

# UTN ZAC des Alpains

## Bourg-Saint-Maurice



1. **Situation de Bourg-Saint-Maurice après le départ du 7ème BCA**
2. **Le quartier Bulle, un site clé de Bourg-Saint-Maurice**
3. **Objectifs**
4. **Choix stratégiques**
5. **Les contraintes**
6. **Le projet**
7. **Principaux effets du projets**
8. **Répercussions économiques et financières du projet**



# Localisation



Commission UTN **ZAC des Alpins**

31c chemin du vieux chêne FR-38240 Meylan – tél. +33 4 76 90 20 60 – fax +33 4 76 41 94 73 – [mdp@consultingbymdp.com](mailto:mdp@consultingbymdp.com) – [www.consultingbymdp.com](http://www.consultingbymdp.com)

# 1

## *Situation de Bourg-Saint-Maurice après le départ du 7<sup>ème</sup> BCA*

# Démographie : suite au départ des militaires



- Perte de 1403 personnes (actifs, famille, jeunes enfants)

- Baisse de fréquentation des commerces
- Fermeture de certaines enseignes

# 2

*Le quartier Bulle, un site clé  
de Bourg-Saint-Maurice*



# Historique

- Premières constructions avant la première Guerre Mondiale
- Occupation par le 7<sup>ème</sup> Bataillon des Chasseurs Alpins de 1962 à 2012



1948



1956



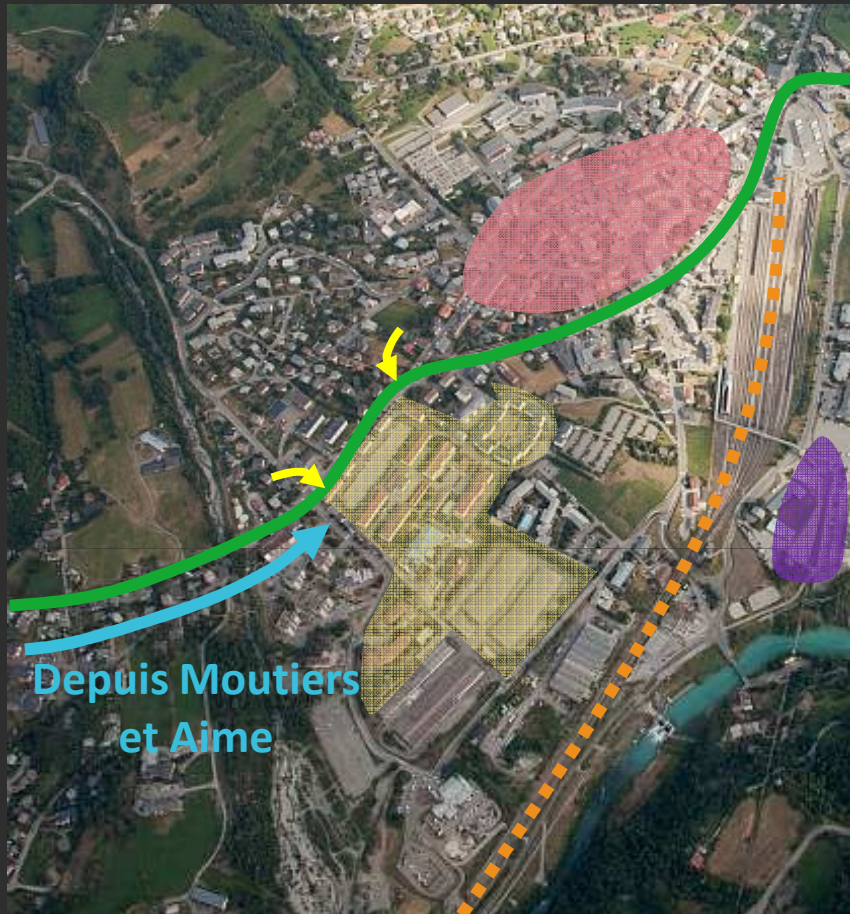
1970



2006



# Situation



- En entrée de ville  
→
- A proximité immédiate de voie routière principale de BSM-RD1090  
→
- Desservie par le rail (TGV)  
→
- À proximité de gare de funiculaire  
→
- Juxtaposée au centre ancien  
→
- Un accès à la zone depuis la RD  
→

# 3

## Objectifs

# Restructuration d'une zone délaissée



- **BSM souhaite transformer le départ du 7<sup>ème</sup> BCA en opportunité en transformant l'espace délaissé en projet touristique et donner ainsi un nouvel élan durable à la commune.**
- **10 hectares de terrain militaire désaffecté**
- **Des bâtiments utilisables à conserver**
- **Des bâtiments non adaptés à démolir**
- **Un secteur jusqu'alors fermé enfin ouvert sur la ville**



# Dynamisation d'un second secteur de la ville



- **Création d'un pôle multifonctions :**
  - Dynamique avec la mise en place d'un cercle économique vertueux d'un dispositif global,
  - Economique, avec une offre d'hébergements, de commerces et de services,
  - Culturel, avec le lieu de mémoire du 7<sup>ème</sup> BCA,
  - D'affaires avec le développement du centre de congrès,
  - Social, avec la création d'emplois permanents et saisonniers,
  - Sportif, avec l'ouverture du projet sur Les Arcs et les autres stations de la Haute Tarentaise,
  - De Bien-être autour du centre bien-être et remise en forme autour de l'eau,
  - Environnemental, avec un projet économe en espace, panoramique sur le plan paysager et valorisant le contexte local.

# Modernisation de l'offre touristique sur 34 600 m<sup>2</sup>



- **Proposer une offre touristique nouvelle**
  
- **Un exploitation optimisée avec:**
  - un fonctionnement à l'année
  - Un étalement des arrivées départ (courts séjours, dimanche-dimanche)
  
- **Avec des modèles comprenant :**
  - L'hébergement
  - Le tourisme rayonnant sur les massifs alentours hiver et été
  - Le tourisme itinérant
  - Le bien-être
  - Le tourisme d'affaires
  
- **Attractive pour des nouvelles clientèles**

- **Conforter l'image d'une petite ville de montagne**
  - En ouvrant le quartier sur le paysage de montagne,
  - En s'appuyant sur une économie de la montagne existante (station de ski, montagne estivale, etc.),
  - En respectant le patrimoine existant représentatif de la montagne.
  
- **Dynamiser l'économie locale et la cohésion sociale**
  - En logeant le personnel saisonnier dans les logements vacants du centre bourg
  - En s'appuyant sur des savoir-faire de la vallée
  - En commercialisant directement les produits locaux
  - En communiquant sur la richesse du territoire



# 4

## *Choix stratégiques*

## ■ Pourquoi une ZAC ?

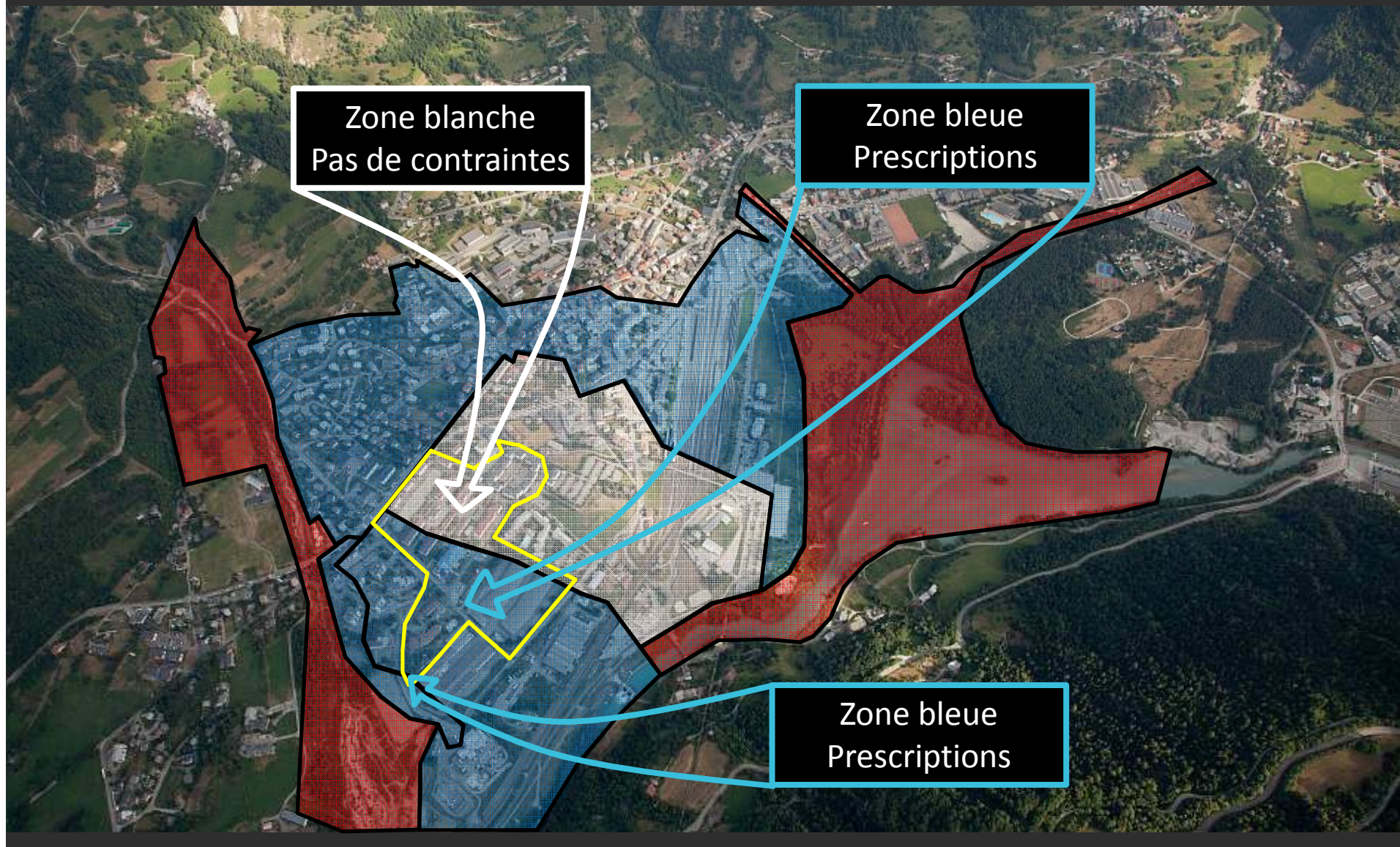
- BSM a acquis le à l'euro symbolique les ensembles immobiliers domaniaux reconnus inutiles par le ministère de la défense, sur le quartier des Alpains suite au décret N° 2013-1322 du 27 /12/2013 autorisant la cession.
- La Zone d'Aménagement Concertée est une zone à l'intérieur de laquelle BSM a décidé d'intervenir pour procéder à la réalisation d'un aménagement d'ensemble sur des terrains, nouvellement acquis et qu'elle cédera ensuite à des utilisateurs publics ou privés pour y aménager un projet touristique constitué de :
  - 1500 lits répartis en hôtellerie, résidence de tourisme et centre d'accueil du tourisme itinérant,
  - Un centre des congrès,
  - Un espace bien-être et remise en forme,
  - Des commerces et espace d'animation du terroir,
  - Un village d'artisans,
  - Un lieu de mémoire du 7<sup>ème</sup> BCA

# 5

## *Les contraintes*

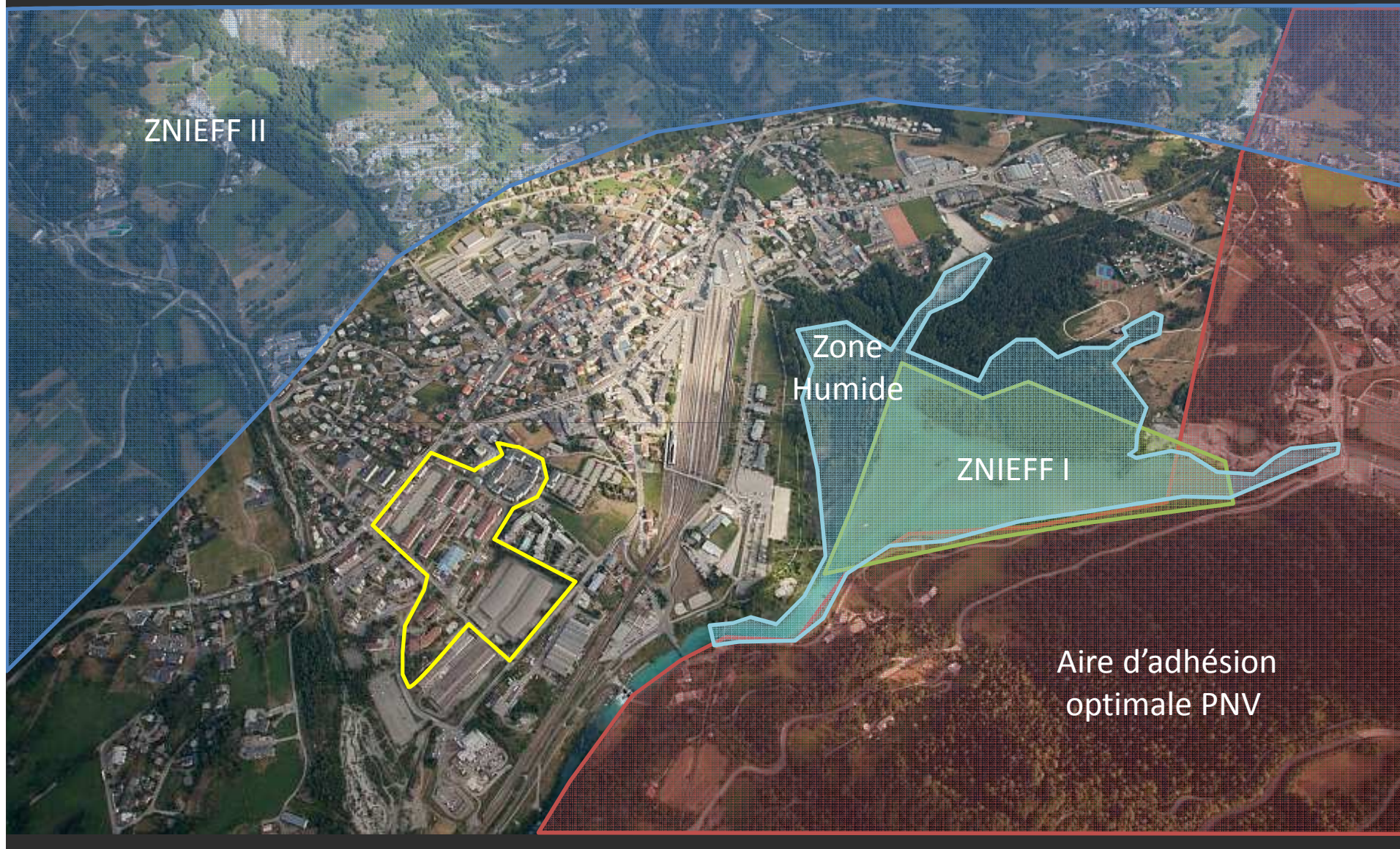


# Les risques





# Le contexte réglementaire environnement





# Le contexte réglementaire environnement



Aucun enjeu réglementaire





# Le contexte biotique



- Contexte biotique quasiment inexistant
- Habitats fortement anthropisés sans valeur particulière
- Pas d'espèce à enjeux
- Pas de contrainte relevée

# 6

*Le projet*

# 34600 m<sup>2</sup> touristiques sur 60 000 m<sup>2</sup> au global



BATIMENT	SP m <sup>2</sup>	LITS
BUREAUX/SANTE/BIEN ETRE	6 573	
CENTRE DE BIEN ETRE REMISE EN FORME	3 272	
HOTEL	7 433	300
ANIMATION TERROIR	1 373	
ACCUEIL ITINERANTS	4 844	200
VIL ENTREPRISE	10 801	
RT	18 884	1000
CONGRES	4 500	
LIEU DE MEMOIRE	150	
SURFACE TOURISTIQUE	34 583	1500
SURFACE NON TOURISTIQUE	25 717	
SURFACE TOTALE	60 000	

- Le programme global concerne 60 000 m<sup>2</sup> de surfaces dont :
  - 34 600 m<sup>2</sup> de SP d'hébergements touristiques,
  - 25 400 m<sup>2</sup> de SP non touristiques.
- La demande UTN porte sur les 34 600 m<sup>2</sup> de surfaces touristiques réparties entre :



- 7 500 m<sup>2</sup> de SP Hôtel 4 étoiles,
- 18 850 m<sup>2</sup> de SP de lits RT 4 étoiles,
- 4 800 m<sup>2</sup> de SP de lits pour itinérants,
- 3 300 m<sup>2</sup> de SP centre bien-être-remise en forme,
- 150 m<sup>2</sup> de lieu de mémoire

# Le projet: Une résidence de tourisme 18 850 m<sup>2</sup>



- 1000 lits 4 étoiles
- Requalification de 4 bâtiments
- Une offre touristique adossée à l'hôtellerie
- Dimensionnement de 18 850 m<sup>2</sup> environ
- Lits d'une taille avoisinant les 20 m<sup>2</sup>
- Une offre touristique packagée y sera également disponible





# Le projet: Un hôtel 7 500 m<sup>2</sup>



- 300 lits 4 étoiles
- Requalification d'un bâtiment
- Construction d'un nouveau bâtiment
- Des prestations packagées
- Un pôle de services
- Une infrastructure adossée à la résidence de tourisme et au centre des congrès et centre bien-être et remise en forme





# Le projet: Accueil itinérance 4 800 m<sup>2</sup>



- 200 lits
- Un modèle original répondant à une demande peu présente sur le territoire
- Ce type d'accueil conjuguera :
  - une offre d'hébergements adaptée à des groupes
  - une offre de restauration conviviale
  - un atelier de réparation
  - un point location-vente cycles-motos et matériel spécialisé
  - Une offre touristique packagée y sera disponible



# Le projet: Un centre Bien-être 3 300 m<sup>2</sup>



- Offre ouverte aux excursionnistes et aux locaux
- Accès privilégié aux clients RT et Hôtel
- Activités multiples:

- Espace ludique
- Spa
- Hammam
- Sauna
- Hydromassage
- Bains extérieures
- Salle de musculation
- Salle cardio/fitness
- Modelage



## Le projet: Village entreprise 10 800 m<sup>2</sup>



- 10 800 m<sup>2</sup> seront mises à la location ou à la vente pour des surfaces type showrooms pour des artisans locaux ou commerçants souhaitant disposer d'un petit local pour exercer leur activité
- Des produits typés montagne pourraient attirer les touristes des stations alentours et les populations locales
- Des festivals thématiques pourraient également être organisés pour faire vivre et rendre cet espace attractif





## Le projet: Animation terroir 1 400 m<sup>2</sup>



- A l'entrée du site, 2 anciens bâtiments militaires seront réhabilités et aménagés pour la fabrication et la démonstration du savoir-faire artisanal et agricole local
  - intensification des circuits courts sur le secteur
  - Mise en scène des produits de tradition savoyards de Haute Tarentaise.
  - Mise en valeur sur des semaines thématiques et festival particulier autour d'événement telle que la semaine du gout savoyard ou la semaine du gout italien.



# Le projet: Commerces 2 320 m<sup>2</sup>



- 4 bâtiments de commerces sont prévus en entrée de zone des Alpins
- L'affectation des espaces sera étudiée de manière à compléter le dispositif commercial existant sur Bourg et satisfaire la demande touristique.





# Le projet: Centre de congrès 4 500 m<sup>2</sup>



- BSM bénéficie d'une position privilégiée en raison de son accessibilité notamment pour accueillir séminaires, salons et conférences
- autour d'un centre des congrès modulable à d'autres usages plus ponctuels de type spectacles, concerts, projections cinématographiques, etc.
- Cet espace proposera notamment :
  - Des salles de conférences,
  - Des salles de projection
  - Des salles de réunion,
  - Des salles de réception,
  - Un hall d'accueil.
- Cet équipement sera le centre du tourisme d'affaire.

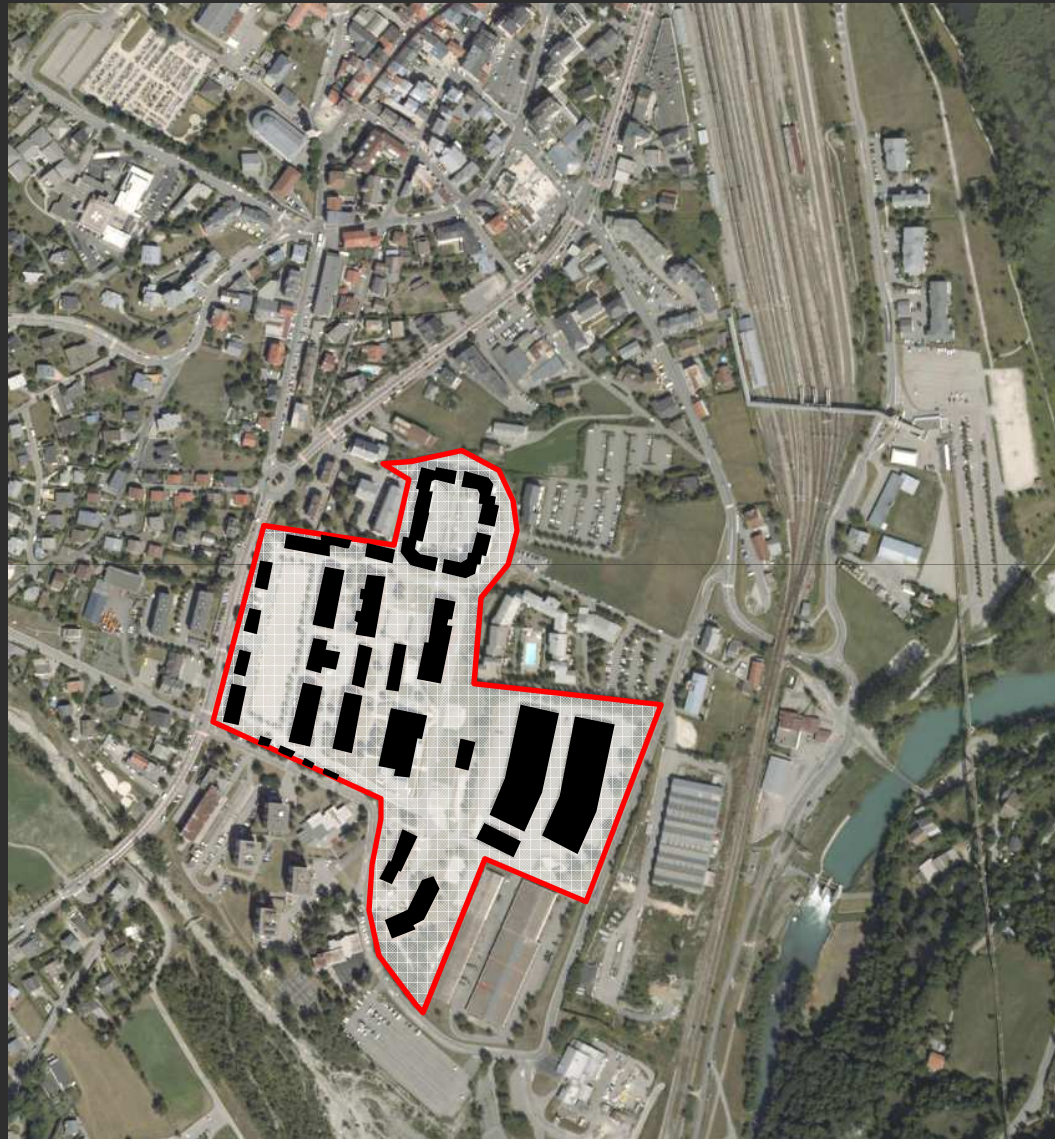


# Le projet: le lieu de mémoire du 7<sup>ème</sup> BCA 150 m<sup>2</sup>



- Un espace muséographique en mémoire du passé militaire de Bourg Saint Maurice est prévu sur une surface de 150 m<sup>2</sup>
- Ce dernier pourrait être libre d'accès





Commission UTN **ZAC des Alpins**



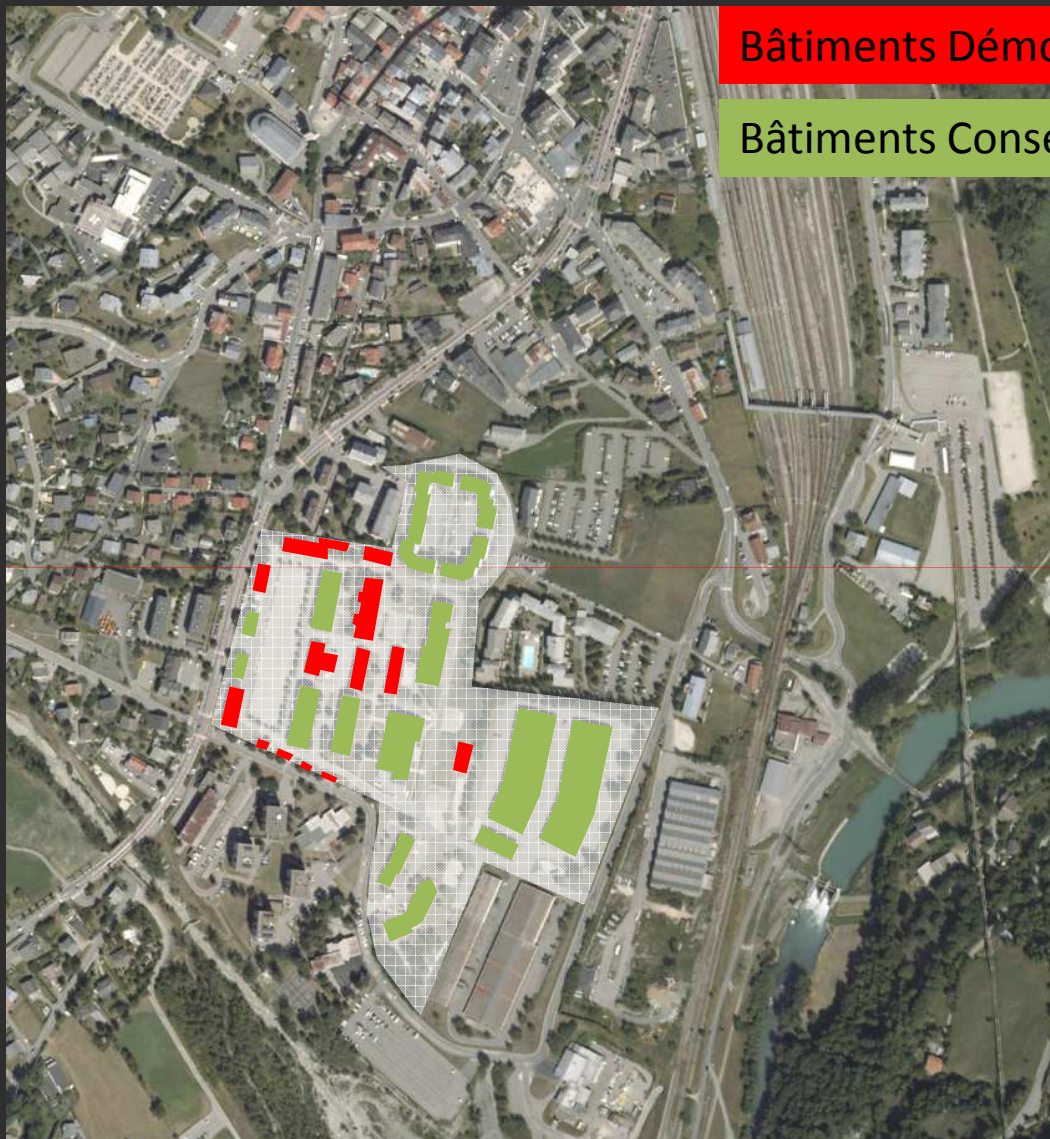
# Déconstruction



Bâtiments Démolis ou Déconstruits

Bâtiments Conservés

6000m<sup>2</sup> de  
démolis pour  
environ 2000m<sup>3</sup>



Commission UTN **ZAC des Alpins**

31c chemin du vieux chêne FR-38240 Meylan – tél. +33 4 76 90 20 60 – fax +33 4 76 41 94 73 – [mdp@consultingbymdp.com](mailto:mdp@consultingbymdp.com) – [www.consultingbymdp.com](http://www.consultingbymdp.com)

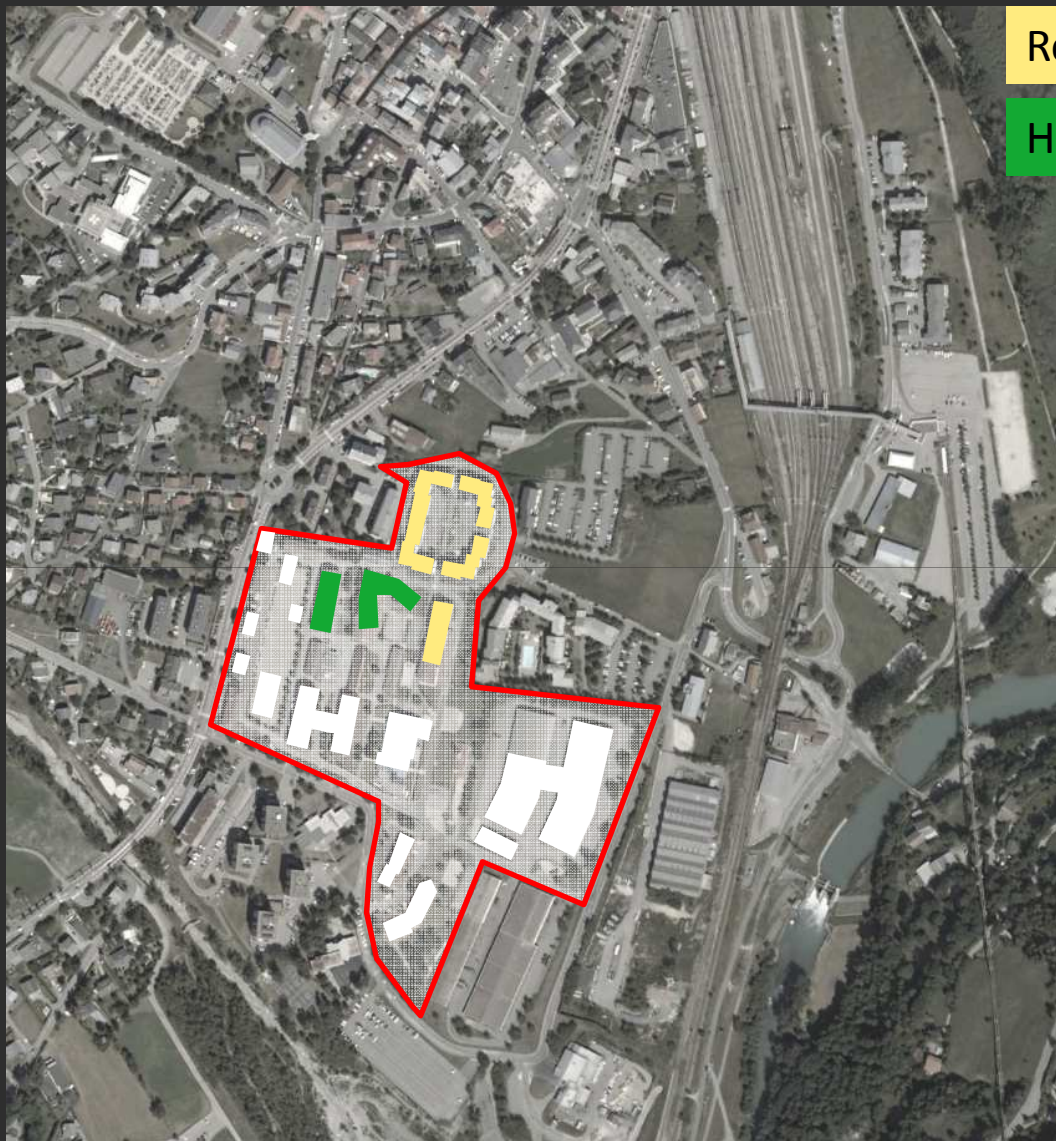
# Le périmètre du projet



Commission UTN **ZAC des Alpines**



# Développer l'offre d'hébergement



Résidence de tourisme 4 étoiles

Hôtel 4 étoiles

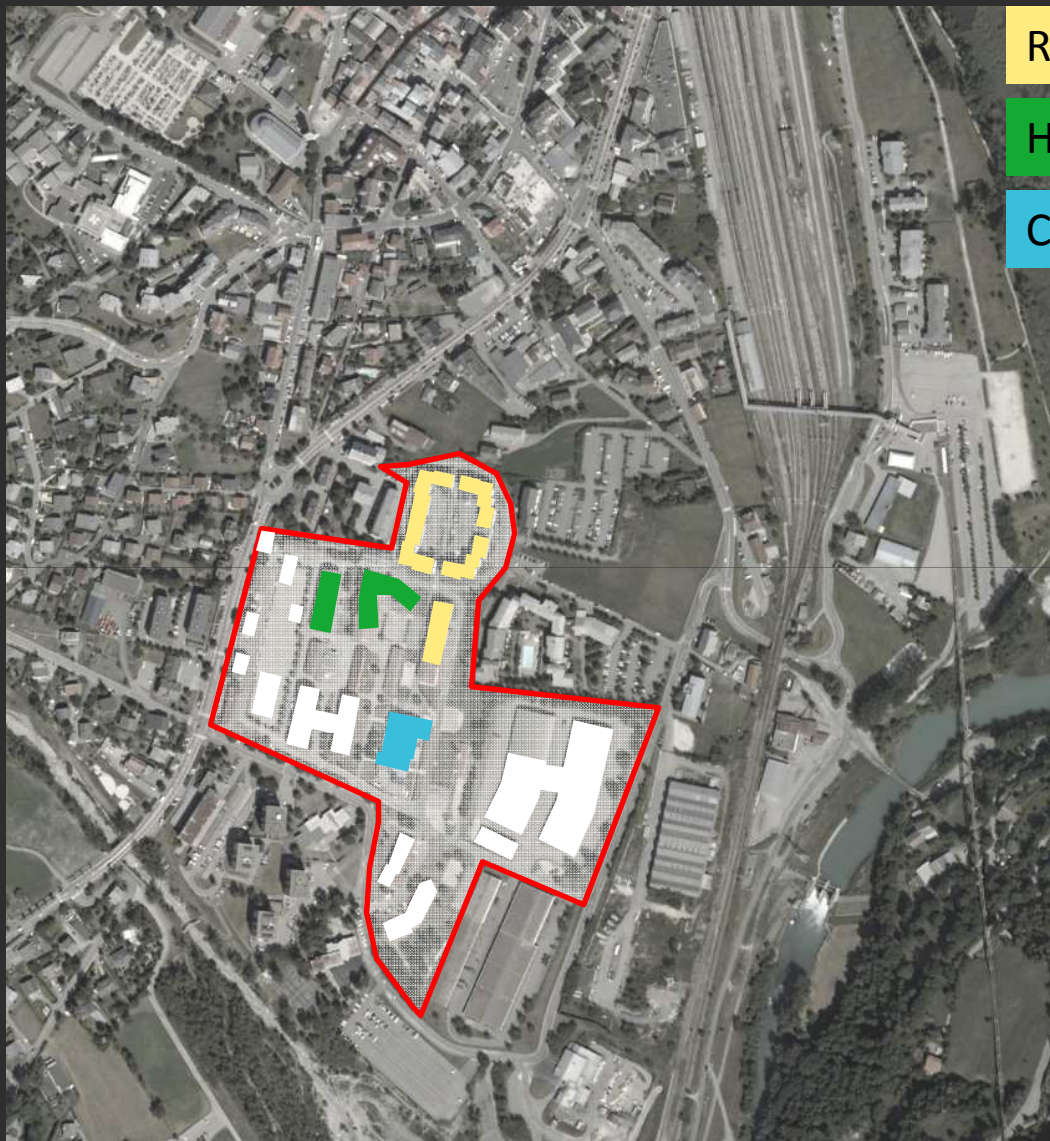


Commission UTN **ZAC des Alpins**

31c chemin du vieux chêne FR-38240 Meylan – tél. +33 4 76 90 20 60 – fax +33 4 76 41 94 73 – [mdp@consultingbymdp.com](mailto:mdp@consultingbymdp.com) – [www.consultingbymdp.com](http://www.consultingbymdp.com)



# Créer une activité « bien-être »

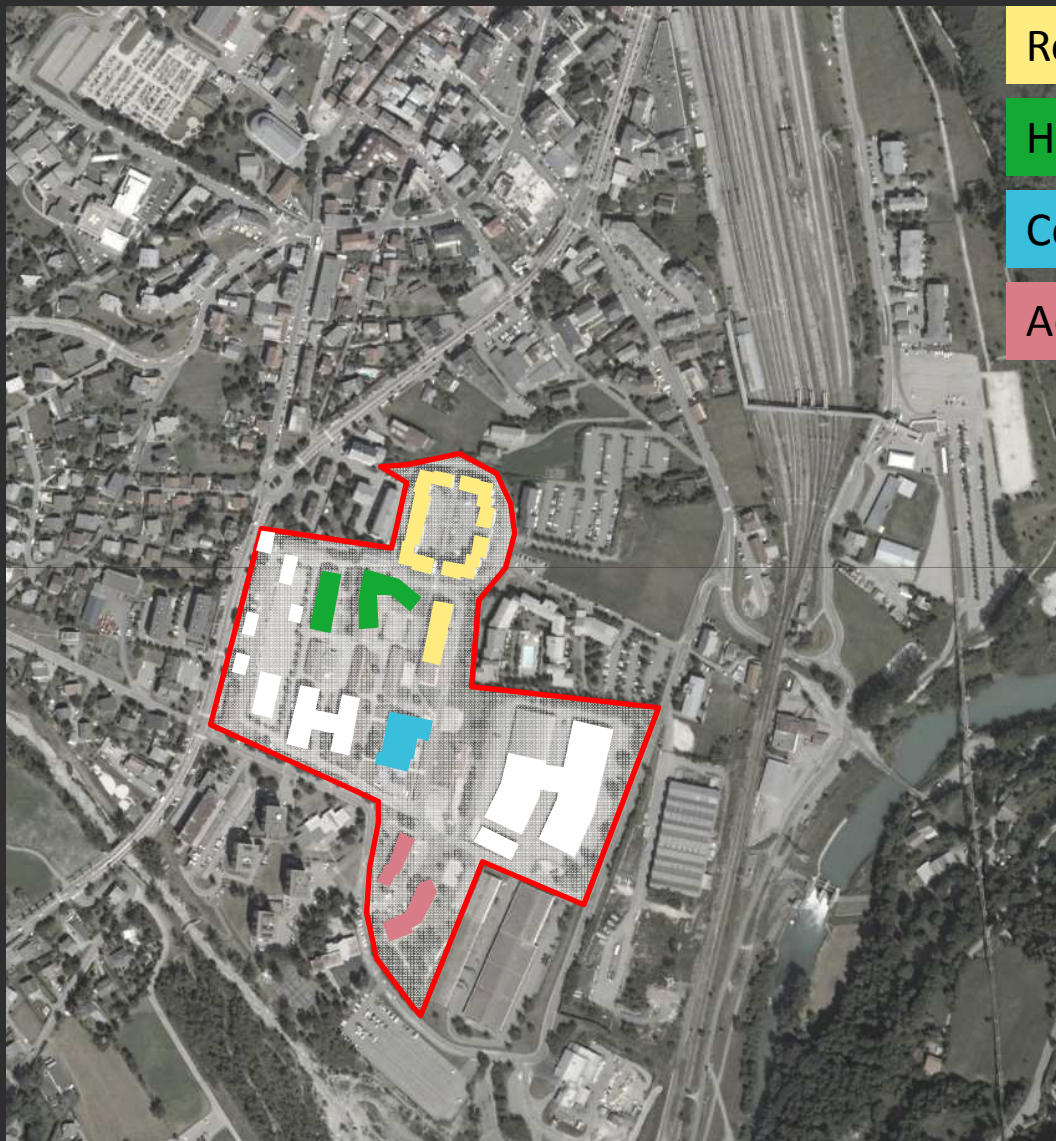


Résidence de tourisme 4 étoiles

Hôtel 4 étoiles

Centre « bien-être/remise en forme »

# Accueillir les itinérants



Résidence de tourisme 4 étoiles

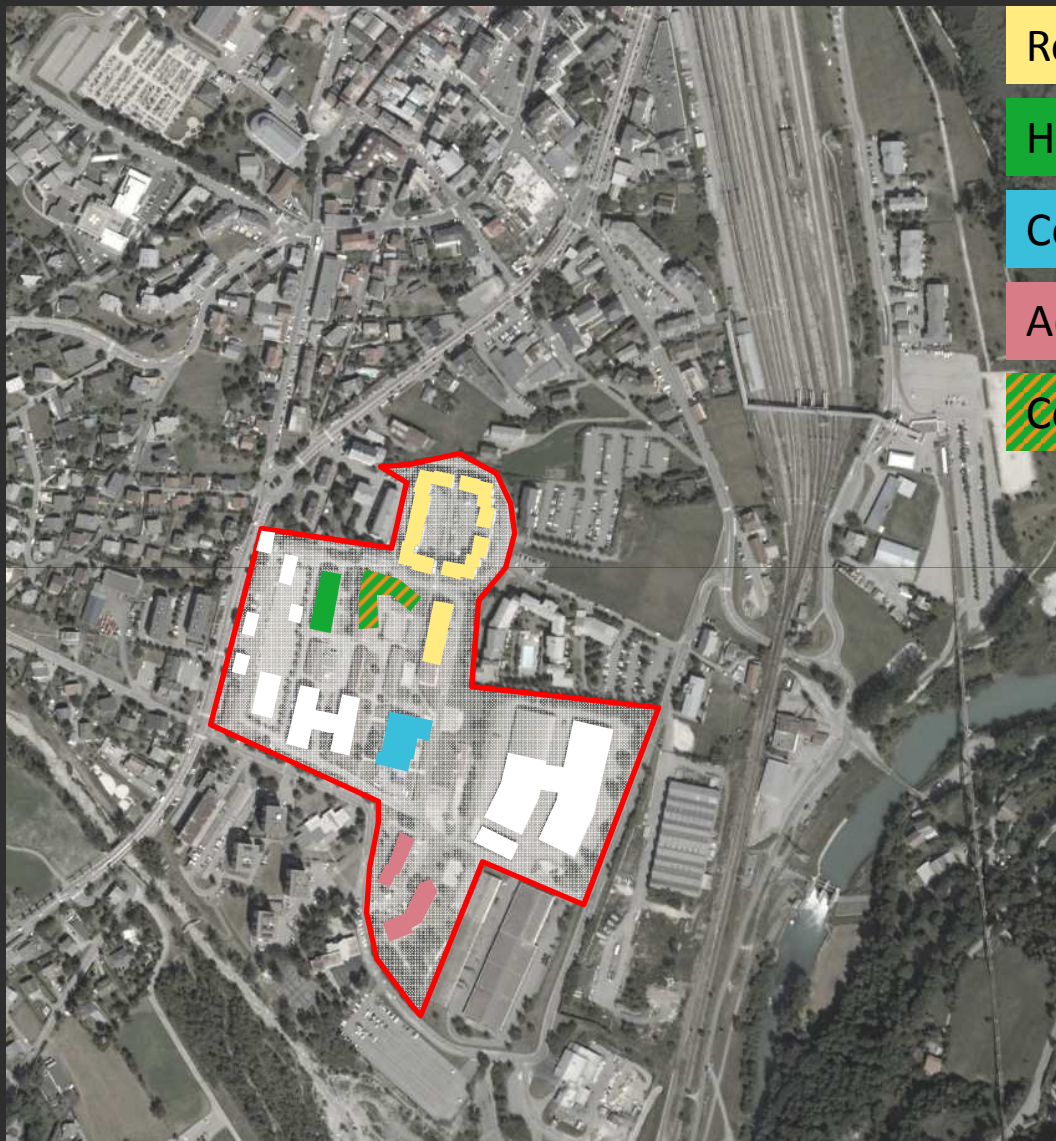
Hôtel 4 étoiles

Centre « bien-être/remise en forme »

Accueil itinérants



# Accueillir le tourisme d'affaire



Résidence de tourisme 4 étoiles

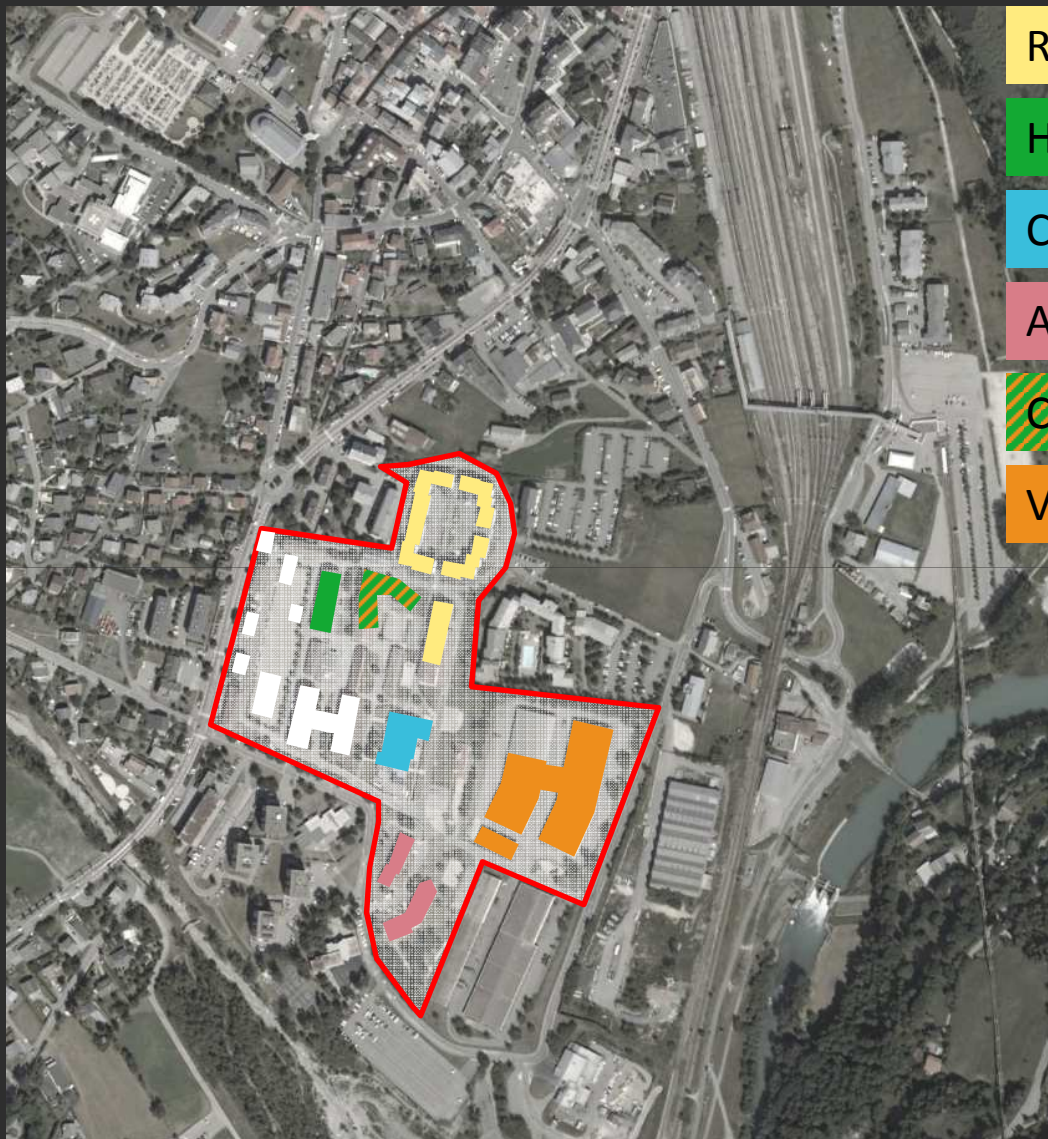
Hôtel 4 étoiles

Centre « bien-être/remise en forme »

Accueil itinérants

Centre de congrès

# Accueillir le tourisme d'affaire



Résidence de tourisme 4 étoiles

Hôtel 4 étoiles

Centre « bien-être/remise en forme »

Accueil itinérants

Centre de congrès

Village artisans - entreprises

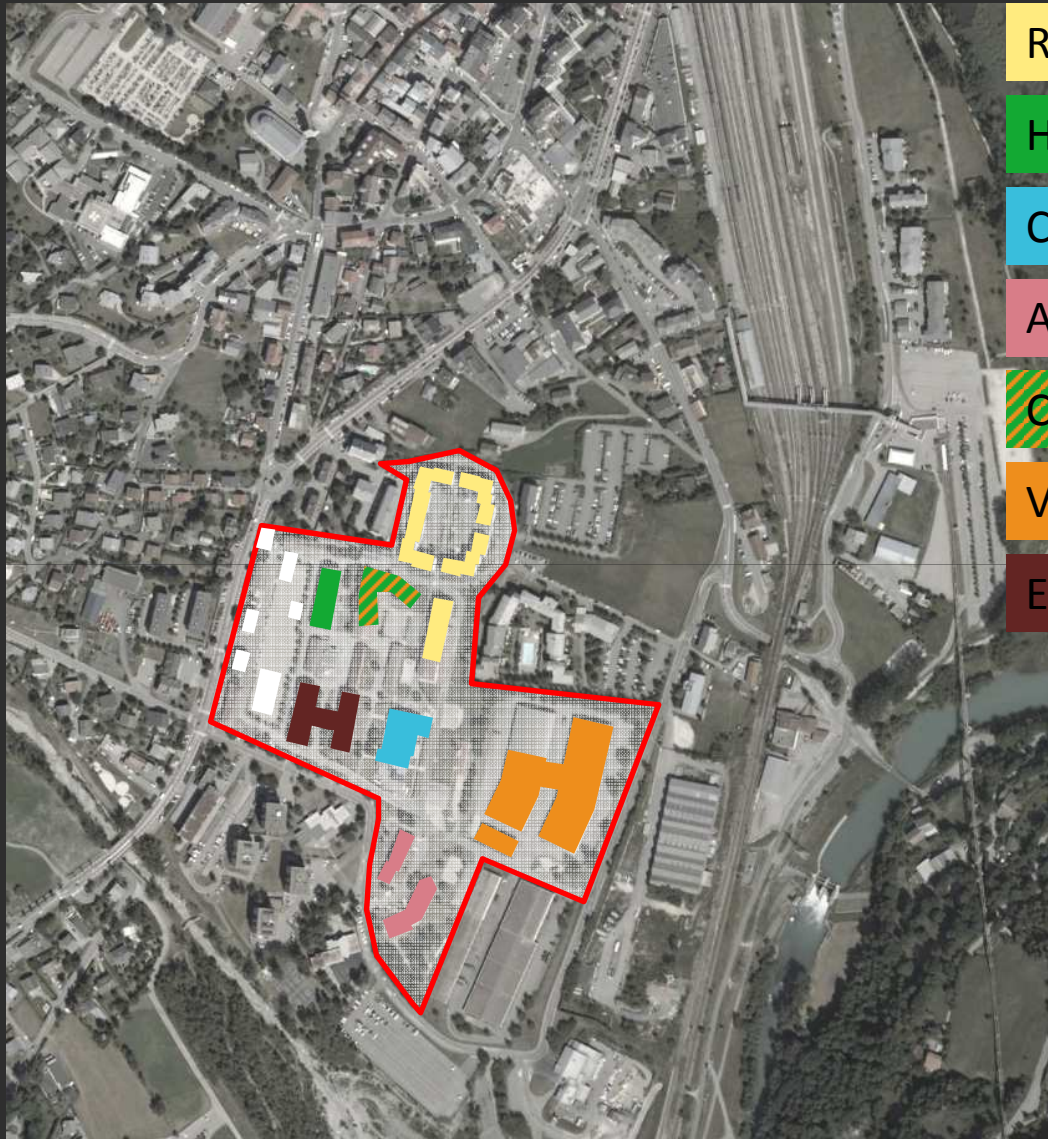


Commission UTN **ZAC des Alpins**

31c chemin du vieux chêne FR-38240 Meylan – tél. +33 4 76 90 20 60 – fax +33 4 76 41 94 73 – [mdp@consultingbymdp.com](mailto:mdp@consultingbymdp.com) – [www.consultingbymdp.com](http://www.consultingbymdp.com)



# Accueillir le tourisme d'affaire



Résidence de tourisme 4 étoiles

Hôtel 4 étoiles

Centre « bien-être/remise en forme »

Accueil itinérants

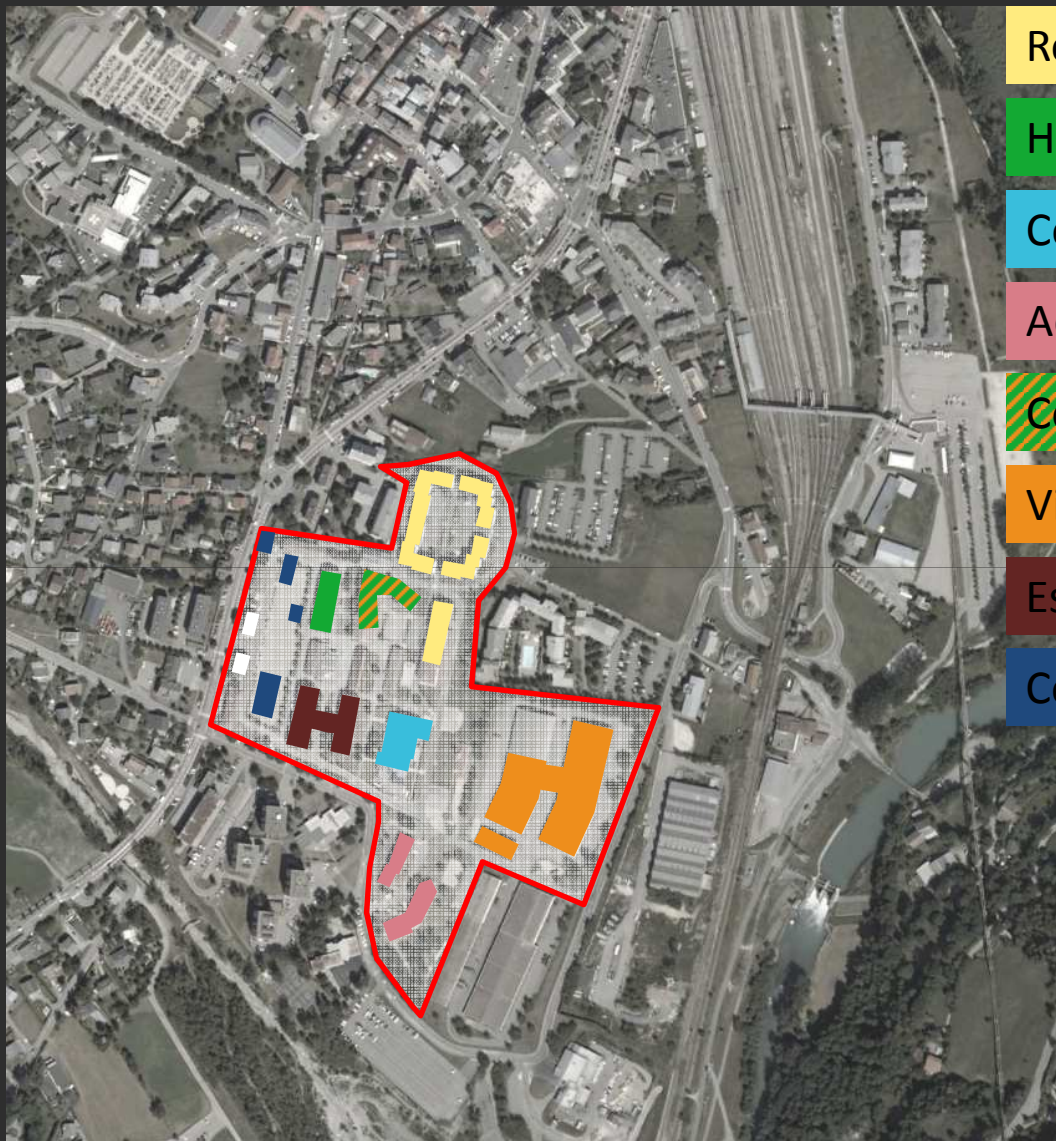
Centre de congrès

Village artisans - entreprises

Espace bureaux/formation



# Proposer des services et commerces



Résidence de tourisme 4 étoiles

Hôtel 4 étoiles

Centre « bien-être/remise en forme »

Accueil itinérants

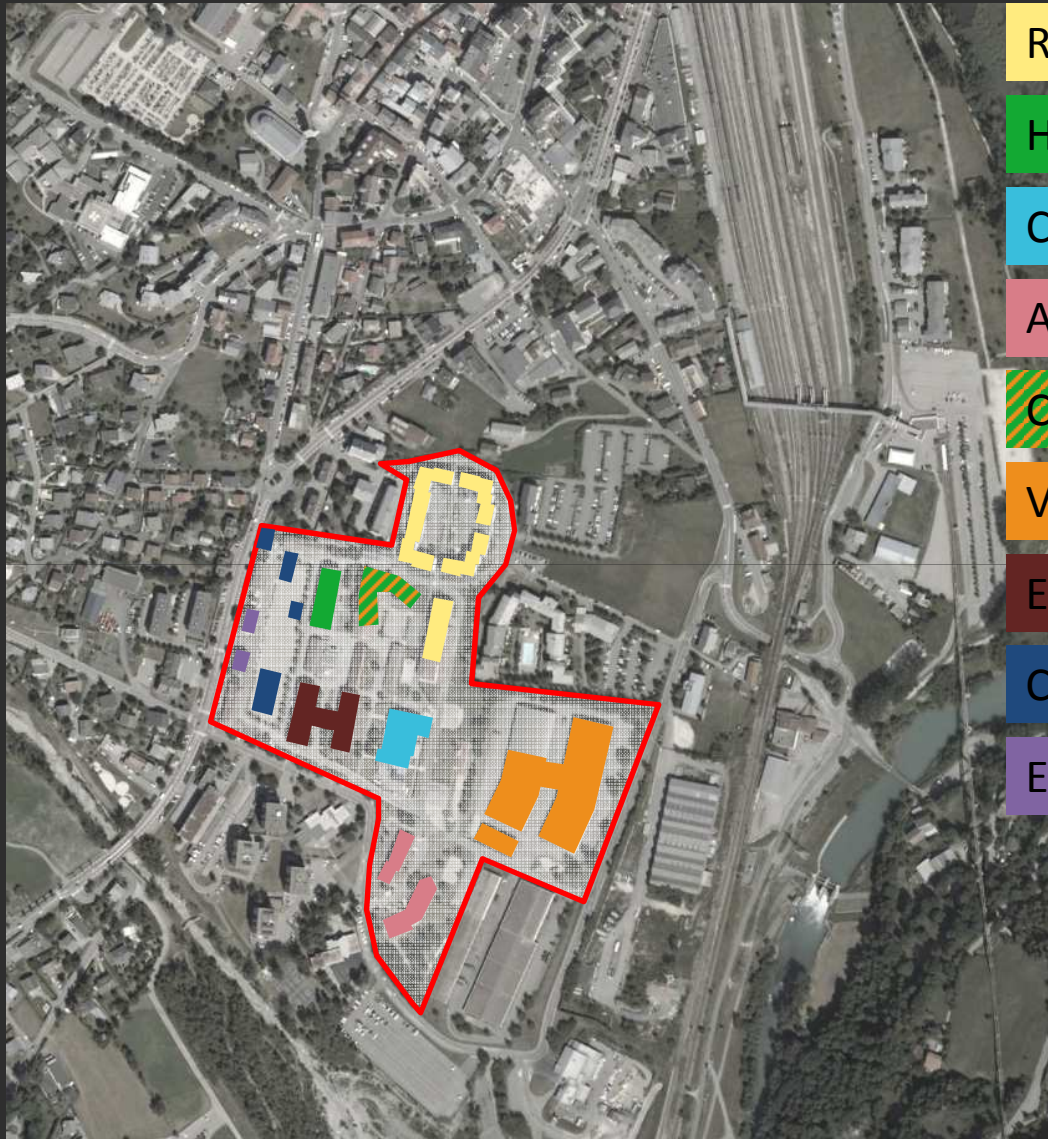
Centre de congrès

Village artisans - entreprises

Espace bureaux/formation

Commerces et services

# Valoriser les produits locaux



Résidence de tourisme 4 étoiles

Hôtel 4 étoiles

Centre « bien-être/remise en forme »

Accueil itinérants

Centre de congrès

Village artisans - entreprises

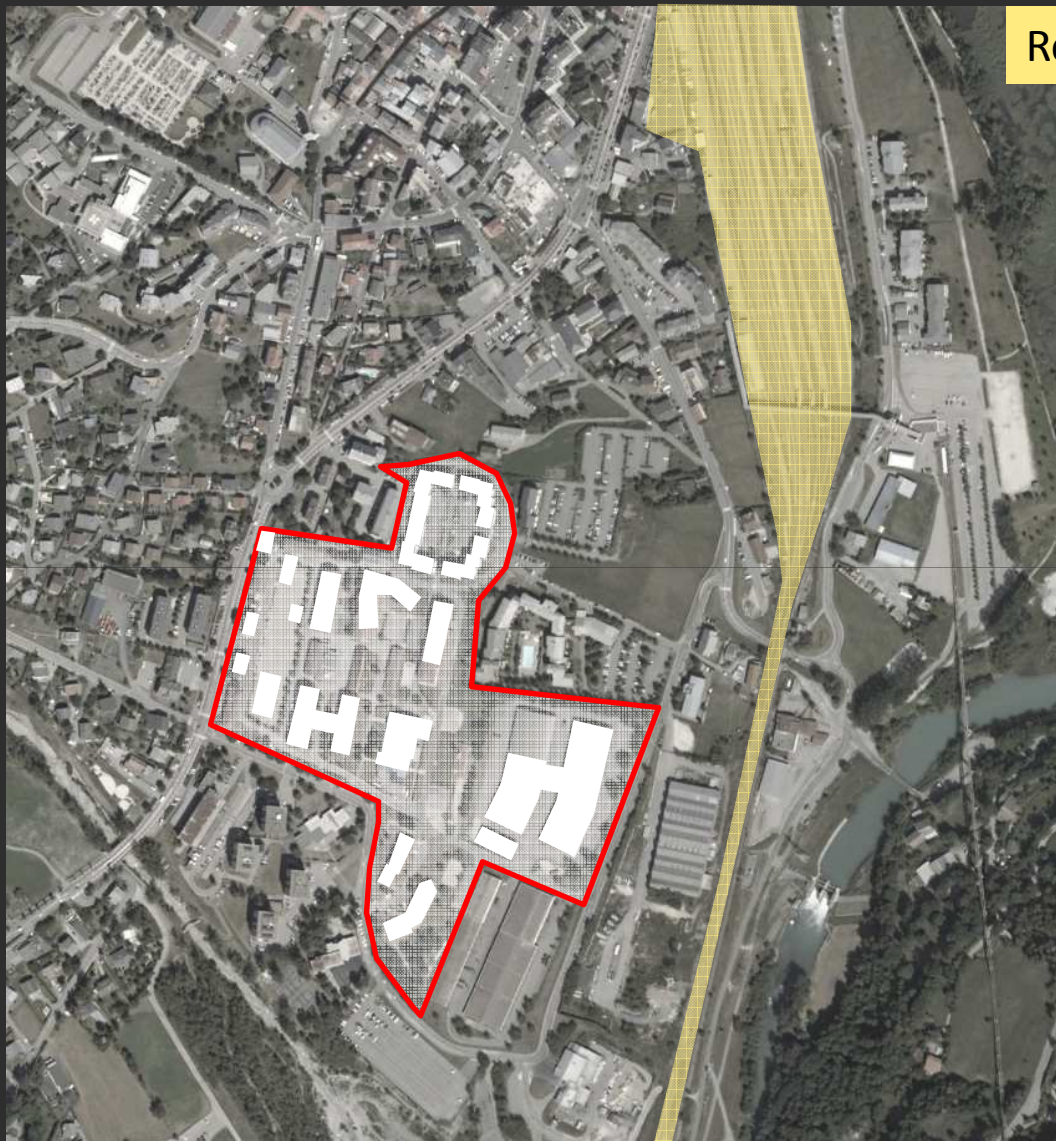
Espace bureaux/formation

Commerces et services

Espace animation produits locaux



# Profiter du réseau de transport existant



Réseau SNCF



Commission UTN **ZAC des Alpines**

31c chemin du vieux chêne FR-38240 Meylan – tél. +33 4 76 90 20 60 – fax +33 4 76 41 94 73 – [mdp@consultingbymdp.com](mailto:mdp@consultingbymdp.com) – [www.consultingbymdp.com](http://www.consultingbymdp.com)

# Profiter du réseau de transport existant



Réseau SNCF

Funiculaire accès les Arcs



# Profiter du réseau de transport existant



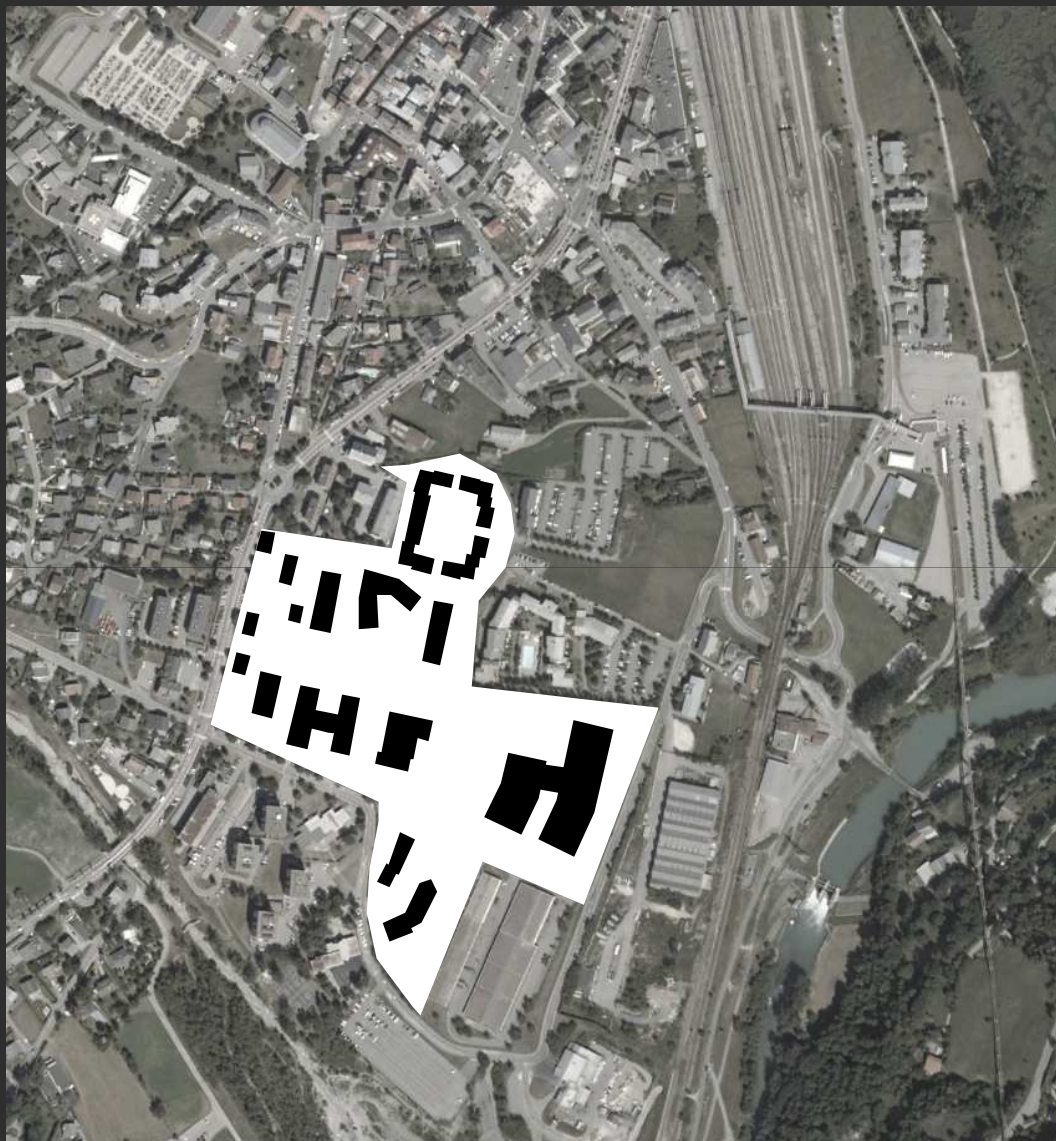
Réseau SNCF

Funiculaire accès les Arcs

Réseau routier

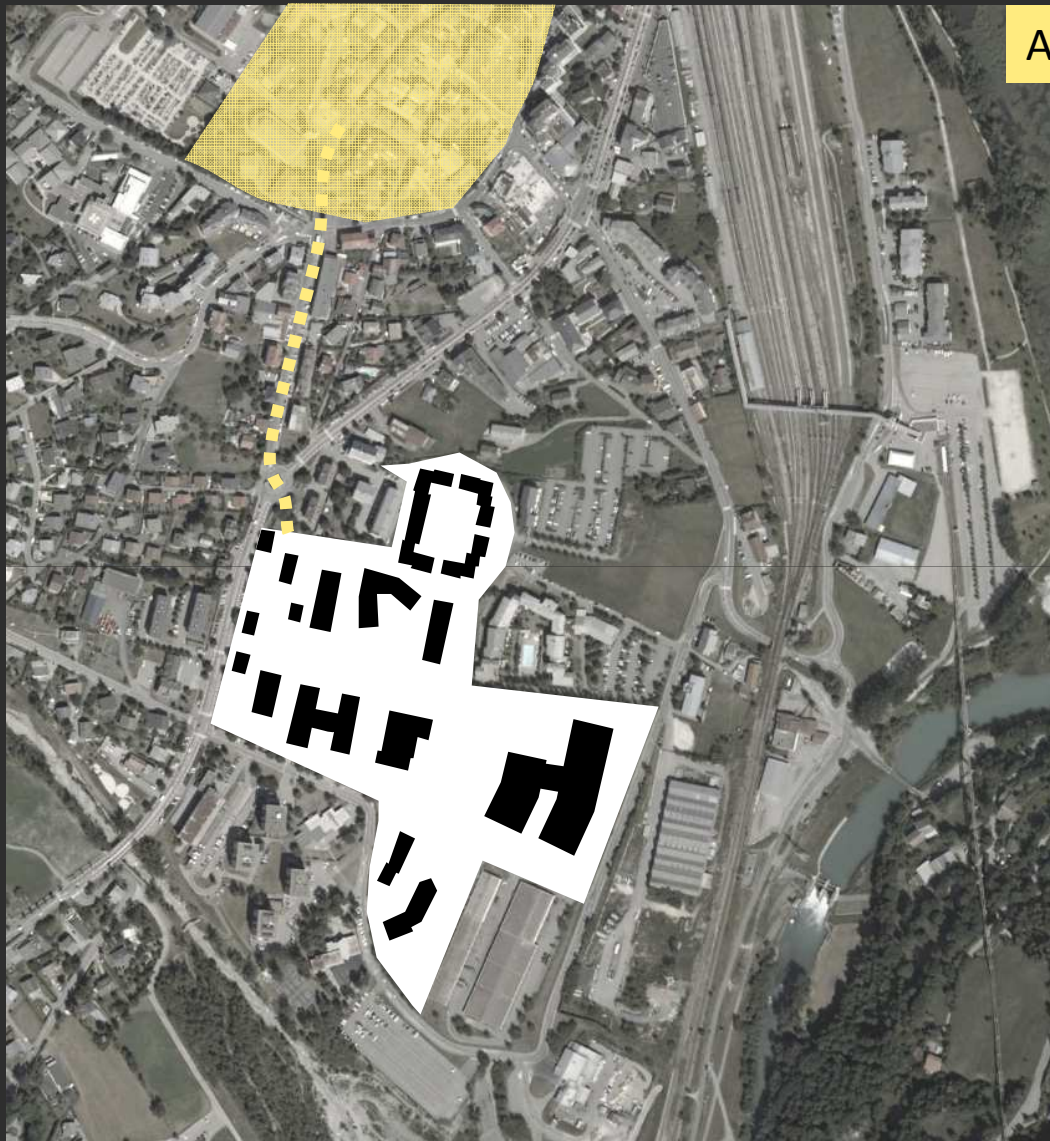


# Créer des axes de circulation douce



Commission UTN **ZAC des Alpins**

# Créer des axes de circulation douce

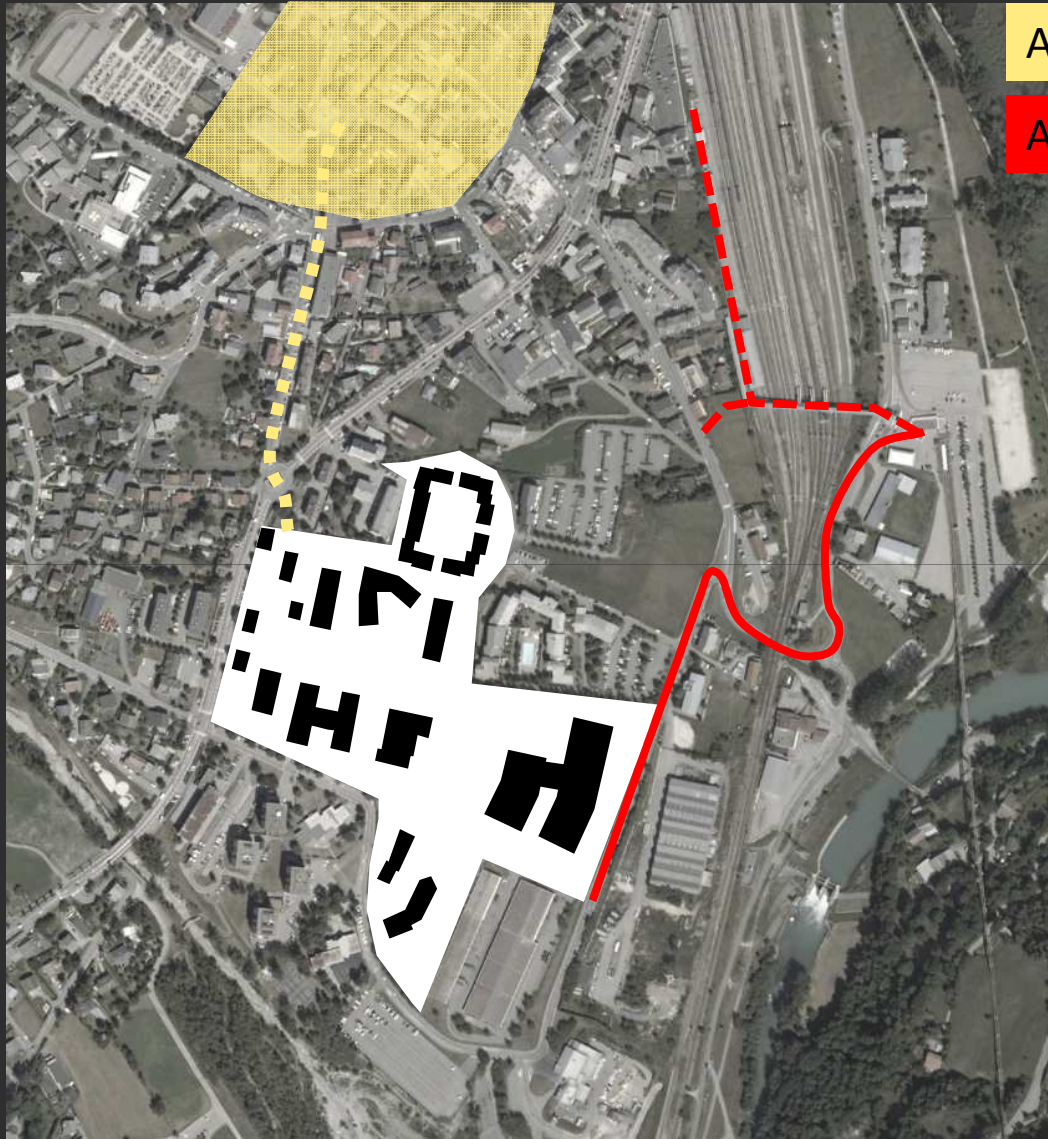


Accès depuis le centre ancien

Un accès au centre ancien en moins de 6 minutes à pied et sécurisé pour la traversé de la RN1090.



# Créer des axes de circulation douce



Accès depuis le centre ancien

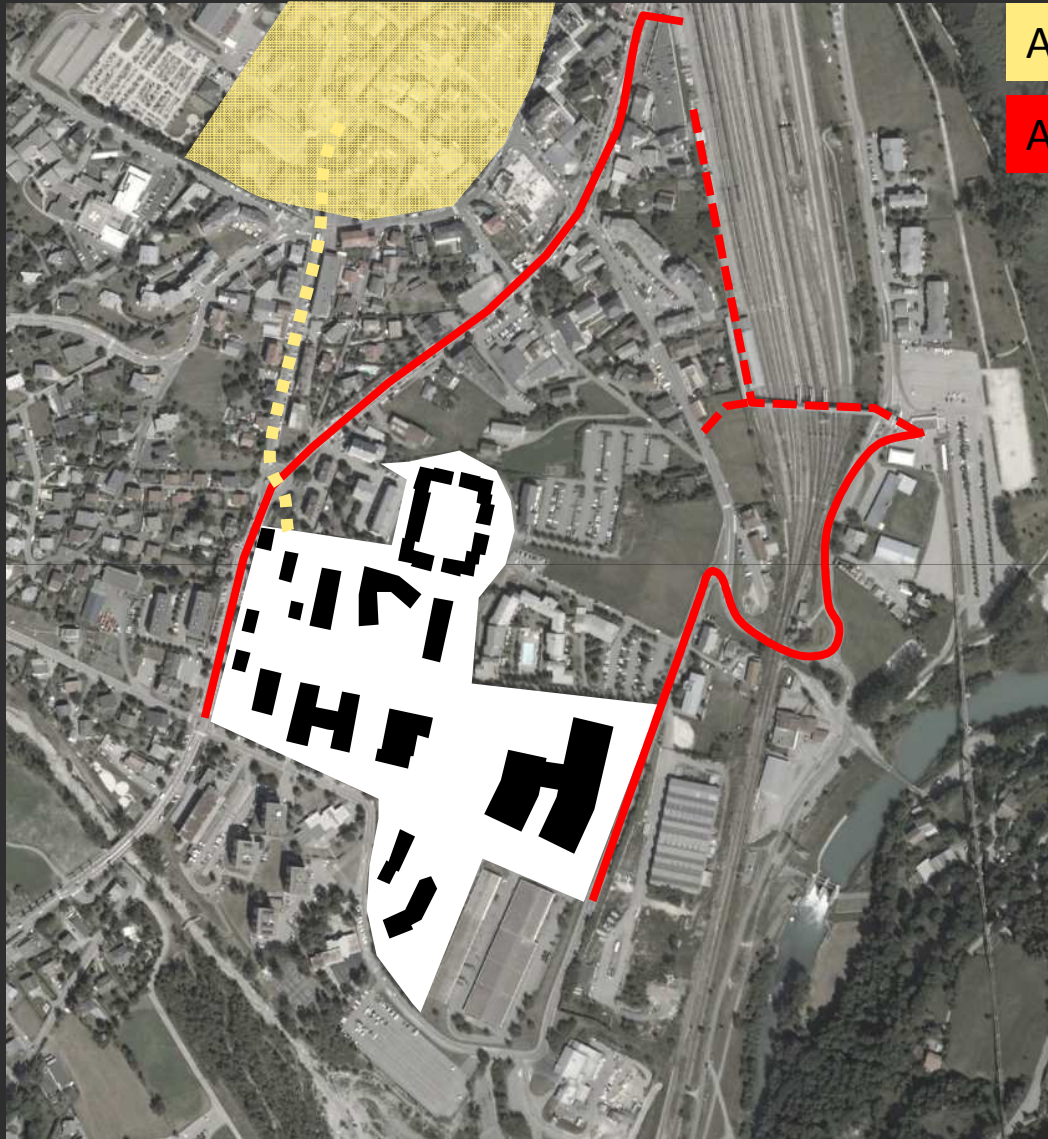
Accès gares SNCF et FUNICULAIRE



Un système de navettes rapides pour accéder à la gare SNCF et au funiculaire des Arcs en moins de 2 minutes



# Créer des axes de circulation douce

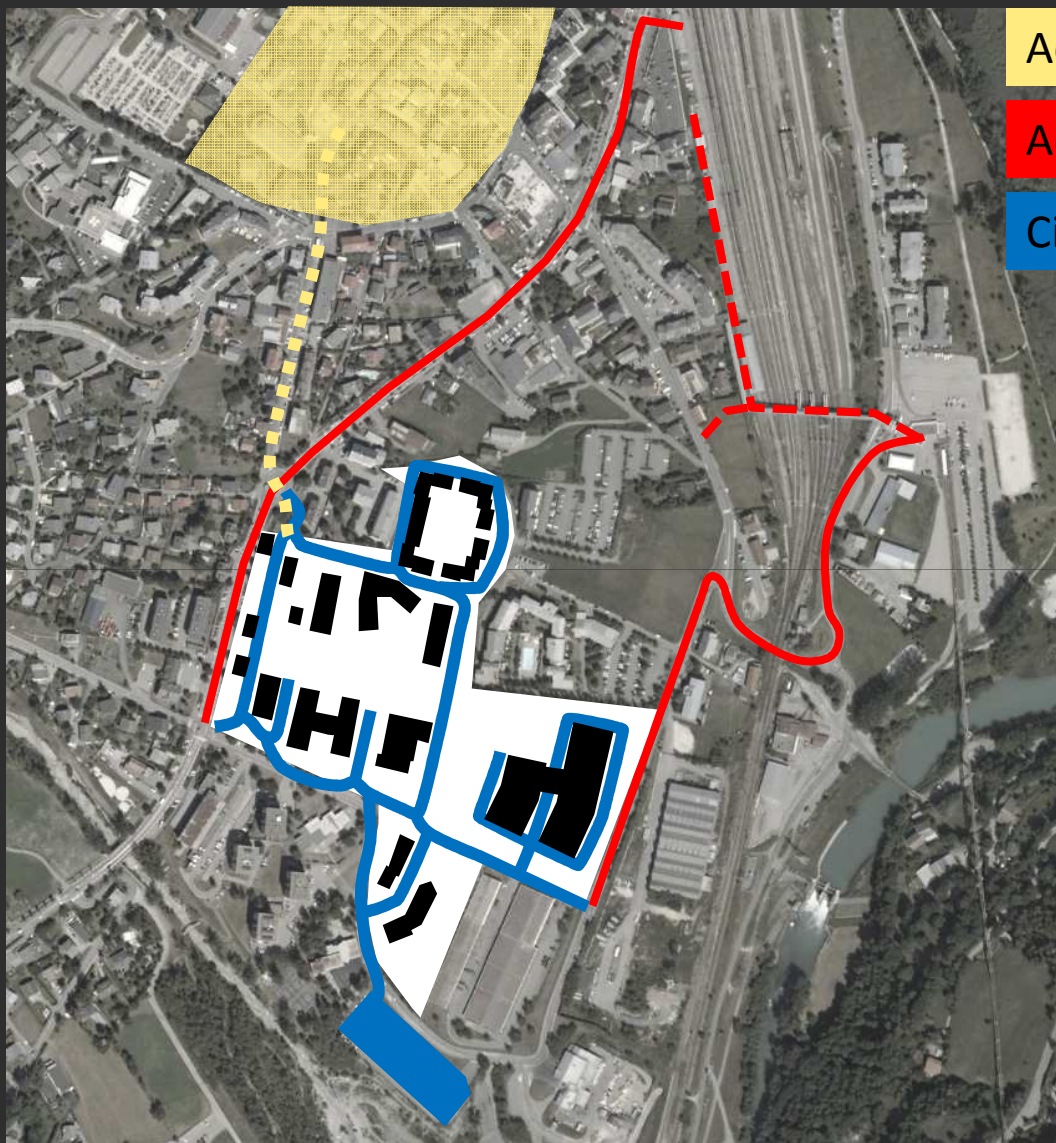


Accès depuis le centre ancien

Accès gares SNCF et FUNICULAIRE

Un système de navettes rapides pour accéder à la gare SNCF et au funiculaire des Arcs en moins de 2 minutes

# Créer des axes de circulation douce



Accès depuis le centre ancien

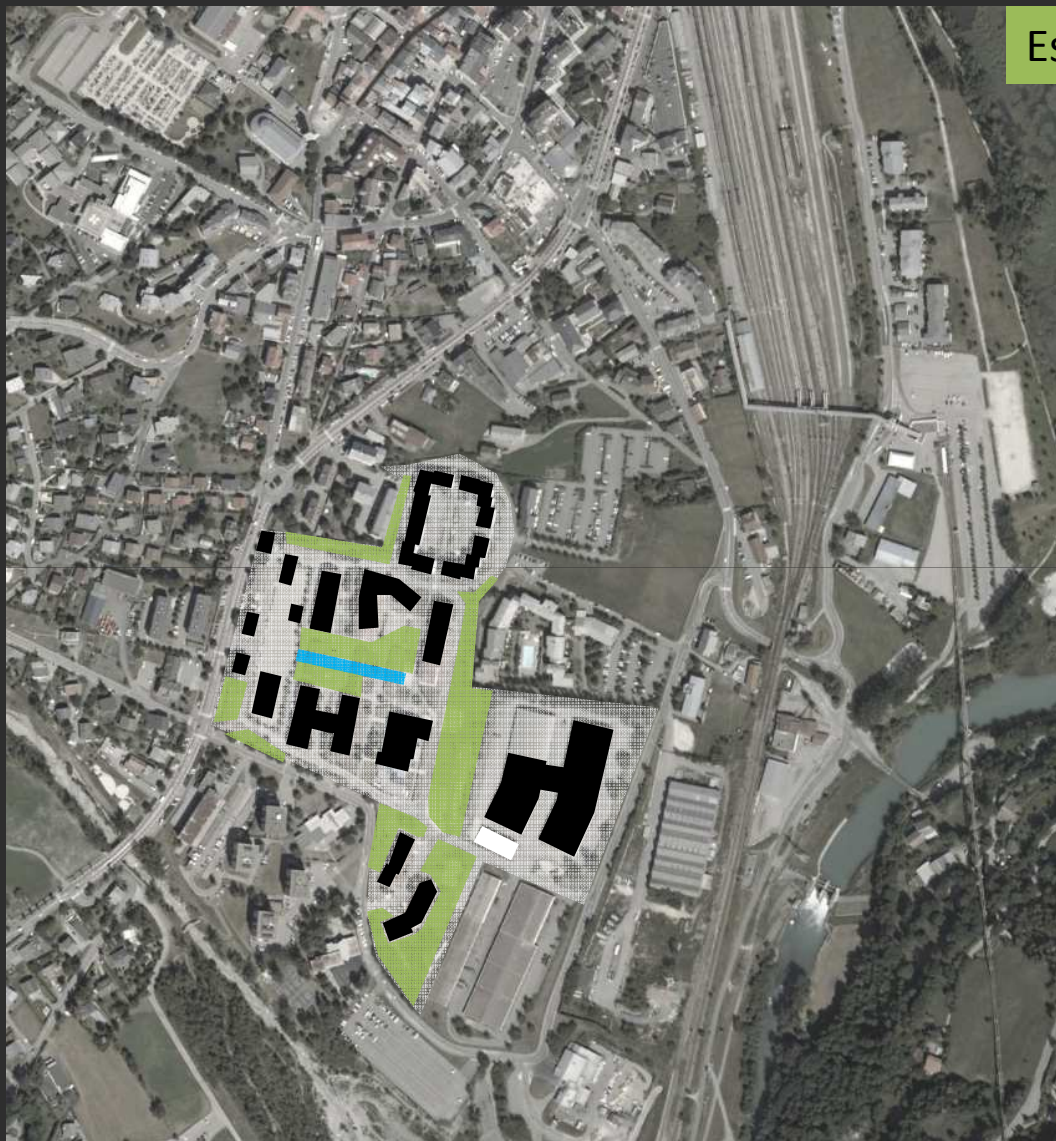
Accès gares SNCF et FUNICULAIRE

Circulation interne

Une voirie où le piéton est privilégié avec d'importantes surfaces de parking, 1110 places pour un besoin de 1010, soit 100 places supplémentaires



# Faire la place aux aménagements paysagers



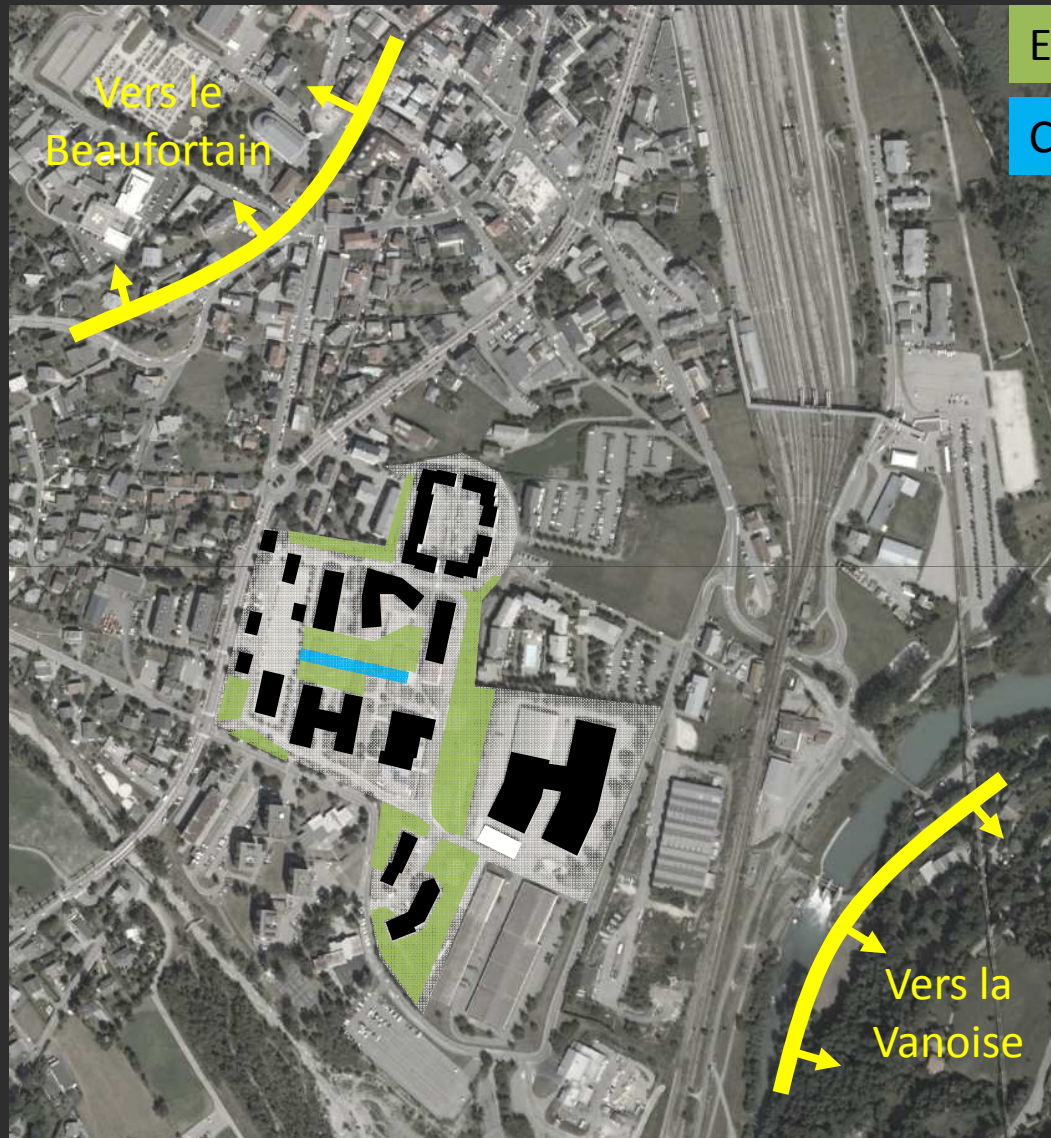
## Espaces vert



Des espaces verts de qualité qui permettent une amélioration des habitats écologiques et une valorisation paysagère sur 3,5 ha



# Faire la place aux aménagements paysagers



Espaces vert

Chutes d'eau



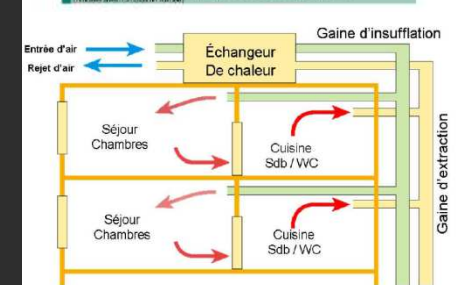
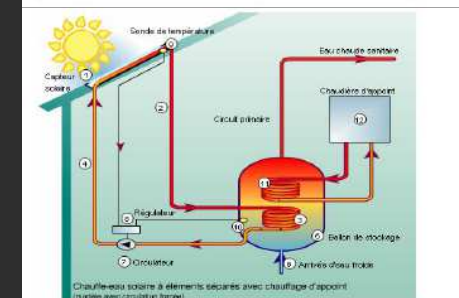
Un travail paysager basé sur l'eau et les panoramas ouverts sur la Vanoise et le Beaufortain

# Des principes bio-climatiques

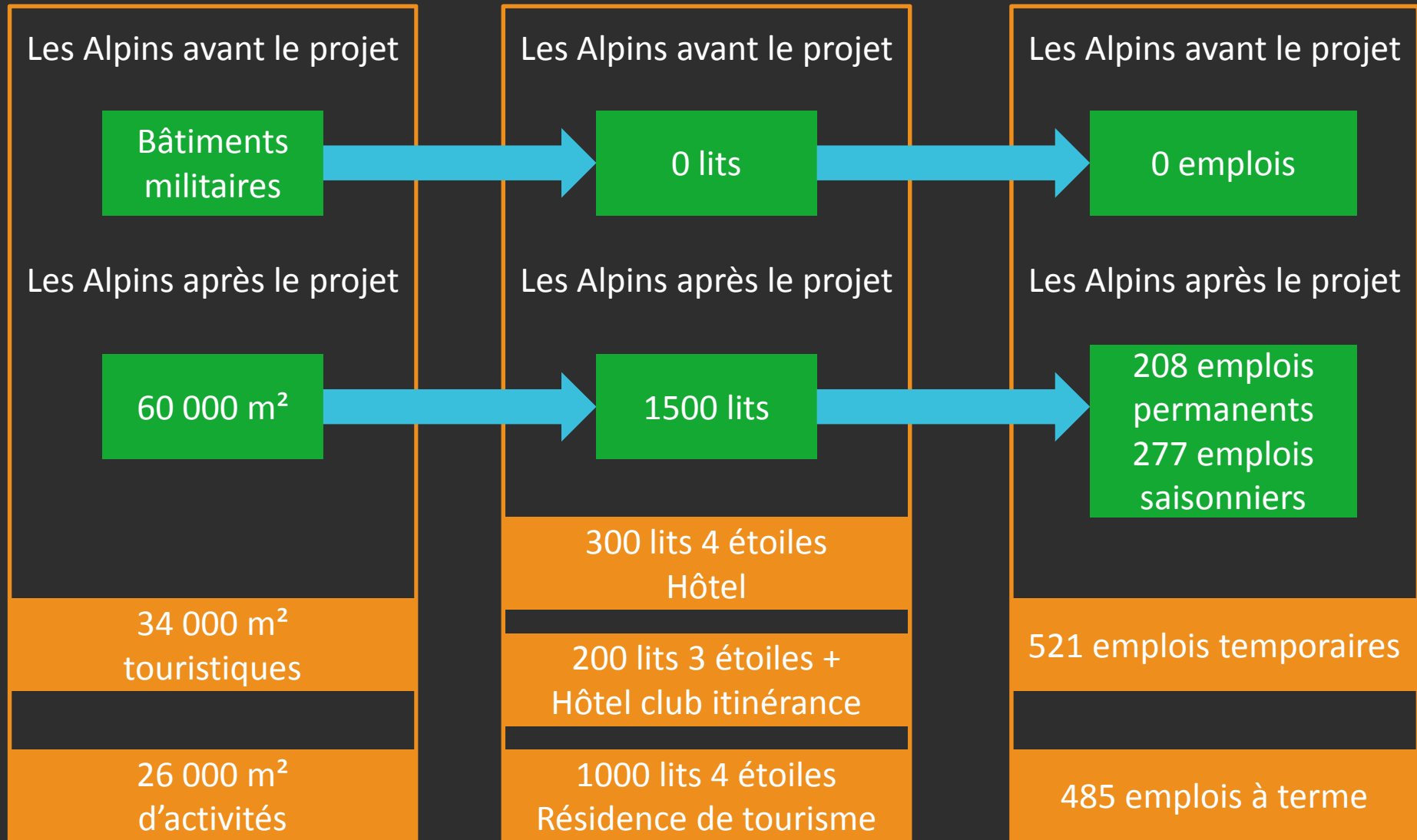
Construction dans le respect de la RT 2012

Les moyens techniques bio climatiques seront réfléchis :

- sur-isolation par l'extérieur
- ventilation double flux
- recours aux mini-cogénérations
- solaire thermique
- qualité des vitrages
- traitement des ponts thermiques
- limitation des apports solaires en été et les favoriser en hiver
- Développement de techniques de chauffage, de ventilation, de rafraîchissement
- Choix de modes constructifs en fonction de la hauteur des bâtiments dans l'application des règles parasismiques
- Choix de matériaux de second œuvre et des équipements – recyclable assurée
- Production d'électricité par le biais de panneaux photovoltaïques (en + du recours à l'énergie solaire pour l'eau chaude sanitaire).



# Le projet des Alpes





# 7

## *Principaux effets du projets*

# Quelles mesures pour améliorer le projet?



EFFETS	Evaluation de l'impact	MESURES
Ouverture d'espaces imperméables	Positif	-
Mise en valeur et intégration du point d'accroche visuel existant	Positif	-
Mise en valeur et amélioration du patrimoine existant	Positif	-
Augmentation de la surface commerciale du secteur	Positif	-
Diminution des consommations d'énergie au m <sup>2</sup>	Positif	-
Diminution des rejets de GES au m <sup>2</sup>	Positif	-
Valorisation des produits issus de l'agriculture locale	Positif	-
Augmentation de 5,6 points de la part du chef-lieu dans la capacité totale d'hébergement de la commune	Positif	-
Création de 521 emplois pendant la phase de réalisation	Positif	-
Création de 208 emplois permanents pendant la phase d'exploitation	Positif	-
Création de 277 emplois saisonniers pendant la phase d'exploitation	Positif	-
Installation de 215 ménages	Positif	-
Ouverture de 2 classes	Positif	-



# Quelles mesures pour améliorer le projet?



EFFETS	Evaluation de l'impact	MESURES
Modification des espaces non imperméabilisés du secteur des alpins	Très faible	Recréation de 3,5 ha d'espace vert à haute valeur environnementale
Suppression de 1,5 ha de couvert végétal	Très faible	Recréation de 3,5 ha d'espace vert à haute valeur environnementale
Augmentation de 18% de la production de déchets	Très faible	Extension du dispositif de collecte des déchets
Dérangement de la faune durant la période de travaux	Faible	-
Perturbation de la DR1090 en période d'exploitation	Faible	Adaptation de la RD1090
Augmentation de 8 % de la consommation d'eau potable	Faible	Mise en place de mesures d'économie d'eau
Nuisances paysagère sur les secteurs en covisibilité pendant la phase travaux	Modéré et temporaire	Palissade de chantier, masques
Perturbation de la RD1090 en période de travaux	Modéré	Accès au chantier par la rue de Pinon en période de pointe sur la RD1090
Surfréquentation des modes d'accès en période de pointe	Modéré	Mesures spécifiques en période de haute fréquentation
Fréquentation d'infrastructures de déplacement doux présentant des faiblesses	Fort	Amélioration des infrastructures de déplacement doux

# 8

## *Répercussions économiques et financières du projet*

## Etude de marché: un contexte favorable



L'analyse de marché réalisée par Quantitude début 2014 confirme la position très stratégique de la ville de BSM: carrefour incontournable pour se rendre dans les stations de ski à renommée internationale.

Les indicateurs économiques, démographiques, politiques et environnementaux confirment le dynamisme et le potentiel de la ville et valident l'opportunité de développer une offre de services complémentaires à destination des résidents et des nombreux touristes qui affluent quotidiennement.

L'analyse du marché révèle la faiblesse du manque d'infrastructure en place sur la ville de BSM pour accueillir les touristes : la capacité d'hébergement est limitée et l'accès à une offre de catégorie supérieure est à ce jour inexistant.

Pour pallier cette insuffisance hôtelière, une offre d'hébergements de catégorie supérieure avec des services basés sur la détente, le bien-être, le confort serait en parfaite cohérence avec les besoins et attentes de la population transitant à Bourg Saint Maurice.



# Etude de marché: les cibles



## LES SÉNIORS ACTIFS-BABY BOOMERS

*Adeptes du confort et du bien-être, ils sont très attirés par l'hôtellerie classée et par l'offre environnante multi-sites depuis un camp de base tout confort et hyper accessible. Ils seront disponibles en avant et en arrière-saison. Ils sont adeptes du « tout compris ».*

## LA CLIENTÈLE D'AFFAIRES

*Active du lundi au vendredi, elle recherche le confort, le bien-être de fin de journée et les programmes de fidélité des hôtels. Très exigeante, elle sera sensible à la connexion wifi. Si elle est conquise, celle-ci reviendra facilement en famille en séjour sur les vacances scolaires.*

## LA CLIENTÈLE BIEN-ÊTRE

*La clientèle bien-être est une clientèle mixte composée de locaux et des Borains en excursions à la journée, de clientèle d'affaires en soirée et de touristes en saison touristique et en escapade court-séjour.*

## LES ITINÉRANTS

*La clientèle itinérante est une cible privilégiée du quartier des Alpines de BSM, ville étape de la GTA. Un hébergement de qualité adossé à un atelier de réparation, un espace de location et des prestations bien-être sont les atouts du projet touristique du quartier des Alpines.*

## LA CLIENTÈLE ÉTRANGÈRE

*Très présente sur les stations voisines, cette clientèle au fort pouvoir d'achat souhaite une offre d'hébergements de qualité couplée à une offre bien-être, mais également à la facilité d'accès de BSM, à l'offre d'excursions nature, culturelle et patrimoniale, possibles depuis le camp de base de BSM.*

## LA CLIENTÈLE DES ENSEIGNES VALK

*Chaine hôtelière répartie dans 90 sites dans le monde, on estime à 45 200 nuitées le potentiel supplémentaire engendré par l'enseigne 'Valk' sur une année 1.*



## Etude de marché: conclusion



La capacité hôtelière prévue (1500 lits) est parfaitement cohérente avec les volumes de clientèle attendus pour les différentes cibles. A noter l'apport bénéfique de l'enseigne 'Valk' (45 000 lits à l'année), notamment sur la saison creuse.

Le concept 'Itinérance' prévu pour la cible itinérance est pertinent : le taux de remplissage est très satisfaisant en saison estivale (94%). On note toutefois un essoufflement (normal) en saison hivernale. La capacité résiduelle pourra être comblée par le surplus constaté en RT/ Hôtellerie.

Vu la situation idéale de BSM, carrefour stratégique des stations de ski à renommée internationale, le projet de création d'un pôle de tourisme basé sur le bien-être est tout à fait pertinent et adapté.

Le diagnostic du marché montre l'important réservoir de clientèle présent sur cette partie du territoire et souligne le contraste entre l'abondance d'infrastructures hôtelières en haute altitude et le faible nombre en vallée.

L'étude de la clientèle fait ressortir des besoins d'hébergements en vallée, pour les touristes skieurs d'une part, mais aussi pour de nouvelles catégories de population : sportifs, professionnels et clientèle bien-être (Baby-boomers).

Un environnement agréable, une proximité avec les réseaux routiers/SCNF, une qualité d'hébergement de bonne gamme (4 étoiles), un espace thermo-ludique et de nombreux services associés sont autant d'atouts pour attirer, séduire et fidéliser une clientèle importante tout au long de l'année.

# Répercussions économiques : état rétrospectif



Le budget communal de BSM est en légère hausse de 3% avec une part faible d'éléments exceptionnels et des ressources stables qui évoluent moins que l'inflation.

La collectivité fait preuve d'une grande maîtrise de son fonctionnement courant. Les charges à caractère général se sont réduites de 15% sur la période et les charges de personnel sont en très légère augmentation à un rythme inférieur à l'inflation.

En conséquence, l'épargne de gestion sur la période est en légère hausse en valeur réelle (+18%). Le montant des annuités reste stable globalement sur la période. L'épargne de gestion permet de couvrir les intérêts de la dette sans problème particulier.

La commune montre un budget très maîtrisé sans événements notoires dans sa gestion courante. L'épargne de gestion s'accroît donc de manière vertueuse de 17% sur la période soit un TCAM de 3,8%/an ce qui est très performant dans un contexte sévère.

D'une manière globale, la commune constate une amélioration significative de son épargne disponible qui lui permet de maintenir une politique d'investissement ambitieuse d'un montant total de 25,1 M€.

Les investissements ont été financés à 38% par de l'emprunt. Les subventions d'investissements sont marginales dans les décisions d'engagement avec 6,5%. Les cessions et les financements en fonds propres ont permis d'autofinancer 55,5% des travaux menés.

L'endettement reste stable sur la période à 33-34M€ et les annuités sont largement couvertes par l'épargne de gestion. La situation à ce jour est saine avec un bon équilibre de gestion assumé par la commune.



# Répercussions économiques : état prospectif



RECETTES (HORS TAXES)	SURFACES	PRIX M <sup>2</sup>	PRIX DE CESSION
<b>SDP total</b>	60 001		
<b>CF Bureaux</b>			
Existant	5 373	200	1 074 600
surface créée	1 200	150	180 000
<b>CF Bien-être (bat 41)</b>			
Existant	3 272	0	0
surface créée	0		
<b>CF Hotel</b>			
Existant	2 933	0	0
surface créée	4 500	0	0
<b>CF animation terroir</b>			
Existant	1 373	250	343 250
surface créée	0		
<b>CF tourisme itinérant</b>			
Existant	4 845	145	702 525
surface créée	0		
<b>CF Village entreprise</b>			
Existant	8 551	80	684 080
surface créée	2 250	80	180 000
<b>CF RT</b>			
Existant (Bat 61-62-63-64)	13 971	435	6 077 385
Existant (40)	4 913	435	2 137 155
surface créée	0		
<b>CF Commerces</b>			
Existant			
surface créée	2 320	200	464 000
<b>CF centre congrès</b>			
Existant			
surface créée	4 500	0	0
<b>Sous-total cession :</b>			11 842 995

Le projet vise à éviter l'installation d'une friche à BSM. Les options prises sont :

1. Abandon de recettes foncières pour BSM,
2. Trouver rapidement des investisseurs par opération à faible engagement foncier,
3. engagement rapide et massif, permettant de revitaliser le quartier,
4. Chercher l'équilibre économique à terme en générant des taxes pour le budget communal et de l'activité économique pour les entreprises.

# Répercussions économiques : état prospectif



PROGRAMME ZAC ALPINS SP	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOT. SURF.
BUREAUX EXISTANT	269	2 418	2 687						5 373
BUREAUX NEUFS	0		600	600					1 200
BIEN-ÊTRE BAT 41			3 272						3 272
HÔTEL EXISTANT			2 933						2 933
HÔTEL NEUF			2 250	2 250					4 500
ANIMATION TERROIR EXISTANT	69	1 304							1 373
CENTRE D'ACCUEIL ITINÉRANT EXISTANT					2 423	2 423			4 845
VILLAGE ENTREPRISE EXISTANT		1 710	1 710	1 710	1 710	1 710			8 551
VILLAGE ENTREPRISE NEUF							1 125	1 125	2 250
RÉSIDENCE TOURISME EXISTANT		3 493	3 493	3 493	8 406				18 884
COMMERCE NEUFS	116	1 044	1 160						2 320
CENTRE DE CONGRÈS NEUFS	0		2 250	2 250					4 500
<b>VOLUME SP</b>	<b>453</b>	<b>9 969</b>	<b>20 354</b>	<b>10 303</b>	<b>12 539</b>	<b>4 133</b>	<b>1 125</b>	<b>1 125</b>	
<b>CUMUL DES SP</b>	<b>453</b>	<b>10 422</b>	<b>30 777</b>	<b>41 080</b>	<b>53 619</b>	<b>57 751</b>	<b>58 876</b>	<b>60 001</b>	<b>60 001</b>

L'Etat versera une subvention de 3 M€ au titre du CRSD-FRED (calculé sur la base d'une dépense de 8 M€, en fonction de l'avancement des travaux)

# Répercussions économiques : état prospectif



TABLEAU FINANCEMENT ZAC DES ALPINS			
EMPLOIS		RESSOURCES	
Foncier	164 650	Cessions foncières	11 842 995
études générales	86 995	Participation Etat CRDS	3 000 000
Travaux	11 060 420		0
Maîtrise d'œuvre & aménageur	1 714 229		
Frais divers	1 803 000		
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>14 829 294</b>	<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>14 842 995 €</b>
		<b>RESULTAT</b>	<b>13 701</b>

L'opération sort à l'équilibre, sans résultat significatif, compte tenu des charges foncières envisageables sur la commune en 2014.



# Répercussions économiques : état prospectif



BALANCE FONCTIONNEMENT À TERME			
DÉPENSES/ANNUELLES		RECETTES/ANNUELLES	
Charges de dépenses courantes		Quote part CET	663 047 €
Charges de personnel		Taxes foncier bâti	407 567 €
		Loi montagne	181 396 €
		taxes de séjour	365 207 €
<b>TOTAL DÉPENSES</b>	<b>0 €</b>	<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>1 617 218 €</b>

La fréquentation attendue par les touristes dans les hébergements va produire des recettes loi montagne sur les forfaits les Arcs (notre hypothèse 65% de skieurs qui iront aux Arcs).

Enfin la taxe de séjour doit également fournir un volume de 365K€ de recettes.

Si l'opération d'investissement en tant que telle n'est pas lucrative pour la collectivité, son fonctionnement dégage des surplus significatifs sur le plan financier.

# Répercussions économiques : les emplois créés



EMPLOIS DIRECTS PHASE CHANTIER		EMPLOIS INDUITS PHASE CHANTIER*	
BTP	335 EQTP/an pendant 4 ans	RESTAURATION	7 EQTP/an pendant 4 ans
INDUSTRIE	99 EQTP/an pendant 4 ans	COMMERCES	7 EQTP/an pendant 4 ans
SERVICES	73 EQTP/an pendant 4 ans		
<b>TOTAL</b>	<b>507 EQTP</b>		<b>14 EQTP/an pendant 4 ans</b>

EMPLOIS SUPPLÉMENTAIRES DIRECTS EN PHASE EXPLOITATION		
SECTEUR	PERMANENTS	SAISONNIERS
HÉBERGEMENTS	28	56
COMMERCES, RESTAURATION	37	37
SERVICES (BALNÉO, CONGRÈS, ESF, MUSÉE, ...)	43	34
VILLAGE ARTISANAL	100	150
DOMAINE SKIABLE	-	
AGRICULTURE	-	
<b>TOTAL</b>	<b>208</b>	<b>277</b>

Le projet est créateur de 521 emplois temporaires liés à la phase chantier ainsi que 208 emplois permanents et 277 emplois saisonniers.

# Répercussions économiques : le CA généré



A terme, le projet génère 1 500 lits en haut de gamme

Avec un taux de remplissage de :

- 70% l'hiver sur 18 semaines,
- 25% sur 16 semaines en intersaison
- 50% l'été sur 8 semaines,

Ce sont 225 666 journées supplémentaires qui sont générées.

Elles produisent :

- 2,4M€ de recettes de forfaits de ski supplémentaires
- 10 à 14 M € de recettes d'hébergement supplémentaires
- 5 à 7 M€ de recettes en commerces, restaurants, bars en plus de l'existant.

Ce sont ainsi 20M€ de chiffre d'affaires qui viendront contribuer à la relance économique de la commune tant sur le centre bourg que sur la station des Arcs.



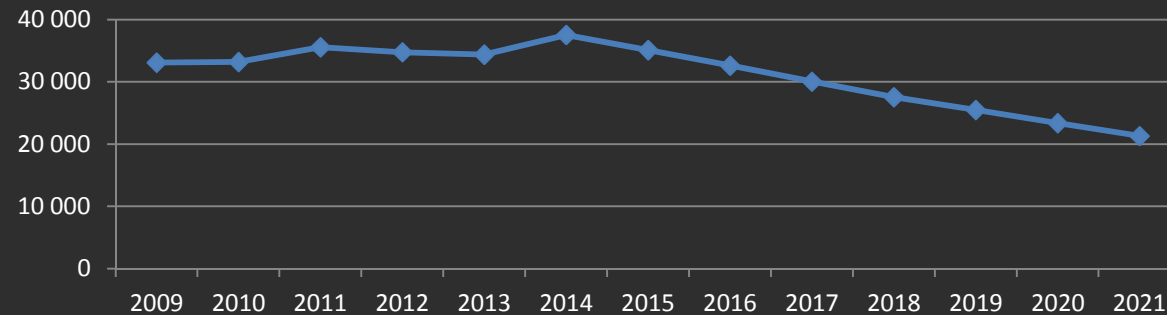


# Répercussions économiques : le CA généré



Aucun n'emprunt n'est nécessaire sur la période et la mairie fait le constat d'un désendettement. Par ailleurs, la trésorerie progresse de près de 8M€ entre 2015 et 2020 sur la base de ce programme.

## Endettement



# Répercussions économiques : CONCLUSION



BSM engage un plan stratégique pour éviter l'implantation d'une friche en centre-ville et pour se refonder sur elle-même. Elle capitalise sur la capacité d'accès au domaine skiable pour créer une offre implantée dans le centre générant de l'attractivité nouvelle et une alternative au séjour station.

Elle en attend une croissance des recettes courantes à terme de l'ordre de 1,9 M€.

Globalement, ce sont près de 1500 lits et 20M€ d'activités économiques qui sont attendues par l'augmentation de l'hébergement du centre.

Le standard haut de gamme permet de renforcer au niveau international la présence de BSM. Ce segment est globalement peu touché par les difficultés économiques, gage de pérennité du projet.

Cet apport doit entraîner une dynamique forte sur la dimension qualitative du centre bourg.

Le montage via un processus de ZAC permet de limiter l'engagement financier de la commune dans l'opération et son risque. La mairie engage par ailleurs d'autres opérations de développement qui contribuent à l'amélioration de ses finances et de son activité économique. Son endettement se réduit sur la période considérée sans nécessiter le recours à l'emprunt.

Le projet est positif dans ses différents impacts financiers, sur la vie du centre de BSM et sur sa capacité à se refonder sur elle-même sans consommation supplémentaire d'espace urbanisé.