



Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

L'an deux mille vingt-cinq le 27 juin, le Conseil Municipal de la Commune de Veigy-Foncenex dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Madame Catherine BASTARD, Maire.

Date de convocation : 20 juin 2025

Présents – Madame Catherine BASTARD, Maire et Mesdames et Messieurs Bruno DUCRET, Rosy CHAMAYOU, Antonio PEREZ-RAMOS, Jeanne VUAGNOUX, Alain GATTELET, Laurence PILLONEL, Julie GIRARD, adjoints, ainsi que :

Mesdames et Messieurs Italo GARD, Maria-Hélène DE SIEBENTHAL, Guy LANCON, Patrice BOUTHORS, Hélène LEVA, Florence PIGNIER, Virginie SUATON, Philipp DALHEIMER, Charlotte LAFOURCADE, Isabelle DEMIERRE, Michel BREASSON, Samuel DELEAGE, Nathalie DETRUCHE, Daniel FAVRE conseillers municipaux, formant la majorité des membres en exercice.

Absents excusés – Mesdames et Messieurs Dominique PETITJEAN, Laurent DEMOLIS, Josette CHAMBOUX, Jean-Marc LHERMET, Béatrice HUEHN.

Procurations

M. Patrice BOUTHORS a reçu procuration de M. Dominique PETITJEAN
Mme Rosy CHAMAYOU reçu procuration de M. Laurent DEMOLIS
Mme Jeanne VUAGNOUX a reçu procuration de Mme Josette CHAMBOUX
Mme Catherine BASTARD a reçu procuration de M. Jean-Marc LHERMET
M. Philipp DALHEIMER a reçu procuration de Mme Béatrice HUEHN

Secrétaire de séance : Madame Isabelle DEMIERRE

Nombre de conseillers :	27		
En exercice	: 27	Pour	: 27
Présents	: 22	Contre	: /
Votants	: 27	Abstention	: /

3.3. AUTORISATION DE SIGNATURE D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX - ROSEAUX

Madame le Maire,

RAPPELLE que la commune a préempté les terrains situés à proximité du centre bourg et de la rivière l'Hermance et a fait porter l'acquisition de ces 2 parcelles par l'EPF 74 pour un montant de 671 310.70€ à laquelle s'ajoute les frais de portage d'un montant de 16 782.77€ HT.

PRECISE que le Bail Emphytéotique Administratif a pour objet de mettre à disposition cette parcelle à Léman Habitat moyennant un euro symbolique en échange de la construction de logements sociaux qui reviendront à la commune à l'issue du bail.

EXPLIQUE que la différence entre le montant d'1€ de loyer symbolique et le montant capitalisé des redevances du bail (avis France Domaine en cours) figurera parmi les dépenses déductibles du prélèvement sur les ressources des communes qui ne comptent pas 25 % de logements sociaux conformément au code de la construction et de l'habitation.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales notamment l'article L 1311-2,

Vu l'article L. 451-1 du Code rural et de la pêche maritime,

Vu l'article L 302-7 du Code de la construction et de l'habitation,

Vu l'article L1111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP) qui précise que les collectivités territoriales acquièrent à l'amiable des biens immobiliers,

Vu l'article L1212-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP), qui stipule que les personnes publiques ont qualité pour passer en la forme administrative des actes d'acquisition d'immeubles,

Vu la décision du Conseil d'Etat n°427781 de la 10^{ème} et 9^{ème} Chambres réunies en date du 03/06/2020,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du Bas-Chablais, approuvé le 25 février 2020, modifié le 20 décembre 2022 (modification n°1 de droit commun et modification simplifiée n°1),

Vu la carte des aléas naturels notifiée le 23/10/2002 et modifiée en 02/2013, et notamment la zone d'aléa fort de type torrentiel,

Vu la délibération du Conseil Municipal de VEIGY-FONCENEX, en date du 28/10/2011, instituant la Taxe d'Aménagement,

Vu la délibération 2014-49 approuvant l'acquisition par voie de préemption Consorts Fluckiger et par portage foncier de l'Établissement Public Foncier de la Haute-Savoie (EPF74) des parcelles cadastrées section E n°831 et n°832,

Vu l'avis de France Domaine du 03 octobre 2023 relatif à la redevance de bail emphytéotique sur le terrain à bâtir sis Chemin des Roseaux (parcelle E n°831),

Vu l'avis de France Domaine du 23 juin 2025 relatif à la valeur vénale du terrain à bâtir sis Chemin des Roseaux (parcelle E n°831),

Considérant qu'un porteur de projet privé, l'Office Public de l'Habitat de Thonon Agglomération, Léman Habitat a pris contact avec la commune afin de l'informer de son intention d'implanter des logements sociaux,

Considérant que le secteur des Roseaux/Très L'Église était en 2014 inclus dans le périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 au Plan Local d'Urbanisme, intitulée « les Nuirates » prévoyant notamment la recentralisation de l'urbanisation au centre bourg, une diversification de l'offre de logements en favorisant la mixité sociale, le développement d'équipements collectifs,

Considérant que la parcelle concernée est classée en zone UC au PLUi actuellement en vigueur et qu'elle sera classée de la manière identique dans le futur PLUi HM,

Considérant que la classification en zone UC correspond à une « Zone urbaine à dominante habitat - Espace de développement des communes périurbaines et des villages, et accompagnement des pôles avec mixité des fonctions et devant présenter une certaine densité »,

Considérant la volonté de commune de Veigy-Foncenex de produire des logements sociaux afin de tendre vers les objectifs fixés dans le cadre de la loi SRU (article 55),

Considérant que l'article L 1311-2 du CGCT prévoit qu'un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale peut faire l'objet d'un bail emphytéotique prévu à l'article L. 451-1 du Code rural et de la pêche maritime en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de sa compétence ou en vue de l'affectation à une association culturelle d'un édifice du culte ouvert au public,

Considérant que le bail emphytéotique administratif permet de soutenir une initiative privée répondant à une mission d'intérêt général, dans un cadre juridique répondant tant aux attentes du porteur de projet qu'au principe du caractère d'intérêt général de propriété communal du bien puisqu'aux termes du bail le complexe retombera dans le domaine communal,

Considérant que les éléments constitutifs essentiels du BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF seraient :

- la construction par l'emphytéote d'une trentaine de logements sociaux avec un minimum obligatoire de 25 logements sociaux l'emphytéote bénéficie du bail et de l'exploitation des équipements construits pour une durée de 85 ans moyennant un loyer-canon symbolique d'un euro, sans mensualités durant la vie du bail. Aucune valorisation du tènement ne pourra être réclamée par Léman Habitat, les constructions revenant sans indemnité à la commune.

- la mise à disposition par le bailleur, la commune de Veigy-Foncenex, d'un terrain nu d'une contenance de 4 498 m² à prendre sur la parcelle cadastrée E n°831, assiette du projet de construction. Aucune indemnité ne pourra être réclamée par la commune en fin de bail.

- la récupération des équipements construits à la fin Bail Emphytéotique Administratif par la commune,

Entendu que les frais de notaire et d'études liées au projet seront pris en charge par l'emphytéote,

Entendu que toutes les taxes et tous les impôts liés au projet sont à la charge de de l'emphytéote pendant la durée du bail

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

APPROUVE la proposition de conclure un Bail Emphytéotique Administratif pour la construction de logements sociaux tel que décrit ci-dessus sur un terrain de 4 498 m² situé Très - L'Église à prendre sur la parcelle cadastrée section E n°831.

AUTORISE Madame le Maire à signer à signer ledit Bail Emphytéotique Administratif et tout document s'y afférant.

Certifié exécutoire

Transmis au représentant de l'Etat le 01 JUIL 2025

Publié, Affiché ou notifié le :

Le Maire - Catherine BASTARD

01 JUIL 2025



Fait et délibéré à Veigy-Foncenex le 27 juin 2025

Le Maire - Catherine BASTARD



La secrétaire de séance - Isabelle DEMIERRE