

## Régénération d'une friche urbaine

### Cession foncière avec charges – Ilot Libération

Thonon-les-Bains (74)

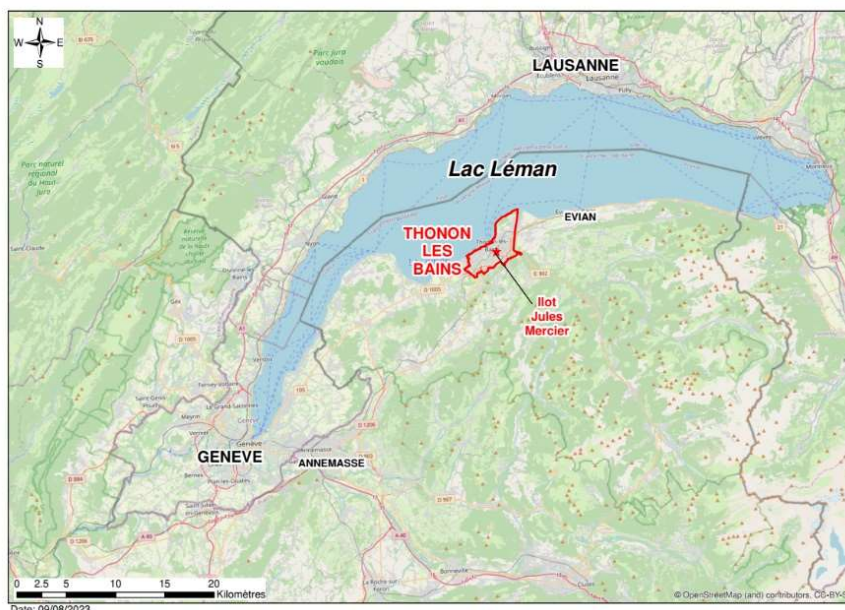
Dans le cadre de sa politique de renouvellement et de réinvestissement des friches urbaines, la commune de Thonon-les-Bains envisage la régénération de l'îlot Libération, tènement situé en entrée de ville à proximité immédiate du centre-ville.

La présente cession a pour objet la réalisation d'un projet de construction / logements sur une partie de cet îlot en friche depuis plusieurs années.

## CONTEXTE ET REGLEMENTATION LOCALE

### → Thonon-les-Bains

Capitale historique du Chablais, la ville de Thonon-les-Bains (16,21 km<sup>2</sup>) est positionnée sur la rive sud du Léman, au pied du massif du Chablais (Alpes du Nord). Située à 60 kilomètres d'Annecy, à 35 kilomètres de Genève, à 23 kilomètres de Lausanne en traversant le Léman et à 185 kilomètres de Lyon.



Commune centre, membre de « Thonon Agglomération », communauté d'agglomération regroupant 25 communes et environ 97 000 habitants, Thonon fait également partie de l'agglomération transfrontalière du Grand Genève.

Sous-Préfecture de la Haute-Savoie, Thonon-les-Bains, est la deuxième commune la plus peuplée du département et connaît une croissance continue, avec 38 000 habitants en 2025. Il s'agit d'une commune urbaine, commune dense ou de densité intermédiaire au sens de la grille communale de densité de l'Insee.

→ L'îlot Libération :



L'îlot libération est situé à proximité immédiate du centre-ville de Thonon-les-Bains, en limite sud de la ligne ferroviaire qui traverse la commune, proche de la Gare SNCF. Il marque la porte d'entrée du centre-ville depuis le Sud par l'axe de l'Avenue des Allinges.



*Localisation du site*

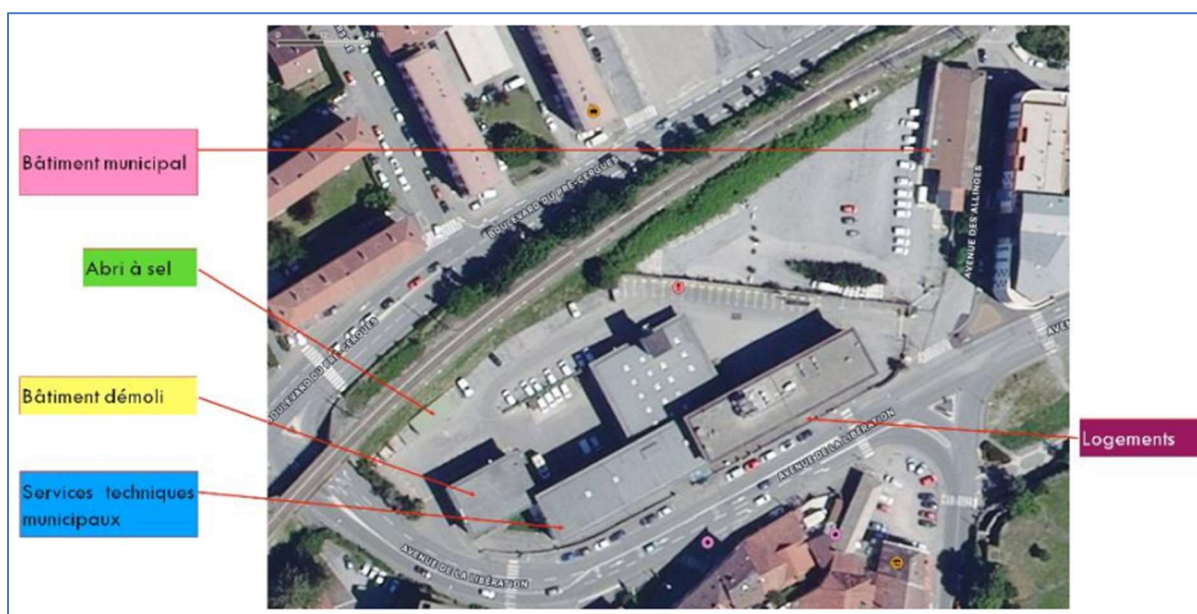
Il se positionne en contact de grands projets de renouvellement urbain : construction du nouveau quartier Dessaix (en cours), régénération de l'îlot Mercier (2026), aménagement du Pôle d'Echange Multimodal de la gare SNCF (en cours), construction du Casino (2026), gare SNCF requalifiée et parking EFFIA (réalisé), projet de requalification de la Place des Arts (2026) ...





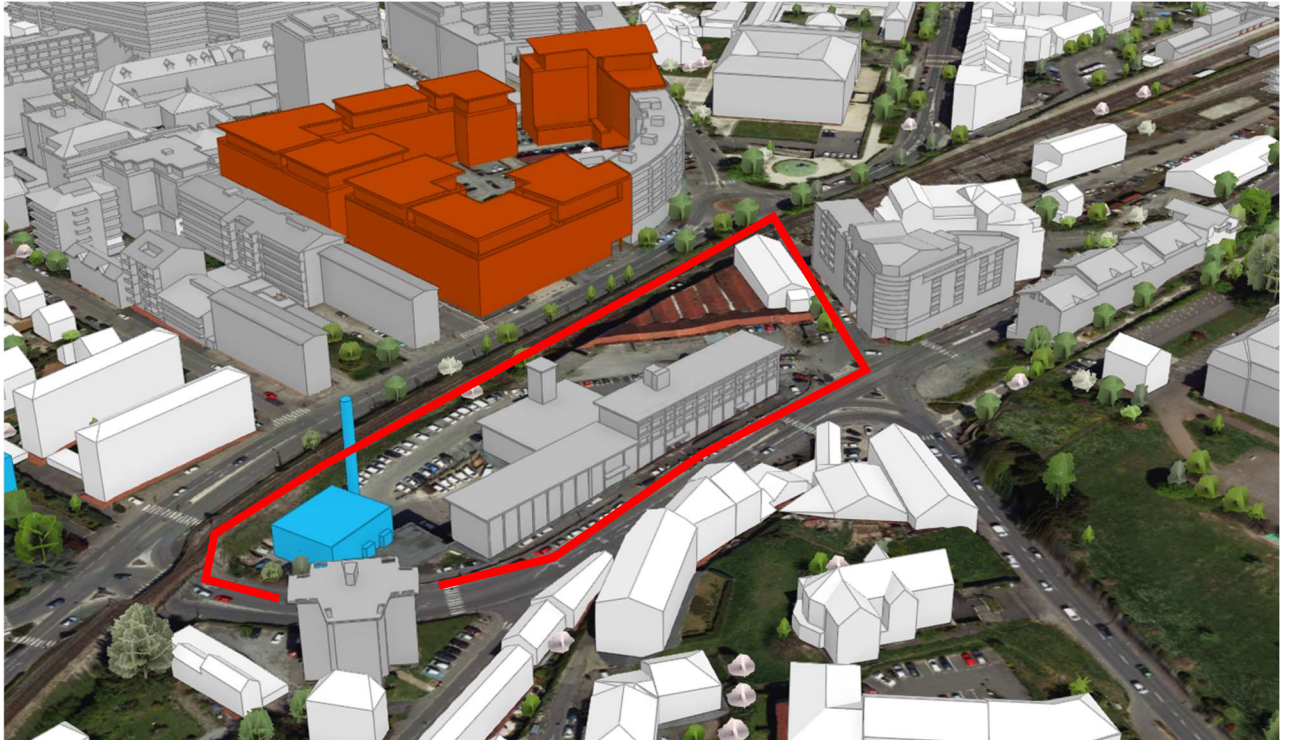
*Localisation des projets de renouvellement urbain / centre-ville de Thonon-les-Bains*

Sur ce tènement reposent aujourd'hui les bâtiments de l'ancienne caserne des Pompiers (logements et garages) ainsi qu'un bâtiment secondaire. Ces deux constructions abritent actuellement une partie des services techniques municipaux dont le départ est prévu au 1<sup>er</sup> trimestre 2026 (livraison du nouveau centre technique municipal à l'Est de la commune en Janvier 2026). Le site, objet de la présente consultation, sera donc entièrement libéré en mars 2026. A l'extrémité Ouest du site (hors tènement) est en cours de construction une chaufferie au gaz d'appoint du réseau de chaleur urbain. L'îlot juxta au sud (av. de la Libération), le tracé du réseau de chaleur bio-masse.

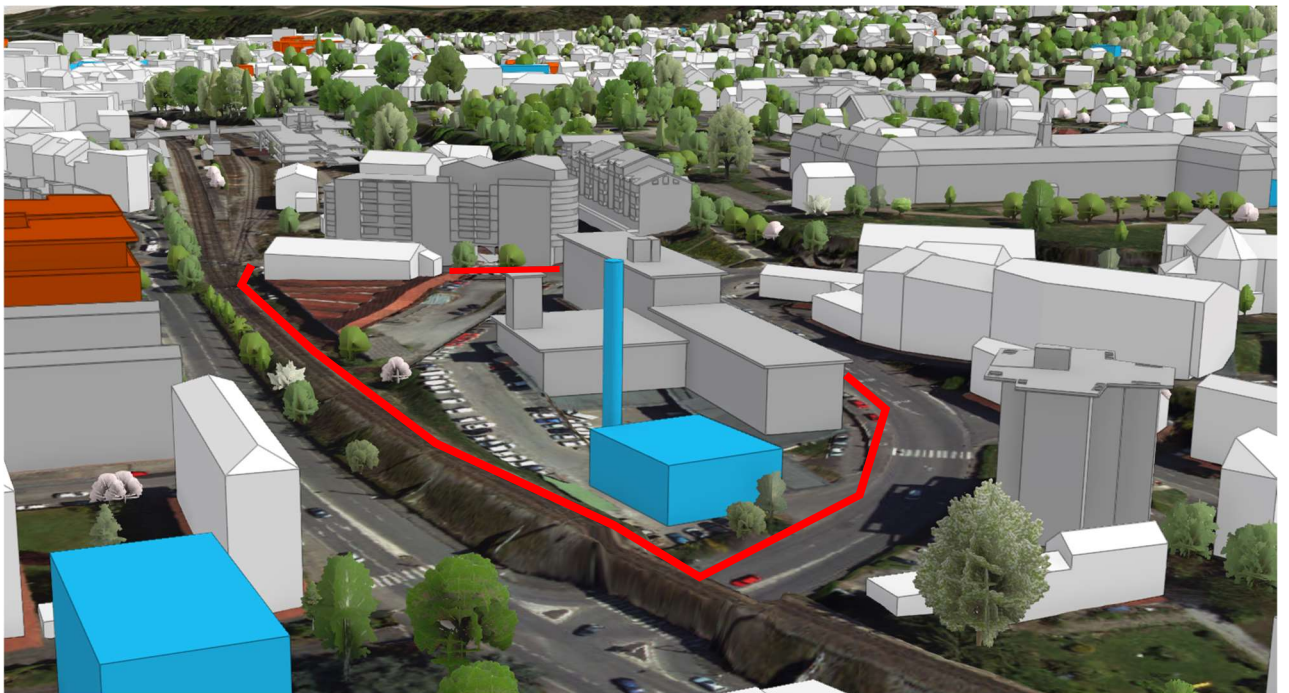


*Le site aujourd'hui et les éléments bâtis encore existant à démolir*





*Vue Sud->Nord du site avec le projet de chaufferie d'appoint en cours de construction (en bleu) et le quartier Dessaix (en rouge)*



*Vue Ouest->Est du site avec le projet de chaufferie d'appoint en cours de construction (en bleu)*

→ **ELEMENTS FONCIERS**



Aujourd'hui, le foncier est entièrement propriété communale.

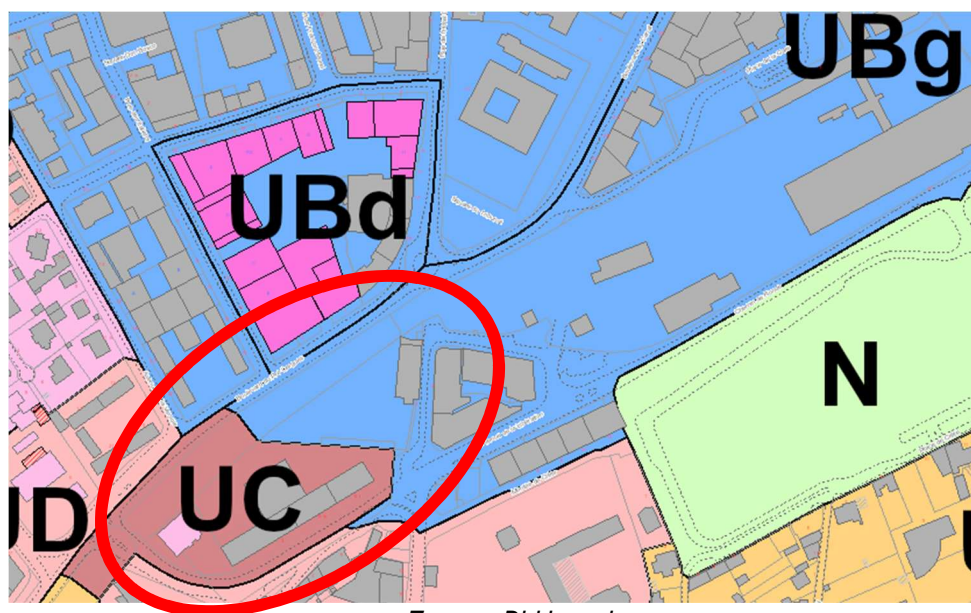
Le secteur est cadastré comme suit :

Section	Numéro	Adresse
R	0067	07, avenue des Allinges
R	0068	07, avenue des Allinges
R	0071	Avenue des Allinges
R	0072	Avenue des Allinges
R	0160(en partie)	Avenue des Allinges
R	0010	Avenue des Allinges



## → CADRE REGLEMENTAIRE

La ville de Thonon-les-Bains dispose d'un PLU approuvé en 2013 et modifié en 2019.  
Le règlement et les fiches OAP sont disponibles en ligne : [ville-thonon.fr](http://ville-thonon.fr)



Zonage PLU en vigueur

Le tènement proposé pour l'aménagement de l'îlot Libération se situe à cheval sur deux zones urbaines : zone UC sur la partie Ouest et zone UBg sur la partie Est.

S'ajoute à ce classement, autorisant une densité et une hauteur élevées des constructions, les principes et orientations de l'OAP « Quartier de la Gare » avec laquelle le projet devra être compatible.

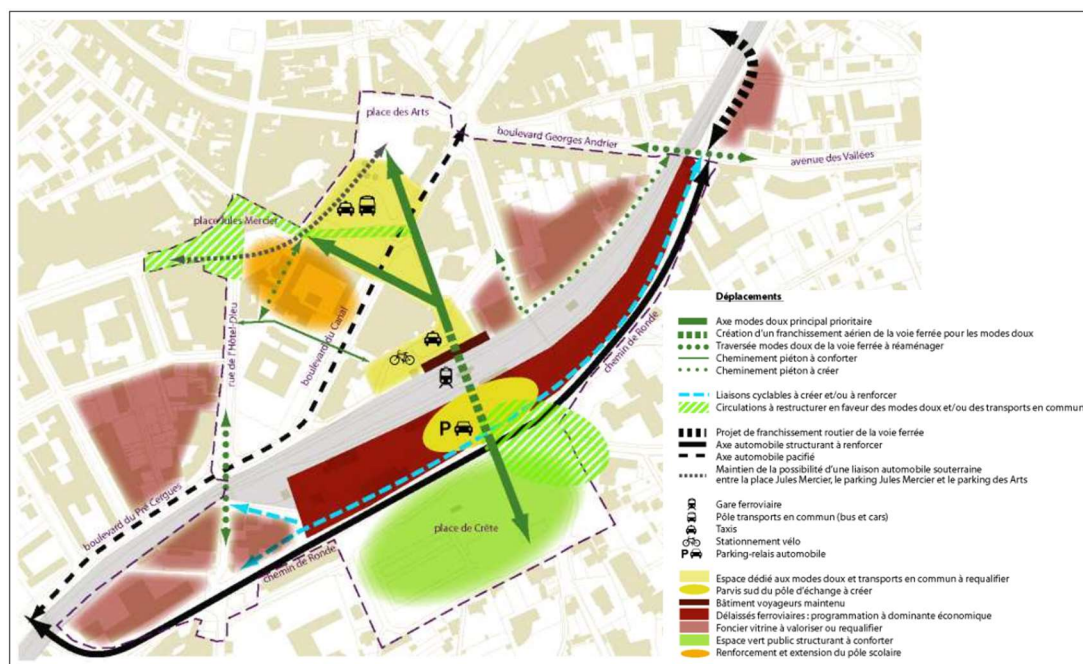
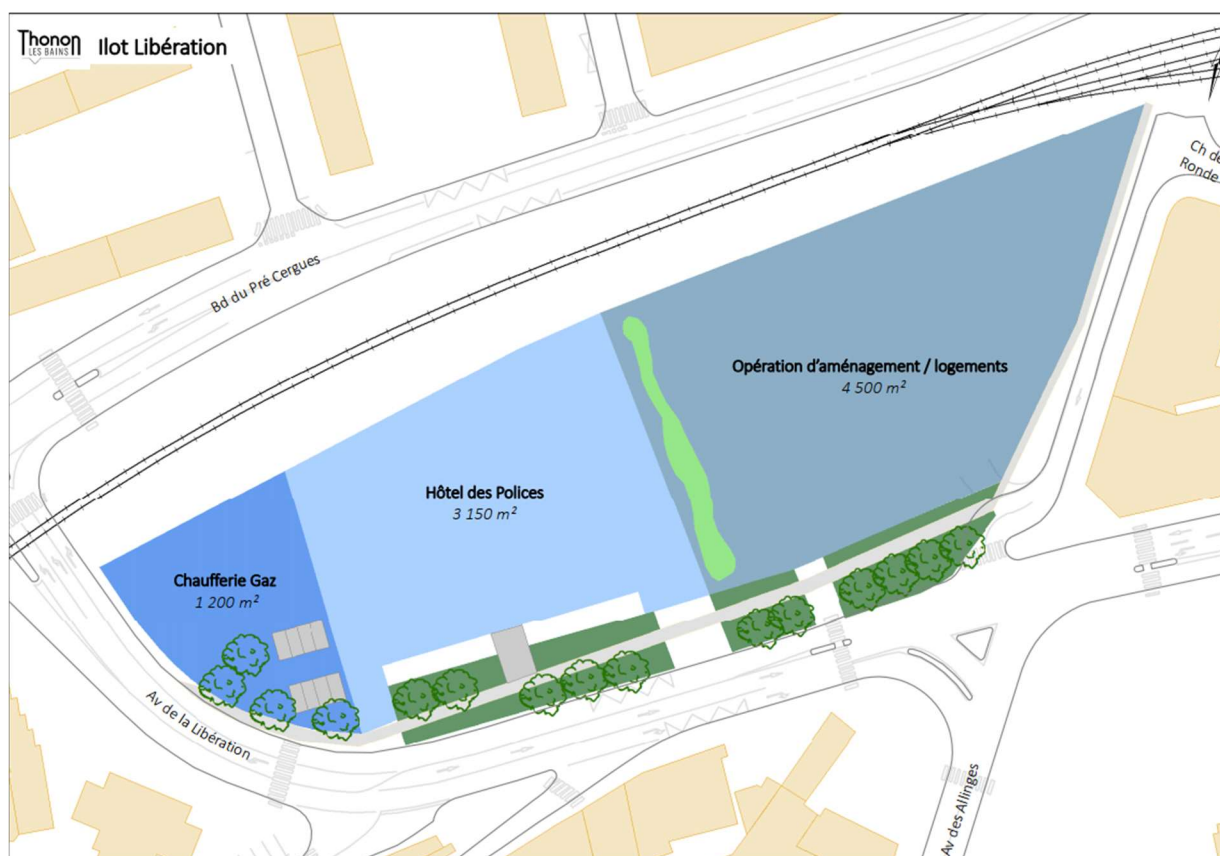


Schéma de principe OAP Quartier Gare

A noter que le PLUi-HM en cours de rédaction par les services de Thonon Agglomération devrait être approuvé en janvier 2026. Le zonage proposé pour ce secteur ne sera pas plus restrictif que le document en vigueur.

## PERIMETRE DU SITE



*Principe d'aménagement de l'îlot Libération*

Porte d'entrée, à proximité de l'hypercentre, intégré dans un projet global de réaménagement urbain et encerclé par un réseau viarie important, le site se présente comme un îlot urbain isolé des axes de circulation structurants qui le ceinturent.

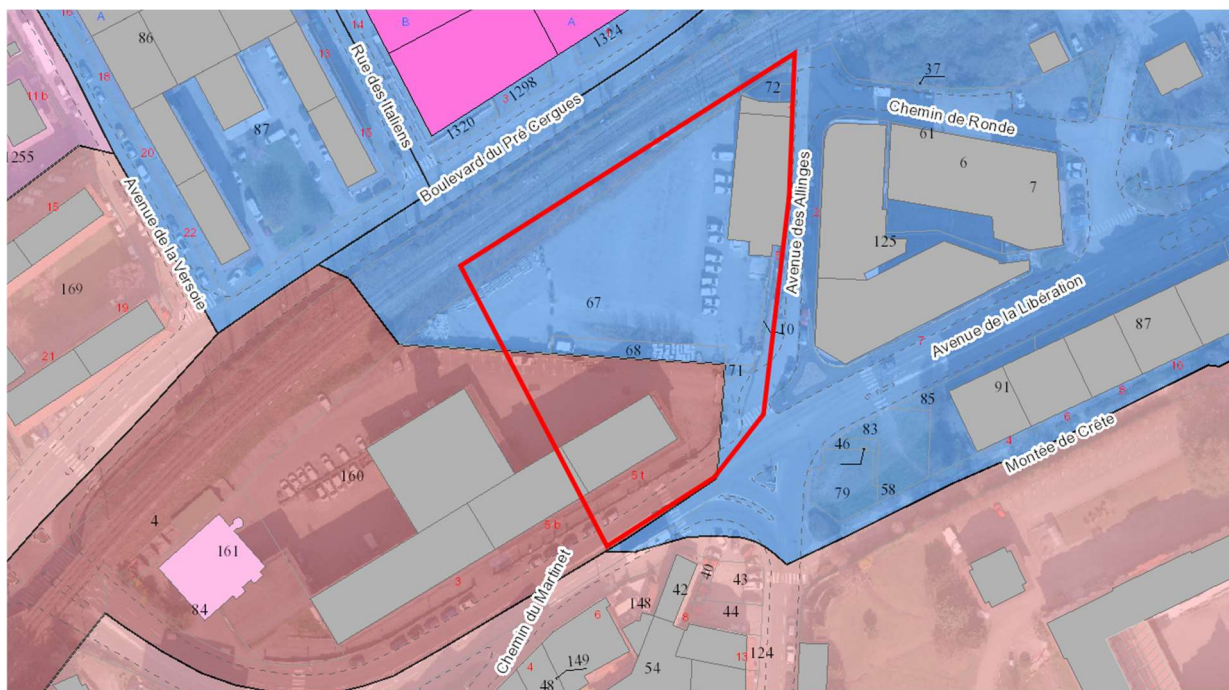
A la croisée des déplacements motorisés au sud (av. des Allinges sud, av. Libération), ferroviaires au nord (gare Sncf et ligne Léman express) et des déplacements mode doux à l'Est (passage piéton – av des Allinges Nord, projet de pistes cyclables), l'opération s'inscrit dans un réseau de mobilité dense et structuré.

La localisation de cette friche d'une superficie d'environ 1 hectare en fait le site adéquat pour la construction d'équipements structurants. Sont ainsi déjà prévus deux projets en contact du tènement proposé dans cette cession :

- à l'Ouest, le projet de chaufferie relais au gaz du réseau de chaleur urbain en cours de réalisation -> tènement d'une surface de 1200m<sup>2</sup> qui a fait l'objet d'un bail à construction avec la société Dalkia,
- au centre, le site du futur Hôtel des Polices (Police Nationale, Police Municipale et Douanes) -> d'une surface de 3150m<sup>2</sup>, ce second projet à la maturation plus complexe et longue pourrait se traduire par une réalisation en 2027-2028

**Reste à l'Est, tous reculs imposés par la voie ferroviaire soustraits, une emprise d'environ 4500m<sup>2</sup>, objet du présent appel d'offre.**





*Périmètre du projet / zonage PLU*

Le tènement proposé pour l'aménagement de l'îlot Libération se situe à cheval sur deux zones urbaines : 2000 m<sup>2</sup> en zone UC sur la partie Ouest et 2500 m<sup>2</sup> en zone UBg sur la partie Est.

**Principes d'aménagement de l'îlot :**

- ➔ En qualité de porte d'entrée Sud de Thonon : les constructions et aménagements devront marquer l'entrée du centre-ville, mais aussi préserver les vues vers le centre-historique dans l'axe de l'avenue des Allinges, tout en accompagnant l'accès existant piétons/mobilités douces traversant les voies ferrées,



*Vue vers le centre historique / clocher (rue de l'hôtel dieu)*



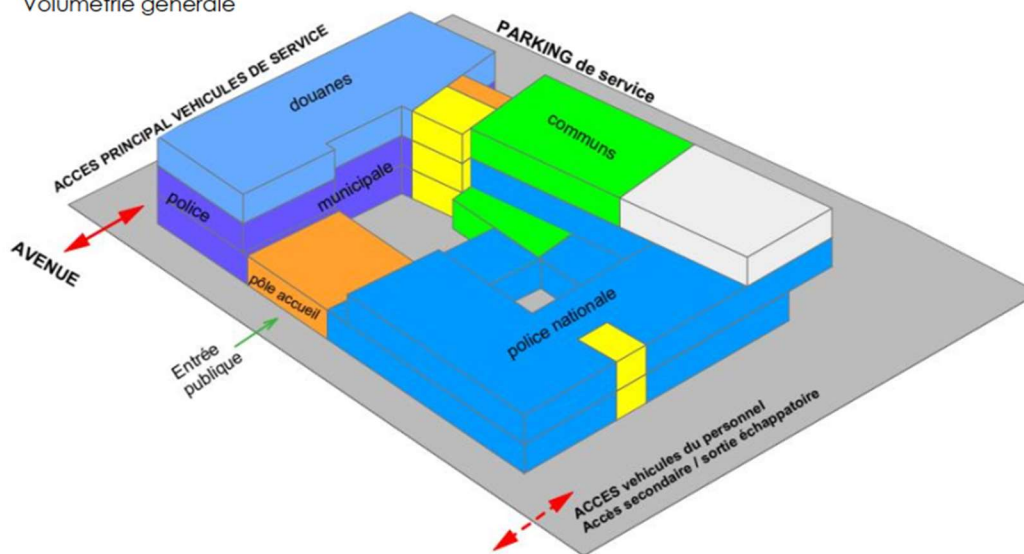
- En vue de renforcer l'attractivité et l'image de la ville : les constructions devront être exemplaires en termes de qualités urbaines et architecturales, proposer une approche respectueuse du site et du contexte bâti, et mettre en avant un savoir-faire affirmé en termes de construction,



*Exemples / références architecturales d'illustration*

- En qualité de zone à urbaniser située en première corolle urbaine immédiate au centre-ville : il faudra répondre aux besoins en termes de logements fléchés sur les publics à privilégier en centre-ville, avec un accent particulier sur les logements de standing,
- Du fait de la proximité immédiate d'un futur Hôtel des Polices : la proposition d'aménagement devra intégrer les éléments sécuritaires et de fonctionnement de cet équipement, en tenant compte notamment des effets de masques exigés par la destination du projet.

- Volumétrie générale



*Organisation de principe – projet d'Hôtel des Polices*

## LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT

### ➤ **Aménagements préconisés - Logements :**

- Le projet devra répondre aux besoins de logements de la commune, avec une offre en adéquation avec les tendances démographiques et sociales locales. La politique en matière de logement tend vers une offre de logements de standing, proposant de grandes surfaces habitables et des vues sur le paysage environnant.
- Situé en entrée de ville et à proximité des grands axes de communication, les logements proposés devront permettre l'installation de travailleurs transfrontaliers.
- La part logement social proposée devra être conforme à la réglementation et au PLH en vigueur.

### ➤ **Prescriptions d'aménagement relatif aux constructions avoisinantes actuelles et projetées :**

- Le projet se situant en entrée de ville et à l'interface de deux axes structurants de la ville (Avenue Libération / Avenue des Allinges), **une grande vigilance devra être apportée au traitement architectural et, par suite, à l'entretien du bâtiment.** La qualité architecturale et paysagère sera primordiale dans le choix de l'opérateur.
- L'implantation des constructions et la proposition d'aménagement des espaces libres devront garantir **la préservation des vues vers le centre historique depuis l'avenue des Allinges.**
- Les futures constructions se situant en vis-à-vis de **l'Hôtel Dieu (palais de justice), il conviendra de veiller à une architecture compatible avec ce monument historique classé ;** l'Architecte des Bâtiments de France devra être consulté en amont du dépôt du PC.
- La compatibilité et **l'harmonie architecturale devront s'étudier également au regard des projets environnants en cours de réalisation :** quartier Dessaix, futur Casino de jeux, régénération de l'îlot Mercier.
- **Le traitement paysager du périmètre aménagé,** aujourd'hui minéral et imperméable, devra faire la part belle aux aménagements plantés, verdoyants et perméables, pour rendre attractif tant pour les résidents que les visiteurs, le site remanié. Le taux de pleine terre réel devra être d'environ 40%.
- Du fait de **la proximité du projet d'Hôtel des Polices, le Ministère de l'Intérieur et de l'Outre-Mer a formulé un certain nombre de prescriptions d'aménagement** relatives aux constructions sur l'emprise à bâtir :
  - Au regard des hauteurs réglementaires du PLU (21 m – 24 m selon le zonage de l'emprise foncière du projet), une vigilance sur le positionnement des ouvertures et des balcons est nécessaire (= limiter les vues plongeantes sur l'emprise de l'Hôtel des polices et plus particulièrement sur les espaces de stationnement et la cour de service).*
  - En l'absence de voirie publique ou intérieure séparant les différentes emprises, les constructions en limite de l'emprise de l'Hôtel des polices devront être en retrait de 4 m. minimum.*
  - Les abords de l'hôtel des Polices doivent permettre d'assurer la sécurité passive de l'équipement et de ses activités sensibles :*



- *la protection contre les voitures béliers,*
- *les aménagements extérieurs ne doivent pas faciliter l'escalade de la façade ou du mur d'enceinte,*
- *des obstacles doivent empêcher un stationnement de véhicule inapproprié,*
- *la recherche de vues dégagées depuis le commissariat vers l'environnement extérieur, tout en protégeant certaines parties du bâtiment des vues extérieures,*
- *pour la sécurité périphérique de l'emprise de l'Hôtel des polices, les murs et les grilles doivent être d'une hauteur suffisante pour rendre difficile le franchissement sans moyen particulier (3,00 m de hauteur mini).*

*Afin de limiter toutes failles à la sécurité aux abords de l'Hôtel des Polices, le SGAMI du MIOM demande à être consulté avant le dépôt du PC.*

Il est précisé que le projet objet de la présente cession ne s'accompagne d'aucun équipement public à la charge de l'opérateur.

#### **MISE A DISPOSITION DU FONCIER**

Le foncier sera cédé en l'état à l'opérateur le plus offrant répondant à l'ensemble des critères, **les démolitions seront à la charge de l'acquéreur**, ainsi que l'ensemble des coûts de viabilisation et de raccordement aux différents réseaux.

La vente du foncier devra intervenir avant fin décembre 2025, avec une mise à disposition différée de trois mois maximums.

#### **LES ACTEURS PARTENAIRES**

La Commune sera l'interlocuteur privilégié dans le cadre de ce projet. La Commune mettra à disposition l'ensemble des éléments dont elle dispose.

Thonon Agglomération sera également consultable dans le cadre de ses compétences (gestion des déchets, eau et assainissement, Habitat...).

L'UDAP (ABF), et l'architecte conseil du CAUE devront être informés régulièrement des évolutions du projet et leur avis devra être pris en compte.

#### **CALENDRIER**

L'objectif sera de remettre une offre le 14/03/2025 à 17h, pour un choix par la commune courant avril 2025.

Le projet devra ensuite être élaboré de concert avec la commune.

Le dépôt de la demande de permis de construire valant démolition, validée par la Commune, devra être enregistré avant le 31/07/2025.

Sous réserve de l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours la démolition des bâtiments existants devra intervenir début 2026

La vente du foncier devra être effective avant fin décembre 2025, le cas échéant sous conditions suspensives.

## MANIFESTATION ET INTERET DU SITE

Le dossier d'appel d'offre est consultable sur le site internet de la Commune, dans la rubrique Urbanisme :

<https://www.ville-thonon.fr/mes-demarches/autres-demarches/acheter-du-materiel-municipal/>

Une visite groupée du site est organisée par le service Urbanisme :

### **Le 14/02 à 10h sur Site**

Les personnes intéressées pourront participer à cette visite groupée, à la date prévue à cet effet, après inscription préalable obligatoire.

Les demandes d'inscription pour la visite du bien ainsi que toute question relative aux modalités de vente doivent être adressées au service Urbanisme de la Commune de Thonon-les-Bains uniquement par mail à : [ilot-liberation@ville-thonon.fr](mailto:ilot-liberation@ville-thonon.fr)

### **→ OFFRE D'ACQUERIR**

- Contenu des offres

Toute personne intéressée pourra déposer une offre d'achat dans les conditions prévues ci-après, dans le respect des formes et des délais précisés par le présent document.

L'offre est faite au moyen d'une lettre d'offre pour laquelle il est possible de reprendre le modèle fourni en Annexe du présent dossier de vente.

Le candidat doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

- Détail de la candidature

Le candidat doit présenter une offre ferme et définitive d'acquérir le bien, à son profit, dans sa totalité, et sans possibilité de substitution sauf au bénéfice d'une société dans laquelle il détiendrait au moins la moitié des parts.

Le candidat doit indiquer :

S'il s'agit d'une personne physique :

- Ses éléments d'état civil, en communiquant la copie recto/verso d'une pièce d'identité,
- Sa situation matrimoniale,
- Ses coordonnées complètes.

S'il s'agit d'une société ou d'une personne morale :

- La copie du K-bis de moins de trois (3) mois,
- Le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquérir, et copie recto/verso de la pièce d'identité de l'intéressé,
- Son chiffre d'affaires global pour chacune des 3 dernières années,



- Sa déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait les obligations fiscales et sociales pour les 3 dernières années ou les 3 derniers exercices clos.

Si le candidat entend financer tout ou une partie de son acquisition par un prêt, il devra alors préciser :

- Les références de l'établissement prêteur,
- Le montant du ou des prêts souscrits ou à souscrire.

Dans cette hypothèse, le candidat est invité à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé, par exemple un avis favorable de son établissement bancaire.

Pour le cas où le candidat retenu n'aurait pas indiqué avoir recours à un prêt, il s'oblige à établir à première demande un document comportant la mention manuscrite prévue par la loi pour renoncer à la condition suspensive légale à l'obtention d'un prêt pour financer l'acquisition.

- Données relatives au projet

Le candidat est invité à transmettre :

- une notice présentant les éléments de programmation, répondant aux orientations fixées par la Commune, comprenant :
  - o le programme détaillé des surfaces de plancher (SDP) développées par destinations et la SDP globale,
  - o les typologies de logement, les segments du parc de logement et la répartition des logements aidés en fonction des différents types de financement.
- un plan de masse permettant de visualiser l'implantation du ou des futurs bâtiments et des différents éléments du programme, notamment les accès aux bâtiments, les stationnements et la localisation des espaces verts,
- différents plans guides déclinant le parti d'aménagement, des plans thématiques pour chacun des enjeux du projet (paysage, architecture, urbanisme, accessibilité...)
- des coupes schématiques permettant d'appréhender la volumétrie des constructions,
- un document graphique et des axonométries permettant d'apprécier le projet et son insertion dans l'environnement,
- un schéma de fonctionnement des circulations alentours selon les différents mode de déplacements,
- une notice d'intention architecturale, présentant les matériaux et les détails constructifs afin de pouvoir juger que la qualité finale du projet présenté est à la hauteur des attentes de la municipalité,
- le calendrier prévisionnel des étapes de l'opération,
- une offre financière.

De manière générale, tout document que le candidat jugera nécessaire à la compréhension et à l'appréciation du projet et de l'offre.

- Données financières

Le candidat devra faire une offre de prix pour l'acquisition du tènement présenté dans ce document.

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro (€).

L'offre de prix proposée par le candidat s'entend net vendeur, Hors Taxe à la Valeur Ajoutée pour le cas où la vente n'en relèverait pas et avec la Taxe à la Valeur Ajoutée incluse pour le cas où la vente en relèverait.

L'offre de prix proposée devra intégrer :

- d'une part un prix forfaitaire, au regard de la programmation et du projet proposé au jour de l'offre,
- et d'autre part, un prix par mètre carré de plancher supplémentaire par rapport au projet proposé, dans l'hypothèse où le projet viendrait à évoluer à la hausse de surfaces de plancher. Il n'est pas prévu la possibilité de renégocier le prix à la baisse.

**→ PRESENTATION DES OFFRES**

La lettre d'offre devra être rédigée en langue française et signée par le candidat personne physique ou par la personne habilitée à engager juridiquement et financièrement la personne morale concernée (document justificatif à l'appui).

Ces plis seront soit transmis en L.R.A.R., soit directement remis contre récépissé à l'adresse suivante :

Hôtel de Ville  
Service Urbanisme  
C.S 20517  
74203 THONON-LES-BAINS Cedex

La transmission des offres devra être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

**« OFFRE D'ACQUISITION DE TERRAINS – AVENUE LIBERATION – NE PAS OUVRIR »**

**L'offre d'acquisition devra parvenir au service Urbanisme avant le 14 Mars 2025 à 17 heures.**

Les plis qui parviendraient sous enveloppe non cachetée ou après la date et l'heure fixées ci-dessus (sauf en cas de prorogation) ne seront pas retenus.

Pour les envois postaux, il est précisé que seules la date et l'heure de réception feront foi. Les candidats prendront donc toutes les dispositions nécessaires pour effectuer leur envoi suffisamment tôt pour permettre l'acheminement des plis dans les temps.

Si aucune information sur l'enveloppe ne permet d'identifier l'expéditeur, la Commune se réserve alors, le droit d'ouvrir l'enveloppe afin d'en déterminer l'expéditeur, cette ouverture ne vaut pas acceptation de l'offre par la Commune.



La Commune se réserve le droit de proroger la date limite de remise des offres. Cette information sera diffusée, le cas échéant, sur le site internet de la Commune et à toute personne qui aurait fait connaître son intérêt pour la vente et laissé ses coordonnées à cet effet.

### **→ OUVERTURE DES OFFRES D'ACQUISITION**

A l'issue de la période de mise en vente, la Commune procédera à l'ouverture des enveloppes contenant les offres d'acquisition.

Dans l'hypothèse où une (plusieurs) offre(s) serai(en)t illisible(s) ou rédigée(s) de telle façon que le prix offert ne pourrait être établi avec certitude, le service Urbanisme, après consultation du représentant de la Commune, se réserve la possibilité de la (les) déclarer irrecevable(s).

En cas d'offres identiques, les candidats concernés seront invités à adresser, dans un délai de quinze (15) jours à compter du jour de l'ouverture des plis, une nouvelle offre d'acquisition dans les conditions définies ci-dessus.

La Commune se réserve la possibilité d'engager une négociation avec le ou les soumissionnaires.

### **CHOIX DU CANDIDAT**

Le Conseil municipal de Thonon-les-Bains, seule autorité compétente en matière de cession de biens communaux, devra ultérieurement valider la cession par délibération et procédera à la désignation de l'attributaire du bien.

Les offres seront examinées selon les critères suivants (les critères ne sont pas classés par ordre d'importance) :

- Le prix proposé,
- Le projet envisagé sur le bien (qualités architecturales et paysagères),
- La capacité technique et financière du candidat et ses références pour des opérations similaires.

Les candidats ayant déposé ou adressé une offre d'acquisition seront informés, par appel téléphonique ou courrier électronique, de la suite donnée à leur offre dans un délai de quinze (15) jours après le vote de la délibération du Conseil municipal.

La Commune de Thonon-les-Bains adressera au candidat qui aura été désigné attributaire du bien par délibération du conseil municipal un courrier postal lui notifiant ladite délibération et l'informant de la signature d'un compromis de vente dans le délai de deux mois après réception de cette notification.

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une offre, la Commune de Thonon-les-Bains se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues dans l'hypothèse où elles se révéleraient trop faibles au regard des prix habituellement pratiqués pour des biens comparables, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

La Commune n'aura pas à justifier sa décision, étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.

Le candidat évincé ne peut se prévaloir d'aucun préjudice à l'encontre de la Commune de Thonon-les-Bains. Il supportera seul et exclusivement tous les frais qu'il a été contraint d'engager pour présenter son offre dans le cadre de la présente procédure.

# ANNEXES



Annexe 1 – Modèle de lettre d'offre

Je soussigné (e), Mme/M.....

Agissant en qualité de :

- personne physique
- représentant de la société (dénomination, capital social, n° d'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés)

.....  
.....  
.....

Domicilié(e)

:.....  
.....  
.....

Téléphone .....

Mail .....

Déclare(ons) me(nous) porter candidat(s) de façon ferme et définitive, en vue d'acquérir dans sa totalité le bien mis en vente, moyennant le prix ferme de :

(en chiffre et en lettre)

-----

- Avec la (les) condition(s) suspensive(s) suivante(s) :

.....  
.....  
.....

- Sans condition suspensive.

Cette offre sera valable jusqu'au .....

(6 mois minimum)

Je déclare (nous déclarons) :

- Accepter pleinement les termes du dossier de vente du bien concerné établi par la Commune de Thonon-les-Bains.
- M'obliger (nous obliger) à signer le compromis de vente et l'acte de vente dans le respect du calendrier tel qu'il est précisé dans le dossier de vente du bien concerné établi par la Commune de Thonon-les-Bains.

S'agissant du financement de cette acquisition, je déclare / nous déclarons :

Option 1 – pas de recours à un prêt

N'avoir recourt à aucun prêt bancaire pour financer cette acquisition.

Option 2 – recours partiel ou total à un prêt

Avoir recours, pour financer cette acquisition, à un prêt bancaire dont les caractéristiques sont les suivantes :

Montant du prêt	
Identification de l'établissement prêteur	

*(Produire si possible tout document ou attestation permettant d'apprécier la capacité financière du candidat à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé, tel qu'un avis favorable de l'établissement financier)*

Fait à .....

Le .....

Signature(s)

*(signer également le bas de chaque page de la lettre de candidature)*

Annexe 2 - Etude Géotechnique (Rapport G2 AVP et Annexes)