

***REINVENTER RUBANOX :***  
**APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR LA**  
**RECONVERSION**  
**DE LA HALLE SUD**  
**sur le site Rubanox**  
**à Chambéry (73)**

**Cahier des charges**  
**- Phase candidature -**

**Date et heure de remise des candidatures :**  
**Vendredi 27 février 2026 à 12h00**

## **SOMMAIRE**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. CONTEXTE ET CADRE GÉNÉRAL DE L'AMI.....</b>  | <b>3</b>  |
| 1.1. Chambéry en quelques mots .....   | 3         |
| 1.2. Présentation du site Rubanox.....   | 3         |
| 1.3. Objectifs de l'AMI.....   | 4         |
| 1.4. Orientations d'aménagement du site de Rubanox .....                                 | 6         |
| 1.5. Périmètre d'intervention de l'AMI : .....   | 6         |
| 1.6. Déroulé de l'AMI .....  | 8         |
| <b>2. PROJET DE RECONVERSION DE LA HALLE SUD .....</b>                                   | <b>9</b>  |
| 2.1. La programmation d'un tiers-lieu hybride dédié aux transitions.....                 | 9         |
| 2.2. Un projet architectural exemplaire et valorisant le patrimoine .....                | 10        |
| 2.3. Un montage juridico-financier basé sur l'outil du bail à construction .....         | 10        |
| <b>3. ANNEXES DU CAHIER DES CHARGES .....</b>  | <b>12</b> |
| 3.1. Le contexte territorial .....   | 12        |
| 3.2. Le contexte du site .....   | 16        |
| 3.3. Synthèse de l'Etude de faisabilité pour définir le devenir du site de Rubanox ..... | 18        |
| 3.4. Présentation du projet de gymnase porté par la Ville de Chambéry .....              | 21        |
| 3.5. Présentation du projet de pôle de l'économie circulaire .....                       | 23        |

# 1. CONTEXTE ET CADRE GÉNÉRAL DE L'AMI

## 1.1. Chambéry en quelques mots

Capitale de la Savoie, la ville de Chambéry bénéficie d'une position centrale au cœur de l'arc alpin, à la croisée des grands axes Lyon–Turin et Genève–Annecy–Grenoble. Cette situation privilégiée renforce son rôle de ville pivot dans un bassin de vie de plus de 230 000 habitants, en pleine croissance démographique et économique.

Le bassin chambérien est porté par un tissu économique diversifié, il s'appuie sur des filières d'excellence – innovation et numérique, énergies décarbonées, ingénierie du tourisme et de la montagne, agroalimentaire, santé et activités outdoor – qui renforcent son attractivité. Le territoire conjugue dynamisme entrepreneurial et cadre de vie particulièrement attractif : centre historique animé, qualité architecturale, offre culturelle riche, et proximité immédiate d'un environnement naturel d'exception entre lac et montagne.

Dans ce contexte, le centre-ville élargi bénéficie d'une dynamique particulièrement forte, portée par les opérations Cœur de Ville qui stimulent attractivité commerciale, vitalité résidentielle et qualité des espaces publics. Ce secteur central, vivant et structurant, concentre les fonctions urbaines majeures et incarne la dimension patrimoniale et identitaire de Chambéry.

À sa frange immédiate, le quartier Centre-Nord connaît une profonde mutation : véritable entrée de ville en transformation, il accueille des projets de renouvellement urbain ambitieux visant à renforcer l'attractivité économique, améliorer la qualité environnementale et faire émerger de nouvelles polarités urbaines. Ces investissements structurent plusieurs quartiers en mutation et consolident le positionnement de Chambéry comme un territoire alpin en plein essor.

## 1.2. Présentation du site Rubanox

Situé aux portes du centre-ville, le site Rubanox représente un **tènement foncier de 4,1 ha**, constitué **d'anciennes halles industrielles de 13 842 m<sup>2</sup>** (cf. description technique détaillée du site voir annexe « Dossier technique »).

Le site de Rubanox s'inscrit dans la **polarité Centre Nord**, un secteur en pleine mutation avec plusieurs projets ambitieux, qui revêtent de forts enjeux en matière d'économie, d'habitat, de commerce et d'équipements publics :

- Le **centre aqua ludique**, la Savoie Stadium de 5000 places, ainsi que le centre funéraire récemment rénové et agrandi.
- La **ZAC tertiaire du Grand Verger** en cours de réalisation.
- La **nouvelle ZAC de VETROTEX** (800 logements, 1 600 m<sup>2</sup> de commerces et 500 m<sup>2</sup> de locaux d'activités), dont les premiers lots d'habitat sont en phase de réalisation.
- La **ZAC Cassine**, un projet urbain d'envergure alliant logements, mobilités, services et espaces verts à proximité immédiate du centre historique et de la gare de Chambéry.

**Propriétaire du site Rubanox depuis 2009**, Cristal Habitat a engagé une réflexion pour sa reconversion en lien étroit avec la Ville de Chambéry et l'écosystème d'acteurs locaux :

- Des **travaux de sécurisation des halles et de rénovation de l'une d'elles (halle 1 au Nord)** ont déjà été réalisés, permettant d'accueillir des événements depuis octobre 2023.

- Pilotée par Cristal Habitat et la Ville de Chambéry, une **étude de faisabilité technique et financière** pour l'aménagement et la reconversion du site Rubanox a été réalisée de juin 2024 à septembre 2025 par un groupement constitué des agences haRGENTIC (mandataire), Ma Friche Urbaine, Looking For Architecture, RESI-LIENS et DENIZOU. Sur la base d'un diagnostic, d'un appel à contributions, d'un atelier participatif et d'entretiens d'approfondissement avec des porteurs de projets potentiels, cette étude a permis de faire émerger des **orientations pour les halles 1 à 5 du site Rubanox** (voir ci-dessous).

### 1.3. Objectifs de l'AMI

La reconversion du site de Rubanox répond à plusieurs objectifs et enjeux que le projet du candidat devra intégrer :

- **Un projet répondant aux enjeux clefs identifiés pour le territoire :**
- Il s'agit de **redonner vie à un patrimoine témoignage d'un riche passé industriel** de la ville de Chambéry et d'ouvrir aux yeux des habitants et visiteurs un lieu unique jusqu'alors confidentiel et protégé.
- Le projet doit permettre d'**accompagner la volonté de rayonnement** local, régional, national et transfrontalier de Chambéry.
- Il s'agit de transformer **un lieu XXL au travers d'un concept programmatique innovant** pour Chambéry, à même de développer des synergies et complémentarités entre activités, de contribuer à une animation permanente du site auprès d'un large public, de contribuer au développement économique et d'ouvrir ce site sur la ville.
- Le projet doit prendre appui sur un **modèle économique robuste**, en s'attachant à la valeur ajoutée extra-financière (maximiser les impacts positifs sur le territoire).
- Le projet doit **s'articuler finement avec les autres projets du territoire :**
  - **A l'échelle du quartier**, avec l'écoquartier Vetrotex, le parc d'activités Grand Verger et la ZAC Cassine.
  - **A l'échelle de l'ORT** qui vise à intégrer de nouveaux quartiers dont Rubanox dans la dynamique du projet Action Cœur de Ville.
  - **A l'échelle du bassin de vie**, en lien notamment avec le développement du parc d'activités Savoie Technolac.
- **Un projet permettant de positionner le site Rubanox comme un lieu dédié aux transitions :**
- Cette thématique permettra de faire le lien entre les différents volets du projet de reconversion de Rubanox, avec une vocation de lieu permettant **de faire émerger et connaître de nouvelles pratiques et nouveaux modèles autour des enjeux de transitions** : économie circulaire, ESS, tourisme 4 saisons, insertion par le sport, alimentation durable, participation des usagers, etc.
- Ce positionnement renvoie également à l'enjeu de définir une **programmation agile**, permettant d'accompagner la reconversion du site Rubanox aujourd'hui, en lui apportant des outils pour évoluer au fil de l'émergence de nouveaux usages. A ce titre, **les espaces extérieurs seront aménagés et exploités en tant qu' « espaces capables »** (lieux ouverts, animés, modulables).

**La halle Sud (anciennes halles 3 et 5) sera dédiée au développement d'un tiers lieu hybride proposant une programmation ouverte et réversible.**

- **Le projet de reconversion de la « halle Sud » et de ses espaces publics devra illustrer les enjeux de la transition écologique à travers son approche architecturale et patrimoniale**, le choix des matériaux, l'intégration d'énergies renouvelables, etc. L'architecture proposée devra se distinguer par son ambition et son caractère innovant, tout en mettant en valeur le patrimoine industriel et les volumes des halles existantes. L'objectif est également de faire de ce site un lieu exemplaire sur le plan environnemental. Ainsi, le site deviendra un espace dédié aux « transitions », à la fois par les activités qu'il accueillera et par les réponses architecturales qu'il proposera.

- **Un projet s'articulant avec les projets connexes à l'étude ou en cours au sein de Rubanox :**

Le projet de reconversion de la « halle Sud » devra également d'articuler avec des projets connexes à l'étude / en cours au sein du site Rubanox :

- **Projet résidentiel en construction neuve étudié au Sud/Est du site** : Cristal Habitat étudie la construction d'une centaine de logements au Sud/Est du site Rubanox, avec l'opportunité de développement de locaux d'activités en rez-de-chaussée. Le lauréat du présent AMI pourrait intervenir dans le cadre du développement du volet non résidentiel de ce projet.
- **Projet de rénovation et d'extension de l'ancienne halle Delage**, entre la halle Sud et le Chambéry Savoie Stadium : centre d'entraînement, brasserie et d'hébergement de sportifs. La programmation proposée pour la reconversion de la « halle Sud » devra tenir compte de ce projet.
- **Des projets à l'étude pour la reconversion de la « halle Nord »** : Grand Chambéry et la Ville de Chambéry étudient deux projets conjoints de reconversion de la « halle Nord » (ancienne halle 1) :
  - **Projet de pôle d'économie circulaire (PEC) porté par Grand Chambéry sur la partie Est de la halle Nord** : ateliers, lieux de tri/stockage et commerces/vitrines pour accueillir, structurer et faire connaître un écosystème d'acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) positionnés sur les métiers de l'économie circulaire. Synergies seront possibles avec les projets portés dans la halle Sud (réemploi, ESS, alimentation durable etc.)
  - **Projet de gymnase porté par la Ville de Chambéry sur la partie Ouest de la halle Nord** : accueil d'une diversité de pratiques sportives avec une aire de jeux multisports en RDC, une salle d'activité polyvalente en mezzanine (danse, gym douce...). Des articulations seront possibles avec les projets portés dans la halle Sud.

Cette programmation doit être confirmée et précisée.

- **La volonté de développer des « espaces extérieurs capables » :**

**Des espaces extérieurs ouverts et modulaires** : rôle clé à jouer dans l'animation du site, sa porosité, le lien entre les volets du programme ; capacité d'accueillir une diversité de pratiques et de projets en fonction des temporalités d'usages (notion d'« espaces capables »).

## 1.4. Orientations d'aménagement du site de Rubanox

Lors de l'étude pour l'aménagement et la reconversion du site Rubanox réalisée par un groupement constitué des agences haRGENTIC (mandataire), Ma Friche Urbaine, Looking For Architecture, RESI-LIENS et DENIZOU, il a été acté :

- **Les halles 2 et 4 seront partiellement déconstruites** afin de créer un nouvel espace central, polyvalent, propice au partage et à l'animation, tout en conservant les éléments architecturaux emblématiques de ces halles (charpente métallique, façade est, etc.). Il s'agit également d'améliorer les conditions d'évacuation du public, d'optimiser les conditions d'intervention des engins de secours et de réduire la problématique de « ruine en chaîne » (en cas d'incendie dans l'une des halles). Des éléments de charpente pourraient être conservés (avec dépose de la verrière et de la toiture), sans impact sur les conditions d'évacuation et d'intervention des secours.
- **La partie ouest de la halle 3 au sud pourrait être déconstruite**, dans la mesure où elle ne présente pas d'intérêt patrimonial (halle métallique récente) et où sa déconstruction permettrait de dégager un potentiel de constructibilité au nord-ouest du site.

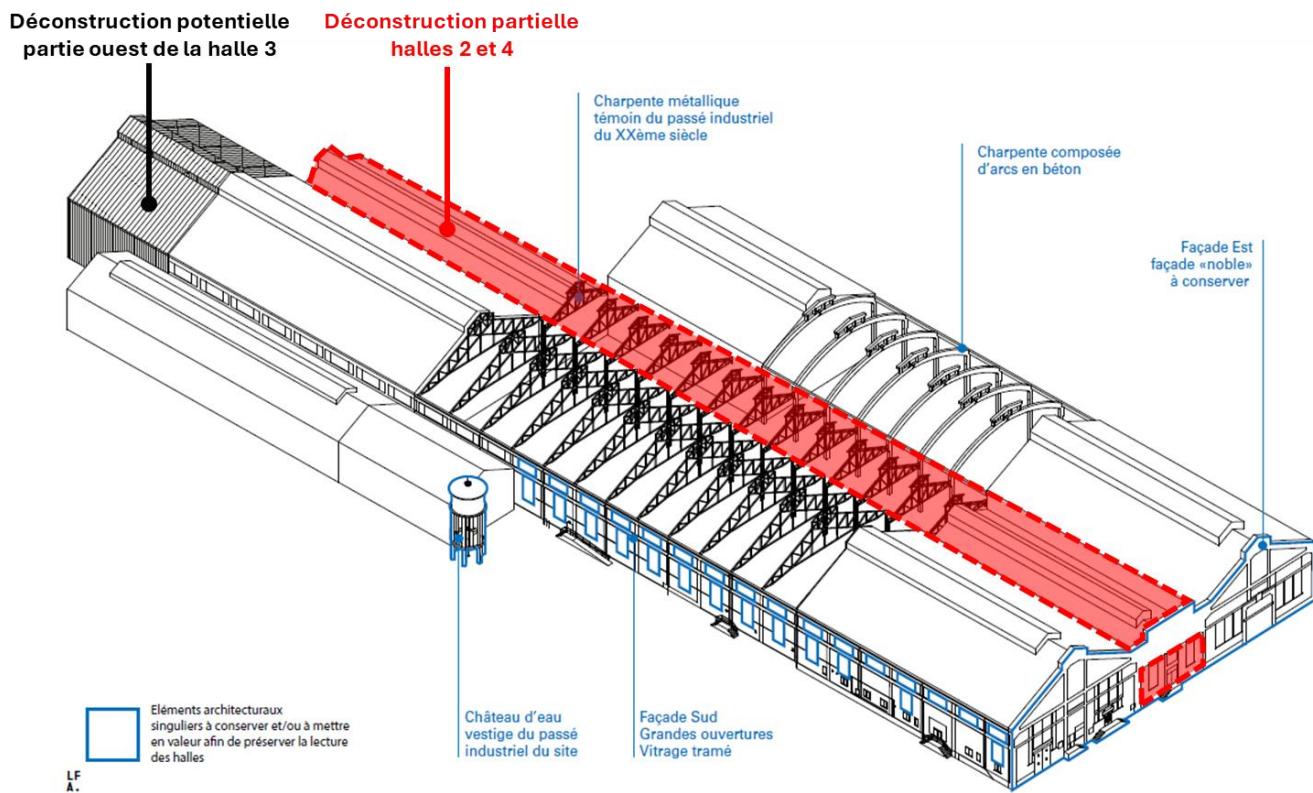


Figure 9 – Orientations en matière de conservation du bâti et de déconstruction

## 1.5. Périmètre d'intervention de l'AMI :

Le **périmètre d'intervention minimum** du site visé par le présent Appel à Manifestation d'Intérêt couvre l'intégralité de la halle Sud (anciennes halles 3 et 5), représentant une surface de plancher de 7 000 m<sup>2</sup>. Les candidats devront à minima se positionner sur l'ensemble de la halle Sud (anciennes

halles 3 et 5), avec une réflexion sur la déconstruction ou la conservation de la partie ouest de la halle 3. Il s'agira de réhabiliter cette halle pour la transformer en tiers lieu hybride.

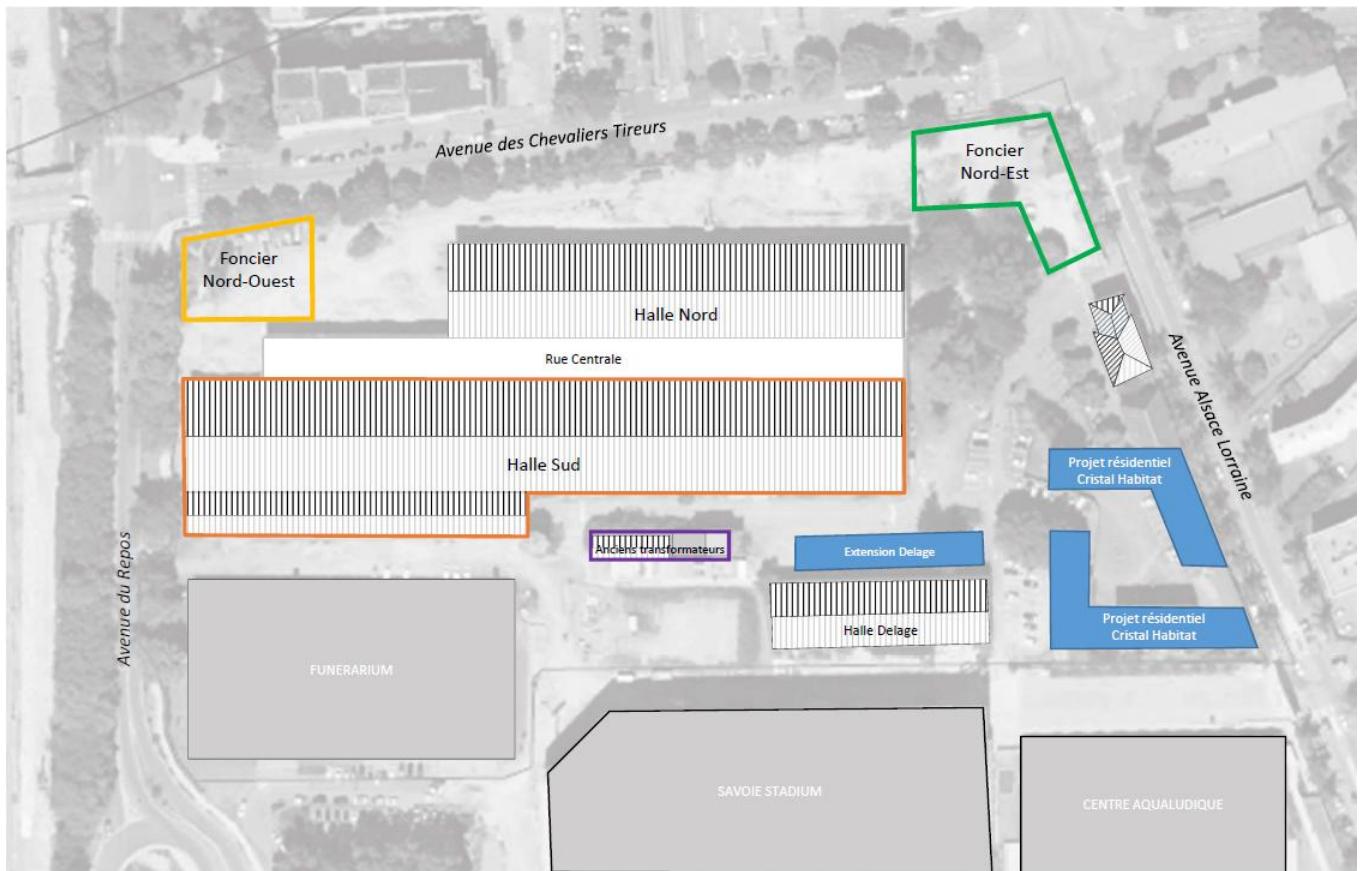
Les candidats pourront également mobiliser dans leur projet des **potentiels de réhabilitation ou de constructibilité** :

- Des anciens postes de transformateurs situés entre la halle Sud et le Chambéry Savoie Stadium, représentant une SDP d'environ 480 m<sup>2</sup> (en violet sur la carte ci-dessous)
- De la constructibilité complémentaire au nord-ouest, emprise en sol de 1035 m<sup>2</sup> environ (en jaune sur la carte ci-dessous) et/ou au nord-est, emprise en sol de 1035 m<sup>2</sup> environ (en vert sur la carte ci-dessous)
- Ouverture éventuelle pour une programmation mixte au sein de locaux d'activités à intégrer dans le projet de construction porté par Cristal Habitat au sud-est du site de Rubanox.

Les candidats auront la possibilité de se positionner sur l'ensemble, sur une partie ou sur aucun des potentiels complémentaires identifiés, sous réserve du lien avec les activités générées par le programme mis en place sur la halle sud, et sous réserve d'une éventuelle modification du PLUI.

Pour l'ensemble de ces fonciers (Halle Sud et îlots fonciers complémentaires), les candidats devront présenter, outre les usages envisagés et les perspectives d'exploitation, **une valorisation de charge foncière constituant la base d'une offre à concrétiser post-phase candidature**.

- S'agissant de la Halle Sud, cette valorisation se déclinerait en un droit d'entrée au bail et des loyers annuels périodiques, dans le cadre du montage envisagé qui restera à affiner (cf. section 2.3). Elle précisera par ailleurs le potentiel de constructibilité envisagé, en m<sup>2</sup> de SDP (création de mezzanines possibles sous réserve de faisabilité technique).
- S'agissant des fonciers potentiellement constructibles des îlots nord-est et nord-ouest, ainsi que des anciens transformateurs, la valorisation précisera le potentiel de constructibilité envisagé, en m<sup>2</sup> de SDP. Ces îlots fonciers pourraient être par ailleurs inclus dans le périmètre du bail à construire envisagé (cf. section 2.3).
- S'agissant des locaux d'activités à intégrer dans le projet de construction de Cristal Habitat (îlot sud-est), la valorisation précisera le potentiel de surface à exploiter, en m<sup>2</sup>, ainsi que le niveau de loyer annuel admissible ou de prix d'achat, dans l'hypothèse d'une perspective d'acquisition.



## 1.6. Déroulé de l'AMI

L'appel à manifestation d'intérêt pour la reconversion de la halle Sud du site Rubanox s'appuie sur deux phases successives :

**La phase 1 (candidature) vise à sélectionner entre 3 et maximum 5 candidats.** Les candidats devront intégrer un ou plusieurs investisseurs et exploitants ainsi qu'une équipe de maîtrise d'œuvre complète. Les candidats retenus seront autorisés à remettre une offre pour porter, dans le cadre d'un bail à construction, les investissements nécessaires à la reconversion et à l'exploitation de l'ensemble de la « halle Sud » (anciennes halles 3 et 4) a minima. Sous réserve du lien avec les activités générées par le programme mis en place sur la halle sud, le périmètre d'intervention pourra également intégrer, dans les conditions précisées à la section 1.5 :

- Un potentiel de constructibilité supplémentaire en lien avec la proposition de projet (au Nord-Ouest ou au Nord-Est du site Rubanox) ;
  - La reconversion d'anciens postes transformateurs au Sud du site Rubanox ;
  - Le développement « d'espaces extérieurs capables » ;
  - Le développement de locaux activités au sein du projet résidentiel en construction neuve étudié par Cristal Habitat au Sud/Est du site.
- **La phase 2 (offre) vise à analyser les offres des candidats retenus et à négocier afin de retenir et de contractualiser avec un candidat.**

Les candidatures devront être communiquées à Cristal Habitat pour **le vendredi 27 février 2026 à 12h00 au plus tard**, suivant les conditions détaillées dans le **règlement de consultation**.

## 2. PROJET DE RECONVERSION DE LA HALLE SUD

Dans le cadre de la réponse au présent AMI, les propositions des candidats pour la reconversion de la « halle Sud » (anciennes halles 3 et 4 + périmètre complémentaire potentiel décrit dans la partie précédente) devront **s'intégrer dans le projet global de reconversion du site Rubanox**, mobilisant d'autres maîtres d'ouvrage (cf. détails en annexes).

### 2.1. La programmation d'un tiers-lieu hybride dédié aux transitions

Le projet de reconversion de la « halle Sud » (anciennes halles 3 et 4) devra permettre le **développement d'un tiers-lieu hybride à vocation sportive, culturelle, tertiaire autour d'un espace de bar et restauration de destination** :

- **Les activités proposées par les candidats devront être ouvertes à tous les publics (simultanément et/ou successivement selon les temps de la journée), contribuer à l'animation du site et au rayonnement de Chambéry, s'inscrire dans le positionnement global du site Rubanox autour des *transitions* (cf. objectifs de l'AMI et détails en annexes).** Certaines typologies d'activités devront respecter des contraintes précises :
  - **Les activités commerciales** (y compris bar/restauration) devront être compatibles avec l'enjeu de redynamisation commerciale du centre-ville de Chambéry : complémentarité avec l'offre commerciale actuelle et future du centre-ville, la connexion directe à d'autres activités prévues sur le site Rubanox sont souhaitées.
  - **Les activités sportives, ludiques et culturelles** devront s'inscrire en cohérence avec le positionnement du site sur le thème des transitions, contribuer à l'objectif de rayonnement et d'animation et être compatibles en termes de fonctionnement avec les autres activités envisagées sur le site.
  - En accueillant des activités économiques (coworking, ateliers, etc.), le site favorisera l'émergence d'un écosystème Rubanox dynamique, le développement de filières pertinentes pour le territoire, tout en assurant une cohérence forte avec l'ensemble de la programmation.
  - Les candidats devront **présenter les synergies prévues entre les différents volets de la programmation proposée, notamment le volet ESS et transitions du PEC** (mutualisations, péréquations, etc.). Il s'agira également de présenter les complémentarités pressenties avec les autres programmes prévus sur le site Rubanox et avec l'offre actuelle du centre-ville de Chambéry. La complémentarité et l'absence de concurrence avec l'offre du centre-ville et les actions impulsées dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville devra être démontrée avec précision.
- L'attention des candidats est particulièrement attirée sur la prudence, voire l'exclusion des segments programmatiques suivants :
  - Activités de loisirs sportifs fortement consommatrices d'espaces au profit d'un nombre d'utilisateurs limités (sports de raquettes de type paddle, etc.),
  - Activités de loisirs non compatibles avec le concept de transitions (sports mécaniques, etc.),
  - Activités industrielles lourdes,
  - Activités commerciales non compatibles avec l'enjeu de confortement de la dynamique « Action cœur de ville », ...

- Les candidats devront identifier nommément les **exploitants** des différents volets programmatiques proposés.
- Les candidats sont invités à identifier et à se rapprocher d'acteurs du territoire qui pourraient être intéressés par des collaborations ou des partenariats, en termes d'investissement ou d'exploitation.

## 2.2. Un projet architectural exemplaire et valorisant le patrimoine

Les candidats devront proposer un **projet architectural** ambitieux et innovant, permettant de **valoriser le patrimoine industriel et le volume des halles existantes**. Il s'agira également de faire de ce site un **lieu exemplaire d'un point de vue environnemental** et inscrit pleinement dans une démarche de transition écologique.

Dans cette optique, une **équipe de maîtrise d'œuvre complète** devra être constituée dès la phase de candidature, suivant les conditions définies dans le **règlement de consultation**.

## 2.3. Un montage juridico-financier basé sur l'outil du bail à construction

Le projet de reconversion de la Halle Sud s'inscrit dans le projet global de reconversion du site Rubanox, qui portera sur 2 phases :

- 1) Une phase « aménagement » visant à traiter les espaces extérieurs (démolition de la halle 2, aménée des réseaux, création des cours logistiques et reprise des accès...);
- 2) Une phase « réhabilitation Halle Sud » visant à réaliser les travaux de rénovation de la halle sud (clos et couvert et travaux jusqu'au stade « fluides en attente »).

L'objet de l'AMI porte sur la réhabilitation et la mise en exploitation de la Halle Sud (phase 2). Il s'agira pour les candidats de proposer un modèle visant à réhabiliter et exploiter la Halle Sud, livrée « en l'état et à rénover » sur un foncier aménagé, selon le montage et les modalités envisagés ci-après.

A ce stade, le montage juridique prévu repose sur la mise en place de 2 sociétés *ad hoc*.

- 1) Une **société de portage de friches** serait constituée pour acquérir le site Rubanox (hors halle Delage et projet de Cristal Habitat au sud/est), porter le foncier sur le long terme et réaliser les travaux de la phase « aménagement » (travaux dits « indissociables »).

Le véhicule juridique n'est pas encore arrêté.

**La Banque des Territoires/Caisse des dépôts a fait savoir son intérêt pour être au capital de cette société foncière en tant qu'investisseur minoritaire.**

- 2) Une **société de portage immobilier dédiée à la halle sud** serait constituée pour réaliser les travaux de la phase « réhabilitation » dans le cadre d'un **bail à construction** long terme (60 ans) consenti à titre onéreux (c'est-à-dire contre paiement d'un droit d'entrée et de loyers annuels) par la société de portage de friches.

Le véhicule juridique n'est pas encore arrêté.

**La Banque des Territoires/Caisse des dépôts a fait savoir son intérêt pour être tiers investisseur en étant présent au capital de cette société foncière en tant qu'investisseur minoritaire, aux côtés d'autres investisseurs et éventuellement de Cristal Habitat.**

Le périmètre du bail à construire intégrerait potentiellement l'intervention sur tout ou partie des secteurs d'intervention supplémentaires : potentiel de constructibilité au Nord-Ouest ou au Nord-Est du site Rubanox (repérés en violet dans la figure 10), reconversion d'anciens postes transformateurs au Sud du site Rubanox, développement d'espaces extérieurs capables » (le développement potentiel de commerces et activités en rez-de-chaussée du projet résidentiel étudié par Cristal Habitat au Sud/Est du site ne seraient pas intégrés dans le bail à construction)..

Dans le cadre de l'appel à candidatures, les candidats, organisés le cas échéant en groupement, devront démontrer leur capacité à proposer et porter un projet de réhabilitation et de mise en exploitation de la Halle Sud intégrant la prise à bail à construire à titre onéreux et soutenable économiquement sur un horizon d'investissement de 15 à 20 ans, usuel pour des activités économiques. **Au vu du montage envisagé, les candidatures devront être adossées à un ou plusieurs investisseurs susceptibles de participer au capital de la société de portage immobilier de la Halle Sud.**

La **halle Nord** (et sa quote-part de travaux d'aménagement) serait par ailleurs acquise par l'agglomération de Grand Chambéry (projet de pôle d'économie circulaire dans la halle 1) et par la Ville de Chambéry (projet de gymnase dans la halle 1 + éventuellement studios de musique dans les anciens postes transformateurs en cas de portage par la Ville).

### 3. ANNEXES DU CAHIER DES CHARGES

#### 3.1. Le contexte territorial

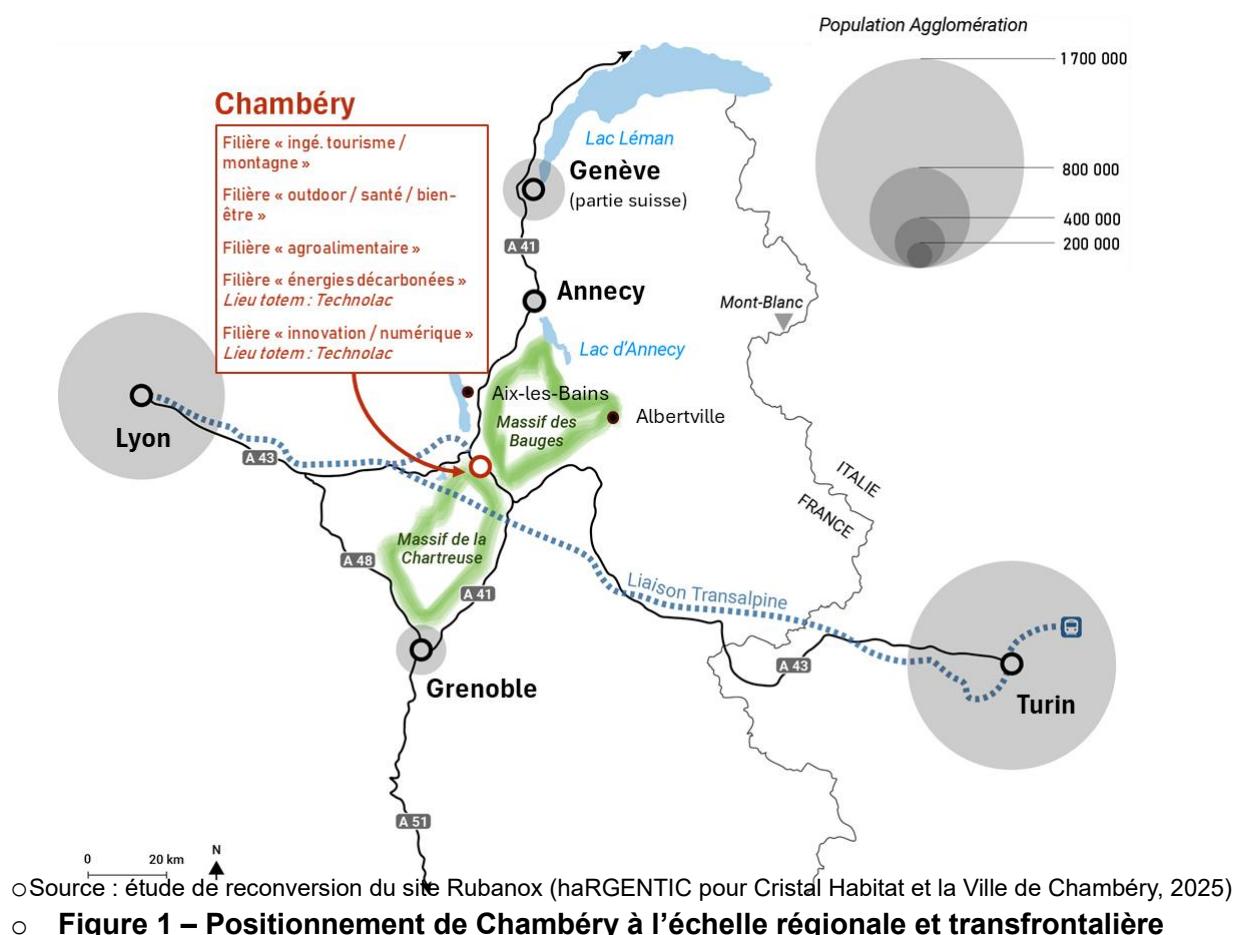
##### 3.1.1. Positionnement de Chambéry à l'échelle régionale et transfrontalière

Ce territoire présente des perspectives de développement importantes à horizon 2040 :

- 40 % de croissance démographique prévue d'ici 2040 (+ 97 000 habitants)
- 26 % d'emplois supplémentaires prévus d'ici 2040 (+ 38 000 emplois)

Chambéry occupe une **position géographique centrale**, à l'entrée des Alpes au carrefour des axes Lyon - Turin et Genève - Annecy – Grenoble. Située dans le sud-est de la France, à environ 100 km de Lyon et 85 km de Genève, Chambéry bénéficie d'un territoire facile d'accès :

- 40 min de Grenoble
- 1h de Lyon et Genève
- 2h30 de Turin
- 3h de Paris par TGV
- 45 min de deux aéroports internationaux : Lyon et Genève
- Pôle TGV
- Axes autoroutiers (axes Lyon-Grenoble et Turin-Genève)



Au sein de ce réseau de métropoles régionales et transfrontalières, Chambéry porte un **positionnement diversifié de son tissu économique, sur 5 filières principales** :

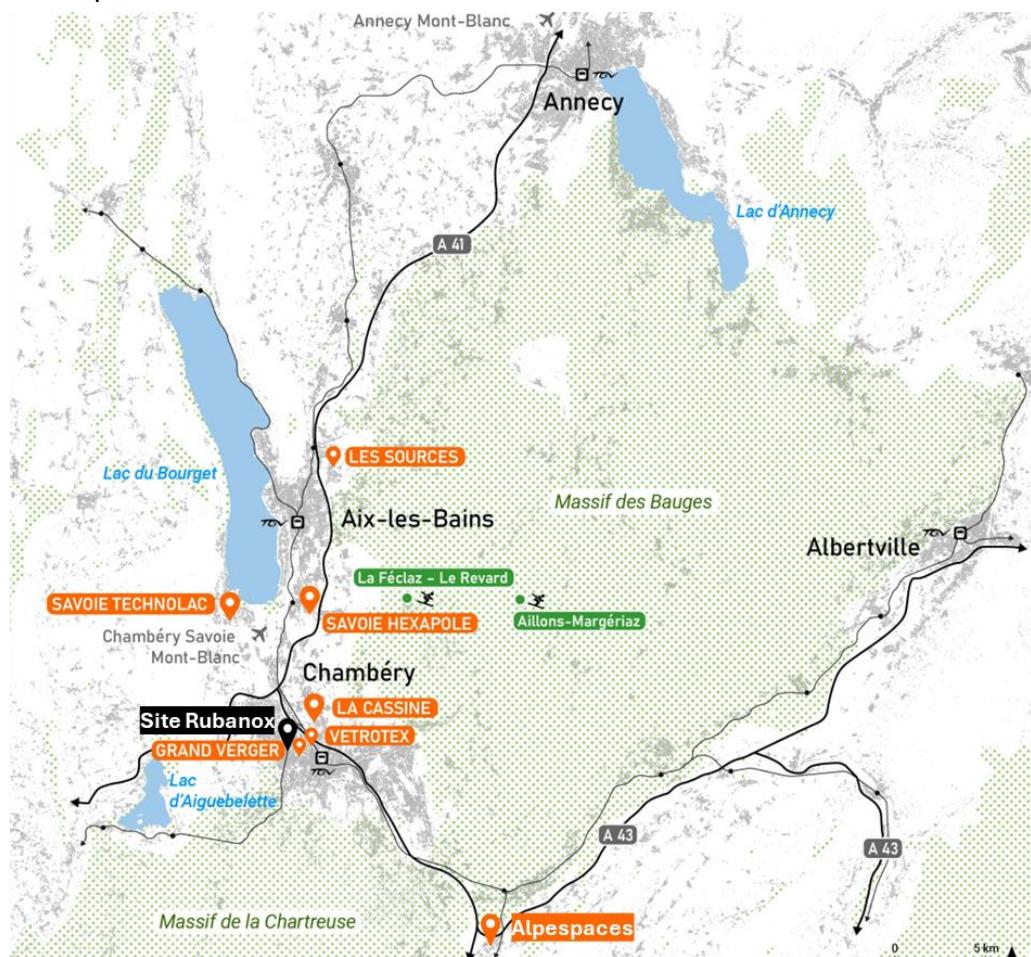
- Filière de l'ingénierie du tourisme et de la montagne.
- Filière des activités outdoor, de la santé et du bien-être.
- Filière de l'agroalimentaire.
- Filière des énergies décarbonées.
- Filière de l'innovation et du numérique.

### 3.1.2. Positionnement de Chambéry à l'échelle du bassin de vie

À l'échelle de son bassin de vie, constitué également des pôles complémentaires d'Aix-les-Bains et Albertville, Chambéry constitue une **ville structurante qui accueille des fonctions métropolitaines** (gare TGV, parc des expositions Savoieexpo, siège du département et de la préfecture de Savoie, plusieurs zones d'activités structurantes - cf. figure ci-dessous).

Une **stratégie touristique est définie à l'échelle du bassin de vie**, avec :

- Une ambition lisible sur le **tourisme 4 saisons** articulé autour d'une offre ville-nature.
- Le **tourisme d'affaires** défini comme un axe de développement prioritaire de la stratégie touristique.



Source : étude de reconversion du site Rubanox (haRGENTIC pour Cristal Habitat et la Ville de Chambéry, 2025)

**Figure 2 – Positionnement à l'échelle du bassin de vie**

### 3.1.3. Positionnement du site Rubanox à l'échelle de la ville centre

Le site Rubanox s'inscrit dans la **polarité Centre Nord**, un secteur en pleine mutation avec plusieurs projets ambitieux qui revêtent de forts enjeux en matière d'économie, d'habitat, de commerces et d'équipements publics.

Ce quartier s'inscrit plus largement dans le périmètre d'une opération de revitalisation du territoire (**ORT**), qui vise à intégrer de nouveaux quartiers, dont Rubanox, dans la dynamique du projet **Action Cœur de Ville**.

La programmation du projet de reconversion du site Rubanox doit s'inscrire en **complémentarité** avec **l'offre commerciale actuelle et future** sur le périmètre Action Cœur de Ville.

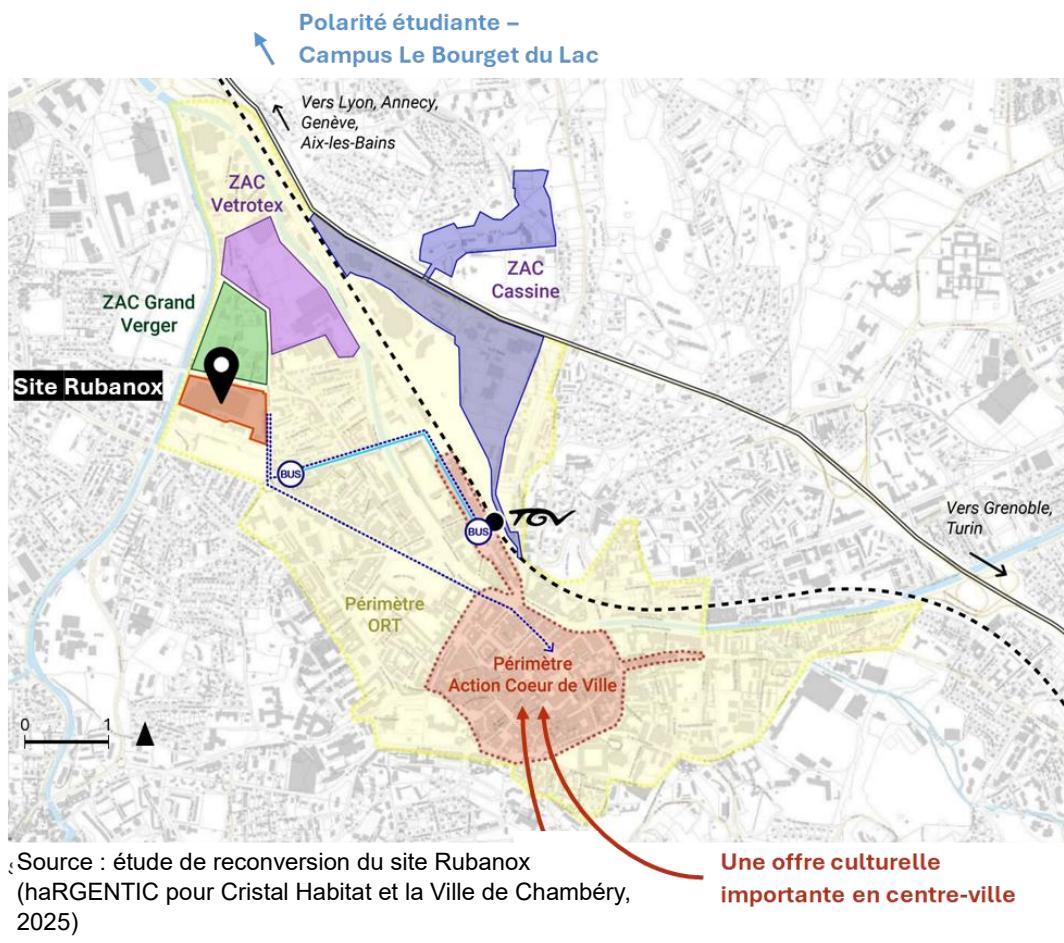


Figure 3 – Positionnement de Rubanox à l'échelle de la ville centre

### 3.1.4. Positionnement du site Rubanox à l'échelle du quartier

**Le site Rubanox est positionné aux portes du centre-ville**, dans un environnement mixte d'activités, d'équipements publics, d'habitat collectif et pavillonnaire. Outre sa connexion avec le centre-ville, le site est également accessible depuis la voie rapide urbaine traversant Chambéry.

**L'offre de stationnements autour du site Rubanox** est constituée de deux éléments principaux (cf. figure ci-dessous) :

- **Parking payant de Chambéry Savoie Stadium** ;
- **Stationnement en voirie**.

**RAPPEL DU DIAGNOSTIC**  
**Le stationnement aérien dans l'espace public**  
 COMPTAGE DE LA VILLE - NOVEMBRE 2024  
**AVENUE DU COMTE VERT**  
 179 PLACES

128 places payantes (zone rouge)  
 5 places PMR  
 43 places arrêt minute (toléré 10 min) livraisons  
 3 places réservées à d'autres usages spécifiques

**AVENUE JEAN JAURÈS**  
 183 PLACES

153 places payantes (zone rouge)  
 7 places PMR  
 21 places arrêt minute (toléré 10 min) - livraisons  
 1 place réservée à un autre usage spécifique

**AVENUE ALSACE LORRAINE**  
 32 PLACES "hors parking bêtement"

14 places payantes (zone verte)  
 4 places PMR  
 13 places arrêt minute (toléré 10min) - livraisons  
 1 places réservées à d'autres usages spécifiques

**GIRATOIRE DU STADE**  
 2 PLACES MINUTES

**396 PLACES**

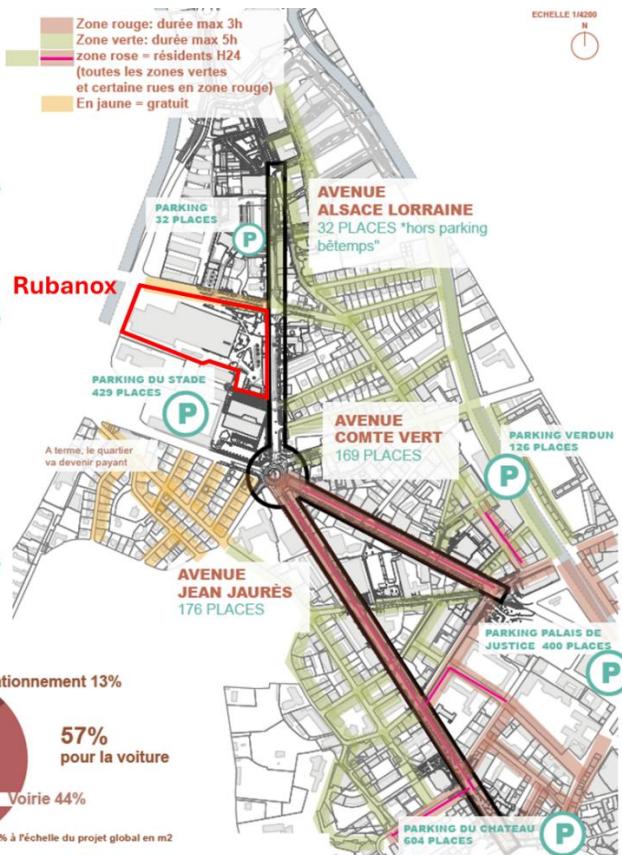
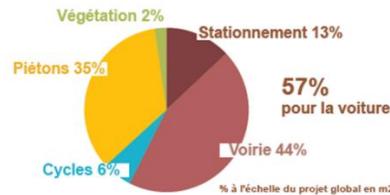
>> Réduire l'espace dédié aux stationnements aériens sur l'espace public

**10 PLACES NON RÉGLEMENTAIRES**  
 = 169 PLACES

**7 PLACES NON RÉGLEMENTAIRES**  
 = 176 PLACES

**2 PLACES NON RÉGLEMENTAIRES**  
 = 0 PLACES

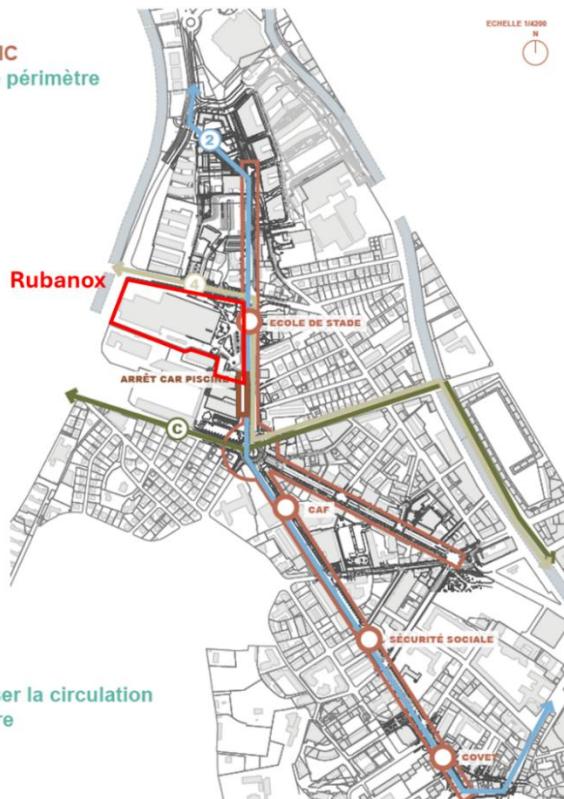
**377 PLACES**



Source : étude de faisabilité des aménagements cyclables (Grand Chambéry, 2025)

**Figure 4 – L'offre existante de stationnements autour du site**

**RAPPEL DU DIAGNOSTIC**  
**Des lignes de bus sur le périmètre**



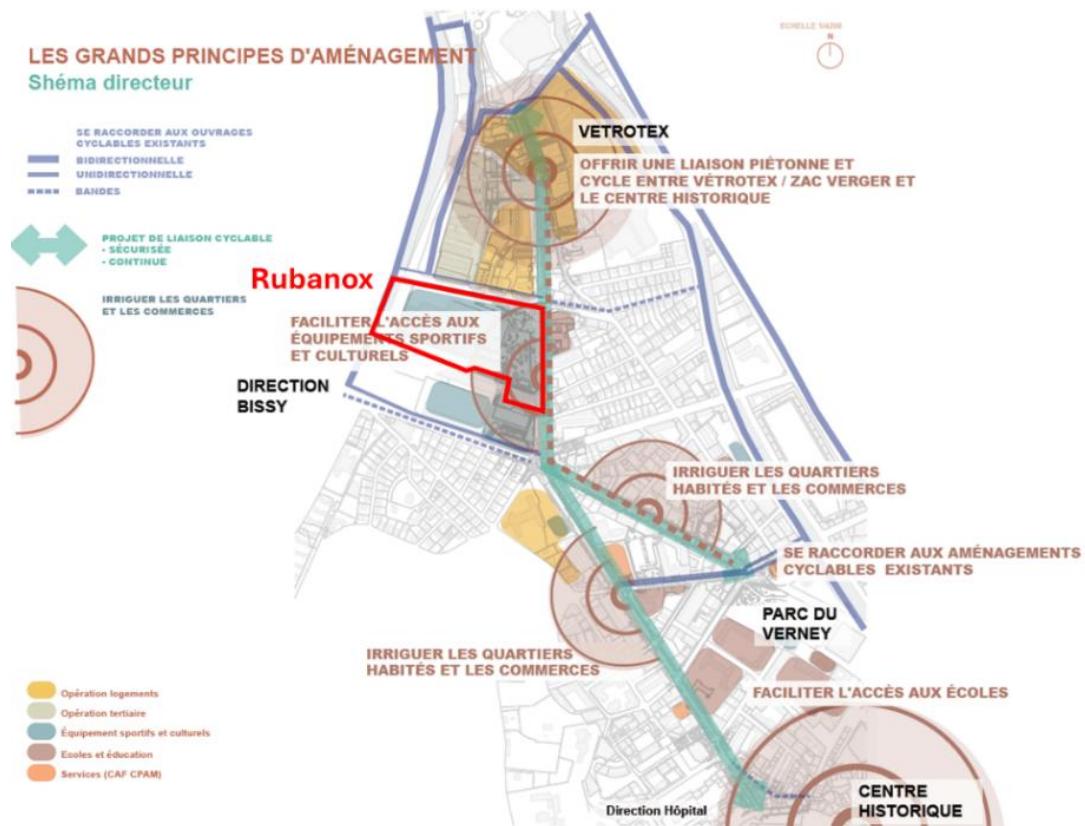
>> Conforter et sécuriser la circulation des bus sur le périmètre

En complément de **l'offre de lignes de bus** présentes et à conforter sur la polarité Centre Nord (cf. figure ci-dessous), Grand Chambéry a engagé une réflexion sur ce périmètre afin de favoriser les déplacements cyclables sur les avenues Jean Jaurès, du Comte Vert, Alsace Lorraine et le giratoire du Stade.

Dans le cadre du **schéma directeur des aménagements cyclables** de Grand Chambéry, il est prévu de réaliser, à terme, des aménagements cyclables continus et sécurisés sur ces voies urbaines, visant à favoriser la pratique du vélo (cf. figure ci-dessous).

Source : étude de faisabilité des aménagements cyclables (Grand Chambéry, 2025)

**Figure 5 – Les lignes de bus existantes de la polarité Centre**

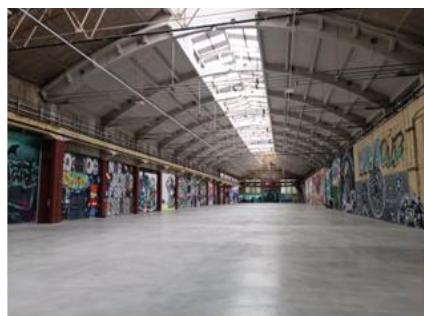


Source : étude de faisabilité des aménagements cyclables (Grand Chambéry, 2025)

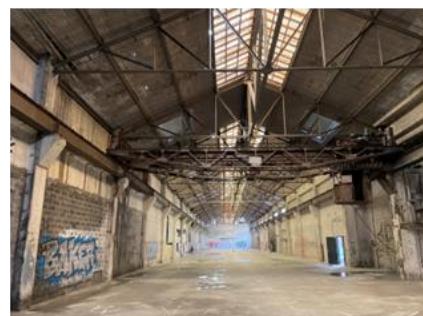
**Figure 6 – Le schéma directeur des aménagements cyclables sur la polarité Centre Nord**

### 3.2. Le contexte du site

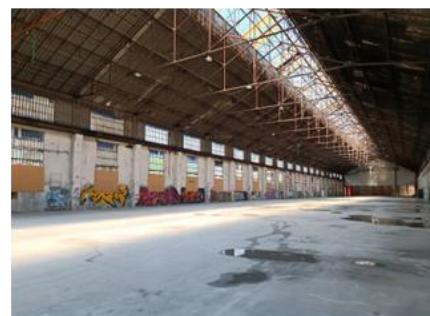
Le site Rubanox, représente un **tènement foncier de 4,1 ha** constitué d'**anciennes halles industrielles de 13 842 m<sup>2</sup>** (cf. diagnostic technique détaillé et Etat des lieux du site en annexe « Dossier technique »).



Halle 1



Halle 2



Halle 3



Source : étude de reconversion du site Rubanox (haRGENTIC pour Cristal Habitat et la Ville de Chambéry, 2025)

**Figure 7 – Carte du site et de son environnement direct**

Le site est classé en zonage **UCA** au PLUi et s'inscrit dans le périmètre de l'**OAP Centre Nord** qui définit des orientations spécifiques pour celui-ci (cf. figure ci-dessous) :

Aujourd'hui, à l'échelle du site, les orientations de l'OAP se traduisent par la création d'axes de mobilité douce traversant le site de Sud en Nord, une valorisation du patrimoine industriel et le renforcement des espaces paysagers. En fonction des projets, des évolutions pourraient être possibles.

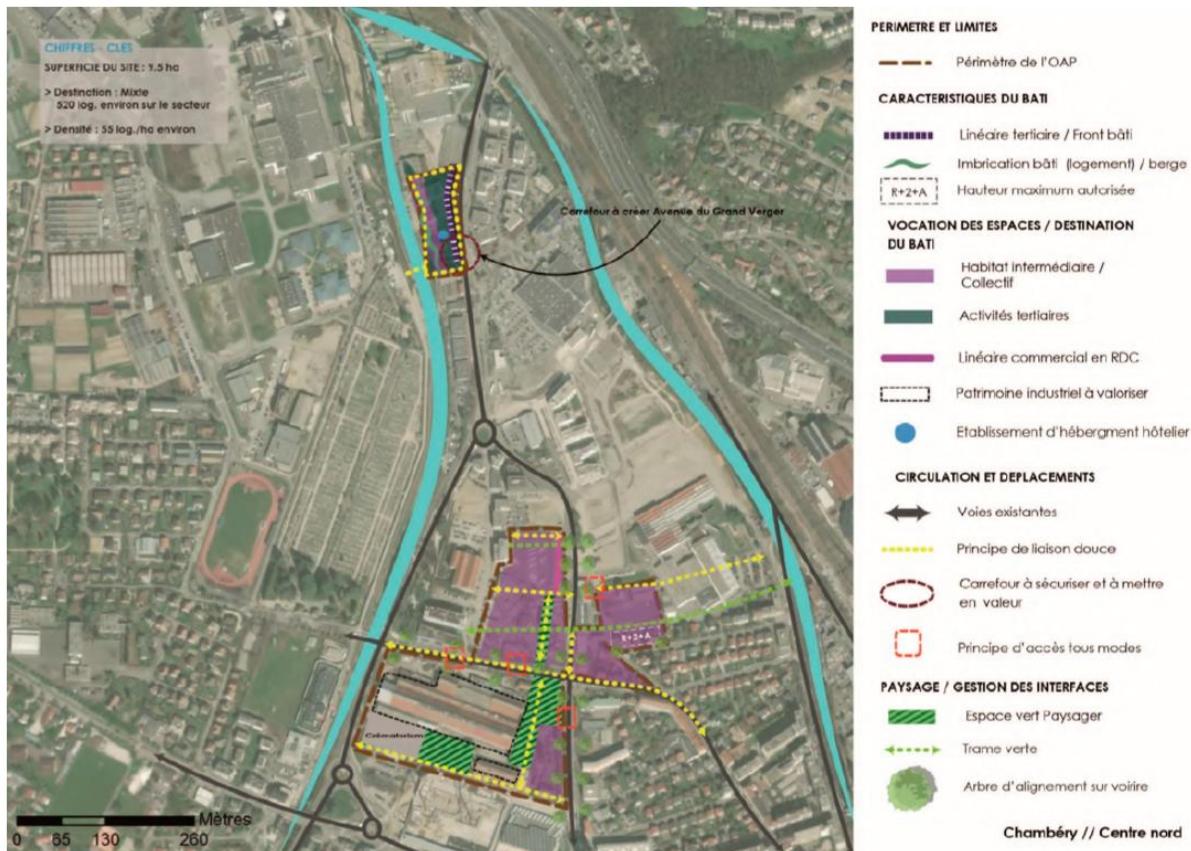


Figure 8 – Carte issue de l'OAP Centre Nord du PLUi

### 3.3. Synthèse de l'Etude de faisabilité pour définir le devenir du site de Rubanox

Des orientations pour la reconversion du site Rubanox ont émergé de l'étude de faisabilité réalisée en 2024/2025 par le groupement haRGENTIC, pour le compte de Cristal Habitat et de la Ville de Chambéry.

Dans le cadre de l'étude, un appel à contribution, ouvert à tous, a été mené pour nourrir les réflexions sur le site. Confrontées aux enjeux du territoire, les contributions ont dessiné des **hypothèses de programmation** pouvant prendre place sur le site de Rubanox.

**Les pistes présentées ci-après constituent uniquement des hypothèses de travail, proposées à titre informatif et non limitatif. Elles n'ont aucun caractère impératif et n'engagent pas les candidats dans leur réponse autrement que comme des suggestions.**

Il en a résulté l'idée de :

- **Transformer la « halle sud » en un tiers lieu hybride disposant d'une programmation ouverte :**

En s'appuyant notamment sur les contributions recueillies, l'étude de faisabilité réalisée par le groupement haRGENTIC a suggéré **certaines activités susceptibles d'accompagner la transformation de la « halle Sud » (anciennes halles 3 et 5) en un tiers lieu hybride, doté d'une programmation ouverte :**

- **Halle bar/restauration** : espace de vie articulé avec les espaces communs extérieurs pour animer le site ; intégration d'un corner privatisable permettant d'accueillir des concerts en jauge 300 assis (lien potentiel avec le studio de musique envisagé par la Ville de Chambéry au sein de l'ancien poste transformateur situé au sud de la « halle Sud ») ; coordination avec le pôle d'économie circulaire étudié par Grand Chambéry sur la « halle Nord » (circuits courts, lutte contre le gaspillage alimentaire, voir ci-après).
- **Escalade & sports urbains** (espaces indoor, fronton extérieur potentiel, boutique spécialisée potentielle) : accompagnement de nouvelles pratiques sportives en combinant indoor/outdoor (sports verticaux, glisse...), compétiteurs et grand public ; contribution au rayonnement du site Rubanox auprès des habitants de Chambéry et des compétiteurs.
- **Arts & cultures** : accueillir des événements (expositions, festivals, ateliers) dédiés à la culture au sens large (art contemporain, musique, pratiques urbaines) ; accompagner le rayonnement du site et son attractivité ; articulation potentielle avec des institutions culturelles et acteurs associatifs locaux.
- **Coworking** : structuration potentielle des filières de l'ingénierie de la montagne et du tourisme 4 saisons (en lien avec un potentiel pôle d'excellence autour de l'escalade au sein de la « halle Sud ») et/ou d'autres filières économiques locales (industries culturelles et créatives, ESS, etc.).

- **Etudier des projets spécifiques pour la reconversion de la « halle Nord »**

Grand Chambéry et la Ville de Chambéry étudient deux projets conjoints de reconversion de la « halle Nord » (ancienne halle 1) :

- **Projet de pôle d'économie circulaire porté par Grand Chambéry sur la partie Est de la halle Nord** : ateliers, lieux de tri/stockage et commerces/vitrines pour accueillir, structurer et faire connaître un écosystème d'acteurs de l'ESS positionnés sur les métiers de l'économie circulaire. Ce projet a été co-construit avec les acteurs de la filière déjà présents sur le bassin. Synergies pressenties avec les autres volets du projet autour de l'alimentation durable (halle gourmande potentielle au sein de la halle Sud), du réemploi (équipements sportifs dans la partie Ouest de la halle Nord et potentiellement dans la halle Sud), de l'ESS (associations sportives, espace de coworking potentiel de la halle Sud).
- **Projet de gymnase porté par la Ville de Chambéry sur la partie Ouest de la halle Nord** : accueil d'une diversité de pratiques sportives avec une aire de jeux multisports en RDC, une salle d'activité polyvalente en mezzanine (danse, gym douce...). Articulations à prévoir avec la place polyvalente à l'ouest (destinée à accueillir des aménagements pour les sports urbains outdoor) et le pôle d'escalade & sports urbains indoor potentiel dans la halle sud en vis-à-vis.

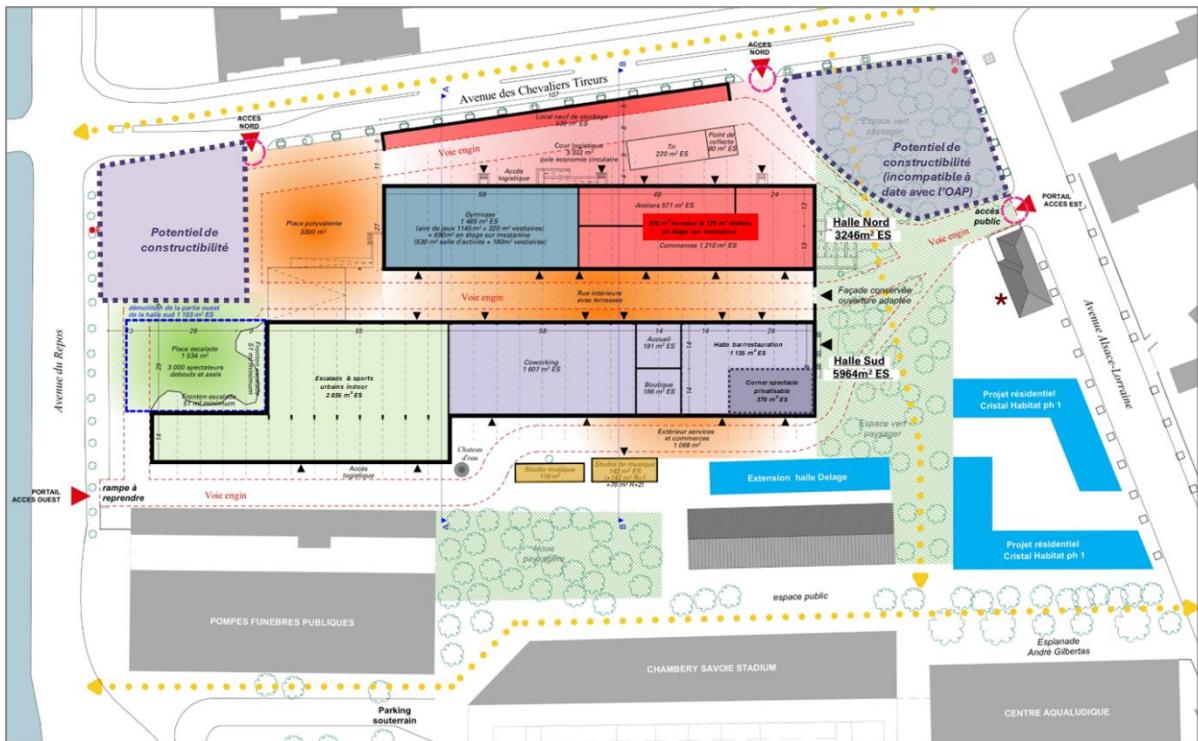
Cette programmation devra être confirmée et précisée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de programmation qui va être lancée.

- **Développer des espaces extérieurs « capables » :**
- **Des espaces extérieurs communs, ouverts et modulaires** (hormis la cour logistique Nord dédiée au pôle d'économie circulaire) : rôle clé à jouer dans l'animation du site, sa porosité, le lien entre les volets du programme ; capacité d'accueillir une diversité de pratiques et de projets en fonction des temporalités d'usages (notion d'« espaces capables »).
- **Un potentiel de constructibilité au Nord-Ouest et/ou au Nord-Est du site (représenté en violet dans la figure ci-après), dont pourraient se saisir les candidats au présent AMI.**

- **Soigner les articulations avec les projets connexes à l'étude / en cours au sein du site Rubanox :**

Le projet de reconversion de la « halle Sud » devra également d'articuler avec des projets connexes à l'étude / en cours au sein du site Rubanox :

- **Rénovation des anciens postes transformateurs** situés entre la halle Sud et le Chambéry Savoie Stadium : comme indiqué plus haut, la Ville de Chambéry envisage l'implantation de studios de musique dans ces anciens postes transformateurs. Ce projet pourrait être porté par la Ville de Chambéry ou par le lauréat du présent AMI. Afin de créer des synergies avec ces équipements potentiels, le développement d'un corner privatisable au sein de la « halle Sud » pourrait permettre d'accueillir des concerts organisés en lien avec le gestionnaire des studios de musique.
- **Projet résidentiel en construction neuve étudié au Sud/Est du site** : Cristal Habitat étudie la construction d'une centaine de logements au Sud/Est du site Rubanox, avec l'opportunité de développement de locaux d'activités en rez-de-chaussée. Le lauréat du présent AMI pourrait intervenir dans le cadre du développement du volet non résidentiel de ce projet, sur les RDC voire les premiers niveaux.
- **Projet de rénovation et d'extension de l'ancienne halle Delage, porté par des investisseurs liés au SOC Rugby**, entre la halle Sud et le Chambéry Savoie Stadium : centre d'entraînement, brasserie et d'hébergement de sportifs. La programmation proposée pour la reconversion de la « halle Sud » devra tenir compte de ce projet.



Source : étude de reconversion du site Rubanox (LFA / haRGENTIC pour Cristal Habitat et la Ville de Chambéry, 2025)

**Légende AOP centre Nord :**  
 • Principe de liaison douce (jaune)  
 • Trame verte (vert)  
 • Espace paysager vert (hachuré vert)  
 • Principe d'accès tout modes (rose)

**Nota :** les surfaces des différents volets du programme sont fournies à titre indicatif. Celles-ci seront définies précisément dans le cadre d'études de faisabilité ultérieures.

**Figure 10 – Hypothèse de programmation du projet global de reconversion du site Rubanox**

### 3.4. Présentation du projet de gymnase porté par la Ville de Chambéry

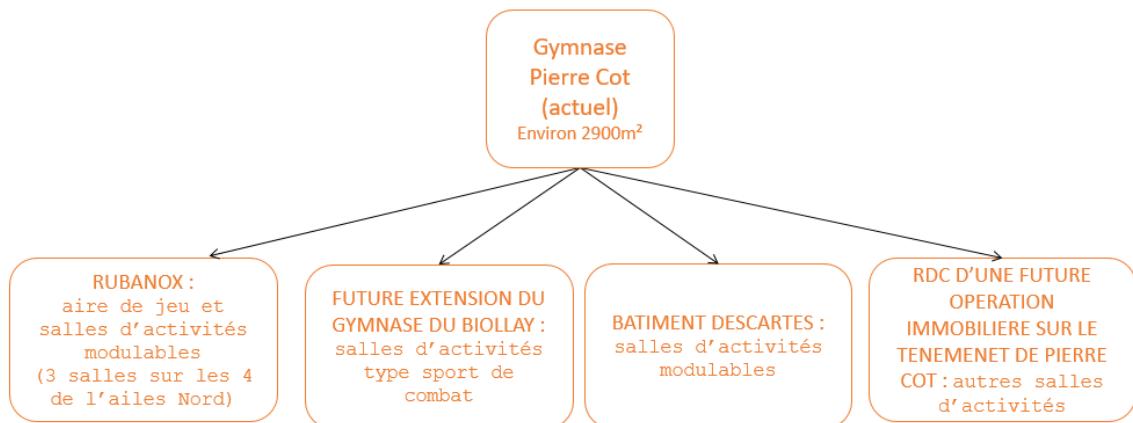
Le projet de gymnase sur le site de Rubanox s'inscrit dans une réflexion engagée par la Ville de Chambéry avec la mise au point d'un Schéma Directeur Immobilier finalisé en février 2019.

Dans ce contexte, la Ville fait le constat de :

- Un patrimoine sportif globalement vieillissant, voire vétuste : 50% des gymnases de la ville ont un Indice de Vétusté Physique (IVP) > 20%
- La nécessité d'une réflexion conduite, à l'échelle de la Ville, pour imaginer de conforter le niveau de service, voire de le renforcer dans certains quartiers, **sans création d'équipements de gymnase supplémentaire**.
- La proximité du site Rubanox d'un gymnase (Pierre Cot) identifié comme équipement sportif particulièrement vieillissant, peu fonctionnel mais très utilisé.

**La Ville fait le choix alors de réfléchir à la relocalisation globale des activités de Pierre Cot sur différents sites de la Ville.**

Plusieurs hypothèses ont été travaillées avant d'aboutir à un schéma de principe :



Il s'agirait ainsi, ce que l'étude de programmation qui sera conduite dans les prochains mois a vocation de vérifier, de chercher planter :

▪ **En rez-de-chaussée :**

- Aire de jeux avec un terrain de 42 x 27 m : 1145 m<sup>2</sup>
- Vestiaires, sanitaires et autres : 320 m<sup>2</sup>
- Hauteur minimum de 7 m

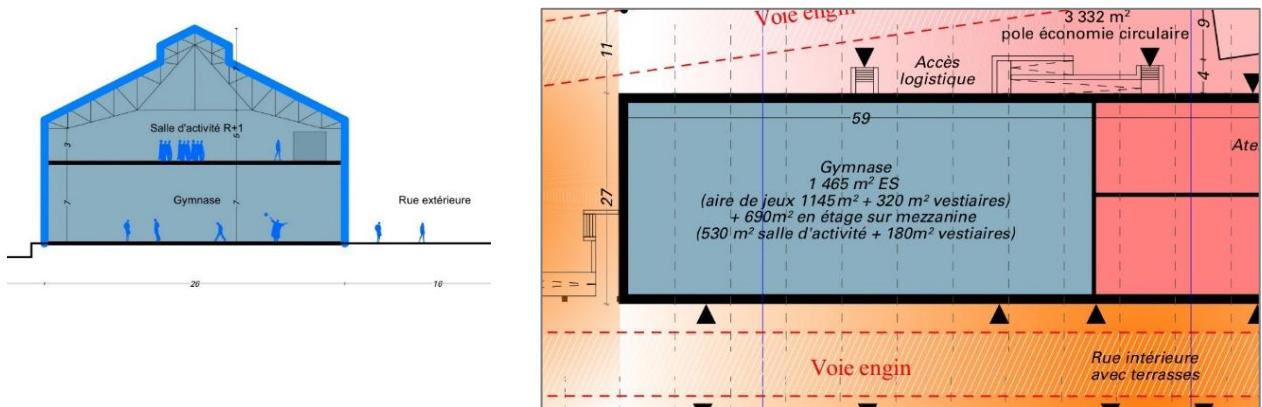
▪ **En mezzanine :**

- 2 à 3 salles d'activité : une type multisport et une de type dojo : 530 m<sup>2</sup>
- Vestiaires, sanitaires et autres : 180 m<sup>2</sup>

La surface théorique envisagée pour le gymnase de Rubanox se situe à hauteur de 2 250 m<sup>2</sup> environ.

Localisé sur un site d'exception dédié aux transitions, le projet de gymnase est imaginé avec un degré élevé d'exemplarité :

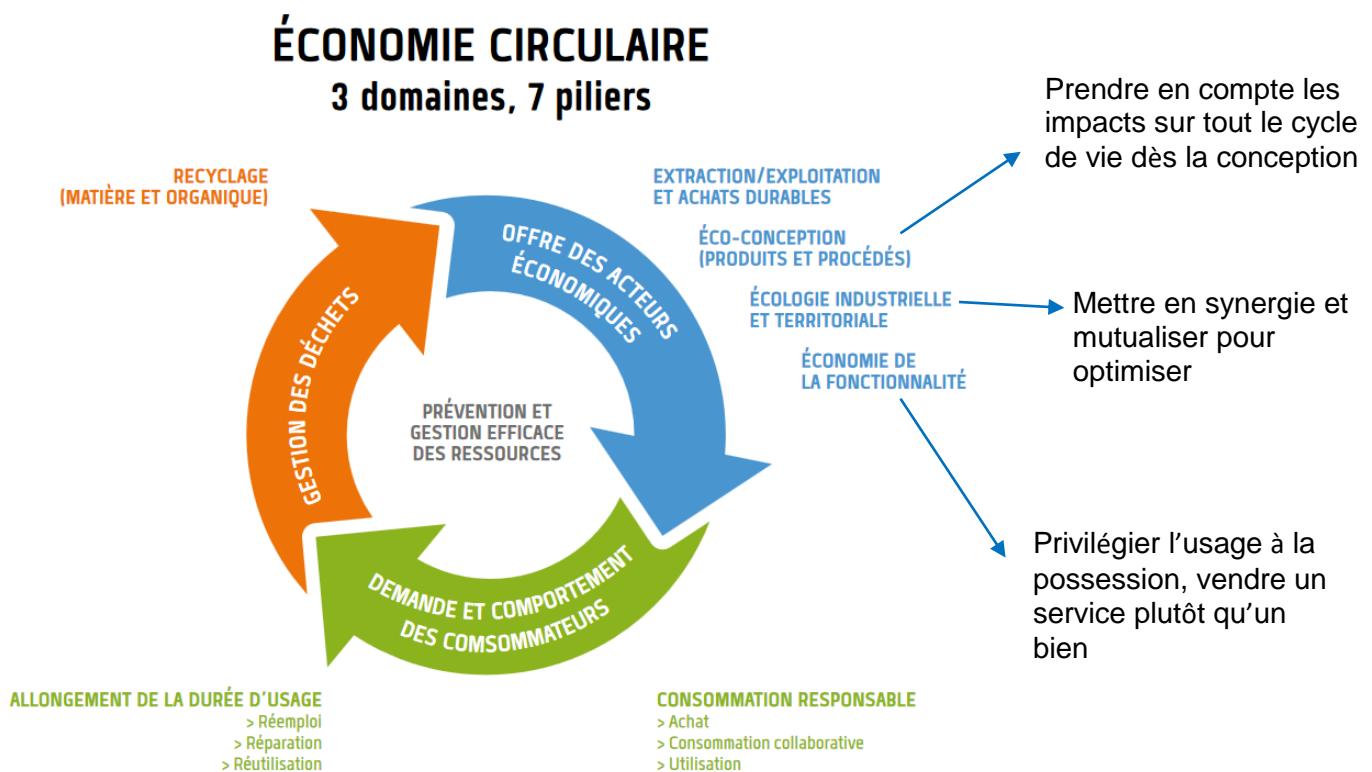
- à la fois sur la dimension architecturale à l'aune de la transition écologique (chantier, matériaux, etc.)
- sur les futurs usages ou une part importante de pratiques de sport féminins et de sport inclusif seront recherchés.



### 3.5. Présentation du projet de pôle de l'économie circulaire

Le projet de pôle de l'économie circulaire s'intègre dans une démarche initiée il y a plus de 10 ans par Grand Chambéry.

Ce pôle a vocation à regrouper au sein d'un même espace des acteurs divers œuvrant dans les 3 domaines et les 7 piliers de l'économie circulaire :



#### Un pôle de l'économie circulaire :

- ✓ Regroupe et fédère des acteurs locaux (entreprises, artisans, associations)
- ✓ Participe activement au développement économique du territoire
- ✓ Encourage l'innovation et la collaboration

#### Ses objectifs :

☛ réduire les déchets et valoriser des biens utiles, utilisables mais aussi des services

💡 imaginer et développer de nouvelles solutions durables suscitant l'engagement des entreprises et des citoyens

### Ses atouts :

- ✓ Une manière de mutualiser des ressources, tant physiques que financières
- ✓ Un levier essentiel pour une transition écologique du territoire attendue
- ✓ Un modèle économique bénéfique pour l'environnement et générateur d'emplois
- ✓ Un lieu dynamique pour le territoire, point de rencontre d'acteurs, artisans, habitants...

### Son ambition :

- ✓ Un centre commercial qui propose des produits recyclés, réutilisés ou fabriqués de manière organique ou durable
- ✓ Des objets déposés qui sont triés, réparés ou transformés par des artisans et revendus en boutiques
- ✓ Des événements organisés, mais aussi des ateliers et des conférences sur la durabilité et le recyclage

