

Nombre de conseillers

En exercice : 29

Quorum : 15

L'an deux mille vingt-cinq, le 2 décembre, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni à 19h00, dans la salle du conseil, sous la présidence de Lucas PUGIN, Maire.

	Présents	Votants
19h06	18	20
19h10	19	21
19h16	20	22

Date de la convocation : 26 novembre 2025

Présents : MM. Lucas PUGIN, S. LE MOAL, É. BOUCHET, B. MARQUET, I. SAGE, André PUGIN, N. SEMLAL, S. JAVOGUES, G. SUATON, P. VIDONNE, J-L. MAULET, R. DIAKHATÉ, P. SAUVAGET (arrivé à 19h16), C. MEYNET, F. CONTAT, J-L. LACHENAL, J-P. PETRONIN, G. GAUTHIER, Olivier VENTURINI et Virna VENTURINI (arrivée à 19h10)

Procurations : Mmes. D. GERELLI-FORT à I. SAGE et C. PEGUET à G. SUATON

Excusé : M. D. EISACK

Absents : MM. V. JACQUEMOUD, A. MIZZI, S. MILLOT-FEUGIER, P. BARON et T. GAL

Secrétaire de séance : M. André PUGIN

ORDRE DU JOUR

1. Avenant n°10 au contrat de délégation de service public pour la chaufferie bois et son réseau de chaleur
 2. Travaux complexe intercommunal sportif et culturel : avenants
 3. Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux (DETR) 2026
 4. Subventions d'équilibre pour des opérations de logements locatifs sociaux
 5. Extension du cimetière d'Esery : autorisation de déposer un permis d'aménager
- Question diverse
Informations

La séance est ouverte à 19h06.

Approbation du procès-verbal de la séance précédente

Le procès-verbal de la séance du 4 novembre 2025 est soumis à l'approbation du Conseil Municipal. Il est approuvé à l'unanimité des suffrages exprimés (1 abstention : Monsieur Olivier VENTURINI).

1- Avenant n°10 au contrat de délégation de service public pour la chaufferie bois et son réseau de chaleur

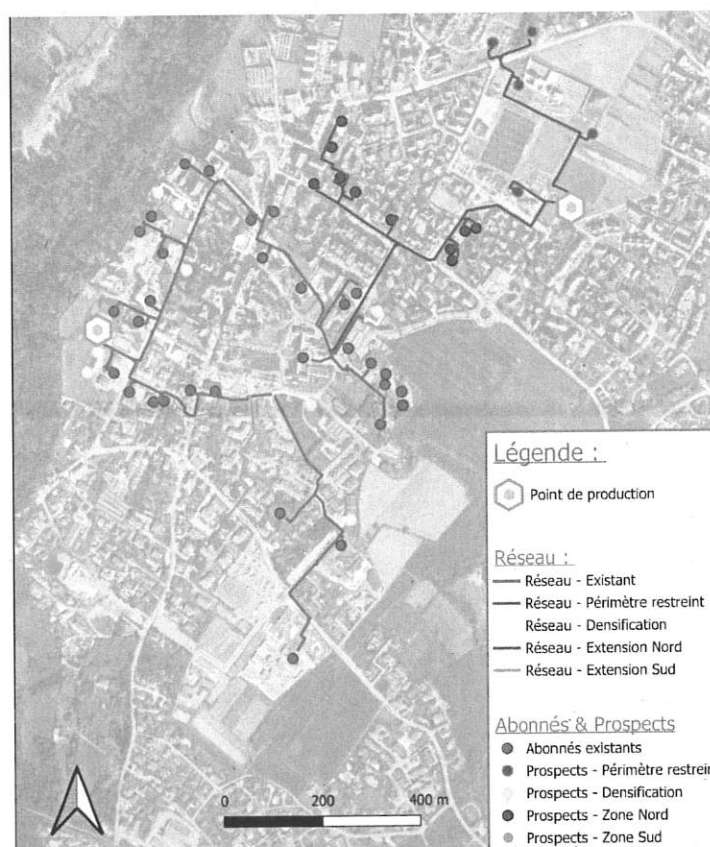
Rapporteur : Monsieur Éric BOUCHET, Maire-adjoint délégué aux finances

Monsieur Éric BOUCHET rappelle que le projet d'extension du réseau de chaleur urbain prévoit un nouveau point de production pour desservir notamment la future gendarmerie, le complexe intercommunal sportif et culturel, ainsi que d'autres bâtiments publics et privés dans les zones nord et sud de la commune. Le contrat initial de délégation de service public à Dalkia n'intègre pas cette extension et doit être modifié.

L'objet de la délibération et donc de l'avenant 10 est de :

- Modifier le périmètre de la délégation de service public
- Permettre la facturation temporaire de l'énergie à la nouvelle gendarmerie et au complexe le temps des travaux avec la chaufferie provisoire en incluant une tarification provisoire applicables aux abonnés situés dans la zone d'extension future du réseau de chaleur qui ne peuvent immédiatement raccorder au réseau principal
- Adapter et compléter les dispositions techniques, administratives et financières du Contrat de délégation de service public pour tenir compte des modifications

Suite à l'analyse de l'assistant à maîtrise d'ouvrage et avis de la commission de délégation de service public créée lors du dernier Conseil municipal et réunie le 19 novembre, il est proposé de valider cet avenant.



Concernant le périmètre, il s'agit d'intégrer les parties rouge et turquoise et de permettre à Dalkia de l'exploiter à terme. Il s'agit aussi de délimiter la zone où toute nouvelle construction de collectifs ou projet de rénovation du système de chauffage devront faire l'objet au moins d'une étude de raccordement au réseau de chaleur urbain.

Madame Virna VENTURINI arrive à 19h10.

Délibération n° 2025DELIB123 :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Commande Publique, notamment les articles L.3135-1 1° et R.3135-1 ;

Vu le contrat de délégation de service public et ses avenants signés avec l'entreprise Dalkia, portant sur l'exploitation du service public de production, de transport et de distribution de chaleur sur le territoire communal ;

Vu le projet d'avenant n°10 à la convention d'affermage ;

Vu l'avis de la commission de délégation de service public en date du 19 novembre 2025 ;

Considérant le projet d'extension du réseau de chaleur avec un nouveau point de production pour desservir notamment la future gendarmerie, le complexe intercommunal sportif et culturel, ainsi que d'autres bâtiments publics et privés dans les zones nord et sud de la commune, conformément aux conclusions de l'étude de faisabilité ;

Considérant que le périmètre de la délégation de service public doit être étendu pour intégrer l'exploitation des nouveaux réseaux et de la chaufferie, en application des articles 4 et 67.1 de la convention de délégation de service public ;

Considérant que, dans l'attente du raccordement complet de certains abonnés au réseau principal, une tarification transitoire spécifique doit être instituée, limitée à la période de mise en service de l'extension ;

Considérant qu'il convient de prendre en compte des changements réglementaires intervenus sur les conditions de fourniture en gaz naturel et les obligations de certificats de production biogaz qui entreront en vigueur à compter de janvier 2026 ;

Considérant que l'avenant n°10 proposé a pour objet de :

- modifier le périmètre de la délégation de service public et le périmètre de développement prioritaire,
- modifier la tarification en incluant une tarification provisoire applicables aux abonnés situés dans la zone d'extension future du réseau de chaleur qui ne peuvent immédiatement raccordés au réseau principal,
- adapter et compléter les dispositions techniques, administratives et financières du Contrat de délégation de service public pour tenir compte des modifications visées ci-avant.

Après l'exposé de Monsieur Éric BOUCHET, Maire-adjoint délégué aux finances,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité des suffrages exprimés,

Article 1 : Approuve l'avenant n°10 et ses annexes à la Convention de Délégation de Service Public de production, de transport et de distribution de chaleur sur le territoire de la Commune de REIGNIER-ÉSERY, annexés à la présente ;

Article 2 : Prend acte de la mise à jour du règlement de service selon les termes de l'avenant n°10 ;

Article 3 : Donne tous pouvoirs à Monsieur le Maire, ou son représentant dans l'ordre du tableau en cas d'empêchement, pour signer tous les actes nécessaires et pour l'exécution de la présente délibération.

Voix pour : 19

Abstentions : 2 (Olivier VENTURINI et Virna VENTURINI)

2- Travaux complexe intercommunal sportif et culturel : avenants

Rapporteur : Monsieur Lucas PUGIN, Maire

Monsieur le Maire donne le détail des avenants proposés :

- Lot 6a « Menuiseries intérieures »

Au niveau de la mezzanine de la salle culturelle, il a été demandé de fournir et poser un doublage OSB M1 teinté noir en remplacement du doublage initial en plaque de plâtre prévu initialement au lot 7 « Plâtrerie-peinture-plafonds ».

L'avenant n°2 proposé s'élève à un montant de 35 672 € HT. Il porte sur la salle culturelle et sa prise en charge relève en intégralité de la commune.

Ce changement engendre également une moins-value sur le lot 7 « plâtrerie » de 5 824 € HT ; il y aura aussi une moins-value à venir sur la prestation de peinture du lot 7.

La mise au point de prestations et finitions d'OSB en murs et plafonds pour donner suite aux synthèses techniques et architecturales en modifications et compléments implique des modifications comme suit :

➤ Habillage Mural :

- augmentation de la quantité de panneaux OSB plein pour l'ensemble des espaces sportifs et culturel et réduction de la quantité de panneaux OSB perforés pour le dojo et la salle culturelle

- moins-value pour passage de panneaux finition M1 à M3 et plus-value pour application d'une finition par vernis mat intumescent sur chantier pour les gymnase et tennis

➤ Habillage Plafond :

- réduction de la quantité de panneaux OSB perforés pour le gymnase et l'espace padel.

- habillage du plafond en panneaux OSB plein finition M3 pour le hall d'accueil

L'avenant n°3 proposé s'élève à un montant en moins-value de 7 297,90 € HT.

- Lot 7 « Plâtrerie-Peinture-Plafonds »

Le bureau de contrôle exige une protection coupe-feu ½ heure du plancher bois supplémentaire et support de maintenance des équipements techniques en mezzanine du gymnase sur le gradin. Le montant de cette exigence est de 7 700 € HT.

La suppression du doublage en plaque de plâtre en mezzanine de la salle culturelle entraîne une moins-value d'un montant de 5 824 € HT. Cette moins-value sera prise en charge à 100% par la commune, compte-tenu qu'elle concerne la salle culturelle et qu'elle correspond à une plus-value du lot 6a.

L'avenant n°4 proposé s'élève à un montant de 1 876 € HT.

- Lot 9b « Traitement des eaux pluviales »

Suite à la mise en place du complexe d'étanchéité sur la zone bureau et padel par l'entreprise AMP, des flashes d'eau situés au niveau de points bas persistent. Pour la pérennité du complexe d'étanchéité, ces flashes doivent être traités par la mise en place de nouvelles naissances d'eaux pluviales et de nouveaux réseaux d'eaux pluviales repris sur l'existant.

L'avenant n°3 proposé s'élève à un montant de 3 606 € HT.

Délibération n° 2025DELIB124 :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Commande Publique ;

Vu l'avis de la Commission d'Appel d'Offres en date du 25 novembre 2025 ;

Considérant le marché de travaux pour la construction du complexe intercommunal sportif et culturel de 20 lots conclu pour un montant initial de 12 371 015,58 € HT ;

Considérant le lot 6a « Menuiseries intérieures » du marché de travaux, attribué à l'entreprise SARL GENEVRIER MENUISERIE 74 pour un montant initial de 1 086 429,50 € HT, notifié le 13 mars 2020 et porté par avenant à 1 047 989,50 € HT ;

Considérant qu'au niveau de la mezzanine de la salle culturelle, il a été demandé de fournir et poser un doublage OSB M1 teinté noir en remplacement du doublage initial en plaque de plâtre prévu au lot 7 « plâtrerie-peinture-plafonds ».

Considérant que l'avenant n°2 proposé d'un montant de 35 672 € HT porte le montant du marché de travaux du lot 6a à 1 083 661,50 € HT, soit une augmentation de 3,28 % du marché initial (-0,25 % en variation cumulée) ;

Considérant que cet avenant porte sur la salle culturelle, il sera pris en charge en intégralité par la commune ;

Considérant la mise au point de prestations et finitions d'OSB en murs et plafonds pour donner suite aux synthèses techniques et architecturales en modifications et compléments comme suit :

Habillage Mural :

- augmentation de la quantité de panneaux OSB plein pour l'ensemble des espaces sportifs et culturel et réduction de la quantité de panneaux OSB perforés pour le dojo et la salle culturelle
- moins-value pour passage de panneaux finition M1 à M3 et plus-value pour application d'une finition par vernis mat intumescent sur chantier pour les gymnase et tennis

Habillage Plafond :

- réduction de la quantité de panneaux OSB perforés pour le gymnase et l'espace padel.
- habillage du plafond en panneaux OSB plein finition M3 pour le hall d'accueil

Considérant que l'avenant n°3 proposé d'un montant en moins-value de 7 297,90 € HT porte le montant du marché de travaux du lot 6a à 1 076 363, 60€ HT, soit une diminution de 0,67 % du marché initial (-0,92 % en variation cumulée) ;

Considérant la mise au point de prestations et finitions des portes suite aux synthèses techniques en modifications architecturales (bâtons maréchal et ferme-portes encastrés) et/ou compléments de programme (Locaux à risques sur consignes de sécurité en particulier) ;

Considérant que l'avenant n°4 proposé d'un montant en plus-value de 37 171 € HT porte le montant du marché de travaux du lot 6a à 1 113 535,60 € HT, soit une augmentation de 3,42 % du marché initial (+2,49% en variation cumulée) ;

Considérant le lot 7 « Plâtrerie-Peinture-Plafonds » du marché de travaux, attribué à l'entreprise SAS SEDIP pour un montant initial de 496 032,08 € HT, notifié le 28 mai 2024, porté à 646 405,08 € HT par avenants ;

Considérant que la prise en compte de la protection coupe-feu ½ heure du plancher bois supplémentaire et support de maintenance des équipements techniques en mezzanine du gymnase sur le gradin, exigée par le bureau de contrôle pour un montant de 7 700 € HT ;

Considérant la moins-value liée à la suppression du doublage en plaque de plâtre en mezzanine de la salle culturelle pour un montant de 5 824 € HT ;

Considérant que l'avenant n°4 proposé d'un montant de 1 876 € HT porte le montant du marché de travaux du lot 7 à 648 281,08 € HT, soit une augmentation de 0,37 % du marché initial (+30,69% en variation cumulée);

Considérant que la moins-value sera prise en charge à 100% par la commune, compte-tenu qu'elle concerne la salle culturelle et qu'elle correspond à une plus-value du lot 6a ;

Considérant le lot 9b « Traitement des eaux pluviales » du marché de travaux, attribué à l'entreprise C'EST LE PLOMBIER pour un montant initial de 174 829 € HT, notifié le 28 août 2024 et porté par avenants à 180 025 € HT ;

Considérant que suite à la mise en place du complexe d'étanchéité sur la zone bureau et padel par l'entreprise AMP, des flashes d'eau situés au niveau de points bas persistent et que pour la pérennité du complexe d'étanchéité, ces flashes doivent être traités par la mise en place de nouvelles naissances d'eaux pluviales et de nouveaux réseaux d'eaux pluviales repris sur l'existant ;

Considérant que l'avenant n°3 proposé d'un montant de 3 606 € HT porte le montant du marché de travaux du lot 9b à 183 631 € HT, soit une augmentation de 2,06 % du marché initial (5,03 % en variation cumulée du marché) ;

Après avoir entendu Monsieur le Maire,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité des suffrages exprimés,

Article 1: Approuve les avenants au marché de travaux pour la construction du complexe intercommunal sportif et culturel, annexés à la présente délibération et selon le tableau récapitulatif ci-après :

Lot	Titulaire	Montant initial (€ HT)	Objet	Montant de l'avenant (€ HT)
6a-Menuiseries intérieures	SARL GENEVRIER MENUISERIE 74	1 086 429,50 porté à 1 047 989,50	Fourniture et pose d'un doublage OSB M1 teinté noir au niveau de la mezzanine de la salle culturelle en remplacement du doublage initial en plaque de plâtre prévu au lot 7	35 672
6a-Menuiseries intérieures	SARL GENEVRIER MENUISERIE 74	1 086 429,50 porté à 1 047 989,50	Mise au point de prestations et finitions d'OSB en habillage mural et habillage plafonds pour donner suite aux synthèses techniques et architecturales en modifications et compléments	-7 297,90
6a-Menuiseries intérieures	SARL GENEVRIER MENUISERIE 74	1 086 429,50 porté à 1 047 989,50	Mise au point de prestations et finitions des portes suite aux synthèses techniques en modifications architecturales (bâtons maréchal et ferme-portes encastrés) et/ou compléments de	37 171

			programme (Locaux à risques sur consignes de sécurité en particulier)	
7- Plâtrerie- Peinture- Plafonds	SAS SEDIP	496 032,08 porté à 646 405,08	Prise en compte de la protection coupe-feu ½ heure du plancher bois supplémentaire et support de maintenance des équipements techniques en mezzanine du gymnase sur le gradin, exigée par le bureau de contrôle Suppression du doublage en plaque de plâtre en mezzanine de la salle culturelle	1 876
9b- Traitement des eaux pluviales	C'EST LE PLOMBIER	174 829 porté à 180 025	Traitement des flashes d'eau persistants, situés au niveau de points bas par la mise en place de nouvelles naissances d'eaux pluviales et de nouveaux réseaux d'eaux pluviales repris sur l'existant	3 606
TOTAL				71 027,10

Article 2 : Donne tous pouvoirs à Monsieur le Maire, ou son représentant dans l'ordre du tableau en cas d'empêchement, pour l'exécution de la présente délibération.

Voix pour : 19

Abstentions : 2 (Olivier VENTURINI et Virna VENTURINI)

3- Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux (DETR) 2026

Rapporteur : Monsieur Éric BOUCHET, Maire-adjoint délégué aux finances

Monsieur Éric BOUCHET explique qu'une subvention a été demandée à l'État pour la réalisation du cheminement piéton entre l'actuelle gendarmerie et la future. Il permettra un cheminement complet depuis le centre de Reignier jusqu'à cette zone.

Ce projet, estimé à 73 335,73 € HT, a été inscrit au budget et l'État demande son approbation formelle.

Il s'agit donc d'approuver le projet et le dépôt de dossier de demande de subvention dans le cadre de la D.E.T.R. programmation 2026.

Pour rappel, le financement de l'opération est projeté comme suit :

- D.E.T.R. à 30 %	22 000,72 €
- Département (amende de police)	10 971,00 €
- Fonds propres	40 364,01 €

Monsieur Philippe SAUVAGET arrive à 19h16.

Délibération n° 2025DELIB125 :

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L 2122-22-4° et L. 2122-23 ;

Vu la délibération n°2021DELIB097 du 30 août 2021 au terme de laquelle le conseil municipal a délégué au maire, pour la durée de son mandat, le pouvoir de prendre toute décision concernant la demande à tout organisme financeur, l'attribution de subventions pour les projets dont les crédits sont prévus au budget ;

Vu la décision 2025DECIS036 du Maire en date du 10 novembre 2025 décidant de déposer un dossier de demande de subvention dans le cadre de la Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux (DETR) programmation 2026 pour le projet de création d'un cheminement piéton - route de l'Éculaz RD 19 estimé à 73 335,73 € HT ;

Vu le budget principal 2025 et le plan pluriannuel d'investissements ;

Considérant le projet de création d'un cheminement piéton - route de l'Éculaz RD 19 estimé à 73 335,73 € HT ;

Considérant que l'État demande à ce qu'une délibération du Conseil municipal approuvant le projet, objet de la demande de DETR, complète le dossier de demande, en plus de la décision du Maire ;

Considérant l'intérêt pour la Commune d'obtenir une subvention pour financer les travaux projetés ;

Après avoir entendu Monsieur Éric BOUCHET, Maire-adjoint délégué aux finances,

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

Article 1 : Approuve le projet de création d'un cheminement piéton - route de l'Éculaz RD 19 estimé à 73 335,73 € HT ;

Article 2 : Approuve dépôt de dossier de demande de subvention dans le cadre de la D.E.T.R. programmation 2026 pour le projet de création d'un cheminement piéton - route de l'Éculaz RD 19 ;

Article 3 : Rappelle le financement projeté de l'opération comme suit :

- D.E.T.R. à 30 %	22 000,72 €
- Département (amende de police)	10 971,00 €
- Fonds propres	40 364,01 €

Article 4 : Donne tous pouvoirs à Monsieur le Maire, ou son représentant dans l'ordre du tableau en cas d'empêchement, pour l'exécution de la présente délibération.

Voix pour : 22

4- Subventions d'équilibre pour des opérations de logements locatifs sociaux

Rapporteur : Monsieur Lucas PUGIN, Maire

Monsieur le Maire fait un rappel historique de la situation : la commune est assujettie au dispositif de la loi SRU de par sa taille qui prévoit une obligation d'avoir 25% des résidences principales en logements sociaux.

Cet objectif n'est toujours pas atteint, quand bien même un effort a été fait avec un taux passé de 13,1 à 17,3 % ; la commune est toujours carencée.

Cela a pour conséquences :

- L'exercice du droit de préemption transféré à l'État qui peut préempter une vente et imposer des logements sociaux, ce qui a été le cas sur plusieurs programmes
- La majoration de l'amende en fonction des objectifs atteints ou non. En 2023, la majoration était de 175% de l'amende de base d'environ 75 000 €.

Un plan de rattrapage avec des objectifs est élaboré par la DDT sur chaque période triennale. Sur la dernière triennale 2023-2025, la commune s'était engagée à la construction de 125 logements locatifs sociaux. Si l'objectif quantitatif et qualitatif est atteint, la commune peut sortir de la carence ; si seul l'objectif quantitatif est atteint, la commune ne sort pas de la carence, mais la majoration de l'amende est fortement réduite voire supprimée.

Concernant les programmes Sur Combes (solde du programme Icade transféré), Rue de la Gare (maison Grandon) et Route de l'Éculaz (à côté de la future gendarmerie), l'EPF 74 a exercé son droit de préemption en 2019 et 2020 afin d'acquérir les terrains pour la création de logements sociaux. Le bailleur social, Immobilière Rhône-Alpes (IRA 3F), a été retenu le 8 juin 2022 en vue de réaliser 3 opérations immobilières.

L'acquisition des terrains a été faite par l'EPF74 qui assure le portage pour la commune. Le bailleur social demande de l'aide pour équilibrer son opération à tous les intervenants : l'État, l'EPF et la commune. Cette subvention viendrait en déduction de l'amende due. Il s'agit d'un cercle vicieux car sans versement de subvention, les programmes ne s'équilibrent pas, les logements sociaux ne sortent pas et l'amende subsiste car les objectifs ne sont pas atteints.

Opération	Sur Combes + gare	Éculaz
Coût	14 820 745 € TTC	4 163 628 € TTC
Subvention DDT (suite à discussions)	Subvention complémentaire de 544 500 € donc en tout 1 380 000 €	0 complément 249 000 €
Subvention Arve & Salève	35 000 €	25 200 €
Subvention Département	147 890 €	49 676 €
Fonds propres IRA	2 223 112 €	624 555 €
Déséquilibre au 10/09/25	680 198 €	224 000 €
EPF (hors sub. foncier) 2 000 € par logement social	110 000 € avec clause de retour à meilleure fortune	38 000 € avec clause de retour à meilleure fortune
Demande à la commune	570 198 €	186 000 €

En cas de réalisation des trois opérations, la commune atteindrait 90 % des engagements pris sur la période triennale 2023-2025 de 125 logements et pourrait prétendre à une baisse de la majoration, voire une sortie de carence. En revanche, en cas de non-réalisation, elle atteindrait 31 % de ces objectifs et verrait le constat de carence maintenu, ainsi qu'une majoration élevée.

Si les opérations ne se font pas, les portages de l'EPF arrivent à terme juin 2027 pour Sur Combes-Gare et juin 2028 pour l'Éculaz, et la commune devrait prendre en charge le montant de l'acquisition du foncier.

Les bailleurs subissent les problèmes de coûts de construction avec des augmentations de coûts de matériaux.

Opération	Sur Combes + gare	Éculaz
Coût du foncier	2 574 130 € TTC (607 041 € gare + 1 967 089 € Sur Combes)	433 961 €
Estimation prélèvement SRU 2026	195 719 € si majoration à 175 % Sans majoration 71 170,55 €	

Pour rappel, les subventions apportées seraient déduites de l'amende versée chaque année. Les versements démarrés dès 2025 pourraient être déduits en 2027 (décalage de 2 ans). Il s'agit d'attribuer l'amende sur ces programmes locaux et non plus à l'État.

Monsieur le Maire dit qu'il s'agit d'un effort important qu'il aurait fallu s'éviter mais les efforts déjà faits n'ont pas réussi à sortir de la carence. Il l'assimile à une forme de prélèvement social déguisé pour l'aide au logement social.

Monsieur Guillaume GAUTHIER demande s'il existe des communes non carencées, notamment Annemasse.

Monsieur le Maire répond qu'il existe des communes non carencées mais ne peut pas l'assurer pour Annemasse.

Il rappelle que cette règle n'est valable que pour les communes de plus de 3 500 habitants.

Madame Virna VENTURINI souhaite éclaircir ce qui s'est fait il y a 6 ans lors de la préemption de Sur Combes-Gare. La mairie a acheté 2 000 m² de terrain pour faire 16 BRS et Icade a construit 50 logements sur 4 000 m². Elle demande pourquoi, proportionnellement, il n'a pas été construit environ 25 logements BRS sur ces 2 000 m².

Monsieur le Maire refait l'historique sur ce programme : un permis global sur cette zone prévoyait 46 logements privés, 17 BRS et 48 logements sociaux soit 65 logements sociaux et 111 logements en tout (*chiffres rajoutés après la séance suite à vérification*). Cela représente plus de la moitié en sociaux et plus que le PLU en impose. Ce permis a ensuite été divisé comme il est d'usage : le promoteur privé construit les privés, le social est transféré à un bailleur social.

Par exemple, derrière la maison médicale, un bailleur a été trouvé et le projet va sortir en même temps que le privé.

Icade a construit sa partie rapidement et le bailleur social trouvé en 2022 n'arrive pas à équilibrer son projet, d'où le décalage dans le temps. Des solutions ont été cherchées et de nombreuses discussions ont été menées.

Soit on trouve des solutions pour aider le bailleur, soit on ne fait pas et la commune se retrouve avec un terrain à rembourser à l'EPF sans logements sociaux et sans répondre à ses objectifs.

L'État et l'EPF ont mis la main à la poche, le Département n'a pas plus abondé, il reste la commune à qui on demande de payer pour aider à financer l'opération, subvention pouvant être déduite de son amende.

Madame Virna VENTURINI demande pourquoi la mairie achète une parcelle de 13 000 m² et il n'y a toujours pas de logements sociaux en 2026. De plus, elle réitère sa question : pourquoi on achète 2000 m² pour faire 17 logements sociaux alors qu'Icade a acheté 4 000 m² et en a fait 50. Cela n'est pas logique. Elle demande qui est propriétaire du tènement devant le bâtiment, de la route, du parking privé des BRS, etc. Elle ne sait pas car n'a pas vu le permis.

Monsieur le Maire répond que la consultation du permis est publique. Il rappelle que l'EPF paie et porte le foncier pour la commune dès lors que l'État impose d'acheter le terrain pour construire les logements sociaux. Il s'est passé la même chose pour le programme Sollar pour la maison Gain : l'État a préempté, la commune a dû acheter le terrain, et l'EPF a porté le projet de 100% de logements sociaux.

Les BRS sont un autre mécanisme d'aide : l'office foncier solidaire (La Foncière 74) porte le foncier, la personne achète l'appartement sans être propriétaire du foncier qu'elle loue. La commune a déjà aidé deux fois via ce dispositif pour les programmes situés impasse du signal et celui Sur Combes. Une subvention de 127 500 € avait été apportée pour les BRS impasse du signal et 137 500 € pour les BRS à Sur Combes.

Madame Virna VENTURINI ne comprend pas pourquoi les logements ne sortent pas, elle se souvient d'une subvention de la Région également.

Monsieur le Maire dit que le problème des coûts est national et pourra arriver sur d'autres opérations. Les ratios de construction sur le programme Icade ne sont pas connus mais la réponse pourra être donnée au prochain conseil municipal. Il y a des raisons urbanistiques, les choses ont été faites dans les règles.

Madame Stéphanie LE MOAL ajoute que les bailleurs sociaux qui ont eu du mal à boucler leurs opérations est un problème récurrent constaté depuis des années.

Monsieur le Maire dit que la proposition est d'aider financièrement l'opération pour qu'elle sorte, pendant les 3 prochaines années au moins. Il s'agit d'un besoin des citoyens. Pour la commune, au lieu de payer une amende, ces dépenses seront fléchées sur une aide au logement social au travers de ces opérations.

Il ajoute que l'EPF 74 et la commune conditionnent leur subvention à une clause de retour à meilleure fortune. Dès lors que les estimations auront été réactualisées, les subventions EPF et Commune seront donc revues en conséquence, le bailleur ne peut s'enrichir sur les économies des appels d'offres. Cette clause sera intégrée dans la convention. Il s'agit de sommes importantes qui sont dépensées de toute façon au titre de l'amende.

Madame Virna VENTURINI dit que cela ne signifie pas que la commune n'a plus d'amende mais qu'il n'y a pas d'augmentation de l'amende.

Monsieur le Maire explique que si la somme de 195 000 € est versée avant le 31 décembre 2025, aucune amende ne devrait être due en 2027.

En 2026, il faudra payer car il y a un décalage de 2 ans entre le versement de la subvention et la déduction du prélèvement au titre de la loi SRU. Chaque subvention est déduite en année n+2 et en cas de prélèvement moindre que le montant de la subvention, il peut être déduit 3 années de suite. C'est ce qu'il s'était passé pour les aides aux BRS : 265 000 € ont été déduits des prélèvements sur une période de 3 ans.

Monsieur Billy MARQUET précise que cela est à condition de la réalisation de l'opération.

Délibération n° 2025DELIB126 :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'arrêté n° DDT 2017-2242 du Préfet de la Haute-Savoie en date du 21/12/2017 constatant la carence de la Commune au titre du bilan triennal 2014-2016- article 55 de la loi SRU ;

Vu l'arrêté DDT 2020-2202 du 29/12/2020 prononçant le maintien de la carence pour la période 2017-2019 ;

Vu l'arrêté DDT 2023-1533 du 04/12/2023 prononçant la carence au titre de la période 2020-2022 ;

Vu l'arrêté n° DDT-2018-1294 du 20/07/2018 portant délégation du Préfet à l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie (EPF 74) l'exercice du Droit Préemption défini dans l'article L. 310-1 du code de l'urbanisme, sur les communes ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral prononçant la carence définie dans l'article L. 302.9-1 du code de la construction et de l'habitation, dont la commune de REIGNIER-ÉSERY ;

Vu la convention visant à définir les modalités d'exercice du Droit de Préemption sur les Communes ayant fait l'objet d'un constat de carence défini au L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation a été conclue entre l'EPF 74 et la Préfecture de la Haute-Savoie le 20/02/2018 relatif à la délégation de l'exercice du Droit de Préemption du Préfet sur la Commune et ses modalités de délégation à l'EPF 74 ;

Vu la convention pour portage foncier, volet « **Habitat Social** », en date du 23 juin 2020 entre la Commune et l'EPF 74, fixant les modalités d'intervention, de portage et de restitution des biens ci-après mentionnés :

Situation	Section	N° Cadastral	Surface	Bâti	Non bâti
565 route de l'Éculaz	C	587	19a35ca	X	

Vu la convention pour portage foncier, volet « **Habitat Social** », en date du 3 octobre 2019 entre la Commune et l'EPF 74, fixant les modalités d'intervention, de portage et de restitution des biens ci-après mentionnés :

Situation	Section	N° Cadastral	Surface	Bâti	Non bâti
Sur Combes	F	1130	13a12ca		X
		1135p			
		1129			
		1206			
		1314			
		1315			
		896			

Vu la convention pour portage foncier, volet « **Habitat Social** », en date du 28 janvier 2020 entre la Commune et l'EPF 74, fixant les modalités d'intervention, de portage et de restitution des biens ci-après mentionnés :

Situation	Section	N° Cadastral	Surface	Bâti	Non bâti
374 rue de la gare	F	1316	2 105 m ²	X	

Considérant que l'EPF 74 a exercé son droit de préemption en 2019 et 2020 par délégation préfectorale sur la commune de REIGNIER-ESERY afin d'acquérir les terrains situés au 565 route de l'Éculaz, 374 rue de la gare et au lieu-dit Sur Combes afin de permettre la création de logements sociaux ;

Considérant qu'Immobilière Rhône-Alpes (IRA 3F) a été retenue le 8 juin 2022, dans le cadre de l'appel à projets sur les biens préemptés sus-indiqués, par la Commune et les services de l'Etat en vue de réaliser 3 opérations immobilières ;

Considérant que l'acquisition des terrains de Sur combes jumelée à celle du terrain rue de la gare permettra la réalisation de 55 logements locatifs sociaux (18 PLUS, 17 PLAI dont 2 PLAI adaptés, 20 PLS) ;

Considérant que cette opération Gare-Sur Combes est menacée de ne pas voir le jour à la suite de grandes difficultés techniques et structurelles apparues sur le projet (nature du sol, hausse du coût des matériaux, complexité juridique), qui engendrent un déficit de 680 198 €. Ce niveau de déficit est obtenu même après déduction d'une subvention exceptionnelle de l'Etat de 1 380 000 € versée au titre du FNAP DPU, du Conseil Départemental de 147 890 € et de la Communauté de Communes Arve et Salève de 35 000 € ;

Considérant que dans le cas où l'opération Gare-Sur Combes (portages EPF n°B220AO1-3 et B220AP1) ne pourrait se réaliser, les terrains préemptés et portés par l'EPF 74 doivent faire l'objet d'une vente à terme fin 2027 pour un montant de 2 574 129, 99 € TTC à charge de la commune ;

Considérant que l'acquisition des terrains de route de l'Éculaz permettra la réalisation de 19 logements locatifs sociaux (6 PLUS, 8 PLAI, 5 PLS) ;

Considérant que cette opération route de l'Éculaz est menacée de ne pas voir le jour à la suite de grandes difficultés techniques et économiques apparues sur le projet (hausse du coût des matériaux),

qui engendrent un déficit de 224 000 €. Ce niveau de déficit est obtenu même après déduction d'une subvention de l'Etat de 249 000 €, du Conseil Départemental de 49 676 € et de la Communauté de Communes Arve et Salève de 25 200 € ;

Considérant que dans le cas où l'opération route de l'Éculaz (portage EPF n°B220AQ1) ne pourrait se réaliser, les terrains préemptés et portés par l'EPF 74 doivent faire l'objet d'une vente à terme en juin 2028 pour un montant de 433 961,38 € TTC à charge de la commune ;

Considérant que par courrier du 30 octobre 2025, Monsieur le Maire a sollicité l'EPF 74 pour l'octroi d'une subvention exceptionnelle afin de minorer le déficit des opérations et permettre la réalisation de ces programmes constitués à 100% de logements locatifs sociaux ;

Considérant la contribution de ces opérations immobilières au rattrapage de la production de logements aidés sur la commune carencée, au renouvellement et à la densification des tissus urbains bâtis ;

Considérant que la subvention de la commune pour la construction de logements locatifs sociaux peut être déduite du prélèvement de l'Etat au titre de la loi SRU en n+2 pendant 3 ans ;

Considérant l'estimation de prélèvement au titre de la loi SRU pour l'année 2026 à hauteur de 195 000 €, compte tenu de la majoration de 175 % appliquée au titre de la carence ;

Considérant qu'en cas de réalisation des opérations précitées, la commune atteindrait 90 % des objectifs de logements locatifs sociaux sur la période 2023-2025 et pourrait attendre une baisse de la majoration, voire une sortie de carence ;

Considérant qu'en cas de non-réalisation des opérations précitées, la commune atteindrait 31 % des objectifs de logements locatifs sociaux sur la période 2023-2025 et verrait la situation de carence maintenue, ainsi qu'une majoration élevée ;

Considérant que le Conseil d'Administration de l'EPF 74 a décidé d'affecter une subvention exceptionnelle aux opérations s'élevant à 2 000 € par logement social, soit 110 000 € à l'opération de Gare-Sur Combes et 38 000 € à l'opération route de l'Éculaz, à condition que la commune finance le reste du déséquilibre, soit 570 198 € pour l'opération de Gare-Sur Combes et 186 000 € pour l'opération route de l'Éculaz ;

Considérant que le Conseil d'Administration de l'EPF 74 conditionne sa subvention à une clause de retour à meilleure fortune dès lors que le déficit de l'opération serait moins important que prévu ;

Considérant l'intérêt de la commune à avoir un parc de logements locatifs sociaux permettant notamment aux jeunes actifs de se loger et à sortir de la carence ;

Considérant l'intérêt de la commune à échelonner le versement des subventions sur plusieurs années et à conditionner le versement à une clause de retour à meilleure fortune et un droit de réservation des logements sociaux à hauteur de 20 % ;

Après avoir entendu Monsieur le Maire,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité des suffrages exprimés,

Article 1 : Accorde une subvention au bailleur social IRA 3F pour la réalisation de 19 logements locatifs sociaux dans le cadre de l'opération route de l'Éculaz (portage EPF n°B220AQ1) d'un montant de 186 000 € ;

Article 2 : Accorde une subvention au bailleur social IRA 3F pour la réalisation de 55 logements locatifs sociaux dans le cadre de l'opération Gare-Sur Combes (portages EPF n°B220AO1-3 et B220AP1) d'un montant de 570 198 € ;

Article 3 : Précise que ces subventions seront assorties d'une clause de retour à meilleure fortune en cas de déficit des opérations moins important que prévu ;

Article 4 : Précise que les versements des subventions de 570 198 € et 186 000 € seront échelonnés sur plusieurs années de manière à pouvoir les déduire du prélèvement SRU à partir de 2027, et que le 1^{er} versement interviendra en 2025 à hauteur de 195 000 € ;

Article 5 : Autorise Monsieur le Maire à signer les conventions à intervenir pour déterminer les modalités de versement des subventions communales ;

Article 6 : Donne tous pouvoirs à Monsieur le Maire, ou son représentant dans l'ordre du tableau en cas d'empêchement, pour l'exécution de la présente délibération.

Voix pour : 20

Abstentions : 2 (Olivier VENTURINI et Virna VENTURINI)

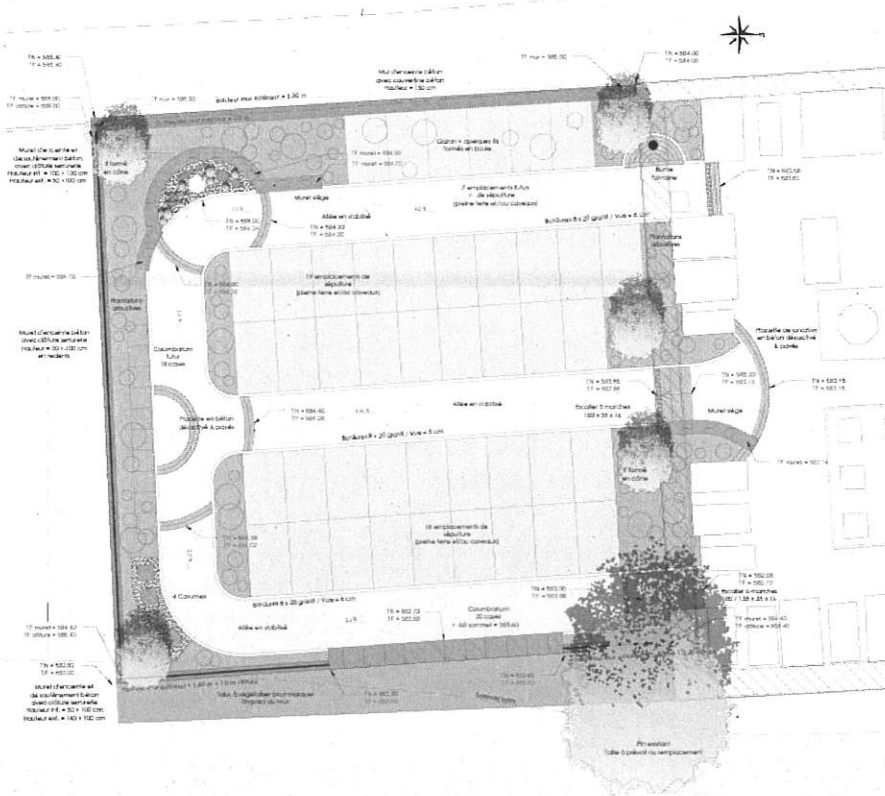
5- Extension du cimetière d'Ésery : autorisation de déposer un permis d'aménager

Rapporteur : Monsieur Lucas PUGIN, Maire

Monsieur le Maire rappelle que le projet avait reçu un accord de principe en séance de Conseil municipal du 23 septembre 2025.

Il s'agit désormais d'autoriser à déposer le permis d'aménager pour avancer.

Le projet est représenté aux membres de l'assemblée.



L'avant-projet sommaire a été reçu, il doit être vérifié pour que le maître d'œuvre continue dans le processus d'avancement du projet.

Délibération n° 2025DELIB127 :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.2122-22 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article R.421-20 ;

Vu la délibération n°2025DELIB104 du Conseil municipal en date du 23 septembre 2025 portant approbation du principe d'agrandissement du cimetière d'Ésery ;

Considérant le projet d'extension du cimetière d'Ésery sur les parcelles cadastrées A645 et A1259 appartenant à la Commune ;

Considérant le classement du cimetière et son agrandissement projeté en zone classée ;

Considérant que les parcelles communales sus-désignées relèvent du domaine privé communal ;

Considérant la nécessité de déposer une demande de permis d'aménager l'extension du cimetière d'Ésery ;

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

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

Article 1 : Autorise le dépôt par Monsieur le Maire d'une demande de permis d'aménager portant extension du cimetière d'Ésery sur les parcelles cadastrées A645 et A1259 appartenant à la commune ;

Article 2 : Donne tous pouvoirs à Monsieur le Maire, ou son représentant dans l'ordre du tableau en cas d'empêchement, pour l'exécution de la présente délibération.

Voix pour : 22

Informations au Conseil Municipal

● **Décision du Maire n° 2025DECIS035 ATTRIBUTION DU MARCHÉ D'ASSURANCES : LOTS 1, 2 et 4**

Vu la décision d'attribution de la commission d'appel d'offres en date du 28 octobre 2025 ;

Considérant le groupement de commandes constitué entre la commune et son CCAS, intitulé « Groupement de commandes pour la passation de marchés d'assurances » qui a pour objet la passation des marchés d'assurances pour ses membres sur les polices suivantes :

1. Dommages aux biens et risques annexes (lot concernant la Commune et le CCAS)
2. Assurance "Responsabilité civile et protection juridique

Considérant l'analyse de l'ensemble des dossiers reçus selon les critères de jugement des offres énoncés dans l'avis de publicité : Nature et étendue des garanties - Qualité des clauses contractuelles (coefficient 5), tarification (coefficient 4) et modalités et procédure de gestion des dossiers, et notamment des sinistres, par la compagnie et/ou l'intermédiaire (coefficient 1) ;

Considérant qu'au terme de la date limite de remise des offres, aucune offre n'a été déposée dans les délais prescrits pour le lot n°3 « Assurance Flotte automobile et risques annexes » et qu'en conséquence, la procédure de passation du marché d'Assurance du lot n°3 « Assurance Flotte automobile et risques annexes » doit être déclarée infructueuse ;

Considérant que, après étude du rapport d'analyse des offres, la commission d'appel d'offres a décidé d'attribuer les offres économiquement les plus avantageuses suivantes :

Il a été décidé d'attribuer les 3 lots du marché d'assurances comme suit :

LOT	ENTREPRISE RETENUE	MONTANT € TTC
-----	-----------------------	---------------

Lot 1	Assurance "Dommages aux biens et risques annexes"	GROUPAMA RHONE-ALPES AUVERGNE	34 738,58 € (prime annuelle)
Lot 2	Assurance "Responsabilité civile et protection juridique"	SMACL	20 109,91 €
Lot 4	Assurance Protection juridique des personnes physiques	2C COURTAGES / CFDP	276,58 € (prime annuelle)

Monsieur le Maire précise que le lot 3 a fait l'objet d'un devis à part puisqu'il avait été déclaré infructueux.

● **Décision du Maire n° 2025DECIS036 CRÉATION D'UN CHEMINEMENT PIÉTON - ROUTE DE L'ÉCULAZ RD 19 : DEMANDE DE DETR**

Considérant le projet de création d'un cheminement piéton - route de l'Éculaz RD 19 estimé à 73 335,73 € HT ;

Considérant l'intérêt pour la Commune d'obtenir une subvention pour financer les travaux projetés ;
Il a été décidé de présenter un dossier de demande de subvention dans le cadre de la D.E.T.R. programmation 2026 dont le financement est projeté de la façon suivante :

- D.E.T.R. à 30 %	22 000,72 €
- Département (amende de police)	10 971,00 €
- Fonds propres	40 364,01 €

● **Décision du Maire n° 2025DECIS037 ÉTUDE DE RÉAMÉNAGEMENT DU SITE DU CRÊT PELÉ**

Considérant la procédure de marché public portant étude de réaménagement du site du Crêt Pelé et son parcours de sensibilisation, publiée le 22 avril 2021 ;

Considérant la mise en liquidation judiciaire de l'entreprise titulaire « les architectes du paysage », par jugement du 14 mai 2025 ;

Considérant que les membres du groupement ont été invités par courrier du 25 juillet 2025 à désigner, dans un délai de trente jours, un autre mandataire parmi eux ;

Considérant qu'en date du 23 juillet 2025 la Société Atelier multiple a manifesté son accord pour être désigné nouveau mandataire ;

Il a été décidé de conclure un avenant au marché public portant étude de réaménagement du site du Crêt Pelé et son parcours de sensibilisation, avec le mandataire remplaçant l'Atelier multiple représenté par Delphine Gavache.

Monsieur le Maire explique que le premier maître d'œuvre, Les Architectes du Paysage, a été mis en liquidation. Ses prestations ont été réalisées et payées. Pour la suite, il a été conclu un avenant avec un autre mandataire.

Calendrier

Mardi 9 décembre : Soirée du personnel

Lundi 15 décembre 19h en salle des mariages : Présentation du projet du Cern à l'attention de tous les conseillers municipaux d'Arve & Salève

Jeudi 18 décembre 19h : Vœux Arve & Salève

Vendredi 9 janvier 2026 19h : Vœux Reignier

Samedi 10 janvier 2026 11h : Vœux Ésery

Mi-janvier / début février 2026 : Élections législatives partielles sur la circonscription suite à la démission de Madame Christelle PETEX, dates précises en attente de transmission

Dimanche 8 février 2026 : Repas des aînés

Madame Stéphanie LE MOAL précise que la date pourra être modifiée si les élections législatives tombent cette date.

Dimanches 15 et 22 mars 2026 : Élections municipales

Les membres du Conseil municipal seront mobilisés pour tenir les bureaux de vote.

Le prochain Conseil municipal aura lieu le mardi 16 décembre 2025 à 19h.

La séance est levée à 19h48.

Le Secrétaire de Séance



André PUGIN

Le Maire



Lucas PUGIN

