

**RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 20 FEVRIER 2025**

Tél. : 04 50 04 30 29 – Fax : 04 50 04 27 02

Courriel : contact@valleiry.fr

PROCES VERBAL

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt février, le Conseil Municipal de la Commune de VALLEIRY, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au salon d'honneur de la mairie, sous la présidence de M. Alban MAGNIN, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 27
Nombre de conseillers municipaux présents : 22
Nombre de conseillers municipaux votants : 26
Date de convocation du Conseil Municipal : 14/02/2025

PRÉSENTS : M. Alban MAGNIN, Maire, Mme Hélène ANSELME, M. David EXCOFFIER, Mme Virginie LACAS, M. François FAVRE, Mme Christine NICOLET-DIT-FELIX, M. Pierre HACQUIN, Mme Isabelle MERCIER, M. Amar AYEB, Adjoint, Mmes Renée RICHARD, Corinne DURAND, Giovanna VANDONI, MM. Alain CHAMOT, Emmanuel SOGNO, Sébastien BURETTE, Mmes Alexandra DALLIERE, Elisabeth DEAL, MM. Clément VILLEMAGNE, Jean-Yves LE VEN, Mmes Elodie POIRIER, Anna FRANCHI, M. Henri VIDAL, Conseillers Municipaux.

POUVOIRS : M. BARANSKI Frédéric à Mme DEAL Elisabeth
M. PIERREL Michel à M. MAGNIN Alban
M. FERISEN Jean à M. EXCOFFIER David
MME BOURQUIN Marie-Noëlle à M. VIDAL Henri

ABSENTS : M. Pascal GRIBOUVAL

Mme Hélène ANSELME est élue secrétaire de séance.

DÉLIBÉRATIONS

INSTITUTIONS ET VIE POLITIQUE

1. FONCTIONNEMENT DES ASSEMBLEES (5.2) - Approbation du procès-verbal de la séance du 20 février 2025.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 2121-23 ;

CONSIDÉRANT le Conseil Municipal réuni en date du 16 janvier 2025 ;

Monsieur le Maire propose l'approbation du procès-verbal de cette séance dont chaque Conseiller Municipal a été destinataire.

DECISION

Après exposé et en avoir délibéré,

**LE CONSEIL MUNICIPAL,
A L'UNANIMITÉ**

- **APPROUVE** le procès-verbal de la réunion du conseil municipal du 16 janvier 2025.

URBANISME

2. DOCUMENTS D'URBANISME (2.1.2) - MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU - *Décision de ne pas soumettre la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU à évaluation environnementale.*

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles R.104-12, R.104.33, R.104-36 et R.104-37,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 21 décembre 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 18 septembre 2019 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté du maire n° 2021-002 en date 8/01/2021 prescrivant la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme, modifié par l'arrêté du maire n° 2021-123 en date 7/12/2021,

Vu l'avis rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme par l'Autorité Environnementale en date du 13/11/2024,

M. le Maire expose que, conformément à l'article R.104-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque la procédure de modification simplifiée d'un PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale de manière obligatoire, il appartient à l'autorité responsable de l'évolution du plan local d'urbanisme de décider de soumettre ou non cette procédure à évaluation environnementale de manière volontaire ou de saisir l'autorité environnementale au titre de l'examen au cas par cas ad 'hoc.

Il ressort de l'avis rendu par l'Autorité Environnementale sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Valleiry qu'il n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

En conséquence, ce projet ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Le conseil municipal est donc invité à confirmer, au regard de l'avis de l'Autorité Environnementale, sa décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale cette procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Valleiry.

La présente délibération fera l'objet des formalités prévues par les articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme :

- Affichage en mairie de la délibération pendant 1 mois,
- Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Madame Giovanna VANDONI précise que la DREAL n'exige pas une évaluation environnementale, et que cette délibération représente en réalité le choix de la commune de ne pas soumettre la modification du PLU à cette évaluation.

Elle questionne également sur le coût éventuel d'une telle évaluation en termes de temps et d'argent. Ce à quoi Monsieur Alban MAGNIN répond que cette modification du PLU porte certes sur les corrections demandées par le Tribunal administratif, mais aussi et surtout sur des questions n'ayant aucun impact sur l'environnement et la santé humaine, telles que la couleur des volets, des tuiles, les zones humides, etc.

Monsieur Alban MAGNIN confirme également à Madame Giovanna VANDONI qu'aucun point de cette modification ne concerne la nouvelle zone de stockage de matériaux inertes.

DÉCISION

Après exposé et en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL, A L'UNANIMITÉ

- DÉCIDE

Article 1 : de confirmer, au regard de l'avis de l'Autorité Environnementale, que l'objet de la modification simplifiée n°2 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine,

Article 2 : de confirmer de ne pas soumettre à évaluation environnementale cette procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Valleiry.

Article 3 : d'autoriser M. le Maire ou son représentant à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération qui fera l'objet des formalités prévues par les articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme :

- Affichage en mairie de la délibération pendant 1 mois,
- Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

FINANCES

3. DÉCISIONS BUDGÉTAIRES (7.1.6) – *Présentation du rapport d'orientation budgétaire 2025*

Madame Virginie Lacas rapporteur, présente le rapport sur la base duquel se tient le débat d'orientation budgétaire 2025.

Madame Virginie LACAS rappelle que, d'un point de vue juridique, ce rapport doit être présenté dans les dix semaines précédant l'examen du budget, et qu'il prévoit les orientations budgétaires, les engagements pluriannuels, la structure et la gestion de la dette, l'objectif étant également d'informer sur la situation financière. Elle en énumère tous les points dont les principaux impactant directement la commune de Valleiry, à savoir :

- *Une augmentation du montant de 3,25% de la compensation financière genevoise pour l'année 2024, la portant à 2 291 000€ tout en précisant qu'il s'agit de la ressource principale de la commune au même titre que les ressources apportées par l'activité locale.*
- *Une progression de la population de 3.5%, ce qui porte le nombre d'habitants à 5154 au 1^{er} janvier 2025, dont 1783 travailleurs frontaliers.*
- *Une loi finances gouvernementale exceptionnelle pour 2025 visant notamment à réduire les dépenses publiques tout en maintenant une continuité dans le fonctionnement de la vie nationale.*

Et concernant plus précisément la commune de Valleiry,

- *Une augmentation des charges générales de fonctionnement d'environ 9% dont 29% concernent les charges de personnel.*
- *Pour ce qui est des orientations 2025, le maintien du taux de l'ensemble des taxes.*

Monsieur Jean-Yves LE VEN questionne sur la cession rue de l'Acquit pour un montant de 50 000€, ce à quoi Monsieur Alban MAGNIN précise qu'il s'agit du terrain concernant les parkings rattachés à la Maison médicale du côté des Établissements Virollet, terrain vendu au Syndicat du Vuache. Monsieur Alban MAGNIN rappelle que 31 professionnels de santé sont sur le site de la Maison médicale.

DECISION

Après exposé et en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL, A L'UNANIMITÉ

- **PREND** acte de la tenue du débat d'orientation budgétaire sur la base du rapport présenté.

4. EMPRUNTS (7.3.3) - Garantie financière à accorder à CDC HABITAT pour le programme « VILLA VALLERIA » route de Matailly (5 logements)

Monsieur le Maire, rapporteur, expose la demande formulée par CDC HABITAT, tendant à obtenir la garantie de la commune de Valleiry pour un financement bancaire sollicité auprès de la Banque Postale d'un montant total de 1.251.420 €, en vue de financer l'acquisition de 5 logements PSLA, situés Route de Matailly à VALLEIRY.

La présente garantie est sollicitée dans les conditions fixées ci-dessous :

Montant	Durée d'amortissement	Taux d'intérêt	Taux de garantie demandé
1.251.420 €	5 ans	Euribor 3 mois + 1.16%	100%

CONSIDÉRANT l'Offre de financement d'un montant de 1 251 420,00 €, émise par La Banque Postale (ci-après « le Bénéficiaire ») et acceptée par CDC HABITAT SOCIAL SOCIÉTÉ ANONYME D'HABITATIONS À LOYER MODÉRÉ (ci-après « l'Emprunteur ») pour les besoins de financement de l'acquisition en VEFA de 5 logements collectifs et de 5 stationnements au 355 Route de Matailly à Valleiry (74520), pour laquelle la commune de VALLEIRY (SIREN 21 7402882) (ci-après « le Garant ») décide d'apporter son cautionnement, pour sûreté du remboursement et/ou du paiement de toutes sommes dûes et/ou encourues par l'Emprunteur au titre des Obligations Garanties (telles que définies ci-dessous) (ci-après « la Garantie ») dans les termes et conditions fixées ci-dessous.

VU les articles L 2252-1 et L 2252-2 du Code général des collectivités territoriales

VU l'article 2288 du Code civil ;

VU l'offre de Financement de La Banque Postale (annexée à la présente délibération)

Madame Hélène ANSELME rappelle que la demande consiste en une garantie d'emprunt à hauteur de 100% pour une durée de 5 ans pour 5 logements de type social intégrés au programme Villa Valleria, le Département ne garantissant pas ce type d'emprunt.

Monsieur LE VEN attire l'attention sur plusieurs points :

- *Il n'y a aucune garantie que ces logements conservent leur caractère social du fait qu'ils pourront être rachetés par le locataire en place au bout de 5 ans avec une TVA à 5,5% et l'exemption de taxe foncière pendant 15 ans, et ce sans l'avis de la commune.*
Il précise par ailleurs que dans ce cas particulier, il s'agit de logements de type PSLA (Prêt Social Location Accession) qui est un dispositif d'accession sociale à la propriété, et donc nécessairement voués à être rachetés, ce qui signifie une sortie du parc social pour intégrer le parc privé.

- *Quel est le bien-fondé de cette demande puisque le bailleur reçoit un montant de loyers plus important que les intérêts du prêt (sur un trimestre un montant de 11 625€ de loyers pour un montant d'intérêts déboursés de 10 556€ , soit un excédent de 1069€) ? Cette demande pourrait selon lui avoir du sens s'il s'agissait de types de financements PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration, attribués aux locataires en situation de grande précarité) ou PLUS (Prêt Locatif à Usage Social correspondant aux locations HLM).*

Monsieur Alban MAGNIN expose que le premier garde-fou est la Commission Urbanisme puisque cette dernière a connaissance des DIA (Déclarations d'Intention Aliéner) obligatoires sur une zone de préemption, et que la commune peut donc exercer son droit de préemption. Ce à quoi Monsieur Jean-Yves LE VEN précise que cette mesure n'est pas applicable pour les logements de type PSLA puisqu'il s'agit d'accession sociale à la propriété.

Monsieur Alban MAGNIN précise par ailleurs qu'il a été expliqué par la Direction Générale des Finances qu'il n'y avait aucun risque à couvrir ce genre d'emprunt, d'autant que cette opération n'apparaît pas dans les détails financiers de la commune.

Madame Anna FRANCHI ajoute que la possibilité d'un rachat n'est envisageable qu'au bout de 9 ans de location tout en précisant que si le locataire en place ne réunit pas les conditions financières requises, le bailleur peut en effet revendre tout en faisant une plus-value.

Madame Hélène ANSELME précise également qu'il s'agit tout de même d'une aide à l'accession à la propriété et qu'il lui semble normal que la commune s'engage à accorder cette garantie en ce sens. Elle rappelle que les conditions de revenus sont adaptées aux salaires français, donc aux personnes les moins favorisées dans ce contexte particulier de notre région.

Après discussion collective autour de la nécessité de mettre cette demande en attente et que soient demandées des précisions sur les modalités d'accession, le Conseil Municipal dans son ensemble décide de voter cette délibération.

DECISION

Après exposé et en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Par 18 voix POUR

3 ABSTENTIONS (H. VIDAL + pouvoir M.N. BOURQUIN ; A. FRANCHI),

1 voix CONTRE (J-Y LE VEN)

- DÉCIDE

Article 1 : L'assemblée délibérante de la COMMUNE DE VALLEIRY (74) accorde son cautionnement solidaire avec renonciation au bénéfice de discussion de l'article 2305 du Code civil et de division de l'article 2306 du Code civil, sans préjudice des limitations à la quotité garantie imposées par les articles précités du Code général des collectivités territoriales, pour le paiement et/ou le remboursement de toutes sommes dues en principal à hauteur de 100,000 % (quotité garantie), augmentées dans la même proportion de tous intérêts, intérêts de retard, commissions, indemnités (y compris de résiliation), frais et accessoires, présentes ou à venir, de quelque nature que ce soit, dues ou encourues par l'Emprunteur au titre du contrat de prêt à venir entre l'Emprunteur et le Bénéficiaire (ci-après « le Prêt ») (les « Obligations Garanties »).

L'offre de prêt est jointe en annexe et fait partie intégrante de la présente délibération.

Le Garant renonce également :

- à exercer toute action, tout recours (y compris en vertu de l'article 2308 du Code Civil) et tout droit (y compris de subrogation conventionnelle ou légale) qu'il pourrait avoir au titre de la Garantie à l'encontre de l'Emprunteur, avant d'avoir lui-même intégralement payé et/ou remboursé au Bénéficiaire la totalité des sommes dues au titre des Obligations Garanties et (ii) à

se prévaloir du bénéfice de tout droit, garantie ou sûreté consentie au Bénéficiaire au titre des Obligations Garanties ; et

- Au bénéfice de l'article 2320 alinéa 2 du Code civil et s'engage en conséquence à ne pas poursuivre l'Emprunteur en cas de prorogation du terme accordée par le Bénéficiaire sans le consentement du Garant.

Article 2 : Déclaration du Garant

Le Garant déclare que la Garantie est accordée en conformité avec les dispositions du Code général des collectivités territoriales et notamment celles relatives au plafond de garantie, à la division du risque et au partage du risque.

Dès lors qu'une option de passage à taux fixe figure dans l'offre de prêt, le Garant déclare avoir connaissance de la possibilité offerte à l'Emprunteur de demander le passage à taux fixe aux conditions indiquées dans l'offre de prêt et s'engage à maintenir la Garantie dans l'éventualité où l'Emprunteur ferait usage de cette faculté.

Article 3 : Mise en garde

Le Garant reconnaît être parfaitement conscient de la nature et de l'étendue de son engagement au titre de la Garantie tel que décrit aux articles 1 et 4 du présent engagement et avoir reçu toutes les informations lui permettant de considérer que les Obligations Garanties ne sont pas inadaptées aux capacités de l'Emprunteur.

Il reconnaît par ailleurs être pleinement averti du risque de non-remboursement du Prêt par l'Emprunteur et des conséquences susceptibles d'en résulter sur sa situation financière.

Article 4 : Appel de la Garantie

En cas de non-paiement total ou partiel d'une échéance par l'Emprunteur, pour quelque motif que ce soit, la Garantie pourra être mise en jeu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée par le Bénéficiaire au Garant.

Sans préjudice des dispositions de l'article [Communes L.2252-1, départements L.3231-4, régions L.4253-1] du Code général des collectivités territoriales, le Garant devra alors effectuer le versement, dans un délai maximum de deux jours ouvrés (définis comme les jours ouvrés où les banques sont ouvertes sur la place de Paris, France) à compter de la réception de la lettre visée à l'alinéa précédent du présent article, sans pouvoir opposer l'absence de ressources prévues pour ce règlement ni exiger que le Bénéficiaire ne s'adresse au préalable à l'Emprunteur défaillant.

En outre, le Garant s'engage pendant toute la durée du Prêt, à créer et à libérer, en cas de besoin, toutes les ressources nécessaires pour assurer le paiement de toutes sommes dues au titre de la Garantie.

Article 5 : Bénéfice de la Garantie

Le Garant accepte expressément, et sans qu'il soit besoin d'une quelconque notification, de maintenir la Garantie en cas de fusion, scission, apport partiel d'actifs (ou toute autre opération ayant un effet similaire) du Bénéficiaire avec toute autre personne morale, même si cela implique une modification de la forme juridique de l'une quelconque de ces entités ou la création d'une personne morale nouvelle. La Garantie bénéficie au Bénéficiaire, ainsi qu'à tous ses éventuels cessionnaires, subrogés, successeurs ou ayants-cause. Tout bénéficiaire d'une cession ou d'un transfert de tout ou partie des droits et/ou obligations du Bénéficiaire au titre du Prêt bénéficiera de plein droit de la Garantie en lieu et place du Bénéficiaire cédant ou transférant, ce que le Garant reconnaît et accepte expressément sans qu'il soit besoin d'une quelconque notification.

Dans l'hypothèse d'un transfert par voie de novation à un tiers de tout ou partie des droits et obligations du Bénéficiaire au titre du Prêt, le Garant accepte expressément que le bénéfice de la Garantie soit de plein droit transmis au nouveau créancier et maintenu à son profit, conformément aux dispositions de l'article 1334 du Code civil, sans qu'il soit besoin d'une quelconque notification.

Article 6 : Durée

La Garantie est accordée pour la durée du Prêt, jusqu'au complet remboursement de toutes sommes dues et/ou encourues par l'Emprunteur au titre des Obligations Garanties.

Article 7 : Publication et transmission au contrôle de légalité de la Garantie

Le Garant s'engage à effectuer les mesures de publicité et de transmission au contrôle de légalité requises par les articles L.2131-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales et à en justifier auprès du Bénéficiaire.

DÉCISIONS

NUMERO	DATE DECISION	OBJET DE LA DECISION	MONTANT TTC
DM2025-01	05/12/2024	Validation offre CANEL GEOMETRE/bornage espace OM Copro Vert Village	2.831,76 €
DM2025-02	05/12/2024	Validation offre CANEL GEOMETRE/bornage espace OM Copro A FLEUR DE SAISON	2.599,92 €
DM2025-03	05/12/2024	Validation offre Remplacements des volets Maison de ville	2.472,00 €
DM2025-04	05/12/2024	Validation offre Réparation chauffage école maternelle remplacement pompe et circuit régulateur	3.662,00 €
DM2025-05	05/12/2024	Validation offre mise en place ventilo convecteur pour 4 bureaux RDC mairie accueil CI& Passeport suite à travaux et réorganisation et création de bureau et modification de l'accueil.	6.500,00 €
DM2025-06	05/12/2024	Validation suite à panne plancher chauffant remise en état du circuit de commande réparation chauffage salle Albert Fol le PC de régulation HS	3.500,00 €
DM2025-07	07/02/2025	Validation prestation sonorisation MICM 2025	3.108,00 €
DM2025-08	04/02/2025	Validation offre XL Print - impression Valleiry infos	3 044,40 €

INFORMATIONS ET QUESTIONS DIVERSES

Madame Isabelle MERCIER expose que la réunion concernant la cérémonie du 08 mai 2025 est organisée par la Commune de Viry à Viry. Cette dernière propose un grand pique-nique. Monsieur Alban MAGNIN ajoute que concernant la cérémonie du 16 août, il a été décidé par l'ensemble des communes que chacune participe à son tour.

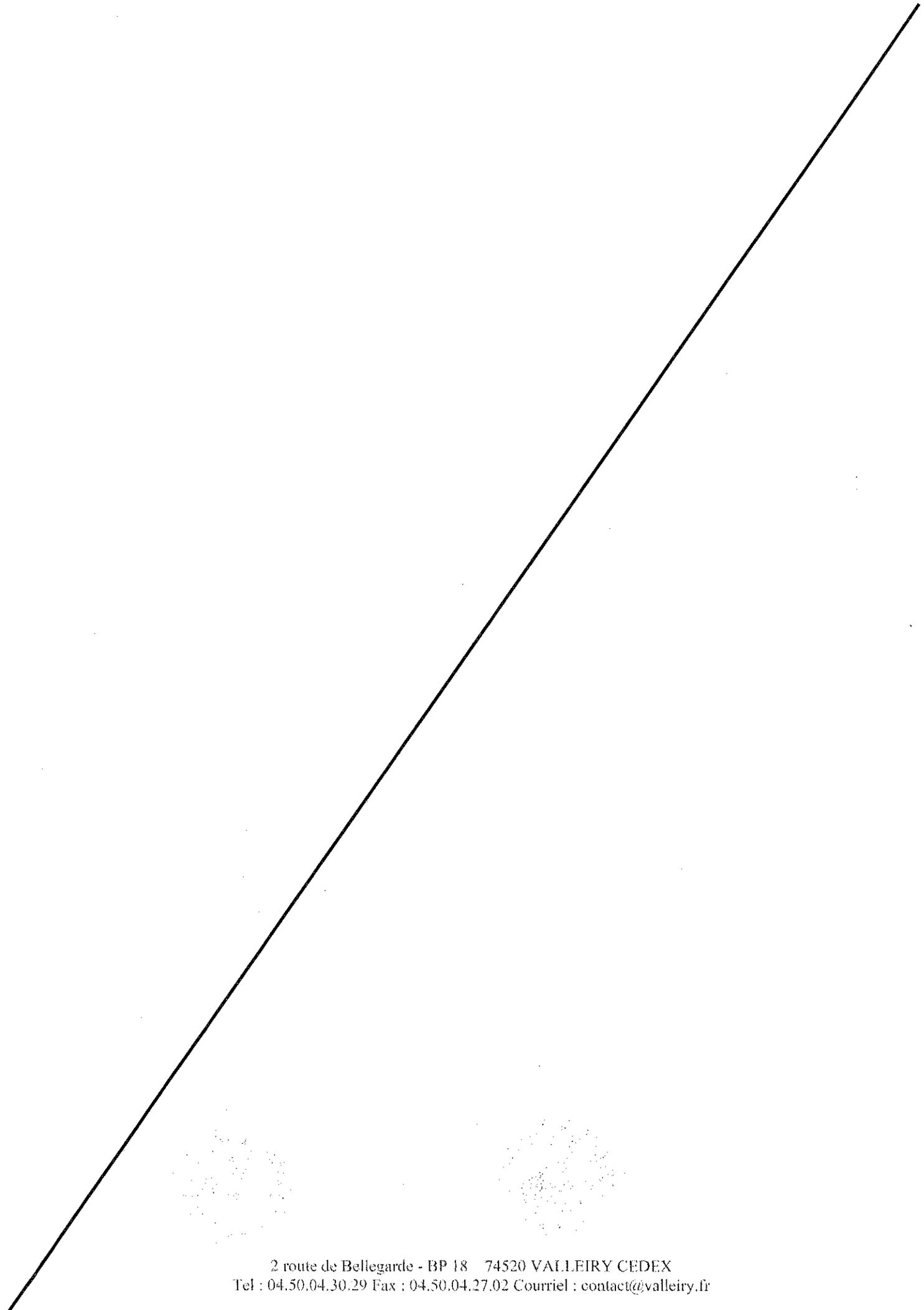
La séance est levée à 20h36.

**Le Maire,
Alban MAGNIN**



**La secrétaire de séance,
Hélène ANSELME**





2 route de Bellegarde - BP 18 74520 VALLEIRY CEDEX
Tel : 04.50.04.30.29 Fax : 04.50.04.27.02 Courriel : contact@valleiry.fr