

COMMUNE D'HABERE-LULLIN

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 16 JANVIER 2025

La réunion s'est tenue en session ordinaire, jeudi 16 janvier 2025, au lieu habituel des séances du Conseil Municipal, après convocation légale, sous la présidence de M. Laurent DESBIOLLES.

Etaient présents : Thierry BERTHOUZE, Aurélie DELIEUTRAZ, Laurent DESBIOLLES, Yvette DURET-GUIMET, David DUVILLARET, Karine LAB, Marc MATHIEU, Thierry OGEL, Séverine VAUDAUX et Bernard VILLARET.

Etaient excusés : Florent BAUD (pouvoir à Thierry OGEL), Virginie MARTH (pouvoir à Yvette DURET-GUIMET), Catherine MOUNIÉ (pouvoir à Karine LAB), Stéphane NOVEL (pouvoir à Laurent DESBIOLLES).

Date de convocation : 9 janvier 2025

Date d'affichage : 9 janvier 2025

Ouverture de séance : 20 h 00

Clôture de séance : 22 h 30

Le Conseil Municipal nomme, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Mme Aurélie DELIEUTRAZ comme secrétaire de séance et Mme Magali TALBOT, Attachée Territoriale, comme auxiliaire.

Le quorum étant atteint, Monsieur le Maire déclare la séance ouverte et fait part de l'ordre du jour.

Ordre du jour :

- Adoption du procès-verbal précédent
- Admission en non-valeur de créances irrécouvrables
- Les Roches – prolongation de la durée du contrat de bail emphytéotique
- Assistance en urbanisme pour la rédaction du rapport sur l'artificialisation (Zéro Artificialisation Nette - ZAN)
- Ancien Presbytère - Etude de faisabilité chiffrée (A.P.S.)

ADOPTION DU PROCES-VERBAL PRECEDENT

Le procès-verbal de la séance du 26 novembre 2024 est approuvé à l'unanimité.

ADMISSIONS EN NON-VALEUR DES CRÉANCES IRRÉCOUVRABLES (N° 01)

Monsieur Thierry OGEL informe le Conseil Municipal que Madame la Responsable du Service de Gestion Comptable de Bonneville a transmis un état de produits communaux pour admission en non-valeur, dans le budget principal de la Commune. Cela concerne des inscriptions à la restauration scolaire, des factures d'eau potable et des remboursements d'un contrôle d'assainissement.

En vertu des dispositions législatives qui organisent la séparation des ordonnateurs et des comptables, il appartient au Trésorier, et à lui seul de procéder, sous le contrôle de l'Etat, aux

diligences nécessaires pour le recouvrement des créances. Présentement, il s'agit de créances communales pour lesquelles le trésorier n'a pu aboutir dans les procédures de recouvrement qui s'offraient à lui.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à 10 voix pour et 4 voix contre (Florent BAUD, David DUVILLARET, Marc MATHIEU et Séverine VAUDAUX) :

- Décide de statuer sur l'admission en non-valeur du titre de recette :
 - n° T-234 de l'exercice 2021 (remboursement de frais des actes pour les bâtiments Les Chamois et Charles De Foucauld) : 8 618.40 € ;
 - n° T-713656870033-2 de l'exercice 2014 (facture d'eau ou d'assainissement) : 5.21 €
 - n° T-713656870033-1 de l'exercice 2014 (facture d'eau ou d'assainissement) : 32.17 €
 - n° T-713656940033-2 de l'exercice 2015 (facture d'eau ou d'assainissement) : 5.21 €
 - n° T-713656720033-2 de l'exercice 2016 (facture d'eau ou d'assainissement) : 5.21 €
 - n° T-713656580033-2 de l'exercice 2017 (facture d'eau ou d'assainissement) : 5.21 €
 - n° T-713656940033-1 de l'exercice 2015 (facture d'eau ou d'assainissement) : 32.17 €
 - n° T-713656720033-1 de l'exercice 2014 (facture d'eau ou d'assainissement) : 42.20 €
 - n° T-713656580033-1 de l'exercice 2017 (facture d'eau ou d'assainissement) : 42.20€
- Dit que le montant total des titres de recettes admis en non-valeur s'élève à 8 787.98 € ;
- Dit que les crédits sont inscrits en dépenses au budget de l'exercice en cours, imputation 6541 (créances admises en non-valeur).

LES ROCHES – PROLONGATION DE LA DURÉE DU CONTRAT DE BAIL EMPHYTHÉOTIQUE

M. Thierry OGEL informe le Conseil Municipal que, par un contrat de bail emphytéotique en date des 28 et 31 décembre 1990, la commune de HABÈRE-LULLIN a mis à disposition de l'Office Public d'Aménagement et de Construction de la Haute-Savoie, devenu depuis l'Office Public de l'Habitat de la Haute-Savoie (OPH), plusieurs parcelles de terrain pour une contenance totale de 5.970m², pour une durée de cinquante-cinq ans à compter du 28 décembre 1990 jusqu'au 27 décembre 2045, en vue de la construction de dix-huit logements locatifs sociaux, à titre gratuit.

Après un acte rectificatif en date du 27 mai 1991 et un premier avenant au bail en date du 28 juillet 2009, ces parcelles de terrain sont aujourd'hui cadastrées à la Section B, sous les numéros 3331, 3334, 3337 et 3801 pour une contenance totale de 3.643m².

Aujourd'hui, l'OPH souhaite procéder à des travaux d'amélioration énergétique du bâtiment en vue d'améliorer le confort thermique des logements aménagés par l'effet du contrat susmentionné.

Afin de pouvoir réaliser ces travaux d'un montant total d'environ un million deux-cent-soixante mille euros (1.260.000€) TTC, l'OPH a besoin de recourir à un prêt d'un montant d'un million soixante-et-onze mille euros (1.071.000€) TTC, dont la durée de remboursement qui arrivera à terme en 2053 dépassera celle restant à courir sur le contrat de bail (2045).

Ainsi, afin de garantir l'équilibre financier global de l'opération, l'OPH souhaite prolonger la durée initiale du contrat de bail de quinze années au total, portant ainsi le terme du contrat au 27 décembre 2060 et propose le prix d'un euro par année supplémentaire, soit quinze euros (15,00€) au total.

Par un avis en date du 18 novembre 2024, le pôle d'évaluation domanial du Département de la Haute-Savoie a estimé le prix de la régularisation foncière précitée à 28.000€ par année de prolongation, assorti d'une marge d'appréciation de dix pour cent (10%), sans justification particulière.

Toutefois, une telle valorisation ne permettrait pas à l'OPH de procéder à la réhabilitation des logements de l'ensemble immobilier et surtout, de poursuivre sa mission d'intérêt général. En effet, il convient de rappeler que l'OPH est propriétaire de plus de vingt mille logements sur le Département

de la Haute-Savoie, dont la plupart ont plusieurs décennies d'existence. Ainsi, les projets de réhabilitation d'envergure sont courants et désormais contraints par les réformes successives relatives à la performance énergétique des bâtiments.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal de ne pas suivre l'avis des Domaines et d'approuver la prolongation de la durée du contrat de bail à l'euro symbolique.

Les frais d'acte seront à la charge de l'OPH.

Il est demandé au Conseil municipal de se prononcer sur la prolongation de la durée du contrat de bail emphytéotique conclu entre la commune de HABÈRE-LULLIN et l'OPH les 28 et 31 décembre 1990 de quinze années entières et consécutives, soit jusqu'au 27 décembre 2060, moyennant le versement d'un loyer d'un euro par année supplémentaire, soit quinze euros (15,00€) au total, payé en une seule fois le jour de la signature de l'avenant au contrat de bail, étant précisé que les frais d'acte seront à la charge de l'OPH.

Le Conseil Municipal souhaite que cette décision soit mise en suspens dans l'attente de l'estimation du coût de la rénovation de l'ancien presbytère. En effet, il envisage de lier ces 2 dossiers qui concernent du logement à caractère social sur le territoire communal.

ASSISTANCE EN URBANISME POUR LA RÉDACTION DU RAPPORT SUR L'ARTIFICIALISATION (Zéro Artificialisation Nette – ZAN) (N° 02)

Monsieur le Maire explique au Conseil Municipal qu'au travers de la loi dite Climat et Résilience d'août 2021, la France s'est fixé l'objectif d'atteindre "Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2021-2031 par rapport à la décennie précédente.

Ainsi, les communes dotées d'un document d'urbanisme devront établir au minimum tous les 3 ans un rapport sur le rythme de l'artificialisation des sols et le respect des objectifs de sobriété foncière déclinés au niveau local.

Le premier rapport doit être établi en 2024 et Monsieur le Maire propose d'être accompagné par un cabinet spécialisé afin que ce rapport soit facilement actualisable les années suivantes. Le cabinet Territoire Demain présente des qualifications. Il soumet donc au Conseil Municipal un devis pour un montant de 1 500,00 € H.T.

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

- Accepte le recrutement du cabinet Territoire Demain pour assister la commune d'Habère-Lullin dans la rédaction du rapport sur l'artificialisation ;
- Valide l'offre présentée, d'un montant de 1 500 € H.T. ;
- Autorise Monsieur le Maire à signer ce devis et tous documents afférents ;
- Dit que les dépenses en résultant seront imputées sur le compte 62268, autres honoraires, conseils... dont les crédits seront ouverts au budget 2025.

ANCIEN PRESBYTÈRE – Étude de faisabilité chiffrée (A.P.S.)

Mme Yvette DURET-GUIMET fait aux élus une présentation du bâtiment de l'ancien presbytère :

- Composition des logements (T3 et T5) ;
- Répartition du jardin privatif ;
- État actuel ;
- Liste des travaux réalisés en 2024 dans chaque logement.

Elle poursuit en expliquant les diverses problématiques du bâtiment qui portent principalement sur la performance énergétique de chaque logement.

Des travaux seraient à réaliser en vue de préserver le bâtiment et d'améliorer la classe énergie. Afin d'évaluer les travaux nécessaires sur les 2 appartements, il y a lieu de faire appel à un architecte et à un bureau d'études thermiques pour une étude et un chiffrage.

Le cabinet BAJULAZ et le bureau Therm'Alpes ont été sollicités. La proposition d'honoraires pour une mission APS/APD serait de 3.5 % du montant des travaux à réaliser. L'estimation du coût des travaux est de 265.000 € TTC.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, accepte d'engager l'étude pour la rénovation de l'ancien presbytère.

POINTS DIVERS (ces échanges ont un caractère non décisionnel)

Laurent DESBIOLLES :

- Sollicite l'avis des élus sur la demande d'autorisation d'un particulier d'installer un réseau électrique jusqu'à sa résidence dans l'alpage de l'Herpettaz. Les élus donnent un avis défavorable à cette demande.
- Fait savoir que le Département n'est plus intéressé par les bâtiments Les Chamois/Charles de Foucauld pour des projets sociaux. Il en est de même pour l'association Habitat et Humanisme. Le service des domaines sera sollicité pour une estimation du bien.

Yvette DURET-GUIMET :

- Aborde le dossier de rénovation de la toiture de l'église Saint-Pierre :
 - o Une réunion s'est tenue le 9 janvier 2025 avec les financeurs, le maître d'œuvre, l'assistance à la maîtrise d'ouvrage, en présence de Mme la Sous-Préfète ;
 - o La proposition retenue est celle qui porte sur le remplacement de la charpente pour un montant évalué à 650.000 € TTC.
 - o Le projet sera étudié lors du prochain débat d'orientation budgétaire.
 - o Les organismes financeurs seront aussi sollicités pour des informations sur les procédures à appliquer pour les demandes de subvention.

Karine LAB :

- Fait savoir que le Directeur de la MARPA quittera son poste fin mars 2025.
- Se félicite du nombre croissant de bénévoles qui sont impliqués dans la bibliothèque.

Aurélie DELIEUTRAZ :

- Demande que l'alimentation et les boissons prévues pour les cérémonies organisées par la commune soient davantage dosés pour éviter le manque ou, au contraire, le gaspillage.

Thierry BERTHOUBE :

- Annonce la campagne habituelle de collecte des sapins de Noël. Ils seront broyés.

La séance du Conseil Municipal suivante se tiendra le 13 février 2025 à 20h00.

Le Maire

La Secrétaire de séance,