

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
MAIRIE DE THONES
PLACE DE L'HOTEL DE VILLE
BP – 82
74230 THONES**

PROGRAMME FONCTIONNEL

**DIALOGUE COMPETITIF EN VUE DE LA CONCLUSION D'UNE PROMESSE
SYNALLAGMATIQUE AVEC CHARGES D'INTERET GENERAL ET VENTE EN L'ETAT
FUTUR D'ACHEVEMENT**

**OBJET :
PROJET D'AMENAGEMENT DE L'ILOT ROUSSEAU**

1. CONTEXTE

La Commune de Thônes est située au carrefour des vallées du Fier et du Nom, à mi-distance entre la Ville d'Annecy et les stations du Grand Bornand et de la Clusaz.

La Commune de Thônes occupe une situation géographique privilégiée, qui lui confère un rôle de centre administratif et économique des Aravis.

Depuis les années 1960, la Commune de Thônes fait face à une perpétuelle augmentation de sa population et compte plus de 6 500 habitants depuis 2015.

L'accroissement de la population de la Commune est d'ailleurs supérieur à l'accroissement de la population dans le Département.

La Commune de Thônes entend donc accompagner cette évolution démographique par le développement de son territoire et la requalification de son centre-ville.

En 2016, la Commune a fait réaliser une étude sur le réaménagement de l'îlot Rousseau afin de définir les grandes orientations d'urbanisme permettant à cet îlot de se structurer et de renforcer le dynamisme notamment commercial de son centre-ville.

2. LE SITE ILOT ROUSSEAU

L'ensemble du foncier correspondant au terrain d'assiette du projet est en cours d'acquisition par la Commune de Thônes et accueille plusieurs constructions dont certaines sont amenées à disparaître (la régie d'électricité de la Ville, un parking aérien, deux garages, un bâtiment à vocation publique).

En cas d'échec d'une acquisition amiable, la Commune envisage une procédure d'expropriation.

Le terrain d'assiette de l'opération est situé à l'arrière de la mairie, à l'angle des rues Jean-Jacques Rousseau et de la Saulne, en plein centre-ville de Thônes.

L'îlot Rousseau bénéficie d'une situation extrêmement privilégiée en raison de son implantation au sein d'un environnement mixte comprenant :

- Le cœur de ville historique à l'Ouest,

- Des terrains de sport au Nord Est,
- Un quartier résidentiel au Sud et au Sud Est.

Le projet d'aménagement de l'ilot ROUSSEAU doit être considéré comme le support d'une urbanisation qualitative, évitant l'étalement urbain et proposant une nouvelle offre de logements et de surfaces commerciales.

Le tènement est composé des parcelles suivantes, cadastrées section OF 747, 748, 749, 750, 752, 753, 1189, 1493, 2168, 2171, 2173, 2175, 2391, 2830 et 2831. Ce tènement foncier totalise plus de 4800 m².



2 passages traversent actuellement le tènement et seront à conserver dans le cadre du projet :

- Le passage des Addebouts,

- Mes parcelles OF 1049 et 1051 : Il n'est pas envisagé d'acquérir ces parcelles qui représentent l'accès aux stationnements de la copropriété située sur la parcelle OF 1049. Cependant, des accords ont été passés en vue de la conclusion d'une servitude de passage au profit de la Commune permettant de garantir l'accès à la propriété et à un éventuel parking souterrain.

Le tènement est classé en zone UH1c du plan local d'urbanisme et se trouve concerné par trois emplacements réservés. Si nécessaire, la Commune mettra en compatibilité le PLU actuellement en vigueur avec le projet du lauréat retenu.

Il est par ailleurs situé dans le périmètre de protection d'un monument historique : l'Eglise Saint Maurice. Il est également à noter que la place du marché est elle aussi inscrite au patrimoine.

Il est précisé que le tènement comporte un bâtiment dénommé « l'Auberge Fleurie » dont l'Architecte des Bâtiments de France a noté l'intérêt patrimonial.

Le plan de prévention des risques est en cours d'actualisation. Le tènement sera concerné par une zone bleue, nécessitant de surélever les bâtiments par rapport au terrain naturel actuel.

La Commune de Thônes souhaite valoriser ce tènement à travers la réalisation d'un programme de construction permettant de répondre à la demande de logements.

Enfin, afin de conserver une équité entre candidats, il est interdit aux soumissionnaires à la présente consultation de prendre contact avec les derniers propriétaires. Une mise hors consultation serait effectuée à l'encontre du candidat qui ne respecterait pas cette contrainte réglementaire.

3. LES CONTRAINTES INSTITUTIONNELLES

Le projet d'aménagement de l'ilot Rousseau s'inscrit dans une volonté de requalification du centre urbain basée sur la création d'espaces publics de qualité, de surfaces commerciales et/ou tertiaire, et par la densification de l'habitat.

Le projet réalisé et financé par l'équipe retenue devra répondre à plusieurs objectifs :

3.1. En matière de forme urbaine :

- Travailler l'articulation du nouvel aménagement avec le tissu environnant.

- Créer une extension du centre-ville existant à proximité.
- Eviter au maximum l'effet linéaire en travaillant différentes formes urbaines, les vides et les pleins.
- Conserver et mettre en valeur les cheminements piétons menant au centre-ville.
- Créer des espaces publics de qualité en donnant la priorité au piéton.
- Rendre qualitatif l'accès aux commerces et aux services du rez-de-chaussée.
- Assurer une continuité commerciale entre la rue de la Saulne et la Rue Jean Jacques ROUSEAU
- Porter une attention particulière à l'accessibilité PMR sur la totalité du tènement compte tenu de la programmation de l'ilot.

3.2. En matière de forme architecturale :

- Proposer une architecture moderne, jouer sur les volumes, les hauteurs, de décrochés de façades, ... La hauteur des bâtiments devra varier entre R+3+c et R+4+c.
- Les toitures terrasses ne sont pas souhaitées.
- Proposer dans la mesure du possible des espaces extérieurs aux logements : balcons, terrasses...
- Chaque logement devra bénéficier soit d'un cellier, soit d'une cave d'une surface minimum de 10 m²/logement.
- Créer des vitrines commerciales en rez-de-chaussée, en anticipant les contraintes et le fonctionnement (livraisons, stationnements) inhérents à ce genre d'activités.
- Concernant l'Auberge Fleurie : a priori, la Commune ne souhaite pas conserver ce bâtiment. L'offre de base devra donc prendre en compte sa démolition et l'articulation du projet dans ce carrefour devra faire l'objet d'une étude et d'un rendu particulier pour justifier de sa démolition.

En option le soumissionnaire devra présenter un projet avec conservation de l'Auberge Fleurie. Un budget prévisionnel mettant en évidence l'éventuelle plus-value ou moins-value pour la Commune de cette option sera impérativement présenté par le soumissionnaire.

3.3. En matière de typologie de logement et commerce :

- Les projets immobiliers devront proposer des logements en accession libre dont les prix seront fixés par le promoteur en donnant à la collectivité l'assurance que ces derniers ne seront pas des produits d'investisseurs mais bien dévolus en priorité à des propriétaires résidents à l'année.
- La mixité sociale est recherchée. Le PLU de la Commune prescrit à ce titre, pour toute nouvelle opération d'habitat, au moins 30% des surfaces de logements locatifs sociaux qui seront ciblés en priorité pour les personnes vieillissantes avec l'objectif de loyers modérés soit un montage en financement social de type PLUS, PLAI et PLS conforme au PLH actuellement en vigueur (pour mémoire, la répartition est la suivante 25% de PLAI, 70% de PLUS et 5% de PLS). Cette opération sera complétée par une proposition de service à la personne en rez-de-chaussée (conciergerie, salle commune déjeuner, blanchisserie, etc.) dont le concept devra être particulièrement développé dans l'offre du soumissionnaire (service proposé, surface des locaux affectés, modèle économique, type de structure de gestion, cout pour le locataire). Dans ce projet et devant le faible nombre de logements sociaux, les locaux communs et les services pourront être mutualisés avec le reste de l'opération et même du quartier sous forme de conciergerie ou autre. Toute proposition devra être faite pour assurer la pérennité du service dans le temps sans que la Collectivité ne participe au cout d'exploitation, et sans aucune forme de délégation de service public, et d'investissement.
- La Commune souhaite avoir un maximum de droit de réservation sur l'attribution des logements sociaux. Le candidat devra s'engager dès la candidature sur ce point dans le respect de la réglementation.
- Les rez-de-chaussée seront destinés à accueillir des commerces et des services.

La surface de plancher minimum pour les activités commerces et tertiaire est de 800 m².

3.4. En matière de mobilité / fonctionnalité :

- Créer des cheminements piétons avec un maillage optimal de l'opération en connexion avec les cheminements piétons existants, le centre-ville et les commerces à venir.
- Conserver et mettre en valeur le passage des Addebouts.
- Prévoir à minima une borne de recharge électrique.

- Réaliser la totalité du stationnement réglementaire des logements en souterrain. Aucune place de parking ne sera boxée.
- Réaliser, en plus des places nécessaires au fonctionnement de l'opération, un parking public conforme à la norme afnor P91-100 de 75 places minimum, qui sera vendu en VEFA à la collectivité en fin d'opération. La conception du parking devra générer une gestion simple et autonome du parking public. La Commune envisage de réglementer l'accès au parking, le candidat devra prévoir des barrières, un contrôle d'accès et tous les dispositifs d'accès PMR. Il ne sera pas affecté de gardien à ce parking.
- Travailler le traitement des accès au parking afin de rendre lisible l'accès au parking public et au parking privé.
- En plus des stationnements règlementaires et des 75 places de parking qui seront vendues en VEFA à la Commune, il est attendu de l'opérateur qu'il reconstitue des places supplémentaires pour les anciens propriétaires fonciers, à savoir :
 - Une place aérienne,
 - 3 places en souterrain.
- Les aménagements extérieurs pourront éventuellement générer la création de places de stationnement aériennes, dans ce cas, elles seront toutes rétrocédées à la Ville.

3.5. En matière de phasage :

- Le tènement sera mis à disposition en totalité au lauréat dès la signature de l'acte de vente.
- Cependant, à la demande du lauréat et en fonction du planning opérationnel qui sera validé avec la Commune, le tènement peut être mis à disposition par phases. 3 phases sont d'ores et déjà identifiées :
 - La phase 1 correspond au parking aérien et compte environ 1 400m² (parcelles 747, 748, 749, 750, 1189, 725, 753, 2830, 2831 et 2391) avec une libération de l'emprise prévue dès l'acquisition du foncier privé soit en début d'année 2020.
 - La phase 2 correspond à l'actuelle régie d'électricité et compte environ 2 000m² (parcelles 2173, 2175, 2171 et 2168). La libération de l'emprise aura lieu lors du déménagement de la régie soit au cours du dernier trimestre 2020.
 - La phase 3 correspond à l'Auberge fleurie et compte environ 1 400m² (parcelle 1493). La libération de l'emprise aura lieu à la libération des locaux soit en début d'année 2021

3.6. En matière de gestion des déchets :

- Dans le centre-ville de Thônes, la collecte des déchets est réalisée via des points d'apport volontaires sous la forme de moloks. Il n'y a donc pas de collecte en porte à porte.
- 3 moloks semi-enterrés sont actuellement présents sur le site pour la collecte des ordures ménagères.
- A terme, le projet devra compter 8 moloks, soit 5 supplémentaires. Le déplacement éventuel des moloks existants, ainsi que la réalisation des 5 supplémentaires, sera à la charge financière du candidat.
- Les 8 moloks seront idéalement répartis en 2 points de collecte distincts.
- Le projet devra prévoir la possibilité d'ajouter un compacteur carton d'une superficie de 8x3m.
- La validation de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes sera nécessaire à chacun des stades d'étude du projet.

3.7. En matière de droit à construire :

Le candidat devra respecter les règles du PLU en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

La surface de plancher minimum pour les logements est de 5 500 m² et sera répartie comme suit :

- 30%, soit 1 650 m² et environ 35 logements, de logements locatifs sociaux. Ces logements devront tous être rassemblés au même endroit et être typés pour accueillir une population vieillissante de plus de 65 ans (Type 2 (50%) et 3 (50%) uniquement). Ces logements devront bénéficier de locaux communs et le promoteur devra proposer une offre de services type résidence sénior dans ces locaux communs.
- 70%, soit 3 850 m² et environ 55 logements libres dont la typologie sera la suivante 25 % de T2, 50% de T3 et 25% de T4.
- Le candidat pourra s'il le souhaite diversifier l'offre de logements libres en réalisant du logement intermédiaire. La Commune y sera sensible.

La surface de plancher minimum pour les activités commerces et tertiaire est de 800 m².

Le candidat devra également reconstituer un parc souterrain de stationnement public d'au moins 75 places. Cette offre se complétant par les places de stationnement aériennes qui deviendront propriété de la commune.

3.8. En matière de taxes locales :

L'opération sera soumise au droit commun de la taxe d'aménagement, actuellement fixée à 5%.

Les taxes encore en vigueur à la date du dépôt du permis de construire s'appliqueront (raccordement à l'égout notamment).

La Commune de Thônes insiste sur la nécessité de proposer un projet mettant en œuvre les meilleurs pratiques urbaines et architecturales de notre époque et garantissant une parfaite intégration du nouvel aménagement avec le tissu environnant.

3.9. En matière juridique :

Une promesse synallagmatique de vente sera conclue à l'issue du dialogue compétitif qui permettra, outre le prix d'acquisition, de retranscrire les engagements programmatiques du candidat.

Avec le lauréat sera signée une convention synallagmatique de vente avec une clause pénale à minima de 10 % du prix du foncier si l'opérateur décide ne pas donner suite alors que toutes les clauses suspensives sont levées. De plus, la collectivité deviendra propriétaire gratuitement du permis de construire et/ou du permis d'aménagé et des études menées par l'opérateur. L'opérateur fera son affaire de la cession des droits patrimoniaux à la Collectivité des études réalisées par la maîtrise d'œuvre.

La collectivité n'apportera pas de garantie financière à l'opération et exigera en contrepartie de la VEFA sur le parking une GFA.

Un paiement à terme en fonction du montant des appel de fonds de la VEFA parking peut être envisageable sous réserve de la conclusion d'une garantie à première demande au profit de la Commune portant sur la globalité du prix de la cession.

En cas de nécessité de travaux de reprise de la voirie communale, que ce soit à l'intérieur de l'ilot ou à sa proximité directe (et notamment la rue Jean Jacques ROUSSEAU), rendus nécessaires par les travaux réalisés dans le cadre de l'ilot ROUSSEAU, ceux-ci devront être validés préalablement par les services techniques de la Commune et seront intégralement financés par le lauréat du présent dialogue compétitif.

4. LISTE DES PIECES A DISPOSITION DU CANDIDAT

- Etude de faisabilité de 2016,
- Plan topographique,
- DICT,
- Les diagnostics réalisés,
- L'étude géotechnique.