

**Département de la
Haute-Savoie**

Le Conseil Municipal de la Commune de
LA MURAZ régulièrement convoqué le 20 janvier 2023, s'est réuni
en session ordinaire sous la présidence de
Madame Nadine PERINET le :

Commune de LA MURAZ

**Jeudi 26 janvier 2023 à 19h00
en Mairie, salle consulaire.**

74560



Nombre de Conseillers :

**en exercice : 14
présents : 9
votants : 10**

PROCÈS VERBAL DE LA SÉANCE

Présents : PERINET Nadine, GUERINI Gianni, SCHUFFENECKER Anthony, THÖRIG Christelle, DURET Jean-Pierre, JACQUEMOUD Edouard, MEUNIER Patricia, ORSIER Maxime, TOULLEC Etienne

Excusés : PRALLET Elisabeth, AMARAL Marie-Aurélie, BOVAGNE Alexis, CLERC David, LAYEUX Camille (procuration à THÖRIG Christelle)

Absent : 0 **Procuration :** 1 **Public :** 0 **Secrétaire de séance :** ORSIER Maxime

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 15 décembre 2022.

2. Ouverture de crédits

Madame le Maire informe l'assemblée que des factures d'investissement vont être à régler avant le vote du budget primitif de l'année 2023.

Pour ce faire, elle propose de voter l'ouverture des crédits suivants qui seront repris dans le prochain budget :

Chapitre-article	Chapitre	Article	Montant
21 11	Immobilisations corporelles	Terrains nus et frais de notaire	15 000.00 €
21 31	Immobilisations corporelles	Bâtiments publics	5 368.80 €

21 534	Immobilisations corporelles	Réseaux d'électrification	1 331.28 €
21 58	Immobilisations corporelles	Autres installations, matériel et outillage technique	38 572.34 €
28 11	Immobilisations corporelles	Autres immobilisations corporelles	3 500.00 €

- **Le Conseil Municipal,**
Après en avoir délibéré, à l'unanimité
- **Approuve** cette proposition,
 - **Vote** de cette ouverture de crédits qui sera reprise au budget principal de 2023.

3. Travaux d'office

VU le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L2129-29, L2212-2 et L2212-2-2 relatifs aux travaux forcés d'élagage ;

VU le code de l'environnement et notamment son article L541-3 relatif aux déchets et aux ordures ;

VU le code rural et de la pêche et notamment son article D161-24, relatif aux travaux d'élagage des haies ;

VU l'arrêté municipal N°2023 08 en date du 26/01/2023 réglementant la gestion des dépôts sauvages et des ordures ;

VU l'arrêté municipal N°2023 09 en date du 26 janvier 2023 réglementant l'élagage des arbres et des plantations privées dépassant sur l'emprise des voies de circulation publiques et des chemins ruraux ;

CONSIDERANT que les agents municipaux peuvent être amenés à intervenir d'office dans le cadre de missions d'intérêt général, en cas d'urgence, de sécurité ou en lieu et place de tiers défaillant ;

CONSIDERANT que le coût horaire des agents doit être fixé afin de pouvoir être facturé aux tiers défaillants ;

CONSIDERANT que les prestations réalisées peuvent être de différentes natures (agent seul ou en binôme) et nécessiter ou pas différents matériels ou véhicules ;

Madame le Maire propose d'établir la tarification suivante :

<u>Main d'œuvre technique</u>	
Coût horaire par agent	40 €
Coefficient multiplicateur pour les heures de dimanche, de jours fériés ou de nuit (22h-7h)	X2
<u>Matériel si requis</u>	
Véhicule léger et/ou petit matériel	60 €
Engin	100 €
<u>Traitement administratif</u>	
Forfait à l'heure	30 €

Toute heure commencée est due en totalité. Le coût facturé pourra cumuler différents tarifs cités ci-dessus en fonction du nombre d'agent(s) et des moyens techniques requis.

Si toutefois la commune a recours à un fournisseur ou à un prestataire extérieur, elle répercutera, aux propriétaires défaillants ou aux auteurs, le coût TTC qui lui sera facturé par ces dits fournisseurs ou prestataires extérieurs.

- **Le Conseil Municipal,**
Après en avoir délibéré, à l'unanimité
- **Dit** que les agents communaux peuvent être amenés à intervenir dans le cadre de missions d'intérêt général, en cas d'urgence, de sécurité ou en lieu et place de tiers défaillants, notamment dans le cadre de procédures administratives, pour des travaux d'élagage, d'enlèvement d'objets ou de déchets sur la voie publique...

- **Dit** que ces travaux seront facturés aux propriétaires défallants ou autres auteurs selon le tarif cité ci-dessus,
- **Dit** qu'en cas de recours à des fournisseurs ou prestataires extérieurs, les coûts TTC seront répercutés aux propriétaires défallants ou autres auteurs,
- **Autorise** Madame le Maire à signer tout document relatif à cette délibération.

4. Droit de préemption sur les fonds de commerce

Par jugement du Tribunal de Commerce de Thonon-les-Bains en date du 7 septembre 2022 et à la requête de la SELARL MJ ALPES, Mandataires Judiciaires, l'Etude de Maître Albert HOLTZ a été commis aux fins de procéder à la vente aux enchères du fonds de commerce de la liquidation judiciaire simplifiée de la SAS AU CRIST'ABEL.

Cette vente a eu lieu le vendredi 20 janvier 2023 à 14h30 sur place, dans les locaux sis 1 place de l'Eglise, Les Charmettes à La Muraz (74560).

Par délibération 20120506 du 3 mai 2012, la Commune avait instauré le droit de préemption sur les fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux.

En application des dispositions de l'article R214-7 du Code de l'Urbanisme, la commune a reçu une déclaration de cession de fonds de commerce afin de faire valoir, le cas échéant, son droit de préemption.

Madame le Maire lance la discussion autour de la table.

Il est rappelé que ce droit de préemption sert à préserver le commerce de proximité. Le fonds de commerce de boulangerie, pâtisserie, épicerie a trouvé acquéreur : acteur privé ayant décidé de poursuivre cette activité, dans des locaux y étant destinés.

L'hypothèse de la préemption est soulevée.

L'acquéreur répond à l'activité de boulangerie, pâtisserie ce qui correspond bien à un commerce de proximité, non en surnombre à ce jour à La Muraz : la décision de préempter encourrait un risque juridique fort.

De plus, propriétaire du fonds, la commune deviendrait alors titulaire du bail commercial la liant au propriétaire des murs. Le fonds acquis pour un montant de 37 000 € pourrait être exploité, loué ou revendu.

Les difficultés de recrutement de boulangers/pâtisseries, les incertitudes actuelles liées aux tarifs des énergies ne sont pas en faveur d'une exploitation directe du fonds par la commune.

La mise en location gérance du fonds avec promesse de vente par la commune est soumise à l'acceptation de l'exploitant par le propriétaire des murs. La commune sous-louerait alors les murs, restant redevable des loyers et des éventuelles dettes de l'exploitant. Le risque financier est avéré.

La revente du fonds devrait intervenir sous un délai de 2 ans, sous réserve de trouver un acquéreur... En cas de non-revente le reste à charge de la commune (prix d'achat, loyers des murs durant toute la période d'inoccupation, électricité, eau, assurance... s'élèverait alors à des dizaines de milliers d'euros.

L'hypothèse de la non-préemption est aussi abordée.

Une nouvelle liquidation ou une dispersion du matériel serait effectivement regrettable.

Mais l'offre et la demande s'étant rencontrées, il est souhaitable de respecter l'initiative privée, menée par des professionnels ayant déjà 3 autres établissements de boulangerie pâtisserie dans le secteur, le savoir-faire, la connaissance de la spécialité et du contexte économique actuel.

Un tour de table est fait tenant compte des risques juridique et financier évoqués ci-dessus. (Jean-Pierre DURET et Maxime ORSIER) s'abstiennent, les 7 autres émettent un avis défavorable à la préemption.

- **Le Conseil Municipal,**
Après en avoir délibéré, à 7 voix contre et deux abstentions (Jean-Pierre DURET et Maxime ORSIER),

- **Emet** un avis défavorable à l'exercice du droit de préemption concernant la vente aux enchères du fonds de commerce « Au Crist'Abel » qui a eu lieu le 20 janvier 2023,
- **Charge** Madame le Maire d'informer l'Etude de Maître HOLTZ du non-exercice du droit de préemption de la commune sur cette vente et d'effectuer les démarches en lien avec cette décision.

5. Convention SOCLE avec la Direction de la Lecture Publique du Conseil Savoie Mont Blanc

Madame le Maire expose aux membres du Conseil Municipal que la bibliothèque de la commune de La Muraz bénéficiait, par convention, pour la période 2015-2022, des services offerts par la Direction de la Lecture Publique (DLP) du Conseil Savoie Mont Blanc (CSMB) : soutien à la création, au développement et à l'animation des bibliothèques.

Un nouveau Plan de Développement de la Lecture Publique (PDLP) 2022-2027 a été élaboré par la DLP du CSMB, portant trois ambitions :

- La lecture partout et pour tous ;
- La direction de la lecture publique à l'initiative du développement territorial ;
- La direction de la lecture publique actrice et facilitatrice.

Il est proposé de poursuivre ce partenariat avec le CSMB, au travers d'une convention-socle, à partir du 1^{er} janvier 2023, pour toute la durée du nouveau PDLP. Cette convention-socle permet l'accès aux services proposés par la DLP du CSMB aux communes et groupements qui respectent le cadre réglementaire établi par la loi n° 2021-1717 du 21 décembre 2021 relative aux bibliothèques et au développement de la lecture publique.

Objet : Accès aux services de la DLP et à des conventions de projet relatives à l'octroi d'aides financières.
Désignation d'un(e) interlocuteur/trice en charge des relations courantes avec la DLP.

Durée : 2022-2027 (résiliable avec un préavis de 3 mois).

Coût : assurer le défraiement des personnels salariés et bénévoles, lors de tout déplacement lié à l'activité de lecture publique.

- **Le Conseil Municipal,**
après en avoir délibéré, à l'unanimité,
 - **Autorise** Madame le Maire à signer la convention SOCLE ci-annexée, valable pour toute la durée du nouveau Plan de Développement de la Lecture Publique du Conseil Savoie Mont Blanc, à partir du 1^{er} janvier 2023,
 - **Accepte** de prendre en charge le défraiement des personnels salariés et bénévoles, lors de tout déplacement lié à l'activité de lecture publique,
 - **Désigne** Madame le Maire interlocutrice chargée des relations courantes avec la DLP.

6. Arrêt du projet du Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Arve&Salève

VU le code général des collectivités territoriales (CGCT) ;

VU le décret n°2005-317 du 4 avril 2005 relatif aux Programmes Locaux de l'Habitat ;

VU la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le Logement ;

VU la Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitat et plus particulièrement ses articles R302-8 à R302-11 relatifs à la procédure d'approbation du PLH ;

VU la délibération n°2020 02 042 en date du 26 février 2020, portant sur la révision et la demande de prorogation du PLH n°2 de la Communauté de Communes Arve&Salève (CCA&S) ;

VU la délibération n° 2022 131 en date du 7 décembre 2022, arrêtant le projet de PLH n°3 de la CCA&S ;

CONSIDÉRANT que la présente délibération a pour objet de donner un avis sur le projet de PLH de la CCA&S ;

Le programme local de l'habitat est le document pivot de la définition d'une politique territoriale de l'habitat en proposant une réponse à l'ensemble des besoins en logements constatés sur le territoire, dans le parc privé comme dans le parc public, le parc ancien comme le parc neuf.

D'une durée de six ans, **2023 – 2029**, le projet de PLH d'Arve & Salève a été élaboré en concertation étroite avec les huit communes qui composent son territoire, l'État et l'ensemble des partenaires associés de droit, à l'occasion de plusieurs rencontres.

L'élaboration du PLH s'est déclinée en trois phases :

- le **diagnostic** de la situation locale et les enjeux,
- les **orientations**, les axes d'interventions prioritaires et les objectifs quantitatifs de la politique de l'habitat,
- le **programme d'actions**,

CONSIDÉRANT que le diagnostic du PLH 2023-2029 fait état d'un certain nombre de points clés pour le Territoire :

- Croissance des prix de l'immobilier en 2022 : + 8 % ;
- Taille des ménages relativement importante, mais en forte diminution ;
- Population relativement jeune, avec un vieillissement marqué ;
- Médiane du niveau de vie élevée au regard des EPCI voisins ;
- Nombre de logements prévus dans le PLH 2 dépassé, mais avec 60 % de l'objectif logements sociaux réalisés ;
- Potentiel estimé de + de 4 000 logements (Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP et Zone U) ;
- 42 % des actifs résidents travaillant en Suisse (2017) ;
- 80 % des nouveaux actifs (2012-2017) travaillant en Suisse (2017).

Au vu de ces constats, il est exposé que le Territoire de la CCA&S est **très dynamique** sur le plan démographique. Il accueille de nombreux ménages extérieurs au pouvoir d'achat important. Cette forte attractivité tend à **engendrer une offre d'habitat de plus en plus chère** sur le territoire. La commune de Reignier-Esery en tant que pôle central joue un rôle social important, voire assez unique au niveau de l'ensemble du périmètre observé. Il n'en demeure pas moins que les écarts de revenus sont profonds et que les échanges qualitatifs avec les acteurs du territoire donnent à penser que le phénomène se renforce, du fait de l'envol des prix immobiliers d'une part, et du développement du parc social sur Reignier-Ésery en particulier.

Le **marché résidentiel** présente donc une **forte tension** car il n'arrive pas à répondre aux besoins de l'ensemble des ménages souhaitant se loger. Il apparaît nettement que le **modèle économique immobilier local dessine les trajectoires de vie des ménages du territoire**. C'est l'habitat qui conditionne et détermine les choix de vie des ménages. Cela en fait le levier central et majeur de la politique locale avec ses impacts en matière de déplacements, de développement économique, de changements climatiques, etc...

Le **document d'orientations** présente les axes d'intervention prioritaires dans ce PLH. Ceux-ci sont construits à partir d'un scénario qui prévoit une croissance de la population sur le territoire de 1,3 %. Ce scénario est également territorialisé à partir d'une nouvelle grille de lecture du territoire.

Secteur	Communes	Pop 2019	Enjeux	Approche de développement PLH 3
Centralité de référence	REIGNIER-ÉSERY	8 072	Présence des services, gare Léman Expresse (LEX), obligations Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)	Maitrise relative du développement en intégrant les besoins de rattrapage SRU et une accession abordable
Centralité secondaire	PERS-JUSSY	3 108	Organisation en bourgs, en développement et effet de seuil pour obligations réglementaires	Maitrise relative du développement en préparant la transition vers le rattrapage SRU et une accession abordable
Pôle proximité vallée	MONNETIER-MORNEX, NANGY, SCIENTRIER et ARTHAZ-PONT-NOTRE-DAME	6 693	Bordure de la CCA&S vers la "frontière", lien avec l'autoroute, le développement du schéma cyclable à optimiser	Territoire potentiellement en accueil de développement, mais avec maitrise, avec production de Logements Locatifs Sociaux (LLS) et abordables à organiser
Pôle proximité montagne	ARBUSIGNY et LA MURAZ	2 201	Bordure "montagne" de la CCA&S, avec développement modéré	Maintien d'un développement maitrisé avec approche mutualisée de l'offre sociale et abordable

Ainsi, la réalisation annuelle de logements se répartit de la manière suivante : 122 sur REIGNIER-ÉSERY, 22 pour la centralité secondaire de PERS-JUSSY, 50 pour les Communes du pôle proximité de vallée et 17 pour les Communes du Pôle proximité montagne. En outre, la production de logements locatifs sociaux est aussi territorialisée.

Se basant sur ce scénario, Arve & Salève choisit d'orienter son action selon les **quatre axes suivants** :

1. Assurer la gouvernance et le suivi d'un PLH "boîte à outils" ;
2. Maîtriser le développement "habitat" ;
3. Être en veille sur le parc existant ;
4. Prendre en compte les fragilités de certains publics.

Ces axes se déclinent en un programme de 10 actions opérationnelles, avec 2 volets clairement identifiés : ingénierie et aides.

▪ **7 actions dans le volet ingénierie :**

Action 1 : animer le portage politique du PLH en continu ;

Action 2 : optimiser, voire développer, des observatoires pour innover et/ou dresser des bilans au fil de l'eau ;

Action 3 : renouveler le Plan d'Action Foncier pour définir une stratégie claire ;

Action 4 : mettre en place un système d'appui aux communes, du Plan Local d'Urbanisme (PLU) au montage d'opérations au service de maitrise du marché immobilier, de la qualité et du développement ;

Action 5 : articuler le PLH et sa stratégie foncière avec les schémas départementaux, et notamment celui des Gens Du Voyage ;

Action 6 : réfléchir à une mutualisation des logements communaux d'urgence ;

Action 7 : mettre en place un dispositif de logement intergénérationnel chez les particuliers

▪ **3 actions dans le volet aides :**

Action 8 : changer le logiciel des aides à la production de logements locatifs sociaux ;

Action 9 : développer la rénovation énergétique en priorité sur les travaux d'isolation et les ménages aux revenus intermédiaires ;

Action 10 : adapter le parc au vieillissement de la population.

Le processus, initié en septembre 2021, a permis une élaboration participative du projet de PLH 3, associant les communes membres, les partenaires institutionnels et les acteurs socioprofessionnels au sein des instances de pilotage du projet, ainsi que les habitants du Territoire (réunion publique).

Il est précisé que pour la commune de La Muraz, le scénario démographique du PLH pour la période 2023-2029 est fixé comme suit :

Nombre d'habitants	2023	2029	Taux de croissance annuelle 2023-2029
La Muraz	1 092	1 117	0,75%
Secteur	2 280	2 332	0,75%
Arve et Salève	21 171	22 027	1,33%

Il est précisé que pour la commune de La Muraz, les objectifs de production de logements sociaux sont fixés pour la période 2023-2029 comme suit :

Objectifs PLH logements abordables	Ensemble logements	Objectifs Logts locatifs sociaux	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS	Accession abordable	Libre
La Muraz	50	7	-	7	1	7	35
Secteur	100	15	-	14	2	15	70
Arve et Salève	1 264	395	98	197	99	211	658

Il est rappelé au conseil municipal qu'au vu de l'avis des huit communes membres, le projet de PLH fera l'objet d'une nouvelle délibération du Conseil communautaire, puis le Comité Régional de l'Habitat sera saisi pour avis par le représentant de l'Etat. Sous réserve de modifications demandées par ce dernier, la CCA&S adoptera définitivement le Programme Local de l'Habitat.

L'assemblée prend acte des données et des objectifs spécifiques à la commune.

Un échange s'engage autour de la table faisant ressortir que le PLH n'est pas opposable aux pétitionnaires (notamment lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme), mais qu'il dicte à la commune des données et objectifs qui seront repris dans le prochain PLU.

Au regard de l'ensemble de ces éléments d'information restitués, au vu des annexes communiquées,

- **Le Conseil Municipal,**
après en avoir délibéré, et à l'unanimité,
 - **Donne** un avis favorable sur le projet de Programme Local de l'Habitat n°3 de la CCA&S,
 - **Approuve** les objectifs fixés par la Commune de La Muraz,
 - **Autorise** Madame le Maire à transmettre cet avis au Président de la Communauté de Communes.

7. Décisions prises par délégation

Déclaration d'Intention d'Aliéner

Madame le Maire informe le Conseil Municipal qu'elle n'a pas exercé son droit de préemption urbain sur les parcelles énoncées ci-dessous :

- parcelles E 323, 1131 situées « 173 place Centre Village ».

8. Questions diverses

Repas des aînés 23/04/2023

Séance levée à 21h00

Liste des délibérations affichées le 31/01/2023

Numéro	Objet	Décision
DC 2023 01 01	Déclaration d'Intention d'Aliéner	Délégation du Conseil Municipal au Maire
DL 2023 01 01	Ouverture de crédit	Approuvée à l'unanimité
DL 2023 01 02	Travaux d'office	Approuvée à l'unanimité
DL 2023 01 03	Droit de préemption sur les fonds de commerce	Approuvée à 7 voix contre et deux abstentions (Jean-Pierre DURET et Maxime ORSIER),
DL 2023 01 03	Convention SOCLE avec la Direction de la Lecture Publique (Savoie Mont Blanc)	Approuvée à l'unanimité
DL 2023 01 04	Arrêt du projet du Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Arve&Salève	Approuvée à l'unanimité

Procès-verbal approuvé par les membres présents le 2023.

**Le Secrétaire de séance,
Maxime ORSIER**

**Le Maire,
Nadine PERINET**