

CHÂTEAU

— DE —

FAVERGES

Haute-Savoie



APPEL À PROJETS



Appel à projet pour le devenir du château de Faverges

SOMMAIRE

1 - Contexte général de l'appel à projet

2 - Objectif de l'appel à projet

- a - Objectif de préservation et de valorisation du patrimoine
- b - Objectif économique et commercial

3 - Exigences et contenu des propositions

- a - Préservation de la tour classée et liberté d'accès
- b - Respect du PLUi en cours d'approbation
- c - Conditions juridiques de propriété et foncière
- d - Hôtellerie-restauration
- e - Promotion immobilière
- f - Potentialités supplémentaires
- g - Problématiques d'accès et de stationnement
- h - Question culturelle
- i - Formation professionnelle

4 - Publicité

- a - Forme
- b - Calendrier
- c - Visites et renseignements

5 - Contenu des dossiers

- a - Dossier de présentation de l'opérateur
- b - Dossier de présentation - descriptif du projet
- c - Dossier technique et financier
- d - Calendrier de mise en œuvre
- e - Concrétisation et engagements réciproques
- f - Forme du rendu

6 - Critères et modalité de choix

- a - Instance et modalité de choix
- b - Références de l'opérateur en matière de structure et de réalisation
- c - Contenu du projet
- d - Rapidité de mise en œuvre
- e - Conditions financières

7 - Contenu annexe de l'appel à projet

- I - Règlement du PLUi
- II - Plans fonciers
- III - Document de présentation du contexte et du positionnement du château
- IV - Dossier technique bâtiment, espaces extérieurs et VRD
- V - Plan d'accès et de stationnement



1. Contexte général de l'appel à projet

En 1792, le château de Faverges appartient à Catherine de Millet, qui l'a reçu en dot. N'ayant pas émigré, elle reste en possession du château et le vend en 1810 à Jean-Pierre Duport (1756-1822), qui possède déjà une usine de coton dans la ville, pour y installer une usine de « mosseline », mous-seline de soie, que développe son gendre le baron Blanc. Le château accueille alors des ateliers de soierie et ce, jusqu'en 1914. Se succèdent la société Gourd, Croiset et Dubost, puis Stünzi. Durant la première guerre mondiale, il sert de sanatorium pour les soldats de l'armée belge. Dans l'entre deux guerres, Hans Stünzi donne une nouvelle vocation sociale au château en transformant les lieux en résidence pour de jeunes ouvrières françaises et européennes. Durant la deuxième guerre mondiale, il sert comme base de la Croix rouge suisse et accueille des enfants victimes de guerre ou de persécutions. Après guerre, le château accueillera également des enfants dans le cadre de ce que l'on appelle maintenant un institut médico-éducatif.

La mairie est devenue propriétaire du château de Faverges en 1980. Elle a effectué des travaux de mise aux normes jusqu'en 1983. Une délégation de service public a été conclue dès après avec un centre de loisirs. Un contrat d'affermage a ensuite été concrétisé d'octobre 2000 à septembre 2012. Il a été interrompu d'un commun accord en février 2012.

Depuis, la mairie gère ce site et loue notamment les salles et les chambres pour des mariages ou des événements.

Le château bénéficie d'un monument historique accessible au public (la tour est à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté de 1991). C'est une association qui gère les visites de ce lieu.

Les élus, après avoir analysé les perspectives de développement de ce lieu et les capacités opérationnelles et budgétaires, ont conclu que la gestion publique de cet équipement n'était pas un choix pertinent. De même, la délégation de cette gestion ne permet pas d'assurer l'avenir de ce patrimoine. C'est pourquoi ils ont pris la décision, par cet appel à projet, de choisir l'option d'une vente ou d'un bail emphytéotique administratif. Néanmoins, les élus souhaitent dans ce cadre choisir le projet qui sera le plus intéressant d'un point de vue patrimonial, mais aussi économique et, éventuellement, commercial.

2. Objectif de l'appel à projet

a. *Objectif de préservation et de valorisation du patrimoine*

Le château de Faverges est très identifiable dans le patrimoine du Pays de Faverges. Visible depuis la plaine, il constitue une des « marques » du territoire et doit de ce point de vue être valorisé. C'est pourquoi il est très important que les projets prévoient une conservation et une mise en valeur de ce patrimoine.

L'aspect architectural global devra être ainsi préservé comme le prévoit également le PLUi en cours d'approbation.

b. *Objectif économique et commercial*

La mairie, propriétaire du bien, poursuit également deux autres objectifs : d'une part la valorisation par la vente ou un bail emphytéotique de son patrimoine, d'autre part l'intérêt économique du territoire en matière d'attractivité, d'investissement et d'emploi local.



3. Exigences et contenu des propositions

a. *Préservation de la tour classée et liberté d'accès*

La tour est inscrite au patrimoine supplémentaire des monuments historiques. Actuellement, elle est accessible lors de visites organisées par une association mais pas libre d'accès. Quelle que soit la nature du projet, cette tour devra rester accessible pour des visites. D'éventuelles contraintes en matière de jour et d'heure pourront être discutées sur la base d'une argumentation solide.

b. *Respect du PLUi en cours d'approbation*

Le PLUi étant en cours d'approbation, nous invitons les candidats à se référer plutôt à ce document d'urbanisme.

c. *Conditions juridiques de propriété et foncière*

La municipalité ne pose pas de choix obligatoire quant au montage juridique de propriété du projet. De ce fait, il est tout à fait possible d'envisager un bail emphytéotique administratif dont la durée ne pourra être supérieure à 50 ans. De même, une vente classique est tout à fait possible.

Les conditions foncières seront liées à ce choix. De surcroît, elles comprendront des garanties et/ou servitudes pour garantir l'accès public à la tour classée.

d. *Hôtellerie-restauration*

Un projet orienté vers l'hôtellerie-restauration est souhaité prioritairement par la municipalité à condition que le projet soit soutenable et de qualité.

e. *Promotion immobilière*

Les projets de promotion immobilière afin de transformer l'usage du château en logement classique de standing seront également étudiés.

f. *Potentialités supplémentaires*

Les candidats pourront avantageusement mettre en avant des services supplémentaires capables de conforter l'attrait du site tels que : centre de bien être-spa, salle de réunion/de séminaire, piscine, salle de sport...

g. *Problématiques d'accès et de stationnement*

La question des accès et stationnement est déterminante. Etant entendu que l'accès, bien que limité, ne pourra sans doute pas être modifié de manière fondamentale, les candidats peuvent estimer en revanche que le terrain adjacent (voir plan d'accès et de stationnement) pourrait être cédé par la commune pour les besoins du projet.

h. *Question culturelle*

La municipalité porte à l'échelle du territoire un projet culturel important, source de développement et d'attractivité. Toute proposition capable de renforcer l'usage du château dans ce cadre sera une véritable plus-value pour le projet, à condition que cet aspect culturel soit auto-financé et ne pèse pas financièrement de manière durable sur l'objet de la transaction. De même, les propositions permettant de conserver le muséum des papillons dans les lieux seraient positives.

i. *Formation professionnelle*

La valorisation de tout ou partie du lieu dans le cadre d'un projet reposant sur la formation professionnelle est également une idée prioritaire pour la municipalité.



4. Publicité

a. *Forme*

La publicité sera faite auprès de la presse spécialisée, de certains opérateurs connus et de la presse légale et spécialisée. Une rubrique sera présente sur le site internet de la ville de Faverges-Seythenex pour le téléchargement du dossier.

b. *Calendrier*

Cet appel à projet sera rendu public le 7 octobre 2016. La durée de publicité sera de près de 4 mois et s'interrompra le 31 janvier 2017.

c. *Visites et renseignements*

Les discussions relatives au projet et les demandes de précisions pourront être faites auprès de Philippe SERRE, directeur général des services (dgs@faverges.fr)

Les demandes d'ordre technique transiteront par le mail st.mairie@faverges.fr

Des visites pourront être organisées.

Ces demandes seront centralisées par le directeur général des services et son secrétariat (dgs@faverges.fr)

5. Contenu des dossiers

a. *Dossier de présentation de l'opérateur*

Les candidats devront présenter leur société et donner au moins les indications suivantes : chiffre d'affaire sur 3 ans, nombre de salariés, références de projets similaires.

b. *Dossier de présentation – descriptif du projet*

Les candidats devront présenter en détail le contenu de leur projet, à savoir la vocation future du lieu et la cible des futurs usagers, propriétaires ou locataires accompagné d'une argumentation solide sur les raisons d'un tel choix dans le cadre de cet appel à projet et en étant attentifs à être rationnels et pertinents par rapport au contexte local.

c. *Dossier technique et financier*

Les candidats devront démontrer la faisabilité technique (travaux, stationnement, rénovation, réglementation de l'urbanisme) et financière (plan de financement et perspectives commerciales) de leur projet. C'est par cette démonstration qu'ils feront une proposition financière à la commune.

d. *Calendrier de mise en œuvre*

Les candidats devront s'engager sur un calendrier de mise en œuvre, à savoir au moins sur trois dates : dépôt des déclarations d'urbanisme si nécessaire, réitération de la vente et fin des travaux. Les deux premiers points seront décisifs pour la municipalité et pourront faire l'objet d'un engagement notarié dès la décision du titulaire prise.

e. *Concrétisation et engagements réciproques*

Le candidat lauréat de l'appel à projet sera amené dans les semaines qui suivent à prendre des engagements fermes qui pourront faire l'objet d'un acte notarié définissant précisément le calendrier, les clauses suspensives, les engagements programmatiques réciproques ainsi que le montant de la transaction a minima. Faute de trouver un accord rapide, le lauréat pourra être évincé.

f. *Forme du rendu*

Les dossiers devront être adressés en copie papier (3 exemplaires) et en clé USB (fichier pdf idéalement) par courrier recommandé avant le 31 janvier 2017 (cachet de La Poste faisant foi).



6. Critères et modalité de choix

a. Instance et modalité de choix

Une commission « château » est chargée de travailler sur ce projet et d'émettre un avis. Elle est présidée par le maire et est composée d'élus de la majorité et de la minorité du conseil municipal, du directeur général des services de la ville ainsi que de personnes extérieures qualifiées. Ce groupe a pour mission de donner un avis quant au choix du projet et éventuellement d'auditionner des opérateurs.

Elle se réunira dès le mois de février 2017 et devra rendre ses conclusions au 31 mars 2017.

Le choix de cette commission sera proposé à l'exécutif municipal (Maire et adjoints au maire) et fera l'objet des délibérations nécessaires en conseil municipal.

Ce choix sera déterminé par 4 critères principaux :

- la qualité de l'opérateur,
- le contenu du projet,
- la rapidité de mise en œuvre,
- les conditions financières.

b. Références de l'opérateur en matière de structure et de réalisation

Compte tenu de l'importance de ce projet, le groupe de travail s'attachera à analyser avant toute chose la crédibilité du candidat. Pour cela, des expériences similaires ou une structure solide ayant déjà mené des opérations d'ampleur

financière équivalente seront des indicateurs très importants. A minima, l'opérateur ne bénéficiant pas de ces éléments devra faire la preuve de sa capacité à assurer techniquement et financièrement un projet de ce type.

c. Contenu du projet

La question du patrimoine local est une question très importante pour la municipalité. C'est pourquoi elle entretient une ambition légitime quant au devenir de ce patrimoine. Le groupe de travail s'attachera donc à privilégier si c'est possible des projets ayant une image favorable pour le territoire et qui permettent de conforter son attractivité. Dans ce cadre, les projets de formation professionnelle, d'hôtellerie et de restauration auront la faveur du groupe de travail sous réserve des autres critères. Les projets de logements seront également étudiés.

d. Rapidité de mise en œuvre

La municipalité, en faisant le choix de la cession ou de la mise à disposition par Bail Emphytéotique Administratif du château de Faverges a pris une décision d'ordre patrimonial, économique et budgétaire. Il est donc très important que cette décision soit suivie d'effets dans les meilleurs délais. La capacité à engager ce projet rapidement doit donc être démontrée et précisée.

e. Conditions financières

Le montant proposé par l'opérateur sera également un élément de choix entre les différents projets. Celui-ci devra également être crédible par rapport au programme proposé.

7. Contenu annexe de l'appel à projet

- i. Règlement du PLUi
- ii. Plans fonciers
- iii. Document de présentation du contexte et du positionnement du château
- iv. Dossier technique bâtiment, espaces extérieurs et VRD
- v. Plan d'accès et de stationnement