

SERVICE URBANISME
UF

Mairie de Thonon-les-Bains
Registre des délibérations du Conseil Municipal
Séance du 19 décembre 2022

CM20221219-72

URBANISME

Acquisition de biens immobiliers appartenant aux conjoints PERRACINO – Ilot Jules Mercier

Monsieur le Maire expose :

- VU le Code Général des Collectivités Territoriales notamment son article L. 2241-1,
- VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques notamment son article L.1111-1,
- VU le Code de l'Urbanisme notamment ses articles R.213-5 et suivants,
- VU la délibération du Conseil Municipal en date du 14 juin 2021 validant le principe du recours à une zone d'aménagement différé sur l'îlot Jules Mercier,
- VU la délibération du Conseil Municipal du 18 octobre 2021 de prise en considération du projet d'aménagement de l'îlot Jules Mercier,
- VU la décision communautaire du 19 novembre 2021 portant délégation ponctuelle du droit de préemption urbain n°DEC-URB2021.006,
- VU l'avis de la DGFIP, pôle d'évaluation domaniale, en date 17 janvier 2022,
- VU les conclusions du commissaire du gouvernement en date du 19 mai 2022,
- VU le jugement en date du 26 juillet 2022 de la juridiction de l'expropriation,
- VU la délibération du Conseil Municipal du 19 septembre 2022 portant sur l'acquisition d'un ensemble immobilier appartenant à la SCI « 6 avenue du Général de Gaulle »,

Afin de mettre en œuvre la restructuration de l'îlot Jules Mercier s'inscrivant plus largement dans l'opération d'aménagement du quartier de la gare et de ses abords, le Conseil Municipal a mis en œuvre plusieurs outils fonciers et a inscrit une enveloppe budgétaire pluriannuelle de 9 millions d'euros permettant de procéder aux acquisitions foncières et immobilières.

L'îlot Jules Mercier se compose de plusieurs biens (cf. plan et tableau ci-joints).

Une partie de ces biens a été anciennement démolie laissant en plein cœur des espaces vides et abandonnés particulièrement disgracieux ; le reste de ces biens sont majoritairement inhabitables et inexploitable en l'état. L'ensemble de cet îlot constitue ainsi depuis plus de 20 ans une friche en plein cœur de ville, fortement préjudiciable à l'image et à la bonne attractivité de la Commune.

Dans le cadre de son projet, la Commune souhaite réinvestir cette emprise avec un double objectif :

- Réaménager le groupe scolaire des Arts et lui redonner notamment les fonctionnalités qui lui manquent (restaurant scolaire et gymnase dimensionnés),
- Requalifier la tête d'îlot dans la continuité du centre-ville (façade côté Grand Rue).

Compte tenu de ces objectifs, le réinvestissement de cette friche urbaine sera d'ailleurs proposé pour la mobilisation d'une aide financière de l'Etat au titre du « Fonds Friches ».

Dans cette perspective, la Commune poursuit ses acquisitions en vue de maîtriser dans les meilleurs délais l'entièreté du tènement afin de faire aboutir son projet de renouvellement urbain.

REPUBLIQUE FRANCAISE - DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE



VILLE DE THONON-LES-BAINS

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

Séance du 19 décembre 2022

L'an deux mille vingt-deux, le dix-neuf décembre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, convoqué régulièrement les neuf et treize décembre deux mille vingt-deux, s'est réuni à l'Espace Tully, dans la Grande Salle, sous la présidence de M. Christophe ARMINJON, Maire de la Ville.

Etaient présents MM. Les Conseillers Municipaux :

M. Christophe ARMINJON, M. Jean-Claude TERRIER, M. Gérard BASTIAN, Mme Nicole JAILLET, M. Jean-Pierre FAVRAT, Mme Emily GROPPi, Mme Cassandra WAINHOUSE, Mme Véronique VULLIEZ, M. Philippe LAHOTTE, Mme Carine DE LA IGLESIA, Mme Katia BACON, M. Patrick TISSUT, M. Joël ANNE, Mme Catherine PERRIN, M. Serge DELSANTE, Mme Isabelle PLACE-MARCOZ, M. Richard BAUD, Mme Brigitte MOULIN, Mme Sylvie COVAC, M. Jean-Baptiste BAUD, M. Thomas BARNET, Mme Marie-Jo GUIGNARD-DETRUCHE, M. Jean-Louis ESCOFFIER, Mme Astrid BAUD-ROCHE, M. Arnaud BERAST.

Absents : M. Franck DALIBARD, M. Quentin DUVOCELLE

Absents excusés :

Mme Karine BIRRAUX, M. Jean DORCIER, M. Jean-Marc BRECHOTTE, M. Mustafa GOKTEKIN, M. Michel ELLENA, M. René GARCIN, Mme Deborah VERDIER, Mme Laurence BOURGEOIS, Mme Sophie PARRA D'ANDERT, M. Marc-Antoine GRANDO, M. Mickaël BEAUJARD, Mme Emmanuelle VUATTOUX.

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 Karine BIRRAUX	à	Mme Emily GROPPi
M. Jean DORCIER	à	M. Christophe ARMINJON
M. Jean-Marc BRECHOTTE	à	Mme Katia BACON
M. Mustafa GOKTEKIN	à	Mme Sylvie COVAC
M. Michel ELLENA	à	M. Jean-Claude TERRIER
M. René GARCIN	à	M. Jean-Pierre FAVRAT
Mme Deborah VERDIER	à	M. Philippe LAHOTTE
Mme Laurence BOURGEOIS	à	Mme Carine DE LA IGLESIA
Mme Sophie PARRA D'ANDERT	à	M. Jean-Baptiste BAUD
M. Marc-Antoine GRANDO	à	M. Thomas BARNET
M. Mickaël BEAUJARD	à	M. Serge DELSANTE
Mme Emmanuelle VUATTOUX	à	M. Gérard BASTIAN

Le Conseil Municipal a désigné secrétaire de séance Monsieur Patrick TISSUT.

Le compte rendu de la séance est affiché par extraits à la porte de la Mairie le vingt-six décembre deux mille vingt-deux.

En ce sens, suite à de nombreux échanges, la Commune a abouti à un accord avec le principal propriétaire de l'îlot, à savoir les consorts PERRACINO, sous la SCI « 6 avenue du Général de Gaulle » et la SCI « 4 place des Arts ».

Les éléments de cet accord seraient les suivants :

- Achat des parcelles cadastrées M.6-7-53-54, pour un montant de 2 550 000 €,
- Achat des lots de copropriétés 5, 10 et 11 du bien cadastré M8, pour un montant de 660 000 € (bien composé de trois lots loués dont un bail d'habitation et deux baux professionnels),
- Versement d'une indemnité globale et forfaitaire de 150 000 € visant d'une part au désistement d'instance et d'action de l'ensemble des procédures initiées par les consorts PERRACINO, relativement au tènement de la place Jules Mercier, et d'autre part à la renonciation par les consorts PERRACINO ou toute entité dans laquelle ils auraient ou viendraient à avoir des intérêts, directs ou indirects, à toute action contre le projet communal sur le tènement dit de Jules Mercier.

Le tableau ci-après récapitule les négociations liées aux biens concernés :

Parcelles	DIA	Estimation des Domaines	Jugement d'expropriation	Prix convenu (Accord des deux parties)
M. 6-7-53-54	3 804 000 €	1 650 000 €	2 389 160 € (Jugement du 26/07 2022)	2 550 000 €
M. 8		600.000 € libre de toute occupation 510.000 € occupé		660 000 € (Bien occupé)
Indemnité globale et forfaitaire	300 000 € (Demandé des Consorts PERRACINO)			150 000 €

Par ailleurs, il a également été convenu que les consorts PERRACINO renonçaient à la promesse de vente liant les consorts BOUVET aux consorts PERRACINO concernant les lots de copropriété n°6-7-8 et 9 et cadastré M53 (en copropriété), ce qui facilitera l'acquisition de la propriété de Monsieur BOUVET (délibération du Conseil Municipal en date du 19 septembre 2022).

Considérant par conséquent qu'il est opportun d'accélérer et d'aboutir la maîtrise foncière globale de l'îlot Jules Mercier afin de passer rapidement à une phase opérationnelle de projet et éviter ainsi un portage financier long et préjudiciable à la bonne gestion des deniers publics,

Considérant l'urgence de rénover le groupe scolaire des Arts afin de le mettre en conformité réglementaire et de lui donner les marges d'extension dont il a besoin,

Considérant la nécessité de mettre fin à une friche urbaine présente en cœur de ville depuis plus de 20 ans,

Considérant que ces différents objectifs répondent notamment aux orientations du PLU,

Considérant en conséquence qu'il est justifié de s'écarter raisonnablement des estimations des Domaines afin de faire aboutir rapidement un accord global sur les bases indiquées,

Le Conseil Municipal est donc invité à bien vouloir :

APPROUVER l'acquisition des biens cadastrés M6-7-53 (lots de copropriété n°1, 2, 3, 4, 5) et M 54 appartenant à la SCI 6 Avenue du Général de Gaulle au prix de DEUX MILLIONS CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS HT (2 550 000 € HT) libres de toute occupation,

APPROUVER l'acquisition des biens cadastrés M8 (lots de copropriété n°5, 10 et 11) appartenant à la SCI 4 place des Arts au prix de SIX CENT SOIXANTE MILLE EUROS HT (660 000 € HT), bien occupé (3 baux), le propriétaire se chargeant de toutes les formalités de congés prévues par la loi,

APPROUVER le versement d'une indemnité forfaitaire et globale d'un montant de 150 000 €, visant d'une part au désistement d'instance et d'action de l'ensemble des procédures initiées par les consorts PERRACINO, relativement au tènement de la place Jules Mercier, et d'autre part à la renonciation par les consorts PERRACINO ou toute entité dans laquelle ils auraient ou viendraient à avoir des intérêts, directs ou indirects, à toute action contre le projet communal sur le tènement dit de Jules Mercier.

Il est précisé que cette indemnité portera également sur la renonciation par les consorts PERRACINO à la promesse de vente des consorts BOUVET sur les lots de copropriété 6, 7, 8 et 9 dans l'ensemble immobilier sis 7-9, rue des Allobroges, cadastré M53.

AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte notarié ainsi que tout document afférent au dossier et à effectuer toutes les modalités nécessaires à l'exécution de la présente.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal approuve, à l'unanimité, 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,

Patrick TISSUT



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.