

**Département de la
Haute-Savoie**

Commune de LA MURAZ

74560



Le Conseil Municipal de la Commune de
LA MURAZ régulièrement convoqué le 23 mai 2024, s'est réuni en
session ordinaire sous la présidence de
Madame Nadine PERINET le :

**Jeudi 30 mai 2024 à 19h00
en Mairie, salle consulaire.**

Nombre de Conseillers :

en exercice :	14
présents :	13
votants :	13

PROCÈS VERBAL DE LA SÉANCE

Présents : PERINET Nadine, GUERINI Gianni, SCHUFFENECKER Anthony, THÖRIG Christelle, DURET Jean-Pierre, PRALLET Elisabeth, BOVAGNE Alexis, CLERC David, JACQUEMOUD Edouard, LAYEUX Camille, MEUNIER Patricia, ORSIER Maxime, TOULLEC Etienne

Excusée : AMARAL Marie-Aurélie

Absent : 0 **Procuration :** 0 **Public :** 0 **Secrétaire de séance :** Anthony SCHUFFENECKER

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut valablement délibérer.

1. Approbation du compte rendu précédent

Madame le Maire indique que l'ensemble des conseillers a reçu le procès-verbal de la dernière séance à son domicile et demande si des observations sont à formuler.

- **Le Conseil Municipal,**
 - **Approuve** le procès-verbal de la séance du 14 mai 2024.

2. Décisions du Maire prises par délégation

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L2122-22 et L2122-23,
Vu la délibération 2020 03 06 du Conseil Municipal en date du 26 mai 2020 reçue en Préfecture le 02 juin 2020, de délégation de pouvoirs au Maire, pour la durée du mandat,
Concernant notamment l'exercice du droit de préemption défini par le code de l'urbanisme :

Considérant que pour la bonne marche de ce dossier et des délais impartis pour la demande, Madame le Maire informe de la subdélégation temporaire du droit de préemption ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, R.213-1 et suivants et L.300-1,

VU le Code Général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-22 15,

VU la délibération du Conseil communautaire de la Communauté de Communes Arve et Salève en date du 17 septembre 2023 décidant l'adhésion de la Communauté de Communes et, de fait, de la Commune de La Muraz, à l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie (EPF 74), adhésion validée par l'arrêté préfectoral de création de l'EPF 74 en date du 23 décembre 2023,

VU le Plan local d'urbanisme de la Commune de La Muraz, approuvé par délibération n°2019-06-01 du Conseil Municipal en date du 3 septembre 2019,

VU la délibération n°2019-06-03 du Conseil municipal en date du 3 septembre 2019 instaurant le Droit de préemption urbain sur les zones urbaines et d'urbanisation futures du Plan local d'urbanisme,

VU la délibération n°2020-03-06 en date du 26 mai 2020, par laquelle le Conseil municipal a donné délégation à Madame le Maire en application de l'article L.2122-22 15 du Code général des collectivités territoriales, jusqu'à la fin de son mandat, pour exercer, au nom de la Commune, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, et de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

VU la délibération n°2024-03-08 du Conseil municipal en date du 14 mai 2024, confirmant l'intérêt stratégique, pour la Commune, de disposer de la maîtrise foncière des parcelles E 1384p et E 1385, situées à l'intersection des 2 routes départementales 15 et 48,

VU la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) établie par Maître Florie ACHARD, notaire, en application des articles L.213-2 et R.213-5 du Code de l'urbanisme, reçue et enregistrée sous le n° DIA2024-02 le 23 avril 2024 en mairie de La Muraz (74), informant Madame le Maire de l'intention du propriétaire d'aliéner le bien situé à La Muraz, 74560, 1 place de l'Eglise, cadastré section E 1384p et E 1385, occupé, moyennant le prix de 600 000.00 € (six cent mille euros) comprenant une commission d'agence d'un montant de 30 000.00 € (trente mille euros) à la charge des vendeurs,

CONSIDERANT qu'il existe un réel intérêt stratégique pour la Commune de disposer de la maîtrise foncière des parcelles cadastrées section E 1384p et E 1385, situées au carrefour des routes départementales 15 et 48, face à l'église, limitrophes à la parcelle E 1893 déjà acquise par l'EPF 74 (Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie) pour le compte de la Commune selon la convention de portage signée le 29 juin 2021,

DECIDE

Article 1 :

Le droit de préemption urbain est délégué à l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie à l'occasion de l'aliénation du bien objet de la Déclaration d'Intention d'Aliéner susvisée.

Article 2 :

Par cette délégation, le délégataire obtient la maîtrise complète de la procédure d'exercice du droit de préemption urbain et, en conséquence, est soumis aux mêmes obligations que le titulaire concernant les conditions de préemption et d'utilisation des biens préemptés.

Article 3 :

La présente décision sera communiquée, pour information, au Conseil municipal lors de sa prochaine séance.

Article 4 :

La présente décision sera affichée dans le panneau dédié de la mairie, transmis au contrôle de légalité et exécutoire dès transmission.

Article 5 :

La présente décision peut être contestée devant le Tribunal Administratif de Grenoble, 2 place de Verdun, BP 1135, 38022 GRENOBLE CEDEX, greffe.ta-grenoble@juradm.fr, saisine possible par « Télérecours Citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr, dans un délai de deux mois à compter de la date de sa publication ou de sa notification.

Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Madame le Maire de La Muraz. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

3. Requalification du Centre Bourg

Depuis sa création en 1958 TERACTION est l'opérateur de grands projets d'aménagement de Haute-Savoie : nouveaux quartiers, équipements structurants, zones d'activités.

Monsieur André BARBON, Directeur général est présent en ce début de point pour présenter l'accompagnement dont pourrait bénéficier la collectivité dans son projet de requalification du Centre Bourg.

Il indique que TERACTION est une société d'économie mixte (SEM), c'est-à-dire une entreprise de droit privé dont le capital est détenu par des actionnaires publics (67,5 %), des établissements financiers privés (27%) et des opérateurs privés (5,8%). La Communauté de Communes Arve & Salève est elle-même actionnaire, ce qui implique que la commune de la Muraz l'est indirectement.

Il informe des aides possibles pour les collectivités de toute taille ayant vocation à offrir à leurs habitants et à leurs usagers une qualité de vie et des services optimisés sur leur territoire.

Madame le Maire présente à nouveau le projet détaillé lors de la séance précédente.

Monsieur BARBON détaille les éléments connus à ce jour :

- Prix de vente indiqué dans la DIA (déclaration d'intention d'aliéner) reçue en mairie le 22 avril 2024 (600 000 €), avis des Domaines restant en attente à ce jour.
- Valorisation possible du tènement représenté par les 2 comptes de propriétés en vente, prenant compte la surface disponible, le règlement du Plan Local d'Urbanisme applicable en zone U (limitation à des constructions R+1, exigeant 3 places de stationnement par logement, 35% restant en espaces verts...), le souhait de la commune de voir ériger des locaux commerciaux et des logements...

Cette valorisation peut être estimée entre 450 000 € pour 13 logements et 600 000 € pour 17 logements avec stationnements en evergreen.

Il informe que Teractem pourrait lancer la consultation pour choisir un architecte, élaborer le projet en collaboration étroite avec la commune, et déposer le permis de construire.

La collectivité instruirait et accepterait le projet répondant à ses attentes et à son projet politique.

Après acceptation du permis de construire et purge du délai de recours des tiers, Teractem pourrait acquérir les terrains de ces 2 comptes de propriété.

A l'issue de la construction, Teractem remettrait à titre gratuit à la Commune un espace foncier au niveau du carrefour des routes départementales afin de le sécuriser et un local commercial destiné à accueillir le salon de coiffure actuellement locataire d'un bâtiment acquis par l'EPF (Etablissement public foncier) pour le compte de la commune.

Financièrement la commune pourrait recourir à un nouveau portage EPF pour la période allant de l'acquisition des propriétés des vendeurs actuels au rachat des terrains par Teractem (délivrance du permis de construire). Certes un coût devrait être supporté par la collectivité, mais celui-ci serait diminué par les loyers encaissés (boulangerie, appartements occupés).

Le dialogue s'ouvre alors autour de la table.

Monsieur Edouard JACQUEMOUD interroge sur le solde de logements en plus entre les constructions existantes et celles qui pourraient alors être proposées dans le projet final.

L'assemblée table sur 9 logements supplémentaires.

Il souligne que ce projet rapporterait de la taxe d'aménagement à moyen terme (estimée à 25 000 € par M. BARBON) et de la taxe foncière à plus long terme.

Monsieur Maxime ORSIER questionne sur la présence de logements sociaux : le PLU n'en exige pas dans cette zone.

Monsieur Alexis BOVAGNE interroge sur le nombre de locaux commerciaux prévisibles : a minima 2 pour reloger la boulangerie et le salon de coiffure. L'assemblée émet le souhait de prévoir un local commercial supplémentaire pour tout nouveau besoin pouvant survenir.

Madame Christelle THÖRIG demande à Monsieur BARBON par quel moyen se rémunère Teractem : M. BARBON explique que la société d'Economie Mixte se paie par le produit de la revente des appartements et des locaux commerciaux non remis à titre gratuit à la commune. Teractem n'a pas vocation à faire des bénéfices car il n'a pas de dividendes à verser à des actionnaires.

Monsieur Alexis BOVAGNE demande à quel moment la collectivité recevrait le produit de la revalorisation : M. BARBON précise que le versement interviendrait après l'obtention et la purge du permis de construire. En attendant c'est Teractem qui prendrait en charge les études nécessaires au projet et assumerait le risque financier de l'opération.

Monsieur Anthony SCHUFFENECKER souligne que ces frais et risques sont habituellement assurés par tout porteur de projet.

Madame le Maire informe que le permis de construire pourrait être déposé à échéance fin 2024, début 2025.

Madame Elisabeth PRALLET interpelle sur le pourcentage d'espace vert qui pourrait être conservé dans ce projet. Elle émet l'espoir que l'école puisse en bénéficier : la partie Uep pourrait avoir cette finalité.

Madame le Maire souligne que les parcelles E 1653 et E 1657 peuvent aussi répondre à un besoin d'espace végétalisé.

Monsieur Edouard JACQUEMOUD revient sur le nombre de places de parking prescrites par le PLU : 3 places par logements (dont au moins 2 extérieures) + 1 place visiteur pour 4 logements.

Monsieur Jean-Pierre DURET relève que la commune garderait la main sur l'élaboration du projet.

Monsieur Maxime ORSIER interroge sur la contractualisation de ces engagements par écrit.

Monsieur BARBON réitère que le projet serait conjointement monté entre Teractem et la collectivité qui en suivrait toute les phases de la conception ; elle pourrait émettre ses souhaits et demandes qui seront mis en œuvre dans la limite du respect des surfaces à commercialiser prévues dans l'estimation de la valorisation. Il rappelle que le Conseil d'Administration est essentiellement composé d'élus *dont M. Lionel TARDY (ancien député)*. Il précise que les actionnaires financiers privés sont la Caisse de Consignation, la Caisse d'Epargne et le Crédit Agricole des Savoie, établissements notoires et proches des collectivités territoriales.

Monsieur Edouard JACQUEMOUD demande des références de projets réalisés par Teractem : Pré Denis à Marcellaz, Quai Mont-Blanc à Sallanches, ZAC du sud-ouest de la gare d'Annemasse, Zone d'activité d'Altéa..., maisons médicales de Douvaine, Cruseilles...

N'ayant plus de question à poser à M. BARBON, les membres de l'assemblée le libèrent. La discussion se poursuit néanmoins.

Madame le Maire rappelle l'échéance municipale de 2026 et souligne le besoin de communication qui serait alors nécessaire pour informer la population. Une réunion publique semble indiquée, en présence du Conseiller aux Décideurs Locaux ou du porteur de projet qui sera retenu afin qu'un maximum de sujets puissent être présentés, abordés, partagés...

Monsieur Anthony SCHUFFENECKER rappelle que ce soir l'assemblée peut discuter de l'opportunité d'acquérir ces 2 propriétés, mais qu'il n'est pas encore l'heure de choisir l'opérateur qui portera le prochain projet immobilier (démolition et construction).

Fort des échanges de ce jour, Madame le Maire pourra alors décider d'exercer, voire de faire exercer le droit de préemption sur la propriété MONTESSUIT (DL 2020 03 06 relative à la délégation d'attribution du Conseil Municipal au Maire et DC 2024 04 01 Délégation ponctuelle du droit de préemption urbain).

L'assemblée marque son accord pour engager le projet d'acquisition.

Monsieur Alexis BOVAGNE évoque de recourir à un promoteur immobilier pour valoriser au mieux ce tènement.

Madame le Maire informe que l'un d'eux a proposé un projet d'ensemble, englobant les surfaces des deux propriétés et de toute celle de l'OAP 1. Afin de rentabiliser son opération, il projette de faire sortir de terre 65 logements et quelques commerces dans l'espace pré-indiqué.

Actuellement l'OAP 1 prévoit 25 logements et ce projet 17 supplémentaires, soit un total de 42 logements et toujours quelques commerces.

La question suivante se pose : quelle densité est souhaitable en Centre Village ?

Madame le Maire souhaite conserver un cachet rural à densité raisonnable.

Monsieur Alexis BOVAGNE dit qu'une augmentation du nombre de logements maîtrisée est privilégiée.

Monsieur Edouard JACQUEMOUD s'attache à un opérateur qui pourra être fiable dans la durée et souligne que les informations communiquées par Teractem sont cohérentes.

Monsieur Jean-Pierre DURET propose de privilégier davantage le nombre de commerces que la rentabilité financière à tout prix : un commerce d'avance peut ouvrir des perspectives au village, offrir une dynamique économique...

Madame Elisabeth PRALLET donne son accord pour l'acquisition de ces 2 propriétés. S'en suit alors un tour de table. Cette double acquisition fait l'unanimité des présents au sein de l'assemblée.

Madame Camille LAYEUX craint qu'une fois les bâtis reculés, les voies élargies permettent une circulation plus rapide aux véhicules. Les aménagements devront être faits en conséquence.

4. Questions diverses

Elections européennes

Le recensement des personnes disponibles pour la tenue des bureaux de vote est finalisé ce jour. Le bureau de vote sera tenu en salle consulaire, le dimanche 9 juin 2024, de 8h00 à 18h00.

Séance levée à 20h40

Liste des délibérations affichées le 21/05/2024

Numéro	Objet	Décision
DC 2024 04 01	Subdélégation du droit de préemption	Délégation du Conseil Municipal au Maire

Procès-verbal approuvé par les membres présents le 11 juillet 2024.

**Le Secrétaire de séance,
Anthony SCHUFFENECKER**

**Le Maire,
Nadine PERINET**