

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE  
ARRONDISSEMENT D'ANNECY  
COMMUNE DE LA CLUSAZ

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA CLUSAZ

SEANCE DU 20 OCTOBRE 2022

L'an deux mille vingt-deux, le 20 octobre à 20h00, le Conseil Municipal de la Commune de LA CLUSAZ dûment convoqué le 14 octobre 2022 dans la Salle Yves POLLET-VILLARD sous la présidence de Monsieur Didier THEVENET, Maire

**Sont présents** : Didier THEVENET, Michaël DONZEL-GONET, Pascale MEROTTO, Christelle ANGELLOZ-NICOUD, David PERILLAT-AMEDEE, David AGNELLET, Cécile CHAPPAZ, Caroline DORIER, Sandra DUNAND, Elodie GUIDON, Jean-Luc LABORDE, Fabienne MAISTRE, Véronique POLLET-VILLARD, Antonin RUPHY

**Excusé(s)** : Didier COLLOMB-GROS (pouvoir à Michaël DONZEL-GONET), Nathalie AGNELLET (pouvoir à Pascale MEROTTO), René GALLAY (pouvoir à Elodie GUIDON), Alexandre HAMELIN (pouvoir à Didier THEVENET),

**Absent(s)** : Arthur THOVEX

Nombre de conseillers en exercice : 19

Nombre de conseillers présents : 14

Nombre de conseillers représentés : 4

Nombre de conseillers votants : 18

Monsieur le Conseiller Municipal Antonin RUPHY, désigné par le Conseil, prend place au bureau en qualité de Secrétaire, fonction qu'il déclare accepter.

**DELIBERATION 2022/129** **LOGEMENTS PERMANENTS – GRAND MAISON –**  
**ACQUISITION FONCIERE D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE**  
**B4404 APPARTENANT A LA COPROPRIETE DES LAUZES**

Vu les dispositions du code général des collectivités territoriales ;

Vu les dispositions du code général de la propriété des personnes publiques et notamment les dispositions des articles L 1211-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU), en date du 6 avril 2017, tel que modifié ;

Vu l'avis de Monsieur le Directeur Départementale des Finances Publiques de la Haute-Savoie (pôle d'évaluation domaniale), en date du 16 février 2022 ;

Vu le Procès-verbal de l'Assemblée générale spéciale des copropriétaires de la résidence Les Lauzes, en date du 23 septembre 2022 ;

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique locale de l'habitat, la Commune de la Clusaz souhaite développer l'offre de logements permanents à prix maîtrisé (Logement locatif social, Accession sociale, Logement locatif Intermédiaire).

Afin d'atteindre cet objectif, la Commune a identifié dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU), une Orientation d'Aménagement Programmée (OAP N°4 de Grand Maison). Cette OAP, exclusivement dédiée à la production de logements sociaux (100% de la Surface de Plancher) prévoit la création de 45 logements au minimum.

Un premier programme, actuellement en cours, va permettre la réalisation de 16 logements en accession de type BRS sur un tènement foncier communal, cédé à La Foncière de Haute Savoie.

La Commune souhaite poursuivre le développement de ce secteur, dans le cadre d'un second programme, avec la création de 52 logements supplémentaires.

Ce nouveau programme nécessite pour la Commune de maîtriser une partie de la parcelle B4404, située dans le périmètre de l'OAP 4 et concernée par l'emplacement réservé L1 « réalisation de logements sociaux, en locatif et accession ».

Dans ce cadre et courant 2021, la Commune de La Clusaz et le Syndicat des copropriétaires de la Résidence Les Lauzes, propriétaire de la parcelle B 4404, d'une surface de 17 876 m<sup>2</sup>, sont entrés en pourparlers.

L'emprise de cette parcelle est figurée en bleu sur l'extrait de plan ci-dessous :



La commune a exprimé son souhait d'acquérir à minima la partie de cette parcelle B 4404, située en zone à urbaniser 1AUH1 du PLU et concernée par l'emplacement réservé n° L1 de mixité sociale, telle que figurée sous liseré violet sur l'extrait de plan ci-dessous :



De même, à des fins de simplification d'accès à son domaine directement mitoyen (domaine skiable, route de Grand Maison, Torrent du Nom), la Commune a également proposé de se rendre propriétaire des surplus non constructibles que constituent à la fois la partie OUEST en domaine skiable et la partie EST correspondant à la route de Grand Maison et au talus jusqu'au torrent du Nom.

Ainsi, la Commune propose d'acquérir un tènement global d'environ 9 500 m<sup>2</sup>, figuré sous liseré bleu sur le plan ci-dessous :



Ces pourparlers ont abouti à une décision des copropriétaires de la Résidence des Lauzes d'une cession à la Commune de 9 500 m<sup>2</sup> environ de terrain tels que figurés en liseré bleu ci-dessus au prix de 1 500 000 € (un million cinq cent mille euros).

Néanmoins, par une seconde délibération, l'assemblée générale de la copropriété de la



Résidence des Lauzes, a émis des conditions à la cession et notamment :

- Négocier les conditions suspensives qui restent à définir ;
- Fixer la contenance exacte de la surface à céder ;
- Elaborer un plan de division ;
- Négocier toute servitude utile qui restent à définir.

A ce stade et dans l'attente de la fixation de la surface réelle à acquérir, il est précisé que la présente acquisition est soumise à l'avis des services de l'Etat. Un premier avis a été demandé et la valeur foncière du tènement a été évalué à 1 105 000 € (un million cent cinq mille euros). Il est précisé que cet avis de février 2022 portait uniquement sur la partie de terrain située en zone à urbaniser c'est-à-dire sur une surface de terrain inférieure à celle dont il est actuellement question. Un second avis actualisé sera demandé dans la mesure où au final, la Commune va acquérir une surface supérieure (environ 4 000 m<sup>2</sup> en sus).

A noter que le prix proposé par la copropriété des Lauzes n'apparaît pas surévalué par rapport au prix du marché immobilier. En effet, la Direction départementale des Finances Publiques avait évalué en 2020, un terrain adjacent situé dans le même zonage PLU à une valeur de 1 248 000 € pour une surface constructible bien inférieure (3500 m<sup>2</sup> en l'occurrence).

En outre, ce prix s'explique par la forte tension du marché local de l'immobilier dont la croissance a été exponentielle durant les dernières années ce qui ne permet pas d'envisager que les valeurs foncières puissent baisser à courte échéance.

Au-delà, le projet de réalisation de logements permanents à prix maîtrisé est un enjeu fort de la Commune à des fins de pérennisation de la vie à l'année et de la préservation des emplois. Ainsi, le caractère d'intérêt général que représente ce projet est indéniable, l'acquisition étant repérée en emplacement réservé L1 au PLU et au regard de l'opportunité qu'il représente en permettant la production rapide de 52 logements permanents, sous la forme de logements sociaux et intermédiaires sur la commune de La Clusaz, marquée par une décroissance démographique régulière menaçant l'équilibre et la vie locale du village.

Enfin, il est précisé au conseil municipal que les conditions de la vente restant à déterminer, ainsi que la contenance exacte du terrain, une nouvelle délibération sera proposée au conseil municipal une fois l'ensemble de ces points précisés.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide d'adopter à l'unanimité cette délibération.

**DE DIRE** que l'acquisition d'une partie de la parcelle B 4404 d'une surface d'environ 9 500 m<sup>2</sup> à parfaire est nécessaire à la réalisation de logements permanents ;

**DE DIRE** que le montant de la cession à hauteur d'1 500 000 € (un million cinq cent mille euros) est justifiée compte tenu du contexte local et peut être proposée aux vendeurs

**DE DIRE** que la Commune conditionne la vente à ce que le tènement foncier à acquérir fasse l'objet d'une scission afin d'être détaché de la copropriété « Les Lauzes » ;

**D'AUTORISER** Monsieur le Maire à signer l'ensemble des actes préparatoires et documents nécessaires permettant de finaliser les discussions avec les vendeurs et notamment de négocier les conditions suspensives et particulières de l'acquisition, les limites et la contenance exacte de la partie à acquérir, faire intervenir tout bureau d'étude ou géomètre expert, analyser le plan de division ou le plan de bornage à venir, choisir le notaire chargé de la préparation des actes de vente et les avant-contrats, négocier toute servitude qui se révélerait nécessaire au regard de l'intérêt général ;

**DE DIRE** que les conditions de la vente ainsi que la contenance exacte du terrain à acquérir feront l'objet d'une nouvelle délibération devant le conseil municipal.

**Ainsi fait et délibéré aux lieu et date susdits**

**Suivent au registre les signatures**

**Fait à LA CLUSAZ, le 27 octobre 2022**

**Le Secrétaire de séance,**

**ANTONIN RUPHY**



**Le Maire,**

**DIDIER THEVENET**

