

COMMUNE D'HABERE-LULLIN

PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 JUIN 2025

La réunion s'est tenue en session ordinaire, mardi 24 juin 2025, au lieu habituel des séances du Conseil Municipal, après convocation légale, sous la présidence de M. Laurent DESBIOLLES.

Etaient présents : Thierry BERTHOUBE, Aurélie DELIEUTRAZ, Laurent DESBIOLLES, Yvette DURET-GUIMET, David DUVILLARET, Karine LAB, Virginie MARTH, Marc MATHIEU, Stéphane NOVEL, Thierry OGEL et Séverine VAUDAUX.

Était excusée : Florent BAUD, Catherine MOUNIÉ (pouvoir à Karine LAB) et Bernard VILLARET.

Date de convocation : 13 juin 2025

Ouverture de séance : 19 h 00

Clôture de séance : 20 h 15

Le Conseil Municipal nomme, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, M. Stéphane NOVEL 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
- Travaux du SYANE – gros entretien – reconstructions d'éclairage public – programme 2025 – Approbation du plan de financement
- Bâtiment 192 route du Pont Neuf – demande de changement de durée de portage d'un bien porté par l'Établissement Public Foncier de Haute-Savoie (EPF74)
- Résidence Les Roches – prolongation de la durée du contrat de bail emphytéotique

Le Conseil Municipal donne son accord pour l'ajout du point suivant :

- Fixation du nombre de sièges et répartition des sièges entre les communes membres de la Communauté de Communes de la Vallée Verte (CCVV).

ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL PRÉCÉDENT

Le procès-verbal de la séance du 15 mai 2025 est approuvé à l'unanimité.

TRAVAUX DU SYANE – GROS ENTRETIEN – RECONSTRUCTIONS D'ÉCLAIRAGE PUBLIC – PROGRAMME 2025 – APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT (N° 18)

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que le Syndicat des Energies et de l'Aménagement Numérique de la Haute-Savoie (SYANE 74) envisage de réaliser, dans le cadre de son programme 2025, l'ensemble des travaux relatifs à l'opération « travaux de gros entretien reconstruction d'éclairage public » figurant sur le tableau en annexe.

Afin de permettre au SYANE 74 de lancer la procédure de réalisation de l'opération, le Conseil Municipal après avoir délibéré et à l'unanimité :

- Approuve les travaux à réaliser par le SYANE et relatifs à l'opération « travaux de gros entretien reconstruction d'éclairage public » ;
- Approuve le plan de financement et sa répartition financière :
 - o D'un montant global estimé à : 50 278,18 €
 - o Avec la participation financière communale s'élevant à : 29 645,53 €
 - o Et des frais généraux s'élevant à : 1 508,35 €
- S'engage à verser au SYANE 74 80 % du montant du taux de contribution au budget de fonctionnement (3 % du montant TTC) des travaux et des honoraires divers, soit 1 206,68 € après la réception par le SYANE 74 de la première facture de travaux. Le solde sera régularisé lors de l'émission du décompte final de l'opération ;
- S'engage à verser au SYANE 74, la participation (hors frais généraux) à la charge de la Commune. Le règlement de cette participation interviendra après la réception par le SYANE de la première facture de travaux, à concurrence de 80 % du montant prévisionnel, soit : 23 716,42 €. Le solde sera régularisé lors du décompte définitif.

BÂTIMENT 192 ROUTE DU PONT NEUF – DEMANDE DE CHANGEMENT DE DURÉE DE PORTAGE D'UN BIEN PORTÉ PAR L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTE SAVOIE (EPF74) (N° 19)

Madame Yvette DURET-GUIMET rappelle au Conseil Municipal que l'Établissement Public Foncier de Haute-Savoie (EPF 74) porte depuis février 2018 pour le compte de la commune, une propriété bâtie située « 192 route du Pont Neuf ».

La commune a sollicité l'intervention de l'EPF 74 pour acquérir cette propriété (comprenant notamment 2 logements) située au centre-village et à proximité d'une propriété communale. La maîtrise de ce tènement dans un secteur stratégique a permis à la commune de regrouper les locaux des agents techniques et d'intégrer les logements au patrimoine communal.

Ce projet a été validé au Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF (2019 / 2023) : thématique « Equipements Publics ».

Aujourd'hui, la commune souhaite faire rénover les appartements pour un coût approximatif de 100.000 €.

Le Plan Pluriannuel d'Investissement 2024-2028 de l'EPF (PPI) autorisant dans ses thématiques, des portages avec remboursement par annuités jusqu'à 15 ans (1^{er} portage inclus), cette possibilité de prolongation du portage permettrait ainsi de différer l'amortissement de ces travaux.

- Vu la convention pour portage foncier, Thématique « EQUIPEMENTS PUBLICS » en date du 18 janvier 2018 entre la Commune d'Habère-Lullin et l'EPF, fixant les modalités d'intervention, de portage et de restitution du bien ci-après mentionné :

Situation	Section	N° Cadastral	Surface
192 Route du Pont Neuf	B	2670	15a 62ca

- Vu les statuts de l'EPF ;
- Vu le règlement intérieur de l'EPF ;
- Vu le PPI 2024-2028 de l'EPF ;

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré à 13 voix pour et 1 abstention (Marc MATHIEU) :

- Demande au Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier de Haute-Savoie (EPF 74) d'accepter une modification du portage de la propriété bâtie située « 192 route du Pont Neuf » pour proroger sa durée de 8 ans (soit un portage total sur 15 ans par annuités, 1^{ères} années de portage incluses) ;
- Accepte le terme du portage, fixé par les nouvelles modalités au 19 février 2033 et un taux de portage de 2.7% conformément aux conditions actuelles du Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI) de l'EPF 74 ;
- Autorise Monsieur le Maire à signer un avenant à la convention sur ces modalités.

RÉSIDENCE LES ROCHES – PROLONGATION DE LA DURÉE DU CONTRAT DE BAIL EMPHYTÉOTIQUE (N° 20)

Monsieur le Maire rappelle 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 numéro 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 27 décembre 2060 et pour 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 partant, 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 Bureau 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.

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré et à l'unanimité :

- Approuve 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 ;
- Sollicite le versement d'un loyer d'un montant à convenir avec l'OPH, payé chaque année du bail ;
- Demande que l'OPH présente, à l'issue des travaux, tous les documents permettant de certifier un nouveau DPE au niveau C ;
- Demande la remise en service de l'aire de jeux de la résidence.

FIXATION DU NOMBRE DE SIÈGES ET RÉPARTITION DES SIÈGES ENTRE LES COMMUNES MEMBRES DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE VERTE (CCVV) (N° 21)

L'article L5211-6-1 VII du CGCT stipule que : « Au plus tard le 31 août de l'année précédant celle du renouvellement général des conseils municipaux, il est procédé aux opérations prévues aux I, IV et VI. Au regard des délibérations sur le nombre et la répartition des sièges prévues aux I et VI et de la population municipale authentifiée par le plus récent décret publié en application de l'article 156 de la loi n° 2002-276 du 27 février 2002 précitée, le nombre total de sièges que comptera l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ainsi que celui attribué à chaque commune membre lors du prochain renouvellement général des conseils municipaux est constaté par arrêté du représentant de l'Etat dans le département lorsque les communes font partie du même département ou par arrêté conjoint des représentants de l'Etat dans les départements concernés dans le cas contraire, au plus tard le 31 octobre de l'année précédant celle du renouvellement général des conseils municipaux. ».

Il convient donc avant le 31 août 2025 pour les communes de la Communauté de Communes de la Vallée Verte (CCVV) de délibérer sur la recomposition du Conseil Communautaire pour le prochain mandat.

Pour cela, Monsieur le Président propose au Conseil Communautaire de débattre et d'émettre un vote de principe sur la répartition des sièges entre les communes, sachant que seules les délibérations communales auront une valeur juridique.

Vu la population INSEE de chaque commune de la Vallée Verte,
Considérant que si l'on applique les règles de droit commun, les communes de Saxel et de Saint-André de Boège ne disposent que d'un siège,
Considérant que la Communauté de Communes de Vallée Verte souhaite que chaque commune soit représentée de manière équitable,

Il est proposé aux élus du Conseil Municipal d'Habère-Lullin de suivre la proposition des élus du Conseil Communautaire de la CVVV de retenir la répartition suivante :

COMMUNES	POPULATION MUNICIPALE	NOMBRE DE DÉLÉGUÉS ACCORD LOCAL EN 2019
BOËGE	1 938	6
BOGÈVE	1 160	3
BURDIGNIN	688	2
HABÈRE-LULLIN	1 091	3
HABÈRE-POCHE	1 484	4
SAINT-ANDRÉ DE BOËGE	594	2
VILLARD	960	2
SAXEL	509	2
TOTAL		24

Sur la base de ces éléments, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- Valide à l'unanimité de ses membres cet accord local à 24 membres.
- Autorise le Maire à signer tous les documents administratifs qui interviendront.

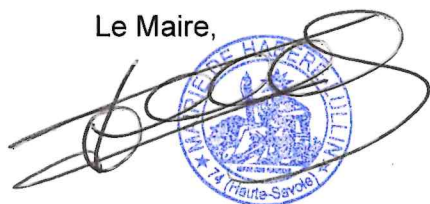
POINTS DIVERS (ces échanges ont un caractère non décisionnel)

Laurent DESBIOLLES :

- Dit qu'un agent sera recruté à temps non complet pour remplacer l'agent technique polyvalent pendant ses congés annuels du mois d'août ;
- Fait part aux élus de l'avancement de « l'enquête » sur les tags antisémites retrouvés récemment sur un mur du local au fond du parc de la mairie ;
- Annonce que la commune pourrait bénéficier d'un financement pour l'étude de la sécurisation du cheminement piétonnier entre la place de l'ancienne fruitière et l'école ;
- Refait un point sur le contentieux entre la commune et l'architecte/maître d'œuvre concernant les surcoûts de travaux de rénovation et d'extension du foyer rural. Compte tenu de la réponse négative de l'architecte/maître d'œuvre pour une prise en charge même partielle, la commune a ouvert un dossier auprès de son assurance protection juridique. Les élus donnent leur accord pour solliciter l'avis de son avocat habituel avant une poursuite ou non de la procédure.

Le prochain Conseil Municipal se tiendra mardi 16 septembre 2025 à 20 h 00.

Le Maire,



Le Secrétaire de séance,

A large, stylized black ink signature, likely belonging to the Secretary of the meeting.

