

PROCES-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 21 JUILLET 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt et un juillet à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de SAINT-JORIOZ (Haute-Savoie), dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, dans la salle consulaire, sous la présidence de Monsieur Michel BEAL, Maire.

PRESENTS (17) :

BEAL Michel, SAINT-MARCEL André, CHARVIN Chantal, COLOMBET Agnès, BANCOD Hervé, CABY François, COURTOIS Catherine, EMONET Elisabeth, CANET Véronique, EL HAGE Henriette, VAUTHIER Jean-Luc, GARDET Carole, CHAUMARD Laurent, de LA CHAPELLE Grégory, MORISET Kamila, BUREL Sylvia, WHARMBY Isabelle.

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR (4) :

SORCE Rose-Marie a donné pouvoir à André SAINT-MARCEL
PASTOR Gérard a donné pouvoir à Michel BEAL
LETEROUIN Corinne a donné pouvoir à Catherine COURTOIS
SCOTTON Aude a donné pouvoir à Elisabeth EMONET

ABSENTS EXCUSES (8) : Flavien LEGER, DEHOORNE Michaël, GONDA Frédéric, JOSSERAND Françoise, BOUCHER Christophe, SICARD Rudy, GASCA Vincent, VANDEPITTE Brice

Date de convocation du Conseil Municipal : 11 juillet 2025

Date d'affichage : 11 juillet 2025

Elisabeth EMONET a été élue secrétaire de séance.

Le procès-verbal de la séance du 7 juillet 2025 est soumis à l'approbation.

LE PROCES-VERBAL EST ADOPTE A L'UNANIMITE

Réhabilitation et extension de la mairie – Validation phase Avant-Projet Définitif (APD)

Monsieur le Maire rappelle l'historique du dossier et les conditions de mise en concurrence pour la désignation de l'architecte pour ce projet. Lors du concours, il rappelle que ce dernier a été retenu en raison du projet présenté au jury et de son coût.

Une première délibération a été présentée au conseil municipal le 9 décembre dernier en vue de la désignation du maître d'œuvre et fixant le montant prévisionnel des travaux à 4 331 452 € HT.

Depuis, un travail a été mené avec l'architecte sur les besoins et les bureaux d'étude ont pu prendre connaissance, de façon beaucoup plus approfondie, de la structure du bâtiment existant. Ainsi, l'APD évolue et prend désormais en compte tous les besoins nouveaux de la commune ainsi que les contraintes techniques liées au bâtiment, d'où une évolution du coût du projet.

Monsieur le Maire précise qu'il permet de fixer définitivement la rémunération de la maîtrise d'œuvre mais que seuls les appels d'offres donneront le coût définitif des travaux.

Il précise que les plus-values concernent principalement les points suivants : l'amélioration de l'acoustique, l'intégration de l'équipement multimédias et le mobilier ainsi que l'évolution des coûts liés à la structure existante.

Il précise toutefois que des options n'ont pas été retenues telles que le local des archives qui ne sera pas réalisé en sous-sol, d'autres locaux pouvant être utilisés à cet usage.

Monsieur François CABY indique que l'on doit faire confiance aux services. Monsieur le Maire indique que c'est aussi une confiance envers l'architecte et les bureaux d'études et en particulier l'économiste. Il est important de rester attentif au retour des appels d'offres.

Madame Isabelle WHARMBY remarque que le taux de maîtrise d'œuvre est élevé. Monsieur le Maire rappelle que la complexité du projet doit être rémunérée. Il rappelle que le taux n'est pas connu avant attribution dans le cadre du concours.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la délibération 2024.112 en date 9 décembre 2024 du portant sur l'attribution du marché de maîtrise d'œuvre à la société DOUCERAIN LIEVRE DELZANI Architectes pour l'extension et la réhabilitation de la mairie avec un taux de rémunération de 15,02%.

Considérant la volonté de la commune de réhabiliter les locaux de la Mairie et de procéder à son extension,

Considérant que la part de l'enveloppe financière affectée aux travaux lors de l'attribution du marché de maîtrise d'œuvre était de à 4 331 452,86 € HT (valeur septembre 2024)

Considérant la remise de l'Avant-Projet Définitif (APD) dont le contenu a été examiné et validé

Considérant que le coût prévisionnel des travaux, réévalué au stade de l'Avant-Projet Définitif (APD), est arrêté à la somme de 4 677 164, 51 € HT, qui peuvent s'expliquer comme suit :

- Intégration des contrôles d'accès
- Prise en compte de l'acoustique
- Nécessité du renforcement de la charpente
- Intégration du mobilier et de l'équipement multimédia ;
- Modifications et demandes complémentaires liées au projet ;

Considérant que l'Avant-Projet Définitif arrête l'estimation des travaux à la somme précitée comme suit : 4 677 164,51 € HT (valeur juin 2025)

Considérant que cette modification du coût prévisionnel des travaux entraîne une revalorisation du coût de la maîtrise d'œuvre, cette dernière étant basée sur le coût prévisionnel des travaux

En conséquence, la rémunération globale du groupement de la maîtrise d'œuvre est arrêtée à la somme de 702 510,10 € HT (hors missions QEB et mesure de bruit résiduel)

Il est alors proposé au Conseil Municipal :

- **D'APPROUVER** l'Avant-Projet Définitif et le coût prévisionnel des travaux pour un montant de 4 677 164,51€ HT
- **D'AUTORISER** M. le Maire à signer le permis de construire correspondant à cette opération et à accomplir tous les actes y afférents afin de permettre le bon déroulement de l'opération dans le respect du calendrier ;
- **DE PRENDRE ACTE** que les crédits budgétaires sont inscrits au sein de l'AP-CP de l'opération et qu'ils seront inscrits aux budgets primitifs correspondants
- **D'AUTORISER** M. le Maire à signer l'avenant n°1 au marché de maîtrise d'œuvre fixant le forfait définitif de rémunération du groupement de maîtrise d'œuvre à de 702 510,10 € HT
- **D'autoriser** M. Le Maire à effectuer toutes les démarches en ce sens et à signer tout document s'y rapportant ;

LE CONSEIL MUNICIPAL ADOPTE A L'UNANIMITE

Recomposition de l'organe délibérant du Grand Annecy - validation du mode de répartition

Monsieur le Maire indique que réglementairement, la commune doit se prononcer sur le nombre total de sièges attribués au sein de l'instance délibérante du Grand Annecy. La commune se voit attribuer 3 sièges comme lors des dernières élections. Le nombre de sièges peut varier en fonction de l'évolution de la population des communes.

Vu l'article L5211-6-1 du Code des collectivités territoriales qui dispose que « au plus tard le 31 août de l'année précédent de l'année précédant celle du renouvellement général des conseils municipaux, il est précédé aux opérations prévues aux I, IV et VI. ... » ;

Vu la circulaire NOR : ATDB2503087C du 17 mars 2025 ;

Considérant que tous les établissements de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre sont concernés par la recomposition de leur organe délibérant l'année précédant celle du renouvellement des conseils municipaux ;

Considérant qu'un accord local peut être trouvé, à la majorité qualifiée des communes représentant les deux tiers de la population totale de l'EPCI ou par les deux tiers des conseils municipaux regroupant la moitié de cette même population totale, afin de déroger aux règles de répartition de droit commun ;

Considérant que le nombre de sièges actuel est de 95 et qu'il est porté à 96 en cas d'absence d'accord local ;

Considérant que pour la commune de Saint-Jorioz le nombre de sièges reste identique ;

Il est proposé au conseil municipal de se prononcer favorablement sur le principe de la répartition automatique en fonction du nombre d'habitants.

Communauté d'agglomération du Grand Annecy

Nom de la commune	Population municipale	Répartition automatique des sièges en cas d'absence d'accord local	Répartition actuelle
Annecy	131272	48	47
Fillière	9812	5	5
Poisly	9032	4	4
Epagny Metz-Tessy	8642	4	4
Saint Jorioz	6344	3	3
Sevrier	4324	2	2
Groisy	4044	2	2
Argonay	3713	2	1
Villaz	3473	1	2
Chavanod	3024	1	1
Alby sur Chéran	2643	1	1
Saint Félix	2438	1	1
Veyrier du lac	2308	1	1
Talloires-Montmin	1913	1	1
Menthon-Saint-Bernard	1889	1	1
Cusy	1855	1	1
Charvonnex	1545	1	1
Gruffy	1497	1	1
Viuz la Chiésaz	1302	1	1
Quintal	1252	1	1
Duingt	1069	1	1
Nâves Parmelan	1001	1	1
Chapeiry	982	1	1
Héry-sur-Alby	973	1	1
Mûres	882	1	1
Montagny Les Lanches	812	1	1
Chainaz-les-Frasses	708	1	1
Saint-Sylvestre	598	1	1
Saint-Eustache	486	1	1
Allèves	404	1	1
Bluffy	398	1	1
Leschaux	309	1	1
Entrevernes	197	1	1
La Chappelle Saint-Maurice	118	1	1
TOTAL	211259	96	95

La répartition actuelle des sièges fixée par l'arrêté PREF/DRCL/BCLB-2019-0059 du 24 octobre 2019 n'est plus valable pour les prochaines élections de 2026.

LE CONSEIL MUNICIPAL ADOPTE A L'UNANIMITE

Tènement Pécoeur – Fin de portage foncier partiel avec l'Etablissement Public Foncier de Haute Savoie : au profit de la commune pour la réalisation de la maison de santé et le corps de ferme

Monsieur le Maire rappelle les modalités de portage du tènement Pécoeur au regard de la préemption exercée sur ce tènement en 2020. Il rappelle que la commune se devait de réaliser 50% de logements sociaux et qu'il a été négocié avec les services de l'Etat la réalisation de 30 logements et la construction d'un bâtiment public, la maison de santé. La volonté est de préserver de l'espace suffisant pour la réalisation d'un parc public en entrée de ville.

Aujourd'hui, compte tenu de l'avancée des projets, il est nécessaire d'envisager la rétrocession du tènement de façon partielle et anticipée.

Monsieur le Maire précise que la commune a d'ores et déjà payé 4 échéances qui couvrent la quasi-totalité du prix du foncier lié à la maison de santé. Le reliquat restant à devoir se monte à 8 566 €.

Vu la convention signée entre la Commune et l'EPF 74 en date du 21 juillet 2020 thématique « Habitat Social » par laquelle la commune s'est engagée à réaliser sur le tènement une opération comportant un minimum de 30% de logements en locatif aidés ;

Vu la qualité d'assujetti de l'EPF à la TVA, la vente est soumise à la TVA ;

Vu le PPI 2019_2023 de l'EPF ;

Vu les statuts de l'EPF ;

Vu le règlement intérieur de l'EPF ;

Pour le compte de la Commune, l'EPF porte depuis avril 2020, un tènement foncier comprenant des parcelles bâties et non bâties, au lieudit Pécoeur, Route de l'Eglise.

Par arrêté n° DDT-2018-1294 du 20 juillet 2018, Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie a délégué à l'EPF 74 l'exercice du Droit Préemption s'agissant de 2 DIA adressées par Maître Xavier BRUNET, Notaire à Annecy (74).

Par arrêtés N° 2020-06 et 2020-07 en date du 28 janvier 2020, l'EPF a exercé son droit de préemption sur ces terrains conformément aux DIA.

Par le dispositif de ces préemptions, la commune, doit s'engager dans un programme immobilier voué à réduire sa carence en logements aidés.

Par suite d'une étude de faisabilité le tènement complet d'une surface totale de 7 878 m² sera divisé en 3 projets :

- Une surface d'environ 2 064 m² sous maîtrise de l'opérateur ALLIADE pour la réalisation d'un bâtiment R+3 de 30 logements (13 T2 et 17 T3 pour une surface de plancher de 1 772 m²), soit 9 PLAI, 15 PLUS et 6 PLS ;
- Une surface d'environ 3 890 m² sous maîtrise communale pour la réalisation notamment d'un parc public ;

- Une surface d'environ 1 864 m²* sous maîtrise communale pour la réalisation d'une maison de santé pluriprofessionnelle, objet de la présente et il s'agit des parcelles suivantes :

Situation	Section	N° Cadastral	Surface	Bâti	Non bâti
Pécoeur	AP	150a	01a 16ca	X	
Pécoeur	AP	155b	Env 02a00ca		
5477 Rte de l'Eglise	AP	155d	14a 79ca	X	
Pécoeur	AP	823f			
Pécoeur	AP	824g			
Pécoeur	AP	824i	00a 69ca		
Pécoeur	AP	149	Droits indivis		
*Surfaces approximatives à ajuster sans nouvelle délibération après réalisation des DMPC					

Aujourd'hui, la commune doit se porter acquéreur du tènement nécessaire à la réalisation de la maison de santé et du corps de ferme situé entre le futur projet ALLIADE et la Maison de Santé.

Les préemptions ayant été réalisées pour la thématique Habitat Social, par délégation du préfet, la vente sera réitérée sous réserve du dépôt de permis par ALLIADE, pour la réalisation d'un bâtiment de 30 logements sociaux, au moins 2 mois avant la signature.

Il est proposé au Conseil Municipal,

- ✓ **DE DEMANDER** à l'EPF de lui céder par anticipation une surface d'environ 1864m² à prendre sur les parcelles AP 150-155-823-824 et 149 ;
- ✓ **DE DIRE** que conformément aux conditions du portage, la vente sera régularisée, par acte notarié chez Maître Sixtine PACAUD, **au plus tard le 31 octobre 2025** au prix de **650.000,00 Euros H.T, Tva 20 % sur la marge, soit 2.039,60 €** (Calculée conformément à la réglementation fiscale au jour de la délibération) ; Le prix se décomposant ainsi :

Valeur du tènement maison de santé	489.802,00 € HT	
Valeur du tènement corps de ferme	150.000,00 € HT	
Travaux de sécurisation	10.198,00 € HT	marge

- ✓ **DE PRECISER** avoir, dès avant ce jour, payé à l'EPF 74 :
 - la somme de **489.802,00 euros** pour le tènement maison de santé
 - la somme de **1.631,68 euros** pour les travaux de sécurisation
- ✓ **DE S'ENGAGER** à régler, à la signature de l'acte :
 - la somme de **8.566,32 Euros HT** correspondant au solde des travaux

- la somme de **150.000,00 Euros HT** correspondant à la valeur du corps de ferme
 - la TVA pour **2.039,60 Euros**.
- ✓ **DE S'ENGAGER** à assumer ses obligations financières mentionnées dans la convention de portage précitée, en ce compris les modifications résultantes de cette cession partielle et ce jusqu'à la fin du portage sur les biens restant en portage
- ✓ **DE CHARGER** Monsieur le Maire de signer tous les actes nécessaires à l'application de la présente délibération

LE CONSEIL MUNICIPAL ADOPTE A L'UNANIMITE

Tènement Pécoeur – Fin de portage foncier partiel avec l'Etablissement Public Foncier de Haute Savoie : au profit d'Alliade habitat

Monsieur le Maire rappelle que la rétrocession du tènement lié à la réalisation des 30 logements sociaux s'envisage dans les mêmes conditions que la précédente. Elle se fera au profit d'Alliade Habitat. L'évaluation a été fixée à 1 450 000 €, déduction faite d'une subvention de 200 000 €. Restera à la charge de la commune la somme de 916 000 € qu'il est prévu de déduire de la pénalité due par la commune et ce, sur trois années. Une avance d'environ 300 000 € sera faite sur les fonds propres de la commune sur l'exercice 2025.

Monsieur le Maire indique que ces 30 logements sociaux seront les seuls à être intégrés à notre bilan 2023/2025. Il rappelle que la moitié d'entre eux sont réservés aux seniors, correspondant à une véritable demande.

Monsieur le Maire indique que le PLUI prévoit un taux de réalisation de 54 % de logements sociaux par opération et que la commune a fait une demande pour le rapporter à 40% comme c'est le cas aujourd'hui. A défaut, les promoteurs ne pourront plus équilibrer leurs opérations.

Vu la convention signée entre la Commune et l'EPF 74 en date du 21 juillet 2020 thématique « Habitat Social » par laquelle la commune s'est engagée à réaliser sur le tènement une opération comportant un minimum de 30% de logements en locatif aidés ;

Vu la qualité d'assujetti de l'EPF à la TVA, la vente est soumise à la TVA ;

Vu le PPI 2019_2023 de l'EPF ;

Vu les statuts de l'EPF ;

Vu le règlement intérieur de l'EPF ;

Pour le compte de la Commune, l'EPF porte depuis avril 2020, un tènement foncier comprenant des parcelles bâties et non bâties, au lieudit Pécoeur, Route de l'Eglise.

Par arrêté n° DDT-2018-1294 du 20 juillet 2018, Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie a délégué à l'EPF 74 l'exercice du Droit Préemption s'agissant de 2 DIA adressées par Maître Xavier BRUNET, Notaire à Annecy (74).

Par arrêtés N° 2020-06 et 2020-07 en date du 28 janvier 2020, l'EPF a exercé son droit de préemption sur ces terrains conformément aux DIA.

Par le dispositif de ces préemptions, la commune, doit s'engager dans un programme immobilier voué à réduire sa carence en logements aidés.

Par suite d'une étude de faisabilité le tènement complet d'une surface totale de 7 878 m² sera divisé en 3 projets :

- Une surface d'environ 3 890 m² sous maîtrise communale pour la réalisation notamment d'un parc public ;
- Une surface d'environ 1 764 m² sous maîtrise communale pour la réalisation d'une maison de santé pluriprofessionnelle ;
- Une surface d'environ 2 064 m²* sous maîtrise de l'opérateur ALLIADE pour la réalisation d'un bâtiment R+3 de 30 logements (13 T2 et 17 T3 pour une surface de plancher de 1 772 m²), soit 9 PLAI, 15 PLUS et 6 PLS, objet de la présente et il s'agit de la parcelle suivante :

Situation	Section	N° Cadastral	Surface	Bâti	Non bâti
Pécoeur	AP	155c	20a 64ca	X	
*Surfaces approximatives à ajuster sans nouvelle délibération après réalisation des DMPC					

ALLIADE doit se porter acquéreur du tènement nécessaire à la réalisation du projet de logements sociaux.

Les préemptions ayant été réalisées pour la thématique **Habitat Social, par délégation du préfet**, la réitération de la vente des terrains pour la construction de la maison de santé à la commune sera conditionnée au dépôt du permis par ALLIADE au moins 2 mois avant la date de signature.

Il est proposé au Conseil Municipal,

- ✓ **DE DEMANDER** à l'EPF de céder par anticipation, à l'opérateur ALLIADE, une surface d'environ 2 064 m² à prendre sur la parcelle AP 155 ;
- ✓ **DE DIRE** que conformément aux conditions du portage, la vente sera régularisée, par acte notarié chez Maître Sixtine PACAUD, **au plus tard le 30 mars 2026** au prix de **1.650.000,00 Euros H.T, Tva 20 % sur la marge, soit 2.783,50 €** (Calculée conformément à la réglementation fiscale au jour de la délibération) ; Le prix se décomposant ainsi :

Valeur du tènement	1.635.876,34 € HT	
Frais d'acte à l'achat	13.917,52 € HT	marge
Publication/droits de mutation exonérés de TVA	206,14 €	

- ✓ **DE PRECISER** que ce projet bénéficie de la part de l'EPF d'une subvention SRU de 200.000,00 euros
- ✓ **DE DEMANDER** que l'OPERATEUR ALLIADE règle la somme de 1.450.000,00 Euros HT correspondant au solde de la vente (déduction faite de la subvention perçue pour 200.000,00 Euros) et la TVA pour la somme de 2.783,50 Euros
- ✓ **DE S'ENGAGER** à assumer ses obligations financières mentionnées dans la convention de portage précitée, en ce compris les modifications résultantes de cette cession partielle et ce jusqu'à la fin du portage sur les biens restant en portage
- ✓ **DE CHARGER** Monsieur le Maire de signer tous les actes nécessaires à l'application de la présente délibération

LE CONSEIL MUNICIPAL ADOPTE A L'UNANIMITE

Constitution d'une servitude d'utilité publique au profit d'Enedis – Parcelles AV 662 et 815

Monsieur André SAINT-MARCEL indique que cette servitude est consentie dans le cadre d'un projet de constructions d'habitations.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Considérant la nécessité pour ENEDIS de raccorder au réseau électrique les cinq lots du lotissement du Domaine de la Tire ayant fait l'objet du permis d'aménager PA07424224X0001M1,

Pour permettre le raccordement du lotissement au réseau électrique, il convient de constituer une servitude pour l'installation d'une ligne électrique souterraine sur les parcelles communales AV 662 et 815 au profit d'ENEDIS.

Aussi il est proposé au conseil municipal :

- **D'APPROUVER** la constitution d'une servitude au profit d'ENEDIS sur les parcelles AV 662 et 815, au prix de 15 €.

- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer au nom et pour le compte de la commune toutes pièces, y compris l'acte notarié, de nature administrative, technique ou financière nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

LE CONSEIL MUNICIPAL ADOPTE A L'UNANIMITE

Informations concernant les décisions du Maire prises depuis le conseil municipal précédent

DECISION N° 2025.29 du 12/06/2025 – Reconduction n° 2 du contrat de maintenance subaquatique du port et de la plage avec l'entreprise Sikoo.

DECISION N° 2025.35 du 12/06/2025 – Reconduction n°1 du marché de Travaux de voirie et réfection de chaussée avec l'entreprise Eurovia.

DECISION N° 2025.37 du 19/06/2025 – Signature d'un contrat de vente pour le concert de la *formation musicale Mirage* le 13/07/2025 à l'Esplanade.

DECISION N° 2025.40 du 20/06/2025 – Signature d'une convention avec la société *Drakoo* pour la mise à disposition de l'exposition « le grimoire d'Elfie » à la bibliothèque du 16 octobre au 20 novembre 2025.

DECISION N° 2025.41 du 20/06/2025 – Signature d'un contrat de vente avec la compagnie *Zébuline* pour le spectacle « les aventures de Charlotte la marmotte » le 3 décembre 2025 à la bibliothèque.

DECISION N° 2025.42 du 24/06/2025 – Signature d'un contrat de vente avec la compagnie *Des rêves arrangés* pour le spectacle « Germaine petite graine » le 24 septembre 2025 à la bibliothèque dans le cadre de Bib'en scènes 2025.

DECISION N° 2025.44 du 07/07/2025 – Signature d'un contrat de vente avec *Fêtes et Feux* pour le spectacle pyrotechnique du 13/07/2025 à l'Esplanade.

Questions diverses

La séance est levée à 20h00.

Le secrétaire de séance
Elisabeth EMONET



Le Maire
Michel BEAL

