

Mairie de Thonon-les-Bains
Registre des délibérations du Conseil Municipal
Séance du 18 septembre 2023

mis en ligne le 22/09/2023

CM20230918-15

URBANISME

Plan de cession – Vente couplée du tènement « 55-57 avenue Jules Ferry » et de la résidence « Saint-Sébastien »

Monsieur le Maire expose :

- VU le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), notamment son article L.2241-1,
- VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), notamment son article L.1111-1,
- VU l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques de Haute-Savoie, Pôle Evaluation Domaniale, en date du 26 mai 2023 relatif à la Résidence Saint-Sébastien,
- VU l'avis de la Direction Départementale des Finances Publiques de Haute-Savoie, Pôle Evaluation Domaniale, en date du 1er septembre 2023 relatif au 55-57 Avenue Jules Ferry,

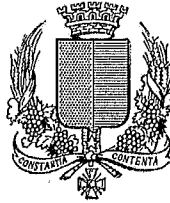
CDC Habitat, filiale à 100% de la Caisse des Dépôts et Consignations, a sollicité la Commune en 2019 pour réhabiliter l'opération qu'elle porte dans le cadre d'un bail à construction rue Saint Sébastien, bail dont l'échéance est le 31/12/2036 et le loyer annuel de 19 818 €. Afin d'amortir les travaux qu'elle souhaite aujourd'hui réaliser (d'un montant estimé en 2019 à 1,85 M €), elle souhaiterait racheter celui-ci à sa valeur résiduelle.

Le projet de CDC Habitat consiste en la réhabilitation lourde de ce bâtiment constitué de 53 logements, des commerces en pied d'immeuble et parkings associés : réfection de la toiture (couverture et isolation) et remplacement des menuiseries extérieures ; ravalement de façade, changement des portes palières ; réfection complète des salles-de-bains et WC, mise aux normes électriques ; embellissement et mise en norme des parties communes. Le caractère patrimonial de cet ensemble immobilier, partie intégrante de « la Rénovation » ne permet notamment pas d'envisager une isolation par l'extérieur.

Dans son évaluation renouvelée le 23 mai 2022, la DGFIP a estimé, selon « la méthode financière », la valeur des droits résiduel du bailleur à 7 730 000 €. Sur cette base, les discussions qui ont eu lieu avec CDC Habitat depuis 2019 n'ont pas permis d'aboutir compte tenu du caractère trop onéreux de l'investissement global pour CDC Habitat (rachat du bail + travaux). Il est précisé à cet égard qu'une estimation d'un cabinet d'expertise agréé, diligenté par CDC Habitat, a estimé en juin 2023 la valeur résiduelle du bail à seulement 4 810 000 €.

La commune de Thonon-les-Bains, qui s'est engagée dans un plan d'optimisation de son patrimoine immobilier comprenant différentes cessions, envisage par ailleurs de céder le terrain communal situé 55-57 avenue Jules Ferry.

Un premier appel à promoteurs avait été effectué lors de la précédente mandature (en 2019) sur le seul tènement alors détenu du n° 55 (parcelles U0131 et U0132) ; plusieurs opérateurs avaient candidaté, mais aucun projet n'avait finalement été retenu. La Commune a depuis procédé à l'acquisition du terrain mitoyen du n° 57 (parcelles U129 et U130), afin d'optimiser une future opération. Cette acquisition a été réalisée par la commune en avril 2023 et le tènement global fait aujourd'hui 4 335 m².



VILLE DE THONON-LES-BAINS

Registre des délibérations du Conseil Municipal de la Ville de THONON-LES-BAINS

Séance du 18 septembre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le dix-huit septembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, convoqué régulièrement le douze septembre deux mille vingt-trois, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, dans le Grand Salon, sous la présidence de M. Christophe ARMINJON, Maire de la Ville.

Etaient présents MM. Les Conseillers Municipaux :

M. Christophe ARMINJON, M. Jean-Claude TERRIER, Mme Katia BACON, M. Gérard BASTIAN, M. Jean-Pierre FAVRAT, M. Jean DORCIER, Mme Cassandra WAINHOUSE, M. Jean-Marc BRECHOTTE, Mme Véronique VULLIEZ, M. Philippe LAHOTTE, Mme Isabelle PLACE-MARCOZ, Mme Brigitte MOULIN, M. René GARCIN, Mme Carine DE LA IGLESIA, M. Michel ELLENA, Mme Deborah VERDIER, Mme Sylvie COVAC, M. Joël ANNE, Mme Catherine PERRIN, M. Serge DELSANTE, Mme Laurence BOURGEOIS, M. Mickaël MAQUAIRE, Mme Johanna LEROY, M. Osman ATES, M. Richard BAUD, Mme Sophie PARRA D'ANDERT, M. Thomas BARNET, Mme Marie-Jo GUIGNARD-DETRUCHE, M. Marc-Antoine GRANDO, M. Franck DALIBARD, M. Arnaud BERAST, Mme Astrid BAUD-ROCHE.

Absents excusés :

Mme Nicole JAILLET, Mme Emmanuelle VUATTOUX, M. Mustafa GOKTEKIN, M. Patrick TISSUT, M. Jean-Baptiste BAUD, M. Jean-Louis ESCOFFIER, M. Quentin DUVOCELLE.

Les membres dont les noms suivent ont donné à des collègues de leur choix pouvoir écrit de voter, en leur nom, par application des dispositions de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

NOMS DES MANDANTS	A	NOMS DES MANDATAIRES
Mme Nicole JAILLET	à	Mme Isabelle PLACE-MARCOZ
Mme Emmanuelle VUATTOUX	à	Mme Laurence BOURGEOIS
M. Mustafa GOKTEKIN	à	Mme Carine DE LA IGLESIA
M. Patrick TISSUT	à	M. Jean-Claude TERRIER
M. Jean-Baptiste BAUD	à	Mme Sophie PARRA D'ANDERT
M. Jean-Louis ESCOFFIER	à	Mme Astrid BAUD-ROCHE
M. Quentin DUVOCELLE	à	M. Franck DALIBARD


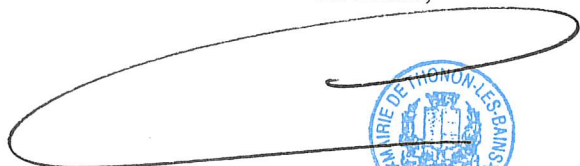
Le Conseil Municipal a désigné secrétaire de séance Monsieur Gérard BASTIAN.

La liste des délibérations examinée par le Conseil Municipal est affichée à la mairie et mise en ligne sur le site internet de la Commune.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal approuve, par 35 voix pour, 2 voix contre (Monsieur DALIBARD, Monsieur DALIBARD porteur du pouvoir de Monsieur DUVOCELLE) et 2 abstentions (Madame BAUD-ROCHE, Madame BAUD-ROCHE porteur du pouvoir de Monsieur ESCOFFIER), les propositions présentées.

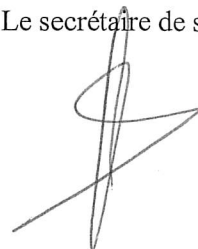
Les signatures des Conseillers Municipaux figurent dans le registre, au feuillet de clôture de séance.

Le Maire,



Christophe ARMINJON

Le secrétaire de séance,



Gérard BASTIAN

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux devant M. le Maire de Thonon-les-Bains, dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Grenoble, par voie postale ou par voie électronique (www.telerecours.fr), dans ce délai ou à compter de la réponse de la Commune de Thonon-les-Bains, si un recours gracieux a été préalablement déposé.

CDC Habitat propose aujourd'hui de rapprocher les deux projets (Saint Sébastien/ Jules Ferry), afin de faire une offre globale plus avantageuse et de rendre envisageable la première opération de rénovation, sans augmenter de façon excessive les loyers des locataires.

CDC Habitat propose ainsi de réaliser sur le tènement de l'avenue Jules Ferry un programme d'environ 92 logements (77 logements locatifs publics et 15 logements intermédiaires), d'une crèche de 90 berceaux (soit environ 900 m²) ainsi que d'environ 100 places de parking en sous-sol, pour une surface de plancher de l'ordre de 7 000 m².

D'un point de vue architectural et environnemental, le projet se veut exemplaire, libérant 40 % d'espace libre, en exploitant les capacités constructives du site en élévation (en R+6), et d'un haut niveau de performance environnementale (labellisation Performance carbone -ACV- et thermique correspondant à la RE2020 seuil 2025 / Label NF Habitat HQE Cerqual - Excellent 7* / Label bâtiment Biosourcé), et un raccordement au chauffage urbain qui doit se déployer sur l'avenue Jules Ferry.

Le tènement du 55-57 Avenue Jules Ferry a été évalué par le Service des Domaines à 2 650 000 € (prix net vendeur).

Suite au comité d'engagement groupe du 20 juillet 2023, la CDC Habitat a formulé une offre globale de 8 000 000 €, répartie comme suit :

- site Jules Ferry : 3 200 000€ HT HD (net vendeur), tenant compte d'une démolition à sa charge,
- résidence Saint-Sébastien : 4 800 000 € HT HD (net vendeur), tenant compte des travaux de rénovation importants à réaliser.

Aussi,

Considérant l'intérêt de rénover dès à présent l'ensemble immobilier de la rue Saint Sébastien afin d'en améliorer les performances thermiques et énergétiques en conservant des loyers modérés ;

Considérant l'intérêt de libérer la commune d'une charge à terme (rénovation lourde d'un ensemble immobilier des années 80) ;

Considérant les estimations sensiblement différentes produites sur la valeur résiduelle du bail à construction de la résidence Saint Sébastien,

Considérant la nécessité de produire des logements locatifs sociaux afin d'atteindre le seuil réglementaire de 25% de résidences principales,

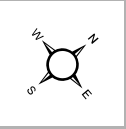
Considérant en conséquence l'intérêt général de cette double opération,

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

- D'APPROUVER la vente du tènement sis 55-57 Avenue Jules Ferry (parcelles U n°129, 130, 131, 132), d'une superficie cadastrale de 4 335 m², à CDC Habitat, au prix de 3 200 000 € (net vendeur),
- D'APPROUVER la vente à CDC Habitat du bail à construction de la Résidence Saint-Sébastien (parcelle G 549-552-F 314), d'une superficie cadastrale de 1 348 m², au prix de 4 800 000 € (net vendeur),
- D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer les actes notariés et tous documents afférents à ces deux cessions et à effectuer toutes les modalités nécessaires à l'exécution de la présente.

Propriétés communales 55-57 Avenue Jules Ferry

en date du 22/09/2023 ; REFERENCE ACTE : CM20230918_15



Propriété communale Parcelle G549 - G552 - F314

en date du 22/09/2023 ; REFERENCE ACTE : CM20230918_15



Passage du Lutrin

Rue de Lort

Rue Chante Coq

G552

Allée des Terreaux

F314

G549

Rue des Granges

Square Marguerite Peltzer

Rue Saint Sébastien

Impasse du Manège

Rue du Manège