



**HOTEL DU CHÂTEAU DE
DIVONNE-LES-BAINS**

**PRESENTATION DU PROJET
DE REOUVERTURE**

LE CHÂTEAU DE DIVONNE

I - CONTEXTE	p. 4
II - UN PATRIMOINE FAMILIAL HISTORIQUE	p. 5
III - LE SITE - UN DOMAINE REMARQUABLE	p. 6
IV - LOCALISATION : UNE SITUATION STRATEGIQUE	p. 8
V - UNE ACCESSIBILITE DIRECTE A LA VILLE DE DIVONNE-LES-BAINS	p. 9
VI - ETAT DES SURFACES	p. 10
VII - URBANISME	p. 11

LE PROJET DE REOUVERTURE DE L'ETABLISSEMENT

I - PREAMBULE	p. 15
II - CONSTAT MARKETING	p. 16
III - LES PROJETS DE LA VILLE DE DIVONNE	p. 19
IV - L'OFFRE HOTELIERE HAUT DE GAMME DU TERRITOIRE	p. 20
V - PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT	p. 22
VI - POSITIONNEMENT MARKETING	p. 23
VII - PRINCIPALES CLIENTELES-CIBLES POTENTIELLES	p. 25
CONTACT	p. 26

L'Hôtel du Château, situé à Divonne-les-Bains, a été détruit par un incendie en janvier 2017 alors qu'il était exploité par « Les Grandes Etapes Françaises ». Cet établissement était classé « 4 étoiles et proposait une table gastronomique.

Aujourd'hui, l'objectif de la Société du Domaine de Divonne, propriétaire du château, et de la ville de Divonne-les-Bains est la sauvegarde du château de Divonne avec une réhabilitation exemplaire du bien, dans une logique de conservation et de mise en valeur du patrimoine, tout en préservant les intérêts de la famille.

Au regard des critères qui ont fait le succès du château de Divonne et des attentes de la collectivité, seule une réhabilitation du château de Divonne en hôtel de caractère avec un positionnement de luxe est envisageable.

Par conséquent, la Société du Domaine de Divonne recherche avec l'appui de la ville de Divonne-les-Bains un opérateur hôtelier susceptible de proposer un projet de réhabilitation du château afin de relancer l'exploitation hôtelière de celui-ci et c'est dans cette perspective qu'elle lance un « Appel à Manifestation d'Intérêt ».

Dans ce cadre, on trouvera dans les pages qui suivent :

- Une présentation du site.
- Une synthèse de l'étude de faisabilité du projet au plan économique qui a été réalisée en 2022.

II - UN PATRIMOINE FAMILIAL HISTORIQUE

- Le château de Divonne est construit sur les fondations d'une maison forte érigée au début du XI^e siècle et détruite par les flammes pendant l'occupation bernoise en 1536.
- Relevé hâtivement par les Savoyards, il est de nouveau détruit par les Genevois en 1590.
- En 1660, la seigneurie de Divonne entre dans la famille La Forest par le mariage de Gilbert de La Forest avec la veuve de Laurent de Gingins, dernier baron de Divonne de sa lignée.
- En 1749, la seigneurie de Divonne, première baronnie du pays de Gex, est érigée en comté par Louis XV.
- Entre 1765 et 1770, Claude-Antoine de La Forest, Comte de Divonne, remplace les anciennes constructions médiévales en bâtissant un nouveau château.
- En 1793, sous la Révolution Française, le château est déclaré bien national et le domaine est morcelé.
- En 1807, Napoléon 1^{er} séjourne au château lors du traçage de la route de la Faucille.
- En 1825, sous la Restauration, Louis Marie de La Forest Divonne retrouve une partie de ses biens et le château.
- En 1827, la seigneurie de Divonne est érigée en pairie héréditaire par Charles X.
- A partir de 1850, Louis Marie II de la Forest Divonne transforme le château et ajoute deux ailes. L'agrandissement est confié à un architecte parisien renommé, Hippolyte Walter Destailleur qui a restauré les châteaux de Mouchy et de Courances et a également été consulté par le Duc d'Aumale pour la reconstruction du château de Chantilly.

II - UN PATRIMOINE FAMILIAL HISTORIQUE

- En 1919, le château de Divonne est loué à la Duchesse de Vendôme, souveraine Belge.
- Lors de la seconde guerre mondiale, il est réquisitionné pour être transformé en infirmerie.
- En 1945, Marcel Anthonioz, député maire de la ville de Divonne les Bains et ministre du tourisme loue ensuite le château afin de le transformer en hôtel-restaurant saisonnier. Après sa mort en 1976, le fonds de l'hôtellerie qu'il a cédé à la commune est exploité par la municipalité.
- En 1984, la société des Grandes Étapes Françaises rachète et exploite le fonds de commerce. Le château de Divonne connaît son heure de gloire par la création d'un relais gastronomique prestigieux sous la direction de Guy Martin qui obtient 2 étoiles Michelin en 1990.
- Le 18 janvier 2017, le château de Divonne est en grande partie détruit par un incendie. L'hôtel compte alors 36 chambres classées 4 étoiles.

III - LE SITE : UN DOMAINE REMARQUABLE AVEC UN PARC PAYSAGER

- Le château de Divonne est situé dans un domaine clos de murs de 6,4 hectares avec un parc paysager boisé d'arbres centenaires de variétés diverses et des herbages.
- Le château de Divonne est une belle bâtisse avec une architecture de style XVIIIème modifié au XIXème siècle, de forme rectangulaire, développant 4 niveaux : un sous-sol, un rez-de-chaussée et deux étages.
- Plusieurs constructions annexes sont présentes dans le domaine : une dépendance constituée par les anciennes écuries, une maison de gardien, une chapelle privative du XIXème siècle et une piscine.
- A l'entrée du parc subsiste une ancienne poterne du château fort d'origine datant du XIIème siècle.



Vue aérienne du château (avant l'incendie)



Façade nord-ouest du château (avant l'incendie)



Dépendance – Anciennes écuries



Façade sud du château (avant l'incendie)



Poterne



Chapelle

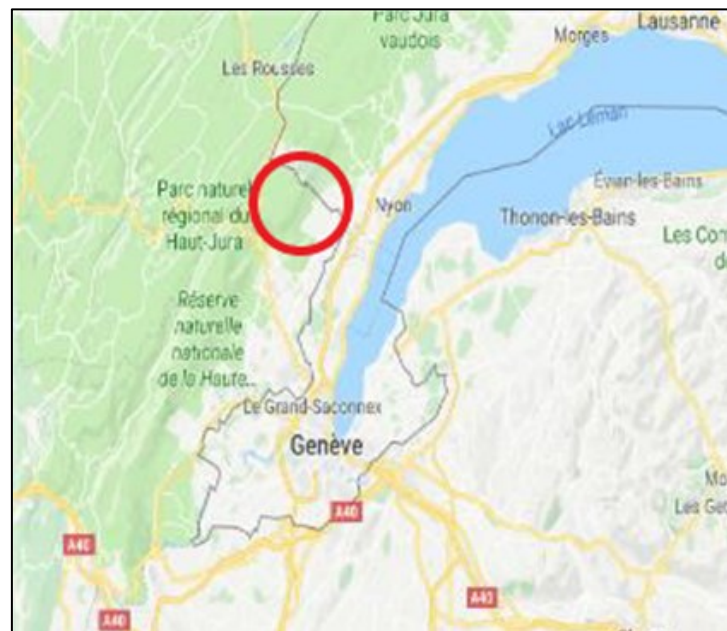
IV - LOCALISATION : UNE SITUATION STRATEGIQUE

- Divonne-les-Bains est une ville thermale dynamique de l'Ain située à l'extrémité du pays de Gex. Commune directement frontalière avec la Suisse, elle se situe à 20 km de Genève et à 50 km de Lausanne.
- Le château de Divonne bénéficie donc d'une situation géographique exceptionnelle avec un accès direct par l'autoroute A1, en 20 minutes au centre-ville de Genève et 40 minutes au centre-ville de Lausanne.
- Situé en contrebas du Mont Mussy et proche du massif du Jura, le château de Divonne offre une accessibilité immédiate aux stations de ski et aux sites jurassiens de promenades et de randonnées.

Situation générale



Situation particulière



- Le château de Divonne, joyau du patrimoine divonnais, est emblématique de l'histoire de la ville.
- Situé sur un promontoire, il offre une situation dominante sur la ville de Divonne-les-Bains avec une magnifique vue sur la chaîne alpine du Mont Blanc et le bassin lémanique tout en étant connecté directement au centre-ville et à ses nombreux sites touristiques : golf, casino, lac de Divonne, thermes..



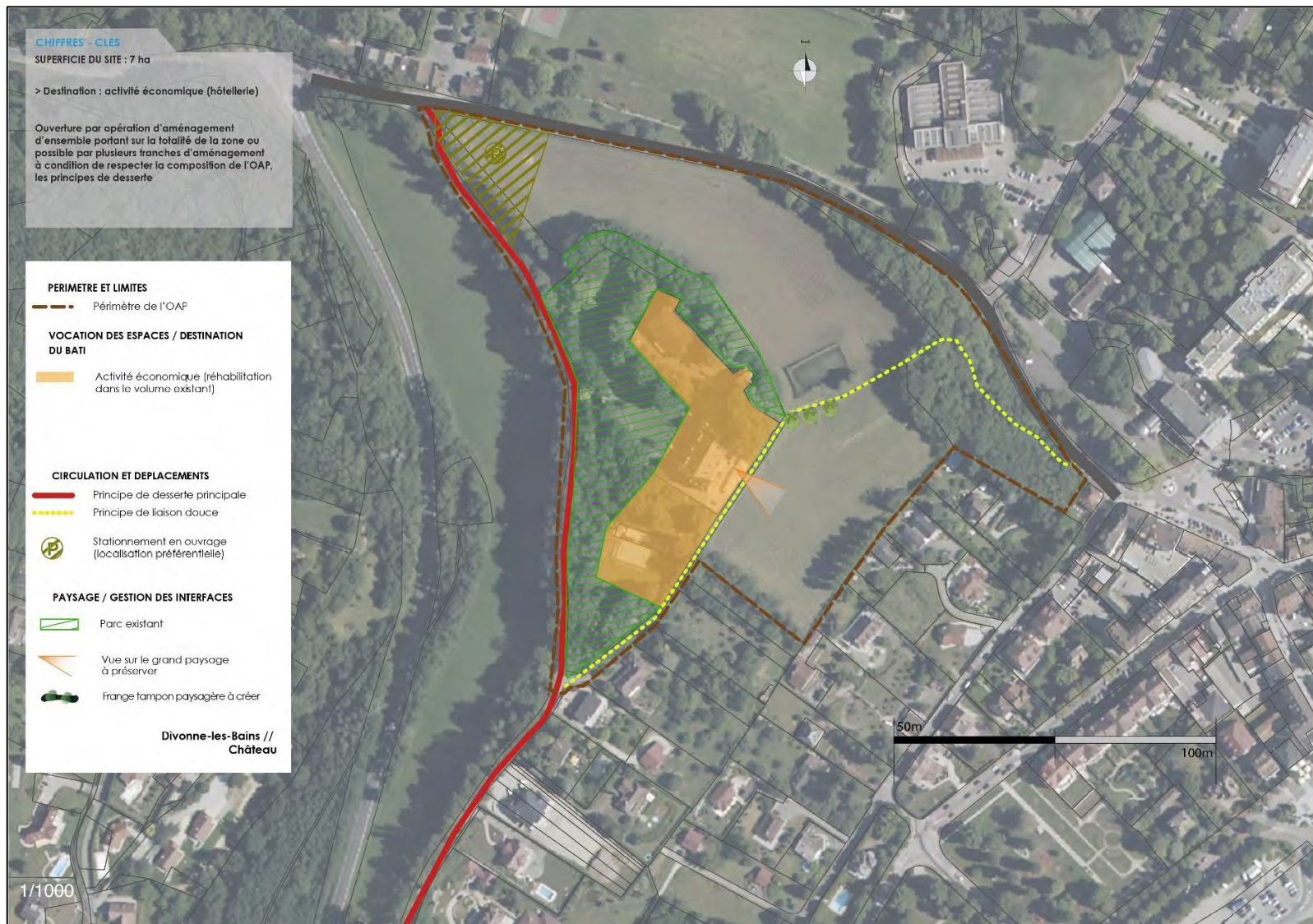
Vue de la terrasse du château (avant l'incendie)

VI - ETAT DES SURFACES

- A l'exception de la maison du gardien, les surfaces « Loi Carrez » retenues ont été mesurées par un géomètre-expert.
- La capacité du château de Divonne est de 36 chambres dont 3 situées sous les combles.
- La réhabilitation de la dépendance (anciennes écuries) qui dispose d'une superficie importante constitue un levier significatif pour accroître la capacité hôtelière du château.

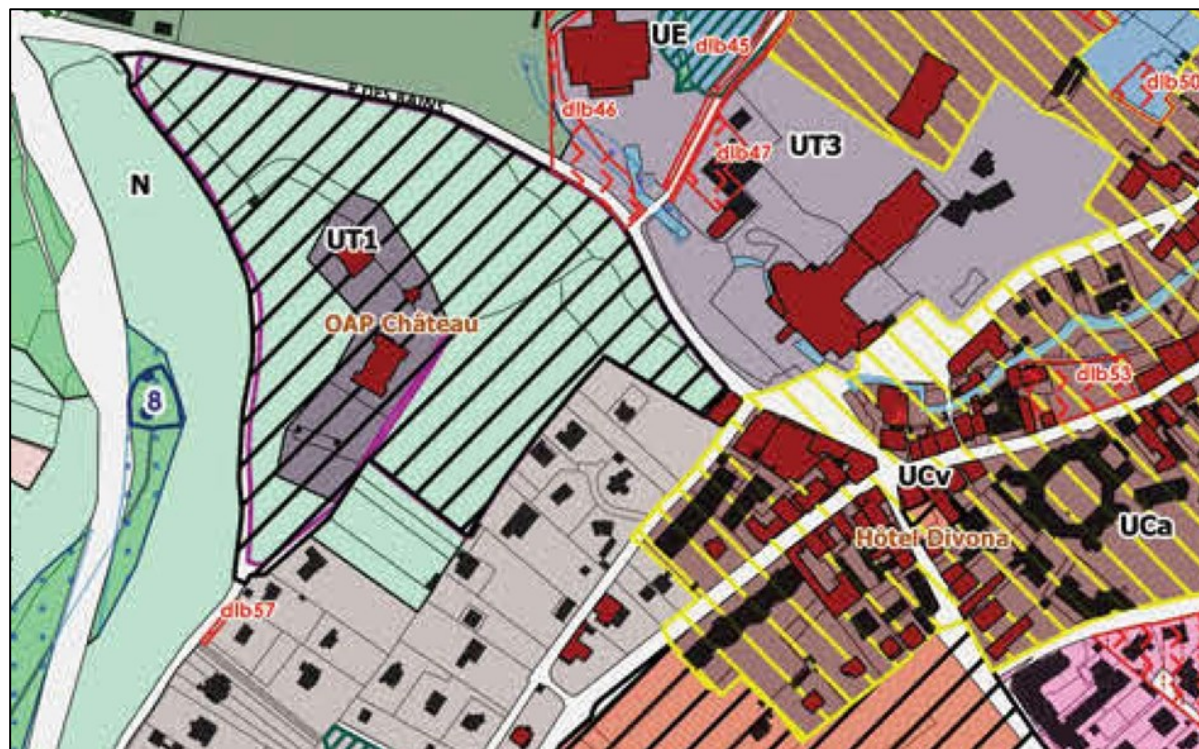
Affectation	Surface en m2	Surface en m2 - Loi Carrez
Château	3 040	2 170
Dépendance	1 530	1 122
Maison de gardien	165	-
Surface totale	4 735	3 292

- Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat (PLUiH) du Pays de Gex, adopté le 27/02/2020 par le Conseil Communautaire d'Agglomération du Pays de Gex, se substitue aux Plans Locaux d'Urbanisme des 27 communes membres du Pays de Gex ainsi qu'aux Programmes Locaux de l'Habitat.
- Le château de Divonne s'inscrit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle dénommée OAP château de Divonne.
- L'OAP château de Divonne se situe sur le site du château de Divonne. Inscrit en hauteur, ce site emblématique est le plus visible depuis la plaine.
- L'objectif principal de cette OAP est de permettre la reconstruction du château dans le volume existant et à l'identique avant l'incendie, avec une destination hôtelière de prestige.
- La réalisation d'une opération d'ensemble de qualité doit permettre la réhabilitation de cet équipement touristique hôtelier avec une préservation des formes architecturales du château, des cônes de vues sur le grand paysage et des vues sur la façade du château depuis la plaine.
- Les enjeux en termes d'image, de ressource et de tourisme sont significatifs pour la commune de Divonne-les-Bains, le pays de Gex et la région Rhône Alpes Auvergne.
- La ville de Divonne-les-Bains est favorable à soutenir les demandes d'implantation de bâtiments supplémentaires aux fins d'augmenter la capacité de l'établissement.



- Le PLUiH du Pays de Gex détermine 2 types de zones pour le domaine de Divonne, une zone UT1 et une zone N.
- Le château et les autres bâtiments dont les anciennes écuries et la piscine sont répertoriés en zone touristique urbaine dénommée zone UT1 avec une possibilité de reconstruction dans le cadre d'un projet hôtelier.
- Une partie du parc, les bois et les herbages du domaine sont répertoriés en zone naturelle dénommée zone N avec une interdiction de construction.

Extrait du plan du PLUiH



Zonage



OAP



Zone naturelle N



Zone urbaine touristique
UT1



Bâtiment remarquable

LE PROJET DE REOUVERTURE DE L'ETABLISSEMENT

Dans la perspective de vérifier la faisabilité du projet de réouverture de l'Hôtel du Château de Divonne, une première évaluation des conditions de réussite de ce projet a été réalisée en 2022.

La réalisation de celle-ci s'est appuyée sur :

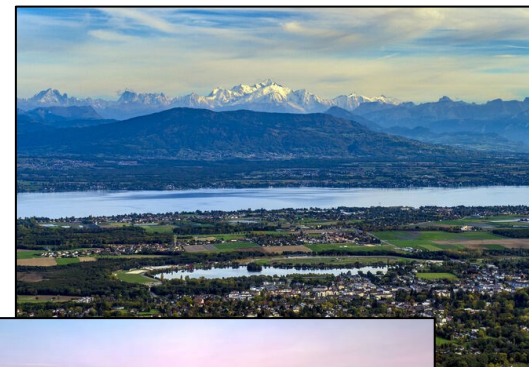
- Une visite de la ville et de ses différents équipements touristiques.
- Plusieurs entretiens avec des acteurs locaux, des élus, la direction de l'Office de Tourisme et d'anciens directeurs de l'établissement.
- L'examen d'une étude de positionnement de la ville.
- L'évaluation de l'offre hôtelière du territoire.
- L'analyse d'informations touristiques.

Cette évaluation de la faisabilité économique du projet de réouverture de l'Hôtel du Château a été réalisée par le cabinet Hôtels Actions et on trouvera ci-après une synthèse des principaux enseignements (réactualisés) de cette étude.

L'ATTRACTIVITÉ DE LA VILLE DE PAR SA SITUATION :

Divonne-les-Bains est à l'évidence privilégiée en termes de destination touristique, qu'il s'agisse de tourisme d'affaires ou de déplacements pour les loisirs :

- Une situation au cœur d'une région **très touristique et forte au plan économique**.
- **Un accès assez facile** par les autoroutes depuis la France comme depuis la Suisse et la présence à 20 minutes de l'aéroport international de Genève qui a accueilli 16,5 millions de passagers en 2023.
- **Un environnement naturel favorisant la fréquentation touristique** avec notamment les rivages du Lac Léman.
- **La présence de Genève à proximité immédiate**, centre mondial de la diplomatie (siège de l'ONU) et du secteur bancaire et ville très dynamique en matière de tourisme d'affaires (salons, congrès, conventions, manifestations internationales...).
- Son image de « ville thermale » et son positionnement en cohérence avec les attentes actuelles des clients au plan du « bien-être ».

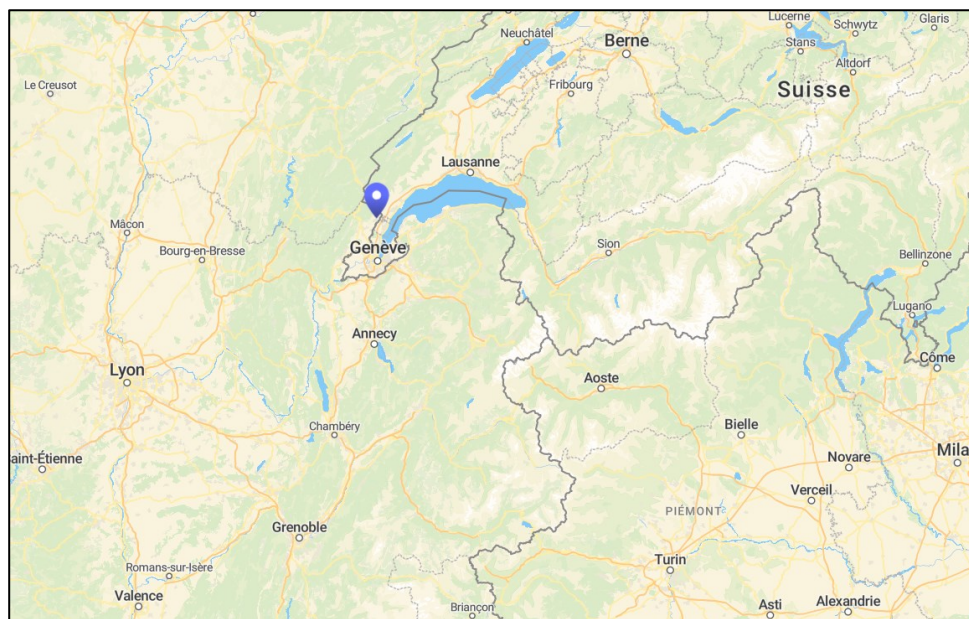


SITUATION ET ACCES

La ville de Divonne-les-Bains est facile d'accès en voiture grâce au réseau autoroutier de la région. Ainsi, les principales grandes villes sont à :

Genève	:	37'
Aéroport de Genève	:	20'
Lausanne	:	45'
Berne	:	1 h 40
Lyon	:	2 h 05
Aéroport de Lyon	:	1 h 55
Grenoble	:	1 h 55
Valence	:	2 h 50
Turin	:	4 h
Milan	:	4 h 28
PARIS	:	6 h

Par le train, le temps de trajet pour venir de Paris est de 4 à 5 h selon les heures de départ.



La proximité de l'aéroport de Genève qui permet de relier directement de nombreuses villes dans le monde constitue évidemment un atout considérable pour la ville de Divonne-les-Bains.

LES PRINCIPAUX ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES DE LA VILLE :

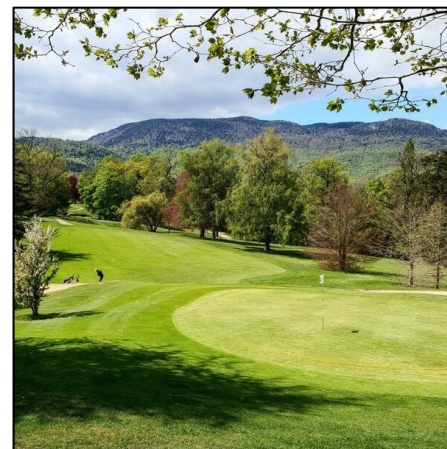
→ *Pour le sport :*

- Un golf 18 trous classé comme l'un des 5 plus beaux de France.
- Un lac de 45 hectares (voile et aviron).
- Un hippodrome intégrant un golf de 9 trous.
- Un centre nautique.
- Des courts de tennis.
- ...



→ *Pour les soins, la détente et les loisirs :*

- Un établissement thermal (indications rhumatologie et troubles psychosomatiques) qui rouvrira ses portes en 2029.
- Un spa thermal.
- Un casino récemment rénové.
- Un cinéma.
- De nombreux restaurants.
- Un centre culturel.
- Aires de jeux, lieux de balade...
- ...



... soit une offre de loisirs assez exceptionnelle dans un périmètre limité et par conséquent facilement accessible depuis le château de Divonne.

Plusieurs projets en cours de concrétisation sont de nature à contribuer largement au développement touristique de la ville, soit principalement :

→ LES THERMES :

Reconstruction d'un complexe regroupant thermes, spa, hôtel et restaurant sur le site actuel des thermes qui ont fermé fin 2022. Redéfinition d'une offre thermale conventionnée (orientations psychosomatique et rhumatologie), combinée à une offre spa premium. La commune porte l'ambition de faire de Divonne une destination de référence en matière de bien-être. A ce projet est adossé le bâtiment de l'actuel hôtel de ville que la commune envisage de céder pour son réaménagement en complexe hôtelier / séminaire en cours de définition. Les deux sites font l'objet d'une étude technique et financière avec Linkcity dans le cadre d'un accord d'exclusivité signé en mai 2025 et que la commune souhaite prolonger jusqu'en juin 2026.

→ L'ECOQUARTIER DE LA GARE :

Création d'un nouveau quartier mixte en centre-ville, sur une friche (ancienne gare devenue un terrain nu utilisé comme parking public). Le programme propose des logements mixtes (dont 35 % de logements sociaux), des locaux pour une offre commerciale de proximité, un parking souterrain public et un certain nombre d'équipements (crèche, cinéma, local de police municipal...) ainsi qu'une extension du parc public existant.

→ LE GRAND LAC :

Transformation de l'aménagement du tour du lac, datant des années 1960. Démarche de mise en valeur des abords du lac, de désartificialisation, de diversification de l'offre de loisir (création de parcours, agrandissement du skatepark, création d'une plaine des sports, création d'un accès public à une plage) et de modernisation des équipements (parkings, port de loisirs, offre de restauration).

→ LE CENTRE NAUTIQUE :

Rénovation des bassins de baignade et transformation ou ajouts de nouveaux bassins couverts pour proposer une offre 4 saisons, avec des installations ludiques renouvelées et des équipements à niveau (vestiaires, espaces de détente).

PAYS DE GEX

L'offre 4 et 5* est essentiellement représentée par les établissements suivants (source AIN TOURISME et OFFICE de TOURISME du Pays de Gex) :

NOM	VILLE	CLASSEMENT	NOMBRE DE CHAMBRES	PRINCIPAUX EQUIPEMENTS DE LOISIRS
JIVA HILL RESORT	CROZET	5*	51	Spa, piscines (intérieure et extérieure), fitness Golf 9 trous, tennis Cinéma
GRAND HOTEL DU DOMAINE DE DIVONNE	DIVONNE-LES-BAINS	4*	133	Piscine extérieure Institut de beauté Fitness
BEST OF BOTH	DIVONNE-LES-BAINS	4*	86	Spa Piscine chauffée Fitness
LA MAINAZ	GEX Col de la Faucille	4*	21	Restauration gastronomique
APPART'CITY COLLECTION	FERNEY VOLTAIRE	4*	82	-

L'HOTELLERIE GENEVOISE

En 2024, l'hôtellerie genevoise était représentée par 128 établissements pour 11 595 chambres dont :

4* : 35 hôtels

5* : 13 hôtels

Soit 48 établissements (37,50% de l'offre totale) positionnés sur la catégorie « haut de gamme ». Cette part peut paraître importante mais elle est cohérente par rapport à la vocation de la ville de Genève et par rapport à d'autres villes ou capitales européennes (38,50% à Paris en 2025).

Sur le genevois, l'activité hôtelière dans son ensemble a généré 3,79 millions nuitées en 2024 (+6,6% par rapport à 2023), soit un taux d'occupation annuel s'élevant à 64,10%. Il est à noter que c'est la catégorie 4* qui enregistre la plus forte progression.

La durée de séjour est de 1,97 nuit en moyenne et la provenance des clients est la suivante :

Suisse	:	1 017 184
Etats-Unis	:	419 318
France	:	328 774
Royaume-Uni	:	298 517
Pays du Golfe	:	220 947
Autres pays	:	1 503 031

Source : Office Cantonal de la statistique (OCSTAT) - Statistiques Genève

- La ville de Divonne-les-Bains dispose de réels atouts pour conforter et développer la fréquentation touristique du territoire avec la clientèle française comme avec la clientèle étrangère (accès, proximité de la ville et de l'aéroport de Genève, équipements touristiques et de loisirs / détente existants...). Le potentiel de la zone de chalandise située à 3 h de voiture de Divonne est représenté par 8 millions d'habitants.
- Cette fréquentation peut également s'appuyer sur l'activité du « Grand Genevois » qui compte 1 million d'habitants.
- Le chiffre d'affaires des hôtels repose pour une grande part sur le segment « tourisme d'affaires ».
- La clientèle étrangère est fortement représentée par rapport à d'autres régions touristiques françaises.
- L'offre hôtelière 5* du Pays de Gex n'est représentée que par un seul établissement. Les résultats de celui-ci sont élevés.
- L'offre hôtelière « haut de gamme » dans le Pays de Genève est conséquente (37,50% de l'offre en nombre d'établissements) mais semblable à d'autres villes à vocation internationale.
- Le niveau de l'activité des hôtels genevois est plutôt bon.

Compte tenu :

- Du caractère du bâtiment, un château au cœur d'un parc de 7 hectares ;
- De la qualité exceptionnelle du site → environnement immédiat, vue / panorama ;
- De la situation au cœur du pays genevois ;
- De la faiblesse de l'offre hôtelière haut de gamme du Pays de Gex ;
- De l'histoire de l'établissement...

... la ville de Divonne-les-Bains et la Société du Domaine de Divonne considèrent qu'une offre positionnée sur le créneau « haut de gamme » (4* ou 5*) sera susceptible de répondre aux attentes des clientèles potentielles, exigeantes au plan du confort comme au plan des prestations de service.

Ce positionnement « haut de gamme » est également a priori cohérent avec le budget de nombreuses clientèles reçues à Genève et sur le territoire :

- **Touristes d'affaires** (congrès, conventions, manifestations internationales se tenant à Genève), membres d'organisations internationales, dirigeants et cadres supérieurs ;
- **Clients étrangers** (Europe et Moyen-Orient) en déplacement pour leurs loisirs.

En revanche, ce positionnement devra s'appuyer sur **une offre différenciante capable de déclencher chez le client le désir de séjourner dans cet établissement.**

Ainsi, l'offre devra à la fois faire référence à l'histoire du château et de la ville (cadre, design...), assurer un haut niveau de qualité de prestations tout en proposant **des équipements high tech pour la clientèle « affaires » et des services digitalisés facilitant la vie du client.**

L'offre restauration devra être en harmonie avec le positionnement marketing de l'établissement mais aussi s'adapter aux nouvelles attentes des clients (une offre diététique, vegan...) et à celles des clientèles étrangères (Suisse, Moyen-Orient...).

Enfin, pour être en cohérence avec le positionnement « bien-être » de la ville, une offre « spa » sera incontournable.

VII - PRINCIPALES CLIENTELES-CIBLES POTENTIELLES

SEGMENTS DE CLIENTELE	PRINCIPALES CLIENTELES CIBLES	IMPACT SUR L'ACTIVITE
AFFAIRES / GENEVE	Dirigeants et représentants d'organisations internationales en déplacement / congrès, salons, manifestations...	+++++
AFFAIRES / SEMINAIRES RESIDENTIELS STAGES	Entreprises de Suisse, Rhône-Alpes et Ile de France Entreprises de l'événementiel Equipes sportives	+++++
SEJOURS LOISIRS - CLIENTELE FRANCAISE	Groupes affinitaires (golfeurs, activités hippiques...) Individuels tourisme / couples jeunes et seniors / séjours wellness	+++
SEJOURS LOISIRS - CLIENTELE ETRANGERE	Tours opérateurs, agences.	+++
RESTAURATION	Clientèle locale, pays de Gex et agglomération de Genève	++++

Contact :

Emmanuel CORDIVAL
Mairie de Divonne-les-Bains
Directeur général des services
73, Avenue des Thermes
01220 Divonne les Bains
Tél. 04.50.20.03.49 (Standard)
emmanuel.cordival@divonne.fr