



## SCI CHABLAIS PARC

**Objet :** Avancement de l'opération Chablais Parc, Annemasse.  
Réunion d'information du 21 octobre 2009 à 18 h 30.

Madame, Monsieur,

Le 24 décembre 2008, notre société s'est substituée à la société Adim dans le bénéfice des promesses de vente portant les biens immobiliers situés dans le périmètre de la ZAC Chablais Gare dont ceux vous appartenant. Depuis cette date, un travail considérable a été accompli.

Le dossier de demande d'autorisation d'exploitation commerciale nécessaire à la création des surfaces commerciales a été déposé auprès de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial qui a donné son accord à l'unanimité de ses membres lors de sa séance du 13 février 2009. Trois recours ayant été formés contre cette autorisation par la société Menodis qui exploite le magasin Super U de Bonne, par l'exploitant du Centre Leclerc d'Annemasse et par Madame Perdoux, le dossier a dû être représenté à la Commission Nationale d'Aménagement Commercial qui a confirmé l'autorisation lors de sa séance du 16 juin 2009.

Onze dossiers de demande de permis de construire ont été déposés en Mairie d'Annemasse pour l'ensemble des constructions à édifier dans le périmètre de la ZAC : parc de stationnement, logements, commerces, multiplexe, hôtel et résidence services. Tous ces permis de construire ont été délivrés successivement de février à juillet 2009.

Nous vous rappelons que la promesse de vente intervenue initialement entre vous-même et la société ADIM a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2009 aux termes d'une lettre recommandée avec avis de réception que notre société vous a adressée le 26 décembre 2008.

Nous vous rappelons également que cette promesse de vente a été conclue sous diverses conditions suspensives particulières :

1/ « Approbation à caractère définitif par le Conseil Municipal, c'est-à-dire purgé de tout recours, du PLU de la Commune d'Annemasse comportant des règles d'urbanisme permettant la réalisation du programme de la ZAC constituant le projet du Bénéficiaire ».

SCI Chablais Parc - Capital de 100 000 € - Siège social 124 rue du Centre-ville Saint-Honoré, 75008 - Paris  
RCS Paris 504 396 226

Tel. 01 45 51 18 70 - Fax 01 45 51 18 84 - Email : [contact@sciparc.fr](mailto:contact@sciparc.fr)

2/ « Approbation à caractère définitif par le Conseil Municipal, c'est-à-dire purgé de tout recours, du dossier de création et de réalisation de la ZAC constituant le projet du Bénéficiaire et dont les grandes lignes figurent en annexe aux présentes (programme de construction des équipements publics, bilan prévisionnel) ».

3/ « Que le Bénéficiaire puisse obtenir de l'ensemble des propriétaires fonciers, à l'amiable, des promesses de vente établies sur les mêmes principes et sur un prix et des indemnités de résiliation de bail maximum compatibles avec le bilan prévisionnel de la ZAC approuvé par la Commune »

4/ « Que le Bénéficiaire obtienne l'ensemble des permis de démolir les constructions existant dans le périmètre de la ZAC et l'ensemble des permis de construire couvrant la totalité du programme de la ZAC, le tout à caractère définitif, c'est-à-dire purgé de tout recours, gracieux, contentieux ou administratif et de retrait ».

**1<sup>ère</sup> condition suspensive**

Le 24 janvier 2008, le Conseil Municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme. Cette approbation est devenue définitive.

**2<sup>ème</sup> condition suspensive**

Le 13 avril 2006, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création et de réalisation de la ZAC.

Le 28 février 2008, le Conseil Municipal a approuvé le dossier modifié de création et de réalisation de la ZAC (ZAC en régie). Cette approbation est devenue définitive.

**3<sup>ème</sup> condition suspensive**

L'assiette foncière de la ZAC appartient à la Ville et à 46 personnes physiques ou morales

Par délibération du 22 mai 2008 devenue définitive, le Conseil Municipal a autorisé le Maire à vendre à la SCI Chablais Parc les terrains appartenant à la Ville.

40 propriétaires personnes physiques ou morales ont conclu une promesse de vente.

2 propriétaires personnes morales ont conclu un accord avec la SCI Chablais Parc qui doit être régularisé par une promesse de vente.

Les 4 biens immobiliers qui n'ont pas fait l'objet d'une promesse de vente ou d'un accord à régulariser sont les suivants :

- Parcelle cadastrée n° 2077 située 52 avenue de la Gare et appartenant à Mademoiselle Claudine Favrat,
- Parcelle cadastrée n° 1634 située 4 rue du Môle et appartenant à Monsieur Léopold Galais,
- Dans la parcelle cadastrée 3832 située 128 rue des Alpes, x lots de copropriété appartenant à l'indivision Montant / Morando / Schoenlaub,
- Dans la parcelle cadastrée n° 1438 située 36 avenue de la Gare, 1 lot de copropriété appartenant à Madame Marie-Thérèse Milhe de Saint-Victor.

Les biens immobiliers devant être vendus libres de toute occupation, il reste également à conclure un accord de relogement avec 2 locataires en activité sur le site (Mistigrif et Monsieur Bazzi), et à constater la libération par leurs locataires des autres locaux occupés tout en respectant à leur égard un préavis de 3 mois.

La condition suspensive de la maîtrise de la totalité de l'assiette foncière de la ZAC n'est donc pas réalisée

#### 4<sup>ème</sup> condition suspensive

##### Autorisation d'exploitation commerciale

L'autorisation d'exploitation commerciale délivrée par la Commission Nationale d'Equipeement Commercial le 16 juin 2009 a fait l'objet d'un recours devant le Conseil d'Etat, recours formé le 10 septembre 2009 par la société Menodis exploitant le magasin Super U de Bonne

L'autorisation d'exploitation commerciale obtenue n'est donc pas définitive et en cas d'annulation par le Conseil d'Etat, les permis de construire délivrés pour la réalisation des commerces ne pourraient être mis en œuvre.

Il s'agit là d'une hypothèse improbable compte tenu d'une part, du caractère de la ZAC Chablais Gare qui a pour objectif de redynamiser le commerce de centre ville et d'autre part, des motifs du recours qui ne sont pas recevables au vu de la législation et de la réglementation en vigueur

Néanmoins, notre société ne peut ignorer ce recours car sur le plan strictement juridique, il est absolument nécessaire que toutes les autorisations administratives soient définitives pour que nos banques débloquent les crédits nécessaires à la réalisation de l'opération et que les notaires puissent signer les actes authentiques de vente en l'état futur d'achèvement des biens immobiliers à construire.

##### Permis de construire

Les onze permis de construire obtenus ont fait l'objet des huit recours gracieux (recours auprès de la Ville) et de deux recours contentieux (recours auprès du Tribunal Administratif).

Les huit recours gracieux ont été rejetés par la Ville en avril et juin 2009.

Nous avons obtenu récemment le retrait du recours contentieux formé par Madame Perdoux.

Le seul recours contentieux qui subsiste aujourd'hui est donc celui qui a été formé le 21 juillet 2009 par l'Association Espaces Libres animée par Monsieur Henri Claude Guy (propriétaire de l'immeuble situé 22 rue du Chablais face au projet) contre le permis de construire n° 074 012 08 007 délivré pour la réalisation du parc de stationnement en infrastructure commun à l'ensemble de l'opération.

L'Association Espaces Libres a choisi de porter ses attaques sur ce seul permis de construire, vraisemblablement avec l'objectif de bloquer à moindres frais le projet en espérant qu'il sera abandonné à la suite du découragement des propriétaires des biens immobiliers situés dans le périmètre de la ZAC et du promoteur du fait de la lenteur de la justice administrative.

Ce recours n'a en lui-même aucune valeur au fond car il est mal motivé. Il ne fait aucun doute qu'à l'issue de la procédure, le Tribunal Administratif de Grenoble le rejettera.

Néanmoins, il bloque l'avancement de l'opération pour deux raisons :

- Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Annemasse impose la réalisation de places de stationnement en infrastructure en accompagnement de la réalisation d'immeubles en superstructure. On ne peut donc s'engager à vendre en l'état futur d'achèvement des logements, des commerces, un hôtel et une résidence services sans s'engager dans le même temps à vendre les places de stationnement imposées par le PLU, lesdites places devant faire l'objet d'un permis de construire purgé de tout recours.
- Comme dans toute opération de promotion immobilière, les crédits bancaires ne pourront être débloqués et les garanties financières exigées mises en place qu'après constatation du caractère définitif de toutes les autorisations administratives.

En l'état d'avancement du dossier, nous ne serons donc pas en mesure de signer le 31 décembre 2009 au plus tard les actes authentiques d'acquisition des biens immobiliers situés dans le périmètre de la ZAC

Nous souhaitons conclure avec l'ensemble des Promettants, dont vous-même, une nouvelle prorogation des promesses de vente jusqu'au 31 décembre 2010.

Nous intensifierons nos efforts pour régler les questions en suspens dans ce délai complémentaire.

**Finalisation de la maîtrise foncière**

Il convient de souligner que la maîtrise des biens immobiliers concernés par les quatre promesses non signées ne fait aucun doute. Ils sont en effet situés au sein d'une ZAC. La Ville dispose ainsi, outre de son droit de préemption, de la possibilité de surseoir à statuer sur toute nouvelle demande de permis de construire ou d'aménager qui serait présentée par un propriétaire ou un promoteur autre que la SCI Chablais Parc. Elle dispose également de la faculté de mettre en œuvre une procédure d'expropriation après avoir déclaré l'opération d'utilité publique au motif qu'elle est destinée à requalifier le centre ville et à accueillir des activités, des commerces, des logements et des bureaux, ce qui constitue pour elle un enjeu économique majeur d'intérêt général.

**Caractère définitif de l'autorisation d'exploitation commerciale**

La société Menodis a formé un recours au Conseil d'Etat contre cette autorisation pour obtenir de la Communauté d'Agglomération d'Annemasse qu'elle retire le recours qu'elle a elle-même formé au Conseil d'Etat contre l'autorisation d'exploitation commerciale qui a autorisé l'agrandissement de son magasin de Bonne.

Les négociations entre la Communauté d'Agglomération d'Annemasse et la société Menodis sont en bonne voie et un accord devrait être conclu prochainement.

**Caractère définitif du permis de construire le parc de stationnement**

Nous sommes convaincus que le recours formé par l'Association Espaces Libres est voué à l'échec pour la simple raison qu'il n'est pas fondé, toutes les contraintes posées par le Plan d'Urbanisme de la Ville et le règlement de la ZAC devenus tous deux définitifs ayant été respectés.

Notre avocat a confirmé récemment notre position à ladite Association en attirant son attention sur les conséquences de sa démarche en termes de préjudice du fait des retards qu'elle engendre.

Si cela s'avérait nécessaire, nous sommes prêts à initier une procédure judiciaire qui devrait vider de toute substance le recours dans un délai compatible avec le délai de la prorogation des promesses de vente que nous vous demandons.

Cela étant, il serait opportun, pour accompagner nos propres actions, que les Promettants se réunissent eux-mêmes au sein d'une association à constituer dont l'objet serait la défense de leurs intérêts et qui pourrait ainsi engager une procédure en justice contre l'Association Espaces Libres. Si tel était le cas, notre société serait prête à conseiller utilement cette nouvelle association en demandant à notre avocat de coordonner les procédures, étant précisé que nous serions disposés à supporter tous les frais engagés à cette occasion (frais de constitution, frais de procédure, honoraires d'avocat).

Dans cette logique, nous avons demandé à notre avocat de rédiger un modèle de statuts de ce projet d'association dénommée « Association de Défense de Chablais Parc ». Les formalités de constitution pourront ainsi être engagées dans les plus brefs délais.

Devant un front uni composé des Promettants, de la Ville et de notre société, l'Association Espaces Libres devrait être amenée à envisager le retrait de son recours.

#### **Prorogation des promesses de vente**

Nous souhaitons donc que les promesses de vente dont celle que vous avez conclue à l'origine avec la société Adim, soient prorogées jusqu'au 31 décembre 2010.

Nous attirons votre attention sur l'intérêt de cette proposition qui conduirait à vous faire bénéficier d'un prix de vente plus élevé alors que dans le même temps, la crise financière et économique que nous traversons depuis le 3<sup>ème</sup> trimestre 2008 a entraîné une baisse de la valeur des actifs immobiliers en général et des terrains à bâtir en particulier, a fortiori pour les biens immobiliers situés dans le périmètre de la ZAC qui ont fait l'objet de promesses de vente conclues lorsque le marché était au plus haut.

Il est d'ailleurs symptomatique de constater que la clause d'indexation stipulée dans certaines promesses de vente conclues, à savoir la prise en compte de l'évolution de l'indice INSEE du coût de construction entre le 31 décembre 2008 et le 31 décembre 2009, ne produira aucun effet. Cet indice a en effet chuté de 3,77%.

Nous vous confirmons notre volonté d'aboutir et de tout mettre en œuvre pour que cette opération indispensable à la requalification du centre ville d'Annemasse soit réalisée dans les meilleurs délais.

Indépendamment de notre objectif de rentabiliser les frais d'études que nous avons engagés à ce jour (près de 1,5 million d'€uros), nous croyons fermement au succès de l'opération et nous sommes confortés en cela par les nombreuses marques d'intérêt que nous avons reçues de la part des enseignes commerciales et des candidats à l'acquisition de logements, qu'il s'agisse de particuliers ou d'investisseurs.

#### **Qu'advierait-il de l'opération Chablais Parc si les promesses de vente n'étaient pas prorogées ?**

En tout état de cause, nous avons la ferme intention de réaliser notre projet quand bien même toutes les promesses de vente ne seraient pas prorogées.

L'opération sera réalisée en plusieurs tranches compte tenu des capacités d'absorption du marché immobilier de l'agglomération annemassienne et du programme à développer : près de 62 000 m<sup>2</sup> au total dont 250 logements libres (les logements aidés ayant d'ores et déjà fait l'objet d'un accord avec un opérateur social).

A ce jour, nous avons cherché à privilégier les intérêts des Promettants personnes privées en prévoyant de construire la première tranche sur les terrains leur appartenant et la deuxième tranche sur les terrains appartenant à la Ville.

Dans l'hypothèse d'une absence de prorogation des promesses de vente, nous serions amenés à modifier le phasage en commençant par construire sur les terrains propriété de la Ville.

Par ailleurs, nous vous rappelons que la Ville dispose du droit de préemption urbain qu'elle peut exercer lors la mise en vente de tout bien immobilier

S'agissant d'une ZAC, la Ville dispose également de la faculté de surseoir à statuer sur toute nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme. Dans ces conditions, aucun promoteur immobilier autre que notre société ne pourra intervenir, ce qui anéantit toute possibilité de conclure une nouvelle promesse de vente portant sur un terrain à bâtir.

La Ville peut également prendre une déclaration d'utilité publique pour la réalisation de cette opération présentant un intérêt pour la collectivité et décider ensuite de lancer une procédure d'expropriation. En ce cas, aucun bien immobilier situé dans le périmètre de la ZAC ne pourra être vendu, si ce n'est à la Ville et à un prix qui sera fixé en justice par le Juge de l'Expropriation. Les propriétaires qui auraient refusé d'accepter la prorogation de leur promesse de vente risqueraient donc, d'une part de devoir patienter plusieurs années avant de conclure leur vente et d'autre part, de percevoir au final un prix de vente inférieur à celui proposé aujourd'hui.

Pour ce qui concerne notre société et après qu'elle ait construit la première tranche sur les terrains propriété de la Ville, elle poursuivrait l'opération en acquérant les terrains directement auprès d'elle après qu'elle les ait elle-même acquis.

Tout concourt donc à ce que vous acceptiez de proroger jusqu'au 31 décembre 2010 la promesse de vente conclue à l'origine avec la société Adim, l'avenant de prorogation.

Dans les tout prochains jours, nous demanderons donc à nos notaires de prendre contact avec le vôtre pour préparer l'avenant de prorogation à signer sans tarder.

#### **Réunion d'information du 21 octobre 2009**

Par la présente lettre, nous nous sommes efforcés de vous communiquer en toute transparence le maximum d'informations.

Vous avez pu ainsi constater que nous poursuivons, vous et nous, le même objectif : signer dans les meilleurs délais l'acte authentique de vente de vos biens immobiliers et démarrer enfin les travaux de construction de Chablais Parc tant attendue par les Annemassiens.

Toutefois, compte tenu de la complexité du sujet et des interrogations que vous pourriez légitimement conserver, nous vous proposons de nous rencontrer lors d'une réunion qui se tiendra en présence de Monsieur le Maire d'Annemasse :

Le 21 octobre 2009 à 18 heures 30

Salle des Volons

rue de Genève à Annemasse.

(au 1<sup>er</sup> étage, entrée à droite de la brasserie Maître Kanter en face de la Mairie)

Afin d'organiser au mieux cette réunion, nous vous saurions gré de bien vouloir nous retourner le bulletin-réponse ci-joint nous indiquant si nous pouvons compter sur votre présence (ci-joint également une enveloppe timbrée pour la réponse).

Dans cette attente et vous assurant à nouveau de notre volonté d'aboutir, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Thomas STEPHAN

