



Ville d'Aix-les-Bains

## SEANCE PUBLIQUE DU CONSEIL MUNICIPAL

DU VENDREDI 4 MAI 2018

Délibération N° 40 / 2018

### L'AN DEUX MILLE DIX HUIT LE QUATRE MAI A DOUZE HEURES

Le conseil municipal de la ville d'AIX LES BAINS, dûment convoqué le 25 avril 2018, s'est réuni publiquement en session ordinaire, salon de l'hôtel de ville, sous la présidence de **Dominique DORD, Maire.**

#### **ETAIENT PRESENTS**

Dominique DORD, Marina FERRARI, Georges BUISSON, Isabelle MOREAUX-JOUANNET, Michel FRUGIER, Corinne CASANOVA, Thibaut GUIGUE, Evelyne FORNER, Christiane MOLLAR, Claudie FRAYSSE, Jean-Claude CAGNON, Jean-Marc VIAL, Hadji HALIFA, Jérôme DARVEY, Nicolas VAIRYO, Soukaïna BOUHNİK, Nicolas POILLEUX, Nathalie REYMOND, Serge GATHIER, André GIMENEZ, et Dominique FIE.

#### **ETAIENT EXCUSES**

Renaud BERETTI (ayant donné pouvoir pour la séance à Dominique DORD), Pascal PELLER (ayant donné pouvoir pour la séance à Michel FRUGIER), Marie-Pierre MONTORO-SADOUX (ayant donné pouvoir pour la séance à Thibaut GUIGUE), Nathalie MURGUET (ayant donné pouvoir pour la séance à Georges BUISSON), Joaquim TORRES (ayant donné pouvoir pour la séance à Nicolas VAIRYO), Aurore MARGAILLAN (ayant donné pouvoir pour la séance à Isabelle MOREAUX-JOUANNET), Marie-Alix BOURBIAUX, Lucie DAL PALU (ayant donné pouvoir pour la séance à Soukaïna BOUHNİK), Christèle ANCIAUX (ayant donné pouvoir pour la séance à Nathalie REYMOND), Lorène MODICA (ayant donné pouvoir pour la séance à Nicolas POILLEUX), Raynald VIAL (ayant donné pouvoir pour la séance à Marina FERRARI), Véronique DRAPEAU, Fatima BRUNETTI (ayant donné pouvoir pour la séance à André GIMENEZ) et Fabrice MAUCCI (ayant donné pouvoir pour la séance à Dominique FIE).

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Nicolas POILLEUX.

#### **40. Désaffectation à effet différé des locaux sis dans les anciens thermes et occupés par des services**

Afin de permettre la réalisation de la cession du bâtiment des anciens thermes, prévue dans la promesse unilatérale de vente passée le 22.07.2016 entre la Commune d'Aix-les-Bains et le Groupement SAS développement – BOUYGUES Immobilier, il est nécessaire de désaffecter en tant que de besoin les locaux occupés par les services suivants :

- accueil de l'Office du tourisme d'une surface de 120 m2 au rez de chaussée aile sud,
- accueil Mission Locale Jeunes d'une surface de 52 m2 au rez de chaussée aile nord
- Mission habitat d'une surface de 20 m2 au rez de chaussée aile nord
- guichet unique AIX'PASS d'une surface de 60 m2, au rez de chaussée aile sud

B.P.348 - 73103 AIX-LES-BAINS Cedex

Téléphone: 04.79.35.79.00 / 04.79.35.07.95 - Télécopie: 04.79.35.79.01 / 04.79.35.79.02

Courriel: [mairie@aixlesbains.fr](mailto:mairie@aixlesbains.fr)

- un gymnase d'une surface de 620 m<sup>2</sup> située au rez de chaussée Aile Sud
- locaux occupés par l'accueil de jour pédopsychiatrique du Centre Hospitalier de Bassens, d'une surface de 754 m<sup>2</sup> situés au 4<sup>e</sup> étage du bâtiment.

Cette désaffectation prendra effet au plus tard le 30.06.2020. Elle sera constatée par acte d'huissier.

D'ores et déjà la ville dispose des engagements suivants :

- Courrier du CHS en date du 25 avril 2018
- Mission Locale Jeunes : un bail a été signé par la MLJ pour des nouveaux locaux rue DAVAT. Cette dernière quittera les thermes au mois de juin 2018.
- Courrier de l'OTI en date du 25 avril 2018

Les services occupant précédemment les locaux désaffectés, seront transférés dans des locaux aménagés sur le territoire communal.

Il est donc proposé au Conseil municipal de délibérer ainsi qu'il suit :

*Vu le code général des collectivités territoriales,*

*Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L 2141-2 modifié par l'ordonnance du 19 avril 2017 permettant la désaffectation et le déclassement du domaine public par anticipation,*

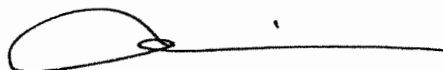
*Vu le plan joint en annexe permettant de situer dans le bâtiment, les locaux qui seront désaffectés pour une surface totale de 1626 m<sup>2</sup>,*

**Le conseil municipal, après en avoir débattu, à la majorité avec 29 voix POUR et 4 voix CONTRE (André GIMENEZ pouvoir de Fatiha BRUNETTI et Dominique FIE pouvoir de Fabrice MAUCCI) :**

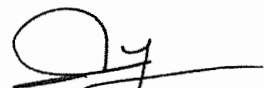
- Décide de désaffecter les locaux suivants :
  - accueil de l'Office du tourisme,
  - accueil Mission Locale Jeunes,
  - guichet unique AIX'PASS,
  - Mission habitat,
  - Gymnase aile sud,
  - locaux occupés par l'accueil de jour pédopsychiatrique du Centre Hospitalier de Bassens, sis sur la parcelle CD31 pour une surface totale de 1626 m<sup>2</sup>, située Place Maurice Mollard, désaffectation qui aura lieu au plus tard le 30.06.2020.
- Prévoit de transférer les services listés ci-avant, dans des locaux aménagés sur le territoire communal
- Charge le Maire ou son représentant, d'accomplir plus généralement toutes les formalités nécessaires à l'aboutissement de cette désaffectation et du transfert des services mentionnés dans de nouveaux locaux.

**POUR EXTRAIT CONFORME**

**Dominique DORD**  
Maire d'Aix-les-Bains



« Le Maire certifie le caractère  
exécutoire du présent acte à la  
date du ...du 05.2018.»



Par délégation du maire,  
Gilles MOCELLIN  
Directeur général adjoint

Transmis le : 04.05.2018

Affiché le : 04.05.2018

## Accusé de réception d'un acte en préfecture

Objet de l'acte : Délibération N° 40 - Désaffectation à effet différé des locaux sis dans les anciens thermes et occupés par des services

.....  
Date de décision: 04/05/2018

Date de réception de l'accusé 04/05/2018  
de réception :

.....  
Numéro de l'acte : 04052018\_40

Identifiant unique de l'acte : 073-217300086-20180504-04052018\_40-DE

.....  
Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 3 .5 .1

Domaine et patrimoine

Autres actes de gestion du domaine public

Classement, déclassement, désaffectation

Date de la version de la 19/04/2017

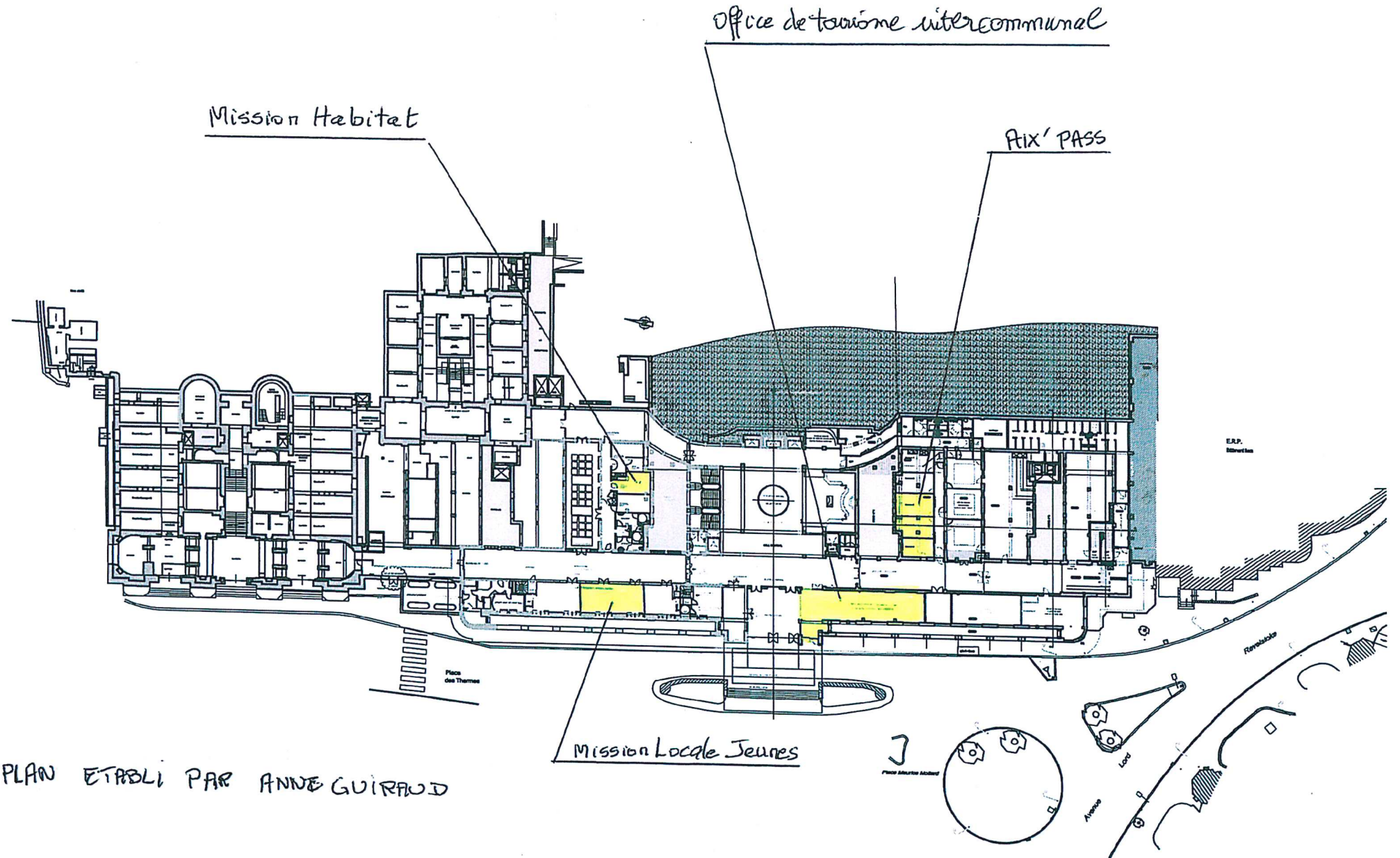
classification :

.....  
Nom du fichier : 40. Désaffectation des locaux.docx ( 99\_DE-  
073-217300086-20180504-04052018\_40-DE-1-1\_1.pdf )

Annexe : ANNEXE etude d'impact en vue d'un déclassement par anticipation.pdf ( 99\_AU-073-217300086-20180504-04052018\_40-DE-1-1\_2.pdf )  
ETUCE IMPACT

Annexe : Annexe Plans RDC R1 R4 locaux désaffectés.pdf ( 99\_AU-  
073-217300086-20180504-04052018\_40-DE-1-1\_3.pdf )  
PLAN

# REZ DE CHAUSSEE

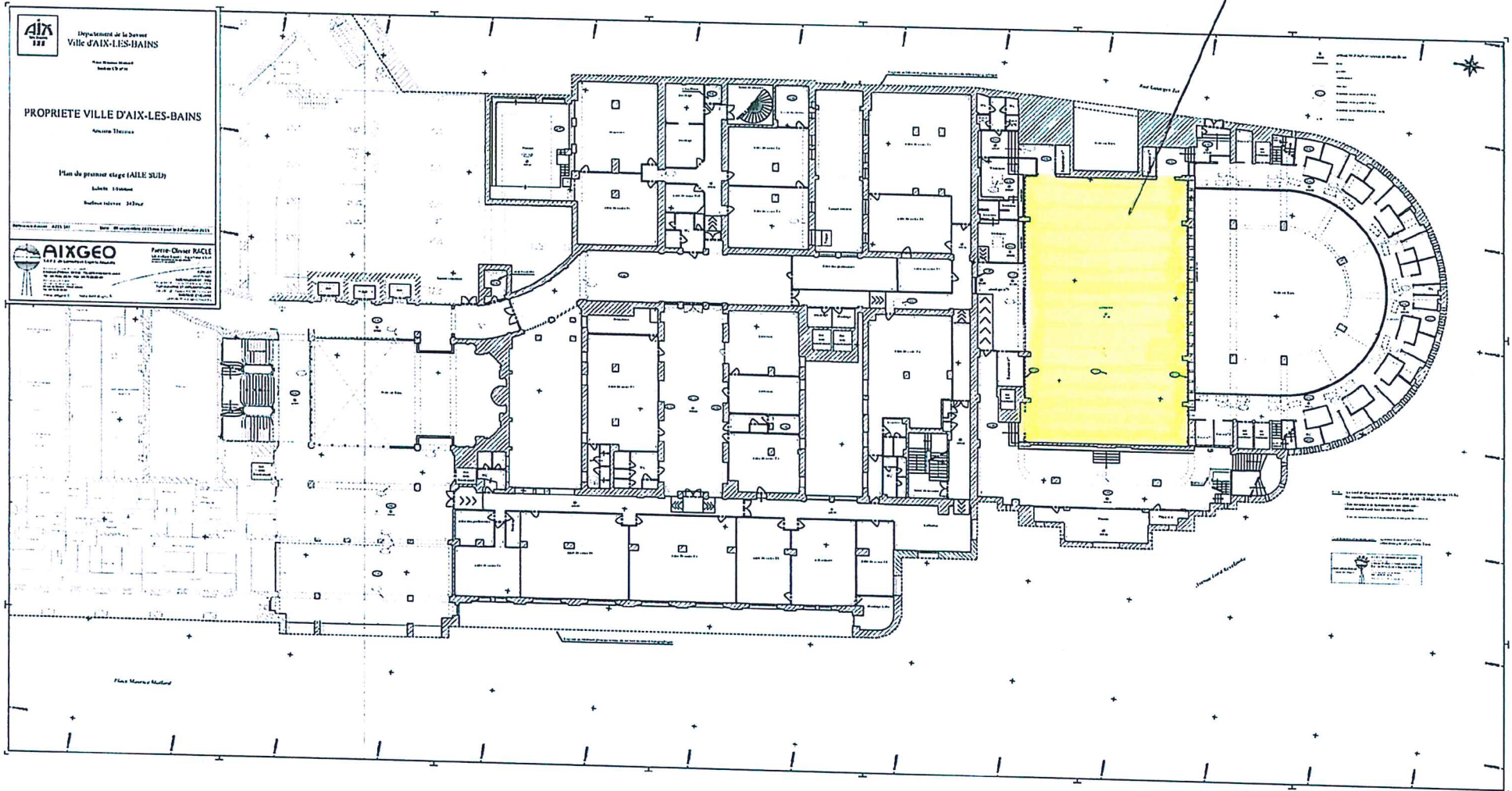


PLAN ETABLI PAR ANNE GUIRAUD

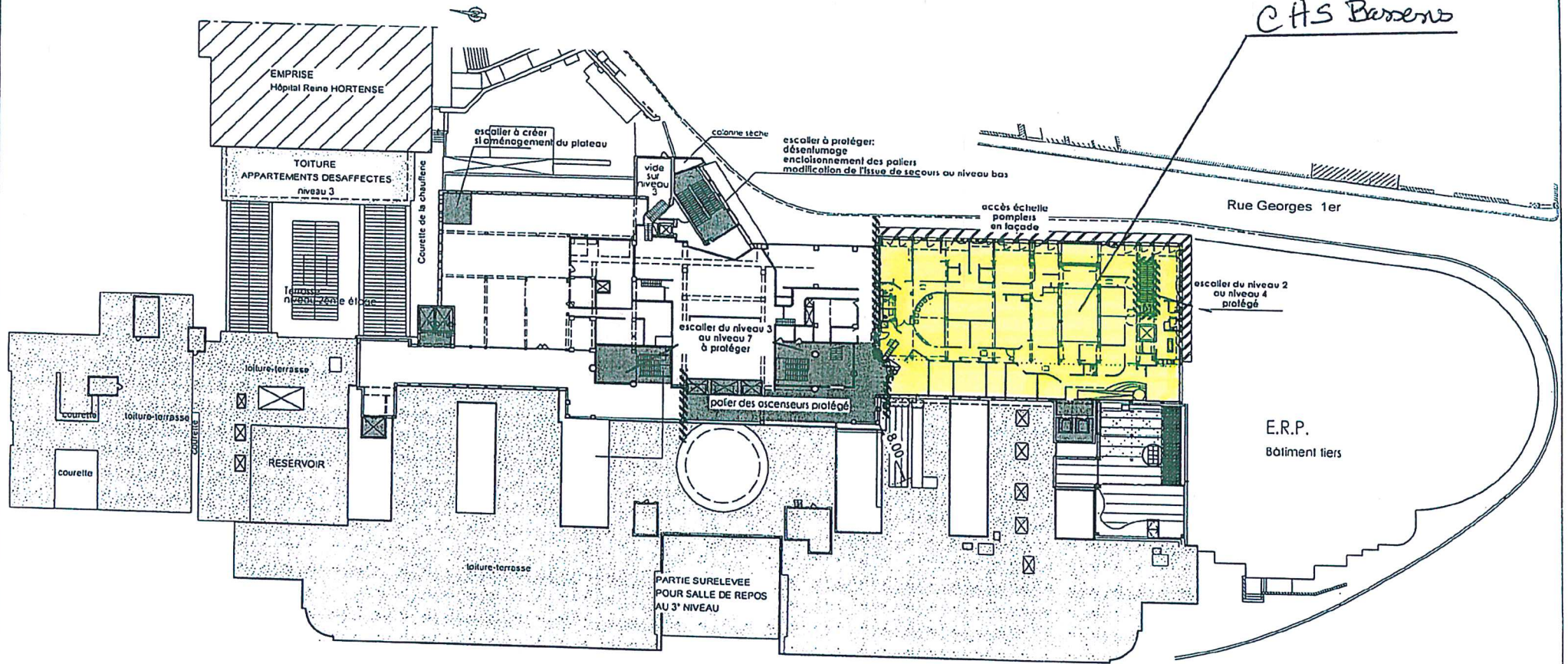


R+1

Gymnase



R+4



CHS Bassens

Rue Georges 1er

E.R.P.  
Bâtiment tiers

□ CHS de la Savoie

niveau 4

Plan établi par Anne GUIRAUD





## **Bâtiment des anciens thermes d'Aix-les-Bains**

Procédure de désaffectation à effet différé

En vue de la cession du bâtiment des anciens thermes

Article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques

### **ETUDE D'IMPACT PLURIANNUELLE**

#### **I – Le projet**

Le dossier présenté s'inscrit dans le cadre d'une requalification urbaine de centre-ville portant sur la réhabilitation globale des anciens bâtiments thermaux de la Commune d'Aix les Bains.

Ces bâtiments qui ont été le siège de l'activité thermale d'Aix avec des pointes de fréquentation allant jusqu'à 50.000 curistes à l'année résultent d'un cumul d'extensions réalisées sur plusieurs siècles (bâtiments Pellegrini, Les Princes, Revel, Foray, Petriaux...) et ont accompagné la montée en charge de l'activité thermale jusqu'à la livraison en 2005 d'un nouvel espace de soin : les thermes Chevalley construits sur les hauteurs de la ville, en amont de ces bâtiments.

La privatisation par l'État de l'activité thermale intervenue en 2010 a précipité d'une part la désaffectation des anciens bâtiments qui, depuis cette date, ne font plus l'objet d'une exploitation thermale et d'autre part la dégradation rapide des locaux inoccupés.

Dans la foulée de cette privatisation, l'État a finalement choisi de céder à la Commune, en mars 2012, ces anciens bâtiments. Ils ont un caractère clairement exceptionnel tant par leur dimension (50.000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) que par leur valeur patrimoniale et leur caractère central dans la ville.

Après une première consultation infructueuse assurée sous la forme d'un appel à manifestation d'intérêt européen, la Commune a été approchée par un groupement privé composé à parité 50/50 de SAS Développement et de Bouygues Immobilier. C'est ce Groupement qui a finalement été retenu par la Commune pour assurer une opération complète de revitalisation du bâtiment.

Aussi, une délibération du Conseil municipal du 30 juin 2016 a délibéré en faveur d'une vente des bâtiments au groupement afin de réaliser une *opération mixte* composé de surfaces commerciales, d'espaces de services et de logements dont une résidence service pour personnes âgées.

Il est aujourd'hui prévu de compléter cette délibération par une délibération décidant la *désaffectation* du bâtiment et son *déclassement*. Cette décision de désaffectation est un acte préalable indispensable à la réitération de l'acte authentique à venir.

## **II – Le cadre légal**

S'agissant d'un bâtiment hébergeant des services (services administratifs, gymnase, Mission habitat et Mission Locale, CHS de Bassens, Office du Tourisme) il est proposé de recourir à une procédure de désaffectation à effet différé. Il n'est en effet pas envisageable de désaffecter ce bâtiment aujourd'hui alors même que le début des travaux qui le concernent est fixé au mieux à l'automne 2020.

Cette procédure de désaffectation à effet différé est ouverte depuis peu du fait de l'application de l'article 35 de la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques et enfin celles de l'article L2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Ces textes permettent à la Commune de pouvoir désaffecter à effet différé puis de déclasser ce bâtiment (et de finaliser la cession de celui-ci) sans que la désaffectation matérielle et concrète de celui-ci n'intervienne immédiatement.

## **III – L'obligation d'une étude d'impact**

S'agissant d'une opération dérogatoire au droit commun (la désaffectation concrète du bien prend effet de façon courante avant le déclassement), l'article L2141-2 évoqué ci-dessus oblige la collectivité à présenter « une étude d'impact pluriannuelle » qui doit permettre au Conseil municipal de se prononcer sur le projet de cession en tenant compte de l'éventuel aléa d'une hypothèse de non-désaffectation.

Il ressort ainsi des travaux parlementaires ayant accompagné la définition de cette étude que « *l'étude d'impact pluriannuelle permet de mettre en perspective, à court et moyen termes, l'ensemble des avantages et éventuels inconvénients liés à l'opération envisagée. Cette insertion apporte des garanties sur la faisabilité du projet tout en permettant à l'organe délibérant de se prononcer au regard de l'impact sur les finances de la collectivité* » (assemblée nationale, travaux parlementaires, déclassement anticipé -n°368-25 avril 2016).

## **IV – Les inconvénients éventuels de l'opération de cession du bâtiment des anciens thermes avec désaffectation à effet différé**

Les inconvénients d'une procédure de ce type résident principalement dans le risque de la résolution (annulation) de la vente dans le cas où la Commune ne parvenait pas à désaffecter le bâtiment de ses services dans les six ans suivant l'acte prononçant le déclassement.



Dans cette hypothèse en effet, la Commune redeviendrait alors propriétaire du bâtiment mais devrait s'acquitter d'une indemnité «résolutoire» au profit du Groupement correspondant à l'ensemble des dépenses engagées par lui à compter de la réitération de l'acte de vente.

Cette indemnité est aujourd'hui estimée à environ 3 Millions d'euros. Conformément aux règles de la comptabilité publique, elle sera provisionnée sur les comptes de la Commune d'ici 2020 et pourra être payée au Groupement sur justificatif des frais qu'il a engagé dans l'hypothèse où le bâtiment n'était pas désaffecté à une date fixée au 31/06/2020. Cette date correspond au début des travaux prévus par le Groupement dans le bâtiment.

Cette exposition de la commune à un risque d'avoir à payer une indemnité résolutoire a toutefois été en grande partie neutralisée par les initiatives de la commune en termes de libération de l'immeuble par les services qui l'occupent.

D'ores et déjà le CHS de Bassens, l'OTI et la MLJ ont formalisé par courrier leur volonté de quitter le bâtiment au plus tard le 30 juin 2020. S'agissant des services municipaux la Commune dispose d'un patrimoine suffisant pour envisager le relogement de ces derniers dans des délais compatibles avec la réalisation de l'opération dans les délais évoqués ci-dessus.

A noter pour information que la Commune ne s'engage pas, via cette clause résolutoire, sur l'école Peyrefitte, école privée dont le Groupement devra se charger du relogement. Des négociations sont en cours de finalisation entre les deux parties. A l'identique pour la Société des Thermes Nationaux d'Aix- les- Bains, entreprise privée qui s'est néanmoins engagée par protocole transactionnel signé avec la Commune à quitter les lieux au plus tard le 30 juin 2019.

Il semble en conclusion que le risque financier encouru par la Commune soit très limité.

#### **V – Les avantages du recours à la désaffectation anticipée**

Le recours à cette procédure va rendre définitivement possible la cession au Groupement du bâtiment (recette de cession de 1.2 M€) et le début des travaux de ce programme majeur et structurant pour le cœur de la ville d'Aix les Bains.

A ce titre, il est prévu, dès 2020, la livraison d'un espace de parking de plus de 200 places avant la réhabilitation intégrale du bâtiment qui, elle, s'étalera, à compter de cette date, sur plusieurs années.

En conclusion, il apparaît clairement que le recours à cette procédure marque un intérêt indéniable en permettant de libérer progressivement le bâtiment tout en permettant à l'opération d'aménagement de débuter.



Ville d'Aix-les-Bains

## SEANCE PUBLIQUE DU CONSEIL MUNICIPAL

DU VENDREDI 4 MAI 2018

Délibération N° 41 / 2018

### **L'AN DEUX MILLE DIX HUIT LE QUATRE MAI A DOUZE HEURES**

Le conseil municipal de la ville d'AIX LES BAINS, dûment convoqué le 25 avril 2018, s'est réuni publiquement en session ordinaire, salon de l'hôtel de ville, sous la présidence de **Dominique DORD, Maire**.

#### **ETAIENT PRESENTS**

Dominique DORD, Marina FERRARI, Georges BUISSON, Isabelle MOREAUX-JOUANNET, Michel FRUGIER, Corinne CASANOVA, Thibaut GUIGUE, Evelyne FORNER, Christiane MOLLAR, Claudie FRAYSSE, Jean-Claude CAGNON, Jean-Marc VIAL, Hadji HALIFA, Jérôme DARVEY, Nicolas VAIRYO, Soukaïna BOUHNİK, Nicolas POILLEUX, Nathalie REYMOND, Serge GATHIER, André GIMENEZ, et Dominique FIE.

#### **ETAIENT EXCUSES**

Renaud BERETTI (ayant donné pouvoir pour la séance à Dominique DORD), Pascal PELLER (ayant donné pouvoir pour la séance à Michel FRUGIER), Marie-Pierre MONTORO-SADOUX (ayant donné pouvoir pour la séance à Thibaut GUIGUE), Nathalie MURGUET (ayant donné pouvoir pour la séance à Georges BUISSON), Joaquim TORRES (ayant donné pouvoir pour la séance à Nicolas VAIRYO), Aurore MARGAILLAN (ayant donné pouvoir pour la séance à Isabelle MOREAUX-JOUANNET), Marie-Alix BOURBIAUX, Lucie DAL PALU (ayant donné pouvoir pour la séance à Soukaïna BOUHNİK), Christèle ANCIAUX (ayant donné pouvoir pour la séance à Nathalie REYMOND), Lorène MODICA (ayant donné pouvoir pour la séance à Nicolas POILLEUX), Raynald VIAL (ayant donné pouvoir pour la séance à Marina FERRARI), Véronique DRAPEAU, Fatih BRUNETTI (ayant donné pouvoir pour la séance à André GIMENEZ) et Fabrice MAUCCI (ayant donné pouvoir pour la séance à Dominique FIE).

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Nicolas POILLEUX.

#### **41. Déclassement du domaine public**

Marina FERRARI, rapporteur fait l'exposé suivant :

Par délibération du 4 mai 2018, exécutoire, le Conseil Municipal a décidé de désaffecter les locaux suivants situés dans les anciens thermes :

- accueil de l'Office du tourisme d'une surface de 120 m<sup>2</sup>,
- accueil Mission Locale Jeunes d'une surface de 52 m<sup>2</sup>,
- guichet unique AIX'PASS d'une surface de 60 m<sup>2</sup>,
- Mission habitat d'une surface de 20 m<sup>2</sup>,
- gymnase aile Sud d'une surface de 620 m<sup>2</sup>,
- locaux occupés par l'accueil de jour pédopsychiatrique du Centre Hospitalier de Bassens (CHS), d'une surface de 754 m<sup>2</sup>.

B.P.348 - 73103 AIX-LES-BAINS Cedex

Téléphone: 04.79.35.79.00 / 04.79.35.07.95 - Télécopie: 04.79.35.79.01 / 04.79.35.79.02

Courriel: [mairie@aixlesbains.fr](mailto:mairie@aixlesbains.fr)

La désaffectation des locaux prendra effet au plus tard le 30.06.2020. Elle sera constatée par acte d'huissier. Conformément aux dispositions de l'article L2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), le déclassement « peut être prononcé dès que la désaffectation a été décidée ».

Par conséquent, il est proposé au Conseil municipal d'approuver le déclassement du domaine public communal des locaux désignés ci-avant pour une contenance de 1626 m<sup>2</sup> ce qui par voie de conséquence entraîne leur incorporation au domaine privé de la Commune en application de l'article L 2141-2 du CGPPP.

Le déclassement désigné ci-avant est soumis, par l'article visé ci-dessus, à une étude d'impact jointe en annexe conforme aux prévisions de l'article L2141-2 alinéa 2 du CGPPP.

A ce sujet, l'acte de vente comportera une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente en cas de non désaffectation des locaux au 30.06.2020. Cette clause fixera le montant de la pénalité à payer par la Commune. Cette pénalité, estimée à 3 M€ (estimation de l'ensemble des dépenses engagées par le groupement de 2018 à 2020), devra faire l'objet d'une provision semi-budgétaire selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales (CGCT).

Vu le CGCT,

Vu le CGPPP et notamment les articles L2141-1 et L2141-2,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 4 mai 2018 décidant de la désaffectation à effet différé des dits locaux,

Vu le plan joint en annexe permettant de situer les locaux déclassés,

Vu l'étude d'impact jointe,

Considérant la désaffectation des locaux décidés à effet au plus tard du 30 juin 2020,

**Le conseil municipal, après en avoir débattu, à la majorité avec 29 voix POUR, 2 ABSTENTIONS (André GIMENEZ pouvoir de Fatiha BRUNETTI) et 2 voix CONTRE (Dominique FIE pouvoir de Fabrice MAUCCI) :**

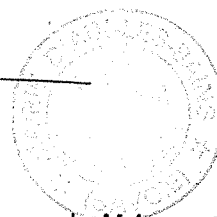
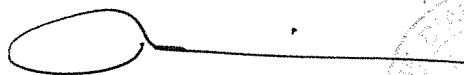
- Approuve les termes de l'étude d'impact annexée à la présente délibération,
- Décide de déclasser du domaine public communal les locaux suivants :
  - o accueil de l'Office du tourisme,
  - o accueil Mission Locale Jeunes,
  - o guichet unique AIX'PASS,
  - o Mission habitat,
  - o Gymnase aile sud,
  - o locaux occupés par l'accueil de jour pédopsychiatrique du CHS, sis sur la parcelle CD 31 pour une surface totale de 1626 m<sup>2</sup>, située Place Maurice Mollard
- Prend acte par voie de conséquence de l'incorporation des dépendances susvisées dans le domaine privé de la Commune,
- Prévoit que l'acte de vente comportera une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente et le montant de la pénalité correspondante ainsi que les conditions de libération de l'immeuble par le service public,



- Prévoit qu'une provision semi-budgétaire de 3 M€ sera portée au budget principal de la Commune répartie de 2018 à 2020,
- Charge le Maire ou son représentant, d'accomplir plus généralement toutes les formalités nécessaires à l'aboutissement de ce déclassement.

**POUR EXTRAIT CONFORME**

**Dominique DORD  
Maire d'Aix-les-Bains**



Le Maire certifie le caractère  
écrit du présent acte à la  
date du 06.05.2018

Transmis le : 06.05.2018  
Affiché le : 06.05.2018



Par délégation du maire,  
Gilles MOCELLIN  
Directeur général adjoint

Accusé de réception d'un acte en préfecture

Objet de l'acte : Délibération 41 - Déclassement du domaine public

.....  
Date de décision: 04/05/2018

Date de réception de l'accusé 04/05/2018

de réception :

.....  
Numéro de l'acte : 04052018\_41

Identifiant unique de l'acte : 073-217300086-20180504-04052018\_41-DE

.....  
Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 3 .5 .1

Domaine et patrimoine

Autres actes de gestion du domaine public

Classement, déclassement, désaffectation

Date de la version de la 19/04/2017

classification :

.....  
Nom du fichier : 41. Déclassement.docx ( 99\_DE-

073-217300086-20180504-04052018\_41-DE-1-1\_1.pdf )

Annexe : ANNEXE etude d'impact en vue d'un déclassement par anticipation.pdf (

99\_AU-073-217300086-20180504-04052018\_41-DE-1-1\_2.pdf )

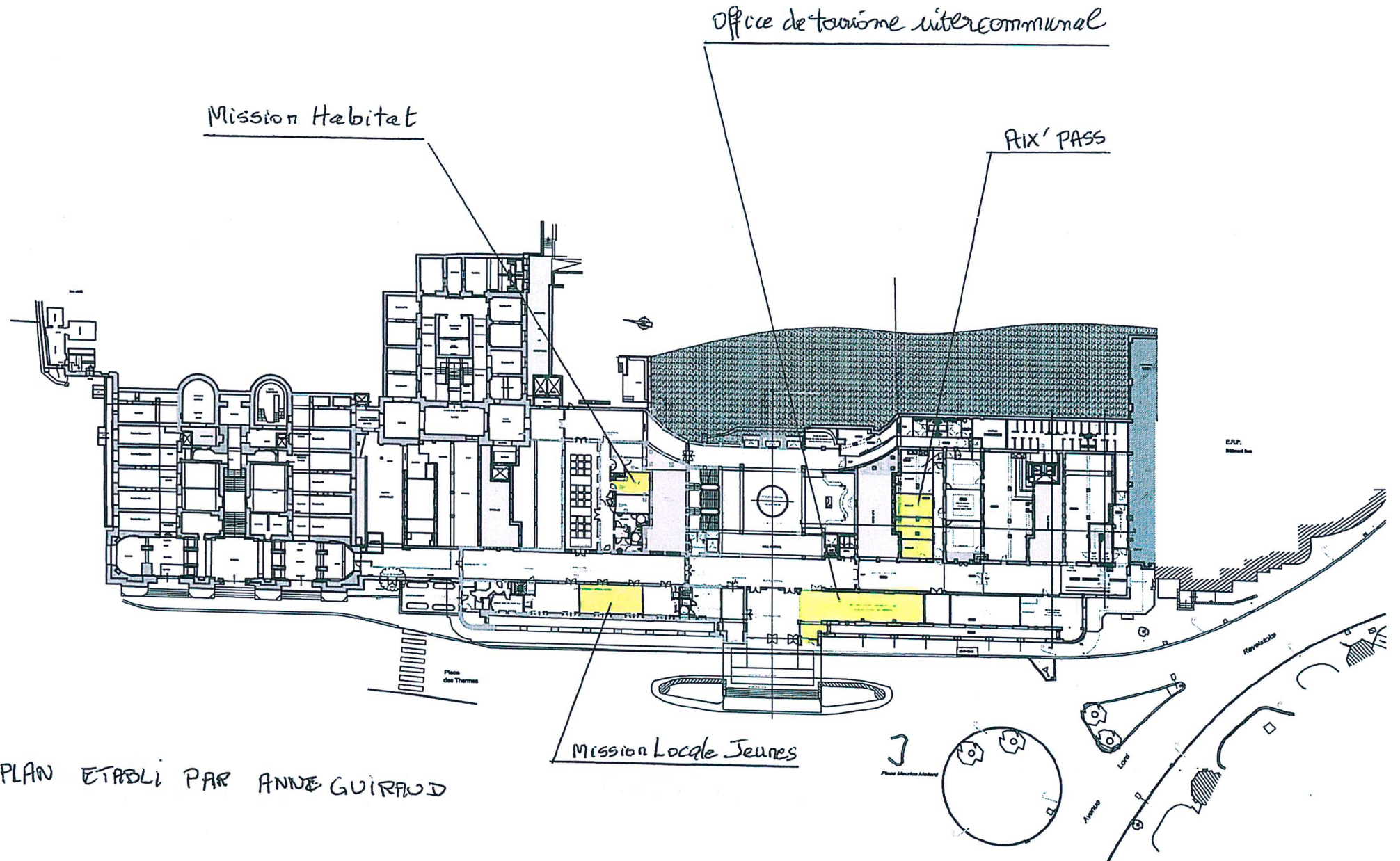
ETUDE IMPACT

Annexe : Annexe Plans RDC R1 R4 locaux désaffectés.pdf ( 99\_AU-

073-217300086-20180504-04052018\_41-DE-1-1\_3.pdf )

PLAN

# REZ DE CHAUSSEE

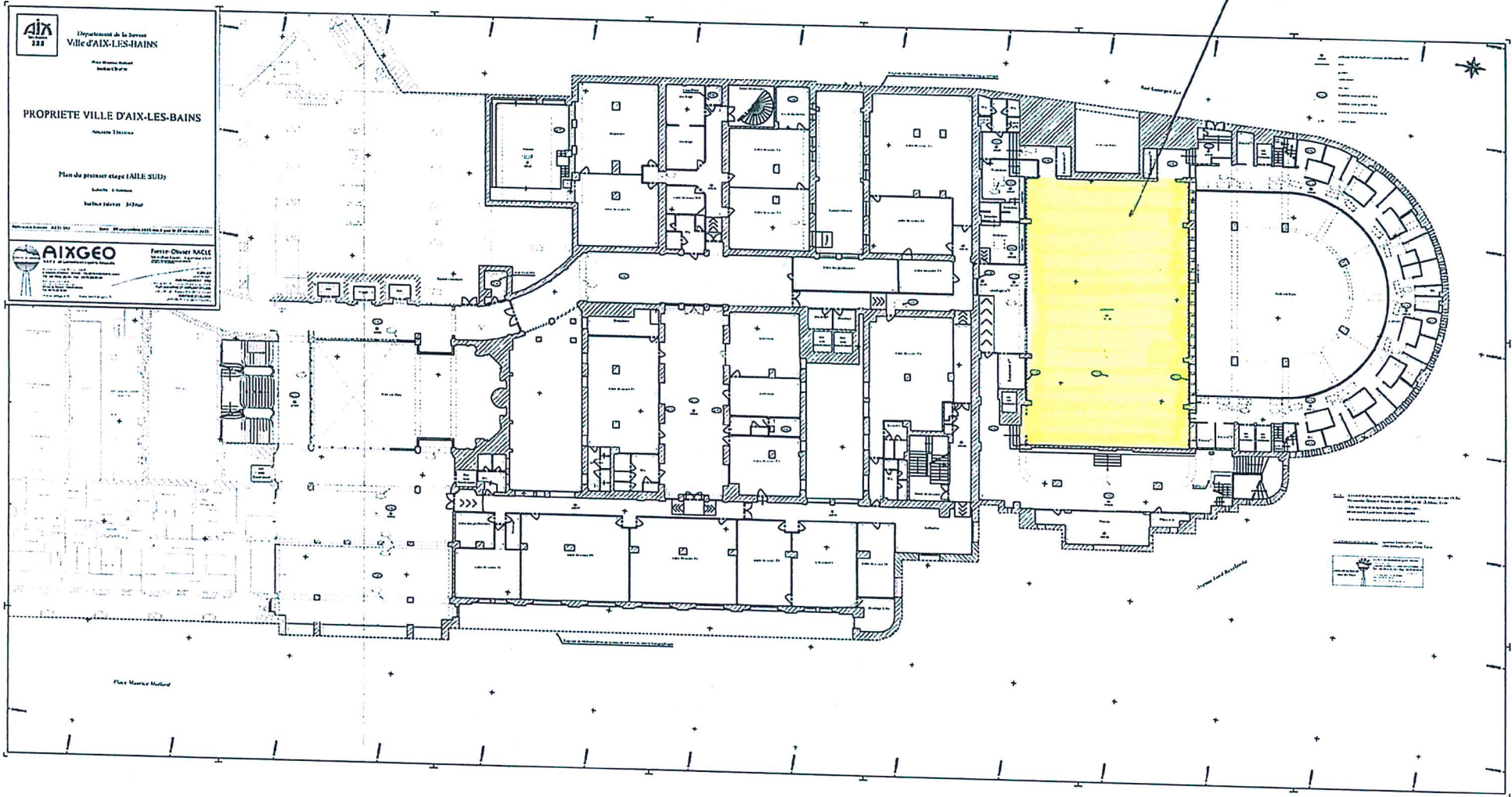


PLAN ETABLI PAR ANNE GUIRAUD

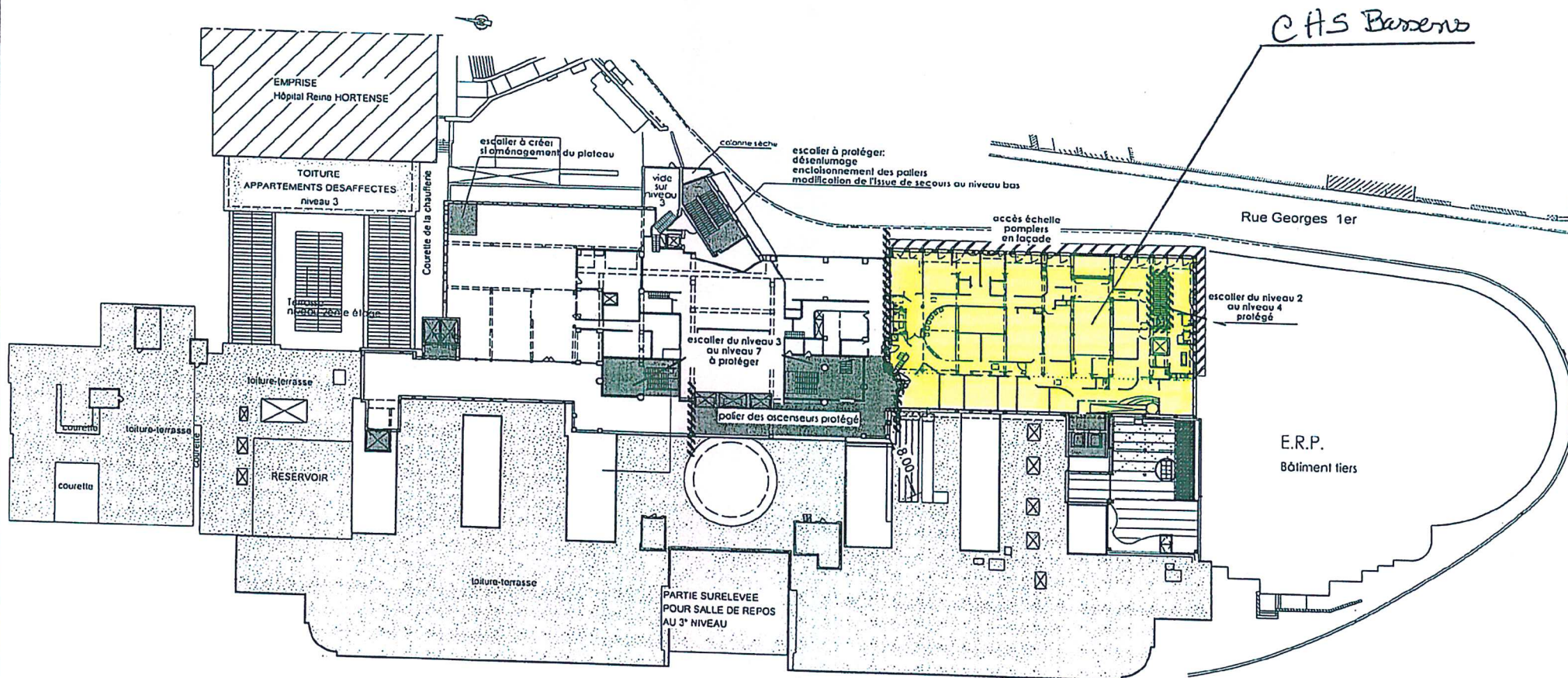


R+1

Gymnase



R+4



CHS Barresno

CHS de la Savoie

niveau 4

Plan établi par Anne GUIRAUD





## **Bâtiment des anciens thermes d'Aix-les-Bains**

Procédure de désaffectation à effet différé

En vue de la cession du bâtiment des anciens thermes

Article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques

### **ETUDE D'IMPACT PLURIANNUELLE**

#### **I – Le projet**

Le dossier présenté s'inscrit dans le cadre d'une requalification urbaine de centre-ville portant sur la réhabilitation globale des anciens bâtiments thermaux de la Commune d'Aix les Bains.

Ces bâtiments qui ont été le siège de l'activité thermique d'Aix avec des pointes de fréquentation allant jusqu'à 50.000 curistes à l'année résultent d'un cumul d'extensions réalisées sur plusieurs siècles (bâtiments Pellegrini, Les Princes, Revel, Foray, Petriaux...) et ont accompagné la montée en charge de l'activité thermique jusqu'à la livraison en 2005 d'un nouvel espace de soin : les thermes Chevalley construits sur les hauteurs de la ville, en amont de ces bâtiments.

La privatisation par l'État de l'activité thermique intervenue en 2010 a précipité d'une part la désaffectation des anciens bâtiments qui, depuis cette date, ne font plus l'objet d'une exploitation thermique et d'autre part la dégradation rapide des locaux inoccupés.

Dans la foulée de cette privatisation, l'État a finalement choisi de céder à la Commune, en mars 2012, ces anciens bâtiments. Ils ont un caractère clairement exceptionnel tant par leur dimension (50.000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) que par leur valeur patrimoniale et leur caractère central dans la ville.

Après une première consultation infructueuse assurée sous la forme d'un appel à manifestation d'intérêt européen, la Commune a été approchée par un groupement privé composé à parité 50/50 de SAS Développement et de Bouygues Immobilier. C'est ce Groupement qui a finalement été retenu par la Commune pour assurer une opération complète de revitalisation du bâtiment.

Aussi, une délibération du Conseil municipal du 30 juin 2016 a délibéré en faveur d'une vente des bâtiments au groupement afin de réaliser une *opération mixte* composé de surfaces commerciales, d'espaces de services et de logements dont une résidence service pour personnes âgées.



Il est aujourd'hui prévu de compléter cette délibération par une délibération décidant la *désaffectation* du bâtiment et son *déclassement*. Cette décision de désaffectation est un acte préalable indispensable à la réitération de l'acte authentique à venir.

## **II – Le cadre légal**

S'agissant d'un bâtiment hébergeant des services (services administratifs, gymnase, Mission habitat et Mission Locale, CHS de Bassens, Office du Tourisme) il est proposé de recourir à une procédure de désaffectation à effet différé. Il n'est en effet pas envisageable de désaffecter ce bâtiment aujourd'hui alors même que le début des travaux qui le concernent est fixé au mieux à l'automne 2020.

Cette procédure de désaffectation à effet différé est ouverte depuis peu du fait de l'application de l'article 35 de la loi n°2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques et enfin celles de l'article L2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Ces textes permettent à la Commune de pouvoir désaffecter à effet différé puis de déclasser ce bâtiment (et de finaliser la cession de celui-ci) sans que la désaffectation matérielle et concrète de celui-ci n'intervienne immédiatement.

## **III – L'obligation d'une étude d'impact**

S'agissant d'une opération dérogatoire au droit commun (la désaffectation concrète du bien prend effet de façon courante avant le déclassement), l'article L2141-2 évoqué ci-dessus oblige la collectivité à présenter « une étude d'impact pluriannuelle » qui doit permettre au Conseil municipal de se prononcer sur le projet de cession en tenant compte de l'éventuel aléa d'une hypothèse de non-désaffectation.

Il ressort ainsi des travaux parlementaires ayant accompagné la définition de cette étude que *« l'étude d'impact pluriannuelle permet de mettre en perspective, à court et moyen termes, l'ensemble des avantages et éventuels inconvénients liés à l'opération envisagée. Cette insertion apporte des garanties sur la faisabilité du projet tout en permettant à l'organe délibérant de se prononcer au regard de l'impact sur les finances de la collectivité »* (assemblée nationale, travaux parlementaires, déclassement anticipé -n°368-25 avril 2016).

## **IV – Les inconvénients éventuels de l'opération de cession du bâtiment des anciens thermes avec désaffectation à effet différé**

Les inconvénients d'une procédure de ce type résident principalement dans le risque de la résolution (annulation) de la vente dans le cas où la Commune ne parvenait pas à désaffecter le bâtiment de ses services dans les six ans suivant l'acte prononçant le déclassement.

Dans cette hypothèse en effet, la Commune redeviendrait alors propriétaire du bâtiment mais devrait s'acquitter d'une indemnité « résolutoire » au profit du Groupement correspondant à l'ensemble des dépenses engagées par lui à compter de la réitération de l'acte de vente.

Cette indemnité est aujourd'hui estimée à environ 3 Millions d'euros. Conformément aux règles de la comptabilité publique, elle sera provisionnée sur les comptes de la Commune d'ici 2020 et pourra être payée au Groupement sur justificatif des frais qu'il a engagé dans l'hypothèse où le bâtiment n'était pas désaffecté à une date fixée au 31/06/2020. Cette date correspond au début des travaux prévus par le Groupement dans le bâtiment.

Cette exposition de la commune à un risque d'avoir à payer une indemnité résolutoire a toutefois été en grande partie neutralisée par les initiatives de la commune en termes de libération de l'immeuble par les services qui l'occupent.

D'ores et déjà le CHS de Bassens, l'OTI et la MLJ ont formalisé par courrier leur volonté de quitter le bâtiment au plus tard le 30 juin 2020. S'agissant des services municipaux la Commune dispose d'un patrimoine suffisant pour envisager le relogement de ces derniers dans des délais compatibles avec la réalisation de l'opération dans les délais évoqués ci-dessus.

A noter pour information que la Commune ne s'engage pas, via cette clause résolutoire, sur l'école Peyrefitte, école privée dont le Groupement devra se charger du relogement. Des négociations sont en cours de finalisation entre les deux parties. A l'identique pour la Société des Thermes Nationaux d'Aix- les- Bains, entreprise privée qui s'est néanmoins engagée par protocole transactionnel signé avec la Commune à quitter les lieux au plus tard le 30 juin 2019.

Il semble en conclusion que le risque financier encouru par la Commune soit très limité.

## **V – Les avantages du recours à la désaffectation anticipée**

Le recours à cette procédure va rendre définitivement possible la cession au Groupement du bâtiment (recette de cession de 1.2 M€) et le début des travaux de ce programme majeur et structurant pour le cœur de la ville d'Aix les Bains.

A ce titre, il est prévu, dès 2020, la livraison d'un espace de parking de plus de 200 places avant la réhabilitation intégrale du bâtiment qui, elle, s'étalera, à compter de cette date, sur plusieurs années.

En conclusion, il apparaît clairement que le recours à cette procédure marque un intérêt indéniable en permettant de libérer progressivement le bâtiment tout en permettant à l'opération d'aménagement de débiter.



Ville d'Aix-les-Bains

## SEANCE PUBLIQUE DU CONSEIL MUNICIPAL

DU VENDREDI 4 MAI 2018

Délibération N° 42 / 2018

### L'AN DEUX MILLE DIX HUIT LE QUATRE MAI A DOUZE HEURES

Le conseil municipal de la ville d'AIX LES BAINS, dûment convoqué le 25 avril 2018, s'est réuni publiquement en session ordinaire, salon de l'hôtel de ville, sous la présidence de **Dominique DORD, Maire**.

#### **ETAIENT PRESENTS**

Dominique DORD, Marina FERRARI, Georges BUISSON, Isabelle MOREAUX-JOUANNET, Michel FRUGIER, Corinne CASANOVA, Thibaut GUIGUE, Evelyne FORNER, Christiane MOLLAR, Claudie FRAYSSE, Jean-Claude CAGNON, Jean-Marc VIAL, Hadji HALIFA, Jérôme DARVEY, Nicolas VAIRYO, Soukaïna BOUHNİK, Nicolas POILLEUX, Nathalie REYMOND, Serge GATHIER, André GIMENEZ, et Dominique FIE.

#### **ETAIENT EXCUSES**

Renaud BERETTI (ayant donné pouvoir pour la séance à Dominique DORD), Pascal PELLER (ayant donné pouvoir pour la séance à Michel FRUGIER), Marie-Pierre MONTORO-SADOUX (ayant donné pouvoir pour la séance à Thibaut GUIGUE), Nathalie MURGUET (ayant donné pouvoir pour la séance à Georges BUISSON), Joaquim TORRES (ayant donné pouvoir pour la séance à Nicolas VAIRYO), Aurore MARGAILLAN (ayant donné pouvoir pour la séance à Isabelle MOREAUX-JOUANNET), Marie-Alix BOURBIAUX, Lucie DAL PALU (ayant donné pouvoir pour la séance à Soukaïna BOUHNİK), Christèle ANCIAUX (ayant donné pouvoir pour la séance à Nathalie REYMOND), Lorène MODICA (ayant donné pouvoir pour la séance à Nicolas POILLEUX), Raynald VIAL (ayant donné pouvoir pour la séance à Marina FERRARI), Véronique DRAPEAU, Fatiha BRUNETTI (ayant donné pouvoir pour la séance à André GIMENEZ) et Fabrice MAUCCI (ayant donné pouvoir pour la séance à Dominique FIE).

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Nicolas POILLEUX.

#### **42. Cession des locaux sis dans les anciens thermes**

Marina FERRARI, rapporteur fait l'exposé suivant :

#### **Réitération de la promesse unilatérale de vente du 22.07.2016 et de l'acte authentique de vente**

Par délibération du 30 juin 2016, le Conseil Municipal a autorisé le Maire à signer une promesse unilatérale de vente, en qualité de promettant avec le Groupement SAS développement – BOUYGUES Immobilier, en qualité de bénéficiaire, promesse aux termes de laquelle, il a été convenu la vente des bâtiments des anciens thermes et du volume 1 de l'ensemble immobilier en volume cadastré section CD n°30 pour 1 360 m<sup>2</sup> environ,

B.P.348 - 73103 AIX-LES-BAINS Cedex

Téléphone: 04.79.35.79.00 / 04.79.35.07.95 - Télécopie: 04.79.35.79.01 / 04.79.35.79.02

Courriel: [mairie@aixlesbains.fr](mailto:mairie@aixlesbains.fr)

ainsi que la parcelle bâtie est cadastrée section CD sous le n° 31p (voir plan) et d'une contenance d'environ 13 703 m<sup>2</sup>.

Le représentant de la Commune a signé cette promesse unilatérale de vente le 22 juillet 2016.

Aux termes d'un avenant n°1 à la promesse unilatérale de vente signée par les parties en date du 8 décembre 2016, il a été convenu par les parties, la prorogation de l'ensemble des délais prévus à la promesse de vente d'une durée de 6 mois.

Aux termes d'un avenant n°2 à la promesse unilatérale de vente, signé par les parties le 20 avril 2017, il a été convenu la prorogation de l'ensemble des délais prévus à la promesse de vente d'une durée de 12 mois, en lieu et place du délai de 6 mois prévu aux termes de l'avenant n°1 du 8 décembre 2016.

A la suite des différents échanges et mises aux points intervenus entre les parties, il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser le Maire à régulariser l'acte authentique de vente en y apportant les quelques modifications ci-dessous.

#### **Concernant la régularisation par tranche**

Il avait été initialement prévu entre les parties, une réalisation de la vente en deux tranches. Suite aux différents échanges entre les parties, la régularisation de l'acte authentique de vente se fera finalement en une seule fois avec un seul et unique transfert de propriété.

#### **Concernant le prix**

Il a été convenu que le paiement du prix de cession, inchangé à 1.2 Million d'euros, sera différé et interviendra le 1er décembre 2020.

#### **Concernant le désamiantage**

Il avait été convenu initialement que la Commune s'obligeait à prendre à sa charge le coût du désamiantage des biens vendus jusqu'à la somme de 500.000,00 EUR HT, montant au-delà duquel les parties s'étaient engagées à se rencontrer pour en discuter. Après réalisation de l'ensemble des diagnostics, le coût du désamiantage a été estimé à 2.500.000 € HT.

Il est désormais convenu que la Commune prenne à sa charge l'intégralité de ce coût estimé à la somme de 2.5M€ HT et assume elle-même la direction des travaux dès à présent et jusqu'à la fin des opérations nécessaires à la satisfaction de cette obligation. Après la cession, la Commune conservera donc la direction des travaux de désamiantage et leur maîtrise d'ouvrage, jusqu'à leur entier achèvement et leur réception, le Groupement lui laissant ainsi tout pouvoir pour intervenir. Il convient de noter que ces travaux font l'objet d'une demande de subvention au titre du FEDER, dossier déposé en Août 2016 et en cours d'instruction.

#### **Concernant la libération des lieux**

Le groupement a renoncé à toute condition suspensive relative à la libération des lieux. La Commune s'engage pour sa part à libérer les locaux hébergeant certains services conformément à ce qui a été dit dans la délibération que vous venez d'adopter relative à la désaffectation.

Jusqu'au 30 juin 2020, la Commune est autorisée par le Groupement à poursuivre les conventions d'occupation précaire, encaisser les loyers, auprès de tous les occupants du bâtiment. En contrepartie, elle paiera les charges en totalité, à charge pour elle de refacturer ces frais sur tous les occupants en application de la convention de répartition des charges préexistante avant la cession.

#### **Concernant les obligations particulières**

- La servitude non altius tollendi :

Il convient de rappeler que la hauteur du projet est une condition essentielle et déterminante du consentement de la Commune à la présente vente. A ce titre, les termes de la promesse unilatérale de vente régularisée le 22 juillet 2016 obligeaient le bénéficiaire à consentir à la Commune une servitude non altius tollendi dans la limite du gabarit de hauteur de l'immeuble de la Reine Hortense.



Le Groupement va lancer un concours d'architectes dans le respect des règles actuelles du PLUi relatif au projet. A l'issue de ce concours, l'avis de la Commune sera requis par le groupement sur le choix du projet. Cet avis sera un **avis conforme**. Par avis conforme, on entend que le Groupement ne peut décider que conformément à l'avis de la Commune qui est obligatoire. S'il est défavorable à la décision projetée, le Groupement ne pourra que renoncer à la décision.

Pour le cas où le projet retenu demeurerait dans la limite du gabarit de hauteur de l'immeuble de la Reine Hortense, le Groupement s'engage de manière irrévocable à signer la servitude non altius tollendi à première demande de la Commune.

Pour le cas où le Groupement, après avis de la Commune, ne souhaitait pas donner suite à l'avis conforme de la Commune, la vente serait résiliée et le bâtiment reviendrait alors à la Commune.

Vu le CGCT,

Vu le CGPPP,

Vu la promesse unilatérale de vente en date du 22.07.2016 passée entre la Commune d'Aix-les-Bains et le Groupement SAS Développement – BOUYGUES Immobilier,

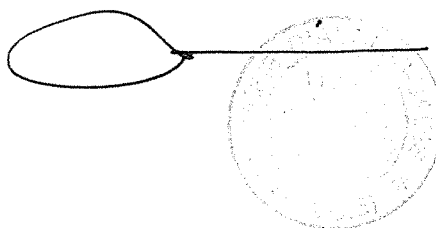
Vu l'avis de France Domaine,

**Le conseil municipal, après en avoir débattu, à la majorité avec 29 voix POUR, 2 ABSTENTIONS (André GIMENEZ pouvoir de Fatiha BRUNETTI) et 2 voix CONTRE (Dominique FIE pouvoir de Fabrice MAUCCI) :**

- Décide d'approuver les termes de la réitération de la promesse unilatérale de vente du 22.07.2016 et de l'acte authentique de vente dans laquelle seront listées les modifications suivantes :
  - o la vente sera réalisée en une seule tranche,
  - o le prix de cession sera versé au plus tard le 01.12.2020,
  - o le désamiantage sera pris en charge par la Commune qui assurera la direction technique des travaux,
  - o la Commune s'engage à libérer les locaux occupés par les services présents dans le bâtiment au plus tard le 30.06.2020 et à défaut de payer, sur justificatif, l'indemnité résolutoire dans la limite d'un montant de 3 Millions d'euros prévue ci-dessus,
  - o la Commune continuera à percevoir tous les loyers, auprès de tous les occupants du bâtiment et payera en contrepartie les charges en totalité,
  - o servitude non altius Tollendi : le Groupement s'engage à respecter l'avis conforme de la Commune et si besoin à signer la servitude non altius tollendi à défaut de quoi la vente sera résiliée et le bâtiment retournera à la Ville,
- Charge le Maire ou son représentant, d'accomplir plus généralement toutes les formalités nécessaires à l'aboutissement de cette cession.

**POUR EXTRAIT CONFORME**

**Dominique DORD**  
**Maire d'Aix-les-Bains**



« Le Maire certifie le caractère exécutoire du présent acte à la date du 06.05.2018 »

Par délégation du maire,  
**Gilles MOCELLIN**  
Directeur général adjoint

Transmis le : 04.05.2018  
Affiché le : 06.05.2018

Accusé de réception d'un acte en préfecture

Objet de l'acte : Délibération 42 - Cession des locaux sis dans les anciens Thermes

Date de décision: 04/05/2018

Date de réception de l'accusé 04/05/2018

de réception :

Numéro de l'acte : 04052018\_42

Identifiant unique de l'acte : 073-217300086-20180504-04052018\_42-DE

Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 3 .2 .1

Domaine et patrimoine

Alienations

Cessions immobilières (sauf cessions à entreprises à classer dans 7-4)

Date de la version de la 19/04/2017

classification :

Nom du fichier : 42 Cession des locaux.doc ( 99\_DE-

073-217300086-20180504-04052018\_42-DE-1-1\_1.pdf )

Annexe : ANNEXE projcession\_250418.pdf ( 32\_AA-

073-217300086-20180504-04052018\_42-DE-1-1\_2.pdf )

PLAN

Département de la Savoie  
Ville d'AIX-LES-BAINS

Place Maurice Mollard  
Section CD n°31

## PROPRIETE VILLE D'AIX-LES-BAINS

Acquisition SCCV Réhabilitation Anciens Thermes

### Projet de cession

Echelle : 1/500ème

#### SYMBOLES

-  candélabre
-  poteau PTT
-  grille EP
-  bouche à clé
-  station
-  coffret gaz
-  coffret EDF
-  coffret réseau
-  mur
-  tampon rond
-  tampon mixte
-  plaque carrée ou rectangulaire
-  arbre feuillu

Partie cédée par la ville d'AIX-LES-BAINS à la  
SCCV Réhabilitation Anciens Thermes : n°31p pour 13 582 m<sup>2</sup> env.  
et domaine privé de la ville : DP1 pour 81 m<sup>2</sup> env. et DP2 pour 40 m<sup>2</sup> env.

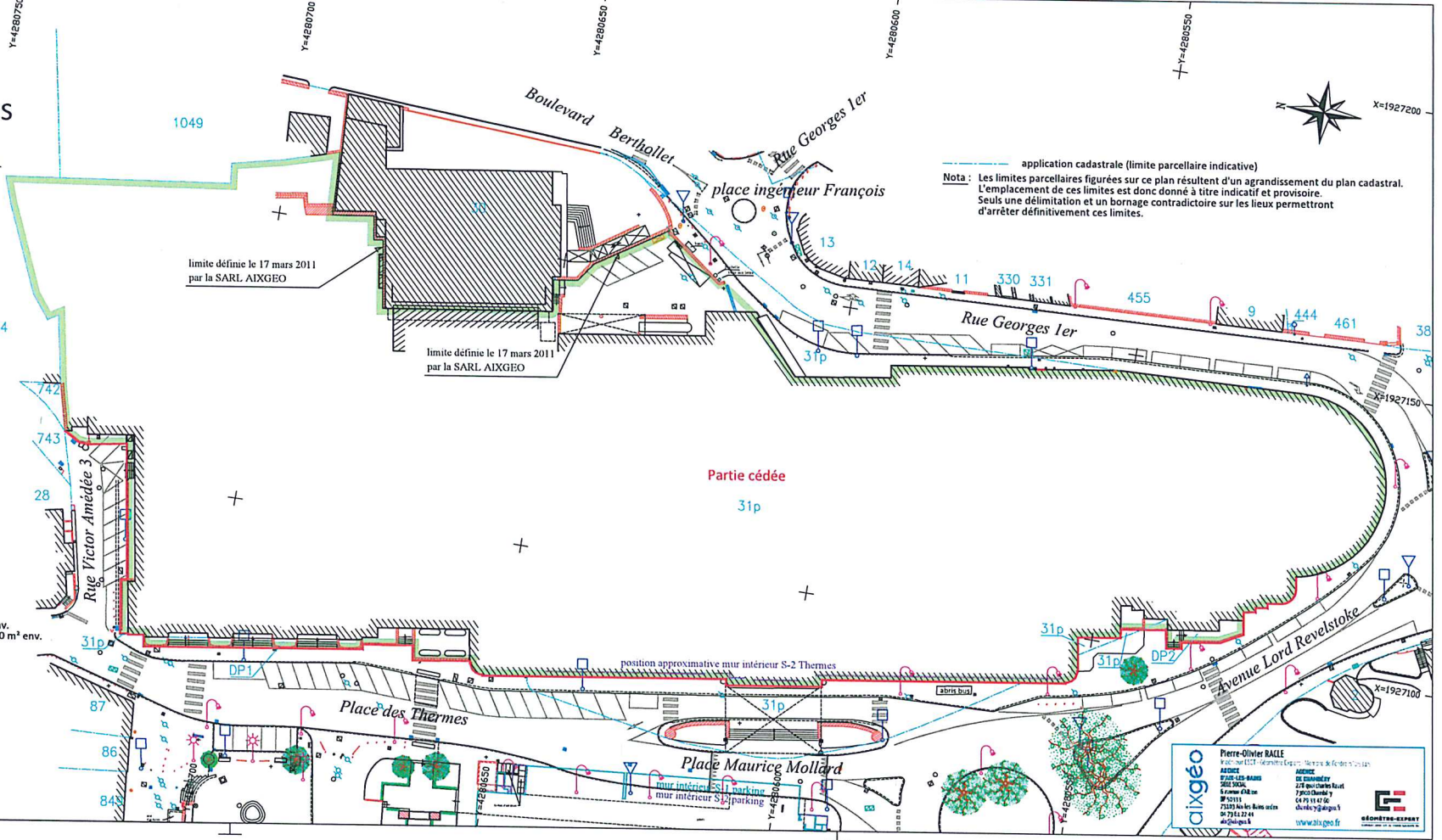
alignement en cours de validation par la ville d'AIX-LES-BAINS

X=1927050

Coordonnées planimétriques : système Lambert 93 CC45  
rattachées par GPS (réseau Téria)

**aixgeo** Agence d'AIX-LES-BAINS  
Référence dossier : A218.038

Date : 25 avril 2018



--- application cadastrale (limite parcellaire indicative)  
Nota : Les limites parcellaires figurées sur ce plan résultent d'un agrandissement du plan cadastral.  
L'emplacement de ces limites est donc donné à titre indicatif et provisoire.  
Seuls une délimitation et un bornage contradictoire sur les lieux permettront  
d'arrêter définitivement ces limites.

**aixgeo** Pierre-Olivier RALLE  
Rue...  
AGENCE  
75001 PARIS  
01 42 50 00 00  
www.aixgeo.fr

**GÉOMÈTRIS-EXPERT**  
Rue...  
AGENCE  
75001 PARIS  
01 42 50 00 00  
www.aixgeo.fr