

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers :

- en exercice : 28
- présents : 17
- votants : 24

L'an deux mille vingt-cinq le 16 du mois de juin à 20h00, le Conseil municipal de la Commune de Bons-en-Chablais, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de M. JACQUIER Olivier
Date de convocation : 10/06/2025

PRESENTS : Mmes et MM. VESSELIER Claude, VERNET Chantal, REAL-LEFAY Sandra, LAVY Christèle, NAVILLE Yannick, SOURISSE Claire, DOMBRAT Philippe, GENOUD Monique, HERITEAU Annelise, GROSS Alain, CHAPUIS Estelle, TARDY Colette, PIGNAL-JACQUARD Marcel, HASSAN Jérôme, TROLLIET Christine, LE BOURBOUACH Yannick

ABSENT(s) EXCUSES :

GILIBERT Pierre a donné procuration à GROSS Alain, MERMIN Philippe a donné procuration à VESSELIER Claude, GIRAULT Jean-Michel a donné procuration à NAVILLE Yannick, DEHEDIN José a donné procuration à DOMBRAT Philippe, FAVRAT Magali a donné procuration à TARDY Colette, MAGNIEZ Anne a donné procuration à LAVY Christèle, MARSAN Christelle a donné procuration à REAL-LEFAY Sandra, TOURNIER Didier, BIAGINI Stéphane, BOITEUX Cécile, GARIN Viviane

D2025_061635

OBJET : Vente d'un terrain à bâtir communal Sis Chemin de la Boutassière/avenue du Léman-Promesse de vente Commune/AAC

Rapporteur : Olivier JACQUIER

Vu les articles L 2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;

Vu les articles L 2241-1 et suivants du CGCT précisant que le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et opérations immobilières effectuées par la commune, que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers donnent lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles au vu de l'avis du service des domaines.

Dans le cadre du projet d'aménagement d'un terrain nu à bâtir sis entre le chemin de la Boutassière, l'impasse du stade et l'avenue du Lemman, la Commune a lancé une consultation afin de désigner l'opérateur qui acquerra ce foncier afin d'y bâtir un programme de logements répondant aux objectifs de mixité sociale souhaités par la commune.

Le projet sera réalisé et financé par l'opérateur et intégrera les équipements propres à l'opération immobilière (immeubles, stationnement résidentiel, espaces extérieurs à vocation privative et collective) ainsi qu'une nouvelle aire incluant un Point d'Apports Volontaires (desservant deux copropriétés riveraines restant sur le foncier proposé). Cette opération s'effectuera donc sous maîtrise d'ouvrage privée.

Cette opération devra se conformer aux règles du PLUI en vigueur sur la commune.

La consultation a été lancée le 6 décembre 2024 et la réponse des candidats étaient attendues pour le 28 février 2025.

Quatre candidats ont répondu (LNC, K&B, AAC et BNP)

Une audition des quatre candidats s'est tenue le 24 mars 2025 suite à laquelle une analyse technique a été réalisée et le choix du candidat opéré.

Dans cette consultation, la régularisation de l'acte authentique de vente est prévue pour février/mars 2026.

Les services du Domaine ont évalué la valeur des biens à céder (Réf 2024-74043-63120 du 18 septembre 2024) à 1 200 000 € HT pour l'ensemble du foncier constitué des parcelles B 1478 « AU VERRE » de 606m² et B 2092 « VERS LA TOUR » de 2 850m².

Extrait de l'avis de valeur :

« La valeur vénale des biens est arbitrée, selon la méthode retenue, entre 1 121 000 € (méthode du compte à rebours) et 1 280 000 € (méthode par comparaison). Il sera retenu dans le cadre du présent avis la valeur intermédiaire de 1 200 000 €.

Cette valeur est exprimée hors taxe et hors droits et est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 1 320 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Des lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé. »

L'opérateur désigné devra se conformer à ses engagements tant écrits qu'oraux.

Suite à l'audition des quatre candidats, susvisée, dont l'analyse a été présentée en commission d'urbanisme du 1^{er} avril 2025, l'offre du promoteur constructeur AAC a été retenue.

Des suites, en date du 14 avril 2025, par délibération référencée D2025_041402, le conseil municipal a décidé d'autoriser Monsieur le Maire à signer une promesse de vente au profit de la société AAC portant sur :

- Un terrain issu de la division d'une parcelle principale d'une surface de 2 850 m² et d'une parcelle annexe (constituée aujourd'hui par la voie d'accès et des stationnements) d'une surface de 606m². Division ayant pour but de maintenir les accès existants aux copropriétés avoisinantes, notamment.
- La réalisation d'un bâtiment de 33 logements dont 30% en logements sociaux conventionnés, 30% en logements locatifs intermédiaires et 20% logements en accession libre, les espaces extérieurs, 65 places de stationnement dont 54 places en sous-sol, des emplacements motos, des locaux vélos en sous-sol et en RDC et des caves pour un total d'environ 2351 m² de surface de plancher (aucune surface mini ou maxi n'étant précisées dans le dossier de consultation, c'est la règle du PLUI et les engagements de l'opérateur qui doivent être respectés),

selon les caractéristiques essentielles et conditions suspensives ci-après littéralement rapportées :

- *Le prix de cession du terrain de 1 400 000 € HT, TVA sur la marge en sus ; les frais d'acte authentique seront pris en charge par l'Acquéreur.*
- *La mise en place d'une servitude de passage cycle provisoire permettant la liaison entre l'avenue du Leman et le chemin de la Boutassière.*
- *Une réalisation de la vente sous les conditions suspensives suivantes :*
 - *Conditions suspensives d'usage (purge des droits de préemption, état hypothécaire libre de toute inscription et charge, absence de servitude ou de cahier des charges de lotissement faisant obstacle à la réalisation du projet envisagé, etc, ...).*
 - La désaffectation et le déclassement des parcelles cadastrées section B n°1478 et 2092 pour incorporation au domaine privé de la commune avant l'acte de réitération du tènement foncier ;
 - Que les études de sol n'engendrent pas de fondations spécifiques et/ou de dispositifs particuliers pouvant remettre en cause le bilan financier de l'opération ;

- Que les études ne montrent pas la présence de pollution pouvant remettre en cause le bilan financier de l'opération ;
- Absence de fouilles archéologiques ou de prescriptions particulières de cette nature ;
- Absence d'inscription hypothécaire ou autres empêchements dont la main levée ne pourrait être obtenue avec le prix payable à l'acte authentique ;
- Absence de règlement et de cahier des charges de lotissement portant sur les parcelles objet de la vente ;
- Que les biens immobiliers soient libres de toute occupation ou droit de jouissance au jour de la signature de l'acte authentique ;
- Absence de servitude de droit privé ou public susceptible de remettre en cause la faisabilité technique et/ou financière du projet de construction ;
- Que le taux communal de la taxe d'aménagement n'excède pas 5%.

Ceci exposé, il est à rapporter au conseil municipal que lors de l'étude des pièces préalables à la rédaction de ladite promesse de vente, la lecture de l'état hypothécaire de la parcelle cadastrée section B n°1478 a révélé l'existence d'une servitude de passage au profit de la copropriété de la « Tourmaline » (cadastrée section B n°2204) selon un plan demeurant ci-annexé.

Parallèlement, en vue de constituer le dossier de demande d'autorisation du droit des sols à déposer, la société AAC a obtenu une cartographie des réseaux humides révélant la présence de nombreux réseaux en tréfonds (cf. cartographies par vues aériennes ci-annexées). Aucune convention d'occupation, ou servitude de passage de réseaux en tréfonds, n'ayant été constituée, le porté à connaissance ayant donné lieu au projet présenté en consultation, et retenu à ce jour, ne pouvait permettre de prendre en considération dans l'équilibre économique de l'opération envisagée les frais de dévoiement nécessaire de ces réseaux.

Considérant les faits susvisés, il y a lieu de modifier, pour partie, les caractéristiques essentielles et conditions suspensives prévues en la délibération du 14 avril dernier, à savoir :

- Quant au prix : Le prix de cession du terrain de 1 200 000 € HT avec clause de révision de prix à la hausse (dans la limite du prix initialement prévu de 1 400 000€ HT) sur la base des dépenses engagées par la société AAC exclusivement dédiées aux opérations de dévoiement desdits réseaux, estimés à ce jour à hauteur de 200.000,00 HT€ et pouvant être diminuées par l'apport de solutions techniques non déterminées à ce jour et par la participation publique et privée respectivement de Thonon Agglomération qui prendra à sa charge le dévoiement des réseaux publics et de l'entreprise Pichet que la commune va solliciter pour participer au financement du dévoiement du réseau privé qui raccorde l'ensemble des logements de la résidence « les Ecrins », sans qu'aucune création de servitude de passage ne l'y ait autorisée. Ce chiffrage a été réalisé par un bureau d'étude spécialisé et prend en compte le scénario le plus défavorable financièrement. Enfin, les frais d'acte authentique seront pris en charge par l'Acquéreur.
- Quant à la mise en place d'une servitude de passage cycle provisoire permettant la liaison entre l'avenue du Lemman et le chemin de la Boutassière dans l'attente de la réalisation de la future liaison douce définitive partant du rond-point de la gendarmerie jusqu'à la rue de la Praly, il y a lieu de préciser que le coût financier lié à la réalisation de cette voie sera pris en charge par le bénéficiaire des présentes, sur une largeur de 3m linéaire, limitrophes à l'assiette du ténement objet de ladite promesse, sur les parcelles : A2093, A 2094 et A 2095. Si toutefois les propriétaires des dites parcelles refusaient cet accord de création de servitude, le bénéficiaire des présentes s'engage à permettre cette circulation des cycles sur le cheminement doux prévu sur l'emprise du projet entre la résidence « les Ecrins » et les nouveaux logements prévus dans le cadre dudit projet de

construction. Cette autorisation de passage devra figurer dans les actes VEFA et le règlement de la future copropriété qui sera constituée sur l'emprise du projet.

- Quant à la création d'une nouvelle aire incluant un Point d'Apports Volontaires il y a lieu de préciser que celle-ci desservira deux copropriétés riveraines en plus des logements à venir qui seront créés sur le foncier objet des présentes. Elle sera réalisée, sous maîtrise d'ouvrage publique, en dehors de l'emprise du projet immobilier sur des parcelles non déterminées à ce jour.

Quant aux conditions suspensives, d'ajouter :

- Quant à la servitude de passage grevant la parcelle cadastrée section B n°1478 au profit de la résidence de la « Tourmaline », il conviendra de la déplacer pour qu'elle soit en concordance avec la réalité d'usage. Si cette solution qui requiert l'accord de la copropriété de la Tourmaline, n'est pas possible, il sera procédé à un redécoupage d'une partie de la parcelle B1478 destinée à être cédée à AAC, en isolant la partie grevée de la servitude dans une parcelle indépendante qui reste propriété de la commune. Cette parcelle grevée reste propriété de la commune et n'est cédée à AAC que la partie non grevée. Sera ensuite mise en place une servitude de cour commune avec AAC sur cette partie isolée et grevée de servitude.

Monsieur le Maire propose au conseil municipal de l'autoriser à signer la promesse de vente avec le promoteur AAC concernant la vente du terrain nu à bâtir « au Verré » dont le projet sera rédigé par le notaire de l'opération sur les bases ci-dessus exposées.

Le Conseil Municipal, avec 13 voix POUR et 11 voix CONTRE (Claire SOURISSE, Sandra REAL-LEFAY, Christelle MARSAN, José DEHEDIN, Philippe DOMBRAT, Alain GROSS, Pierre GILIBERT, Christine TROLLIET, Marcel PIGNAL-JACQUARD, Jérôme HASSAN, Yannick LE BOURBOUACH),

DECIDE

-D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer la promesse de vente avec le promoteur AAC concernant la vente du terrain nu à bâtir « au Verré » dont le projet sera rédigé par le notaire de l'opération sur les bases ci-dessus exposées.

Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,

Olivier JACQUIER



Le secrétaire,

Alain GROSS

