

**PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 05 OCTOBRE 2023**

L'an deux mil vingt-trois le 05 octobre à 20 h, le Conseil Municipal de la Commune de CUSY, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Madame Patricia MERMOZ, Maire.

Présents : MM. AFFOLE Stéphane. ALLAIRE Sébastien. BOGEY Serge. BOISSON Guillaume. BROUSSE Michèle. BRUNIER Emmanuel. CARRIER Pierre. GEORGE Fabien. GUERRAZ Jean-Claude. GRILLET Pascale. KELLER André. KERCRET-FERNANDES Patricia. METRAL Sylvie. MUNOZ Véronique. VAGNARD Aurélie

Pouvoirs : PERRIER Clarisse a donné pouvoir à GEORGE Fabien

Secrétaire de séance : MUNOZ Véronique

Quorum : 9

ORDRE DU JOUR

1 – Approbation du procès-verbal du 31/08/2023

2 – Délibérations

2.1 Création d'un poste d'adjoint d'animation principal 2^{ème} classe au 01/02/2024

2.2 Convention de prestations de services – Dénéigement

2.3 Dissolution et intégration du budget annexe « Chaufferie Bois » dans le budget principal

2.4 Convention d'autorisation de voirie, de financement et d'entretien de la RD911 – aire de retournement secteur Lachat

2.5 Avenant à la promesse de vente terrain les 3 Pins

3 – Questions diverses

1 – Approbation du procès-verbal du 31 août 2023

Approuvé à l'unanimité

2 – Délibérations

2.1 Création d'un poste d'adjoint d'animation principal 2^{ème} classe au 01/02/2024

Pour tenir compte de l'évolution des postes de travail et des missions assurées, le Maire propose au conseil municipal la création d'un emploi d'adjoint d'animation principal 2^{ème} classe, à temps complet 35/35^{ème}

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, avec 15 voix pour, et 2 abstentions (Stéphane affole et Sylvie Métral) décide de la création de ce poste et de la suppression à la même date de l'emploi permanent, à temps complet, d'adjoint d'animation.

2.2 Convention de prestations de services – Dénéigement

Madame le Maire donne lecture à l'assemblée d'un projet de convention à intervenir entre la mairie et Monsieur Philippe VINDRET pour le déneigement de voies communales. Monsieur Vindret participe, selon les besoins de la commune, au déneigement avec son tracteur agricole pour un prix de 78.00 € HT/heure. La mairie équipe le tracteur agricole d'une lame de déneigement.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- ACCEPTE les termes de la convention,

- AUTORISE le Maire à signer la convention avec M. Philippe VINDRET.

2.3 Dissolution du budget annexe « Chaufferie Bois » et intégration vers le budget principal

Madame le Maire expose que lors de la création de la Chaufferie Bois, le conseil municipal avait approuvé la création d'un budget « Chaufferie Bois ».

Seules les dépenses et les recettes concernant la chaufferie bois sont intégrées dans ce budget.

Il a été convenu avec la DGFIP de Rumilly de procéder à la dissolution du budget annexe « Chaufferie Bois » à la fin de l'exercice 2023 et d'intégrer les dépenses et les recettes liées à la chaufferie bois dans le budget principal de la Commune à compter du 1^{er} janvier 2024.

Cette dissolution et ce transfert à compter du 1^{er} janvier 2024 ont pour conséquences :

- La suppression du budget annexe « Chaufferie Bois »
- La reprise de l'actif, du passif et des résultats dans les comptes du budget principal de la Commune au terme des opérations de liquidation. Les comptes 2023 du budget annexe de la Chaufferie Bois seront donc arrêtés au 31 décembre 2023.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

1- Décide :

- La suppression du budget annexe « Chaufferie Bois » au 31 décembre 2023 et son intégration dans le budget principal de la Commune
- D'accepter que l'actif, le passif et les résultats soient repris dans les comptes du budget principal de la Commune au terme des opérations de liquidation.

2- Précise que les écritures relatives à cette activité, soumises à TVA, seront isolées dans le budget principal au sein d'un service spécifique.

2.4 Convention d'autorisation de voirie, de financement et d'entretien de la RD911 – aire de retournement

Madame le Maire donne lecture à l'assemblée des articles de la convention entre le Commune et le Département de Haute-Savoie concernant l'aménagement d'une aire de retournement sur la RD911 – Route d'Aix-les-Bains – Secteur Lachat.

Cette réalisation est située en bordure du domaine public routier départemental. Par conséquent, il convient de répartir les tâches d'entretien et d'exploitation, ainsi que le financement, entre les deux collectivités. La convention durera tant que les équipements resteront en service.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité accepte les termes de la convention et autorise le Maire à signer la convention avec le Département de Haute-Savoie.

2.5 Avenant à la promesse de vente terrains « les 3 Pins »

Madame le Maire rappelle que :

- Par délibération n°2022-09 en date du 3 mars 2022, le conseil municipal a désigné la société CARE PROMOTION pour la réalisation d'un programme collectif de logements locatifs aidés, de logements en accession privée et de locaux d'activités permettant l'accueil de professionnels de santé et de vétérinaires, sur des terrains, domaine privé de la Commune, situés 73-101-125 route des Bauges, 74540 CUSY, appartenant actuellement pour partie à la Commune et pour partie à l'EPF74.
- Par délibération n°2022-34 en date du 5 mai 2022, le conseil municipal a approuvé la cession de gré à gré des parcelles cadastrées section B n° 296, 1321, 1846, 2000 et 2267

d'une surface cadastrale globale de 60a 18ca, et pour une contenance d'environ 260 m² à prendre sur les parcelles section B n° 314, 1806 et 1808 pour la réalisation d'un projet de construction de 44 logements dont la moitié en logements locatifs aidés et des locaux d'activités destinés à des professionnels de santé et de vétérinaires, dans les conditions fixées dans le projet de promesse unilatérale de vente qui lui a été préalablement soumis. Le prix de la cession étant fixé à UN MILLION CENT QUINZE MILLE EUROS (1 115 000,00 EUR) hors taxe sur la valeur ajoutée, frais d'acquisition et taxe sur la valeur ajoutée en sus à la charge de la société CARE PROMOTION

Madame le Maire rappelle que la vente de gré à gré a été régularisée par une promesse unilatérale de vente reçue par Maître JACQUIGNON le 12 mai 2022 sous diverses charges et conditions ainsi que sous diverses conditions suspensives, ladite promesse de vente étant consentie pour un délai expirant au 12 novembre 2023.

Pour rappel, préalablement à la cession définitive des terrains à la société CARE PROMOTION, la Commune mettra fin à la mission de portage de l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie et procédera au rachat anticipé des biens portés par l'EPF.

Madame le Maire expose l'évolution du projet depuis que la signature de promesse de vente a été régularisée il y a plus de seize mois :

- Les réunions des accords des professionnels de santé pour se porter acquéreur des locaux du projet immobilier n'ont pas abouti en totalité et ont nécessité une longue durée, seuls deux professionnels ayant finalement pris un engagement moral d'acquiescer.
- Qu'ainsi, la durée de ces pourparlers a conduit à décaler la période de réalisation du programme.
- Que compte-tenu de la conjoncture à date, la réalisation du projet subit une hausse importante de son coût de construction et a conduit à l'abandon du projet par le bailleur social initialement retenu pour acquiescer concomitamment les charges foncières destinées au logement social.
- Que le permis de construire a été obtenu le 29 juin 2023 et qu'il n'a fait l'objet d'aucun recours, que le délai de retrait administratif est à ce jour purgé.
- Que les éléments ci-dessus justifient une baisse du prix de cession et un report du délai de réalisation de la vente

Le Conseil Municipal, avec les voix ainsi réparties :

- 11 pour
- 4 contre (Stéphane Affole, Guillaume Boisson, Michèle Brousse et Sylvie Métral)
- 2 abstentions (Fabien George et Clarisse Perrier)

1. Décide d'approuver les modifications apportées à la cession de gré à gré à la société CARE PROMOTION pour la réalisation d'un projet de construction de 44 logements dont la moitié en logements locatifs aidés, conformément aux documents d'urbanisme en vigueur ou à venir, et des locaux d'activités qui ne seront pas exclusivement destinés à des professionnels de santé / vétérinaires, dans les conditions fixées dans le projet d'avenant à la promesse unilatérale de vente qui lui a été préalablement soumis. Compte tenu des derniers échanges intervenus entre la commune de Cusy et la société CARE Promotion Arc Alpin, la commune de CUSY, par la voie de son conseil municipal à ce délibérant, accepte d'ores et déjà que la programmation du projet ci-dessus décrit puisse être modifiée après signature de la vente définitive sur le seul point suivant : réalisation de neuf (9) logements en BRS (Bail réel solidaire) au lieu et place de neuf (9) logements locatifs aidés, après obtention par CARE Promotion Arc Alpin d'un permis de construire modificatif qui ne pourra être délivré qu'après une procédure d'évolution du PLUI-H du Pays d'Alby et modification de la règle de mixité sociale du règlement de la zone UA en conséquence

2. Décide de fixer le prix de la cession à NEUF CENT QUINZE MILLE EUROS (915 000,00 EUR) hors taxe sur la valeur ajoutée, frais d'acquisition et taxe sur la valeur ajoutée en sus à la charge de la société CARE PROMOTION ;

3. Décide de fixer le délai de réalisation de la promesse, initialement fixé au 12 novembre 2023 au 15 mai 2024.

4. Décide d'autoriser Madame le Maire à signer toutes les conventions, actes notariés et authentiques à intervenir pour permettre la cession de gré à gré des terrains à la Société CARE PROMOTION.

Le groupe Cusy l'esprit village s'est opposé à cette délibération pour les raisons suivantes : Bien qu'ayant affirmé assumer les risques de l'opération au moment de l'appel d'offre, le promoteur invoque maintenant :

- *L'inflation sur les 18 derniers mois pour motiver sa demande et présenter une nouvelle simulation. Celle-ci fait apparaître une augmentation de 13% du coût de la construction (hors VRD et terrassement). Or selon l'INSEE, l'augmentation de l'indice du coût de la construction sur cette période n'est que d'environ 10%.*
- *Le surcoût de 55% du lot VRD et terrassement lié à la nature du terrain. Il s'agit là d'une erreur strictement imputable au promoteur puisqu'une étude géotechnique du terrain a été fournie lors de l'appel d'offre (étude réalisée en septembre 2017 pour le projet de la résidence seniors). Cette étude faisait exactement état de ces surcoûts à prévoir.*

Madame le maire a répondu favorablement à la demande du promoteur de pouvoir convertir 9 des 22 logements en location aidée en logement en accession aidée sous le régime du BRS (Bail Réel Solidaire) afin d'améliorer la rentabilité du projet. Or selon les propos de l'OFS74 (Organisme Foncier Solidaire) spécialiste sur le sujet, le promoteur a sous-estimé le prix de vente du m² du BRS de l'ordre de 20%. Cette sous-estimation ramenée au prix du marché du BRS sur le bassin annécien 3ième couronne, permettrait de combler la demande des 200 000 € à elle seule. Madame le maire invoque également la participation du promoteur à l'extension du réseau de chaleur. Cette participation pourrait être demandée à n'importe quel promoteur au titre du raccordement, si l'actuel venait à faire défaut.

Et nous complétons notre argumentation par un dernier point : l'avenant présenté supprimant l'obligation pour le promoteur de respecter le cahier des charges d'origine sur les surfaces d'activités, il pourra commercialiser au prix qu'il le souhaite les mètres carrés de surface initialement destinés à la maison de santé et aux vétérinaires. Cette souplesse supplémentaire lui permettra d'améliorer le bilan financier de son opération.

Nous tenons à rappeler que nous ne sommes pas contre le projet d'aménagement de la zone de l'ancienne Charmotte. Nous sommes pleinement conscients de l'importance de ce projet pour nos concitoyens. Néanmoins, cela reste un projet privé qui ne doit pas être financé par de l'argent public.

3 – Questions diverses

- Nettoyage chalet du Trousset le 28/10
- Enrobés autour de la Poste – marquage au sol à finir avec passages piétons dans le centre
- Cimetière : le portail a été remis en état

Séance levée à 21 h 40 mn

Le secrétaire de séance,
Véronique MUNOZ



Le Maire,
Patricia MERMOZ

