sup> avec 2 chambres, accessible par un escalier le long du bâtiment.
- Les combles d'une surface de 61,38m<sup>2</sup>.

Le sous-sol est un local technique non viabilisé. Il accueille des rangements et une chaudière hors d'usage.

Le rez-de-chaussée est constitué de l'ancienne agence postale, avec deux pièces sèches et un placard de rangement. Il y a également un WC extérieur dans un petit local sur la droite du bâtiment.

Le 1<sup>er</sup> étage est constitué d'un appartement de 3 pièces. La salle de bain a été rénoverée, le reste de l'appartement nécessite d'être rafraîchis. L'entrée de ce logement s'effectue par une volée d'escalier donnant sur une petite terrasse orientée à l'est.

Les combles ne sont pas aménagés.

Ce bâtiment est entouré d'un terrain mis à disposition en amont de 200m<sup>2</sup>. Une occupation temporaire de l'espace devant le bâtiment sur la place Roscanvel pourra être envisagée dans la limite du raisonnable sous la forme d'une Convention d'Occupation du Domaine Public (CODP). Cette occupation devra faire l'objet de propositions de la part des candidats et ne doit pas être considérée comme acceptée d'office. De plus, le caractère de l'occupation devra être temporaire. La commune se réserve le droit de refuser ou de suspendre à tout moment cette occupation. Cette occupation ne devra pas remettre en cause les accès au bâtiment de l'OPAC des Clarines et à l'office de tourisme.

L'accès au bâtiment n'est possible qu'à pied, cependant celui-ci est à proximité directe de la route (50m), la RD87 gérée par le département, qui est l'axe principal et unique de circulation de la vallée. Les locaux sont également à proximité du parking public de Roscanvel (plus de 70 places). Le bâtiment se trouve à 350m du centre du village de Peisey et moins de 500m du hameau de Moulins.

Un arrêt de bus à moins de 50m de l'ancienne poste permet également une liaison en saison touristique avec la station, les hameaux, le domaine nordique et le fond de vallée avec la commune de Landry et la gare SNCF. La liaison câblée du Lonzagne entre Peisey et la station se trouve elle à 700m, permettant une desserte tout le long de la journée en saison touristique.

Certaines caractéristiques du bâtiment sont inventoriées en tant que constructions et éléments caractéristiques du bâti patrimonial au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Il s'agit :

- Balcons en fer forgé.
- Pierres de taille qui constituent l'encadrement de la porte.
- Trompe l'œil.
- Volets type persiennes.
- Briques émaillées déco et marquées "poste télégraphe épargne 1901".

Dans ce cadre, ces éléments ne pourront être modifiés et en cas de travaux le projet devra être soumis à l'architecte des bâtiments de France.

Les projets devront prendre en compte l'équilibre architectural de la façade du bâtiment qui ne pourra être modifiée.

Une visite du site est impérative pour appréhender le projet.

## LES OBJECTIFS DU PROJET

- Créer un commerce complémentaire à l'offre existante sur le chef-lieu, de type café-petite restauration ouvert à l'année.

- Dynamiser le site à l'année.
- Créer un lieu de convivialité et de service sur le village.
- Restaurer et réutiliser un bâtiment communal aujourd'hui sous exploité.
- Proposer une offre de commerce complémentaire à ceux déjà existant sur le village.

## CARACTERISTIQUES DU PROJET FUTUR

La Commune de Peisey-Nancroix souhaite proposer au futur preneur un bail emphytéotique, d'une durée pouvant aller de 18 à 99 ans selon l'investissement du candidat et son plan d'amortissement ou une concession d'une durée maximale de 20ans. Sur proposition des candidats, nous sommes ouverts à d'autres formes d'engagement du futur preneur.

Une fois la gestion du bien conventionnée, le preneur prendra le bien dans son état et aura la charge des travaux, de l'entretien courant et exceptionnel et de l'ensemble des coûts liés au bâtiment.

Un état des lieux entre la Commune de Peisey-Nancroix et le futur candidat sera établi lors de la prise de possession du bâtiment.

L'ensemble des formalités sera à la charge du preneur (permis d'aménager, permis de construire, etc...)

Il appartiendra au candidat retenu de clore le terrain mis à sa disposition afin de se prémunir d'intrusion et/ou de vols.

Il y aura une obligation de bonne gestion des infrastructures et du terrain mis à disposition. Le terrain et les végétaux devront être entretenus, le bâtiment géré en bon père de famille. La commune pourra à tout moment demander au preneur de réaliser l'entretien si celui-ci est jugé insuffisant.

L'activité commerciale exercée sur le site sera libre, avec une préférence pour les propositions de type café-restauration. L'objectif est que cette offre soit complémentaire à celle existante sur le village de Peisey. Le candidat pourra proposer différentes activités exercées en parallèle si cela est nécessaire pour trouver son équilibre économique. La commune conservera de tout temps un droit de regard et son accord sera impératif pour l'ouverture de nouvelles activités.

## LES MODALITES DE L'APPEL A CANDIDATURES

La date de limite de dépôt des candidatures est fixée au **vendredi 1<sup>er</sup> avril 2022 à 12h00**. Toute candidature reçue passée ce délai sera considérée comme irrecevable.

Les candidatures seront examinées par la Commission d'Appel d'Offres de la Commune de Peisey-Nancroix. Des entretiens avec les candidats dont l'offre sera retenue comme intéressante seront organisés suivant une date à définir au mois d'avril 2022 et la sélection finale des candidats sera annoncée sauf délais supplémentaires nécessaire au mois de mai 2022.

Une visite du site est obligatoire sur demande de RDV.

### LES DOCUMENTS A FOURNIR

Les pièces suivantes devront être jointes au dossier de candidature :

1. Concernant le candidat :

- Etat-civil et coordonnées
- Forme juridique envisagée
- Qualifications : diplômes et expériences
- Un courrier de motivation pour ce projet

2. Concernant le projet :

- Présentation du projet
- Approche globale du système d'exploitation et de son insertion dans l'environnement
- Activités complémentaires hors hébergement (en option)
- Type de commercialisation envisagée
- Projet de développement économique et un premier plan de financement
- Plan d'investissement
- Durée envisagée du bail/investissement
- Montant de la redevance annuelle

**Le dossier de candidature complet devra être envoyé à l'adresse suivante en trois exemplaires :**

**Mairie de PEISEY-NANCROIX  
Rue de l'Ecole des Mines  
73210 PEISEY-NANCROIX**

- **PAR VOIE POSTALE** en lettre recommandée avec avis de réception (date du dépôt faisant foi)

Ou :

- **DÉPOSÉ DIRECTEMENT** contre récépissé, à la Mairie de PEISEY-NANCROIX

**L'enveloppe devra porter les mentions suivantes :**

« NE PAS OUVRIR – proposition de projet de reprise de l'ancien bâtiment de la poste de Peisey »

### **RENSEIGNEMENTS ET VISITES**

Pour obtenir les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude ou **effectuer la visite du site**, les candidats devront faire parvenir au plus tard 10 jours avant la date limite de réception des offres, une demande écrite à :

Monsieur MOUREU Olivier. Tél. 04.79.07.64.76 mail : [dst@peisey-nancroix.fr](mailto:dst@peisey-nancroix.fr)

Une réponse sera alors adressée, par écrit, à tous les candidats au plus tard 6 jours avant la date limite de réception des dossiers de proposition. Pour l'appréciation du délai ci-dessus indiqué, la date à prendre en considération est celle de l'expédition.

### **LES CRITERES DE SELECTION**

- Disposer d'un projet professionnel viable, abouti et sérieux
- Justifier d'un plan de financement cohérent et soutenu, avec un amortissement détaillé des investissements.
- Être capable de proposer un calendrier d'investissement et d'ouverture du commerce raisonnable.
- Identifier et répondre aux besoins de la population résidente à l'année en termes de commerce.
- Proposer un projet de rénovation du bâti cohérent et respectant celui-ci.
- Justifier la prise en compte des spécificités locales et de celle du bâtiment.
- Justification de l'implication du projet dans le développement du territoire.