

## PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU VENDREDI 14 NOVEMBRE 2025

Nombre de Membres : Afférents au Conseil Municipal : 14 / En exercice : 14 / Ayant pris part à la délibération ou représentés : 12

Date de la convocation : 07 novembre 2025 / Date d'affichage : 07 novembre 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le vendredi quatorze novembre à vingt heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances et sous la présidence de Monsieur François PARIS, Maire.

Présents : M. François PARIS, Mme Adeline HENNICHÉ, M. Daniel BOTTOLLIER-CURTET, M. Fabrice DEVERLY, Mme Christine BURNIER-FRAMBORET, Mme Marie-Claude BOTTOLLIER-DEPOIS, M. Serge PAGET, Mme Mélina ISOUX, M. Luc BOTTOLLIER-LEMALLAZ, M. Albert BOTTOLLIER-DEPOIS, M. Thibault PUGNAT, M. Luc BOTTOLLIER-LEMALLAZ.

Absent(es) excusé(es) : M. Ludovic PAYEN, M. Raphaël MABBOUX

Absent(es) excusé(es) et représenté(es) : M. Albert BOTTOLLIER-DEPOIS (pouvoir donné à Mme Christine BURNIER-FRAMBORET), Mr Jacques ZIRNHELT (pouvoir donné à Monsieur le Maire)

Secrétaire de séance : Mr Daniel BOTTOLLIER-CURTET

### **INFORMATION RELATIVE A L'ENREGISTREMENT TEMPORAIRE DES DEBATS DES CONSEILS MUNICIPAUX A COMPTER DU 14 MARS 2025**

Pour faciliter la rédaction des procès-verbaux des Conseils Municipaux par les agents de la Commune et le Secrétaire de séance, les débats sont désormais enregistrés. Chaque fichier audio est détruit après approbation de chaque procès-verbal.

### **APPROBATION DU COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 10 OCTOBRE 2025**

Après plusieurs demandes portant sur les observations figurants au bas des délibérations n°2025-077 et n°2025-081, le procès-verbal du conseil municipal du 10 octobre 2025 est modifié et approuvé à l'unanimité.

☞ **Retrait d'une délibération inscrite à l'ordre du jour :**

- Convention MontenVélo

### **Délibération du Conseil Municipal n°2025-085**

#### **ADMINISTRATION GENERALE**

- Convention forfaits saison 2025/2026 – SEM Portes du Mont-Blanc

La présente délibération annule et remplace la délibération n°2025-076 du 10 octobre 2025.

Monsieur le Maire, expose :

La Société d'Economie Mixte Les Portes du Mont Blanc est délégataire du Domaine Skiable Portes du Mont Blanc selon convention de délégation de service public signée avec le S.I.V.U Espace Jaillet le 25 juin 2024.

La SEM Les Portes du Mont-Blanc doit permettre aux élus du territoire et aux agents communaux concernés par la délégation de service public d'accéder au Domaine skiable afin qu'ils puissent assurer leurs missions. Elle propose à la Commune de Cordon de conclure une convention de partenariat permettant aux élus et aux agents communaux d'accéder aux remontées mécaniques à tarifs préférentiels.

Les forfaits remis à Monsieur le Maire ou aux personnes par lui désignées seront facturés, au tarif partenaire, au titulaire du forfait.

Les forfaits seront nominatifs avec photo.

La Commune s'engage à fournir à la SEM Les Portes du Mont-Blanc la liste des agents communaux et des élus pouvant prétendre à ces tarifs.

Le Conseil Municipal, son Maire entendu, après en avoir délibéré à l'unanimité des présents,

**APPROUVE** le projet de convention joint à la présente délibération.

**DONNE** pouvoir à Monsieur le Maire ou son représentant pour effectuer les formalités nécessaires telles que la signature des conventions avec les propriétaires privés concernés ainsi que tous avenants éventuels.

### **Délibération du Conseil Municipal n°2025-087**

#### **ADMINISTRATION GENERALE**

- Avis projet SCOT MONT-BLANC

Monsieur le Maire, expose :

Le Syndicat Mixte du schéma de cohérence territoriale Mont-Blanc-Arve-Giffre élabore le SCOT Mont-Blanc-Arve-Giffre, dont le périmètre fixé par l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2017, regroupe les communautés de communes Cluses-Arve et Montagnes, Montagnes du Giffre, Pays du Mont-Blanc et Vallée de Chamonix-Mont-Blanc.

Le Conseil Syndical du Syndicat Mixte SCOT Mont-Blanc a prescrit, par délibération en date du 16 décembre 2022, la procédure d'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale.

L'un des enjeux du SCoT Mont-Blanc réside dans la construction d'une vision d'avenir globale et partagée, à une échelle plus large que les structures administratives existantes, afin de s'abstraire d'une logique de concurrence territoriale induite par une géographie spécifique entre communes de vallées, de balcons et de montagnes.

L'activité économique du territoire repose sur deux composantes principales : le tourisme et l'industrie. En effet, la dynamique d'emploi sur le territoire est soutenue à la fois par le positionnement économique des stations de montagne, mais aussi par le rayonnement industriel de la vallée de l'Arve dans le domaine de l'industrie du décolletage et de la micromécanique de précision.

Le secteur du Pays du Mont-Blanc est marqué par une économie principalement résidentielle partagée avec l'industrie, le bâtiment et le tourisme.

Le SCoT doit permettre de construire une stratégie coordonnée et cohérente à l'échelle de son périmètre explicitant et développant les synergies entre offres touristiques, mobilité, fréquentation et enjeux de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le SCoT Mont-Blanc doit proposer une stratégie en matière de sobriété foncière qui respecte l'objectif de zéro artificialisation nette fixé par la loi, tout en répondant aux problématiques de maintien de la population permanente, de développement des services et équipements dont elle a besoin, de conservation de l'activité économique et touristique et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers au contact des espaces urbanisés.

Conformément aux dispositions de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, la procédure d'élaboration de SCoT fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Le projet de SCoT se compose :

- D'un Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), décliné en 3 axes :
- D'un Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) :
- D'annexes, qui incluent :
  - o Un diagnostic socio-économique du territoire
  - o Un état initial de l'environnement
  - o La justification des choix retenus
  - o L'articulation du SCOT avec les documents de rangs supérieurs
  - o Une évaluation des incidences environnementales
  - o Un résumé non technique
  - o Les indicateurs de suivi
  - o Un lexique

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.141-1 et suivants, L. 103-2 et suivants ;

VU l'arrêté du Préfet de Haute-Savoie du 22 décembre 2017 n°PREF/DRCL/BCLB-201-0102 fixant le périmètre du schéma de cohérence territoriale regroupant les communautés de communes Cluses-Arve et Montagnes, Montagnes du Giffre, Pays du Mont-Blanc et Vallée de Chamonix-Mont-Blanc et portant création du syndicat mixte chargé de son élaboration et de son approbation ;

VU la délibération en date du 16 décembre 2022, prescrivant l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale et fixant les modalités de la concertation ;

VU le débat sur le projet de PAS tenu en comité syndical du 8 novembre 2024 ;

VU la concertation publique effectuée tout au long de l'élaboration du SCoT Mont Blanc

**CONSIDERANT** que le projet de SCoT permet de répondre aux objectifs fixés par la délibération du 16 décembre 2022 du Comité Syndical

**CONSIDERANT** que le bilan de la concertation permet de conclure au respect des modalités telles que fixées par la délibération précitée

Le Conseil Municipal, son Maire entendu, après en avoir délibéré à l'unanimité des présents,

**APPROUVE** le projet de SCOT MONT-BLANC joint à la présente délibération avec les réserves suivantes :

- Demande de mise à jour des cartes produites avec transmission, et notamment les points de vue et sommets manquants de la Commune de Cordon ;
- Demande d'ajout du village de Cordon comme présentant un caractère patrimonial (présence d'un monument historique, de bornes romaines et d'une marque déposée) ;
- Demande l'ajout d'un lexique pour préciser la portée des prescriptions et recommandations du SCOT.

**AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les actes nécessaires.

*Les élus échangent sur le caractère patrimonial de la Commune de Cordon qui n'est pas mentionné dans le projet de SCOT et déterminent une liste de réserves qui sont ajoutées à la délibération pour prise en compte par les rédacteurs du projet de SCOT.*

**Délibération du Conseil Municipal n°2025-088****URBANISME**

- Télétransmission des demandes d'autorisations d'urbanisme

Monsieur le Maire, expose :

Vu l'arrêté du 23 mai 2017 portant approbation du cahier des charges des dispositifs de télétransmission des actes soumis au contrôle de légalité et modifiant la procédure d'homologation,

Vu le décret n°2023-1037 du 10 novembre 2023 modification des modalités de transmission au préfet de certaines demandes relatives aux certificats et autorisations d'urbanisme,

Vu la circulaire du Préfet de la Haute-Savoie n°BAFU/2024-01 relative aux nouvelles modalités de transmission au contrôle de légalité des actes relatifs aux demandes d'autorisation d'urbanisme en date du 15 février 2024,

Depuis l'adoption du décret n°2023-1037 du 10 novembre 2023 portant modification des modalités de transmission au préfet de certaines demandes relatives aux certificats et autorisations d'urbanisme :

- La transmission des documents relatifs aux autorisations d'urbanisme fait l'objet d'un envoi unique en préfecture pour contrôle de légalité
- Cette transmission peut se faire par télétransmission.

La Commune de Cordon a recours à l'utilisation du logiciel Next ADS pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Il convient de conclure une convention entre la Préfecture de la Haute-Savoie et la Commune de Cordon relative aux conditions de télétransmission des autorisations d'urbanisme à la contrôle légalité.

Le Conseil Municipal, son Maire entendu, après en avoir délibéré à l'unanimité des présents,

**APPROUVE** le recours à la télétransmission en utilisant le logiciel Next ADS pour transmettre tous les documents relatifs aux autorisations d'urbanisme au service du contrôle de légalité de la Préfecture de la Haute-Savoie

**DONNE** pouvoir à Monsieur le Maire ou son représentant pour signer la convention annexée à la présente délibération et tous documents annexes.

**Délibération du Conseil Municipal n°2025-089****SYANE**

- Approbation des décomptes définitifs de l'étude de faisabilité d'une installation hydroélectrique – Torrents de la Croix et de la Jorasse

Monsieur le Maire, expose :

Suivant délibération n°2023-039 du 09 juin 2023, le Conseil Municipal a approuvé le plan de financement et la répartition financière permettant au Syndicat des Energies et de l'Aménagement Numérique de la Haute-Savoie de réaliser, dans le cadre de son programme 2023, une étude de faisabilité d'une installation hydroélectrique – Torrent de la Croix et de Jorasse, d'un montant global estimé à **12 414,00 €**

Avec une participation financière communale s'élevant à : **3724,20 €**

Et une contribution au budget de fonctionnement du SYANE s'élevant à : **372,00 €**

Il s'est en outre engagé à verser au Syndicat des énergies et de l'aménagement numérique de la Haute-Savoie

le montant de la contribution au budget fonctionnement (3% du montant TTC) des honoraires divers, sous forme de fonds lors de l'émission du décompte final de l'opération.

Par courrier en date du 04 septembre 2025, le SYANE a adressé à la Commune de Cordon les décomptes définitifs de l'étude de faisabilité d'une installation hydroélectrique – Torrents de la Croix et de la Jorasse, pour approbation.

Le Conseil Municipal, son Maire entendu, après en avoir délibéré à l'unanimité des présents,

- **APPROUVE** les décomptes définitifs fournis par le SYANE pour l'étude de faisabilité d'une installation hydroélectrique – Torrents de la Croix et de la Jorasse, annexés à la présente délibération
- **AUTORISE** Monsieur le maire à signer tous documents relatifs à l'exécution de la présente délibération.

*Monsieur Luc BOTTOLLIER-LEMALLAZ précise que le vendredi 07 novembre 2025, une journée a été organisée par le SYANE à Archamps au cours de laquelle il a été mis en exergue les difficultés résultant de l'absence d'autorisations délivrées par les services de l'Etat.*

#### Délibération du Conseil Municipal n°2025-090

#### CIMETIERE ET COLUMBARIUM

- Mise à jour de la tarification des cases, des concessions et des caveaux préfabriqués pour 2026

Vu le Code Général des collectivités territoriales et notamment les articles L 2213-7 et suivants, les articles R2213-2 et suivants, l'article L.2223-18-2,

Vu le Code civil, notamment les articles 78 et suivants,

Vu le règlement du cimetière.

Monsieur Fabrice DEVERLY, adjoint au Maire, rappelle à l'Assemblée qu'il y a lieu de réactualiser la tarification des cases de columbarium au cimetière.

Le Conseil Municipal, son Adjoint au Maire entendu, après en avoir délibéré à l'unanimité des présents,

**FIXE les tarifs de l'année 2026 comme suit :**

		2022 pour mémoire	2023 pour mémoire	2024 -avril 2025 pour mémoire	Depuis avril 2025 pour mémoire	2026
Columbarium <i>(Affectée au moment effectif de son utilisation)</i>	Affectation d'1 case de dimensions 33x32x32 cm pour 30 ans	/	/	/	780 €	780 €
	Affectation d'1 case de dimensions 50 x32x32 cm pour 30 ans	1 060 €	1 130 €	1 180 €	1 180 €	1 180 €
	Affectation d'1 case de dimensions 33x32x32 cm Temporaire pour 15 ans	/	/	/	390 €	390 €
	Affectation d'1 case de dimensions 50 x32x32 cm Temporaire pour 15 ans	/	/	590 €	590 €	590 €
Cimetière : Concessions renouvelables <i>(Affectées au moment effectif de leur utilisation)</i>	Trentenaire (Caveau 2 places)	425 €	455 €	470 €	470 €	470 €
	Temporaire (caveau 2 places pour 15 ans)	/	/	235 €	235 €	235 €
	Trentenaire (Pleine terre 1 place de 1mxn0,8mx1,20m) pour un	/	/	470 €	470 €	470 €

	enfant dont le décès est survenu avant son sixième anniversaire					
	Temporaire (Pleine terre 1 place pour 15 ans de 1mxn0,8mx1,20m) pour un enfant dont le décès est survenu avant son sixième anniversaire	/	/	235 €	235 €	235 €
	Temporaire 15 ans pleine terre 1 place	425 €	455 €	470 €	470 €	470 €
Cimetière : Caveaux (Affectés au moment effectif de leur utilisation)	2 places de 2,30m x 1m	2 130 €	2 250 €	2 300 €	2 300 €	2 300 €

Tarifs en euros TTC - Se référer au règlement du cimetière

Tarifs en euros TTC - Se référer au règlement du cimetière

**Délibération du Conseil Municipal n°2025-091****TRAVAUX, REPARATIONS ET INTERVENTIONS DIVERSES DES SERVICES COMMUNAUX**

- Mise à jour de la tarification de la main d'œuvre pour l'année 2026

Madame Christine BURNIER-FRAMBORET, adjointe au Maire, propose à l'Assemblée de mettre à jour la tarification 2025 appliquée aux travaux, réparations et interventions diverses effectués par les services communaux pour le compte des administrés :

Pour l'année 2026, il est proposé la tarification suivante :

	2024 Pour mémoire	2025 Pour mémoire	<b>2026</b>
<b>Taux horaire HT :</b> Utilisation de la chargeuse ou de la mini pelle ou du véhicule de transport léger (avec chauffeur)	90 €	91 €	<b>91,50 €</b>
<b>Taux horaire HT :</b> Utilisation de la chargeuse ou de la mini pelle par le service des eaux (sans chauffeur)	50 €	50,50 €	<b>51 €</b>
<b>Taux horaire HT :</b> Main d'œuvre pour travaux, réparations sur réseau d'eau ou toute autre réparation	45€	45,50€	<b>46 €</b>
<b>Taux horaire net de taxe :</b> Mise à disposition des compétences d'un agent cadre de la Fonction Publique Territoriale	50 €	50,50 €	<b>51 €</b>
<b>Taux horaire net de taxe :</b> Mise à disposition de personnels des services techniques	30 €	30,50 €	<b>31 €</b>
<b>Taux horaire net de taxe :</b> Mise à disposition de personnels responsables administratifs ou techniques	40 €	40,50 €	<b>41 €</b>

Le Conseil Municipal, son adjointe au maire entendue, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents,  
**APPROUVE** la tarification de la main d'œuvre à partir de l'année 2026 ci-dessus présentée.

**Délibération du Conseil Municipal n°2025-092****TAXE DE SEJOUR**

- Meublés de tourisme - Instauration d'une procédure d'enregistrement

Monsieur le Maire, expose :

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements, chalets ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.

Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du Code du Tourisme, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la Commune où est situé le meublé.

Par dérogation, dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable au sens des articles L631-7 et s. du Code de la Construction et de l'Habitation, une délibération du Conseil Municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la Commune toute location d'un meublé de tourisme.

L'article L.324-1-1 du code du tourisme permet au Conseil Municipal de rendre obligatoire par délibération un enregistrement auprès de la Commune pour toute location d'un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. De même, l'article L.324-2 du code du tourisme rend obligatoire la mention de ce numéro d'enregistrement pour toute offre de location. Le code du tourisme précise également dans son article L 324-1-1 que la déclaration doit être faite par téléservice ou tout autre moyen de dépôt prévu par la délibération instituant le numéro d'enregistrement.

Comp tenu de la multiplication des locations saisonnières de logements, y compris de résidences principales, pour des séjours de courte durée à des personnes qui n'y élisent pas leur domicile, par le biais notamment de plateformes de réservations en ligne, il apparaît nécessaire de renforcer le contrôle de la location saisonnière en vue de contribuer à remédier aux tensions en matière de logement.

Il est ainsi proposé l'instauration d'une procédure de déclaration qui permettra :

- d'avoir une connaissance précise du parc d'hébergements touristiques sur le territoire communal et de reprendre ainsi le contrôle du parc résidentiel ;
- de contrôler le respect des différentes obligations à la charge des loueurs ;
- de garantir à tous les clients/touristes d'être hébergés dans des meublés de tourisme déclarés et dans des conditions d'hébergement décentes et en conformité avec la loi ;
- d'appliquer la juste fiscalité aux locations de meublés de tourisme, notamment en ce qui concerne la taxe de séjour.

En conformité avec les dispositions juridiques et réglementaires précitées, il est proposé au conseil municipal de décider que la procédure de déclaration prévue à l'article L 324-1-1 du code du tourisme soit soumise à enregistrement pour toute location de courtes durées (à compter de la première nuitée) d'un local meublé en faveur d'une clientèle qui n'y élit pas domicile.

Cette déclaration soumise à enregistrement se substitue à la procédure de déclaration CERFA actuellement en vigueur.

Elle donnera lieu à la délivrance, immédiate et sans délai, par la Commune au déclarant, d'un accusé-réception comprenant un numéro d'enregistrement de l'hébergement, qui devra être impérativement mentionné pour toute offre de location, notamment sur les plateformes en ligne.

Tout changement concernant les éléments constitutifs de la déclaration devra faire l'objet d'une nouvelle déclaration.

Il est rappelé que toute personne qui offre à la location un meublé doit respecter l'obligation de déclaration. Tout loueur qui n'a pas demandé de numéro d'enregistrement est passible d'une amende civile dont le montant maximum est de 5 000 €.

Dans la mesure où la procédure de déclaration des biens soumis à enregistrement, et à la délivrance d'un numéro unique d'enregistrement de chaque bien, fait l'objet d'un traitement automatisé et d'un téléservice, la Collectivité devra se doter d'un outil de gestion informatique.

Ceci étant exposé,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, articles 16 et 18, dite loi ALUR,

Vu la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique introduisant l'obligation pour tout loueur occasionnel, quel que soit la nature du logement loué, dans les communes soumises au changement d'usage, de s'enregistrer auprès de sa mairie qui en retour lui attribue un numéro d'enregistrement indispensable pour commercialiser son bien sur les plateformes numériques,

Vu la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite loi Le Meur,

Vu le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent,

Vu le décret n°2013-392 du 10 mai 2013 (modifié par le décret n°23-822 du 25 août 2023) relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts et précisant les agglomérations concernées,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L.2121- et suivants,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L.631-7 à L.631-10,

Vu le code du tourisme, et notamment ses articles L.324-1 à L.324-2-1 et D.324-1 à R.324-1-2,

Considérant la faculté offerte aux communes de subordonner au dépôt d'une déclaration préalable soumise à enregistrement toute location d'un meublé de tourisme,

Considérant que lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, dans la limite de 90 jours par an,

Considérant que l'intérêt public qui s'y attache est de préserver la fonction résidentielle dans la commune,

Considérant que cette déclaration est effectuée par le biais d'un téléservice, et que dès réception, la déclaration donne lieu à délivrance d'un accusé de réception comprenant un numéro de déclaration qui doit ensuite obligatoirement être mentionné dans toute offre de location,

Le Conseil Municipal, son Maire entendu, après en avoir délibéré à l'unanimité des présents :

- INSTAURE le dispositif prévu à l'article L.324-1-1 alinéa III du code du tourisme qui soumet toute

location d'un meublé de tourisme au sens du 1 dudit article, situé sur la commune de Cordon, à une déclaration préalable soumise à enregistrement

- **DIT** que l'enregistrement est obligatoire dès la première nuitée de location
- **MET** en œuvre le recours à un téléservice (accessible via internet) d'enregistrement de cette déclaration permettant la délivrance d'un numéro d'enregistrement, devenu obligatoire pour toute annonce de location dans les modalités prévues par l'article D. 324-1-1 du code du tourisme,
- **DIT** que ces dispositions sont applicables sur tout le territoire de la Commune,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

### Délibération du Conseil Municipal n°2025-093

#### TAXE DE SEJOUR

- Meublés de tourisme - Instauration du changement d'usage des locaux destinés à l'habitation et approbation du règlement

Monsieur le Maire, expose :

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) a introduit la possibilité, pour les collectivités territoriales, de mettre en place un système d'autorisation permettant de réguler les locations de meublés touristiques et ainsi de lutter notamment contre la pénurie de logements à laquelle sont susceptibles de faire face leurs habitants.

Prévue aux articles L.631-7 à L.631-9 du code de la construction et de l'habitation (CCH), la procédure préalable d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation - le changement d'usage concerne l'acte de transformer un local destiné à l'habitation au profit d'un autre usage (commerces, activités, services, bureaux, équipements d'intérêt collectif ou meublés de courte durée)

- peut être rendue applicable dans les communes dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du code général des impôts. Le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 fixe la liste des communes concernées.

La Commune de Cordon figure sur cette liste en tant « qu'il existe sur (le) territoire un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements ».

Ce dispositif législatif a été complété par la loi 11° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite loi Le Meur. Cette loi offre désormais la possibilité aux communes de délivrer aux personnes morales des autorisations temporaires.

Par ailleurs, la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique a introduit l'obligation pour tout loueur occasionnel, quel que soit la nature du logement loué, dans les communes soumises au changement d'usage, de s'enregistrer auprès de sa mairie qui, en retour, lui attribue un numéro d'enregistrement indispensable pour commercialiser son bien sur les plateformes numériques.

La Commune de Cordon recense 127 meublés de tourisme officiellement déclarés en mairie (déclarations CERFA au 1er novembre 2025). Le nombre de meublés de tourisme ne cesse d'augmenter depuis six ans.

Dans les faits, il est fort probable que ce chiffre soit très en-deçà de la réalité, de nombreux meublés n'étant pas déclarés en Mairie nonobstant l'obligation en la matière.

Il apparaît nécessaire de réguler les changements d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme afin de contrôler de manière harmonieuse le développement des locations meublées touristiques.

Au regard de l'intérêt général qu'il y a de préserver un équilibre entre habitats et activités économiques pour maintenir la fonction résidentielle dans la commune, et compte tenu de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, il apparaît nécessaire de réguler ces changements d'usage de locaux d'habitation par l'instauration de la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme.

Le règlement objet de la présente délibération a pour objet de définir les critères et conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations, au regard notamment des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.

Ceci étant exposé,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) et notamment son article 16 ;

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

Vu la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.631-7 et suivants ; Vu le code du tourisme et notamment son article L.324-1-1,

Vu le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 portant application de l'article 232 du code général des impôts,

Vu l'avis favorable de la Commission urbanisme et aménagement du mardi 19 novembre 2024,

Considérant que la Commune de Cordon est compétente en matière de gestion et d'élaboration de document d'urbanisme ;

Considérant que la faculté offerte aux communes de subordonner le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation à une autorisation temporaire préalable au titre de l'article L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation, devrait permettre une régulation du marché des meublés de tourisme ;

Considérant que la multiplication des locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée à des personnes qui n'y élisent pas leur domicile nuit à l'équilibre du marché locatif traditionnel ;

Considérant que l'intérêt public doit s'attacher à préserver la fonction résidentielle dans la commune ;

Considérant qu'au regard de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, la Commune se doit de fixer les conditions encadrant l'autorisation de ces changements d'usage ;

Considérant qu'il est laissé à l'appréciation de la Commune d'abaisser pour les résidences principales le nombre de jours de location en meublés de tourisme de 120 à 90 par an ;

Considérant que l'instauration du changement d'usage permet la mise en place de la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme ;

Le Conseil Municipal, son Maire entendu, après en avoir délibéré à l'unanimité des présents :

- **INSTAURE** sur tout le territoire de la Commune de Cordon, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, la procédure de demande préalable de changement d'usage temporaire ;
- **APPROUVE** le règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques, tel que figurant en annexe de la présente délibération ;
- **FIXE** à 90 le nombre maximal de jours par an de location d'une résidence principale en meublé de tourisme ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à prendre toutes les mesures nécessaires à l'application du règlement de changement d'usage et à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération et à la concrétisation du présent dispositif, dont la mise en œuvre relèvera de l'autorité communale.

#### Délibération du Conseil Municipal n°2025-094

#### CHAUFFAGE DES LOGEMENTS DU BATIMENT DE L'ECOLE

- Redevance 2024/2025

Madame Christine BURNIER-FRAMBORET, adjointe au Maire, expose :

Une individualisation des coûts de chauffage ayant été mise en place en 2014 dans les bâtiments communaux de l'école en différenciant les locaux réservés à l'école et les 2 logements.

Des répartiteurs radio-relevés ont été installés sur les 33 radiateurs des bâtiments, dont 11 pour les 2 logements, pour mesurer les unités de chaleur et les convertir en consommation de fuel. La quote-part de répartition du total des unités de chaleur a été établie par l'application d'un pourcentage en fonction de la surface de chaque zone chauffée :

#### **Répartition frais de chauffage - Bâtiment Ecole - Hiver 2024/2025**

	Surface	Unités de chaleur	Quote-part des unités de chaleur	Conso fuel (en l.)	Prix (1,169€/l TTC)	Provision perçue (mai 2025)	Solde à régler (en €)
Appartement Aval	86 m <sup>2</sup>	14 411,40	22,45%	786	919,07 €	368,00 €	<b>551,07 €</b>
Appartement Amont	70 m <sup>2</sup>	9 770,28	15,22%	533	623,09 €	346,00 €	<b>277,09 €</b>
Ecole	403 m <sup>2</sup>	40 006,48	62,33%	2 181	2 551,37 €		
Total	559 m <sup>2</sup>	64 188,16	100,00%	3 500	4 093,53 €		

Après avoir précisé les paramètres pris en compte pour le calcul du montant de la redevance due au titre de l'utilisation du chauffage par les locataires occupant les logements et comme prévu par la délibération n°2025-043 une provision de **368€ TTC** pour l'appartement Aval et une provision de **346€ TTC** pour l'appartement Amont ont été demandées.

Les provisions seront donc déduites des sommes totales dues pour chaque appartement

- L'appartement Aval devra régler le solde de **551,07€**

(Soit 919,07€ - 368€ = 551,07€)

- L'appartement Amont devra régler le solde de **277,09€**

(Soit 623,09€ - 346€ = 277,09€)

Le Conseil Municipal, son adjointe au maire entendue, après en avoir délibéré à l'unanimité des présents,

- **FIXE** le montant du solde de la redevance de chauffage 2024/2025 due par l'occupant de l'appartement Aval à **551,07€** et l'appartement Amont à **277,09€**
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à faire établir les titres de recette correspondant aux montants dus.

### Délibération du Conseil Municipal n°2025-095

#### **ACTIVITES ENFANCE – JEUNESSE**

- Complément de tarifs activités « *Terres de plein air pour les jeunes* »

Madame Adeline HENNICHÉ, adjointe au Maire, rappelle que les tarifs des activités « *Terres de plein air pour les jeunes* » ont été validés par délibérations n° 2023-038, 2023-04, 2024-030 et 2025-60. Afin de s'adapter aux nouvelles activités et à leurs formats horaires, il convient d'actualiser les tarifs.

Il est donc proposé d'appliquer les tarifs suivants, ainsi que des modalités d'encaissement :

- |   |   |  |
|---|---|--|
| • Tarif à la demi-journée                   | : | 20€  |
| • Tarif Journée                             | : | 40€  |
| • Tarif Rencontre des générations 2 jours : |   | 100€   |
| • Tarif Découverte :                        |   | De 0€ à 10€ suivant la prestation et sa durée. |

La perception des inscriptions est confiée à Cordon Tourisme qui réalisera les encaissements via sa régie de recette pour le compte de la commune.

Le Conseil Municipal, son adjointe au maire entendue, après en avoir délibéré à l'unanimité des présents

**VALIDE** les tarifs proposés ci-dessous,

**AUTORISE** le Maire à signer la convention ou autre document pour l'encaissement pour tiers avec la régie de recettes et d'avances de Cordon Tourisme.

### Délibération du Conseil Municipal n°2025-096

#### **BUDGET PRINCIPAL**

- Dépôt d'une demande de subvention – Diversification touristique – Dispositif 501 - Programme LEARDER NORD-ALPES

Monsieur le maire expose :

Dans le cadre du dispositif européen LEADER NORD-ALPES 2023-2027 porté par le GAL (Groupe d'Actions Locales) Auvergne-Rhône-Alpes, la commune de Cordon propose de répondre à l'appel à projet 501-AURAGAL008-FA-3-AAP2 lié à la diversification touristique.

Le projet « Les mystères et légendes de Cordon » (*titre provisoire*) vise à créer une expérience hybride, créative et interactive de découverte du patrimoine historique, culturel et naturel du village. Il s'inscrit dans la stratégie d'adaptation au changement climatique engagée par la commune en 2025, pour faire évoluer Cordon d'une petite station de ski vers un village de montagne vivant et durable. Porté par la Commune avec le soutien de son office de tourisme, le projet s'adresse à tous les publics, notamment aux familles et enfants, à travers la gamification du territoire. Il enrichit l'offre ludique de la destination au-delà du parcours existant « Le Trésor du Mont-Blanc », intégré aux *Petites Boucles Baroques*, en y développant différemment des énigmes inspirées de l'histoire locale. L'expérience combine outils numériques (application mobile avec énigmes rejouables), assurant une permanence de l'offre, et supports physiques avec une bande dessinée originale servant de contenu narratif complémentaire au parcours.

Cela permettra de dégager des indices additionnels, valorisant aussi le patrimoine de manière ludique et artistique.

Le projet sera développé en co-construction avec l'Office de tourisme, les associations et acteurs culturels du village. Cette démarche hybride, créative et participative doit renforcer l'attractivité annuelle de Cordon et favoriser la transmission du patrimoine dans un cadre durable et innovant.

Le plan de financement s'établirait comme suivant :

<b>Dépenses</b>	<b>Coût HT</b>	<b>LEADER</b>		<b>Autofinancement</b>	
		<b>%</b>	<b>Montant HT</b>	<b>%</b>	<b>montant HT</b>
Application ludique rejouable	39500	80%	31600	20%	7 900
Réalisation d'une bande dessinée	46250	80%	37000	20%	9 250
Impression bande dessinée	6000	80%	4800	20%	1 200
<b>Total</b>	<b>91750</b>	<b>80%</b>	<b>73400</b>	<b>20%</b>	<b>18 350</b>

Le Conseil Municipal, son Maire entendu, après en avoir délibéré à l'unanimité des présents,

- APPROUVE le projet ci-dessus présenté ;
- AUTORISE le Maire à déposer le dossier de demande de subvention dans le cadre de l'appel à projet 501-AURAGAL008-FA-3-AAP2
- AUTORISE le Maire à signer tout acte, engagement, convention ou document relatif à cette demande de subvention et à la réalisation du projet.

#### Délibération du Conseil Municipal n°2025-097

##### BUDGET EAU

- Fixation des contre-valeurs au titre des redevances pour la performance des réseaux d'eau potable

Madame Christine BURNIER-FRAMBORET expose :

Suivant délibération en date du 04 juin 2025 n°2025-045, le Conseil Municipal a fixé les tarifs de redevance de l'eau et de location de compteurs à compter du 1er juillet 2025 pour la période 2025/2026.

La Commune doit prendre en compte le coefficient global de modulation déterminé lors de la finalisation du RPQS en octobre 2025.

L'article 101 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 portant sur la transformation du dispositif de redevances des agences de l'eau instaure à compter du 1er janvier 2025 la redevance pour la performance des réseaux d'eau potable / systèmes d'assainissement collectif auxquelles sont assujetties les communes ou leurs établissements publics compétents en matière de distribution d'eau potable / d'assainissement des eaux usées.

En application du Décret n° 2024-787 du 9 juillet 2024 portant modifications des dispositions relatives aux redevances des agences de l'eau et dans le cadre du contrat de délégation de service public commune doit définir la contre-valeur de la redevance pour la performance des réseaux répercutée sur chaque usager du service public de distribution d'eau potable / d'assainissement sous la forme d'un supplément au prix du mètre cube d'eau vendu.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L. 2224-12-2 à L. 2224-12- 4 ;  
VU le Code de l'environnement, notamment ses articles L. 213-10-1 à L. 213-10-6, D. 213-48-12-1 à D. 213-48-12-13 ;

VU l'arrêté du 5 juillet 2024 relatif aux modalités d'établissement de la redevance sur la consommation d'eau potable et des redevances pour la performance des réseaux d'eau potable et pour la performance des systèmes d'assainissement collectif ;

VU la délibération n°2024-19 du 27 juin 2024 du conseil d'administration de l'Agence de l'eau RMC portant sur le projet de taux de redevances des années 2025 à 2030 et saisine des comités de bassin pour avis conforme et notamment ses articles 2.4 et 2.5;

VU le contrat de délégation de service public

VU la convention de mandat conclu sur le fondement de l'article L1611-7-1 du CGCT pour l'encaissement et le versement de la part collectivité

Considérant que la commune en sa qualité d'assujettie à la redevance pour la performance des réseaux d'eau potable / à la redevance pour la performance des systèmes d'assainissement collectif, sera redevable envers l'agence de l'eau d'un montant égal au produit 1°) du volume d'eau facturé aux personnes abonnées au service d'eau potable / d'assainissement collectif, 2°) d'un tarif fixé par l'agence de l'eau et 3°) des coefficients de modulation ;

Considérant que l'Agence de l'eau a fixé un taux de redevance de 0,06 € HT par mètre cube pour la redevance pour la performance des réseaux d'eau potable pour l'année 2026 ;

Considérant que le coefficient global de modulation correspondant à la performance du réseau d'eau potable fixé pour l'année 2025 est de 0.82 ;

Nous avons : Calcul du supplément de prix = coefficient global de modulation x taux de redevance donc  $0.82 \times 0.06 = 0.0492$

Considérant que la contre-valeur de la redevance pour la performance des réseaux d'eau potable doit être répercutée sur chaque usager du service public de distribution d'eau potable, sous la forme d'un supplément au prix du mètre cube d'eau vendu et que le montant de cette contre-valeur ne pourra pas dépasser le montant forfaitaire maximal précité ;

Considérant que la contre-valeur de la redevance pour la performance des systèmes d'assainissement collectif doit être répercutée sur chaque usager du service public d'assainissement collectif sous la forme d'un supplément au prix du mètre cube d'eau assainie et que le montant de cette contre-valeur ne pourra pas dépasser le montant forfaitaire maximal précité. Considérant qu'il appartient au délégataire de l'eau potable de facturer et de recouvrer auprès des usagers ce supplément au prix du mètre cube d'eau vendu et de reverser à la commune les sommes encaissées à ce titre, conformément au contrat et/ou au mandat d'encaissement conclu avec le délégataire ;

Considérant qu'il appartient au délégataire de l'assainissement collectif de facturer et de recouvrer auprès des usagers ce supplément au prix du mètre cube d'eau vendu et de reverser à la commune les sommes encaissées à ce titre, conformément au contrat et/ou mandat d'encaissement conclu avec le délégataire ;

Considérant qu'il appartient donc à la commune de fixer le montant forfaitaire pris en compte dans la redevance d'eau potable au titre la redevance pour la performance des réseaux d'eau potable prévue à l'article 1. 213-10-5 du code de l'environnement, dont le délégataire est chargé d'assurer le recouvrement auprès des usagers et de lui reverser dans le cadre du contrat et/ou du mandat d'encaissement ;

Considérant qu'il appartient donc à la commune de fixer le montant forfaitaire pris en compte dans la redevance d'assainissement au titre la redevance pour la performance des systèmes d'assainissement collectif prévue à l'article L. 213-10-6 du code de l'environnement, dont le délégataire est chargé d'assurer le recouvrement auprès des usagers et de lui reverser dans le cadre du contrat et/ou du mandat d'encaissement ;

Le Conseil Municipal, son adjointe au Maire entendue, après en avoir délibéré à l'unanimité des présents :

- **FIXE** pour l'année 2025 le montant de la contre-valeur de la redevance pour la performance des réseaux d'eau potable devant être répercutée sur chaque usager du service public de distribution d'eau potable sous la forme d'un supplément au prix du mètre cube d'eau vendu, à 0.0105 € HT / m<sup>3</sup> ;

- **FIXE** pour l'année 2025 le montant de la contre-valeur de la redevance pour la performance des systèmes d'assainissement collectif devant être répercutée sur chaque usager du service public d'assainissement collectif sous la forme d'un supplément au prix du mètre cube d'eau vendu, à 0.0095 € HT/m<sup>3</sup> ;
- **PRÉCISE** que cette contre-valeur est assujettie à la TVA selon la réglementation en vigueur à hauteur de 5.5% pour l'eau et 10% pour l'assainissement.
- **AUTORISE** Monsieur à signer tous les documents et les actes administratifs nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

**Délibération du Conseil Municipal n°2025-098****SUBVENTION**

- Participation au concours de la Fondation « La Sauvegarde de l'Art Français » pour la restauration du drapeau de la garde nationale de Cordon

Monsieur le Maire expose que :

La Commune de Cordon est propriétaire d'un drapeau de la garde nationale de Cordon. Il est en soie avec des fils métal. Il date du premier quart du XIXe siècle (1813-1814). Il est protégé au titre des Monuments Historiques depuis 2015. Il est stabilisé entre deux plaques de plexiglas contre un mur en bois. Sur le revers, l'inscription « honneur fidélité » (double-face) est visible.

Suite au récolement réalisée par Madame Blandine SEITZ, Conservatrice du Patrimoine auprès du Conseil Général de la Haute-Savoie le 25 juin 2025, il a été constaté que le drapeau fait l'objet de nombreuses craquelures des parties peintes qui sont également décolorées. Il est observé un gondolement, des pliures. Le tissu est rapiécé et encrassé. Il présente des taches d'humidité, des points noirs et de l'usure.

La Fondation « La Sauvegarde de l'Art Français » organise un concours de restauration d'un objet mobilier accessible à tous, avec un mécénat de 8 000 euros pour la restauration dudit objet.

Les appels à candidature sont à déposer au plus tard le 31 décembre 2025.

En janvier 2026, trois finalistes par région seront sélectionnés.

Entre le 02 et le 22 février 2026, un vote sera organisé sur le site internet de la Fondation ; L'œuvre qui obtiendra le plus de voix remportera la somme de 8.000 euros pour sa restauration.

Le Conseil Municipal, son Maire entendu, après en avoir délibéré à l'unanimité des présents,

**APPROUVE** le projet ci-dessus présenté ;

**AUTORISE** le Maire à participer au concours de la Fondation « La Sauvegarde de l'Art Français » pour la restauration du drapeau.

**INFORMATIONS DIVERSES**

Madame Elodie MABBOUX a intégré les services techniques, en qualité d'adjoint technique, le 10 novembre 2025, pour une durée d'un an.

Monsieur le Maire se rendra le 02 décembre 2025, accompagné d'une délégation au CEA de Grenoble suite au prix décerné pour la statue dite de « la Vierge à la Pomme ».

Le présent procès-verbal peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir par devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

**FIN DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU VENDREDI 14 NOVEMBRE 2025 A 22H17  
HEURES.**

Le Maire,



Mr. François PARIS

Le Secrétaire de Séance,



Mr. Daniel BOTTOLIER-CURRET