

COMMUNE DE VACHERESSE (Haute-Savoie)

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 24 MAI 2018 à 19 H en mairie de Vacheresse

Date de convocation : 17 mai 2018

Président de séance : PETIT-JEAN Denis, Maire

Secrétaire de séance : TROMBERT Fabrice

Membres présents : PETIT-JEAN Denis, MEDORI Ange, TAGAND Jacques, TROMBERT Fabrice, TUPIN Sylvie, DECONCHE Mikaël, PETIT-JEAN Maryline, FAVRE-VICTOIRE Jean-Pierre, CARTOTTO Léopold, FAVRE Gérald, BLANC-DEPOTEX Isabelle, FAVRE Emilie, COLLIGNON Nathalie

Absents excusés : COULIOU Yannick, MOTTIEZ Robin

Pouvoir : COULIOU Yannick à TAGAND Jacques

1/ Approbation du bail emphytéotique entre la Commune, l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie et la SEMCODA :

En vue du lancement du programme immobilier du Chef-lieu (réalisation de 8 logements locatifs sociaux et locaux d'activités) par la Société d'Economie Mixte de Construction du Département de l'Ain (SEMCODA), il est nécessaire au préalable de signer un bail emphytéotique par lequel le propriétaire du sol (bailleur) met à la disposition de la SEMCODA (preneur) un tènement foncier en vue d'y construire un bâtiment. Ce tènement foncier est composé de quatre parcelles cadastrées section A numéros 637, 638, 3078 et 3079 d'une surface totale de 1 493 m². Les parcelles A 637 et 638 sont propriété de l'EPF 74 et les parcelles A 3078 et 3079 sont propriété de la Commune. Par conséquent, le bail emphytéotique sera signé par trois parties : la Commune et l'EPF 74 en tant de « co-bailleur » et la SEMCODA en tant que « preneur ».

Monsieur le Maire donne lecture d'un courrier reçu, ce jour, du cabinet d'avocats MERMET & Associés à THONON-LES-BAINS lequel a été consulté plus particulièrement sur ce point inscrit à l'ordre du jour. Ce courrier soulève le problème suivant : l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie n'a pas acquis la propriété pleine et entière de la parcelle A 638 pour le compte de la Commune, de sorte que cela poserait un problème de validité du contrat de bail que la Commune et l'EPF 74 vont consentir à la SEMCODA. Toutefois, malgré des recherches, menées par l'EPF 74 avec l'aide d'un notaire, pour déterminer les autres indivisaires ayant un droit sur la parcelle A 638, il n'a pas pu être déterminé les origines de propriété. Aussi, Monsieur le Maire propose que la Commune réponde au courrier de l'avocat en lui proposant de se rapprocher de l'EPF 74 en vue de trouver une issue favorable à cette problématique.

Il est rappelé que cette parcelle, dont la destination est une cour et une fontaine, a une superficie de 52 m² alors que le tènement concerné par le projet de la SEMCODA porte sur une surface totale de 1 493 m². Que la gestion et l'entretien de cette cour et de cette fontaine ont été assurés par Madame CARLETTI Véronique (ancien propriétaire) puis par l'EPF 74 (actuel propriétaire).

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 06 décembre 2014, portant acceptation des modalités d'intervention et de portage de l'EPF 74 pour l'acquisition du bien suivant :

Section	N° cadastral	Situation	Surface
A	637	Vacheresse	00a 52ca
A	638	Vacheresse	02a 55ca

Vu la convention pour portage foncier en date du 08 décembre 2014 entre la Commune et l'EPF 74, fixant les modalités d'intervention, de portage et de restitution du bien ci-avant mentionné ;

Vu les articles 3 - 4.3 et 4.6 du règlement intérieur de l'EPF 74 ;

Vu les articles L.1311-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'étude de faisabilité proposée par la SEMCODA pour la réalisation de 8 logements locatifs sociaux et locaux d'activités ;

Vu le permis de construire déposé le 20/06/2017 et accordé le 04/09/2017 ;

Décision : le conseil municipal, après avoir pris connaissance du courrier du cabinet MERMET & Associés ainsi que du projet de bail emphytéotique, à l'unanimité :

- autorise l'EPF 74 à consentir un bail emphytéotique au profit de la SEMCODA sur les parcelles susmentionnées en vue de réaliser son projet de 8 logements en locatif social et locaux d'activités ; il est précisé que la Commune est « co-bailleur » pour les parcelles A 3078 et 3079 dont elle est propriétaire et qui sont incluses dans le futur projet.

- accepte que le bail soit conclu aux conditions suivantes :

* Durée : 50 ans

* Loyer : 110 000 euros versés en une fois à la signature du bail emphytéotique et en totalité à la Commune

* Forme : acte notarié

- s'engage à rembourser l'EPF 74 de tous les frais annexes supportés entre la date de signature du bail et la date de signature de l'acte de cession du bien.

2/ Retrait de la délibération du 11 avril 2018 relative à la vente de terrains, lieudit « Les Chavannettes » :

Lors de sa séance du 11 avril 2018, le conseil municipal a délibéré sur la vente des parcelles cadastrées section A – n° 3017 et 3022, lieudit « Les Chavannettes » au profit de la société EIC Transactions. Or, ce point n'était pas inscrit à l'ordre du jour alors que la mention de l'ordre du jour sur les convocations revêt un caractère obligatoire. Ceci méconnaît donc les dispositions législatives relatives à l'information préalable des conseillers municipaux (article L.2121-13 du Code Général des Collectivités Territoriales) et est de nature à entacher d'illégalité la délibération prise dans de telles conditions (CAA Marseille, 27 novembre 2008, commune de Castries, n° 07MA00067).

Décision : le conseil municipal, vu les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'unanimité, décide de retirer sa délibération en date du 11 avril 2018 portant sur la vente d'une partie des parcelles A 3017 et 3022, lieudit « Les Chavannettes ».

3/ Vente de terrain lieudit « Les Chavannettes » :

La commune possède les parcelles cadastrées section A – n° 3017 et 3022, lieudit « Les Chavannettes », dont une partie est située en zone AUb du plan local d'urbanisme et fait l'objet d'une orientation d'aménagement (OA n° 2).

La société EIC Transactions, sise à BOURG-EN-BRESSE (Ain), souhaite se porter acquéreur d'une surface de 4 267 m² dans cette zone afin de créer 5 lots à bâtir. Elle aura à sa charge de déposer un permis d'aménager.

Décision : le conseil municipal, à l'unanimité, décide de vendre à la société EIC Transactions une partie des parcelles A – n° 3017 et 3022 pour une contenance totale de 4 267 m², fixe le prix de vente à 55 € le mètre carré et autorise le Maire à signer tous documents nécessaires à la réalisation de cette vente.

4/ Vente de terrain lieudit « Vacheresse » :

La Commune est propriétaire de la parcelle cadastrée section A - n° 3067, lieudit « Vacheresse », d'une superficie de 344 m², sur laquelle a été édifié un bâtiment (ancienne menuiserie). Madame CHESSEL Simone envisage d'acheter le bâti et souhaite dans un même temps régulariser l'emprise foncière. Elle a donc sollicité la Commune afin de pouvoir acheter ladite parcelle.

Décision : le conseil municipal, vu le classement de cette parcelle au Plan Local d'Urbanisme ainsi qu'au Plan de Prévention des Risques Naturels, à l'unanimité, accepte de vendre à Mme CHESSEL Simone la parcelle A 3067 pour un montant de 516 € (soit 1,50 euro le mètre carré) et autorise le Maire à signer tout document nécessaire à la réalisation de cette vente.

5/ Fixation des tarifs de l'eau pour la période du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019 :

Pour rappel, les tarifs applicables pour la période du 01.07.2017 au 30.06.2018 sont les suivants :

	HT (*)
Redevance d'abonnement	33,18 €
Location compteur	9,48 €
Consommation de 1 à 200 m ³	1,33 €
Consommation au-delà de 200 m ³	1,00 €

(*) TVA facturée en sus selon les taux en vigueur au moment de la facturation

Monsieur le Maire donne connaissance au conseil municipal du rapport « *Politique départementale de l'eau* » pour la période 2019-2021. Il ressort de ce rapport que les communes seront éligibles, à compter de 2020, aux aides départementales dans la mesure où le prix de l'eau facturé aux abonnés sera au minimum de 1,50 € le mètre cube.

Aussi, il propose d'échelonner l'augmentation du prix du mètre cube sur une période de 3 ans pour arriver progressivement au prix minimum.

Décision : le conseil municipal, à l'unanimité, fixe les tarifs de l'eau pour la période du 01/07/2018 au 30/06/2019 comme suit :

	HT (*)
Redevance d'abonnement	33,18 €
Location compteur	9,48 €
Consommation de 1 à 200 m ³	1,40 €
Consommation au-delà de 200 m ³	1,00 €

6/ Mise en place d'un prêt pour le financement des travaux du chalet d'exploitation d'Ubine (budget « Gestion du site d'Ubine ») :

La Commune a entrepris, par l'intermédiaire de l'AFP de VACHERESSE, maître d'ouvrage délégué, les travaux de conservation et d'amélioration du chalet d'exploitation à Ubine (réfection de la toiture, changement des menuiseries extérieures).

Pour rappel, le coût prévisionnel s'élève à 78 400 € TTC et le Conseil Départemental a attribué une subvention de 43 200 €. Il reste à la charge de la commune l'autofinancement d'un montant de 35 200 €.

L'autofinancement sera supporté par le budget « Gestion du site d'Ubine ». Aussi, il est proposé de contracter un prêt.

Décision : le conseil municipal, à l'unanimité, décide de contracter un prêt de 35 000 euros sur le budget « Gestion du site d'Ubine » sur une durée de 15 ans et autorise Monsieur le Maire à effectuer les démarches nécessaires auprès des organismes financiers.

7/ Fixation du loyer de l'appartement T2 – Bâtiment mairie :

Le bail de location de l'appartement T2 situé au 2^{ème} étage du bâtiment de la mairie prendra fin le 30 juin.

Par conséquent, il est nécessaire de fixer le loyer qui sera applicable à l'occasion du renouvellement du bail.

Pour mémoire, le loyer mensuel actuel est de 370,38 € (indexé sur l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE).

Décision : le conseil municipal, à l'unanimité, fixe le loyer mensuel applicable à compter du 1^{er} juillet 2018 pour l'appartement T2 - bâtiment mairie à 375 euros.

8/ Fixation du loyer du chalet de l'Arête sis à Bise :

M. FAVRE-VICTOIRE Jean-Claude a fait part de son souhait de renouveler la location du chalet de l'Arête à Bise pour la période du 1^{er} juin au 15 octobre 2018.

Décision : le conseil municipal, à l'unanimité, accepte le renouvellement de la location du chalet de l'Arête à Bise à M. FAVRE-VICTOIRE Jean-Claude pour la saison estivale 2018 et fixe le prix de location à 200 €.

9/ Approbation du règlement intérieur « cantine scolaire/garderie périscolaire » :

La commission des affaires scolaires a modifié le règlement intérieur « cantine scolaire/garderie périscolaire » applicable à compter de la rentrée de septembre 2018 afin de tenir compte, notamment, du retour à la semaine de quatre jours, de la modification des horaires et de la suppression des Temps d'Activités Périscolaires.

Décision : le conseil municipal, sur proposition de la commission des affaires scolaires, à l'unanimité, approuve le règlement intérieur « cantine scolaire/garderie périscolaire » modifié qui entrera en vigueur à la rentrée de septembre 2018.

10/ Indemnité de conseil au comptable public d'Abondance :

En application des dispositions de l'article 97 de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 et du décret 82-979 du 19 novembre 1982, un arrêté ministériel en date du 13 décembre 1983 a précisé les conditions d'attribution de l'indemnité de conseil.

Cette indemnité est attribuée à titre personnel et non es qualité. Conformément à l'article 3 de ce même arrêté, une nouvelle décision doit être prise lors de tout changement de comptable public. Ainsi Madame Sandrine CORNET a succédé à M. Fabien MANNS à compter du 1^{er} septembre 2017.

Décision : le conseil municipal, à l'unanimité, refuse d'attribuer l'indemnité de conseil au comptable public d'Abondance.

11/ Autorisations d'urbanisme (pour information) :

Ces dossiers ont déjà fait l'objet d'une décision d'accord ou de rejet suite à l'instruction par la commission municipale d'urbanisme et/ou le service instructeur de la Communauté de Communes Pays d'Evian Vallée d'Abondance.

☞ Permis de construire :

- M. BAILLEUX Guillaume : construction d'une maison individuelle – « route de Taverole» (*accordé*)

☞ Déclaration préalable :

- M. GONIN Richard : pose d'un garde-corps de protection - «route du Plagnon» (*accordé*)