

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S401
SEANCE DU 27 MAI 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-sept mai à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme K. CARTIER, M. J. DUSSAIX, Mme S. BEGUIN, M. Q. MONNET, adjoints au Maire.

M. D. MACHEDA, Mme J. DUMONT, M. P. JOLY, Mme C. GAL, Mme N. GROGNUX-GAUTHIER, M. C. FOTIA, , M. M. KEKILLI, M. J-Y PATUREL, Mme E. PINTO DOS SANTOS, Mme M. LE FEVRE, Mme J. DAMM, Mme L. CARPANO CAUX, Mme C. ARNOLD, M.T. KHLYNOFF, Mme L. BELAOUAD, M. G. BOUVERAT, Mme S. ZGANI, M. J-F DEBIOL, conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

M. J.-M. DELISLE qui donne pouvoir à M.G RICHARD
Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. F. TANLI qui donne pouvoir à M. J. DUSSAIX
M. B. SANSON qui donne pouvoir à Mme S.ZGANI

Etait absent :

M. L. MALGRAND

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29
Nombre de votants : 28

Nombre de présents : 24
Date de convocation : 20.05.2026

**OBJET : CONVENTIONS QUARTIER DU CROZET A SCIONZIER D'OPERATION
PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT – COPROPRIETES
DEGRADEES – COPROPRIETE GENTIANES ET PERCE-NEIGE**

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment l'article L 303-modifié par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 ;

Vu l'article L 303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation portant sur la mise à disposition du document au public pendant 1 mois ;

Vu la délibération du conseil communautaire n° DEL2024_39 en date du 30 mai 2024, qui met à jour l'intérêt communautaire. Ce document précise à l'article 4-2-2 que les actions d'amélioration du parc public et privé intéressant l'ensemble du territoire sont d'intérêt communautaire ;

Vu la délibération du conseil communautaire n°DEL2026_69 du 9 avril 2026 portant délégation du conseil communautaire au bureau communautaire pour la conclusion de toutes les conventions nécessaires à l'exercice des compétences de la 2CCAM d'une durée supérieure à trois (3) et jusqu'à une durée inférieure ou égale à 12 ans, ans y compris les périodes de reconduction ;

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du 3 avril 2026 ;

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la Région et de la Dreal sur le projet de convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriété Dégradée (OPAH-CD) Quartier du Crozet - Scionzier – Copropriété Gentianes – 2026 à 2031, en date du **XXX**

Considérant l'enjeu n°1 « Parcours de Vie » défini dans le projet de territoire de la 2CCAM et approuvé en conseil communautaire DEL2022_124 en date du 15 décembre 2022.

CONTEXTE DES OPERATIONS

Le quartier du Crozet à Scionzier a fait l'objet d'une politique globale d'amélioration, laquelle relevait d'une Convention Projet Urbain Régional (PUR, 2018 - 2020) signée le 26 mars 2019 entre la Région Auvergne Rhône Alpes, le Département de la Haute Savoie, la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes, Halpades et la Commune de Scionzier.

Cette politique s'est traduite par une réhabilitation importante du parc de logements sociaux par le bailleur Halpades, de travaux d'aménagements d'espaces publics par la Ville de Scionzier et d'un appui du Département dans la réhabilitation du collège et de la création prochaine d'un pôle multimodal de mobilité par la 2CCAM.

Afin de poursuivre les efforts de réhabilitation déjà réalisés, une étude pré-opérationnelle à la mise en œuvre d'un dispositif d'intervention en faveur des copropriétés dégradées du quartier a été menée sur 7 copropriétés de mars 2023 à juin 2024.

Elle a abouti à la mise en œuvre d'un dispositif de type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriétés Dégradées en date du 19 mai 2025 qui concerne actuellement cinq copropriétés privées :

- Edelweiss : 35 et 59 rue de la chaufferie
- A3 Cyclamens : 299, 305 et 311 rue du Collège
- Bois Fleuri : 250, 262 et 274 rue du Collège
- Jonquille : 204, 214 et 232 rue du Collège
- Primevères : 172 et 190 rue du Collège

PERIMETRE DES OPERATIONS

Au regard de l'évolution de leur situation spécifique, deux copropriétés seront concernées par les conventions proposées à la délibération du Bureau Communautaire. Les deux copropriétés sont les suivantes :

- Perce Neige : 67 et 83 rue de la Chaufferie à Scionzier
- Gentianes : 812 et 826 avenue du Crozet à Scionzier

Les conventions d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriété Dégradée 2026 – 2031 définissent :

- Les objectifs à atteindre et les actions à engager sur la durée de l'opération
- Les engagements contractuels et financiers des différents partenaires qui permettront de soutenir les travaux engagés

CHIFFRAGES DES OPERATIONS

L'estimation des montants globaux des opérations se distribue de la manière suivante pour les deux conventions :

- Pour la copropriété Perce Neige :
 - o Un montant total d'intervention liée aux travaux de 970 750 € TTC
 - o Un montant total d'ingénierie pour le suivi animation de 96 000 € TTC
- Pour la copropriété Gentianes :
 - o Un montant total d'intervention liée aux travaux de 970 750 € TTC
 - o Un montant total d'ingénierie pour le suivi animation de 96 000 € TTC

LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DES DIFFERENTS PARTENAIRES (CF CONVENTION OPAH)

➤ Pour l'ANAH :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'ANAH sont de 1 579 644 €, se décomposant comme suit :

- Pour la copropriété Perce Neige :
 - o Une aide aux travaux à hauteur 721 000 € HT
 - o Une aide à l'ingénierie à hauteur de 63 572 € HT (dont 28 572 € de suivi animation, 25 000 € d'aides au redressement, 10 000 € d'expertises)
- Pour la copropriété Gentianes :
 - o Une aide aux travaux à hauteur 731 500 € HT
 - o Une aide à l'ingénierie à hauteur de 63 572 € HT (dont 28 572 € de suivi animation, 25 000 € d'aides au redressement, 10 000 € d'expertises)



➤ Pour le Conseil Départemental :

Dans le cadre de ses dispositifs d'aides destinés à réduire la précarité énergétique et à améliorer la qualité de l'air, le Département de la Haute-Savoie apporte des subventions individuelles à la rénovation énergétique pour les propriétaires du parc privé.

Les modalités de gestion des subventions sont précisées par le règlement départemental d'aide à la rénovation des logements du parc privé et concernent, à titre d'information, des montants d'aides pour les propriétaires occupants :

- Très modestes : 15% du coût HT des travaux, plafonné à 3 000 €.
- Modestes : 10% coût HT des travaux, plafonné à 2 000 €.
- Intermédiaires : montant identique à celui de la 2CCAM, plafonné à 1 000 €.

Soit des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Département de la Haute-Savoie s'élève à 48 000 € :

- Pour la copropriété Perce Neige :
 - o 12 000 € pour les propriétaires occupants très modestes.
 - o 4 000 € pour les propriétaires occupants modestes.
 - o 4 000 € pour les propriétaires occupants intermédiaires.
- Pour la copropriété Gentianes :
 - o 24 000 € pour les propriétaires occupants très modestes.
 - o 2 000 € pour les propriétaires occupants modestes.
 - o 2 000 € pour les propriétaires occupants intermédiaires.

➤ Pour la 2CCAM :

Les financements mobilisés par la communauté de communes Cluses, Arve et montagnes s'élèvent au total à 244 375 € TTC et se décomposent comme suit :

- Pour la copropriété Perce Neige :
 - o Une aide aux travaux à hauteur de 59 569 € TTC
 - o Un budget alloué à l'ingénierie à hauteur de 40 000 € TTC
- Pour la copropriété Gentianes :
 - o Une aide aux travaux à hauteur de 72 806 € TTC
 - o Un budget alloué à l'ingénierie à hauteur de 40 000 € TTC

Pour précisions, les aides de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes sont conditionnées à l'absence de dette des copropriétaires et à un taux d'impayés de la copropriété inférieur à 25%.

Afin de garantir le financement des travaux par les propriétaires et de soutenir les copropriétés dégradées, la Communauté de Communes Arve et Montagne a fixé un reste à charge maximum par catégorie de propriétaires :

- 4 000 € par logement pour un propriétaire occupant très modeste.
- 8 000 € par logement pour un propriétaire occupant modeste.
- 11 000 € par logement pour un propriétaire occupant intermédiaire.
- 17 000 € par logement pour un propriétaire occupant hors plafond et propriétaire bailleur.

Sont également signataires de la convention l'Etat, l'ANAH, la Ville de Scionzier, les syndicats et les conseils syndicaux de chacune des copropriétés.

L'article L 303-1 du Code de la Construction et de l'Habitation précise qu'avant sa signature, le projet de convention d'OPAH est mis à disposition du public pendant un mois.

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

- **APPROUVE** la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriétés Dégradées 2026-2031 du quartier du Crozet à Scionzier pour la copropriété Perce-Neige ;
- **APPROUVE** la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriétés Dégradées 2025-2030 du quartier du Crozet à Scionzier pour la copropriété Gentianes ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer ces deux conventions ainsi que tout document s'y rapportant.

Le Secrétaire,

Gérald RICHARD

Le Maire,

Sandro PEPIN

Acte certifié exécutoire par télétransmission le : 29 MAI 2026

Publié sur le site internet de la commune le : 01 JUIN 2026

Envoyé en préfecture le 29/05/2026
Reçu en préfecture le 29/05/2026
Publié le
ID : 074-217402643-20260527-DELV2026_S401-DE



OPAH - COPROPRIÉTÉ DÉGRADÉE
QUARTIER DU CROZET - SCIONZIER
2026/2031

COPROPRIETE :
Gentianes

Convention n°
Signée le



La présente convention est établie entre :

La Communauté de Communes Cluses Arve et montagnes (2CCAM), maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par son/sa Président-e, habilité-e par délibération du conseil communautaire n°..... du

L'État, représenté par Mme la préfète de la Haute-Savoie, Emmanuelle DUBÉE,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Mme la préfète de la Haute-Savoie, Emmanuelle DUBÉE dénommée ci-après « Anah »,

Le Département de la Haute Savoie, représenté par son Président M. Martial SADDIER, habilité par délibération de la Commission Permanente n°..... du 18 mai 2026.

La Ville de Scionzier, représenté par son Maire M. Sandro PEPIN, habilité par délibération du conseil municipal n°..... du

Le syndicat des copropriétaires de la copropriété Gentianes, 812 et 826 avenue du Crozet à Scionzier, représentée par son syndic

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants et R.321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire du 7 juillet 1994 du Ministère du Logement et du Ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux OPAH concernant des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées, adopté le 19 mars 2021,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes, le 30 octobre 2025,

Vu le deuxième Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de la Vallée de l'Arve (PPA2) 2019-2023, validé au printemps 2019, qui décline un large panel d'actions selon trois axes et douze défis, parmi lesquels, le défi n° 6 « Résidentiel et Tertiaire » qui vise notamment à « massifier la rénovation énergétique » (Action 13) à l'échelle de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes.

Vu la convention d'adhésion Petites Villes de Demain valant ORT des Communes de Cluses, Marnaz, Scionzier et de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes validée en Conseil Communautaire le 22 avril 2021 et signée le 2 juin 2021,

Vu la décision du Bureau Communautaire (DB2024_53) de la Communauté de Communes Cluses Arve et montagnes, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 14 novembre 2024 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération DEL2022_124 du 15 décembre 2022 approuvant le Projet de Territoire (2022-2035) de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes,

Vu la délibération DEL2022_40 du 24 mars 2022 approuvant la convention d'Opération Programmée d'Amélioration d'Habitat sur le territoire intercommunal de la Communauté de Communes Cluses Arve & Montagnes,

Envoyé en préfecture le 29/05/2026

Reçu en préfecture le 29/05/2026

Publié le



ID : 074-217402643-20260527-DELV2026_S401-DE

Vu la Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriétés Dégradées en date du 19/05/2025, couvrant les copropriétés privées du quartier du Crozet suivantes : Edelweiss, A3 Cyclamens, Bois Fleuri, Jonquilles, Primevères,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du

Vu l'avis favorable du 5/12/2024 d'intégration des copropriétés privées du Crozet à Scionzier au Plan initiative copropriétés (PIC) régional,

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la Région et de la Dreal sur le projet de convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriété Dégradée (OPAH-CD) Quartier du Crozet - Scionzier – Copropriété Gentianes – 2026 à 2031, en date du

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-Copropriété à compter du à la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule 5

| | |
|--|----|
| Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application. | 10 |
| Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux..... | 10 |
| 1.1. Dénomination de l'opération..... | 10 |
| 1.2. Périmètre et champs d'intervention..... | 10 |
| Chapitre II – Enjeux de l'opération. | 11 |
| Article 2 – Enjeux..... | 11 |
| Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération..... | 11 |
| Article 3 – Volets d'action..... | 12 |
| 3.1. Volet urbain et immobilier..... | 12 |
| 3.2. Volet juridique et foncier..... | 13 |
| 3.3. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires. | 14 |
| 3.4. Volet social..... | 15 |
| 3.5. Volet technique..... | 16 |
| 3.6. Volet énergie et précarité énergétique..... | 18 |
| 3.7. Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé..... | 19 |
| 3.8. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat..... | 20 |
| Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation..... | 20 |
| Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires. | 22 |
| Article 5 – Financements des partenaires de l'opération..... | 22 |
| 5.1. Financements de l'Anah..... | 22 |
| 5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage (2CCAM)..... | 23 |
| 5.3. Financements du Département de la Haute-Savoie..... | 24 |
| Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation. | 26 |
| Article 6 – Conduite de l'opération..... | 26 |
| 6.1. Pilotage de l'opération..... | 26 |
| 6.2. Suivi-animation de l'opération..... | 26 |
| 6.3. Évaluation et suivi des actions engagées..... | 27 |
| Chapitre VI – Communication. | 28 |
| Article 7 - Communication..... | 28 |
| 7.1. Règles relatives à l'Agence nationale de l'habitat..... | 28 |
| 7.2. Règles relatives au Département de la Haute-Savoie..... | 29 |
| 7.3. Règles relatives à la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes..... | 30 |
| Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. | 30 |
| Article 8 - Durée de la convention..... | 30 |



| | |
|---|----|
| Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention | 31 |
| Article 10 – Transmission de la convention | 31 |
| Annexe 1. Périmètre de l'opération | 33 |
| Annexe 2. Fiche synthétique de la copropriété données 2022..... | 34 |
| Annexe 3. Programme de travaux validé | 35 |
| Annexe 4. Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation | 36 |

Préambule

La Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes mène une politique volontariste forte en matière d'amélioration de l'habitat à la fois dans le cadre de son Programme local de l'habitat de 2025-2031 adopté le 30 octobre 2025 et à travers son Projet de Territoire 2022-2035. Ce dernier document fait office de socle de valeurs et d'orientations communes aux projets de la collectivité incluant la présente convention qui s'inscrit dans les enjeux suivants :

3 enjeux principaux :

- Accompagner et soutenir l'habitant dans son parcours de vie
- Adapter un cadre de vie favorisant l'épanouissement des habitants
- Faire prospérer une économie diversifiée sur notre territoire

2 enjeux transversaux :

- Encourager et agir pour la protection de l'environnement et la maîtrise des effets du changement climatique
- Mettre en adéquation ressources et ambitions

Forte de son expérience au travers de la mise en œuvre de trois conventions d'OPAH Copropriété Dégradée au sein du quartier des Ewües à Cluses, la collectivité souhaite développer l'accompagnement aux projets de requalification des ensembles d'habitats privés dégradés.

Le quartier du Crozet à Scionzier a été identifié comme relevant de la politique de veille active dans le cadre du contrat de ville 2015-2023 du bassin clusien. Il ne bénéficie pas de financements de l'ANRU mais a reçu le soutien de la Région et du Département, via une convention de Projet Urbain Régional (PUR) signée le 26 mars 2019. Ce projet urbain s'est achevé début 2024 à l'issue d'une intervention forte sur l'ensemble du parc de logements locatifs sociaux du quartier (démolition de 50 logements et réhabilitation des 135 logements restants) ainsi que du réaménagement de l'ensemble des espaces publics du quartier. A l'issue de ces travaux, le contraste entre logements sociaux rénovés et copropriétés privées du quartier est marqué et accentue la nécessité de réhabiliter de ces copropriétés, déjà identifiée lors de la signature de la convention.

Une première étude pré-opérationnelle d'OPAH menée en 2022 sur le territoire intercommunal avait mis en lumière la possibilité d'une fragilité des copropriétés du quartier du Crozet.





La veille active et une étude pré-opérationnelle d'OPAH – Copropriété Dégradées (2023) menées sur du quartier du Crozet ont fait ressortir que les **7 copropriétés du quartier sont fragiles et à traiter en priorité**. Ont été mises en avant de nombreuses problématiques telles que des dégradations au niveau du bâti, un grand besoin de rénovation et d'accompagnement sur le plan social, un niveau d'impayés important pour certaines copropriétés et des difficultés de gestion.

Au global, ces 7 copropriétés construites dans les années 60-70, totalisent **136 logements dont 118 sont privés et 78 sont occupés par leur propriétaire**.

Ces copropriétés partagent les mêmes caractéristiques constructives et des dysfonctionnements assez similaires ainsi que les enjeux d'une requalification importante. Ceci a été confirmé par l'étude pré opérationnelle d'OPAH dont voici une synthèse par thématique :

Sur le volet urbain et immobilier :

L'environnement au pied des immeubles est moins attractif et se détériore (manque d'espaces verts, encombrants, dépôts sauvages, incivilités, voitures ventouses, problèmes de stationnement, sentiment d'insécurité...). Ceci n'est pas sans conséquence : les prix immobiliers sont très bas et inférieurs au marché immobilier savoyard (945€/m² contre 1467€/m² pour Scionzier). Le taux de mutation est jugé élevé.

Sur le plan foncier et juridique, des régularisations sont à faire (modification des règlements de copropriété, création d'une clé de répartition des charges spécifique au chauffage...) et deux scissions sont à prévoir pour cinq copropriétés (Perce Neige, Gentianes, Edelweiss, Bois Fleuri et Primevères). Par ailleurs, le projet PUR n'est pas cohérent avec le foncier des copropriétés : un passage piéton est prévu entre les trois bâtiments Perce Neige, Gentianes et Edelweiss. Enfin, la gestion des blocs garages reste inconnue. Une régularisation foncière est à faire.

Au niveau social : l'enquête sociale réalisée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle a mis en évidence des profils de propriétaires occupants en majorité fragiles avec 49% de propriétaires occupants très modestes et 19% modestes. Ainsi, on estime à 71% la proportion de propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH et 92% sont sous plafond PSLA. Un quart des enquêtés ont entre 55 et 70 ans.

Sur le volet gestion :

La mobilisation aux assemblées générales des copropriétaires est en baisse pour 5 copropriétés dont 3 proches ou sous le seuil de fragilité (50%) et une copropriété (Gentianes) sous le seuil de blocage (à 30%). En parallèle, deux copropriétés n'ont pas de conseillers syndicaux (Perce Neige et Primevères), tandis que les cinq autres ont des conseillers syndicaux par défaut présents mais peu moteurs et peu formés.

Côté syndic, une copropriété anciennement sous administration provisoire vient d'élire un syndic, deux copropriétés sont gérées par un syndic en plan de continuation d'activité (Perce Neige et Gentianes) tandis que les autres copropriétés sont gérées par un syndic impliqué mais peu proactif sur les impayés. Un enjeu de gouvernance est identifié d'une manière générale pour maintenir en état les copropriétés et éviter de multiplier les gestions sous administration provisoire.

Les charges sont conformes aux moyennes observées sur des copropriétés similaires (2174€ par lot principal par an), sauf pour Perce Neige (absence de données pour Primevères). Toutefois, avec un environnement économique et politique instable des trois dernières années, les charges continuent de progresser.

Sur le plan financier : Deux copropriétés avec des dettes fournisseurs importantes pour la prime assurance (Perce Neige) et le chauffage (Primevères et Perce Neige). Des échéanciers ont été mis en

place. Par ailleurs, les impayés oscillent entre 13 et 45%. 3 copropriétés ont un taux supérieur au seuil d'alerte (Perce Neige, Edelweiss et Bois Fleuri) et une situation alarmante est relevée sur Primevères (taux non calculable en raison de l'absence de données alors même que cette copropriété était sous administration judiciaire). 81 % des dettes sont des retards de plus d'un an. Elles se répartissent entre 11 propriétaires. Certaines situations restent complexes à gérer et bloquantes (un irrécouvrable, deux ventes...). Les actions côté syndic sont jugées peu pro-actives pour le recouvrement des charges.

Enfin sur le volet technique : la grille de dégradation de l'Anah fait état d'un indice à 0.61 à 0.69, soit une dégradation très importante. Sans intervention, la dégradation des bâtiments va s'accroître. En termes de performance énergétique, les bâtiments sont classés en F (368 kWh/m²/an). Sans intervention, d'ici 2028, 19 logements des propriétaires bailleurs ne pourront plus être mis en location à partir de 2034 (soit 34% des logements de l'ensemble).

Le diagnostic technique global a permis d'identifier les postes nécessaires à une requalification complète :

Les sous sols :

- Planchers béton non isolés sur locaux non chauffés.
- Etat correct à moyen en parties visibles.
- Sol des sous-sols en mauvais état – remontées de nappes lors de fortes pluies.
- Présence importante d'encombrants.

Façades :

- Absence d'isolation ou de doublage brique.
- Présence de quelques fissures - importantes épaufrures suivant les bâtiments.
- Garde-corps acier et main courante bois – état correct à moyen - hauteur < 1m.
- Dégradations par les pigeons qui nichent sous les toits.

Menuiseries

- Majorité des fenêtres en bois avec simple (10%) ou double vitrage ancien (75%).
- Non étanches à l'air (60% d'après l'enquête).
- Menuiseries restantes remplacées en PVC et double vitrage (15%).
- Porte d'entrée des montées – majorité d'origine et mauvais état.
- Occultation principalement par volets roulants aluminium.

Toitures

- Couverture d'origine en fibrociment (amiante) – vétuste (sauf Bois Fleuri qui a remplacé sa toiture).
- Présence de fuites au niveau de la lucarne de manière généralisée.
- Accès non sécurisé.
- Isolation sur plancher béton des combles laine minérale – état moyen à dégradé.

Réseaux

- Évacuation des eaux usées par descentes d'origine en fonte ou fibrociment.
- Compteurs individuels eau, ECS et électricité en gaines palières/techniques.
- Réseau eau potable et ECS en acier galvanisé d'origine.
- Coffrets électriques des parties communes – état mauvais à correct.
- Présence d'encombrants dans les gaines palières.
- Luminaires dégradés ou pas assez puissants.

Chauffage et ECS

- Chauffage et ECS produit par le RCU du quartier du Crozet.
- Sous-stations – état correct mis à part les portes d'entrée du local.
- Compteur calorifique sur le réseau primaire pour le chauffage.
- Régulation du chauffage suivant loi d'eau propre au bâtiment - planchers chauffants.

- Absence de vannes d'équilibrage sur le réseau secondaire et de régulation par logement pour le chauffage.
- Production de l'ECS depuis la chaufferie - aucun traitement d'eau présent.
- Absence de calorifuge sur certains tronçons de réseaux (chauffage et ECS).
- Température de l'ECS beaucoup trop basse sur les bâtiments éloignés de la chaufferie (ceci n'est pas sans risque pour la santé des occupants).

Sécurité incendie

- Présence d'extincteurs dans la majorité des montées.
- Portes des caves non coupe-feu, sans ferme porte et non ouvrables de l'intérieur.
- Présence d'encombrants dans les gaines palières, les paliers des sous-sols et les caves.
- Présence de motos ou scooters dans les sous-sols de certaines montées.
- Absence de plans d'évacuation dans les hall d'entrée (sauf Gentianes).

L'état actuel des immeubles offre des opportunités de travaux de rénovation globale pour enrayer la dégradation, améliorer la performance énergétique et la sécurité. Il est d'autant plus important d'intervenir que les autres immeubles du quartier qui appartiennent au bailleur social Halpades ont été rénovés et les espaces publics réaménagés par la ville.

Grille de dégradation Anah pour les 7 copropriétés (2023)

| Bâtiments | Perce Neige | Gentianes | Edelweiss | A3 Cyclamens | Bois Fleuri | Jonquilles | Primevères |
|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Indice de dégradation | 0,61 | 0,65 | 0,67 | 0,69 | 0,64 | 0,63 | 0,64 |
| Note de dégradation générale | 64% | 68% | 71% | 73% | 70% | 64% | 66% |
| Résultat ID | Très importante | Très importante | Très importante | Très importante | Très importante | Très importante | Très importante |

Synthèse

Absence de difficulté Difficulté moyenne Difficulté importante Donnée absente

| | Positionnement immobilier | Juridique et Foncier | Mobilisation | | Structure économique et sociale | | | Instances de gestion | Budget et charges | Impayés copropriétaire | Bâti et équipements |
|--------------|---------------------------|----------------------|-----------------|------------------|---------------------------------|------------|-----|----------------------|-------------------|------------------------|---------------------|
| | | | Réponse enquête | Participation AG | PO / PB | Ressources | Age | | | | |
| Perce Neige | | | | | | | | | | | |
| Gentianes | | | | | | | | | | | |
| Edelweiss | | | | | | | | | | | |
| A3 Cyclamens | | | | | | | | | | | |
| Bois Fleuri | | | | | | | | | | | |
| Jonquilles | | | | | | | | | | | |
| Primevères | | | | | | | | | | | |

Enfin, dans le cadre du projet de renouvellement urbain, plusieurs actions sont actuellement à l'étude ou en cours, dont certaines ont un impact direct sur les copropriétés.

Pour valoriser l'image du quartier, des travaux de rénovation des immeubles (démolition, rénovation thermique) et de requalification urbaine, créations d'espaces publics et paysagers... ont été réalisés. Les derniers travaux ont été réceptionnés en mai 2024

Suite à ces travaux, un travail de régularisation foncière entre le foncier public et celui des copropriétés devra être réalisé dans le cadre de la présente convention d'OPAH-Copropriété Dégradée.

Une première convention d'OPAH CD signée le 19 mai 2025 a été mise en place et lancée sur le quartier du Crozet concernant les copropriétés Bois Fleuri, Edelweiss, Jonquilles, Primevères et Cyclamens. Les copropriétés Gentianes et Perce Neige n'avaient alors pas été intégrées à la première convention en raison de la situation financière de leur Syndic. En effet, ce dernier est entré dans une procédure de plan de redressement engendrant une impossibilité pour la copropriété de contracter des emprunts collectifs à taux avantageux. De plus, les aides de la ZCCAM sont conditionnées à la bonne santé financière des Syndics.

Considérant le contexte particulier des Copropriétés Gentianes et Perce-Neige ayant réalisé un changement de syndic, il a été arbitré de convenir d'élaborer deux conventions séparées. En effet, les deux copropriétés ont une santé financière différente. De plus, chaque copropriété fait l'objet d'une mobilisation de leurs conseillers syndicaux très inégale. Afin de garantir à chaque copropriété une équité en matière d'opportunité d'entrer dans le dispositif d'OPAH CD, il a été arbitré de réaliser deux conventions afin d'éviter que l'entrée d'une copropriété dans le dispositif soit conditionnée à la signature de l'autre.

À l'issue de ce constat il a été convenu ce qui suit :



Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

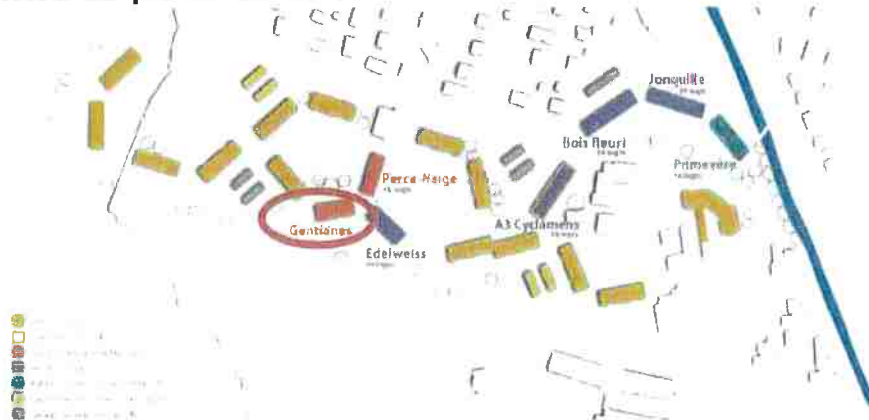
La Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes, l'État, l'Anah, le Département de la Haute-Savoie et la Ville de Scionzier décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriété Dégradé (OPAH-CD) du quartier Crozet à Scionzier.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit : 1 copropriété du quartier du Crozet à Scionzier

- Gentianes (812 et 826 avenue du Crozet à Scionzier - immatriculation : AC3-602-307),

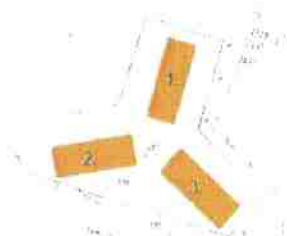
Les copropriétés du quartier du Crozet



Références cadastrales : P237.

La parcelle P 237 comprends
1 ensemble immobilier avec
3 bâtiments en copropriétés

- Perce-Neige (n°1)
- Gentianes (n°2)
- Edelweiss (n°3)



Les actions de l'OPAH-CD porteront sur :

- **Un appui aux instances de gestion** pour le bon fonctionnement des copropriétés afin de permettre la réalisation des travaux et d'améliorer la gouvernance de façon pérenne.



- **Un potentiel accompagnement pour la sélection d'un syndic** pour la copropriété Gentianes dont le syndic est en plan de continuation ce qui ne permet pas de mobiliser les prêts copropriétés, les subventions 2CCAM et le préfinancement par PROCIVIS.
- **Un appui à une organisation juridique cohérente et conforme** avec la mise à jour du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.
- **Un accompagnement pour mener à bien deux scissions** pour trois copropriétés (Perce Neige, Gentianes, Edelweiss sont situées sur une même parcelle).
- **Des interventions techniques sur l'ensemble du bâtiment** de la copropriété dans le cadre du programme de travaux.
- **L'accompagnement social des copropriétaires en difficulté.**
- **Une veille technique** sur l'environnement urbain et alentours de la copropriété pour permettre d'améliorer le confort et le cadre de vie des occupants.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

L'enjeu majeur est d'accompagner la copropriété sereinement dans la définition et le financement d'un programme de travaux nécessaire à sa remise à niveau technique.

Dans le cadre du suivi-animation, les enjeux sont notamment de :

1. **Accompagner** la copropriété à **abaisser le niveau des impayés et des charges, à suivre les procédures judiciaires en cours et à renforcer ses instances de gestion.**
2. **Accompagner** toutes les parties (copropriétaires, syndicat et syndic) **dans l'élaboration et la mise en œuvre d'un programme de travaux ambitieux** qui devra être voté en assemblée générale des copropriétaires pour permettre un redressement pérenne de la copropriété.
3. **Accompagner** de manière individualisée **l'ensemble des copropriétaires pour que chacun se voit proposer des solutions de financements complètes et adaptées à sa situation.**
4. **Appuyer les copropriétaires dans la bonne gestion de leur copropriété et la remise à niveau de leur organisation juridique.** La mobilisation durable du syndicat des copropriétaires sera un enjeu important pour la pérennisation de l'action publique.

Il est prévu de phaser le démarrage de la copropriété pour :

- Mettre en cohérence les 3 OPAH CD du quartier du Crozet
- Traiter les prérequis.
- Lisser la participation financière des financeurs.
- Faciliter la gestion des chantiers sur le quartier.
- Lisser le plan de charge du chargé de mission habitat de la 2CCAM, des équipes de maîtrise d'œuvre et des entreprises.

Au vu des conclusions du diagnostic, le phasage proposé pour les travaux est le suivant :

- **2029-2031 : Gentianes.**

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.

La 2CCAM internalise la mission de suivi-animation sur un poste de chargé de mission habitat qui est missionné pour accompagner la copropriété Gentianes dans le cadre d'une opération de requalification globale, via le dispositif d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriété dégradée

(OPAH-CD) sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes Arve et Montagnes. Les actions principales sont détaillées ci-après.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain et immobilier

3.1.1 Descriptif du dispositif

Des actions ont été réalisées entre la Région Auvergne Rhône Alpes, le Conseil Départemental de la Haute Savoie, la Communauté de communes Cluses Arve et Montagnes et la ville de Scionzier afin de valoriser l'image de la ville et d'améliorer le cadre de vie dans le quartier.

Ont été réalisés et livrés en mai 2024 :

- Démolition de bâtiments d'Halpades et reconstruction de l'offre à travers une opération d'aménagement et de mixité sociale (reconstruction de l'offre locative en centre-ville)
- Réaménagement et requalification des espaces publics et paysagers.
- Renforcement du lien entre les équipements et services publics, consolidation d'un point d'information famille, (accompagnement des familles dans leurs démarches administratives, lien intergénérationnel, maintien d'une antenne de la protection médicale infantile, développement du contrat local d'accompagnement à la scolarité, antenne de la médiathèque
- Encouragement des déplacements dans le quartier et les liaisons avec le reste de la ville, création d'une voie cyclable (en site propre) vers le centre-ville, le collège
- Mixité Sociale : Renouveler et diversifier l'offre de logements du quartier. Répartir sur le territoire communal les programmes locatifs aidés.

Dans le cadre du volet urbain, le chargé de mission habitat de la 2CCAM sera également missionné pour :

- Améliorer le cadre de vie des habitants. Une veille mensuelle pendant un ou deux ans sera tenue avec les habitants, les référents de la ville de Scionzier et le syndic pour faire remonter les dysfonctionnements aux alentours des copropriétés et dans les parties communes et veiller au suivi des actions engagées dans le cadre des coordinations existantes sur le quartier du Crozet.

3.1.2 Objectifs

Les objectifs définis sont les suivants :

- Étendre le dispositif de médiation actuel aux copropriétés afin de contribuer à apaiser le climat général et permettre aux habitants de s'exprimer et de trouver un interlocuteur en cas de nuisances.
- Mobiliser l'ensemble des acteurs, partenaires présents sur le quartier, en associant les habitants.
- Améliorer la qualité de vie des habitants.
- Repositionner les copropriétés sur le marché local.

3.1.3 Indicateurs de suivi des objectifs

- Amélioration du confort et de la tranquillité publique et de la propreté aux abords de la copropriété : nombre de signalements remontés à la ville, 2 CCAM ou dans le cadre de veille technique
- Prix de vente des appartements et évolution.
- Taux de mutation.
- Nombre de logements vacants, évolution et causes.

3.2. Volet juridique et foncier

3.2.1. Descriptif du dispositif

Diagnostic et actions proposées :

| Cible | Constats | Actions proposées |
|----------------------------|---|--|
| A l'échelle du quartier | <ul style="list-style-type: none"> - Le projet PUR n'est pas cohérent avec le foncier des copropriétés : un passage piéton est prévu entre les 3 bâtiments Perce Neige, Gentianes et Edelweiss. - Des blocs garages dont on ne connaît pas le mode de gestion : qui sont les propriétaires ? Comment sont répartis les frais ?... | <ul style="list-style-type: none"> - Régularisation foncière mettre en cohérence le foncier avec les travaux du projet PUR - Clarifier les situations des blocs garages (organisation de copropriétés ?) |
| Focus Copropriété Gentiane | <ul style="list-style-type: none"> - Des règlements de copropriété non mis en conformité avec les nouvelles législations en vigueur (Loi Elan...) - Aucune clé de répartition pour le chauffage - Au niveau juridique et foncier : un ensemble immobilier comprenant 3 bâtiments sur une même parcelle mais un seul règlement. Dans les faits : fonctionne comme 3 copropriétés distinctes : - Une sous station par bâtiment mais des frais qui ne semblent pas être individualisés | <ul style="list-style-type: none"> - Mise en conformité des documents de copropriété - Création d'une clé spécifique pour le chauffage - Scission pour rendre les copropriétés indépendantes et division parcellaires à l'échelle des bâtiments avec mise en cohérence travaux PUR. - Approfondir la question de la facturation |

Dans le cadre de l'OPAH-CD, le chargé de mission habitat de la 2CCAM sera chargé d'accompagner la copropriété conformément aux actions proposées ci-dessus. Il suivra les procédures et veillera au partage des informations et documents avec le syndic, conseil syndical, notaire et géomètre.

Les aides de l'Anah "aide à la gestion" ou "expertises complémentaires" pourront être sollicitées dans le cadre de ce volet.

3.2.2. Objectifs

Les objectifs sont notamment :

- Une régularisation foncière et juridique pour une cohérence avec la réalité observée.
- Via la mise en conformité des documents de la copropriété, permettre à chaque copropriétaire de voter conformément à ses tantièmes.
- Faciliter la gestion des immeubles.

3.2.3. Indicateurs de suivi des objectifs



- Mise en conformité des règlements de copropriété.
- Scission des copropriétés.
- Régularisation foncière.

3.3. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

3.3.1. Descriptif du dispositif

Au niveau des instances de gestion :

D'une manière générale, le conseil syndical est par défaut présent mais peu moteur et avec des connaissances et compétences limitées en copropriété.

Les conseillers syndicaux ont un réel besoin de se former pour gagner en autonomie, assurer leur rôle auprès du syndic et mieux se structurer.

Gentianes est gérée par le cabinet Immo Arve & Montagnes en situation de plan de continuation en 2024. Le partenariat conseil syndical/syndic est à construire ou consolider.

Enfin, la mobilisation aux assemblées générales des copropriétaires est globalement en baisse et mitigée. Pour Gentianes la participation est à 17% (en dessous du seuil de blocage de 30%), la copropriété ne peut élire un syndic.

Sur le plan financier : Les charges sont assez conformes aux charges observées sur des copropriétés similaires. Toutefois, avec un environnement économique et politique instable ces dernières années, les charges continuent de progresser.

Le niveau d'impayés de charges se situe à 26%. 61% des dettes sont des retards de plus de 6 mois réparties entre 2 propriétaires. Certaines situations sont lourdes à gérer et bloquantes (irrecouvrable, vente...). Le syndic doit mettre en place un processus pour le recouvrement des charges plus proactif. Quant aux conseillers syndicaux, ils doivent davantage suivre les impayés de leur copropriété.

Aussi, les impayés et dépenses imprévues limitent aujourd'hui la copropriété dans ses projets. A noter que le fond travaux est provisionné et mobilisable en cas de projet de rénovation globale.

Pour ce faire, le chargé de mission habitat de la 2CCAM aura la charge, pour la copropriété (sauf précision particulière):

- D'accompagner le conseil syndical, le former et veiller à le renforcer.
- D'accompagner les copropriétaires si besoin pour élire un nouveau syndic car l'actuel est en redressement judiciaire (à noter que cette situation ne leur permet pas de mobiliser PROCIVIS et les prêts copropriétés du CEIDF pour les travaux).
- De veiller au partenariat et à la bonne organisation entre le nouveau syndic et les conseillers syndicaux.
- De mettre en place régulièrement les commissions « impayés » et lancer les procédures contentieuses afférentes.
- D'appuyer le conseil syndical dans le contrôle des comptes annuels.
- D'accompagner le conseil syndical dans le suivi de la mission du maître d'œuvre.
- D'accompagner le conseil syndical et le syndic dans la préparation des assemblées générales, notamment sur les résolutions liées à l'OPAH CD (travaux, vote de diagnostics ...).

Une vigilance sera accordée aux taux de participation aux Assemblées Générales et des actions incitatives pourront être portées par la maîtrise d'ouvrage (campagne de communication, ... à définir avec la Ville de Scionzier).

Les aides de l'Anah "aide à la gestion" ou "expertises complémentaires" pourront être sollicitées.

Point de vigilance : si le syndicat de copropriétaire est géré par un cabinet de syndic qui est en redressement judiciaire ou qui est en plan de continuation, le syndicat ne pourra pas obtenir les aides de la 2CCAM ni bénéficier de prêts copropriétés, ni obtenir le préfinancement des subventions par PROCIVIS.

3.3.2. Objectifs

Il s'agit notamment de :

- Compléter les connaissances des copropriétaires, donner des repères aux conseillers syndicaux pour s'organiser, être efficace et gagner en autonomie.
- Faciliter l'articulation avec le syndic dans un mode de gestion courant à pérenniser sur le long terme.
- Améliorer la gouvernance sur le long terme.
- Donner envie aux copropriétaires de s'impliquer, communiquer et sensibiliser à la participation en assemblée générale.
- Diminuer le taux d'impayés et mettre en place des outils de prévention.
- Veiller à la bonne situation financière pour engager sereinement un projet de travaux
- Une commission impayés sera tenue de manière trimestrielle

3.3.3. Indicateurs de suivi des objectifs

- Participation aux assemblées générales (taux de présence).
- Implication des copropriétaires au sein du conseil syndical (nombre réunions, nature réunions, nombre de membres).
- Mode de gestion copropriété (élection, changement, syndic ou administrateur judiciaire...).
- Impayés : Taux et évolution.
- Dettes fournisseurs : Taux et évolution.
- Évolution des procédures de recouvrement (dates de lancement des procédures, échéances, etc.) le cas échéant.
- Montant des charges et évolution
- Engagement et paiement des subventions (montants des engagements / montants des paiements / dates des engagements et paiements).
- Indicateurs sur les prêts individuels et collectifs, et les solutions de préfinancement des subventions (dates de signatures, dates de déblocage des fonds, délais de remboursement).
- Suivi des restes-à-charge travaux au regard des restes-à-charges maximum définis par la Communauté de communes Arve et Montagne.

3.4. Volet social

3.4.1. Descriptif du dispositif

Un accompagnement social est prévu dans le cadre des missions du chargé de mission habitat de la 2CCAM du suivi-animation. Il sera effectué par une conseillère en économie sociale et familiale et comprend :

- Le repérage des ménages fragiles et l'évaluation de leurs difficultés.
- L'accompagnement des propriétaires fragiles, identifiés à la fois lors de l'enquête sociale, dans le cadre de la commission impayés... Pour les ménages les plus en difficulté, un suivi personnalisé et un accompagnement renforcé sera mis en œuvre, en lien étroit avec le maître d'ouvrage de l'opération et ses partenaires.

- Si besoin le chargé de mission habitat de la 2CCAM en charge du suivi-animation pourra intervenir en tant que médiateur entre propriétaires, locataires et les autres partenaires sociaux.
- Mise en place de permanences le cas échéant ou de prise de rendez-vous individuel.
- La mobilisation des aides aux publics spécifiques dont le Fonds de solidarité au logement (FSL) lorsque cela s'avère nécessaire.
- La mobilisation des financements et prêts permettant aux copropriétaires de financer leur quote-part travaux.
- Le signalement des situations de marchands de sommeil.
- Si besoin, pour les ménages qui ne pourraient pas se maintenir en tant que copropriétaire, un accompagnement vers la vente ou le portage du bien sera réalisé. Si la situation impose le relogement d'un ou plusieurs ménages, un accompagnement au relogement en collaboration avec les services sociaux, les services logements des collectivités.

Ceci sera conduit en complémentarité des actions menées par les services sociaux du secteur.

3.4.2. Objectifs

Les objectifs sont les suivants :

- Connaître les situations sociales de l'ensemble des propriétaires occupants.
- Organiser un accompagnement personnalisé en fonction des moyens et des intentions du ménage.
- Proposer des plans de financements complets et adaptés à chaque ménage.
- Assurer le maintien des propriétaires occupants dans leur logement.
- Le chargé de mission habitat de la 2CCAM veillera à orienter les situations complexes vers les acteurs sociaux et restera en lien avec eux.

3.4.3. Indicateurs de suivi des objectifs

- Connaissance de la situation de l'ensemble des copropriétaires : mise en place d'un tableau de suivi des situations individuelles.
- Nombre de ménages accompagnés.
- Mobilisation de financements complémentaires (nombre dossier FSL...).
- Mise en œuvre de solutions de portage en cas d'impossibilité pour le ménage de se maintenir copropriétaire.
- Suivi des relogements le cas échéant.

3.5. Volet technique

3.5.1. Descriptif du dispositif

L'OPAH-CD doit permettre d'accompagner la copropriété dans l'élaboration et la réalisation d'un programme de travaux, comprenant le phasage, les types de travaux à réaliser ainsi que leurs coûts, en distinguant les parties communes des parties privatives. Une hiérarchisation des priorités de la programmation sera établie, de même qu'une distinction entre les travaux d'urgence (sécurité, insalubrité) et ceux visant à réduire les charges.

Le diagnostic technique réalisé par l'opérateur lors de l'étude pré-opérationnelle a conclu à un état très dégradé du bâtiment : 0,65. Les élus ont validé le scénario n°2 Rénovation performante des

bâtiments présenté en comité de pilotage en date du 27 juin 2023 et réajusté en janvier 2024. Ce scénario comprend notamment les travaux suivants :

1. Travaux de base -préservation :

- Ravèlement simple des façades.
- Remplacement des gardes corps (au niveau des balcons, porte-fenêtres en façades).
- Désamiantage complet et réfection de la toiture.
- Remplacement des luminaires des parties communes, des coffrets électriques des parties communes vétustes.
- Sécurisation : Remplacement des portes d'accès par des portes coupes feu, mise en place d'un plan et d'un BAES (Bloc Autonome de Sécurité) en sous-station, mise en place d'un système de désenfumage.

2. Travaux de performance - amélioration énergétique :

- Isolation thermique des murs par l'extérieur.
- Remplacement des fenêtres vétustes.
- Isolation du plancher des combles et des planchers bas sur caves.
- Remplacement du circulateur de chauffage.
- Pour les logements : Mise en place de collecteurs avec vannes d'équilibrage et régulation, mise en place d'une VMC hygro-réglable de type B.

Ce scénario permet une remise en état et une amélioration du bâtiment :

- Des gains énergétiques (étiquette C après rénovation). Au total le gain énergétique est estimé à 63,6%, soit une économie financière estimée à 10100€/an.
- Absence de travaux supplémentaires à prévoir pour les 20 à 30 prochaines années donc laisse le temps d'abonder le fond de travaux.
- Des logements économes avec des charges modérées et en avance sur les obligations de travaux de la rénovation énergétique (interdiction de louer en 2028).

Rénovation performante du bâtiment. Coûts pour la copropriété

| | Coût travaux rénovation énergétique (€TTC) | Coût travaux de préservation (€TTC) | Coûts annexes (études, assurances, ...) (€TTC) | Coût Total (€TTC) | Economies d'énergies - bâtiments (€TTC) | Economies d'énergies-logement (€TTC) |
|------------------|--|-------------------------------------|--|-------------------|---|--------------------------------------|
| Gentianes | 357 300 | 378 200 | 147 000 | 882 500 | 11 200 €TTC/an | 58 €TTC/lgt.mois |

Le montant total de cette intervention est de 970 750 € TTC (comportant un aléa de 10%).

| Copropriété | Coût travaux TTC | Marge pour aléas | TOTAL |
|--------------|------------------|------------------|------------------|
| Gentianes | 882 500 € | 88 250 € | 970 750 € |
| TOTAL | 882 500 € | 88 250 € | 970 750 € |

Un maître d'œuvre doit être désigné lors d'une assemblée générale. Le pilote du suivi animation pour animer cette OPAH CD devra suivre la mission du maître d'œuvre.



Des solutions de financements de différentes natures (prêts, subventions, etc.) seront mises en œuvre durant l'OPAH-CD afin de permettre aux ménages les plus modestes en priorité de faire face aux coûts engendrés par ces travaux.

3.5.2. Objectifs

Il s'agit notamment :

- D'accompagner l'élaboration du programme de travaux dans la perspective du vote en assemblée générale des copropriétés.
- D'assurer le suivi de la réalisation des travaux.
- De veiller à ce que les remises aux normes en parties privatives soient réalisées.
- Le chargé de mission habitat de la 2CCAM aura pour mission de définir le calendrier des commissions techniques avec les copropriétés en fonction des besoins identifiés.

3.5.3. Indicateurs de suivi des objectifs

- Avancement du programme de travaux (chantier).
- Évolution du coût des travaux (notamment après engagement des demandes de subventions).
- Suivi des dossiers déposés pour des travaux en parties privatives.

3.6. Volet énergie et précarité énergétique

3.6.1. Descriptif du dispositif

La copropriété est raccordée au chauffage urbain du quartier du Crozet. Elle dépense en moyenne 826€ par logement par an.

Il est précisé que la copropriété bénéficie d'un réseau de chaleur urbain exploité sous la forme d'une délégation de service public communale visant à maîtriser le coût de la chaleur livrée aux abonnés au moyen d'un taux d'ENR de la chaleur livrée de l'ordre 80 % pour une mixité tarifaire fixée à 55 % de chaleur UVE et 45 % Gaz.

Dans ce contexte, et au vu du pré-diagnostic réalisé par le cabinet Ascaudit, les différents désordres constatés (cf page 8 sur les descriptifs du chauffage et ECS) pourront faire l'objet d'intervention spécifiques dans le cadre des travaux réalisés sur la copropriété concernée.

Par ailleurs, les besoins de remise à niveau énergétique ont été identifiés lors de l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2023, notamment l'isolation des façades, des toitures et des caves.

Gain énergétique estimé après travaux pour la copropriété de l'OPAH



3.6.2. Objectifs

Les objectifs sont :

- Améliorer le confort des habitants par une intervention lourde sur l'enveloppe des bâtiments.
- Contribuer à abaisser les consommations et, si possible compte tenu de l'augmentation du coût de l'énergie, abaisser les factures.

3.6.3. Indicateurs de suivi des objectifs

- Suivi des charges énergétiques des occupants sur la base des factures reçues par le syndic. A faire par le chargé de mission habitat de la 2CCAM pendant 2 saisons de chauffe à compter de la réception de travaux.

3.7. Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé

3.7.1. Descriptif du dispositif

Le pilote du suivi animation sera chargé de signaler les situations d'habitat indigne ou très dégradé à l'issue des enquêtes/visites des logements.

Dans le cadre du diagnostic réalisé lors de l'étude pré-opérationnelle en 2023, **aucune situation relevant de la lutte contre l'habitat indigne n'a été repérée**. En cas de repérage d'un logement indigne, le chargé de mission habitat de la 2CCAM et le maître d'ouvrage se mettront en lien avec la cellule de lutte contre l'habitat indigne mise en place à l'échelle intercommunale, comprenant notamment l'ARS et le CCAS de Scionzier. Un accompagnement sanitaire et social des ménages permettant notamment la gestion des logements temporaires ou définitifs sera mis en œuvre le cas échéant.

3.7.2. Objectifs

Il s'agit, le cas échéant, de :

- Résoudre l'ensemble des problématiques de dégradation du bâti relevé dans le diagnostic technique de 2023.
- Orienter les ménages vivant dans un logement indigne vers les services compétents le cas échéant.
- Accompagner les ménages en sortie d'insalubrité le cas échéant.



- Effectuer l'ensemble des travaux qui feraient suite à une mesure coercitive relevant de l'habitat indigne.

3.7.3. Indicateurs de suivi des objectifs

- Nombre de situations traitées

3.8. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.8.1. Descriptif du dispositif

La copropriété est dépourvue d'ascenseur. On dénombre une partie importante de personnes âgées de plus de 70 ans (45% des personnes ayant répondu à l'enquête).

Les enquêtes devront permettre d'identifier les ménages pour lesquels le maintien à domicile est possible sous réserve de mesures d'adaptation des logements. Un travail de partenariat pourra être engagé avec d'autres acteurs tels que le Conseil Départemental, la MDPH, la Sécurité Sociale, les Caisses de Retraite, les CAF en vue de mobiliser des aides complémentaires.

Quoiqu'il en soit, ce volet ne sera pas traité directement dans le cadre de l'OPAH-CD. Les propriétaires souhaitant réaliser des travaux pour l'autonomie de la personne seront orientés vers les dispositifs de l'OPAH intercommunale qui comprend un volet d'adaptation des logements pour les propriétaires modestes et très modestes.

Par ailleurs, une réflexion pourra être conduite sur des modalités de relogement quand cela pourra s'avérer nécessaire.

3.8.2. Objectifs

Il s'agit de permettre le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie et envisager d'autres solutions à l'appui d'un partenariat avec les acteurs concernés quand cette solution n'est pas tenable.

3.8.3. Indicateurs de suivi des objectifs

- Nombre de situations transmises pour traitement par l'OPAH Intercommunale

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

L'OPAH-CD vise à atteindre les objectifs globaux suivants :

- **Réhabilitation des parties communes de Gentianes**, correspondant à 1 bâtiment pour un total de 16 logements.
- **Réhabilitation des parties privatives** de 16 logements répartis comme suit :
 - 12 logements occupés par leur propriétaire.
 - 4 logements locatifs appartenant à des propriétaires bailleurs privés.

Envoyé en préfecture le 29/05/2026

Reçu en préfecture le 29/05/2026

Publié le



ID : 074-217402643-20260527-DELV2026_S401-DE

Objectifs de réalisation de la convention

| | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | TOTAL |
|---|------|------|------|------|------|------|-------|
| Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| dont autres Copropriétés | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| dont copropriétés fragiles | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nombre de logements en copropriétés en difficulté (le cas échéant) | 0 | 0 | 0 | 16 | 0 | 0 | 16 |
| Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dont loyer intermédiaire Loc'1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dont loyer conventionné social Loc'2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dont loyer conventionné très social Loc'3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |



Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Lors de la présentation de la simulation financière du 24 janvier 2024, le scénario 2 a été retenu par la Ville et la Communauté de Communes avec un montant de **970 750 € TTC**. Les montants précisés dans l'article 5 et les conditions d'application ci-dessous prennent en compte ce scénario.

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de l'aide applicables à l'opération, découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du Code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et les délégataires de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux d'aides sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Les montants précisés dans le tableau ci-dessous prennent en compte les modalités de financement prévues dans le cadre d'une OPAH-CD (majoration du taux à 50% du montant hors taxes sans plafond de travaux en raison d'une situation de dégradation très importante du bâti).

Au titre de la prime "copropriétés rencontrant des difficultés" et du gain énergétique après travaux supérieur à 35%, les copropriétés bénéficient aussi d'une bonification de leur aide socle (+20 points). L'éligibilité à cette prime est conditionnée par l'engagement du bénéficiaire, maître d'ouvrage des travaux, de réserver l'exclusivité de la valorisation des CEE à l'Anah.

Les copropriétés sont aussi éligibles à une prime "sortie passoire thermique" (+10 points) dans la mesure où leur classe avant travaux est F et D après travaux.

En sus de l'aide collective octroyée au syndicat des copropriétés, des primes aides individuelles Ma Prime Rénov' sont attribuables aux copropriétaires occupants très modestes (3 000 €) et modestes (1500 €).

Les aides individuelles sont conditionnées à l'occupation du logement par le ménage pendant 3 ans. En cas de vente du logement avant les 3 ans, le ménage devra rembourser les aides individuelles perçu au prorata du temps où le logement n'aura pas été occupé (exemple : vente du logement au bout d'un an = remboursement de 1/3 des aides individuelles).

Précision : dans la mesure où ces primes font l'objet d'une demande groupée sous le statut de mandataire commun, il incombe au syndic de répartir ces primes et de les reverser à chaque copropriétaire concerné sous forme de minoration de sa quote-part de travaux.

Les éventuels honoraires du syndic justifiant un surplus de travail, par exemple, la participation du représentant légal au dispositif opérationnel d'OPAH-CD pourront être prises en charge dans le cadre de l'aide à la gestion. Par ailleurs, les honoraires de tiers intervenants (notaires...) pour des missions spécifiques (telles que la modification du règlement de copropriété) pourront faire l'objet d'une aide financière de l'Anah dans le cadre des expertises complémentaires.



Enfin, l'Anah finance également la prestation de suivi-animation portée par La Communauté de communes Arve et Montagnes à hauteur de 50 % du montant hors taxes du marché (pour un plafond annuel de dépenses subventionnables de 150 000 € HT).

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **731 500 € et 63 572 €** au titre de l'animation.

Le programme de travaux devra au préalable faire l'objet d'une résolution à adopter en assemblée générale des copropriétés.

Le montant prévisionnel tient compte du phasage opérationnel défini.

Il se décompose comme suit :

| | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | TOTAL |
|--|----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| AE prévisionnels | Montant en € | Montant en € | Montant en € | Montant en € | Montant en € | Montant en € | Montant en € |
| Aides aux travaux | | - € | | 292 600 € | 292 600 € | 146 300 € | 731 500 € |
| dont aide socle au syndicat des copropriétaires (50% - OPAH CD) | | | | 176 500 € | 176 500 € | 88 250 € | 441 250 € |
| Dont aides individuelles | | | | 10 200 € | 10 200 € | 5 100 € | 25 500 € |
| Prime copropriétés en difficulté 20 points du taux de l'aide socle | | | | 70 600 € | 70 600 € | 35 300 € | 176 500 € |
| Prime sortie passoire thermique +10 points du taux de l'aide socle | | | | 35 300 | 35 300 € | 17 650 € | 88 250 € |
| Aides à l'ingénierie | 5 358 € | 12 914 € | 13 314 € | 13 314 € | 13 314 € | 5 358 € | 63 572 € |
| Dont suivi-animation | 2 858 € | 5 714 € | 5 714 € | 5 714 € | 5 714 € | 2 858 € | 28 572 € |
| Dont aides au redressement | 2 500 € | 5 000 € | 5 000 € | 5 000 € | 5 000 € | 2 500 € | 25 000 € |
| Autres expertises | | 2 200 € | 2 600 € | 2 600 € | 2 600 € | | 10 000 € |

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage (2CCAM)

5.2.1. Règles d'application

Afin de garantir le financement des travaux par les propriétaires et de soutenir les copropriétés dégradées, la Communauté de Communes Arve et Montagne a fixé un reste à charge maximum par catégorie de propriétaires :

- 4 000 € par logement pour un propriétaire occupant très modeste.
- 8 000 € par logement pour un propriétaire occupant modeste.
- 11 000 € par logement pour un propriétaire occupant intermédiaire.
- 17 000 € par logement pour un propriétaire occupant hors plafond et propriétaire bailleur.

Pour y répondre, elle a décidé de mettre en place des aides individuelles pour les propriétaires occupants sous condition de ressources à hauteur de :

- 13% par logement pour un propriétaire occupant très modeste (sauf Bois Fleuri à 8% qui a déjà refait sa toiture).
- 10% par logement pour un propriétaire occupant modeste (sauf Bois Fleuri à 7%).
- 9% par logement pour un propriétaire occupant sous plafond intermédiaire.

Ces aides seront versées à raison de 70% une fois les travaux votés et 30% au moment du solde de l'opération (travaux réceptionnés).

A noter que les aides de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes sont accordées sous condition que le syndic ne soit pas en redressement judiciaire ni en plan de continuation. D'autre part, tout propriétaire occupant sous condition de ressources qui sera amené à bénéficier d'une aide individuelle de la 2CCAM (mêmes conditions que celles prévues par l'ANAH) doit s'engager à occuper le logement pendant 3 ans. Le contrôle se fera via les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA). Ce contrôle nécessite la mise en œuvre d'une procédure spécifique entre le service urbanisme de la ville de Scionzier et le service habitat 2CCAM (transmission des DIA par la ville à la 2CCAM).

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des aides de la Communauté de communes Cluses Arve et Montagnes pour l'opération sont de **72 806 € pour les travaux et 40 000 € pour l'ingénierie**.

Pour les aides aux travaux, elles sont réparties conformément au phasage défini :

| | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | Total TTC |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| AE prévisionnels | Montant en € | Montant en € | Montant en € | Montant en € | Montant en € | Montant en € | Montant en € |
| Aides individuelles travaux | | | | 29 122 € | 29 122 € | 14 562 € | 72 806 € |
| Aides à l'ingénierie (suivi animation) | 4 000 € | 8 000 € | 8 000 € | 8 000 € | 8 000 € | 4 000 € | 40 000 € |

Pour rappel, les aides de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes sont conditionnées à l'absence de dette des copropriétaires et à un taux d'impayés de la copropriété inférieur à 25%.

5.3. Financements du Département de la Haute-Savoie

5.3.1 Règles d'application

Aide pour le volet lutte contre la précarité énergétique :

Dans le cadre de ses dispositifs d'aides destinés à réduire la précarité énergétique et à améliorer la qualité de l'air, le Département de la Haute-Savoie apporte des subventions individuelles à la rénovation énergétique pour les propriétaires du parc privé, en complément :

- Des aides de l'Anah pour les propriétaires occupants à revenus modestes et très modestes ;
- Des aides de la 2CCAM pour les propriétaires occupants à revenus intermédiaires.

Les modalités de gestion des subventions sont précisées par le **règlement départemental d'aide à la rénovation des logements du parc privé** et sont susceptibles de modifications ; les subventions sont attribuées sous réserve de la reconduction des dispositifs d'aides et de l'inscription des crédits nécessaires au budget départemental.

Le règlement en vigueur au jour de la signature de la présente convention est celui adopté par l'Assemblée départementale du 13 avril 2026. A titre d'information, les montants d'aides pour les propriétaires occupants s'élèvent à :

- Très modestes : 15% du coût HT des travaux, plafonné à 3 000 €.
- Modestes : 10% coût HT des travaux, plafonné à 2 000 €.
- Intermédiaires : montant identique à celui de la 2CCAM, plafonné à 1 000 €.

Autres aides

Le Département pourra mobiliser ses autres dispositifs (Fonds de Solidarité Logement, maintien à domicile...) selon les besoins identifiés, en application des modalités en vigueur et sous réserve de l'inscription à son budget des crédits nécessaires.

5.3.2. Montants prévisionnels du Département de Haute-Savoie

Au regard des objectifs de logements rénovés et des modalités en vigueur à la date de la signature de la présente convention, le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Département de la Haute-Savoie s'élève à 28 000 € :

- 24 000 € pour les propriétaires occupants très modestes.
- 2 000 € pour les propriétaires occupants modestes.
- 2 000 € pour les propriétaires occupants intermédiaires.



Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Communauté de communes Cluses Arve et Montagnes assurera le pilotage de l'opération, en veillant au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution du suivi-animation.

6.1.2. Instances de pilotage

Le comité de pilotage stratégique réunit l'ensemble des partenaires concernés et assure le suivi de la mise en œuvre de la présente convention. Il réunit à minima une fois par an les représentants de :

- La Communauté de communes Cluses Arve et Montagnes,
- La Ville de Scionzier,
- Le Conseil Départemental,
- L'Anah,
- Le prestataire en charge du portage ciblé en cas de mise en œuvre de cet objectif du volet social.

Le comité technique assure le suivi de la conduite opérationnelle. Il réunit, selon les besoins et au rythme indicatif de trois à quatre fois par an :

- La Communauté de communes Cluses Arve et Montagnes.
- La Ville de Scionzier.
- Le Conseil Départemental.
- L'Anah.
- Le syndic,
- Le prestataire en charge du portage ciblé en cas de mise en œuvre de cet objectif du volet social,
- Tout acteur susceptible d'intervenir sur une thématique.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

Le maître d'ouvrage informera la délégation de l'Anah de l'équipe opérationnelle qui sera désignée. Le suivi animation est internalisé par la 2CCAM.

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Le suivi-animation est organisé en deux phases pouvant se dérouler en parallèle :

- **Une première phase** pour accompagner les copropriétés dans la remise en bonne gestion jusqu'au vote de la mission du maître d'œuvre. Dans ce cadre, il sera également fait une actualisation des situations des propriétaires afin de mettre à jour les éléments chiffrés de la convention d'OPAH CD et actions à mener, une information et communication sur le projet...

Cette tranche est active tout au long de l'OPAH CD.

- **Deux phases opérationnelles :**

- o Phase opérationnelle 1 : accompagnement du vote de la mission du maître d'œuvre jusqu'au vote des travaux en assemblée générale.
- o Phase opérationnelle 2 : accompagnement pour le suivi des travaux, montage administratif des dossiers de subventions... jusqu'à la réception du chantier et au versement des subventions.

Cette tranche sera activée au fur et à mesure et uniquement à l'issue d'un vote positif de la mission de maîtrise d'œuvre, puis du vote des travaux en assemblée générale. Une décision favorable du comité de pilotage qui validera notamment le programme de travaux et le tour de table financier est également requise.

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Des coordinations mensuelles opérationnelles seront organisées par l'agent de la 2CCAM en charge du suivi-animation.

Si besoin, ces coordinations pourront être élargies avec les acteurs concernés :

- Syndic de copropriété.
- Conseil syndical.
- Les services compétents des collectivités (habitat, déchets, stationnement, social ...).
- Les services instructeurs des demandes d'aide.
- Les acteurs techniques (maître d'œuvre...).
- Les acteurs du secteur social.

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

6.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera complet et ouvrira sur des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.

Ce bilan devra faire état des objectifs assignés pour l'année N pour chaque volet du plan d'action : état d'avancement, difficultés rencontrées, actions correctives à mettre en place, propositions pour l'année N+1.

Les différents aspects du redressement et de la gestion de la copropriété seront mis en valeur.



A l'occasion du bilan de l'avant-dernière année du dispositif, il est conseillé de lister l'ensemble des points à débattre et des actions à engager durant la dernière année afin de préparer le bilan final de l'opération. Ceci afin de préparer l'évaluation du programme en cours en vue d'un éventuel renouvellement du dispositif, sans attendre la clôture du dispositif actuel. Il est rappelé à ce titre que les missions d'évaluation du dispositif existant et d'étude pré-opérationnelle sont obligatoires pour la mise en place d'un nouveau dispositif et doivent être engagées distinctement du suivi-animation en cours.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission. Les différents aspects du redressement et de la gestion des copropriétés seront mis en valeur.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs, exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre et présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives, sociales) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat, coordination du projet et des acteurs, problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts et dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Si l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues,
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI – Communication.

Article 7 - Communication

7.1. Règles relatives à l'Agence nationale de l'habitat

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'État. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'Opah / PIG.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro (0 806 703 803) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

Doivent aussi apparaître les logos de la Ville de Scionzier, de la 2CCAM, du Département sur tous les supports de présentation de l'OPAH.



Le chargé de mission habitat de la 2CCAM assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logotype et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre de l'OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et au chargé de mission habitat de la 2CCAM de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer d'un accès au web-catalogue permettant la commande des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter le chargé de mission habitat de la 2CCAM en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. Le chargé de mission habitat de la 2CCAM apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et le chargé de mission habitat de la 2CCAM assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de DDT de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

7.2. Règles relatives au Département de la Haute-Savoie

Les règles de communication propres au Département de la Haute-Savoie devront également être respectées, selon les modalités en vigueur établies dans le guide disponible sur le site internet du Département : <https://hautesavoie.fr/le-departement/nos-ressources/guide-des-contreparties/>



Il s'agira notamment d'assurer :

- L'affichage du logo départemental sur l'ensemble des documents de communication et des supports d'information des chantiers, dans le respect de la [charte graphique](#) mise à disposition et en lien avec la direction de la communication institutionnelle du Département (communication@hautesavoie.fr).
- La relecture et la validation des documents de communication.
- L'association du Département aux événements liés au programme (cérémonies de signature, d'inauguration, visites, etc.).

7.3. Règles relatives à la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes

Afin de garantir une cohérence dans la visibilité et une valorisation du soutien de la Communauté de Communes Cluses Arve & montagnes (2CCAM) tout au long du projet, certaines règles de communication sont à respecter :

1. Visibilité

Le logo de la 2CCAM doit apparaître sur tous les documents de communication en lien avec le programme ou projet soutenu, dans le respect des règles de la charte graphique (notamment en termes de dimensions, couleurs et positionnement) disponible sur le site www.2ccam.fr.

La mention "Avec le soutien de" doit accompagner de la collectivité en tant que partenaire financier et figurer de manière visible sur tous les supports de communication (affiches, brochures, sites web, etc.).

2. Relecture et Validation des documents de communication

Tous les documents de communication relatifs au programme ou projet soutenu doivent être soumis à la collectivité pour relecture et validation avant leur diffusion.

Cette étape permet de garantir la conformité avec la charte graphique et les valeurs de la collectivité, ainsi que de vérifier l'exactitude des informations.

3. Association aux Événements

La 2CCAM sera associée à tous les événements liés au programme ou projet, tels que les inaugurations, cérémonies de signatures ou autres événements de valorisation, et pourra être invitée à intervenir lors de ces événements, selon les circonstances et les modalités convenues.

Le logo de la collectivité devra être visible sur tous les supports de communication des événements, incluant invitations, affiches, programmes et autres supports visuels, et également visible sur le site des événements du projet (roll up, oriflamme,..).

4. Citations dans la Presse et sur les Réseaux Sociaux

Dans le cadre d'une communication presse et réseaux sociaux autour du programme ou projet, la 2CCAM devra être citée en tant que partenaire financier.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.

Article 8 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes d'aides de l'Anah déposées auprès des services instructeurs à compter de sa signature.



Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des Indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 10 – Transmission de la convention

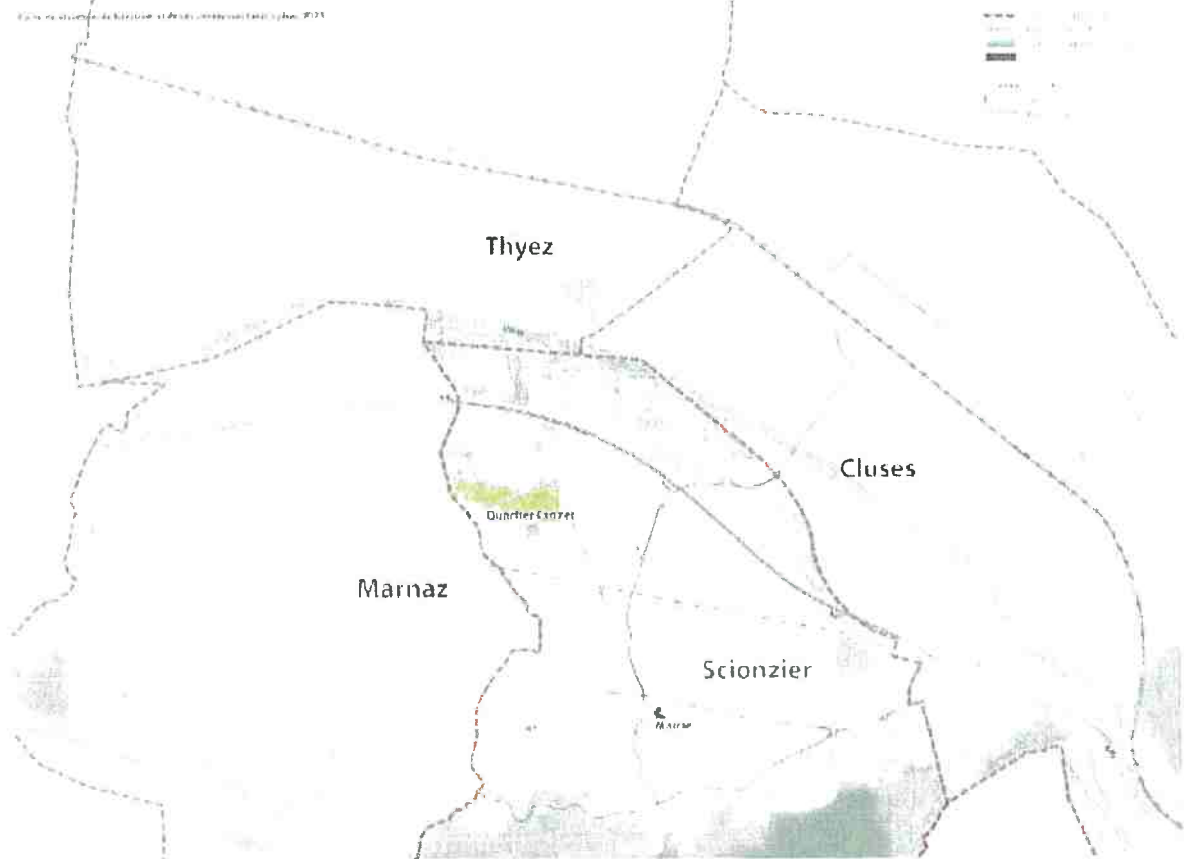
La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.



Annexe 1. Périmètre de l'opération

Quartier du Crozet



Les copropriétés du quartier Crozet étudiées





Annexe 2. Fiche synthétique de la copropriété données 2022

6 / Conclusion : Gentianes

Absence de difficulté : difficile : difficile : Donnée absente

| | | | | |
|--|---|---|--|---|
| Positionnement immobilier | Taux de rotation bas (10%) | Prix bas (551 €/m2) | | |
| Juridique et foncier | Scission à prévoir : parcelle commune mais gestion séparée | Projet aménagement espaces public NPNRU non cohérent avec le foncier | Clé répartition chauffage à créer | Sous-station : construite et non gérée |
| Mobilisation | Taux réponse enquête | 45% | | |
| | Participation AG | 17% (quorum insuffisant pour une élection régulière du syndic) | | |
| | Part PO / PB | En 50/5% (PB 50%) | | |
| Structure économique et sociale | Niveau de ressources | 100% répondant sous plafond ressources ANAH et PSLA (majorité de Très modestes) | | |
| | Âge des propriétaires | 40% des propriétaires ont plus de 70 ans | | |
| | Prêt en cours | 30% ont au moins un prêt | 0% des plus de 70 ans | 30% des propriétaires sous plafonds de ressources |
| Instance de gestion | Syndic impayés mais peu proché sur les impayés, il vient d'être l'administration provisoire à la copropriété (révision échelonnée chauffage et assurance) | | | Pas de conseil syndical |
| Budget et charges | Dettes fournisseur (échelancier prime assurance et chauffage en cours) | Régime de charges par poste conforme aux copro de même type mais hausse poste entretien et pelle régulation 17% | Volume de charges « aux copro comparables de Sionnet mais stable | |
| Impayés copropriétaires | > sensibiliste (25%) | | | |
| Bât et équipements (Étiquette, état général, amiante) | Amiante : toiture et conduits | | E (304 kWh/m2/an) | |



Annexe 3. Programme de travaux validé

Scénario : préservation du bâtiment + rénovation performante du bâtiment

La préservation du bâtiment

Programme de travaux par bâtiment

| N° | Priorité | PRECONISATIONS | Coût (€) |
|----|----------|---|-----------|
| A | 1 | Encombrants - évacuation Évacuation des encombrants présents dans les sous-sols | 1 000 € |
| B | 2 | Sol sous-sols - drainage et réfection Mise en place de drains et de pompes de relevage pour limiter les infiltrations au niveau des sous-sols et réfection des sols | 1 |
| C | 2 | Façades - ravalement Ravalement simple des façades | 130 000 € |
| D | 2 | Façades - remplacement des garde-corps Remplacement des garde-corps au niveau des balcons et porte-fenêtres en façades | 58 000 € |
| E | 2 | Toiture - désamiantage et réfection Dépose de la couverture existante en désamiantage et mise en place d'une nouvelle couverture en bac acier | 150 000 € |
| F | 1 | Combles - sécurisation de l'accès Mise en place d'une échelle avec barres d'accroches dans chaque montée | 1 400 € |
| G | 2 | Electricité - éclairage Remplacement des luminaires des parties communes par des luminaires LED à détection de présence | 6 000 € |

La préservation du bâtiment

Programme de travaux par bâtiment

Suite aux échanges de l'automne 2023, les postes de travaux rayés ont été supprimés pour faire des économies

| | | | |
|-----------------------------------|---|---|------------------|
| H | 2 | Electricité - Coffrets électriques Remplacement des coffrets électriques des parties communes vétustes | 1 800 € |
| I | 2 | Réseaux eau potable et ECS - remplacement Remplacement des réseaux d'eau potable et d'ECS en sous-sols et dans les gaines techniques par du triplex de type multicouche | 19 000 € |
| J | 2 | Réseaux eaux usées - remplacement Remplacement des colonnes des eaux usées en gaines techniques | 32 000 € |
| K | 1 | Sécurité incendie - obligations Remplacement des portes d'accès aux parcs par des portes coupe-feu - mise en place de plans d'évacuation - mise en place d'un BAES dans la sous-station | 11 000 € |
| L | 2 | Sécurité incendie - préconisations Mise en place d'un système de désenfumage dans chaque montée d'escalier et de BAES dans les circulations - recoupement à chaque niveau des gaines techniques | 19 000 € |
| Total par bâtiment (€ TTC) | | | 378 200 € |



Rénovation performante du bâtiment

| N° | Mesures préconisées | Gentiane | Gains énergétiques | Temps de retour actualisé (ans) -5%/an |
|----------------------------------|---|---------------------|--------------------|--|
| 1 | Surcrot de l'isolation des murs par l'extérieur lors d'un ravalement simple des façades (Risolant > 4.5m ² .K/W) | 130 000 €TTC | 38 % | 13,2 ans |
| 2 | Remplacement des fenêtres vétustes des logements (Uw < 1,50 W/m ² .K) | 150 000 €TTC | 6 % | 47,0 ans |
| 3 | Remplacement des portes vitrées et des menuiseries des montées vétustes (Uw < 1,50 W/m ² .K) | 9 000 €TTC | 2,3 % | 39,6 ans |
| 4 | Isolation du plancher des combles (Risolant > 7,5 m ² .K/W) | 7 100 €TTC | 1,5 % | 20,9 ans |
| 5 | Isolation des planchers bas sur caves (Risolant > 4 m ² .K/W) | 22 800 €TTC | 4 % | 23,4 ans |
| 6 | Remplacement du circulateur de chauffage par un circulateur à vitesse variable et basse consommation | 4 000 €TTC | 1,1 % | 2,7 ans |
| 7 | Mise en place de collecteurs avec vannes d'équilibrage et régulation pour chaque logement | 16 000 €TTC | 5,5 % | 14,2 ans |
| 8 | Mise en place d'une ventilation hygroréglable de type B dans l'ensemble des logements | 18 400 €TTC | 9,4 % | 10,8 ans |
| Total par bâtiment (€TTC) | | 357 300 €TTC | 64 % | 37,0 ans |

Coût par copropriétés

| | Coût travaux rénovation énergétique (€TTC) | Coût travaux de préservation (€TTC) | Coûts annexes (études, assurances, ...) (€TTC) | Coût Total (€TTC) | Economies d'énergies -bâtiments (€TTC) | Economies d'énergies-logement (€TTC) |
|------------------|--|-------------------------------------|--|-------------------|--|--------------------------------------|
| Gentianes | 357 300 | 378 200 | 147 000 | 882 500 | 11 200 €TTC/an | 58 €TTC/lgt.mois |

Annexe 4. Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation

⇒ Selon les règles des différents financeurs pour l'année 2024

OPAH CD : règles de financement 2024

Simulation : Scénario de travaux 2 "Performant" avec financements majorés (ANAH, département et EPCI)

Les aides au syndicat des copropriétaires :

- ANAH : 50% du HT
- ANAH MPR Copropriété : 20% du HT (bonus impayés de droit en OPAH CD)
- ANAH Bonus passoire énergétique : 10% du HT (Étiquette F atteignant après travaux au moins E)

Les aides individuelles :

- ANAH MPR
 - 3 000 € pour les propriétaires occupants très modestes
 - 1 500 € pour les propriétaires occupants modestes
- Département 74 :
 - 15% pour les propriétaires occupants très modestes (plafond à 3 000 €)
 - 10% pour les propriétaires occupants modestes (plafond à 2 000 €)
 - Pour les propriétaires Intermédiaire (en complément de la collectivité montant identique à celui de l'EPCI, dans la limite d'un plafond de 1000 € / logement)
- Collectivité 2CCAM :
 - Pour les propriétaires occupants très modestes : 13% (sauf Bois Fleurie 8%)
 - Pour les propriétaires occupants modestes : 10% (sauf Bois Fleurie 7%)
 - Pour les propriétaires Intermédiaire (niveau violet ANAH) : 9%



OPAH - COPROPRIÉTÉ DÉGRADÉE
QUARTIER DU CROZET - SCIONZIER
2026/2031

COPROPRIETE :
Perce Neige

Convention n°
Signée le



La présente convention est établie entre :

La Communauté de Communes Cluses Arve et montagnes (2CCAM), maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par son/sa Président·e, habilité·e par délibération du conseil communautaire n°..... du

L'État, représenté par Mme la préfète de la Haute-Savoie, Emmanuelle DUBÉE,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Mme la préfète de la Haute-Savoie, Emmanuelle DUBÉE dénommée ci-après « Anah »,

Le Département de la Haute Savoie, représenté par son Président M. Martial SADDIER, habilité par délibération de la Commission Permanente n°..... du 18 mai 2026.

La Ville de Scionzier, représenté par son Maire M. Sandro PEPIN, habilité par délibération du conseil municipal n°..... du

Le syndicat des copropriétaires de la copropriété Perce-Neige, 67 et 83 rue de la Chaufferie à Scionzier, représentée par son syndic

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants et R.321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire du 7 juillet 1994 du Ministère du Logement et du Ministère des Affaires sociales, de la Santé et de la Ville relative aux OPAH concernant des ensembles immobiliers en copropriété rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées, adopté le 19 mars 2021,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes, 30 octobre 2025,

Vu le deuxième Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de la Vallée de l'Arve (PPA2) 2019-2023, validé au printemps 2019, qui décline un large panel d'actions selon trois axes et douze défis, parmi lesquels, le défi n° 6 « Résidentiel et Tertiaire » qui vise notamment à « massifier la rénovation énergétique » (Action 13) à l'échelle de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes.

Vu la convention d'adhésion Petites Villes de Demain valant ORT des Communes de Cluses, Marnaz, Scionzier et de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes validée en Conseil Communautaire le 22 avril 2021 et signée le 2 juin 2021,

Vu la décision du Bureau Communautaire (DB2024_53) de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes, maître d'ouvrage de l'opération, en date du 14 novembre 2024 autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération DEL2022_124 du 15 décembre 2022 approuvant le Projet de Territoire (2022-2035) de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes,

Vu la délibération DEL2022_40 du 24 mars 2022 approuvant la convention d'Opération Programmée d'Amélioration d'Habitat sur le territoire intercommunal de la Communauté de Communes Cluses Arve & Montagnes,

Vu la Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Copropriétés Dégradées en date du 19/05/2025, couvrant les copropriétés privées du quartier du Crozet suivantes : Edelweiss, A3 Cyclamens, Bois Fleur, Jonquilles, Primevères,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du

Vu l'avis favorable du 5/12/2024 d'intégration des copropriétés privées du Crozet à Scionzier au Plan initiative copropriétés (PIC) régional,

Vu l'avis du délégué de l'ANAH dans la Région et de la Dreal sur le projet de convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriété Dégradée (OPAH-CD) Quartier du Crozet - Scionzier - Copropriété Perce-Neige - 2026 à 2031, en date du

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH-Copropriété à compter du à la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :



| | | |
|---|---|----|
| Préambule | 4 | |
| Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application..... | | 9 |
| Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux..... | | 9 |
| 1.1. Dénomination de l'opération..... | | 9 |
| 1.2. Périmètre et champs d'intervention..... | | 9 |
| Chapitre II – Enjeux de l'opération..... | | 10 |
| Article 2 – Enjeux..... | | 10 |
| Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération..... | | 11 |
| Article 3 – Volets d'action..... | | 11 |
| 3.1. Volet urbain et immobilier..... | | 11 |
| 3.2. Volet juridique et foncier..... | | 12 |
| 3.3. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires..... | | 13 |
| 3.4. Volet social..... | | 14 |
| 3.5. Volet technique..... | | 15 |
| 3.6. Volet énergie et précarité énergétique..... | | 17 |
| 3.7. Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé..... | | 18 |
| 3.8. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat..... | | 18 |
| Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation..... | | 19 |
| Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires..... | | 21 |
| Article 5 – Financements des partenaires de l'opération..... | | 21 |
| 5.1. Financements de l'Anah..... | | 21 |
| 5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage (2CCAM)..... | | 23 |
| 5.3. Financements du Département de la Haute-Savoie..... | | 24 |
| Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation..... | | 25 |
| Article 6 – Conduite de l'opération..... | | 25 |
| 6.1. Pilotage de l'opération..... | | 25 |
| 6.2. Suivi-animation de l'opération..... | | 25 |
| 6.3. Évaluation et suivi des actions engagées..... | | 26 |
| Chapitre VI – Communication..... | | 27 |
| Article 7 – Communication..... | | 27 |
| 7.1. Règles relatives à l'Agence nationale de l'habitat..... | | 27 |
| 7.2. Règles relatives au Département de la Haute-Savoie..... | | 28 |
| Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation..... | | 29 |
| Article 8 – Durée de la convention..... | | 29 |
| Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention..... | | 30 |
| Article 10 – Transmission de la convention..... | | 30 |
| Annexe 1. Périmètre de l'opération..... | | 32 |
| Annexe 2. Fiche synthétique de la copropriété - données 2022..... | | 33 |
| Annexe 3. Programme de travaux validé..... | | 34 |
| Annexe 4. Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation..... | | 35 |

Préambule

La Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes mène une politique volontariste forte d'amélioration de l'habitat à la fois dans le cadre de son Programme local de l'habitat 2025-2031 adopté le 30 octobre 2025 et à travers son Projet de Territoire 2022-2035. Ce dernier document fait office de socle de valeurs et d'orientations communes aux projets de la collectivité incluant la présente convention qui s'inscrit dans les enjeux suivants :

3 enjeux principaux :

- Accompagner et soutenir l'habitant dans son parcours de vie
- Adapter un cadre de vie favorisant l'épanouissement des habitants
- Faire prospérer une économie diversifiée sur notre territoire

2 enjeux transversaux :

- Encourager et agir pour la protection de l'environnement et la maîtrise des effets du changement climatique
- Mettre en adéquation ressources et ambitions

Forte de son expérience au travers de la mise en œuvre de trois conventions d'OPAH Copropriété Dégradée au sein du quartier des Ewües à Cluses, la collectivité souhaite développer l'accompagnement aux projets de requalification des ensembles d'habitats privés dégradés.

Le quartier du Crozet à Scionzier a été identifié comme relevant de la politique de veille active dans le cadre du contrat de ville 2015-2023 du bassin clusien. Il ne bénéficie pas de financements de l'ANRU mais a reçu le soutien de la Région et du Département, via une convention de Projet Urbain Régional (PUR) signée le 26 mars 2019. Ce projet urbain s'est achevé début 2024 à l'issue d'une intervention forte sur l'ensemble du parc de logements locatifs sociaux du quartier (démolition de 50 logements et réhabilitation des 135 logements restants) ainsi que du réaménagement de l'ensemble des espaces publics du quartier. A l'issue de ces travaux, le contraste entre logements sociaux rénovés et copropriétés privées du quartier est marqué et accentue la nécessité de réhabiliter de ces copropriétés, déjà identifiée lors de la signature de la convention.

Une première étude pré-opérationnelle d'OPAH menée en 2022 sur le territoire intercommunal avait mis en lumière la possibilité d'une fragilité des copropriétés du quartier du Crozet.



7 copropriétés

dont **1** copropriété mixte (présence du bailleur social Halpadès pour A3 Cyclamens)



19 montées

136 logements

dont **118** privés **3** à la ville et **15** sociaux

115 copropriétaires

dont **78** propriétaires occupants **36** bailleurs privés et **1** bailleur social



- 1 Parc Mege
- 2 Conlans
- 3 Ebeveas
- 4 Le Crozet
- 5 Le Parc
- 6 Crozet
- 7 Principales

La veille active et une étude pré-opérationnelle d'OPAH - Copropriété Dégradées (2023) menées sur du quartier du Crozet ont fait ressortir que les **7 copropriétés du quartier sont fragiles et à traiter en priorité**. Ont été mises en avant de nombreuses problématiques telles que des dégradations au niveau du bâti, un grand besoin de rénovation et d'accompagnement sur le plan social, un niveau d'impayés important pour certaines copropriétés et des difficultés de gestion.

Au global, ces 7 copropriétés construites dans les années 60-70, totalisent **136 logements dont 118 sont privés et 78 sont occupés par leur propriétaire**.

Ces copropriétés partagent les mêmes caractéristiques constructives et des dysfonctionnements assez similaires ainsi que les enjeux d'une requalification importante. Ceci a été confirmé par l'étude pré opérationnelle d'OPAH dont voici une synthèse par thématique :

Sur le volet urbain et immobilier :

L'environnement au pied des immeubles est moins attractif et se détériore (manque d'espaces verts, encombrants, dépôts sauvages, incivilités, voitures ventouses, problèmes de stationnement, sentiment d'insécurité...). Ceci n'est pas sans conséquence : les prix immobiliers sont très bas et inférieurs au marché immobilier savoyard (945€/m² contre 1467€/m² pour Scionzier). Le taux de mutation est jugé élevé.

Sur le plan foncier et juridique, des régularisations sont à faire (modification des règlements de copropriété, création d'une clé de répartition des charges spécifique au chauffage...) et deux scissions sont à prévoir pour cinq copropriétés (Perce Neige, Gentianes, Edelweiss, Bois Fleuri et Primevères). Par ailleurs, le projet PUR n'est pas cohérent avec le foncier des copropriétés : un passage piéton est prévu entre les trois bâtiments Perce Neige, Gentianes et Edelweiss. Enfin, la gestion des blocs garages reste Inconnue. Une régularisation foncière est à faire.

Au niveau social : l'enquête sociale réalisée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle a mis en évidence des profils de propriétaires occupants en majorité fragiles avec 49% de propriétaires occupants très modestes et 19% modestes. Ainsi, on estime à 71% la proportion de propriétaires éligibles aux aides de l'ANAH et 92% sont sous plafond PSLA. Un quart des enquêtés ont entre 55 et 70 ans.

Sur le volet gestion :

La mobilisation aux assemblées générales des copropriétaires est en baisse pour 5 copropriétés dont 3 proches ou sous le seuil de fragilité (50%) et une copropriété (Gentianes) sous le seuil de blocage (à 30%). En parallèle, deux copropriétés n'ont pas de conseillers syndicaux (Perce Neige et Primevères), tandis que les cinq autres ont des conseillers syndicaux par défaut présents mais peu moteurs et peu formés.

Côté syndic, une copropriété anciennement sous administration provisoire vient d'élire un syndic, deux copropriétés sont gérées par un syndic en plan de continuation d'activité (Perce Neige et Gentianes) tandis que les autres copropriétés sont gérées par un syndic impliqué mais peu proactif sur les impayés. Un enjeu de gouvernance est identifié d'une manière générale pour maintenir en état les copropriétés et éviter de multiplier les gestions sous administration provisoire.

Les charges sont conformes aux moyennes observées sur des copropriétés similaires (2174€ par lot principal par an), sauf pour Perce Neige (absence de données pour Primevères). Toutefois, avec un environnement économique et politique instable des trois dernières années, les charges continuent de progresser.



Sur le plan financier : Deux copropriétés avec des dettes fournisseurs importantes pour la prime assurance (Perce Neige) et le chauffage (Primevères et Perce Neige). Des échéanciers ont été mis en place. Par ailleurs, les impayés oscillent entre 13 et 45%. 3 copropriétés ont un taux supérieur au seuil d'alerte (Perce Neige, Edelweiss et Bois Fleuri) et une situation alarmante est relevée sur Primevères (taux non calculable en raison de l'absence de données alors même que cette copropriété était sous administration judiciaire). 81 % des dettes sont des retards de plus d'un an. Elles se répartissent entre 11 propriétaires. Certaines situations restent complexes à gérer et bloquantes (un irrécouvrable, deux ventes...). Les actions côté syndic sont jugées peu pro-actives pour le recouvrement des charges.

Enfin sur le volet technique : la grille de dégradation de l'Anah fait état d'un indice à 0.61 à 0.69, soit une dégradation très importante. Sans intervention, la dégradation des bâtiments va s'accroître. En termes de performance énergétique, les bâtiments sont classés en F (368 kWh/m²/an). Sans intervention, d'ici 2028, 19 logements des propriétaires bailleurs ne pourront plus être mis en location à partir de 2034 (soit 34% des logements de l'ensemble).

Le diagnostic technique global a permis d'identifier les postes nécessaires à une requalification complète :

Les sous sols :

- Planchers béton non isolés sur locaux non chauffés.
- Etat correct à moyen en parties visibles.
- Sol des sous-sols en mauvais état - remontées de nappes lors de fortes pluies.
- Présence importante d'encombrants.

Facades :

- Absence d'isolation ou de doublage brique.
- Présence de quelques fissures - importantes épaufrures suivant les bâtiments.
- Garde-corps acier et main courante bois - état correct à moyen - hauteur < 1m.
- Dégradations par les pigeons qui nichent sous les toits.

Menuiseries

- Majorité des fenêtres en bois avec simple (10%) ou double vitrage ancien (75%).
- Non étanches à l'air (60% d'après l'enquête).
- Menuiseries restantes remplacées en PVC et double vitrage (15%).
- Porte d'entrée des montées - majorité d'origine et mauvais état.
- Occultation principalement par volets roulants aluminium.

Toitures

- Couverture d'origine en fibrociment (amiante) - vétuste (sauf Bois Fleuri qui a remplacé sa toiture).
- Présence de fuites au niveau de la lucarne de manière généralisée.
- Accès non sécurisé.
- Isolation sur plancher béton des combles laine minérale - état moyen à dégradé.

Réseaux

- Évacuation des eaux usées par descentes d'origine en fonte ou fibrociment.
- Compteurs individuels eau, ECS et électricité en gaines palières/techniques.
- Réseau eau potable et ECS en acier galvanisé d'origine.
- Coffrets électriques des parties communes - état mauvais à correct.
- Présence d'encombrants dans les gaines palières.
- Luminares dégradés ou pas assez puissants.

Chauffage et ECS

- Chauffage et ECS produit par le RCU du quartier du Crozet.
- Sous-stations - état correct mis à part les portes d'entrée du local.
- Compteur calorifique sur le réseau primaire pour le chauffage.

- Régulation du chauffage suivant loi d'eau propre au bâtiment - planchers chauffants.
- Absence de vannes d'équilibrage sur le réseau secondaire et de régulation par logement pour le chauffage.
- Production de l'ECS depuis la chaufferie - aucun traitement d'eau présent.
- Absence de calorifuge sur certains tronçons de réseaux (chauffage et ECS).
- Température de l'ECS beaucoup trop basse sur les bâtiments éloignés de la chaufferie (ceci n'est pas sans risque pour la santé des occupants).

Sécurité incendie

- Présence d'extincteurs dans la majorité des montées.
- Portes des caves non coupe-feu, sans ferme porte et non ouvrables de l'intérieur.
- Présence d'encombrants dans les gaines palières, les paliers des sous-sols et les caves.
- Présence de motos ou scooters dans les sous-sols de certaines montées.
- Absence de plans d'évacuation dans les hall d'entrée (sauf Gentianes).

L'état actuel des immeubles offre des opportunités de travaux de rénovation globale pour enrayer la dégradation, améliorer la performance énergétique et la sécurité. Il est d'autant plus important d'intervenir que les autres immeubles du quartier qui appartiennent au bailleur social Halpades ont été rénovés et les espaces publics réaménagés par la ville.

Grille de dégradation Anah pour les 7 copropriétés (2023)

| Bâtiments | Perce Neige | Gentianes | Edelweiss | A3 Cyclamens | Bois Fleuri | Jonquilles | Primevères |
|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Indice de dégradation | 0,61 | 0,65 | 0,67 | 0,69 | 0,64 | 0,63 | 0,64 |
| Note de dégradation générale | 64% | 68% | 71% | 73% | 70% | 64% | 66% |
| Résultat ID | Très importante | Très importante | Très importante | Très importante | Très importante | Très importante | Très importante |

Absence de difficulté Difficulté moyenne Difficulté importante Donnée absente

Synthèse

| | Positionnement immobilier | Juridique et Foncier | Mobilisation | | Structure économique et sociale | | | | Instances de gestion | Budget et charges | Impayés copropriétaire | Bâti et équipements |
|--------------|---------------------------|----------------------|-----------------|------------------|---------------------------------|------------|-----|---------------|----------------------|-------------------|------------------------|---------------------|
| | | | Réponse enquête | Participation AG | PO / PB | Ressources | Âge | Prêt en cours | | | | |
| Perce Neige | | | | | | | | | | | | |
| Gentianes | | | | | | | | | | | | |
| Edelweiss | | | | | | | | | | | | |
| A3 Cyclamens | | | | | | | | | | | | |
| Bois Fleuri | | | | | | | | | | | | |
| Jonquilles | | | | | | | | | | | | |
| Primevères | | | | | | | | | | | | |

Enfin, dans le cadre du projet de renouvellement urbain, plusieurs actions sont actuellement à l'étude ou en cours, dont certaines ont un impact direct sur les copropriétés.

Pour valoriser l'image du quartier, des travaux de rénovation des immeubles (démolition, rénovation thermique) et de requalification urbaine, créations d'espaces publics et paysagers... ont été réalisés. Les derniers travaux ont été réceptionnés en mai 2024

Suite à ces travaux, un travail de régularisation foncière entre le foncier public et celui des copropriétés devra être réalisé dans le cadre de la présente convention d'OPAH-Copropriété Dégradée.

Une première convention d'OPAH CD signée le 19 mai 2025 a été mise en place et lancée sur le quartier du Crozet concernant les copropriétés Bois Fleuri, Edelweiss, Jonquilles, Primevères et Cyclamens. Les copropriétés Gentianes et Perce Neige n'avaient alors pas été intégrées à la première convention en raison de la situation financière de leur Syndic. En effet, ce dernier est entré dans une procédure de plan de redressement engendrant une impossibilité pour la copropriété de contracter des emprunts collectifs à taux avantageux. De plus, les aides de la 2CCAM sont conditionnées à la bonne santé financière des Syndics.

Considérant le contexte particulier des Copropriétés Gentianes et Perce-Neige ayant réalisé un changement de syndic, il a été arbitré de convenir d'élaborer deux conventions séparées. En effet, les deux copropriétés ont une santé financière différente. De plus, chaque copropriété fait l'objet d'une mobilisation de leurs conseillers syndicaux très inégale. Afin de garantir à chaque copropriété une équité en matière d'opportunité d'entrer dans le dispositif d'OPAH CD, il a été arbitré de réaliser deux conventions afin d'éviter que l'entrée d'une copropriété dans le dispositif soit conditionnée à la signature de l'autre.

À l'issue de ce constat il a été convenu ce qui suit :



Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

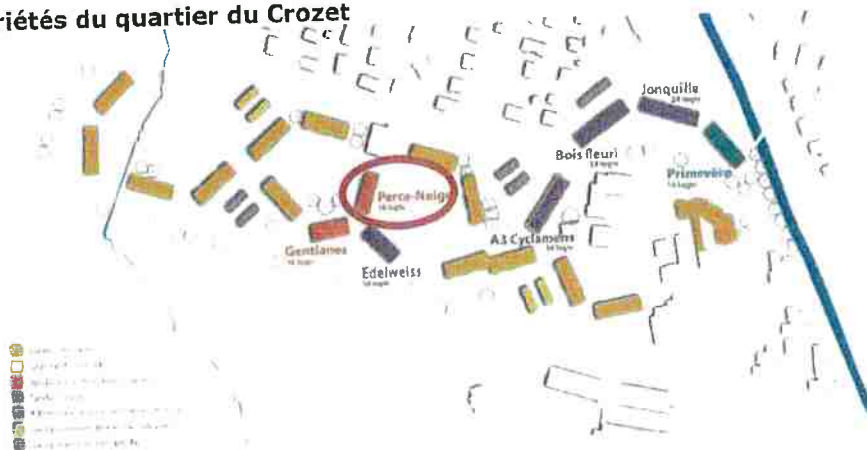
La Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes, l'État, l'Anah, le Département de la Haute-Savoie et la Ville de Scionzier décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriété Dégradée (OPAH-CD) du quartier Crozet à Scionzier.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit comme suit : 1 copropriété du quartier du Crozet à Scionzier

- Perce Neige (67 et 83 rue de la Chaufferie à Scionzier - immatriculation : AC3-627-569),

Les copropriétés du quartier du Crozet



Référence cadastrale : P237.

La parcelle P 237 comprends
1 ensemble immobilier avec
3 bâtiments en copropriétés

- Perce-Neige (n°1)
- Gentianes (n°2)
- Edelweiss (n°3)



Les actions de l'OPAH-CD porteront sur :

- **Un appui aux instances de gestion** pour le bon fonctionnement des copropriétés afin de permettre la réalisation des travaux et d'améliorer la gouvernance de façon pérenne.
- **Un potentiel accompagnement pour la sélection d'un syndic** pour Perce Neige le syndic est en plan de continuation ce qui ne permet pas de mobiliser le prêts copropriétés, les subventions 2CCAM et le préfinancement par PROCIVIS.

- **Un appui à une organisation juridique cohérente et conforme** avec la mise à jour du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.
- **Un accompagnement pour mener à bien une scission** pour trois copropriétés (Perce Neige, Gentianes, Edelweiss sont situées sur une même parcelle)
- **Des interventions techniques sur l'ensemble du bâtiment** de la copropriété dans le cadre du programme de travaux.
- **L'accompagnement social des copropriétaires en difficulté.**
- **Une veille technique** sur l'environnement urbain et alentours de la copropriété pour permettre d'améliorer le confort et le cadre de vie des occupants.

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

L'enjeu majeur est d'accompagner la copropriété sereinement dans la définition et le financement d'un programme de travaux nécessaire à sa remise à niveau technique.

Dans le cadre du suivi-animation, les enjeux sont notamment de :

1. **Accompagner** la copropriété à **abaisser le niveau des impayés et des charges, à suivre les procédures judiciaires en cours et à renforcer ses instances de gestion.**
2. **Accompagner** toutes les parties (copropriétaires, syndicat et syndic) **dans l'élaboration et la mise en œuvre d'un programme de travaux ambitieux** qui devra être voté en assemblée générale des copropriétaires pour permettre un redressement pérenne de la copropriété.
3. **Accompagner** de manière individualisée **l'ensemble des copropriétaires pour que chacun se voit proposer des solutions de financements complètes et adaptées à sa situation.**
4. **Appuyer les copropriétaires dans la bonne gestion de leur copropriété et la remise à niveau de leur organisation juridique.** La mobilisation durable du syndicat des copropriétaires sera un enjeu important pour la pérennisation de l'action publique.

Il est prévu de phaser le démarrage de la copropriété pour :

- Mettre en cohérence les 3 OPAH CD du quartier du Crozet
- Traiter les prérequis.
- Lisser la participation financière des financeurs.
- Faciliter la gestion des chantiers sur le quartier.
- Lisser le plan de charge du chargé de mission habitat de la ZCCAM, des équipes de maîtrise d'œuvre et des entreprises.

Au vu des conclusions du diagnostic, le phasage proposé pour les travaux est le suivant :

- **2029-2031 : Perce Neige.**



Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.

La 2CCAM internalise la mission de suivi-animation sur un poste de chargé de mission habitat qui est missionné pour accompagner la copropriété Perce Neige dans le cadre d'une opération de requalification globale, via le dispositif d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Copropriété dégradée (OPAH-CD) sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes Arve et Montagnes. Les actions principales sont détaillées ci-après.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain et immobilier

3.1.1 Descriptif du dispositif

Des actions ont été réalisées entre la Région Auvergne Rhône Alpes, le Conseil Départemental de la Haute Savoie, la Communauté de communes Cluses Arve et Montagnes et la ville de Scionzier afin de valoriser l'image de la ville et d'améliorer le cadre de vie dans le quartier.

Ont été réalisés et livrés en mai 2024 :

- Démolition de bâtiments d'Halpades et reconstruction de l'offre à travers une opération d'aménagement et de mixité sociale (reconstruction de l'offre locative en centre-ville)
- Réaménagement et requalification des espaces publics et paysagers.
- Renforcement du lien entre les équipements et services publics, consolidation d'un point d'information famille, (accompagnement des familles dans leurs démarches administratives, lien intergénérationnel, maintien d'une antenne de la protection médicale infantile, développement du contrat local d'accompagnement à la scolarité, antenne de la médiathèque)
- Encouragement des déplacements dans le quartier et les liaisons avec le reste de la ville, création d'une voie cyclable (en site propre) vers le centre-ville, le collège
- Mixité Sociale : Renouveler et diversifier l'offre de logements du quartier. Répartir sur le territoire communal les programmes locatifs aidés.

Dans le cadre du volet urbain, le chargé de mission habitat de la 2CCAM sera également missionné pour :

- Améliorer le cadre de vie des habitants. Une veille mensuelle pendant un ou deux ans sera tenue avec les habitants, les référents de la ville de Scionzier et le syndic pour faire remonter les dysfonctionnements aux alentours des copropriétés et dans les parties communes et veiller au suivi des actions engagées dans le cadre des coordinations existantes sur le quartier du Crozet.

3.1.2 Objectifs

Les objectifs définis sont les suivants :

- Étendre le dispositif de médiation actuel aux copropriétés afin de contribuer à apaiser le climat général et permettre aux habitants de s'exprimer et de trouver un interlocuteur en cas de nuisances.
- Mobiliser l'ensemble des acteurs, partenaires présents sur le quartier, en associant les habitants.
- Améliorer la qualité de vie des habitants.
- Repositionner les copropriétés sur le marché local.

3.1.3 Indicateurs de suivi des objectifs

- Amélioration du confort et de la tranquillité publique et de la propreté aux abords de la copropriété : nombre de signalements remontés à la ville, 2 CCAM ou dans le cadre de veille technique
- Prix de vente des appartements et évolution.
- Taux de mutation.
- Nombre de logements vacants, évolution et causes.

3.2. Volet juridique et foncier

3.2.1. Descriptif du dispositif

Diagnostic et actions proposées :

| Cible | Constats | Actions proposées |
|---------------------------------|---|---|
| A l'échelle du quartier | <ul style="list-style-type: none"> - Le projet PUR n'est pas cohérent avec le foncier des copropriétés : un passage piéton est prévu entre les 3 bâtiments Perce Neige, Gentianes et Edelweiss. - Des blocs garages dont on ne connaît pas le mode de gestion : qui sont les propriétaires ? Comment sont répartis les frais ? | <ul style="list-style-type: none"> - Régularisation foncière mettre en cohérence le foncier avec les travaux du projet PUR - Clarifier les situations des blocs garages (organisation de copropriétés ?) |
| Focus Copropriété, Perce Neige. | <ul style="list-style-type: none"> - Un règlement de copropriété non mis en conformité avec les nouvelles législations en vigueur (Loi Elan...) - Aucune clé de répartition pour le chauffage - Au niveau juridique et foncier : un ensemble immobilier comprenant 3 bâtiments sur une même parcelle mais un seul règlement. Dans les faits : fonctionne comme 3 copropriétés distinctes : - Une sous station par bâtiment mais des frais qui ne semblent pas être individualisés | <ul style="list-style-type: none"> - Mise en conformité des documents de copropriété - Création d'une clé spécifique pour le chauffage - Scission pour rendre les copropriétés indépendantes et division parcellaires à l'échelle des bâtiments avec mise en cohérence travaux PUR. - Approfondir la question de la facturation |

Dans le cadre de l'OPAH-CD, le chargé de mission habitat sera chargé d'accompagner la copropriété conformément aux actions proposées ci-dessus. Il suivra les procédures et veillera au partage des informations et documents avec le syndic, conseil syndical, notaire et géomètre.

Les aides de l'Anah "aide à la gestion" ou "expertises complémentaires" pourront être sollicitées dans le cadre de ce volet.

3.2.2. Objectifs

Les objectifs sont notamment :

- Une régularisation foncière et juridique pour une cohérence avec la réalité observée.
- Via la mise en conformité des documents de la copropriété, permettre à chaque copropriétaire de voter conformément à ses tantièmes.
- Faciliter la gestion des immeubles.

3.2.3. Indicateurs de suivi des objectifs

- Mise en conformité des règlements de copropriété.
- Scission des copropriétés.
- Régularisation foncière.

3.3. Volet animation et appui aux instances de gestion et aux copropriétaires

3.3.1. Descriptif du dispositif

Au niveau des instances de gestion :

D'une manière générale, le conseil syndical est par défaut présent mais peu moteur et avec des connaissances et compétences limitées en copropriété.

Les conseillers syndicaux ont un réel besoin de se former pour gagner en autonomie, assurer leur rôle auprès du syndic et mieux se structurer.

Perce Neige est gérée par le cabinet Immo Arve & Montagnes en situation de plan de continuation en 2024. Le partenariat conseil syndical/syndic est à construire ou consolider.

La copropriété enregistre une bonne participation en assemblée générale (63%).

Sur le plan financier : Les charges sont assez conformes aux charges observées sur des copropriétés similaires. Toutefois, avec un environnement économique et politique instable ces dernières années, les charges continuent de progresser.

Le niveau d'impayé de charges se situe à 45% (2022). 63 % des dettes sont des retards de plus d'un an. Elles se répartissent entre 2 propriétaires. Le syndic doit mettre en place un processus pour le recouvrement des charges plus proactif. Quant aux conseillers syndicaux, ils doivent davantage suivre les impayés de leur copropriété.

Aussi, les impayés et dépenses imprévues limitent aujourd'hui les copropriétés dans leurs projets. A noter que le fond travaux est provisionné et mobilisable en cas de projet de rénovation globale.

Pour ce faire, le chargé de mission habitat aura la charge, pour la copropriété :

- D'accompagner le conseil syndical, le former et veiller à le renforcer.
- D'accompagner les copropriétaires si besoin pour élire un nouveau syndic car l'actuel est en redressement judiciaire (à noter que cette situation ne leur permet pas de mobiliser PROCIVIS et les prêts copropriétés du CEIDF pour les travaux).
- De veiller au partenariat et à la bonne organisation entre le nouveau syndic et les conseillers syndicaux.
- De mettre en place régulièrement les commissions « impayés » et lancer les procédures contentieuses afférentes.
- D'appuyer le conseil syndical dans le contrôle des comptes annuels.
- D'accompagner le conseil syndical dans le suivi de la mission du maître d'œuvre.
- D'accompagner le conseil syndical et le syndic dans la préparation des assemblées générales, notamment sur les résolutions liées à l'OPAH CD (travaux, vote de diagnostics ...).

Les aides de l'Anah "aide à la gestion" ou "expertises complémentaires" pourront être sollicitées.



Point de vigilance : si le syndicat de copropriétaire est géré par un cabinet de syndic qui est en redressement judiciaire ou qui est en plan de continuation, le syndicat ne pourra pas obtenir les aides de la 2CCAM ni bénéficier de prêts copropriétés, ni obtenir le préfinancement des subventions par PROCIVIS.

3.3.2. Objectifs

Il s'agit notamment de :

- Compléter les connaissances des copropriétaires, donner des repères aux conseillers syndicaux pour s'organiser, être efficace et gagner en autonomie.
- Faciliter l'articulation avec le syndic dans un mode de gestion courant à pérenniser sur le long terme.
- Améliorer la gouvernance sur le long terme.
- Donner envie aux copropriétaires de s'impliquer, communiquer et sensibiliser à la participation en assemblée générale.
- Diminuer le taux d'impayés et mettre en place des outils de prévention.
- Veiller à la bonne situation financière pour engager sereinement un projet de travaux
- Une commission impayés sera tenue de manière trimestrielle

3.3.3. Indicateurs de suivi des objectifs

- Participation aux assemblées générales (taux de présence).
- Implication des copropriétaires au sein du conseil syndical (nombre réunions, nature réunions, nombre de membres).
- Mode de gestion copropriété (élection, changement, syndic ou administrateur judiciaire...).
- Impayés : Taux et évolution.
- Dettes fournisseurs : Taux et évolution.
- Évolution des procédures de recouvrement (dates de lancement des procédures, échéances, etc.) le cas échéant.
- Montant des charges et évolution
- Engagement et paiement des subventions (montants des engagements / montants des paiements / dates des engagements et paiements).
- Indicateurs sur les prêts individuels et collectifs, et les solutions de préfinancement des subventions (dates de signatures, dates de déblocage des fonds, délais de remboursement).
- Suivi des restes-à-charge travaux au regard des restes-à-charge maximum définis par la Communauté de communes Arve et Montagne.

3.4. Volet social

3.4.1. Descriptif du dispositif

Un accompagnement social est prévu dans le cadre des missions du chargé de mission habitat de la 2CCAM du suivi-animation. Il sera effectué par une conseillère en économie sociale et familiale et comprend :

- Le repérage des ménages fragiles et l'évaluation de leurs difficultés.
- L'accompagnement des propriétaires fragiles, identifiés à la fois lors de l'enquête sociale, dans le cadre de la commission impayés... Pour les ménages les plus en difficulté, un suivi personnalisé et un accompagnement renforcé sera mis en œuvre, en lien étroit avec le maître d'ouvrage de l'opération et ses partenaires.



- Si besoin le chargé de mission habitat en charge du suivi-animation pourra intervenir en tant que médiateur entre propriétaires, locataires et les autres partenaires sociaux.
- Mise en place de permanences le cas échéant ou de prise de rendez-vous individuel.
- La mobilisation des aides aux publics spécifiques dont le Fonds de solidarité au logement (FSL) lorsque cela s'avère nécessaire.
- La mobilisation des financements et prêts permettant aux copropriétaires de financer leur quote-part travaux.
- Le signalement des situations de marchands de sommeil.
- Si besoin, pour les ménages qui ne pourraient pas se maintenir en tant que copropriétaire, un accompagnement vers la vente ou le portage du bien sera réalisé. Si la situation impose le relogement d'un ou plusieurs ménages, un accompagnement au relogement en collaboration avec les services sociaux, les services logements des collectivités.

Ceci sera conduit en complémentarité des actions menées par les services sociaux du secteur.

3.4.2. Objectifs

Les objectifs sont les suivants :

- Connaître les situations sociales de l'ensemble des propriétaires occupants.
- Organiser un accompagnement personnalisé en fonction des moyens et des intentions du ménage.
- Proposer des plans de financements complets et adaptés à chaque ménage.
- Assurer le maintien des propriétaires occupants dans leur logement.
- Le chargé de mission habitat veillera à orienter les situations complexes vers les acteurs sociaux et restera en lien avec eux.

3.4.3. Indicateurs de suivi des objectifs

- Connaissance de la situation de l'ensemble des copropriétaires : mise en place d'un tableau de suivi des situations individuelles.
- Nombre de ménages accompagnés.
- Mobilisation de financements complémentaires (nombre dossier FSL...).
- Mise en œuvre de solutions de portage en cas d'impossibilité pour le ménage de se maintenir copropriétaire.
- Suivi des relogements le cas échéant.

3.5. Volet technique

3.5.1. Descriptif du dispositif

L'OPAH-CD doit permettre d'accompagner la copropriété dans l'élaboration et la réalisation d'un programme de travaux, comprenant le phasage, les types de travaux à réaliser ainsi que leurs coûts, en distinguant les parties communes des parties privatives. Une hiérarchisation des priorités de la programmation sera établie, de même qu'une distinction entre les travaux d'urgence (sécurité, insalubrité) et ceux visant à réduire les charges.

Le diagnostic technique réalisé par l'opérateur lors de l'étude pré-opérationnelle a conclu à un état très dégradé du bâtiment (indice de dégradation de 0,61). Les élus ont validé le scénario n°2 Rénovation performante des bâtiments présenté en comité de pilotage en date du 27 juin 2023 et réajusté en janvier 2024. Ce scénario comprend notamment les travaux suivants :

1. Travaux de base -préservation :

- Ravalement simple des façades.
- Remplacement des gardes corps (au niveau des balcons, porte-fenêtres en façades).
- Désamiantage complet et réfection de la toiture.
- Remplacement des luminaires des parties communes, des coffrets électriques des parties communes vétustes.
- Sécurisation : Remplacement des portes d'accès par des portes coupes feu, mise en place d'un plan et d'un BAES (Bloc Autonome de Sécurité) en sous-station, mise en place d'un système de désenfumage.

2. Travaux de performance - amélioration énergétique :

- Isolation thermique des murs par l'extérieur.
- Remplacement des fenêtres vétustes.
- Isolation du plancher des combles et des planchers bas sur caves.
- Remplacement du circulateur de chauffage.
- Pour les logements : Mise en place de collecteurs avec vannes d'équilibrage et régulation, mise en place d'une VMC hygroréglable de type B.

Ce scénario permet une remise en état et une amélioration du bâtiment :

- Des gains énergétiques (étiquette C après rénovation). Au total le gain énergétique est estimé à 63,6%, soit une économie financière estimée à 10100€/an.
- Absence de travaux supplémentaires à prévoir pour les 20 à 30 prochaines années donc laisse le temps d'abonder le fond de travaux.
- Des logements économes avec des charges modérées et en avance sur les obligations de travaux de la rénovation énergétique (interdiction de louer en 2028).

Rénovation performante du bâtiment. Coûts pour la copropriété

| | Coût travaux rénovation énergétique (€TTC) | Coût travaux de préservation (€TTC) | Coûts annexes (études, assurances,...) (€TTC) | Coût Total (€TTC) | Economies d'énergies-bâtiments (€TTC/an) | Economies d'énergies-logement (€TTC) |
|-------------|--|-------------------------------------|---|-------------------|--|--------------------------------------|
| Perce Neige | 357 300 | 378 200 | 147 000 | 882 500 | 11 200 €TTC/an | 58 €TTC/igt.mois |

Le montant total de cette intervention est de 970 750 € TTC (comprenant un aléa de 10%).

| Copropriété | Coût travaux TTC | Marge pour aléas | TOTAL |
|-------------|------------------|------------------|-----------|
| Perce Neige | 882 500 € | 88 250 € | 970 750 € |

Un maître d'œuvre doit être désigné lors d'une assemblée générale. Le pilote du suivi-animation pour animer cette OPAH CD devra suivre la mission du maître d'œuvre.

Des solutions de financements de différentes natures (prêts, subventions, etc.) seront mises en œuvre durant l'OPAH-CD afin de permettre aux ménages les plus modestes en priorité de faire face aux coûts engendrés par ces travaux.

3.5.2. Objectifs

Il s'agit notamment :

- D'accompagner l'élaboration du programme de travaux dans la perspective du vote en assemblée générale des copropriétés.
- D'assurer le suivi de la réalisation des travaux.
- De veiller à ce que les remises aux normes en parties privatives soient réalisées.
- Le chargé de mission habitat aura pour mission de définir le calendrier des commissions techniques avec les copropriétés en fonction des besoins identifiés.

3.5.3. Indicateurs de suivi des objectifs

- Avancement du programme de travaux (chantier).
- Évolution du coût des travaux (notamment après engagement des demandes de subventions).
- Suivi des dossiers déposés pour des travaux en parties privatives.

3.6. Volet énergie et précarité énergétique

3.6.1. Descriptif du dispositif

La copropriété est raccordée au chauffage urbain du quartier du Crozet. Elle dépense en moyenne 887€ par logement par an.

Il est précisé que la copropriété bénéficie d'un réseau de chaleur urbain exploité sous la forme d'une délégation de service public communale visant à maîtriser le coût de la chaleur livrée aux abonnés au moyen d'un taux d'ENR de la chaleur livrée de l'ordre 80 % pour une mixité tarifaire fixée à 55 % de chaleur UVE et 45 % Gaz.

Dans ce contexte, et au vu du pré-diagnostic réalisé par le cabinet Ascaudit, les différents désordres constatés (cf page 8 sur les descriptifs du chauffage et ECS) pourront faire l'objet d'intervention spécifiques dans le cadre des travaux réalisés sur la copropriété concernée.

Par ailleurs, les besoins de remise à niveau énergétique ont été identifiés lors de l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2023, notamment l'isolation des façades, des toitures et des caves.

Gain énergétique estimé après travaux pour la copropriété de l'OPAH



3.6.2. Objectifs

Les objectifs sont :

- Améliorer le confort des habitants par une intervention lourde sur l'enveloppe des bâtiments.

- Contribuer à abaisser les consommations et, si possible compte tenu de l'augmentation du coût de l'énergie, abaisser les factures.

3.6.3. Indicateurs de suivi des objectifs

- Suivi des charges énergétiques des occupants sur la base des factures reçues par le syndic. A faire par le chargé de mission habitat de la ZCCAM pendant 2 saisons de chauffe à compter de la réception de travaux.

3.7. Volet lutte contre l'habitat indigne et l'habitat très dégradé

3.7.1. Descriptif du dispositif

Le pilote du suivi-animation sera chargé de signaler les situations d'habitat indigne ou très dégradé à l'issue des enquêtes/visites des logements.

Dans le cadre du diagnostic réalisé lors de l'étude pré-opérationnelle en 2023, **aucune situation relevant de la lutte contre l'habitat indigne n'a été repérée**. En cas de repérage d'un logement indigne, le chargé de mission habitat et le maître d'ouvrage se mettront en lien avec la cellule de lutte contre l'habitat indigne mise en place à l'échelle intercommunale, comprenant notamment l'ARS et le CCAS de Scionzier. Un accompagnement sanitaire et social des ménages permettant notamment la gestion des logements temporaires ou définitifs sera mis en œuvre le cas échéant.

3.7.2. Objectifs

Il s'agit, le cas échéant, de :

- Résoudre l'ensemble des problématiques de dégradation du bâti relevé dans le diagnostic technique de 2023.
- Orienter les ménages vivant dans un logement indigne vers les services compétents le cas échéant.
- Accompagner les ménages en sortie d'insalubrité le cas échéant.
- Effectuer l'ensemble des travaux qui feraient suite à une mesure coercitive relevant de l'habitat indigne.

3.7.3. Indicateurs de suivi des objectifs

- Nombre de situations traitées

3.8. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.8.1. Descriptif du dispositif

La copropriété est dépourvue d'ascenseur. On dénombre une partie modérée de personnes âgées de plus de 70 ans (10% des personnes ayant répondu à l'enquête).

L'enquête devra permettre d'identifier les ménages pour lesquels le maintien à domicile est possible sous réserve de mesures d'adaptation des logements. Un travail de partenariat pourra être engagé

avec d'autres acteurs tels que le Conseil Départemental, la MDPH, la Sécurité Sociale, les Caisses de Retraite, les CAF en vue de mobiliser des aides complémentaires.

Quoiqu'il en soit, ce volet ne sera pas traité directement dans le cadre de l'OPAH-CD. Les propriétaires souhaitant réaliser des travaux pour l'autonomie de la personne seront orientés vers les dispositifs de l'OPAH intercommunale qui comprend un volet d'adaptation des logements pour les propriétaires modestes et très modestes.

Par ailleurs, une réflexion pourra être conduite sur des modalités de relogement quand cela pourra s'avérer nécessaire.

3.8.2. Objectifs

Il s'agit de permettre le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie et envisager d'autres solutions à l'appui d'un partenariat avec les acteurs concernés quand cette solution n'est pas tenable.

3.8.3. Indicateurs de suivi des objectifs

- Nombre de situations transmises pour traitement par l'OPAH Intercommunale

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

L'OPAH-CD vise à atteindre les objectifs globaux suivants :

- **Réhabilitation des parties communes de Perce Neige**, correspondant à 1 bâtiment pour un total de 16 logements.
- **Réhabilitation des parties privatives** de 16 logements répartis comme suit :
 - 5 logements occupés par leur propriétaire.
 - 11 logements locatifs appartenant à des propriétaires bailleurs privés.

Envoyé en préfecture le 29/05/2026

Reçu en préfecture le 29/05/2026

Publié le



ID : 074-217402643-20260527-DELV2026_S401-DE

| Objectifs de réalisation de la convention | | | | | | | |
|---|------|------|------|------|------|------|-------|
| | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | TOTAL |
| Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété* | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| dont autres Copropriétés | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| dont copropriétés fragiles | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nombre de logements en copropriétés en difficulté (le cas échéant) | 0 | 0 | 0 | 16 | 0 | 0 | 16 |
| Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dont loyer intermédiaire Loc'1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dont loyer conventionné social Loc'2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dont loyer conventionné très social Loc'3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |



Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Lors de la présentation de la simulation financière du 24 janvier 2024, le scénario 2 a été retenu par la Ville et la Communauté de Communes avec un montant de **970 750 € TTC**. Les montants précisés dans l'article 5 et les conditions d'application ci-dessous prennent en compte ce scénario.

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de l'aide applicables à l'opération, découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du Code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et les délégataires de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux d'aides sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

Les montants précisés dans le tableau ci-dessous prennent en compte les modalités de financement prévues dans le cadre d'une OPAH-CD (majoration du taux à 50% du montant hors taxes sans plafond de travaux en raison d'une situation de dégradation très importante du bâti).

Au titre de la prime "copropriétés rencontrant des difficultés" et du gain énergétique après travaux supérieur à 35%, les copropriétés bénéficient aussi d'une bonification de leur aide sociale (+20 points). L'éligibilité à cette prime est conditionnée par l'engagement du bénéficiaire, maître d'ouvrage des travaux, de réserver l'exclusivité de la valorisation des CEE à l'Anah.

Les copropriétés sont aussi éligibles à une prime "sortie passoire thermique" (+10 points) dans la mesure où leur classe avant travaux est F et D après travaux.

En sus de l'aide collective octroyée au syndicat des copropriétés, des primes aides individuelles Ma Prime Rénov' sont attribuables aux copropriétaires occupants très modestes (3 000 €) et modestes (1500 €).

Les aides individuelles sont conditionnées à l'occupation du logement par le ménage pendant 3 ans. En cas de vente du logement avant les 3 ans, le ménage devra rembourser les aides individuelles perçu au prorata du temps où le logement n'aura pas été occupé (exemple : vente du logement au bout d'un an = remboursement de 1/3 des aides individuelles).

Précision : dans la mesure où ces primes font l'objet d'une demande groupée sous le statut de mandataire commun, il incombe au syndic de répartir ces primes et de les reverser à chaque copropriétaire concerné sous forme de minoration de sa quote-part de travaux.

Les éventuels honoraires du syndic justifiant un surplus de travail, par exemple, la participation du représentant légal au dispositif opérationnel d'OPAH-CD pourront être prises en charge dans le cadre de l'aide à la gestion. Par ailleurs, les honoraires de tiers intervenants (notaires...) pour des missions spécifiques (telles que la modification du règlement de copropriété) pourront faire l'objet d'une aide financière de l'Anah dans le cadre des expertises complémentaires.

Enfin, l'Anah finance également la prestation de suivi-animation portée par La Communauté de communes Arve et Montagnes à hauteur de 50 % du montant hors taxes du marché (pour un plafond annuel de dépenses subventionnables de 150 000 € HT).

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **721 000 €** et **63 572 €** au titre de l'animation.

Le programme de travaux devra au préalable faire l'objet d'une résolution à adopter en assemblée générale des copropriétés.

Le montant prévisionnel tient compte du phasage opérationnel défini.

Il se décompose comme suit :

| AE prévisionnels | 2026 Montant en € | 2027 Montant en € | 2028 Montant en € | 2029 Montant en € | 2030 Montant en € | 2031 Montant en € | TOTAL Montant en € |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Aides aux travaux | | | | 288 400 € | 288 400 € | 144 200 € | 721 000 € |
| dont aide socle au syndicat des copropriétaires (50% - OPAH CD) | | | | 176 500 € | 176 500 € | 88 250 € | 441 250 € |
| Dont aides individuelles | | | | 6 000 € | 6 000 € | 3 000 € | 15 000 € |
| Prime copropriétés en difficulté 20 points du taux de l'aide socle | | | | 70 600 € | 70 600 € | 35 300 € | 176 500 € |
| Prime sortie passoire thermique +10 points du taux de l'aide socle | | | | 35 300 | 35 300 € | 17 650 € | 88 250 € |
| Aides à l'ingénierie | 5 358 € | 12 914 € | 13 314 € | 13 314 € | 13 314 € | 5 358 € | 63 572 € |
| Dont suivi-animation | 2 858 € | 5 714 € | 5 714 € | 5 714 € | 5 714 € | 2 858 € | 28 572 € |
| Dont aides au redressement | 2 500 € | 5 000 € | 5 000 € | 5 000 € | 5 000 € | 2 500 € | 25 000 € |
| Autres expertises | | 2 200 € | 2 600 € | 2 600 € | 2 600 € | | 10 000 € |

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage (2CCAM)

5.2.1. Règles d'application

Afin de garantir le financement des travaux par les propriétaires et de soutenir les copropriétés dégradées, la Communauté de Communes Arve et Montagne a fixé un reste à charge maximum par catégorie de propriétaires :

- 4 000 € par logement pour un propriétaire occupant très modeste.
- 8 000 € par logement pour un propriétaire occupant modeste.
- 11 000 € par logement pour un propriétaire occupant intermédiaire.
- 17 000 € par logement pour un propriétaire occupant hors plafond et propriétaire bailleur.

Pour y répondre, elle a décidé de mettre en place des aides individuelles pour les propriétaires occupants sous condition de ressources à hauteur de :

- 13% par logement pour un propriétaire occupant très modeste
- 10% par logement pour un propriétaire occupant modeste.
- 9% par logement pour un propriétaire occupant sous plafond intermédiaire.

Ces aides seront versées à raison de 70% une fois les travaux votés et 30% au moment du solde de l'opération (travaux réceptionnés).

A noter que les aides de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes sont accordées sous condition que le syndic ne soit pas en redressement judiciaire ni en plan de continuation. D'autre part, tout propriétaire occupant sous condition de ressources qui sera amené à bénéficier d'une aide individuelle de la 2CCAM (mêmes conditions que celles prévues par l'ANAH) doit s'engager à occuper le logement pendant 3 ans. Le contrôle se fera via les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA). Ce contrôle nécessite la mise en œuvre d'une procédure spécifique entre le service urbanisme de la ville de Scionzier et le service habitat 2CCAM (transmission des DIA par la ville à la 2CCAM).

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des aides de la Communauté de communes Cluses Arve et Montagnes pour l'opération sont de **59 569 € pour les travaux et 40 000 € pour l'ingénierie**.

Pour les aides aux travaux, elles sont réparties conformément au phasage défini :

| | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | Total TTC |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| AE prévisionnels | Montant en € | Montant en € | Montant en € | Montant en € | Montant en € | Montant en € | Montant en € |
| Aides individuelles travaux | | | | 23 828 € | 23 828 € | 11 913 € | 59 569 € |
| Aides à l'ingénierie (suivi animation) | 4 000 € | 8 000 € | 8 000 € | 8 000 € | 8 000 € | 4 000 € | 40 000 € |

Pour rappel, les aides de la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes sont conditionnées à l'absence de dette des copropriétaires et à un taux d'impayés de la copropriété inférieur à 25%.



5.3. Financements du Département de la Haute-Savoie

5.3.1 Règles d'application

Aide pour le volet lutte contre la précarité énergétique :

Dans le cadre de ses dispositifs d'aides destinés à réduire la précarité énergétique et à améliorer la qualité de l'air, le Département de la Haute-Savoie apporte des subventions individuelles à la rénovation énergétique pour les propriétaires du parc privé, en complément :

- Des aides de l'Anah pour les propriétaires occupants à revenus modestes et très modestes ;
- Des aides de la 2CCAM pour les propriétaires occupants à revenus intermédiaires.

Les modalités de gestion des subventions sont précisées par le **règlement départemental d'aide à la rénovation des logements du parc privé** et sont susceptibles de modifications ; les subventions sont attribuées sous réserve de la reconduction des dispositifs d'aides et de l'inscription des crédits nécessaires au budget départemental.

Le règlement en vigueur au jour de la signature de la présente convention est celui adopté par l'Assemblée départementale du 13 avril 2026. A titre d'information, les montants d'aides pour les propriétaires occupants s'élevaient à :

- Très modestes : 15% du coût HT des travaux, plafonné à 3 000 €.
- Modestes : 10% coût HT des travaux, plafonné à 2 000 €.
- Intermédiaires : montant identique à celui de la 2CCAM, plafonné à 1 000 €.

Autres aides

Le Département pourra mobiliser ses autres dispositifs (Fonds de Solidarité Logement, maintien à domicile...) selon les besoins identifiés, en application des modalités en vigueur et sous réserve de l'inscription à son budget des crédits nécessaires.

5.3.2. Montants prévisionnels du Département de Haute-Savoie

Au regard des objectifs de logements rénovés et des modalités en vigueur à la date de la signature de la présente convention, le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par le Département de la Haute-Savoie s'élève à 20 000 € :

- 12 000 € pour les propriétaires occupants très modestes.
- 4 000 € pour les propriétaires occupants modestes.
- 4 000 € pour les propriétaires occupants intermédiaires.



Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Communauté de communes Cluses Arve et Montagnes assurera le pilotage de l'opération, en veillant au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution du suivi-animation.

6.1.2. Instances de pilotage

Le comité de pilotage stratégique réunit l'ensemble des partenaires concernés et assure le suivi de la mise en œuvre de la présente convention. Il réunit à minima une fois par an les représentants de :

- La Communauté de communes Cluses Arve et Montagnes,
- La Ville de Scionzier,
- Le Conseil Départemental,
- L'Anah,
- Le prestataire en charge du portage ciblé en cas de mise en œuvre de cet objectif du volet social.

Le comité technique assure le suivi de la conduite opérationnelle. Il réunit, selon les besoins et au rythme indicatif de trois à quatre fois par an :

- La Communauté de communes Cluses Arve et Montagnes.
- La Ville de Scionzier.
- Le Conseil Départemental.
- L'Anah.
- Le syndic,
- Le prestataire en charge du portage ciblé en cas de mise en œuvre de cet objectif du volet social,
- Tout acteur susceptible d'intervenir sur une thématique.

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

Le maître d'ouvrage informera la délégation de l'Anah de l'équipe opérationnelle qui sera désignée. Le suivi animation est internalisé par la 2CCAM.

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Le suivi-animation est organisé en deux phases pouvant se dérouler en parallèle :

- **Une première phase** pour accompagner les copropriétés dans la remise en bonne gestion jusqu'au vote de la mission du maître d'œuvre. Dans ce cadre, il sera également fait une actualisation des situations des propriétaires afin de mettre à jour les éléments chiffrés de la convention d'OPAH CD et actions à mener, une information et communication sur le projet... Cette tranche est active tout au long de l'OPAH CD.

- **Deux phases opérationnelles :**

- o Phase opérationnelle 1 : accompagnement du vote de la mission du maître d'œuvre jusqu'au vote des travaux en assemblée générale.
- o Phase opérationnelle 2 : accompagnement pour le suivi des travaux, montage administratif des dossiers de subventions... jusqu'à la réception du chantier et au versement des subventions.

Cette tranche sera activée au fur et à mesure et uniquement à l'issue d'un vote positif de la mission de maîtrise d'œuvre, puis du vote des travaux en assemblée générale. Une décision favorable du comité de pilotage qui validera notamment le programme de travaux et le tour de table financier est également requise.

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Des coordinations mensuelles opérationnelles seront organisées par l'équipe de suivi-animation, avec la présence du service habitat de la 2CCAM.

Si besoin, ces coordinations pourront être élargies avec les acteurs concernés :

- Syndic de copropriété.
- Conseil syndical.
- Les services compétents des collectivités (habitat, déchets, stationnement, social ...).
- Les services instructeurs des demandes d'aide.
- Les acteurs techniques (maître d'œuvre...).
- Les acteurs du secteur social.

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

6.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan au moins annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera complet et ouvrira sur des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.

Ce bilan devra faire état des objectifs assignés pour l'année N pour chaque volet du plan d'action : état d'avancement, difficultés rencontrées, actions correctives à mettre en place, propositions pour l'année N+1.

Les différents aspects du redressement et de la gestion de la copropriété seront mis en valeur.

A l'occasion du bilan de l'avant-dernière année du dispositif, il est conseillé de lister l'ensemble des points à débattre et des actions à engager durant la dernière année afin de préparer le bilan final de



l'opération. Ceci afin de préparer l'évaluation du programme en cours en vue d'un éventuel renouvellement du dispositif, sans attendre la clôture du dispositif actuel. Il est rappelé à ce titre que les missions d'évaluation du dispositif existant et d'étude pré-opérationnelle sont obligatoires pour la mise en place d'un nouveau dispositif et doivent être engagées distinctement du suivi-animation en cours.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission. Les différents aspects du redressement et de la gestion des copropriétés seront mis en valeur.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs, exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre et présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives, sociales) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat, coordination du projet et des acteurs, problèmes techniques, déroulement des chantiers, relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises, maîtrise des coûts et dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Si l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues,
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI – Communication.

Article 7 - Communication

7.1. Règles relatives à l'Agence nationale de l'habitat

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'État. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'Opah / PIG.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro (0 806 703 803) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

Doivent aussi apparaître les logos de la Ville de Scionzier, de la ZCCAM, du Département sur tous les supports de présentation de l'OPAH.

Le chargé de mission habitat de la 2CCAM assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logotype et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre de l'OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et au chargé de mission habitat de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer d'un accès au web-catalogue permettant la commande des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter le chargé de mission habitat en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et le chargé de mission habitat assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de DDT de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

7.2. Règles relatives au Département de la Haute-Savoie

Les règles de communication propres au Département de la Haute-Savoie devront également être respectées, selon les modalités en vigueur établies dans le guide disponible sur le site internet du Département : <https://hautesavoie.fr/le-departement/nos-ressources/guide-des-contreparties/>

Il s'agira notamment d'assurer :



- L'affichage du logo départemental sur l'ensemble des documents de communication et des supports d'information des chantiers, dans le respect de la [charte graphique](#) mise à disposition et en lien avec la direction de la communication institutionnelle du Département (communication@hautesavoie.fr).
- La relecture et la validation des documents de communication.
- L'association du Département aux événements liés au programme (cérémonies de signature, d'inauguration, visites, etc.).

7.3. Règles relatives à la Communauté de Communes Cluses Arve et Montagnes

Afin de garantir une cohérence dans la visibilité et une valorisation du soutien de la Communauté de Communes Cluses Arve & montagnes (2CCAM) tout au long du projet, certaines règles de communication sont à respecter :

1. Visibilité

Le logo de la 2CCAM doit apparaître sur tous les documents de communication en lien avec le programme ou projet soutenu, dans le respect des règles de la charte graphique (notamment en termes de dimensions, couleurs et positionnement) disponible sur le site www.2ccam.fr.

La mention "Avec le soutien de" doit accompagner de la collectivité en tant que partenaire financier et figurer de manière visible sur tous les supports de communication (affiches, brochures, sites web, etc.).

2. Relecture et Validation des documents de communication

Tous les documents de communication relatifs au programme ou projet soutenu doivent être soumis à la collectivité pour relecture et validation avant leur diffusion.

Cette étape permet de garantir la conformité avec la charte graphique et les valeurs de la collectivité, ainsi que de vérifier l'exactitude des informations.

3. Association aux Événements

La 2CCAM sera associée à tous les événements liés au programme ou projet, tels que les inaugurations, cérémonies de signatures ou autres événements de valorisation, et pourra être invitée à intervenir lors de ces événements, selon les circonstances et les modalités convenues.

Le logo de la collectivité devra être visible sur tous les supports de communication des événements, incluant invitations, affiches, programmes et autres supports visuels, et également visible sur le site des événements du projet (roll up, oriflamme,...).

4. Citations dans la Presse et sur les Réseaux Sociaux

Dans le cadre d'une communication presse et réseaux sociaux autour du programme ou projet, la 2CCAM devra être citée en tant que partenaire financier.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.

Article 8 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes d'aides de l'Anah déposées auprès des services instructeurs à compter de sa signature.

Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

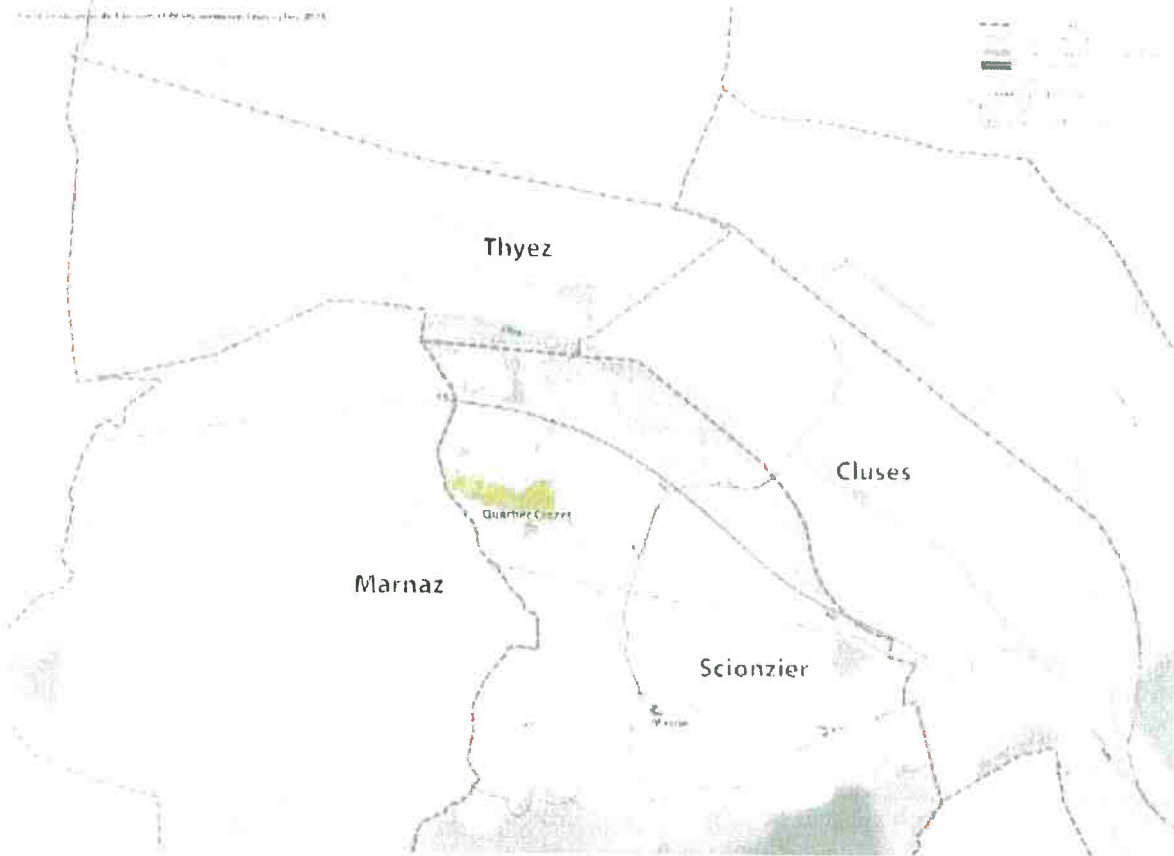
Article 10 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Annexe 1. Périmètre de l'opération

Quartier du Crozet



Les copropriétés du quartier Crozet étudiées



Annexe 2. Fiche synthétique de la copropriété - données 2022

6 / Conclusion : Perce Neige

Absence de difficulté Difficulté moyenne Difficulté importante Donnée absente

| | | | | |
|--|-------------------------|---|--|--|
| Positionnement immobilier | | Taux de mutation élevée (25%) | Prix bas (997 €/m ²) | |
| Juridique et foncier | | Scission à prévoir : parcelle commune mais gestion séparée | Clé répartition chauffage à créer | Projet aménagement espaces public NPNRU non cohérent avec le foncier |
| Mobilisation | Taux réponse enquête | 27% | | |
| | participation AG | 44% | | |
| Structure économique et sociale | Part PO / P | PO 50% / PB 50% | | |
| | Niveau de ressources | 100% répondant sous plafond ressources ANAH | | |
| | Âge des copropriétaires | 50% de 60-65 ans | | |
| | Prêt en cours | 43% ont au moins un prêt | 60% dès 30-45 ans | 50% sous plafond de ressources ANAH et PSLA |
| Instance de gestion | | Syndic remplacé mais peu productif sur les impayés | Conseillers syndicaux par défaut présent mais peu moteur et peu formé | |
| Budget et charges | | Charges : répartition par poste conforme aux copro de même type | Volume de charges > aux copropriétés comparables de Scionzier <u>mais</u> stable | |
| Impayés copropriétaires | | > seuil alerte (31%) | Gros débiteurs | |
| Bâti et équipements | | Ambiante : toiture et conduits | E (304 kWh/m ² /an) | |



Annexe 3. Programme de travaux validé

Scénario : préservation du bâtiment + rénovation performante du bâtiment

La préservation du bâtiment

Programme de travaux par bâtiment

| N° | Priorité | PRECONISATIONS | Perce Neige |
|----|----------|---|-------------|
| A | 1 | Encombrants - évacuation Évacuation des encombrants présents dans les sous sols | 1 000 € |
| B | 2 | Sol sous-sols - drainage et réfection Mise en place de drains et de pompes de relevage pour limiter les infiltrations au niveau des sous-sols et réfection des sols | / |
| C | 3 | Façades - ravalement Ravalement simple des façades | 130 000 € |
| D | 4 | Façades - remplacement des garde-corps Remplacement des garde-corps au niveau des balcons et porte-fenêtres en façades | 58 000 € |
| E | 5 | Toiture - désamiantage et réfection Dépose de la couverture existante en désamiantage et mise en place d'une nouvelle couverture en bac acier | 150 000 € |
| F | 6 | Combles - sécurisation de l'accès Mise en place d'une échelle avec barres d'accroches dans chaque montée | 1 400 € |
| G | 7 | Électricité - Eclairage Remplacement des luminaires des parties communes par des luminaires LED à détection de présence | 6 000 € |

La préservation du bâtiment

Programme de travaux par bâtiment

Suite aux échanges de l'automne 2023, les postes de travaux rayés ont été supprimés pour faire des économies

| | | | |
|-----------------------------------|---|---|------------------|
| H | 1 | Électricité - Coffrets électriques Remplacement des coffrets électriques des parties communes vétustes | 1 800 € |
| I | 2 | Réseaux eau potable et ECS - remplacement Remplacement des réseaux d'eau potable et d'ECS en sous-sols et dans les gaines techniques par du travaux de type multicouche | 19 000 € |
| J | 3 | Réseaux eaux usées - remplacement Remplacement des colonnes des eaux usées en gaines techniques | 32 000 € |
| K | 1 | Sécurité incendie - obligations Remplacement des portes d'accès aux parcs portes coupe-feu - mise en place de plans d'évacuation - mise en place d'un BAES dans la sous-station | 11 000 € |
| L | 2 | Sécurité incendie - préconisations Mise en place d'un système de désenfumage dans chaque montée d'escalier et de BAES dans les circulations - recoupement à chaque niveau des gaines techniques | 19 000 € |
| Total par bâtiment (€ TTC) | | | 378 200 € |

Rénovation performante du bâtiment

| N° | Mesures préconisées | Perce neige | Gains énergétiques | Temps de retour actualisé (ans) = 55/ann. |
|-----------------------------------|--|----------------------|--------------------|---|
| 1 | Surcrot de l'isolation des murs par l'extérieur lors d'un ravalement simple des façades (Risolant > 4,5 m ² .K/W) | 130 000 € TTC | 38 % | 13,2 ans |
| 2 | Remplacement des fenêtres vétustes des logements (Uw < 1,50 W/m ² .K) | 150 000 € TTC | 6 % | 47,0 ans |
| 3 | Remplacement des portes vitrées et des menuiseries des montées vétustes (Uw < 1,50 W/m ² .K) | 9 000 € TTC | 2,3 % | 39,6 ans |
| 4 | Isolation du plancher des combles (Risolant > 7,5 m ² .K/W) | 7 100 € TTC | 1,5 % | 20,9 ans |
| 5 | Isolation des planchers bas sur caves (Risolant > 4 m ² .K/W) | 22 800 € TTC | 4 % | 23,4 ans |
| 6 | Remplacement du circulateur de chauffage par un circulateur à vitesse variable et basse consommation | 4 000 € TTC | 3,1 % | 2,7 ans |
| 7 | Mise en place de collecteurs avec vannes d'équilibrage et régulation pour chaque logement | 16 000 € TTC | 5,5 % | 14,2 ans |
| 8 | Mise en place d'une ventilation hygro-réglable de type B dans l'ensemble des logements | 18 400 € TTC | 9,4 % | 10,8 ans |
| Total par bâtiment (€ TTC) | | 357 300 € TTC | 64% | 37,0 ans |

Coût copropriété

| | Coût travaux rénovation énergétique (€ TTC) | Coût travaux de préservation (€ TTC) | Coûts annexes (études, assurances, ...) (€ TTC) | Coût Total (€ TTC) | Economies d'énergies-bâtiments (€ TTC) | Economies d'énergies-logement (€ TTC) |
|--------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------|--|---------------------------------------|
| Perce Neige | 357 300 | 378 200 | 147 000 | 882 500 | 11 200 € TTC/an | 58 € TTC/lgt. mois |

Annexe 4. Plan de financement prévisionnel du programme de réhabilitation ⇒ Selon les règles des différents financeurs pour l'année 2024

OPAH CD : règles de financement 2024

Simulation : Scénario de travaux 2 "Performant" avec financements majorés (ANAH, département et EPCI)

Les aides au syndicat des copropriétaires :

- ANAH : **50% du HT**
- ANAH MPR Copropriété : **20% du HT** (bonus impayés de droit en OPAH CD)
- ANAH Bonus passoire énergétique : **10% du HT** (Étiquette F atteignant après travaux au moins E)

Les aides individuelles :

- ANAH MPR
 - **3 000 €** pour les propriétaires occupants très modestes
 - **1 500 €** pour les propriétaires occupants modestes
- Département 74 :
 - **15%** pour les propriétaires occupants très modestes (plafond à **3 000 €**)
 - **10%** pour les propriétaires occupants modestes (plafond à **2 000 €**)
 - Pour les propriétaires Intermédiaire (en complément de la collectivité montant identique à celui de l'EPCI, dans la limite d'un plafond de 1000 € / logement)
- Collectivité 2CCAM :
 - Pour les propriétaires occupants très modestes : **13%** (sauf Bois Fleurie 8%)
 - Pour les propriétaires occupants modestes : **10%** (sauf Bois Fleurie 7%)
 - Pour les propriétaires Intermédiaire (niveau violet ANAH) : **9%**



**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S402
SEANCE DU 27 MAI 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-sept mai à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme K. CARTIER, M. J. DUSSAIX, Mme S. BEGUIN, M. Q. MONNET, adjoints au Maire.

M. D. MACHEDA, Mme J. DUMONT, M. P. JOLY, Mme C. GAL, Mme N. GROGNUX-GAUTHIER, M. C. FOTIA, M. L. MALGRAND, M. M. KEKILLI, M. J-Y PATUREL, Mme E. PINTO DOS SANTOS, Mme M. LE FEVRE, Mme J. DAMM, Mme L. CARPANO CAUX, Mme C. ARNOLD, M.T. KHLYNOFF, Mme L. BELAOUAD, M. G. BOUVERAT, Mme S. ZGANI, M. J-F DEBIOL, conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

M. J.-M. DELISLE qui donne pouvoir à M.G RICHARD
Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. F. TANLI qui donne pouvoir à M. J. DUSSAIX
M. B. SANSON qui donne pouvoir à Mme S.ZGANI

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29
Nombre de votants : 29

Nombre de présents : 25
Date de convocation : 20.05.2026

**OBJET : APPROBATION DE LA CONVENTION POUR L'ENTRETIEN DES
VOIRIES EN ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES (ZAE) SITUEES SUR LA
COMMUNE DE SCIONZIER**

VU la loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République du 7 août 2015 dite loi NOTRe ;

VU le Code Général des collectivités territoriales,

VU la décision de la CLECT du 25 janvier 2023 organisant les conditions financières du transfert de la compétence gestion et entretien des voiries en Zones d'activités économiques ;



VU les délibérations DEL2021-73 du 16 septembre 2021, DEL2022-06 du 27 janvier 2022, DEL2023-107 du 27 juillet 2023, DEL2024-05 du 8 février 2024 et DEL2024_79 du 19 septembre 2024 portant sur la détermination des périmètres des zones d'activités économiques (ZAE) du territoire de la 2CCAM ;

VU la délibération du Conseil municipal de Scionzier DELV2020-S909 du 13 décembre 2023 et la délibération du Conseil communautaire DEL2024_57 du 30 mai 2024 approuvant le procès-verbal de mise à disposition des biens mobiliers et immobiliers des ZAE dans le cadre du transfert de la compétence création, aménagement, entretien et gestion des ZAE ;

VU la délibération du Conseil municipal de Scionzier DELV2024-S405 du 15 juillet 2024 approuvant les termes de la convention d'entretien des zones d'activités pour la période 2024-2026 ;

VU le rapport de la Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées (CLECT) du 25 janvier 2023 qui procède à l'évaluation des charges transférées ;

VU le procès-verbal du 13 juin 2024 de mise à disposition des équipements du domaine public des ZAE de la commune de Scionzier ;

La loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République du 7 août 2015 dite loi NOTRe consacre l'intercommunalité dans son rôle d'autorité organisatrice du développement économique local.

Elle supprime la notion d'intérêt communautaire qui encadrait la compétence en matière de ZAE et entraîne le transfert obligatoire des ZAE communales vers la Communauté de communes Cluses Arve et montagnes (2CCAM). La 2CCAM a identifié, par délibérations DEL2021-73 du 16 septembre 2021, DEL2022-06 du 27 janvier 2022, DEL2023-107 du 27 juillet 2023, DEL2024-05 du 8 février 2024 et DEL2024_79 du 19 septembre 2024, les périmètres des ZAE faisant l'objet d'un transfert. La 2CCAM, avec la collaboration des communes a récapitulé les besoins d'entretien pour les voiries de ces ZAE.

Dans la mesure où, dans les communes précédemment compétentes, aucun n'agent n'est dédié de manière exclusive à l'entretien des ZAE, les communes ont vocation à conserver les moyens humains et matériels permettant l'entretien de ces zones. Aussi, il est proposé de mettre à disposition de la 2CCAM ces moyens pour continuer à assumer ces missions, dans le cadre d'une convention d'entretien.

En application des dispositions de l'article L5211-4-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, la 2CCAM confie à la commune, selon les modalités prévues par la présente convention, certaines opérations d'exploitation et d'entretien des espaces publics en ZAE.

L'objet de cette convention est :

De définir le cahier des charges des interventions des services communaux sur les espaces relevant de la compétence de la 2CCAM en ZAR,

D'organiser la coordination entre les communes et la 2CCAM sur les ZAE en précisant les rôles et limites de responsabilités réciproques.

Cette convention est mise en œuvre pour une durée de 3 ans à compter du 1er janvier 2026, période à l'issue de laquelle un bilan sera tiré par les services de la 2CCAM en lien avec les communes pour mise en place d'éventuels ajustements. Elle sera revue à chaque modification de la CLECT ou à une internalisation des missions d'entretiens par la communauté de communes.

Les Communes émettront chaque année une facture, couvrant la période du 01/01 au 31/12 et un titre qui seront adressés à la 2CCAM. Pour permettre de respecter le principe d'annualité budgétaire, le titre sera émis une fois par an, au plus tard le 15 novembre.

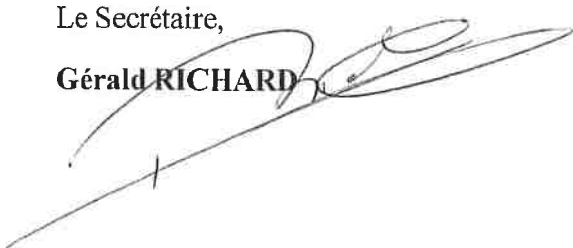
Le montant des dépenses d'entretien a été fixé conjointement suite à l'étude menée par les services Développement économique de la 2CCAM et les directeurs des services techniques des communes, et a été validé par la CLECT du 25 janvier 2023. Ce montant est forfaitaire et propre à chaque commune. Néanmoins, en cas d'événements exceptionnels demandant des coûts d'entretien bien supérieurs au calcul forfaitaire, une rencontre sera organisée pour trouver une solution équitable à cette situation exceptionnelle.

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

- **APPROUVE** le projet de convention d'entretien des voiries des zones d'activités dites Placetaz-Marinière-Chamberon (dans sa version étendue) / Grange / Marvex / Bords d'Arve / Val d'Arve Sud à Scionzier ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer ladite convention ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document, toute pièce administrative ou comptable s'y rapportant, et plus généralement à faire le nécessaire pour bonne conclusion du dossier.

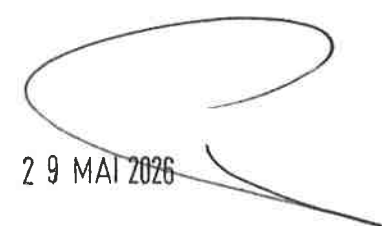
Le Secrétaire,

Gérald RICHARD



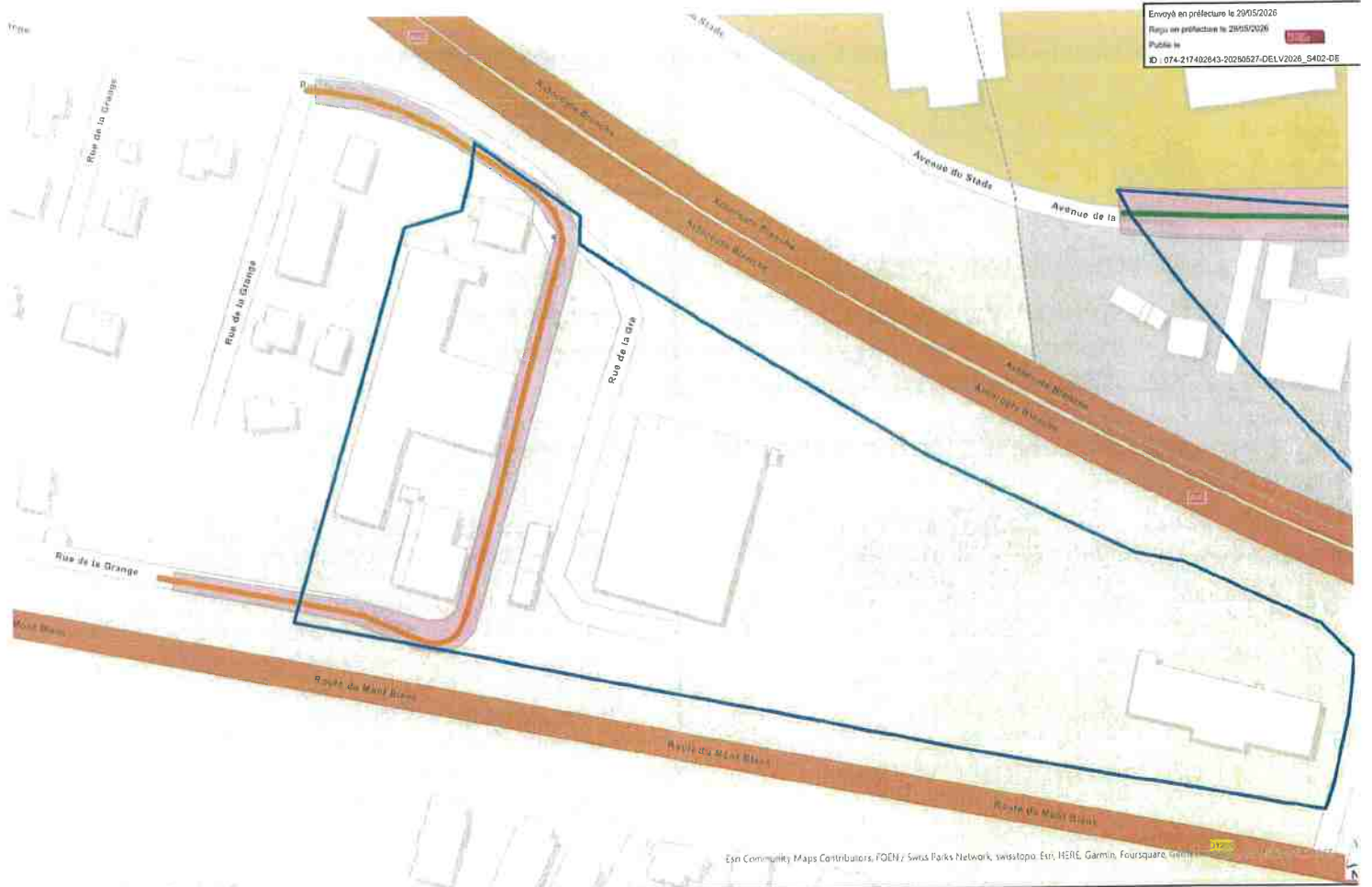
Le Maire,

Sandro PEPIN



Acte certifié exécutoire par télétransmission le : 29 MAI 2026

Publié sur le site internet de la commune le : 01 JUIN 2026



Envoyé en préfecture le 29/05/2026
 Reçu en préfecture le 28/05/2026
 Publié le
 ID : 074-217402843-20260527-DELV2026_S402-DE



Cluses Arve
& montagnes

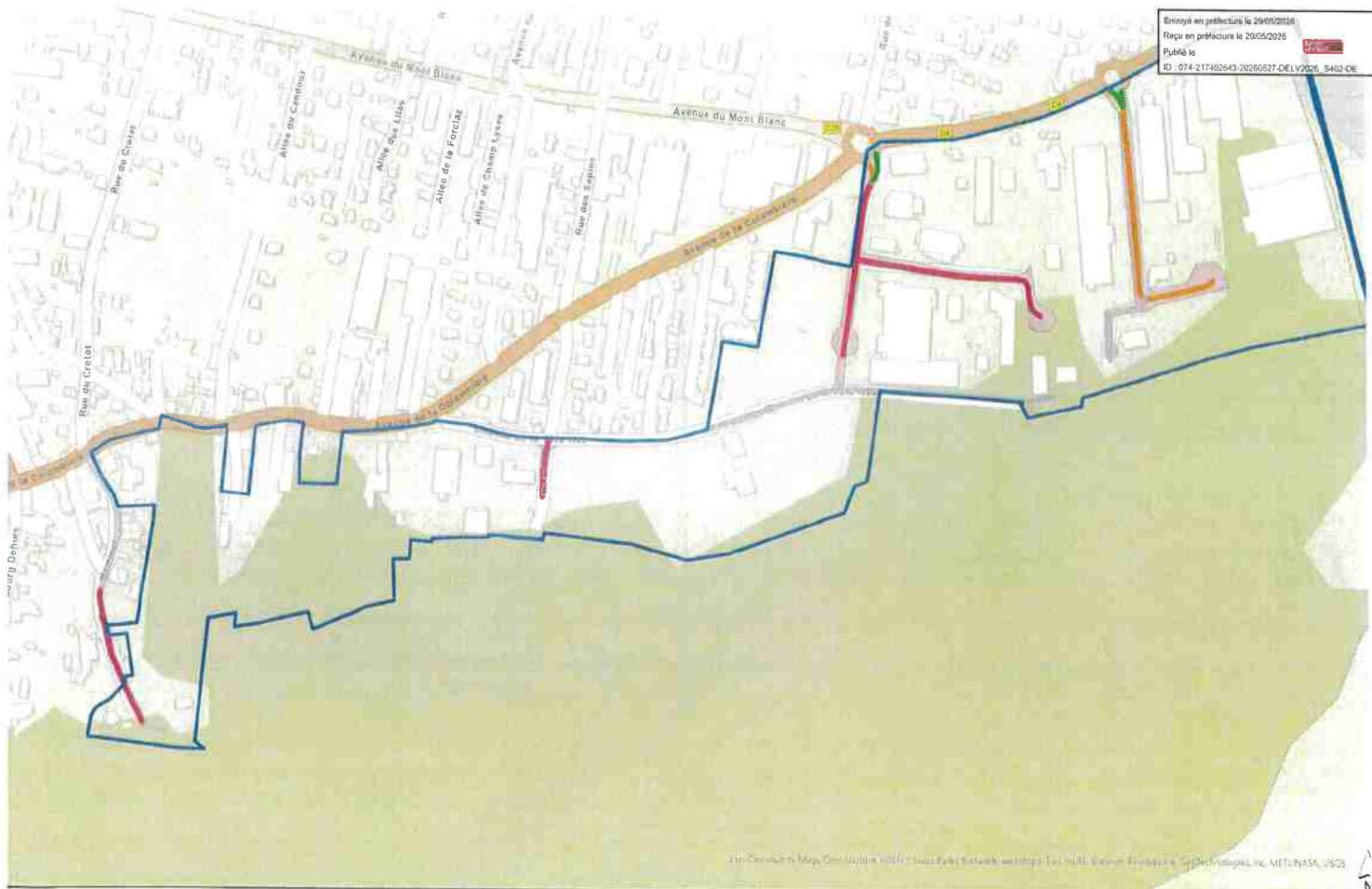
Commune de Scionzier
 Zone de la Grange

| Limite de zone d'activités | Etat des tronçon de voie |
|----------------------------|--------------------------|
| | Non défini |
| | Bon |
| | Moyen |
| | Mauvais |
| | Très mauvais |

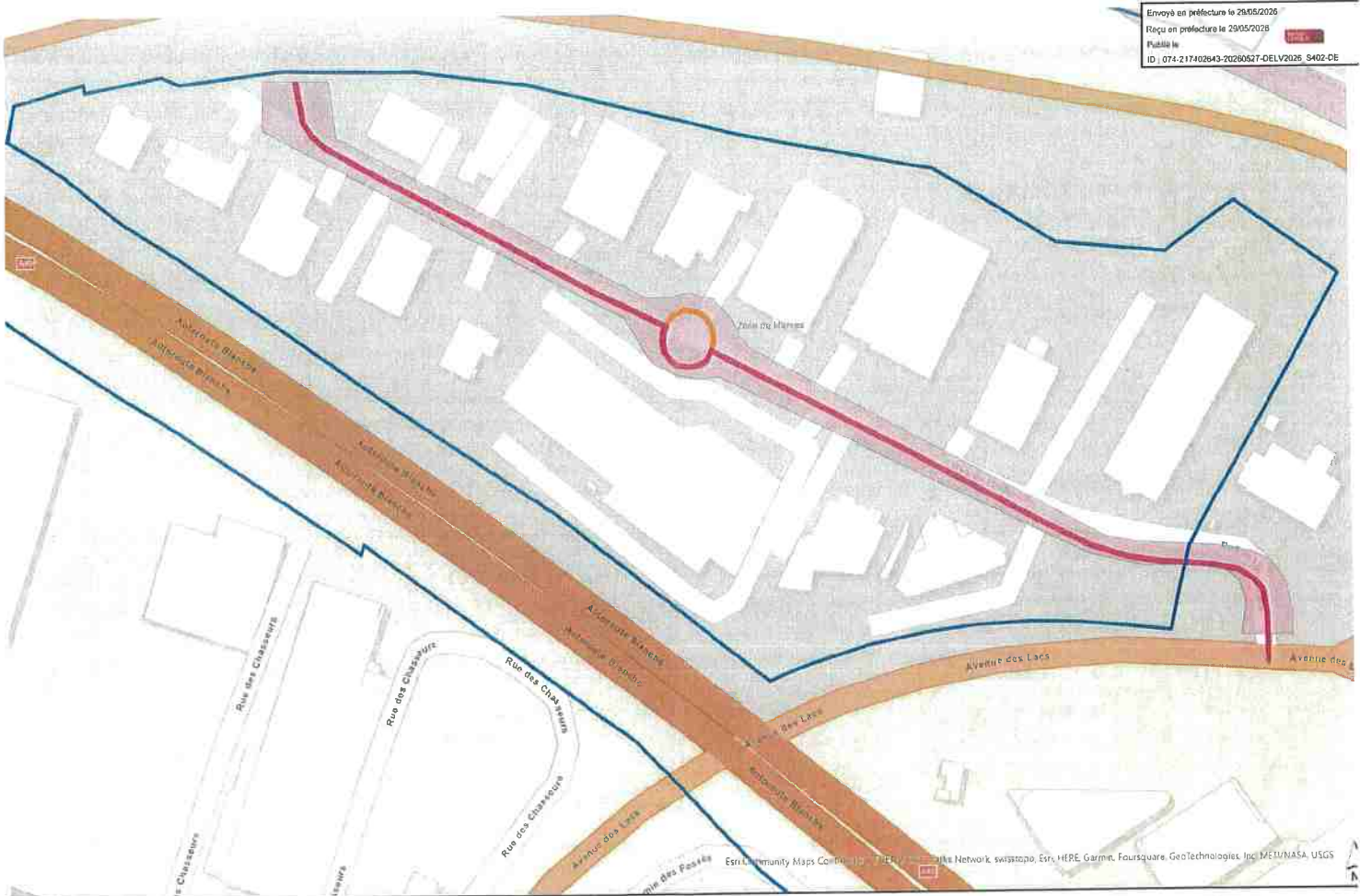
Source de la donnée : Etude Voirie Immergis - Mai 2017

13/11/2023

Echelle : 1 / 1 000



Envoyé en préfecture le 28/05/2025
 Reçu en préfecture le 29/05/2025
 Publié le
 ID : 074-217402643-20250527-DELV2025_S402-DE



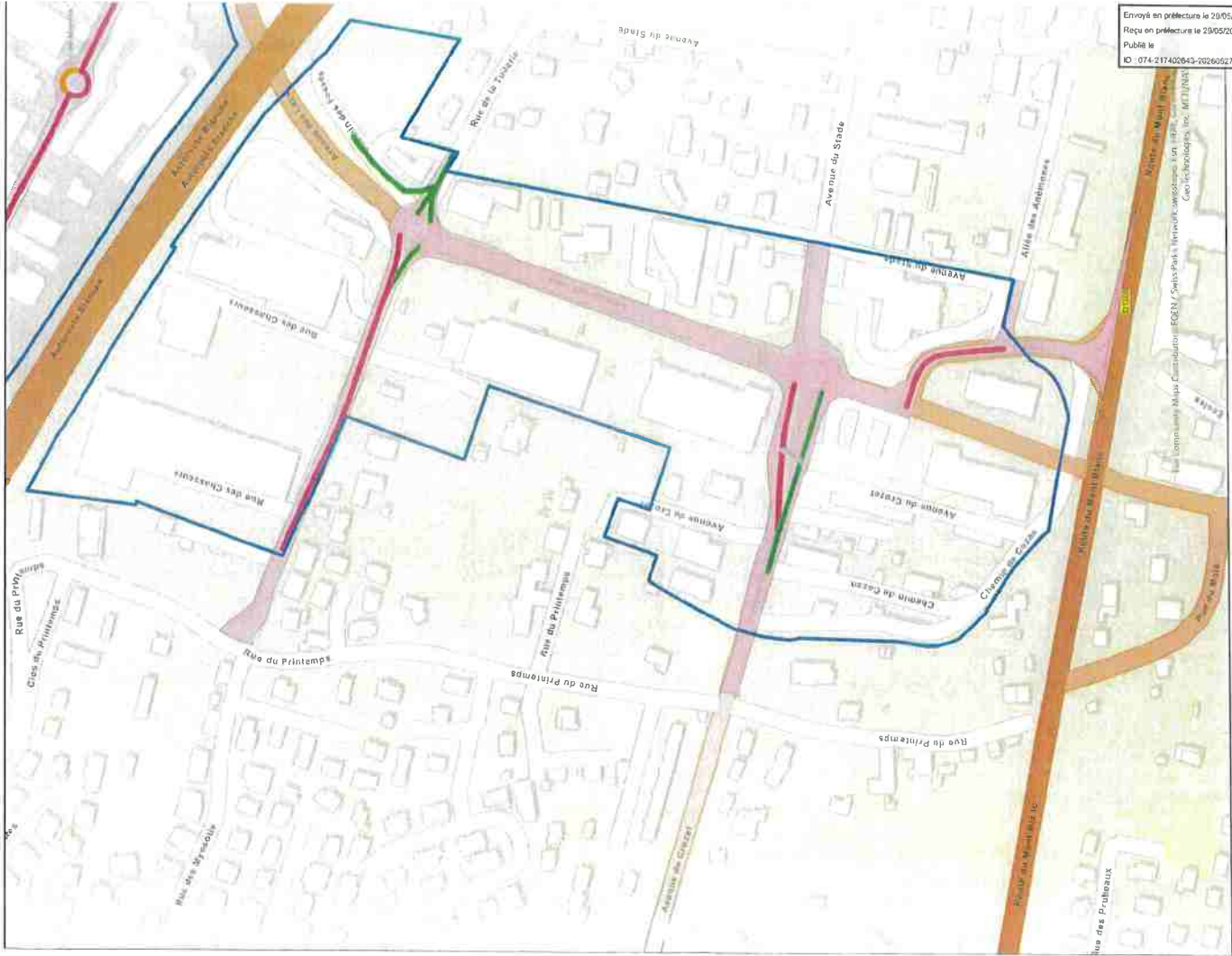
Source de la donnée : Etude Voirie Immergis - Mai 2017

Commune de Scionzier
 ZI de Marvex

13/11/2023

Echelle : 1 / 1 000

| | |
|----------------------------|---------------------------|
| Limite de zone d'activités | Etat des tronçons de voie |
| Zone de la voirie | Non défini |
| Zone de la voirie | Bon |
| Zone de la voirie | Moyen |
| Zone de la voirie | Mauvais |
| Zone de la voirie | Très mauvais |



Envoyé en préfecture le 29/05/2025
 Reçu en préfecture le 29/05/2020
 Publié le
 ID : 074217402643-20260527-DELV2026_5402-DE

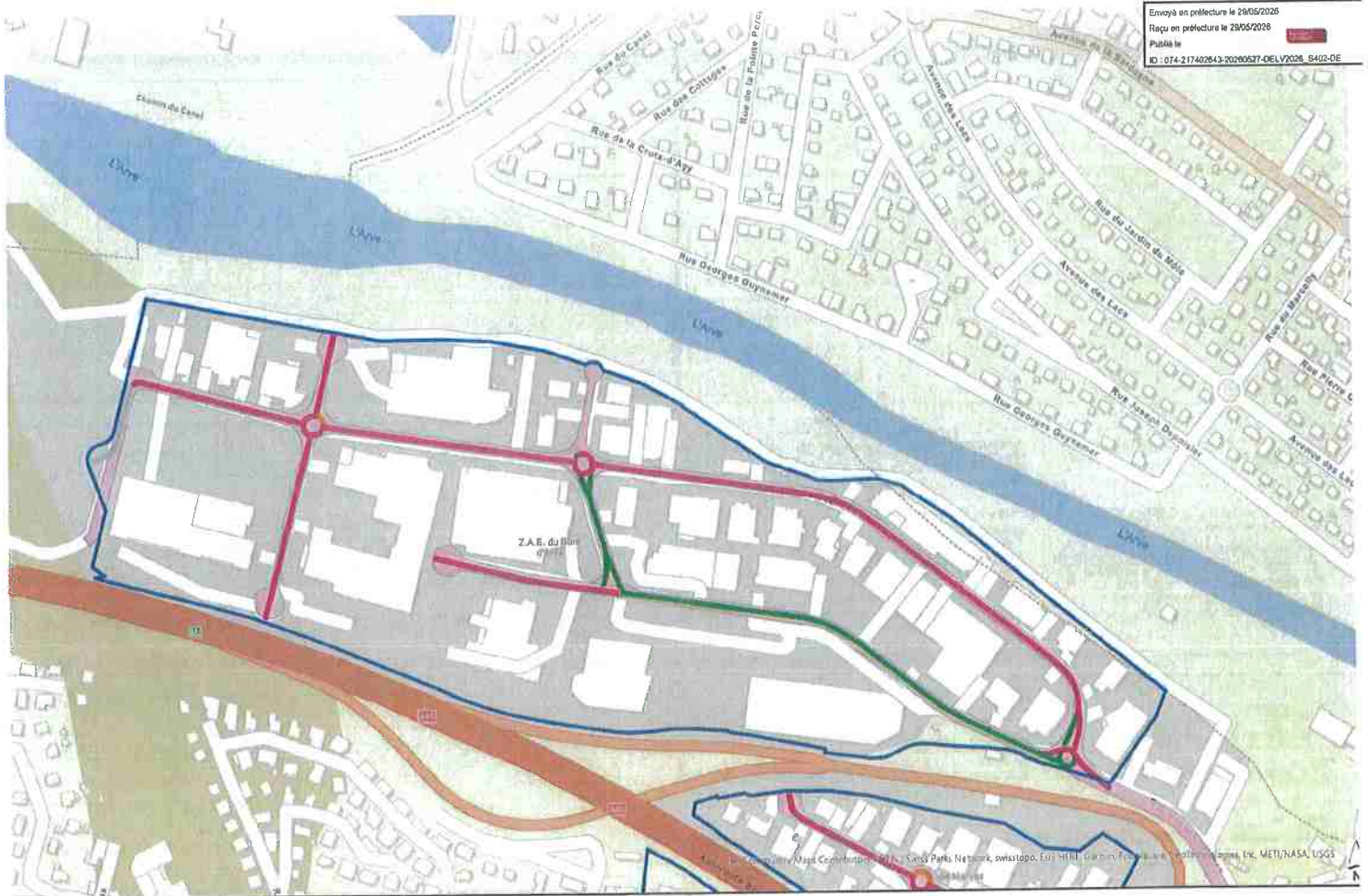
Etat des tronçons de voirie
 Limite de zone d'activités
 Zone de zone d'activités
 Zone de la voirie
 Zone de la voirie

Commune de Scionzier
 ZAE Val d'Arve Sud

Cluses Ave & Montagnies

Source de la donnée : Etude Voirie Immergis - Mai 2017
 13/11/2023
 Echelle : 1 / 2 000

Envoyé en préfecture le 29/05/2026
 Reçu en préfecture le 29/05/2026
 Publié le []
 ID : 074-217402843-20260527-DELV2026_S402-DE



Commune de Scionzier
 ZAE des Bords d'Arve

| Limite de zone d'activités | | Etat des tronçons de voie | |
|----------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------|
| | Limite de zone d'activités | | Non défini |
| | Zonage de la voirie | | Bon |
| | Zonage de la voirie | | Moyen |
| | | | Mauvais |
| | | | Très mauvais |

Source de la donnée : Etude Voirie Immersis - Mai 2017

13/11/2023

Echelle : 1 / 3 000

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S403
SEANCE DU 27 MAI 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-sept mai à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme K. CARTIER, M. J. DUSSAIX, Mme S. BEGUIN, M. Q. MONNET, adjoints au Maire.

M. D. MACHEDA, Mme J. DUMONT, M. P. JOLY, Mme C. GAL, Mme N. GROGNUM-GAUTHIER, M. C. FOTIA, M. L. MALGRAND, M. M. KEKILLI, M. J-Y PATUREL, Mme E. PINTO DOS SANTOS, Mme M. LE FEVRE, Mme J. DAMM, Mme L. CARPANO CAUX, Mme C. ARNOLD, M.T. KHLYNOFF, Mme L. BELAOUAD, M. G. BOUVERAT, Mme S. ZGANI, M. J-F DEBIOL, conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

M. J.-M. DELISLE qui donne pouvoir à M.G RICHARD
Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. F. TANLI qui donne pouvoir à M. J. DUSSAIX
M. B. SANSON qui donne pouvoir à Mme S.ZGANI

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29
Nombre de votants : 29

Nombre de présents : 25
Date de convocation : 20.05.2026

OBJET : ECHANGE DE PARCELLES RUE DES DIMES ENTRE LA COMMUNE DE SCIONZIER ET MONSIEUR PHILIPPE DUFOUR

La commune de Scionzier est propriétaire d'un délaissé foncier cadastrée OI 0056 d'une superficie de 69 m².

Monsieur Philippe DUFOUR souhaite valoriser son foncier et est propriétaire de la parcelle cadastrée OI 0158.

La commune a pour ambition de développer l'offre de stationnement liée notamment aux usages affectés à l'église sur la parcelle OI 0159. La configuration de la parcelle OI 0159, compte tenu des jardins de la cure, nécessite d'assurer la largeur foncière le long du mur des jardins pour assurer le croisement futur des véhicules.



C'est pourquoi, la commune de Scionzier et Monsieur Philippe DUFOUR se sont accordés sur un échange de foncier entre la parcelle OI 0056 d'une superficie de 69 m² avec la parcelle numérotée OI 0819 d'une superficie de 90 m². Cela permet à la commune d'être propriétaire d'une bande d'1 mètre de large le long de la parcelle OI 0159.

L'échange se matérialisera sans compensation financière.

La commune prendra à sa charge les frais d'acte.

Le plan foncier est annexé à la présente délibération.

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

- **APPROUVE** l'échange de parcelles entre la commune de Scionzier, propriétaire de la parcelle OI 0056 d'une superficie de 69 m² et Monsieur Philippe DUFOUR, propriétaire de la parcelle OI 0819 d'une superficie de 90 m² ;
- **AUTORISE** le Maire à signer l'ensemble des documents nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

Le Secrétaire,

Gérald RICHARD

Le Maire,

Sandro PEPIN

Acte certifié exécutoire par télétransmission le : 29 MAI 2026

Publié sur le site internet de la commune le : 01 JUIN 2026



**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S404
SEANCE DU 27 MAI 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-sept mai à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme K. CARTIER, M. J. DUSSAIX, Mme S. BEGUIN, M. Q. MONNET, adjoints au Maire.

M. D. MACHEDA, Mme J. DUMONT, M. P. JOLY, Mme C. GAL, Mme N. GROGNUX-GAUTHIER, M. C. FOTIA, M. L. MALGRAND, M. M. KEKILLI, M. J-Y PATUREL, Mme E. PINTO DOS SANTOS, Mme M. LE FEVRE, Mme J. DAMM, Mme L. CARPANO CAUX, Mme C. ARNOLD, M.T. KHLYNOFF, Mme L. BELAOUAD, M. G. BOUVERAT, Mme S. ZGANI, M. J-F DEBIOL, conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

M. J.-M. DELISLE qui donne pouvoir à M.G RICHARD
Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. F. TANLI qui donne pouvoir à M. J. DUSSAIX
M. B. SANSON qui donne pouvoir à Mme S.ZGANI

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29
Nombre de votants : 29

Nombre de présents : 25
Date de convocation : 20.05.2026

OBJET : ACQUISITION D'UN FONCIER AU CROZET PAR LA COMMUNE DE SCIONZIER

La société EASYTURN est propriétaire d'un chemin ouvert au public ayant fait l'objet d'une servitude d'utilité public. Pour répondre à la demande de la société, la commune a fait réaliser une division parcellaire pour récupérer en pleine propriété le cheminement et les berges du Foron.

C'est ainsi que les parcelles OP 0390 (373 m²), OP 0388 (215 m²), OP 386 (141 m²), OP 0380 (360 m²), OP 382 (212 m²) et OP 384 (36 m²) d'une superficie totale de 1337 m² sont cédées par la société EASYTURN à la commune de Scionzier à l'euro symbolique.

Les frais d'acte sont à la charge de la commune.

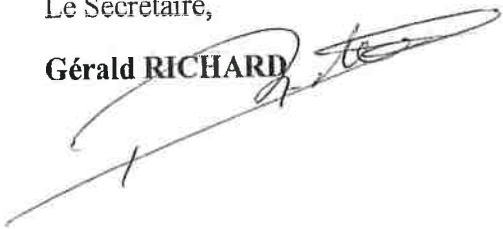
Le plan de division est annexé à la présente délibération.

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

- **APPROUVE** l'acquisition par la commune de Scionzier des parcelles OP 0390, OP 0388, OP 0386, OP 0380, OP 0382 et OP 384 d'une superficie totale de 1337 m² à l'euro symbolique ;
- **AUTORISE** le Maire à signer l'ensemble des documents nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

Le Secrétaire,

Gérald RICHARD



Le Maire,

Sandro PEPIN



Acte certifié exécutoire par télétransmission le : **29 MAI 2026**

Publié sur le site internet de la commune le : **01 JUIN 2026**

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S405
SEANCE DU 27 MAI 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-sept mai à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme K. CARTIER, M. J. DUSSAIX, Mme S. BEGUIN, M. Q. MONNET, adjoints au Maire.

M. D. MACHEDA, Mme J. DUMONT, M. P. JOLY, Mme C. GAL, Mme N. GROGNUX-GAUTHIER, M. C. FOTIA, M. L. MALGRAND, M. M. KEKILLI, M. J-Y PATUREL, Mme E. PINTO DOS SANTOS, Mme M. LE FEVRE, Mme J. DAMM, Mme L. CARPANO CAUX, Mme C. ARNOLD, M.T. KHLYNOFF, Mme L. BELAOUAD, M. G. BOUVERAT, Mme S. ZGANI, M. J-F DEBIOL, conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

M. J.-M. DELISLE qui donne pouvoir à M.G RICHARD
Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. F. TANLI qui donne pouvoir à M. J. DUSSAIX
M. B. SANSON qui donne pouvoir à Mme S.ZGANI

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29
Nombre de votants : 29

Nombre de présents : 25
Date de convocation : 20.05.2026

**OBJET: ACQUISITION D'UNE PARCELLE RUE DU CHÂTEAU PAR LA
COMMUNE DE SCIONZIER A MONSIEUR JEAN DAMM**

Monsieur Jean DAMM est propriétaire d'une bande de terrain sis rue du Château comprenant en sa pleine propriété la rue du Château.

Suite à la réalisation d'un document d'arpentage, la division foncière isolant la rue du Château a été réalisée.

C'est ainsi que la parcelle cadastrée OF 0836 d'une superficie de 109 m² a été créée.

En accord avec le propriétaire vendeur, la commune de Scionzier se porte acquéreuse de ladite parcelle détachée à l'euro symbolique.

Les frais d'actes administratifs sont à la charge de la commune.


Le plan de division est annexé à la présente délibération.

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

- **APPROUVE** l'acquisition par la commune de Scionzier de la parcelle cadastrée OF 0836 d'une superficie de 109 m² à l'euro symbolique ;
- **AUTORISE** le Maire à signer l'ensemble des documents nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

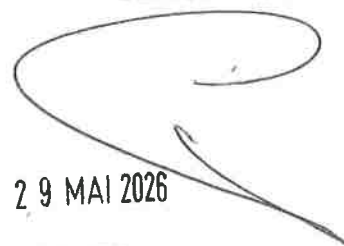
Le Secrétaire,

Gérald RICHARD



Le Maire,

Sandro PEPIN



Acte certifié exécutoire par télétransmission le : 29 MAI 2026

Publié sur le site internet de la commune le : 01 JUIN 2026

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S406
SEANCE DU 27 MAI 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-sept mai à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme K. CARTIER, M. J. DUSSAIX, Mme S. BEGUIN, M. Q. MONNET, adjoints au Maire.

M. D. MACHEDA, Mme J. DUMONT, M. P. JOLY, Mme C. GAL, Mme N. GROGNUM-GAUTHIER, M. C. FOTIA, M. L. MALGRAND, M. M. KEKILLI, M. J-Y PATUREL, Mme E. PINTO DOS SANTOS, Mme M. LE FEVRE, Mme J. DAMM, Mme L. CARPANO CAUX, Mme C. ARNOLD, M.T. KHLYNOFF, Mme L. BELAOUAD, M. G. BOUVERAT, Mme S. ZGANI, M. J-F DEBIOL, conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

M. J.-M. DELISLE qui donne pouvoir à M.G RICHARD
Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. F. TANLI qui donne pouvoir à M. J. DUSSAIX
M. B. SANSON qui donne pouvoir à Mme S.ZGANI

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29
Nombre de votants : 29

Nombre de présents : 25
Date de convocation : 20.05.2026

**OBJET : ACQUISITION D'UNE PARCELLE RUE DU CHÂTEAU PAR LA
COMMUNE DE SCIONZIER A MONSIEUR PIERRE JOURDAN**

Monsieur Pierre JOURDAN est propriétaire d'une bande de terrain sis rue du Château comprenant en sa pleine propriété la rue du Château.

Suite à la réalisation d'un document d'arpentage, la division foncière isolant la rue du Château a été réalisée. C'est ainsi que la parcelle cadastrée OF 0839 d'une superficie de 107 m² a été créée.

En accord avec le propriétaire vendeur, la commune de Scionzier se porte acquéreuse de ladite parcelle détachée à l'euro symbolique.

Les frais d'actes administratifs sont à la charge de la commune.



Le plan de division est annexé à la présente délibération.

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

- **APPROUVE** l'acquisition par la commune de Scionzier de la parcelle cadastrée OF 0839 d'une superficie de 107 m² à l'euro symbolique ;
- **AUTORISE** le Maire à signer l'ensemble des documents nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

Le Secrétaire,

Gérald RICHARD

Le Maire,

Sandro PEPIN

Acte certifié exécutoire par télétransmission le : 29 MAI 2026

Publié sur le site internet de la commune le : 01 JUIN 2026



**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S407
SEANCE DU 27 MAI 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-sept mai à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme K. CARTIER, M. J. DUSSAIX, Mme S. BEGUIN, M. Q. MONNET, adjoints au Maire.

M. D. MACHEDA, Mme J. DUMONT, M. P. JOLY, Mme C. GAL, Mme N. GROGNUX-GAUTHIER, M. C. FOTIA, M. L. MALGRAND, M. M. KEKILLI, M. J-Y PATUREL, Mme E. PINTO DOS SANTOS, Mme M. LE FEVRE, Mme J. DAMM, Mme L. CARPANO CAUX, Mme C. ARNOLD, M.T. KHLYNOFF, Mme L. BELAOUAD, M. G. BOUVERAT, Mme S. ZGANI, M. J-F DEBIOL, conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

M. J.-M. DELISLE qui donne pouvoir à M.G RICHARD
Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. F. TANLI qui donne pouvoir à M. J. DUSSAIX
M. B. SANSON qui donne pouvoir à Mme S.ZGANI

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29
Nombre de votants : 29

Nombre de présents : 25
Date de convocation : 20.05.2026

**OBJET : ACQUISITION D'UNE PARCELLE RUE DE LA VIGNE PAR LA
COMMUNE DE SCIONZIER AUX CONSORTS BASTARD**

Monsieur BASTARD Jean-Jacques, Madame MORAND Christiane et Monsieur BASTARD Michel sont propriétaires d'une parcelle rue de la Vigne.

Dans le cadre d'un projet de requalification du chemin de la Sauphaz et de la rue de la Vigne, l'acquisition d'une partie du foncier privé pour garantir une largeur définitive de voirie à créer est nécessaire.

Pour ce faire, un document d'arpentage a été réalisé permettant de détacher la parcelle cadastrée provisoirement OM 0502 d'une superficie de 53 m².

En accord avec les propriétaires vendeurs, la commune de Scionzier se porte acquéreuse de ladite parcelle détachée à l'euro symbolique.



Les frais d'actes sont à la charge de la commune.

Le plan de division est annexé à la présente délibération.

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

- **APPROUVE** l'acquisition par la commune de Scionzier de la parcelle cadastrée provisoirement OM 0502 d'une superficie de 53 m² à l'euro symbolique ;
- **AUTORISE** le Maire à signer l'ensemble des documents nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

Le Secrétaire,

Gérald RICHARD

Le Maire,

Sandro PEPIN

Acte certifié exécutoire par télétransmission le : 29 MAI 2026

Publié sur le site internet de la commune le : 01 JUIN 2026



**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S408
SEANCE DU 27 MAI 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-sept mai à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Étaient présents : M. G. RICHARD, Mme K. CARTIER, M. J. DUSSAIX, Mme S. BEGUIN, M. Q. MONNET, adjoints au Maire.

M. D. MACHEDA, Mme J. DUMONT, M. P. JOLY, Mme C. GAL, Mme N. GROGNUX-GAUTHIER, M. C. FOTIA, M. L. MALGRAND, M. M. KEKILLI, M. J-Y PATUREL, Mme E. PINTO DOS SANTOS, Mme M. LE FEVRE, Mme J. DAMM, Mme L. CARPANO CAUX, Mme C. ARNOLD, M.T. KHLYNOFF, Mme L. BELAOUAD, M. G. BOUVERAT, Mme S. ZGANI, M. J-F DEBIOL, conseillers municipaux.

Étaient absents excusés :

M. J.-M. DELISLE qui donne pouvoir à M.G RICHARD
Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. F. TANLI qui donne pouvoir à M. J. DUSSAIX
M. B. SANSON qui donne pouvoir à Mme S.ZGANI

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29

Nombre de votants : 29

Nombre de présents : 25

Date de convocation : 20.05.2026

OBJET : RESILIATION DE LA PROMESSE DE VENTE POUR LA CESSION DE LA FRICHE INDUSTRIELLE PARIS SAVOIE A MARIGNAN

Vu la délibération n°DELV2025_S602 du conseil municipal du 12 novembre 2025 portant sur l'approbation de la promesse de vente pour la cession de la friche Paris-Savoie par la commune à la société Marignan ;

La commune de Scionzier avait signé une promesse de vente avec la société Marignan relative à la cession de la friche Paris-Savoie.

Cette promesse prévoyait la réalisation d'un programme immobilier comprenant des logements en accession ainsi que des logements sociaux, mais également un hébergement sénior et un local livré en plateau. La transaction était valorisée au profit de la commune par la cession en dation du local d'un montant de 500 000,00 euros.



Ce projet, qui s'est construit par la suite et présenté en réunion publique, a fait l'objet de discussions débouchant sur des modifications importantes du projet.

C'est pourquoi, en l'état, la promesse de vente signée entre la commune de Scionzier et la société Marignan ne peut pas être mise en œuvre. Il convient donc de résilier la promesse de vente signée.

La résiliation de la promesse de vente est annexée à la présente délibération.

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

- **APPROUVE** la résiliation de la promesse de vente ;
- **AUTORISE** le Maire à signer tout document se rapportant à cette affaire.

Le Secrétaire,

Gérald RICHARD

Le Maire,

Sandro PEPIN

Acte certifié exécutoire par télétransmission le : 29 MAI 2026

Publié sur le site internet de la commune le : 01 JUIN 2026



101069903
PHD/CG/

Acte 03 - RESILIATION Commune de SCIONZIER /MARIGNAN

LES SOUSSIGNES

1°) La personne morale de droit public **COMMUNE DE SCIONZIER**, Autre collectivité territoriale, située dans le département de HAUTE SAVOIE, dont l'adresse du siège est à SCIONZIER (74950), , identifiée sous le numéro SIREN 217402643.

Représentée par Monsieur Sandro PEPIN en sa qualité de Maire de ladite Commune et spécialement autorisé aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du

Laquelle délibération reçue en sous préfecture le

Monsieur le Maire déclare :

- que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

2°) La Société dénommée **MARIGNAN SAVOIES LEMAN**, Société en nom collectif au capital de 1000 €, dont le siège est à PUTEAUX (92800), 52 avenue Gal De Gaulle Tour Hekla, identifiée au SIREN sous le numéro 887491843 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée à l'acte par Monsieur Charles Henri de CUMONT, Directeur de l'Agence d'ANNECY, agissant au nom et pour le compte de la société bénéficiaire en

vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Cyrille DES VALLIERES, en sa qualité de **PRESIDENT** de la société **MARIGNAN (SAS)**, aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date du, dont un exemplaire demeure ci-après annexé.

ACQUEREUR à concurrence de la totalité en plein propriété

RESILIENT D'UN COMMUN ACCORD LA PROMESSE DE VENTE signée
le **19 janvier 2026** entre eux.

Et ayant pour objet la vente de :

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A **SCIONZIER (HAUTE-SAVOIE)** 74950 Rue des Berges,
Un ténement immobilier partiellement bâti
Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|-----|-------------------|------------------|
| N | 163 | Rue des Berges | 00 ha 18 a 44 ca |
| N | 162 | Rue de la Prairie | 00 ha 06 a 64 ca |

Total surface : 00 ha 25 a 08 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Moyennant le prix principal de **CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 EUR)**.

dont le paiement devait avoir lieu de la manière indiquée ci-après.

- Partie du prix payable en numéraire

A concurrence de 0,00 euros payable comptant le jour de la signature de la vente qui contiendra quittance d'autant,

- Partie du prix payable en nature – Dation

Les parties conviennent de convertir et nover l'obligation de paiement du solde du prix de la présente promesse en cas de réalisation, soit la somme de **CINQ CENT MILLE EUROS (500.000,00 euros)** en l'obligation prise par le **BENEFICIAIRE** de faire construire et remettre, à titre de dation en paiement, les Biens suivants :

- Un local à usage commercial/tertiaire/services (livré à l'état brut) d'environ 230m² m² surface de plancher environ, ainsi que 5 emplacements de stationnement situés en extérieur

Ledit Bien représentant une valeur de **CINQ CENT MILLE EUROS (500.000,00 euros)**.

Cette résiliation a lieu sans indemnité de part ni d'autre avec effet à la date de ce jour.

Cette résiliation s'effectue sans préjudice des frais supportés par le notaire chargé d'établir les formalités préalables que les parties s'engagent à supporter à concurrence de moitié chacune, à l'exclusion du coût de l'établissement des diagnostics qui reste à la charge exclusive du **PROMETTANT**.

Fait à
Le

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S409
SEANCE DU 27 MAI 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-sept mai à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme K. CARTIER, M. J. DUSSAIX, Mme S. BEGUIN, M. Q. MONNET, adjoints au Maire.

M. D. MACHEDA, Mme J. DUMONT, M. P. JOLY, Mme C. GAL, Mme N. GROGNUM-GAUTHIER, M. C. FOTIA, M. L. MALGRAND, M. M. KEKILLI, M. J-Y PATUREL, Mme E. PINTO DOS SANTOS, Mme M. LE FEVRE, Mme J. DAMM, Mme L. CARPANO CAUX, Mme C. ARNOLD, M.T. KHLYNOFF, Mme L. BELAOUAD, M. G. BOUVERAT, Mme S. ZGANI, M. J-F DEBIOL, conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

M. J.-M. DELISLE qui donne pouvoir à M.G RICHARD
Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. F. TANLI qui donne pouvoir à M. J. DUSSAIX
M. B. SANSON qui donne pouvoir à Mme S.ZGANI

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29

Nombre de votants : 29

Nombre de présents : 25

Date de convocation : 20.05.2026

OBJET : PROMESSE DE VENTE POUR LA CESSION DE LA FRICHE INDUSTRIELLE PARIS SAVOIE A MARIGNAN

Vu la délibération n°DELV2023_S207 du conseil municipal du 15 février 2023 portant sur la désaffectation et le déclassement de la friche Paris-Savoie ;

Vu l'avis des domaines en date du 25 janvier 2023.

Vu la prorogation de l'avis des domaines en date du 23 octobre 2025.

La commune de Scionzier, en adhérant au dispositif Petites Villes de Demain, ambitionne de redensifier le centre-ville.



Une première phase de travaux est opérée en direct par la société Diagonale qui a acheté des constructions pour certaines vétustes afin de construire un immeuble intégrant la future maison médicale ainsi que du parking public.

Une deuxième phase de travaux consiste à la destruction de la friche Paris-Savoie ainsi que de la friche privée accolée à Paris-Savoie, pour reconstruire un programme immobilier comprenant une soixantaine de logements, programme moins dense que la version initiale dont la promesse de vente est résiliée (diminution de 1700 m² de surface de plancher).

La commune souhaite confier ce projet à la société SNC MARIGNAN SAVOIES LEMAN qui a travaillé de concert avec la commune et les représentants du voisinage sur un projet qualitatif.

L'estimation de l'usine par les domaines est valorisée à 898 000,00 euros conformément à l'annexe jointe à la présente délibération.

Les accords entre la commune et la société SNC MARIGNAN SAVOIES LEMAN valorise cette transaction à 500 000,00 euros. Ce prix est justifié par le coût du désamiantage et de la dépollution du site.

La promesse de vente est annexée à la présente délibération explicitant les conditions.

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

- **VALIDE** la cession de la friche Paris-Savoie à la société SNC MARIGNAN SAVOIES LEMAN pour la construction d'immeubles de logements pour un montant de 500 000,00 euros au profit de la commune et sous réserves des conditions de la promesse de vente ;
- **AUTORISE** le Maire à signer tout document se rapportant à cette affaire ;
- **AUTORISE** la société SNC MARIGNAN SAVOIES LEMAN à déposer un permis de construire sur le foncier communal ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'arrêté de permis de construire le cas échéant.

Le Secrétaire,

Gérald RICHARD

Le Maire,

Sandro PEPIN

Acte certifié exécutoire par télétransmission le : 29 MAI 2026

Publié sur le site internet de la commune le : 01 JUIN 2026



101069904
PHD/CG/

Acte 04 - PROMESSE DE VENTE Commune de SCIONZIER /MARGINAN

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

Le

A SCIONZIER dans les locaux de la Mairie,
Maître Philippe DELUERMOZ, Notaire Associé de la « Société Civile Professionnelle Philippe DELUERMOZ , Régine SUBLET, Aude DELUERMOZ, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à BONNEVILLE, 300, Quai du Parquet, identifié sous le numéro CRPCEN 74017 ,

Reçoit l'acte authentique de PROMESSE DE VENTE suivant.

1 TERMINOLOGIE

Dans un but de simplification, au cours des Présentes, certains termes auront une acception spéciale :

- Le mot **Bénéficiaire** désignera la société « SNC MARGINAN SAVOIES LEMAN » ci-après nommée.
- Le mot **Biens** désignera les Biens immobiliers objet des présentes, tels qu'ils sont désignés à l'article 9.1.
- Le mot **Parties** désigne ensemble le Promettant et le **Bénéficiaire**.
- Le mot **Présentes** désigne la présente promesse unilatérale de vente.
- Le mot **Promettant** désignera la COMMUNE DE SCIONZER ci-après nommée.

- Le mot **Jour(s)** désignera tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié en France métropolitaine. Etant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un jour ouvré et ne peut être exécutée ce jour-là, elle devra alors être exécutée le jour ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des **Présentes** doit être donné un jour qui n'est pas un jour ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le jour ouvré suivant.

Les dénominations **Promettant** et **Bénéficiaire** définissent l'identité des contractants sans égard à leur nombre, à la personnalité physique ou morale de ceux-ci, à leur intervention directe ou par mandataire.

En cas de pluralité de **Promettant**, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

Il est enfin précisé que cette liste de définitions n'est pas limitative. D'autres termes pourront être précisément définis dans le corps du présent acte. Ces définitions auront la même force contractuelle.

2 IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

La Société dénommée **COMMUNE DE SCIONZIER**, Autre collectivité territoriale dont le siège est à SCIONZIER (74950), identifiée au SIREN sous le numéro 217402643.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **MARIGNAN SAVOIES LEMAN**, Société en nom collectif au capital de 1000 €, dont le siège est à PUTEAUX (92800), 52 avenue Gai De Gaulle Tour Hekla identifiée au SIREN sous le numéro 887491843 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

3 PRESENCE / REPRESENTATION – DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

3.1 PRESENCE / REPRESENTATION

3.1.1 Promettant

La Commune de SCIONZIER est représentée à l'acte par Monsieur Sandro PEPIN en sa qualité de Maire de ladite Commune et spécialement autorisé aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du

Laquelle délibération reçue en sous préfecture le

Monsieur le Maire déclare :

- que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

3.1.2 Bénéficiaire

La Société dénommée **MARIGNAN SAVOIE LEMAN** est représentée à l'acte par Monsieur Charles Henri de CUMONT, Directeur de l'Agence d'ANNECY, agissant au nom et pour le compte de la société bénéficiaire en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Cyrille DES VAILLIERES, en sa qualité de **PRESIDENT** de la société **MARIGNAN (SAS)**, aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date du 28 mars 2025, dont un exemplaire demeure ci-après annexé.

4 DECLARATIONS ET GARANTIES DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

4.1.1 Déclarations et garanties du Promettant

Le Promettant déclare et garantit :

- l'exactitude des indications le concernant telles qu'elles figurent ci-dessus ;
- ne faire l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre sa capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition des Biens ;
- qu'il ne bénéficie pas de la protection de la procédure de surendettement ;
- qu'il n'a pas fait et ne fait pas l'objet d'une procédure collective, ainsi justifié par le compte-rendu de l'interrogation du site bodacc.fr
- que la signature et l'exécution du présent acte ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des Présentes.

4.1.2 Déclarations et garanties du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire déclare et garantit :

- être une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant au présent acte de vente sont exactes et à jour,
- ne pas faire et ne pas avoir fait l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L.611-1 et suivants et des articles L.620-1 et suivants du Code de commerce, portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus,
- n'être concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

- qu'il-même ainsi que leur représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des **Présentes**,

- que la signature et l'exécution du présent acte ne contrevient à aucun contrat ou engagement important auquel il serait partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui serait opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des **Présentes**.

5 ENGAGEMENTS PRECEDENTS

Les **Parties** déclarent que les clauses et engagements pouvant figurer dès avant ce jour dans tout acte régularisé entre elles (y compris PUV antérieurement conclue entre les **Parties**) ou document établi par elles sont désormais réputés non écrits.

En conséquence, aucune des **Parties** ne pourra, ce qu'elles acceptent expressément, se prévaloir ultérieurement, à quelque titre que ce soit, de clauses et engagements contraires à ceux des **Présentes** ou de clauses et engagements ne figurant pas aux **Présentes**.

6 NON APPLICATION DE L'ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier prévues par l'article L.271-1 précité ne sont pas applicables au présent acte.

7 QUOTITES PROMISES A LA VENTE

La présente promesse porte sur la totalité en pleine propriété des **Biens**.

8 NATURE DE LA PROMESSE DE VENTE : PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **Promettant** confère au **Bénéficiaire** la faculté d'acquérir, le **Bien** ci-dessous identifié.

Le **Promettant** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants-droit même protégés.

Le **Bénéficiaire** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant ce qu'il lui conviendra.

Les stipulations de la présente promesse de vente sont librement négociées entre les **Parties**.

Etant précisé que la présente promesse est à titre gratuite dans les conditions mentionnées à l'article 17 des présentes.



9 DECLARATIONS PAR LE PROMETTANT RELATIVEMENT AUX BIENS

Le Promettant déclare être propriétaire des Biens dont la désignation suit :

9.1 DESIGNATION DES BIENS PROMIS

A SCIONZIER (Haute Savoie-cadastre rénové)

Un ténement immobilier partiellement bâti situé Rue des Berges et Rue de la Prairie

Cadastré :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|-----|-------------------|-----------|
| N | 163 | Rue des Berges | 18 a 44ca |
| N | 162 | Rue de la Prairie | 06 a 64ca |

Total surface : 25 a 08ca

Tel que les Biens se poursuivent et comportent, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux **Présentes**.

Et tel que ce terrain figure sous teinte jaune, au plan ci-annexé après mention.

Précision faite que le **Bénéficiaire** entend, en cas de réalisation des **Présentes**, édifier un programme de construction. [Par suite, les constructions édifiées sur les **Biens** promis ci-avant désignés, sont destinées par lui à la démolition et la propriété sera assimilée pour lui à un terrain à bâtir, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après définies.]

Le notaire rédacteur a établi la désignation qui précède tant d'après le titre de propriété que d'après les énonciations de toutes les **Parties** avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

Avec les présents **Biens**, ne sont pas vendus de meubles, ainsi déclaré par les **Parties**.

9.2 BORNAGE

Conformément aux dispositions de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme, le **Promettant** déclare que le descriptif du terrain d'assiette des **Biens** ne résulte pas d'un bornage, le terrain dont il s'agit n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, ce que reconnaît le **Bénéficiaire**, qui disposera de la faculté d'y procéder à ses frais exclusifs s'il le souhaite.

9.3 SITUATION LOCATIVE

Le **Promettant** déclare et garantit :

- que les **Biens** n'ont fait l'objet d'aucune réquisition ou préavis de réquisition, ils sont occupés d'encombrants divers. Ledit bien sera délivré en l'état au **BENEFICIAIRE**.

- qu'il n'existe à ce jour aucun droit au profit d'un éventuel ancien locataire

9.4 DROIT DE PROPRIÉTÉ / EFFET RELATIF – ORGANISATION JURIDIQUE

9.4.1 Droit de propriété / Effet relatif

Les Parties renoncent à énoncer dans les présentes l'origine de propriété des **Biens** qui sera établie dans l'acte authentique de vente, le **Promettant** déclarant toutefois que celle-ci est régulière et au moins trentenaire, assurant au **Bénéficiaire** une propriété incommutable.

Le **Promettant** déclare être propriétaire des **Biens** par suite des faits et actes suivants :

Acquisition suivant décision de préemption après jugement d'adjudication en date du 20 mai 2021 publié le 1^{er} juillet 2022 volume 2022P numéro 7424.

9.4.2 Organisation juridique

Le **Promettant** déclare :

- que les **Biens** ne sont pas compris dans un lotissement, ni dans une zone d'aménagement concertée,

- que les **Biens** ne sont régis par aucun règlement de copropriété, état descriptif de division en copropriété ou en volumes, cahier des charges, cahier de servitudes, règlement de lotissement, et de manière générale ne font l'objet d'aucune organisation juridique particulière ;

- que les **Biens** ne sont pas compris dans le périmètre d'aucune association syndicale libre ou association foncière urbaine libre et n'être membre d'aucune association à raison de son droit de propriété.

9.5 SITUATION ADMINISTRATIVE – ASSURANCE INCENDIE – PROCEDURES

Le **Promettant** déclare et garantit :

- qu'il n'existe pas de charges quelconques, et d'une manière générale, de prescriptions conventionnelles ou judiciaires de nature à restreindre le droit ou les possibilités de construire, ou rendre plus onéreux le projet de construction du **Bénéficiaire** ;

- que les **Biens** ne sont frappés d'aucune mesure exceptionnelle, contraints en servitudes spéciales ou de nature à s'opposer à la réalisation des **Présentes** ou au projet du **Bénéficiaire** ;

- qu'à ce jour, il n'existe aucune procédure et qu'il n'a reçu aucune notification tendant à leur expropriation, avis, lettre recommandée, assignation, mise en demeure ou écrit constituant un commencement de procédure intéressant les **Biens** ;



7

- Que les **Biens** n'ont pas été déclarés insalubre, ni frappés d'un arrêté de péril ou d'une injonction administrative de travaux,

-que les **Biens** sont assurés par ses soins ; il s'engage à maintenir cette assurance jusqu'au jour de la réitération des Présentes ;

-que les **Biens** ne sont pas inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ni classés comme monuments historiques, ni en instance de classement.

Si malgré cette déclaration, il venait à se révéler ultérieurement des litiges ayant une cause antérieure à la réalisation de la vente et susceptible de remettre en cause le projet du **Bénéficiaire**, le **Promettant** en informera le **Bénéficiaire** et en fera son affaire sur les plans juridique, judiciaire, financier ou administratif, le tout de manière à ce que le **Bénéficiaire** ne soit jamais inquiété à ce sujet.

En tout état de cause, s'il devait survenir un tel litige, la présente promesse serait caduque de plein droit si bon semble au **Bénéficiaire**, sans droit pour le **Promettant** à conserver ou percevoir l'indemnité d'immobilisation. Celle-ci serait alors restituée par le **Promettant** au **Bénéficiaire** dans les conditions ci-après visées au paragraphe **INDEMNITE D'IMMOBILISATION**.

9.6 SERVITUDES

Le **Promettant** déclare et garantit :

- que les **Biens** ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter des règles d'urbanisme, de la situation naturelle des lieux et de la Loi. A cet égard, il déclare ne pas avoir, depuis son acquisition, créé, conféré ou laissé conférer aucune servitude de quelque nature que ce soit ;

- qu'il n'existe pas de servitudes conventionnelles ou judiciaires, actives ou passives, grevant les **Biens**.

-qu'il n'existe pas de charges quelconques, et d'une manière générale, qu'il n'existe pas de prescriptions conventionnelles ou judiciaires de nature à restreindre le droit ou les possibilités de construire, ou rendre plus onéreux le projet de construction du **Bénéficiaire**.

- Qu'à sa connaissance, le Terrain ne s'inscrit pas dans une procédure ou une zone destinée à permettre la protection d'une espèce protégée et/ou de son habitat ou d'un espace ou monument protégé et/ou remarquable ;

9.7 SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **Promettant** déclare et garantit que les **Biens** ne sont grevés d'aucune inscription d'hypothèque (conventionnelle, judiciaire ou légale), de privilège, de commandement de saisie ou mention.

En cas de réalisation des présentes, le **Promettant** s'oblige à régler l'intégralité des sommes pouvant être encore dues au créancier inscrit, par prélèvement sur le prix de vente, et à régulariser à ses frais la mainlevée de l'inscription le jour même de la signature de l'acte de vente.

Dans ce cadre :

- il s'oblige à solliciter du créancier inscrit, préalablement à la régularisation de la vente, un accord de mainlevée contre remboursement des sommes restants dues, dont le décompte à la date de signature sera fourni au Notaire soussigné,
- il donne d'ores et déjà ordre irrévocable au Notaire soussigné, de prélever sur le montant du Prix de vente les sommes nécessaires :
 - * au désintéressement complet du créancier inscrit,
 - * et à la régularisation de l'acte de mainlevée de l'inscription.
- il requiert d'ores et déjà le Notaire soussigné de régulariser l'acte de mainlevée de l'inscription, une fois le créancier désintéressé.

Dans le cas où se révéleraient des inscriptions soit sur l'état requis hors formalités préalablement à la vente, soit à la suite de la publication de la vente, le Promettant s'oblige, dès à présent, à en rapporter les mainlevées et certificats de radiation et ce, dans le mois suivant la signature de l'acte authentique de Vente, tous les frais, y compris de purge s'il y a lieu, restant à sa charge

Le Promettant s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, et à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

10 PROJET DE CONSTRUCTION DU BÉNÉFICIAIRE

Le Bénéficiaire envisage, soit par lui-même, soit par toute société qu'il pourra se substituer, la réalisation d'une opération de construction devant avoir comme assiette les parcelles objets des présentes cadastrées section N sous les numéros 162 et 163 ainsi que les parcelles cadastrées section N sous les numéros 158, 159 et 160 appartenant à la SCI LA PETITE CHAPELLE.

Et consistant en la démolition des immeubles bâtis sur lesdites parcelles et la réalisation d'un ensemble immobilier à destination principale d'habitation pour une surface de plancher de 3400 m² pour environ 60 logements dont 25% maximum de « logement social »

Etant ici précisé que la voirie de ladite opération sera rétrocedée gratuitement à la commune de SCIONZIER (à prévoir dans permis de construire)

Le périmètre du terrain d'assiette du projet de construction du Bénéficiaire figure sous teinte rose à l'extrait de plan cadastral ci-annexé après mention.

11 CONVENTIONS

11.1 PROMESSE DE VENTE

11.1.1 Promesse – Durée de validité

Le Promettant, en s'obligeant aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, promet de vendre les Biens, aux conditions ci-après précisées, au Bénéficiaire ou toute personne morale qu'il lui plaira de substituer dans les conditions visées ci-après ~~jusqu'au 31/12/2026~~ ~~à sa décharge~~, sous réserve des cas de prorogation visés dans la présente promesse.

En cas de carence du Promettant, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du Bénéficiaire de l'expiration du délai de réalisation de la promesse.



Nature de l'engagement du Promettant – Force exécutoire de la promesse

Il est entendu entre les Parties qu'en raison de l'acceptation par le Bénéficiaire de la promesse faite par le Promettant, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel.

Il en résulte notamment que :

Le Promettant a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du Bénéficiaire aux conditions des Présentes si ce dernier lève son option. Le Promettant ne peut, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur les Biens, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du Bénéficiaire, ni détérioration aux Biens. Il s'interdit en outre d'autoriser le dépôt de toute autorisation administrative pendant la durée de validité des Présentes autre que celle nécessitée par la réalisation du projet envisagé par le Bénéficiaire ou toute société dans laquelle ce dernier détient une participation.

- toute rétractation unilatérale de la volonté du Promettant pendant le temps laissé au Bénéficiaire pour opter sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. En outre, le Promettant ne pourra pas se prévaloir des exceptions prévues par l'article 1221 du Code Civil ou des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

En cas de refus par le Promettant de réaliser la vente par acte authentique, le Bénéficiaire pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire.

11.1.2 Prorogations de délai

Il est expressément convenu entre les Parties que, si à la date ci-dessus, soit à la date du

a) le dossier de demande de permis de construire devait toujours être en cours d'instruction, le délai de réalisation sera prorogé du temps nécessaire à l'obtention d'une décision de l'autorité compétente (délivrance d'un permis ou refus de permis, tacite ou exprès).

b) le délai de recours (délai de recours gracieux, contentieux et/ou hiérarchique) augmenté du délai de notification prévu à l'article R.600-1 du Code de l'Urbanisme lui-même majoré d'une semaine et le délai de retrait administratif n'étaient pas expirés contre toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet, le délai de réalisation, le cas échéant tel que prorogé dans les conditions du a) sera prorogé du temps nécessaire à la purge de l'un et l'autre de ces délais, majoré de cinq jours ouvrés. Etant précisé que cette prorogation ne pourra en tout état de cause excéder trois (3) mois.

c) un recours ou retrait était introduit contre une ou plusieurs autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet, le délai de réalisation le cas échéant



tel que prorogé dans les conditions du a) ou du b), sera prorogé de six (6) mois, date à laquelle les Parties conviendront si bon leur semble de la prorogation éventuelle des Présentes en cas de non réalisation de la condition suspensive « Autorisation de construire devenue définitive »,

d) une pièce nécessaire à la régularisation de l'acte (état hypothécaire, pièces d'urbanisme, renonciation au droit de préemption urbain) étant manquante, le délai de réalisation, le cas échéant tel que prorogé dans les conditions du a), b) et/ ou du c), serait automatiquement prorogée de huit (8) jours suivant la réception des pièces,

Etant toutefois précisé que l'application des précédents alinéas ne pourra avoir pour effet de porter la durée de la présente promesse à plus de 18 mois francs à compter de la signature des Présentes soit le ... 2027

Commenté [TD1]: 18 mois à compter de la signature

11.2 FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est expressément convenu que la présente promesse pourra se réaliser soit au profit du **Bénéficiaire** sus-désigné, soit au profit de toute autre personne morale dans laquelle le **Bénéficiaire** détient directement ou indirectement une participation.

La substitution dans le bénéfice ne pourra pas avoir pour effet d'entraîner la modification de l'une quelconque des conditions de la présente promesse ni d'en proroger le délai extrême de réalisation, le **Bénéficiaire** restant tenu solidairement avec le **Bénéficiaire** substitué jusqu'au paiement du prix et des frais.

La cession à titre onéreux de la présente promesse par le **Bénéficiaire** est interdite de sorte que toute substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre purement gratuit. Etant ici rappelé qu'en vertu de l'article 52 de la loi n°93-122 du 29 janvier 1993, « est frappé d'une nullité d'ordre public toute cession à titre onéreux des droits conférés par une promesse de vente portant sur un immeuble lorsque cette cession est consentie par un professionnel de l'immobilier ».

11.3 REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANT-DROITS DU PROMETTANT

Au cas de dissolution/décès du Promettant avant la constatation authentique de la réalisation des Présentes, ses ayants-droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des Présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le **Bénéficiaire** pourra demander, dans le délai de quinze (15) jours calendaires du moment où il a eu connaissance du décès, à être libéré des Présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement, sans indemnité de part ni d'autre.

12 STIPULATIONS DES CONDITIONS DE LA VENTE

12.1 TRANSMISSION DU DROIT DE PROPRIETE

La présente promesse n'est pas translatrice du droit de propriété dont le transfert au profit du **Bénéficiaire** résultera uniquement de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente et le paiement du prix et des frais de l'acte.



12.2 ENTREE EN JOUISSANCE

Le **Bénéficiaire** aura la jouissance des **Biens** par la prise de position réelle et effective le jour de la signature de l'acte authentique de vente, lesdits **Biens** devant impérativement être libres de toute location ou occupation et ne faire l'objet d'aucune réquisition ni préavis de réquisition au jour de la vente, condition essentielle et déterminante de l'engagement du **Bénéficiaire**.

Précision étant ici faite que la libération des lieux constitue une condition essentielle et déterminante de l'engagement du **Bénéficiaire**.

13 CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES

En cas de réalisation, la vente aura lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en matière de vente que le **Bénéficiaire** s'obligera à exécuter, savoir notamment :

13.1 GARANTIE D'EVICITION

Le **Bénéficiaire** bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par les articles 1626 et suivants du Code civil.

A ce sujet, le **Promettant** déclare :

- (i) Qu'il a l'entière et libre disposition des **Biens** ;
- (ii) qu'il n'existe sur les **Biens** aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation totale ou partielle notamment en vue d'un alignement et qu'il n'a reçu aucune notification à ce titre à ce jour,
- (iii) qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur lesdits **Biens** ;
- (iv) qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au **Bénéficiaire** un droit quelconque sur les **Biens** dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption (résultant notamment d'un congé), clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente ;

13.2 ETAT

Le **Bénéficiaire**, sous réserve des déclarations et garanties données par le **Promettant**, prendra les **Biens** dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, concernant notamment la désignation, la surface de l'assiette foncière des **Biens**, l'état des **Biens**, la solidité des murs, les vues, jours, mitoyennetés, l'état du sol et du sous-sol, les vices apparents ou cachés, dont les **Biens** peuvent être affectés, sous réserve des conditions suspensives stipulées aux **Présentes**.

13.3 GARANTIE DE SUPERFICIE

Le **Promettant** ne confère au **Bénéficiaire** aucune garantie de contenance des **Biens**, toute erreur en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième devra faire le profit ou la perte de ce dernier.

Les **Biens** n'étant pas soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété sont donc exclus du champ d'application de l'article 46 de ladite Loi.



13.4 DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le Promettant reconnaît avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L.271-4 II du Code de la construction et de l'habitation et décharge le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au VENDEUR de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un rapport a été rébli par le Cabinet DIAGNOSTIC IMMO 300 Quai du Parquet à BONNEVILLE le 22 août 2019 dont copie demeure jointe et annexée aux présentes

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produit contenant de l'amiante.

LE BENEFICIAIRE déclare expréssément accepter la délivrance du bien en l'état, faisant son affaire personnelle tant techniquement que financièrement du retrait des matériaux visés audit rapport.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE- ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE ELECTRIQUE – ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

Compte tenu du projet de démolition du BENEFICIAIRE dans les deux ans à compter de la date de réalisation des présentes et en application de la réponse ministérielle n°32577 publiée au journal officiel le 24 février 2009, l'état de l'installation intérieure électrique, l'état de l'installation intérieure de gaz et le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'ont pas à être établis, le bien objet des présentes entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par l'articles R 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Le **Bénéficiaire** entendant démolir la construction édifiée sur le terrain présentement vendu, il reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné qu'il doit être établi à ses frais un diagnostic de repérage de plomb et d'amiante avant démolition conformément au décret n° 201-840 du 13 Septembre 2001 et à l'arrêté du 2 Janvier 2002, dont les recherches sont plus approfondies et invasives qu'un constat avant-vente ce que le **Promettant** accepte.

13.4.1 Etat des risques et pollutions

Un état des risques **délivré le 16 janvier 2026** fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prescrit (dans les zones où un plan de prévention des risques (PPR) est prescrit mais dont le périmètre d'étude n'a pas été établi, c'est l'ensemble de la Commune qui est concerné.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone : 4 (moyenne)

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Plan d'exposition au bruit : sans objet

Retrait-gonflements des argiles

L'immeuble est situé dans une zone faible

13.4.3. Etude géotechnique

Le Notaire soussigné a informé les Parties des dispositions des articles L 132-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, aux termes desquelles le Promettant est tenu de produire une étude géotechnique préalable au Bénéficiaire, en cas de promesse de vente d'un terrain non bâti constructible situé :

- (i) dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols,
- (ii) et dans un secteur où les dispositions d'urbanisme applicables permettent la réalisation de maisons individuelles.

Le Promettant déclare :

- que les présentes portent sur un terrain bâti,
- que par suite les dispositions des articles L.112-20 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'ont pas vocation à s'appliquer.

13.4.2 Assainissement

Le Promettant déclare que les Biens sont desservis par l'assainissement communal.

13.5 INFORMATION RELATIVE A LA POLLUTION

13.5.1 Installations classées pour la protection de l'environnement

Rappel des textes

Il est ici rappelé que l'article L.514-20 du Code de l'environnement dispose ce qui suit :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente»

Applications aux Biens

Le Promettant déclare :

- qu'il n'a exercé sur les Biens aucune activité soumise au régime des installations classées pour la protection de l'environnement dont l'exploitation nécessite une autorisation ou une déclaration ou encore un enregistrement ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les Biens ont supporté à un moment quelconque, une installation classée (soumise à déclaration enregistrement ou autorisation) ou encore plus antérieurement un établissement dangereux, insalubre ou incommode au sens de la loi du 19 décembre 1917 ;
- qu'il ne s'est pas produit de son chef ou de celui de ses ayants-cause, sur les Biens, d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L.211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du préfet aucune prescription à ce titre ;



- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur les Biens ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;

- qu'il n'a reçu de l'administration sur le fondement des articles L.541-1 et suivants du Code de l'environnement en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état des Biens ;

A l'appui de ces déclarations du Promettant, sont demeurés ci-annexés après mention, les consultations des bases Géorisques savoir :

- (i) Carte des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS) (anciennement BASIAS) en date du 16 janvier 2026;
- (ii) le résultat de recherches des installations classées à la date du 16 janvier 2026 ;
- (iii) le résultat de recherches des terrains présentant une potentielle pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL) en date du 17 octobre 2024 ;
- (iv) la copie du descriptif NOTA RISQUES URBA en date du 16 janvier 2026

Il en résulte que les Biens objet des Présentes figurent dans la base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Services.

13.5.2 Obligation générale d'élimination des déchets

Rappel des textes

L'article L.541-1-1 du Code de l'environnement dispose que : « *Au sens du présent chapitre, on entend par déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire [...]* ».

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Applications aux Biens

Le Promettant déclare qu'il ne dispose pas d'informations particulières sur la présence dans les Biens de déchets éventuels.

A titre de condition essentielle et déterminante du consentement du BENEFCIAIRE aux présentes, l'accord des parties porte sur un coût de traitement, à la charge du BENEFCIAIRE, de la pollution du terrain inférieur à la somme de QUATRE CENTES MILLE EUROS TTC (400.000,00 euros TTC)

13.5.3 Déclarations relatives aux appareils contenant du pyralène

Il est rappelé qu'il résulte de l'article R. 543-25 du Code de l'Environnement, ce qui suit :

« En cas de vente d'un immeuble dans lequel se trouve un appareil dont le fluide contient des PCB et quel qu'en soit l'usage, public ou privatif, professionnel ou d'habitation, le vendeur est tenu d'en informer l'acheteur. Le vendeur déclare ce changement de détention à l'inventaire national selon les dispositions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

En cas de mise à l'arrêt définitif, en application des dispositions des articles R. 512-39-1, R. 512-46-25 ou R. 512-66-1, d'une installation classée dont seule l'alimentation électrique justifiait l'utilisation d'un appareil contenant des PCB, le détenteur est tenu de faire traiter cet appareil dans les conditions fixées à l'article R. 543-33.

Préalablement à la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, tout appareil contenant des PCB doit être traité dans les conditions fixées à l'article R. 543-33.»

Le Promettant déclare que les Biens ne comprennent pas d'appareil contenant du PCB (Pyralène).

13.5.4 Application des dispositions de l'article L.154-2 du Code minier

Le Promettant déclare qu'aucune mine n'a été exploitée ou révélée sur le tréfonds des Biens de sorte que ne sont pas applicables les dispositions de l'article L. 154-2 du Code minier ci-après littéralement rapportées :

« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. Il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente.

Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article. »

13.5.5 Cuve de stockage des produits pétroliers

Le Promettant déclare qu'à sa connaissance, les Biens et droits immobiliers vendus ne contiennent pas de cuve de stockage de produits pétroliers.

13.6 SERVITUDES

Sous réserve de la condition suspensive ci-après stipulée, le Bénéficiaire souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui grèvent ou peuvent grever les Biens et à profiter de celles actives sans recours contre le Promettant et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de



droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi, sauf en ce qui concerne les servitudes non indiquées aux Présentes.

13.7 IMPOTS ET TAXES

Le **Bénéficiaire** acquittera à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance les impôts, taxes et charges de toute nature auxquels les **Biens** peuvent et pourront être assujettis et fera opérer sans délai toute mutation utile ou nécessaire à ce sujet.

Jusqu'à l'entrée en jouissance du **Bénéficiaire**, le **Promettant** fera son affaire personnelle à ses seuls frais du paiement à leur échéance de tous impôts, taxes, contributions, droits, charges, dépenses de quelque nature que ce soit afférents aux **Biens**, le tout de sorte que le **Bénéficiaire** ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet, et qu'il n'ait rien à déboursier à ce titre.

La taxe foncière de l'année en cours au jour de l'entrée en jouissance du **Bénéficiaire** sera répartie et réglée le jour de l'entrée en jouissance sur la base du dernier rôle émis entre le **Promettant** et le **Bénéficiaire** proportionnellement à la durée respective de l'entrée en jouissance.

13.8 DISPOSITIONS DIVERSES

13.8.1 Assurances

En ce qui concerne les assurances contractées par le **Promettant** relativement aux **Biens**, celui-ci fera son affaire personnelle de leur résiliation, à ses frais, au jour de la réalisation des **Présentes**. Le **Bénéficiaire** devenu acquéreur fera son affaire personnelle de la souscription de ses propres assurances en cas de réalisation des **Présentes**.

13.8.2 Contrats de gestion maintenance, d'entretien et d'exploitation

Le **Promettant** fera son affaire personnelle de la résiliation de tout contrat qu'il aurait pu souscrire sur les **Biens**, à charge pour lui d'en supporter le coût.

13.8.3 Contrat d'affichage

Le **Promettant** déclare et garantit qu'il n'existe sur les **Biens** aucune concession d'affichage ni d'enseigne ni de convention afférente à la mise à disposition de locaux ou espaces, ni aucun contrat d'implantation d'antenne de radio-diffusion ou de radio-téléphonie cellulaire ou de réseaux de télé-communications au profit d'opérateurs de réseaux câblés, de téléphonie ou assimilés.

13.8.4 Contrat de travail

Le **Promettant** déclare et garantit qu'aucun contrat de travail n'est attaché aux **Biens** de sorte qu'il ne peut être fait application des dispositions des articles L.1224-1 du Code du travail.

Si tel ne devait être le cas, le **Promettant** devra faire son affaire personnelle de leur résiliation et de toutes conséquences, notamment financières, découlant de la rupture du ou des contrats de travail.

14 PRIX – MODALITES DES PAIEMENT - NANTISSEMENT

14.1 PRIX DE VENTE – MODALITES DE PAIEMENT

En cas de vente, si elle se réalise, des **Biens** au **Bénéficiaire** devenu acquéreur, la vente aura lieu moyennant le prix de **CINQ CENT MILLE EUROS (500.000,00 euros)** payable comptant le jour de la réitération des présentes.

Il est ici précisé que le bien vendu a été estimé par les Domaines à 898.000,00 euros et que le prix stipulé aux présentes est justifié par le coût du désamiantage et de la pollution du site pris en charge par L.E BENEFICIAIRE.

15 FISCALITE – DESTINATION

Commenté [DP2]: A adapter le cas échéant

15.1 AU REGARD DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Les **Présentes** n'entrent pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée comme s'agissant de la vente d'un immeuble n'étant pas un terrain à bâtir au sens de l'article 257 2 1° du Code général des impôts.

Les **Biens** des **Présentes** n'a pas déjà ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée lors de son acquisition par le **Promettant** qui n'est pas une personne assujettie au sens de l'article 256-A du Code général des impôts.

Le **Bénéficiaire** ayant la qualité d'assujetti au sens de l'article sus-visé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Que les **Biens** sont destinés par lui à la production d'un immeuble neuf tel que défini aux termes de l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts.
- Qu'il déclare savoir que l'engagement de construire doit normalement être réalisé dans un délai de quatre ans à compter du jour de la réalisation de l'acte authentique.

15.2 AU REGARD DES DROITS D'ENREGISTREMENT

De son côté, le **Bénéficiaire** déclare :

- qu'il a la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au sens de l'article 256 A du Code général des impôts,
- qu'il agira en tant que tel en cas de réalisation des **Présentes**,
- que les **Biens** acquis seront destinés par lui, en cas de réalisation des **Présentes**, à la construction d'un ensemble immobilier collectif.
- qu'il s'engagera, en cas de réalisation des **Présentes**, à effectuer les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction aux conditions prévues par l'article 1594-0 G A III du Code général des impôts dans un délai de quatre ans à compter du jour de la réalisation de la vente, sauf prorogation valablement obtenue.

Par suite, si elle se réalise, la vente se trouvera corrélativement dispensée de tout droit d'enregistrement et taxe de publicité foncière mais sera soumise au droit fixe alors en vigueur, prévu par l'article 691 bis du Code général des impôts.



15.3 AU REGARD DES AVANTAGES FISCAUX ET/OU ADMINISTRATIFS

Le Promettant déclare qu'il n'a bénéficié ni sollicité d'avantage fiscal ou administratif particulier relatif à l'acquisition ou la détention des Biens, ayant une incidence sur la vente si elle se réalise ou sur la situation fiscale de l'Acquéreur en cas de réalisation de la vente.

15.4 AU REGARD DE L'IMPOT SUR LA PLUS - VALUE

LE PROMETTANT déclare être informé de la législation sur les plus values relativement à la vente du bien onjet des présentes.

16 INTERDICTIONS ET OBLIGATIONS ENTRE LA PROMESSE ET LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

16.1 INTERDICTIONS PENDANT LA PROMESSE

Pendant le délai de la promesse, le Promettant s'interdit de :

- conférer aucun droit réel ou personnel sur les Biens, et/ou de les grever d'une quelconque charge ;
- négocier avec un tiers, directement, indirectement ou par personne interposée, la vente de tout ou partie des Biens ;
- faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature et la consistance, les Biens devant être remis dans leur état actuel, sauf pour les préserver d'une occupation illicite ;
- autoriser le dépôt de tout permis de construire par tout tiers autre que le Bénéficiaire ou une société dans laquelle le Bénéficiaire détient une participation.

16.2 GESTION RAISONNABLE DES BIENS

Pendant le délai de la promesse, le Promettant s'engage à :

- respecter toutes les obligations légales et contractuelles relatives aux Biens,
- informer le Bénéficiaire de toute procédure en rapport avec les Biens et plus généralement de tout fait et de toute information susceptible d'avoir un effet défavorable significatif qui seront portés à sa connaissance concernant la valeur des Biens ;
- maintenir l'assurance multirisque des Biens ;
- de façon générale, gérer les Biens à tous égards raisonnablement au sens du Code civil.

16.3 OBLIGATIONS DE PRODUCTION DE PIECES

Le Promettant s'oblige à produire ou à justifier au Bénéficiaire, au plus tard deux mois avant la date de réalisation de la vente :

- d'une origine de propriété régulière, translativ et trentenaire au moins,
- de tous titres, pièces et renseignements quelconques, nécessaires à la rédaction de l'acte de vente,
- d'un certificat d'urbanisme délivré en application des dispositions de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme,

- de l'absence d'inscription d'hypothèque ou de privilège pour sûreté de charges ou dettes quelconques, d'un montant total, accessoires compris, égal ou supérieur au prix.
- de la justification de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives stipulées aux **Présentes** et dont la réalisation lui incombe.

En outre, le défaut de production de tous les documents et renseignements nécessaires à l'acte de vente entraînera l'interdiction pour le **Promettant** d'invoquer le délai de forclusion.

17 INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Montant

En conséquence, le **Bénéficiaire** s'oblige à verser au **Promettant** en cas de non-réalisation de la présente promesse due à son fait, toutes les conditions suspensives ci-après stipulées étant réalisées, une indemnité forfaitaire pour l'immobilisation résultant des **Présentes**, d'un montant total de **VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000,00 euros)**

Production d'une caution bancaire en garantie de son versement

A la garantie du paiement de la somme de **VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000,00 euros)** le **Bénéficiaire** s'oblige à produire au **Promettant** une caution bancaire solidaire avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division émanant d'un établissement bancaire de son choix, aux termes de laquelle cet établissement s'obligera à verser au **Promettant**, en cas de non réalisation de la présente promesse de vente pour un motif imputable au **Bénéficiaire**, toutes les conditions suspensives étant réalisées, la somme de **VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000,00 euros)**.

Cette caution devra être donnée par un établissement financier ou une banque aux termes de laquelle cet établissement s'obligera à verser au **Promettant** la somme de **VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000,00 euros)** à l'expiration de la présente promesse de vente pour le cas où le **Bénéficiaire** renoncerait à acquérir les **Biens** malgré la réalisation de toutes les conditions suspensives.

L'original de la caution bancaire devra être adressé (cachet de la poste faisant foi) à Maître DELUERMOZ, notaire soussigné, dans les **DEL X MOIS (2)** du dépôt de permis de construire et avoir effet jusqu'au

Période gratuite

A défaut de remise de la caution bancaire dans le délai visé ci-avant le **PROMETTANT** pourra mettre en demeure le **bénéficiaire**, par lettre recommandée avec accusé réception, de produire ladite caution dans un délai de 15 jours francs à compter de la première présentation de ladite mise en demeure.

A l'expiration de ce délai de 15 jours et en l'absence de régularisation de la situation par le **bénéficiaire** la présente promesse sera considérée comme caduque de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre.

Ainsi LE **PROMETTANT** accepte expressément que la présente promesses soit consentie pour une première période gratuite, sans qu'aucune indemnité d'immobilisation ne soit due par le **bénéficiaire**, et ce pour une durée courante de la signature des présentes et jusqu'à la date contractuellement convenue pour la remise de la caution bancaire par le **bénéficiaire**.

Le délai de mise en demeure est expressément réputé prolonger la période



gratuite, de sorte qu'aucune indemnité d'immobilisation n'est due pour l'ensemble de cette période.

Défaut de remise de la caution par le Bénéficiaire

Dans l'hypothèse où la caution bancaire ne serait pas remise par le Bénéficiaire au Promettant dans le délai visé ci-avant, après mise en demeure préalable restée sans effet, adressée par le Promettant au Bénéficiaire en recommandé avec accusé de réception, de produire la caution sous quinze (15) jours francs, les Présentes seront considérées comme caduques, de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre, le Promettant acceptant ainsi expressément que la présente promesse de vente soit consentie pour une période sans charge d'indemnité d'immobilisation pour le délai courant à compter de la signature des Présentes et jusqu'à la date maximale prévue contractuellement ci-dessus pour la remise de la caution bancaire, intégrant le délai complémentaire de mise en demeure. A défaut de mise en demeure de la part du Promettant, les présentes seront considérées comme caduques si bon semble au Bénéficiaire.

Faculté de substituer le versement d'une somme d'argent

Il est expressément convenu que pendant toute la durée de validité des Présentes, le Bénéficiaire aura la faculté de substituer à la caution bancaire, le versement de la somme de VINGT CINQ MILLE EUROS (25.000,00 euros) qui s'imputera sur le prix de la vente en cas de réalisation. Dans cette hypothèse, l'engagement de caution sera restitué au Bénéficiaire dans les 10 jours de ce versement.

Cette somme, si l'indemnité d'immobilisation est effectivement versée par le Bénéficiaire, sera remise par le Bénéficiaire au notaire soussigné, en sa qualité de tiers convenu, choisi d'un commun accord entre les Parties, à titre de nantissement au profit du Promettant, pour garantir l'exécution des obligations prises par le Bénéficiaire, le tout dans les termes de l'article 1956 et suivant du Code civil, avec mission :

1° - En cas de réalisation de la vente :

De la remettre au Promettant dès le jour de la réalisation des Présentes, en en obtenant quittance. Cette somme s'imputera à due concurrence, sur le prix.

2° - En cas de non réalisation de la vente par suite de la défaillance de l'une seulement des conditions suspensives ou des conditions essentielles et déterminantes à laquelle le Bénéficiaire n'aurait pas renoncé, ci-après stipulées : de la remettre de plein droit et intégralement au Bénéficiaire. Il en sera de même, alors même que toutes les conditions suspensives d'une part et essentielles et déterminantes d'autre part seraient réalisées, si le Bénéficiaire invoquait la caducité des Présentes pour inexécution d'un engagement du Promettant figurant aux Présentes, ou en raison d'un obstacle à la vente, un risque d'éviction ou encore d'une charge ou servitude non déclarée par le Promettant pouvant restreindre le droit ou la possibilité de construire ou susceptible d'empêcher ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération immobilière projetée. Le cas échéant, l'engagement de caution remis sera restitué purement et simplement au Bénéficiaire dans les 10 jours de l'information du Promettant de la défaillance de l'une seulement de ces conditions suspensives ou conditions essentielles et déterminantes.

3° - En cas de non réalisation de la vente par le seul fait du Bénéficiaire, toutes les conditions suspensives ou des conditions essentielles et déterminantes étant réalisées

dans le délai ci-après fixé : de la remettre de plein droit et intégralement au Promettant à titre de dommage et intérêts forfaitairement fixés, pour l'indemniser du préjudice qu'il subirait en cas de non signature de la vente par le seul fait du Bénéficiaire, toutes les conditions suspensives étant réalisées dans le délai ci-après fixé.

4° - En cas de difficulté quelconque ou contestation, de la consigner à la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS.

L'acceptation de sa mission de séquestre résultera de l'encaissement du virement.

Le tiers convenu agira sans le concours des Parties, et sera valablement déchargé de sa mission par la passation des écritures comptables et, le cas échéant, par la consignation.

18 MODALITES DE REALISATION – DIFFICULTES

La levée d'option ne résultera que de la signature de l'acte authentique de vente laquelle devra intervenir avant l'expiration du délai ci-dessus fixé, avec paiement effectif du prix et des frais à la caisse du notaire rédacteur, sous peine de caducité des présentes si bon semble au Promettant.

En conséquence :

1°) En cas de défaillance du Promettant ou de difficultés de son fait, le Bénéficiaire pourra demander par tout moyen la réalisation de la vente avec versement effectif du prix total et des frais, à la comptabilité du notaire soussigné, en en justifiant par la production des reçus du notaire.

Au cas de refus de signature de l'acte par le Promettant ou de carence de sa part, le délai de réalisation de la promesse sera prorogé de trente jours francs pour permettre au Bénéficiaire de le sommer, par huissier, à huit jours francs, en l'Office du notaire soussigné, aux fins de réalisation.

Faute par le promettant de déférer à cette sommation il sera dressé un procès verbal destiné à être publié au service de publicité foncière compétent.

2°) En cas de défaillance du bénéficiaire dans le délai de la promesse, malgré la réalisation des conditions suspensives et essentielles et déterminantes ci-après stipulées, il sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la vente, la promesse sera considérée comme caduque, mais l'indemnité d'immobilisation restera acquise au Promettant, sans qu'il soit besoin de faire sommation ni de remplir quelque formalité judiciaire.

19 CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse de vente est consentie et acceptée sous les conditions suspensives suivantes qui sauf délai contraire devront être réalisées dans le délai de la présente promesse, prorogée le cas échéant :

19.1 CONDITION SUSPENSIVE STIPULEE AU PROFIT DU PROMETTANT ET DU BÉNÉFICIAIRE

néant

19.2 CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU PROFIT DU BÉNÉFICIAIRE SEUL, AUXQUELLES CELUI-CI POURRA TOUJOURS RENONCER

a) Origine de propriété



Que le **Promettant** justifie d'une origine de propriété régulière, trentenaire et translative, conférant au **Bénéficiaire** un droit de propriété régulière, incommutable, translative et au moins trentenaire.

La régularité du droit de propriété du **Promettant** sera confirmée par les états hypothécaires levés sur une période trentenaire permettant d'établir une origine de propriété régulière remontant à un titre acquisitif de plus de trente ans.

b) Etude d'impact

Que le projet envisagé par le **Bénéficiaire** ne soit pas soumis à évaluation environnementale de la part de toute autorité en capacité de prescrire une étude d'impact au sens des articles L 122-1 et suivants du Code de l'environnement.

c) Obtention d'autorisation(s) de construire

Que le **Bénéficiaire** ou toute société substituée obtienne la ou les autorisation(s) administrative(s) expresse(s) devenue(s) définitive(s) pouvant être mis en œuvre immédiatement, notamment un permis de construire valant permis de démolir les constructions, permettant l'édification *sur les parcelles cadastrées section N sous les numéros 158, 159, 160, 162 et 163 d'un ensemble immobilier à usage principal d'habitation d'une surface de plancher d'au moins 3400 m2 pour environ 60 logements dont 25% maximum de « logement social »*

La surface de plancher du projet, ci-dessus indiquée, est donnée à titre purement indicatif et la condition suspensive sera réputée porter sur la demande de permis de construire déposée en fonction de sa date de dépôt.

Il est par ailleurs précisé que la surface de plancher vise la surface telle que définie par l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme.

Les **Parties** conviennent par ailleurs que pour être valablement obtenue(s) au sens de la présente condition suspensive, la ou le(s) autorisation(s) administrative(s) et notamment l'arrêté de permis de construire, qui sera(ont) délivré(s) au **Bénéficiaire** ou à toute société substituée :

- ne devra(ont) pas être assujetti(s) à une taxe d'aménagement dont la part communale serait supérieure à CINQ (5) % ou à la nécessité de conclure un Projet Urbain Partenarial (PUP)

En conséquence, la condition suspensive serait considérée comme défaillante si le ou les permis de construire délivré(s) étaient assortis de taxes et participations d'un taux, pour la part communale, global supérieur au montant ci-dessus énoncé ou à Projet Urbain Partenarial (PUP).

- ne devra(ont) contenir aucune contrainte liée à un Plan de Prévention des Risques Naturels, Miniers ou Technologiques ;

- ne devra(ont) contenir aucune prescription entraînant une modification du projet objet de la demande déposée par le **Bénéficiaire** ou le rendant plus onéreux, (notamment que l'arrêté de permis de construire autorisant le projet ne comporte pas d'autres taxes que la Taxe d'Aménagement, la Participation pour Assainissement Collectif et la Redevance d'Archéologie Préventive).

Le **Bénéficiaire** s'oblige à :

✓ déposer sa demande au plus tard le 2026

Commenté [TD3]: 6 mois à compter de la signature

La preuve de la date de dépôt de dossier de demande de permis de construire résultera du premier récépissé de dépôt délivré par l'administration compétente.

Etant précisé qu'en cas de délivrance d'un certificat d'urbanisme négatif, le BÉNÉFICIAIRE sera dispensé de déposer sa demande de permis de construire et celui-ci sera réputé avoir été refusé.

✓ procéder à l'affichage des autorisations administratives dans un délai maximum de quinze (15) Jours à compter de la réception du ou des arrêtés.

Cet affichage, sur le terrain, sera constaté par un acte d'huissier, aux frais du Bénéficiaire, le Promettant s'engageant à prêter son concours pour l'affichage sur le terrain.

Autorisation de construire devenue définitive

❖ Que le ou les autorisation(s) administrative(s) dont l'obtention est érigée ci-avant en condition suspensive ne fasse pas l'objet de recours, tant hiérarchique, gracieux, que contentieux, de la part des tiers dans le délai qui leur est imparti, ou recours administratif du préfet, ou déferé préfectoral ou encore retraits administratif dans les délais légaux.

Le caractère définitif de la ou des autorisation(s) administrative(s) susvisée(s) résultera d'attestations qui seront établies :

(i) d'une part, après l'expiration d'un délai de 90 jours après l'accomplissement des formalités d'affichage de ladite autorisation, sur le terrain, et qui émaneront :

. du Bénéficiaire de l'autorisation administrative susvisée, celui-ci certifiant n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux intenté dans le délai légal,

. de l'autorité administrative compétente qui a délivré l'autorisation administrative ci-dessus, celle-ci certifiant :

- n'avoir reçu aucune notification dans le délai légal, de recours gracieux ou contentieux;

- et n'avoir reçu aucun recours gracieux du Préfet exercé dans le délai de deux (2) mois de la transmission, par ses soins, de l'autorisation administrative susvisée audit représentant de l'Etat ;

(ii) d'autre part, après l'expiration d'un délai de trois mois entiers à compter de la décision expresse par l'autorité compétente, et qui émanera de ladite autorité, celle-ci certifiant qu'elle n'a pas retiré dans ledit délai de trois mois l'autorisation administrative susvisée.

Si un changement législatif intervenait, la nouvelle réglementation applicable se substituerait aux dispositions ci-dessus visées, dans l'hypothèse où elle serait applicable au projet du Bénéficiaire.

En cas de notification d'un recours ou d'existence d'un retrait de(s) autorisation(s) administrative(s), le Bénéficiaire devra le porter à la connaissance du Promettant.

Les clauses visées aux conditions suspensives « Obtention d'autorisation(s) de construire » et « Autorisation de construire devenue définitive » s'appliqueront au permis de démolir s'il devait faire l'objet d'un arrêté distinct de celui du permis de construire.

d) Absence d'imposition par la Commune de SCIONZIER de plus de 25 % de logements locatifs sociaux

Que la Commune de SCIONZIER, ou tout autre organisme n'impose pas la création de plus de 25% de logements locatifs sociaux dans le cadre du programme que le Bénéficiaire envisage de réaliser sur le terrain objet des Présentes.

e) Vestiges archéologiques

Qu'aucune prescription archéologique préventive ne soit formulée dans le cadre de la réglementation en vigueur (articles L.523-1 et suivants du Code du patrimoine) et ne soit susceptible d'imposer :

- la conservation de tout ou partie des Biens ;
- et/ou la modification du projet du Bénéficiaire, tel que défini par son dossier de demande de permis de construire ;
- et/ou la prescription d'un diagnostic ou de fouilles archéologiques.

f) Fondations spéciales

Que les constructions à édifier par le Bénéficiaire sur les Biens ne nécessitent pas la réalisation de fondations spéciales ou autres ouvrages particuliers.

Si les sondages à entreprendre par le Bénéficiaire, et à ses frais, sur les Biens en liaison avec un bureau d'études spécialisées, concluaient à la nécessité de réaliser :

- o des travaux de terrassement spéciaux, en raison de la nature du sous-sol,
- o ou des fondations autres que des fondations superficielles, sans aucun dispositif spécifique,
- o ou de mettre en place des ouvrages particuliers tels que parois moulées, tranchées blindées, pieux, puits, ouvrages de soutènement ou de dévoiement des eaux souterraines, cuvelage,
- o ou de réaliser des travaux de confortation ou de comblement de carrières,
- o ou encore de réaliser des travaux de confortation en cas de dissolution de gypse.

La présente condition suspensive serait considérée comme non réalisée ; de sorte que le Bénéficiaire pourra se prévaloir de la caducité de la présente promesse sans indemnité de part ni d'autre.

La non-réalisation de la présente condition suspensive sera suffisamment justifiée par l'envoi par le Bénéficiaire au Promettant d'une lettre lui précisant la non-réalisation de la condition suspensive, ladite lettre devant être accompagnée d'une attestation du bureau d'étude mandaté ou des conclusions de cet audit, confirmant la nécessité de réaliser les travaux énoncés.



g) ICPE - Pollution des sols

Que les biens ne supportent pas ou plus d'installation classée pour la protection de l'environnement (déclaration, enregistrement et autorisation) et qu'ils ne soient pas situés dans le périmètre d'une installation classée pour la protection de l'environnement engendrant des contraintes pour le projet de construction du Bénéficiaire ou des contraintes d'exploitation pour ladite installation.

Que les Biens ne révèlent pas la présence de pollution en tout ou partie incompatible avec le projet du Bénéficiaire, ou nécessitant une mise en décharge spécialisée (autre qu'ISDI) ou un traitement particulier des terres polluées quelle que soit l'origine de ladite pollution ou qu'il soit révélé la présence de plantes invasives nécessitant un traitement spécifique, autre que celles repérées dans le rapport pollution annexé aux présentes.

A titre de condition essentielle et déterminante du consentement du Bénéficiaire aux Présentes, l'accord des Parties porte sur une emprise foncière ne supposant pas la présence de pollution, autre que celles repérées dans le rapport pollution annexé aux présentes, le prix ayant été convenu en considération de pareille situation.

i) Loi sur l'eau

Que le projet de construction ne soit pas soumis à autorisation ou déclaration au titre de la Loi sur l'eau.

Qu'aucune prescription découlant de l'application de la Loi sur l'eau (article L 211-1 à L 217-1 du Code de l'Environnement) entraînant pour le Bénéficiaire un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son programme immobilier ne lui soient imposées.

j) Absence de découverte d'une espèce protégée ou menacée

Absence de découverte sur le Terrain d'une espèce protégée ou menacée pour laquelle la réglementation prévoit l'interdiction de porter atteinte aux spécimens de cette espèce et/ou à leurs habitats de reproduction et de repos rendant par conséquent incompatible la réalisation du Programme du Bénéficiaire. Toutefois, en cas de découverte d'une espèce protégée ou menacée, et si les conditions sont réunies pour solliciter une dérogation à la protection des espèces protégées ou menacées conformément aux dispositions de l'article L 411-2 4e du Code de l'Environnement, les Parties conviennent de se rapprocher pour en étudier les incidences sur la présente promesse. A défaut d'entente entre les Parties sur de nouvelles modalités de ladite promesse dans le délai convenu pour lever l'option, le Bénéficiaire pourra se prévaloir de la non réalisation de la présente condition suspensive.

Situation hypothécaire – Servitudes conventionnelles – Servitudes d'urbanisme

Justification par le Promettant :

- de l'absence de charges réelles, notamment de privilège, d'hypothèque ou autres empêchements sur les **Biens** promis, dont la mainlevée ne pourrait être amiablement obtenue au moyen du prix de la vente ;
- de l'absence de servitudes légales, conventionnelles (le cas échéant acquises par prescription) ou de cahier des charges révélées tant par les anciens titres de propriété que par les renseignements hypothécaires qui seront délivrés par le service de publicité foncière et pour la période antérieure au 1er janvier 1956 par la production des relevés de formalités pertinents et les anciens titres de propriété, dont celles ou ceux mentionnés aux présentes, susceptibles d'affecter le projet de construction du **Bénéficiaire** ou de rendre sa réalisation plus onéreuse ;

A ce titre, le **Promettant** s'engage à remettre sans délai au **Bénéficiaire** une attestation de son Notaire confirmant la régularité du droit de propriété du **Promettant** et rapportant les charges et/ou servitudes grevant les **Biens** relatées dans l'ensemble des titres de propriété remontant à un titre acquisitif de plus de trente ans ainsi que dans les états hypothécaires en cours de validité levés sur une période trentenaire.

- de l'absence de servitudes administratives ou d'urbanisme grevant les **Biens** et susceptibles d'affecter le projet de construction du **Bénéficiaire** ou de rendre sa réalisation plus onéreuse et pour lesquelles le Notaire du **Promettant** demandera le certificat d'urbanisme de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme.

Jouissance des Biens

Que les **Biens** soient libres de toute location ou occupation le jour de la vente.

Garantie financière d'achèvement des constructions

La promesse de vente est soumise à la condition suspensive de l'obtention par le **Bénéficiaire** d'une garantie financière d'achèvement des constructions bénéficiant aux acquéreur (s) des logements du projet, émanant d'une banque notoirement solvable ayant son siège en Europe qui garantira notamment, dans les conditions de l'article R261-21.b) du Code de la construction et de l'habitation, le versement des sommes nécessaires à l'achèvement du projet envisagé par le **Bénéficiaire**.

La non-réalisation de cette condition sera valablement rapportée par le seul justificatif du refus de garantie de l'établissement auprès duquel le **Bénéficiaire** aura présenté sa demande. Étant ici précisé que les fonds propres apportés par le **Bénéficiaire** pour obtenir la garantie financière d'achèvement ne devront pas excéder 10 % du prix de revient TTC du projet.

Les conditions suspensives du présent paragraphe sont stipulées dans l'intérêt exclusif du **Bénéficiaire** qui pourra seul s'en prévaloir ou renoncer à leur bénéfice.

Par dérogation à l'article 1304-4 du Code Civil, il est convenu que la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives susvisées entraînera la caducité de plein droit de la présente promesse à moins que le **Bénéficiaire** ne fasse connaître au **Promettant** dans le délai de validité de ladite promesse, sa renonciation au bénéfice de la condition défaillante.



Avant l'expiration de la durée de validité de la présente promesse et en cas de défaillance de la condition suspensive afférente aux autorisations administratives antérieurement à cette date, les Parties conviennent de se rapprocher et disposeront d'un délai au plus de trois (3) mois à compter de la défaillance de ladite condition, pour décider de la suite à donner à la présente promesse de vente.

En cas de silence du Bénéficiaire à l'issue du délai susvisé et sauf expiration de la promesse, le Promettant pourra mettre en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, le Bénéficiaire d'avoir à se prononcer sur sa volonté de se prévaloir du défaut de réalisation de ladite condition suspensive ou à y renoncer.

A défaut de réponse du Bénéficiaire dans un délai de trente (30) Jours suivant la réception de la mise en demeure, son silence vaudra caducité de la promesse sans indemnité de part ni d'autre.

Sauf clause contraire, les conditions suspensives devront être réalisées dans le délai de réalisation de la présente promesse.

20 ENREGISTREMENT

21 LES PRESENTES SERONT ENREGISTREES SUR ETAT.

Droits d'enregistrement : 125 euros.

22 PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

La présente promesse pourra être publiée au service de publicité foncière compétent à la requête de l'une ou l'autre des Parties.

Pour l'accomplissement éventuel des formalités de publicité foncière, les Parties dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à :

Tout collaborateur de l'Office Notarial « Philippe DELUERMOZ-Régine SUBLET-Aude DELUERMOZ » visé en tête des Présentes, demeurant à BONNEVILLE 300 Quai du parquet.,

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément,

A l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs des Présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux, et avec ceux de l'état civil, et pour établir la désignation et l'origine de propriété complètes.

23 MANDATS – AUTORISATIONS

Le Promettant autorise le Bénéficiaire, ou toute personne mandatée par lui ou qu'elle se substituerait, à effectuer toutes démarches auprès de toutes administrations en vue de vérifier la constructibilité du terrain, de l'obtention de tous certificats d'urbanisme, de toutes autorisations administratives et, en général, de toutes autorisations ou informations quelconques, de répondre à toute demande de renseignements, de recevoir toute notification, d'afficher sur les Biens toute autorisation d'urbanisme, ainsi que de faire réaliser tout bornage, mais à ses frais exclusifs et pour son seul profit ou sa seule perte.



Aux fins ci-dessus énoncées, le Promettant donne expressément au Bénéficiaire tous mandats et s'engage à signer tous documents nécessaires ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours serait nécessaire.

Le Promettant s'engage à réitérer cette autorisation par simple lettre, à première demande du Bénéficiaire.

Le Promettant autorise le Bénéficiaire à procéder à l'affichage sur le terrain de toutes autorisations administratives, de tous panneaux publicitaires, à faire effectuer tous sondage (y compris sondages amiante destructifs), étude de sol, relevé de géomètre, recherche de pollution, ainsi que toutes prescriptions archéologiques sur le terrain objet des Présentes. Il l'autorise également à demander toutes autorisations administratives nécessaires à la réalisation de son projet de construction et installer tout bureau de vente.

A défaut de réalisation de la vente, le Bénéficiaire s'oblige à restituer les Biens libres de tous panneaux d'affichage publicitaire et bureau de vente, et dans un état équivalent à celui dans lequel ils se trouvaient avant la réalisation des sondages ou de toute autre investigation.

En cas de libération des Biens par le Promettant avant la date de réalisation de la présente promesse, ce dernier s'engage à en informer sans délais le Bénéficiaire, lequel pourra alors procéder à la sécurisation des Biens à sa convenance.

Le Promettant cède au Bénéficiaire, à compter de la date d'obtention de la ou des autorisations administratives définitives nécessaires à la réalisation du Projet, le droit d'agir en justice aux fins de désignation d'un expert judiciaire dans le cadre d'un référé préventif sur les Biens, au contradictoire des avoisinants du BIEN, des concessionnaires et des intervenants à l'acte à construire, en application de l'article 145 du Code de Procédure Civile.

Le Bénéficiaire prendra en charge tous les frais afférents à l'introduction et au suivi de cette procédure.

La responsabilité du Promettant ne pourra en aucun cas être recherchée pour quelle que raison que ce soit relativement à la procédure de référé préventif.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

Le BENEFCIAIRE versera, dans un délai de quinze (15) jours à compter des présentes, au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de QUATRE CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (475,00 EUR), laquelle sera répartie de la façon suivante :

1°) A concurrence de DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 EUR) toutes taxes comprises, en rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant contrat, conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, au titre d'un honoraire à la charge du BENEFCIAIRE, fixé d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur.

Cette rémunération restera acquise à l'office Notarial rédacteur des présentes en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

2°) A concurrence de la somme de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR) au titre du droit d'enregistrement sur état de cet acte, ainsi plus amplement évoqué ci-contre.



3°) A concurrence de la somme de **CENT EUROS (100,00 EUR)** à titre de provision sur frais qui viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Le **BENEFICIAIRE** autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de **CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR)**.

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été Informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

FRAIS DE LA VENTE

Les frais de la vente seront supportés par **LE BENEFICIAIRE**.

24 NEGOCIATION

Les **Parties** déclarent que les **Présentes** conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

25 DOMICILE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des **Présentes**, les **Parties** font élection de domicile, savoir :

- le **Promettant** : en l'étude de Me DELUERMOZ

- le **Bénéficiaire** : en son siège social.



Toute contestation sera de la compétence des Tribunaux de la situation des Biens.

26 COMMUNICATION ET PIECES

En ce qui concerne les modes de transmission des notifications prévues aux **Présentes**, il est convenu que le **Bénéficiaire** pourra à son choix utiliser la lettre recommandée papier avec accusé de réception ou la lettre recommandée électronique avec accusé de réception conformément aux dispositions de l'article 1127-4 du Code Civil.

Si plusieurs **Promettants** utilisent la même adresse e-mail, chacun déclare avoir un accès à ladite boîte e-mail et lesdits acquéreurs se donnent pouvoir réciproque pour retirer la lettre recommandée électronique.

Le **Promettant** reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a indiqué ci-dessus, tant pour son accès et sa gestion que la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Le **Promettant** s'engage à signaler au **Bénéficiaire** immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail.

Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le **Promettant** au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par le **Promettant** et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

Par suite, le **Promettant** reconnaît :

- que toute notification pourra intervenir par voie électronique à l'adresse e-mail sus-indiquée ce qu'il a expressément accepté ;
- qu'il lui appartiendra de s'assurer, sous sa seule responsabilité, qu'il sera en mesure de recevoir, télécharger et éventuellement imprimer les pièces jointes du message électronique.

27 NOTIFICATIONS - SIGNIFICATIONS

Les **Promettant** désignent Maître DELUERMOZ Philippe en qualité de mandataire (ci-après, le "Représentant des **Promettants**"), pour, en leur nom et pour leur compte, effectuer conjointement toute notification et communication, recevoir toute notification ou faire toute déclaration, au nom et pour le compte des **Promettant** ou au profit des **Promettant**. Ce mandat est irrévocable, compte tenu de l'intérêt commun qu'il présente pour les **Parties**.

Toutes notifications au titre de la présente promesse par les **Promettant** au **Bénéficiaire** devra être effectuée par le Représentant des **Promettants** et toute notification du **Bénéficiaire** aux **Promettant** devra être effectuée au Représentant des **Promettants**.

Dès lors qu'il est fait référence à une notification ou à une signification, il est entendu entre les **Parties** que celle-ci se fera soit par lettre recommandée avec avis de réception au siège de la **Partie** concernée (ou le cas échéant de son mandataire) soit par lettre remise en main propre contre récépissé au même lieu.

28 TRANSMISSION PREALABLE DU PROJET DE PROMESSE DE VENTE AUX PARTIES



Les Parties reconnaissent que le projet de la présente promesse de vente leur a été transmis par leur Notaire respectif préalablement au rendez-vous de signature de l'acte. A cet égard, il est précisé que les Parties ont pu en faire lecture et faire part à leur Notaire de leurs observations et demandes de modifications préalables.

29 MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les Parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque Partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons - 13107 VENELLES - cpd-adsn@notaires.fr, 0820.845.988. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur les Biens et son prix, sauf opposition de la part d'une Partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

30 AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des Présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

31 CONCLUSION DU CONTRAT

Les Parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées, sachant que le manquement au devoir d'information peut entraîner son annulation dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Compte tenu de ce qui précède, les Parties renoncent, chacune en ce qui la concerne, à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui permettent, si un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat venait à rendre son exécution excessivement onéreuse, d'en demander la renégociation.

Elles sont averties en outre des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil qui dispose que : *"Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun"*.

32 CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles



33

de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

33 CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des Parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des Présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur QUARANTE ET UNE pages

Comprenant

- renvoi approuvé : sans
- blanc barré : sans
- ligne entière rayée : sans
- nombre rayé : sans
- mot rayé : sans

Paraphes

Envoyé en préfecture le 29/05/2026

Reçu en préfecture le 29/05/2026

Publié le

ID : 074-217402643-20260527-DELV2026_S409-DE



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction départementale des Finances publiques de la Haute-Savoie

Pôle d'évaluation domaniale

7 rue Dupanloup
74040 ANNECY Cedex

04.50.88.48.15

ddfip74.pole-evaluation@dgifip.finances.gouv.fr

Anncyy, le 23/10/2025

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Annaëlle FEGAR

04.50.88.41.34

annaelle.fegar@dgifip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 26415122

Réf OSE : 2025-74264-66447

La Directrice départementale des Finances
publiques de la Haute-Savoie

à

Monsieur le Maire de la commune de
Scionzier

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE



La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site www.collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien :

Friche industrielle

Adresse du bien :

6 Rue des Berges, 74 950 Scionzier

Valeur vénale du bien:

898 000€ HT, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

1 - CONSULTANT

Commune de Scionzier

affaire suivie par : Guilhem MIROUSE, Directeur des Services Techniques

2 - DATES

| | |
|--|------------|
| de consultation : | 15/09/2025 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | 07/11/2025 |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | 01/02/2023 |
| du dossier complet : | 15/09/2025 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE**3.1. Nature de l'opération**

| | |
|-------------------|--|
| Cession : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Scionzier a saisi le service d'une demande d'estimation, dans le cadre de la cession amiable d'une friche industrielle, ancienne usine de décolletage de la société « Paris-Savoie ».

Le bien a d'ores et déjà fait l'objet d'une évaluation en date du 25/01/2023 fixant la valeur vénale du bien à 884 000€. Le consultant a également indiqué dans sa demande qu'un prix de 500 000€ avait été négocié avec l'acquéreur, compte tenu des frais de dépollution et de désamiantage à sa charge. L'acquéreur aurait pour but la démolition de la friche industrielle.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Situation - environnement - accessibilité - voirie et réseau

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Envoyé en préfecture le 29/05/2026

Reçu en préfecture le 29/05/2026

Publié le

ID : 074-217402643-20260527-DELV2026_S409-DE



Le bien estimé se trouve à Scionzier, commune située au cœur de la vallée de l'Arve, à l'est du département de la Haute-Savoie.

La ville de Scionzier appartient au bassin urbanisé et industriel de Cluses, et est notamment desservi par l'autoroute A40 reliant Chamonix à la Suisse.



Le bien est situé en zone urbanisé, dans un environnement urbain hétérogène de moyenne densité.

Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|-----------|---------------|-----------------|----------------------|------------------|
| Scionzier | N° 162 et 163 | Rue des Berges | 2 513 m ² | Parcelles bâties |





Descriptif

Compte tenu du fait que le bien ait fait l'objet d'une visite lors du précédent avis et que le consultant a indiqué qu'aucun élément du bien n'avait été modifié, le service se basera sur le descriptif précédemment établi.

L'ensemble immobilier évalué correspond à l'ancienne usine de la société de décolletage Paris-Savoie, fondée à la fin des années 1950 et dont le siège a été transféré en 2007 dans de nouveaux locaux sur la commune voisine de Cluses.

Le bâti est édifié sur un tènement plat quadrangulaire d'environ 2 500 m² longé à l'est par la rue des Berges, au sud par une impasse menant à des ateliers situés à l'arrière de l'immeuble évalué, et au nord par une maison individuelle et son terrain d'agrément. Les bâtiments occupent la totalité de l'emprise cadastrale sur une moitié environ de la superficie offerte par le tènement.

La façade principale est précédée d'une vaste esplanade goudronnée d'environ 600 m² ouverte sur la rue des Berges et bordée au sud par un alignement d'arbre. Cet espace permet l'accès :

- Côté nord : à une cour de 150 m² entièrement clôturée et fermée par un portail métallique coulissant
- Côté sud : à une plateforme de levage désaffectée et une rampe d'accès aux sous-sols





Les constructions se composent :

-d'un immeuble de 2 étages avec combles sur rez-de-chaussée et sous-sol, anciennement à usage d'habitation et de bureaux

-de plusieurs ateliers et entrepôts attenants élevés sur 3 niveaux.

Le consultant a indiqué que la friche est polluée aux hydrocarbures et métaux lourds et contient de l'amiante.

L'immeuble principal :

Il se présente comme une construction en béton de facture ancienne (construction dans la première moitié du XXe siècle), couverte par une charpente bois traditionnelle non isolée et disposant d'huisseries extérieures en bois. Les fenêtres sont en simple vitrage.

Le bien est aménagé de la manière suivante :

-un sous-sol semi-enterré comportant différentes caves, réserves et locaux techniques.



-un rez-de-chaussée surélevé, un hall d'accueil, plusieurs bureaux, des toilettes et un coin sanitaires, le tout communiquant avec les ateliers attenants.





-un premier étage avec un appartement de deux chambres communiquant avec les ateliers attenants.



-un deuxième étage comprenant un second appartement de deux chambres.



-des combles partiellement aménagés.



Les différents niveaux sont desservis par une cage d'escalier intérieure indépendante, elle est accessible depuis le hall d'entrée ou directement par l'extérieur.



Le bien est dans un état assez dégradé, il ne semble pas avoir été entretenu.

Les ateliers/entrepôts :

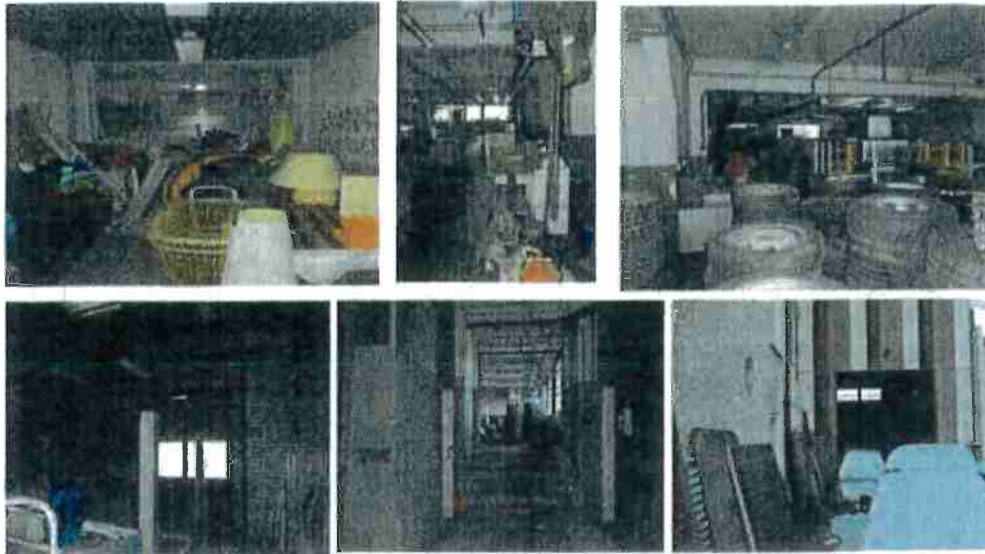
Ils se situent à l'arrière du bâti principal.

Les locaux présentent différentes structures et anciennetés, car le bien a fait l'objet d'agrandissements successifs, sous un bardage métallique extérieur uniforme.

L'ancienne usine dispose de sous-sols principalement à usage de parking, d'un rez-de-chaussée avec deux grands ateliers mitoyens, plusieurs bureaux et locaux annexes ainsi qu'un grand préau donnant sur



la cour fermée au nord du bâtiment. Le premier étage comporte un plateau-atelier recouvrant pour partie l'atelier principal.



Cette partie-là, bien que dégradée et ayant été vandalisée, semble encore en état d'usage.

Un certificat de surface établi le 09/08/2019 par le cabinet DIAGNOSTIC IMMO fait état d'une superficie de **1 801 m²** avec **259 m²** au titre de l'immeuble principal (89 m² de bureaux et 85 m² pour chacun des deux appartements dans les étages) et **1 542 m²** au titre des ateliers et entrepôts attenants.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriété de l'immeuble : Les biens évalués appartiennent à la commune de Scionzier. Elle a acquis les biens en juin 2021 par exercice du droit de préemption urbain à un prix de **420 000€**.

Conditions d'occupation : Le bien est libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Scionzier, approuvé le 10/10/2023, classe la parcelle en zone UB: Zone urbaine de densité moyenne.



7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale du bien sera déterminée par la méthode de la comparaison indirecte, consistant à fixer la valeur vénale du bien à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires sur le marché immobilier local.

La valeur vénale du bien sera également évaluée à l'aide de la méthode de la récupération foncière, c'est-à-dire en évaluant le bien en tant que terrain nu, hors coûts de démolition et hors coûts de dépollution.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

Études de marché - Sources internes à la DGFIP et critères de recherche - Termes de comparaison

→ Méthode de la comparaison indirecte :

→ Immeubles de rapport :

Périmètre géographique : 9 Rue des Barges, 74950 Scionzier - 3000 m autour
 Période de recherche : De 09/2022 à 09/2025
 Caractéristiques du bien : Immeuble de rapport
 Surface : De 150 à 300 m²

Période de construction : De 1900 à 1970

| Ref. enregistrement | Ref. Cadastre | Commune | Adresse | Date mutation | Année construct. | Surface | Prix total | Prix/m ² | Observations |
|-----------------------|---|---------|------------------------|---------------|------------------|---------|------------|---------------------|---|
| 7404P02 2022P11078 | 81//B/582//8 81//B/582//9 81//B/582//4 81//B/582//3 81//B/582//2 81//B/582//9 81//B/582//8 81//B/582//7 81//B/582//14 81//B/582//12 81//B/582//13 81//B/582//10 81//B/582//11 | CLUSES | 98 RUE ACHILLE BENOIT | 07/09/2022 | 1900 | 302 | 450 000 | 1490,08622516558 | 8 appartements, 2 commerces et des combles |
| 7404P02 2025P09525 | 81//A/1774// | CLUSES | 4 RUE JEAN MERMOZ | 16/05/2025 | 1984 | 278 | 417 308 | 1511,08550724838 | Maison comprenant 4 appartements |
| 7404P02 2023P04187 | 81//AB/88//9 81//AB/88//8 81//AB/88//7 81//AB/88//6 81//AB/88//1 81//AB/88//11 81//AB/88//10 81//AB/88//5 81//AB/88//4 81//AB/88//3 81//AB/88//2 | CLUSES | 5 AV DE LA LIBERATION | 22/02/2023 | 1930 | 311,74 | 420 000 | 1347,27657603437 | 4 appartements avec caves, garages et greniers + 1 atelier |
| 7404P02 2025P05235 | 81//AB/88//9 81//AB/88//8 81//AB/88//7 81//AB/88//6 81//AB/88//1 81//AB/88//11 81//AB/88//10 81//AB/88//5 81//AB/88//4 81//AB/88//3 81//AB/88//2 | CLUSES | 5 AV DE LA LIBERATION | 06/03/2025 | 1930 | 311,74 | 451 000 | 1446,71841919544 | 4 appartements avec caves, garages et greniers + 1 atelier |
| 7404P02 2023P04103 | 81//A/431// | CLUSES | 12 RUE PIERRE TRAPPIER | 24/02/2023 | 1957 | 230 | 500 000 | 2173,91304347620 | 1 maison + 1 immeuble comprenant 1 local commercial, 3 appartements et des garages |
| 7404P02 2023P07236 | 81//A/312//10 81//A/312//1 81//A/312//2 81//A/312//3 81//A/312//4 81//A/312//5 81//A/312//6 81//A/312//7 81//A/312//8 | CLUSES | 11 RUE DE LA PLATAZ | 08/04/2023 | 1953 | 148,11 | 264 000 | 1770,50496931145 | 3 appartements avec caves, jardins et terrasse |
| 7404P02 2023P08849 | 109//A/1888// | MARNAZ | 285 AV DU MONT BLANC | 02/05/2023 | 1900 | 177 | 417 000 | 2355,93220338983 | Maison avec 4 appartements avec terrasse, jardin potager et 2 abris jardin + parkings |

Moyenne : 1728,0597102

Médiane : 1511,08550725

Envoyé en préfecture le 29/05/2026

Reçu en préfecture le 29/05/2026

Publié le

ID : 074-217402643-20260527-DELV2026_S409-DE



→ Mutations d'anciens bâtiments industriels dans le secteur :

| Date mutation | commune | adresse | cadastre | superficie | prix | Prix/m ² | Descriptif |
|---------------|-----------|---------------------------|----------------|------------|----------------|---------------------|---|
| 07/04/22 | CLUSES | 51 impasse des Allobroges | B 537 | 1721 | 680 000,00 € | 395,00 € | Ensemble immobilier anciennement à usage de décolletage |
| 31/12/21 | SCIONZIER | 31 rue de la Croix | I 16, 17 et 18 | 1099 | 528 730,00 € | 481,00 € | Ensemble immobilier désaffecter des 4 bâtiments industriels |
| 29/06/22 | MARIGNIER | 523 route de Chatillon | AM 188 | 7257 | 1 200 000,00 € | 165,00 € | Vaste bâtiment industriel, transformé en logement |
| 17/05/21 | MARNAZ | 266 rue des Abattoirs | A 1892 | 366 | 178 000,00 € | 485,00 € | Bâtiments vétuste loué |
| 04/08/20 | MARNAZ | 145 rue de la fin | A 8515 | 6503 | 2 340 000,00 € | 359,00 € | Uniquement partie industriel |
| | | | | | Moyenne | 377,00 € | |
| | | | | | Médiane | 395,00 € | |

Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

→ S'agissant de l'immeuble principal :

Il est observé une valeur moyenne de 1 728€/m² ainsi qu'une valeur médiane de 1 512€ le m².

Le gros-oeuvre du bâtiment semble sain mais il démontre également d'importantes dégradations nécessitant d'importants travaux de rénovation. Afin de tenir compte de tout ces éléments, le service retient une valeur de 1 500 €/m².

Soit : 1 500 €/m² x 259 m² = **388 500€.**

→ S'agissant de l'usine :

Il est observé une valeur moyenne de 377€/m² ainsi qu'une valeur médiane de 395€/m².

L'étude AXITE/CBRE est écartée du fait de la particularité du bien ainsi que de sa situation géographique bien loin d'Annecy.

Les ateliers et entrepôts de l'ancienne usine, bien que semblant en état d'usage, sont partiellement dégradés et pollués. Les termes de comparaison concernent uniquement des biens industriels, la pollution est donc comparable. A cet égard, le service retient la valeur médiane comme valeur au m².

Soit : 395€/m² x 1 542 m² = **609 090€.**

La valeur vénale de l'intégralité du bien est donc fixée à : **388 500€ + 609 090€ = 997 590€.**

Le service applique un abattement usuel de 10 % pour « vente en blocs », la valeur vénale est donc ramenée à **897 831€** arrondie à **898 000€.**

→ Méthode de la récupération foncière :

Aucun projet précis n'a été donné au service, il évaluera donc le bien en terrain nu à bâtir (TAB) sans tenir compte de projet de construction.

Étude des mutations de TAB de plus de 1000 m² situés à Scionzier :

| Date mutation | commune | adresse | cadastre | superficie | prix | Prix/m ² | Descriptif |
|---------------|-----------|-----------------|---------------|------------|----------------|---------------------|--|
| 09/06/2022 | Scionzier | La Fin Depery | N 460-462-464 | 1262 | 245000 | 194,14 € | Zone UA |
| 21/10/2021 | Scionzier | Rue de la Croix | I 140-141-142 | 1125 | 205000 | 182,22 € | Zone UA - Hangar destiné à être démoli |
| 11/12/2024 | Scionzier | Malvoisin | D 881-882 | 3708 | 700000 | 188,78 € | Zone UB |
| 08/04/2025 | Scionzier | Lacroix | D 857-860 | 1214 | 250000 | 205,93 € | Zone UB |
| 17/04/2025 | Scionzier | Pre pugin | O 400 | 1841 | 386610 | 210,00 € | Zone UB |
| | | | | | Moyenne | 196,21 € | |
| | | | | | Médiane | 191,46 € | |

Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Il ressort de l'étude de marché une valeur moyenne d'environ 196€ le m² ainsi qu'une valeur médiane d'environ 191 € le m². Le service retient une valeur de 200€ le m², valeur moyenne arrondie.

Soit: 2 513 m² x 200€ = **502 600€ arrondi à 503 000€.**

Cette valeur s'entend hors coûts de démolition et hors coûts de dépollution.

Conclusion :

Le service retient la valeur la plus favorable au propriétaire, soit une valeur vénale totale de **898 000€.**

9- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE- MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est estimée à **898 000€.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de **15%** compte tenu des incertitudes liées à la pollution du bien.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée. De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.



Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10- DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11- OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12- COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978 – Articles L300 - L311-2 du code des relations entre le public et l'administration) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Envoyé en préfecture le 29/05/2026

Reçu en préfecture le 29/05/2026

Publié le



ID : 074-217402643-20260527-DELV2026_S409-DE

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.
Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la directrice départementale des Finances publiques de la Haute-Savoie,
L'inspectrice des Finances publiques,

Annaëlle FEGAR

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S410
SEANCE DU 27 MAI 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-sept mai à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme K. CARTIER, M. J. DUSSAIX, Mme S. BEGUIN, M. Q. MONNET, adjoints au Maire.

M. D. MACHEDA, Mme J. DUMONT, M. P. JOLY, Mme C. GAL, Mme N. GROGNUX-GAUTHIER, M. C. FOTIA, M. L. MALGRAND, M. M. KEKILLI, M. J-Y PATUREL, Mme E. PINTO DOS SANTOS, Mme M. LE FEVRE, Mme J. DAMM, Mme L. CARPANO CAUX, Mme C. ARNOLD, M.T. KHLYNOFF, Mme L. BELAOUAD, M. G. BOUVERAT, Mme S. ZGANI, M. J-F DEBIOL, conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

M. J.-M. DELISLE qui donne pouvoir à M.G RICHARD
Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. F. TANLI qui donne pouvoir à M. J. DUSSAIX
M. B. SANSON qui donne pouvoir à Mme S.ZGANI

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29
Nombre de votants : 29

Nombre de présents : 25
Date de convocation : 20.05.2026

OBJET : ADHESION AU DISPOSITIF ACHATS PUBLICS MUTUALISES DU SYANE

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la commande publique, et notamment ses articles L2113-2 à L2113-5 ;

Vu la délibération DEL-2025-228 du Comité Syndical du Syane en date du 16 octobre 2025, portant sur la mise en place du dispositif Achats Publics Mutualisés,

Vu la délibération DEL-2025-229 du Comité Syndical du Syane en date du 16 octobre 2025, portant sur la création de la centrale d'achat du Syane,

Vu la délibération DEL-2025.00301 du Bureau Syndical du Syane en date du 11 décembre 2025, portant sur l'adhésion à la CANUT en tant que groupe de structures,



Vu la version en vigueur des conditions générales du dispositif Achats Publics Mutualisés, telles que délibérées par le Comité Syndical du Syane

Vu la version en vigueur des conditions particulières de fonctionnement de la Centrale d'achat du Syane, telles que délibérées par le Bureau Syndical du Syane

Vu la version en vigueur des conditions particulières d'accès à la CANUT, telles que délibérées par le Bureau Syndical du Syane.

Par délibération en date du 16 octobre 2025, le Syane a mis en place un dispositif Achats Publics Mutualisés visant à mettre à disposition des collectivités de Haute-Savoie un ensemble d'outils complémentaires pour accompagner le développement des politiques énergétique et numérique du territoire, en s'appuyant sur les expertises en lien avec son domaine de compétences.

Conçu comme une boîte à outils opérationnelle, le dispositif s'articule autour de plusieurs leviers accessibles aux adhérents du Syane :

- Un accès à des marchés orientés énergie et numérique, portés par la Centrale d'achat du Syane ;
- Un accès aux achats groupés d'énergie (gaz et électricité) et numériques, qui seront intégrés dans la Centrale d'achat du Syane à compter des prochaines consultations ;
- Un accès à des marchés de la CANUT (Centrale d'Achat du Numérique et des Télécoms) sélectionnés par le Syane, pour les mettre à disposition de ses seuls adhérents.

Ce dispositif revêt plusieurs intérêts :

- Des marchés publics de travaux et de services prêts à être exécutés ;
- Un outil technique et juridique sur les sujets liés aux transitions énergétique et numérique ;
- Une optimisation des ressources et des économies grâce à la mutualisation des achats ;
- Une sécurisation des achats et un suivi rigoureux des prestataires.

L'adhésion au dispositif « Achats Publics Mutualisés » vaut, par principe, adhésion automatique à la Centrale d'achat du Syane ainsi qu'accès aux marchés de la CANUT sélectionnés par le Syane.

À ce titre, et conformément à la délibération du Comité syndical du Syane n° DEL-2025-228 du 16 octobre 2025, l'Adhérent reconnaît avoir pris connaissance des conditions générales et des conditions particulières applicables à chacun des outils du dispositif, et les accepter sans réserve

Les modalités d'accès aux marchés sont différenciées selon trois catégories :

1. Les marchés standards ouverts à tous les adhérents sans conditions spécifiques ;
2. Les marchés standards « accessibles sous conditions », en raison de leur technicité ou de leur articulation avec les offres de service du Syane ;
3. Les marchés groupés d'énergie, qui répondent à des règles de fonctionnement particulières.

L'acheteur qui recourt à une centrale d'achat est considéré comme ayant respecté ses obligations de publicité et de mise en concurrence. L'acheteur adhérent à la Centrale d'achat est autonome dans l'exécution du marché (recensement des besoins, émission de l'ordre de service, passation du bon de commande, réception des prestations et paiement des factures).

Au vu des éléments ci-dessus exposés, il est proposé d'adhérer au dispositif Achats Publics Mutualisés.

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

- **ADHERE** au dispositif Achats Publics Mutualisés et ce faisant adhère à la Centrale d'achat du Syane et accède à l'ensemble des marchés de la CANUT sélectionnés par le Syane pour ses adhérents ;
- **ACCEPTTE** les conditions générales du dispositif Achats Publics Mutualisés ainsi que les conditions particulières de fonctionnement de la Centrale d'achat du Syane et d'accès à la Centrale d'Achat du Numérique et des Télécoms ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document relatif à cette adhésion, notamment les lettres d'engagement aux marchés de la Centrale d'achat, dans le respect des compétences qui lui ont été déléguées par l'Assemblée délibérante.

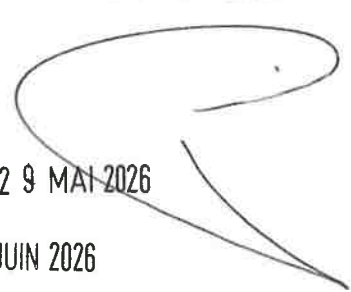
Le Secrétaire,

Gérald RICHARD



Le Maire,

Sandro PEPIN



Acte certifié exécutoire par télétransmission le : 29 MAI 2026

Publié sur le site internet de la commune le : 01 JUIN 2026

Conditions particulières de fonctionnement

IL EST PREALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le Syndicat des Energies et de l'Aménagement Numérique de la Haute-Savoie (Syane) propose un outil d'achats mutualisés permettant un accès simplifié et sécurisé à une offre de marchés nécessaires à la mise en œuvre des projets de transition énergétique et numérique portés notamment par ses adhérents sur le territoire de la Haute-Savoie.

Prenant la forme d'une Centrale d'achat, cet outil s'intègre dans le dispositif « Achats Publics Mutualisés » et a vocation à faciliter des achats publics durables et optimiser les ressources publiques tout en permettant de faciliter l'accès des TPE et PME aux marchés publics.

Le Syane et l'Adhérent à la centrale d'achat sont ci-après désignés les « Parties ».

1. L'article L. 2113-2 du Code de la Commande Publique (CCP) prévoit qu'une centrale d'achat est un acheteur qui a pour objet d'exercer de façon permanente, au bénéfice des acheteurs, une activité d'achat centralisée dont la passation de marchés publics de travaux, de fournitures ou de services.

Conformément à l'article L. 2113-4 du CCP, l'acheteur qui recourt à une centrale d'achat pour la réalisation de travaux ou l'acquisition de fournitures ou de services est considéré comme ayant respecté ses obligations de publicité et de mise en concurrence pour les seules opérations de passation et d'exécution qu'il lui a confié.

2. L'article 5 des statuts du Syane prévoit que ce dernier « peut assurer la mission de centrale d'achat, dans les conditions prévues par les articles L. 2113-2 à L2113-4 du Code de la commande publique, pour toute catégorie d'achats ou de commandes publiques destinée à d'autres acheteurs se rattachant aux domaines d'activités de ses compétences ».

3. Le Syane a constaté, en complément des offres de service qu'il propose dans le cadre de la compétence CTEN (*Contribution à la Transition Énergétique et Numérique*), l'intérêt de mutualiser un certain nombre de prestations touchant aux domaines d'activités de l'énergie et du numérique, pour lesquels il est compétent. Cette mutualisation s'exerce sous forme d'intermédiation contractuelle, au terme de laquelle la Centrale d'achat du Syane assure la passation de marchés publics au bénéfice de ses Membres.

4. En conséquence, et en application des délibérations du comité syndical du SYANE DEL-2025-228 et DEL-2025-229 du 16/10/2025 et DEL-2025-00303 du bureau du Syane du 11/12/2025, les Parties ont entendu accepter l'application des conditions générales du dispositif Achats Publics Mutualisés ainsi que l'application des présentes conditions particulières.

L'Adhérent est réputé avoir pris connaissance des modalités de recours à la centrale d'achat par l'adoption de la délibération d'adhésion au dispositif « Achats Publics Mutualisés » valant acceptation des conditions générales et des présentes conditions particulières.



ARTICLE 1 – OBJET DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'objet des présentes conditions particulières est de déterminer les modalités techniques, administratives et financières de fonctionnement de la Centrale d'achat du Syndicat des Énergies et de l'Aménagement Numérique de la Haute-Savoie, laquelle pourra se voir confier, pour un achat unique ou pour des achats récurrents, la mission de passation de marchés, d'accords-cadres ou de marchés subséquents de travaux, de fournitures et de services, destinés à l'Adhérent pour son propre compte, et correspondant aux marchés auxquels il peut prétendre, tels que définis à l'article 2.2.

Les marchés engagés par la Centrale d'achat, selon la nature et l'étendue des besoins à satisfaire, en lien avec les compétences et activités partagées prévues par les statuts du Syane, seront conclus en son nom et exécutés par l'Adhérent concerné, qui aura indiqué au préalable la volonté d'y recourir pour ses propres besoins.

En confiant cette mission à la Centrale d'achat, l'Adhérent sera alors considéré comme un acheteur ayant respecté ses obligations de publicité et de mise en concurrence pour les marchés publics et accords-cadres passés par la Centrale d'achat.

Par ailleurs, en tant qu'acheteur au sens des dispositions de l'article L. 2113-2 du CCP, la centrale d'achat du Syane pourra recourir aux procédures – avec des tiers à la centrale – prévues par le code de la commande publique, afin de sélectionner leurs prestataires de fourniture d'énergie, ainsi que le rappelle l'article L.441-5 du Code de l'Énergie et les articles L. 2113-6 et L. 2113-7 du CCP (groupements de commandes).

Les contrats conclus pour répondre à ces besoins pourront constituer des marchés publics ou des accords-cadres au sens des articles L. 1111-1 et L. 2125-1-1° du CCP.

ARTICLE 2 – MODALITÉS D'ADHÉSION À LA CENTRALE D'ACHAT ET DE RECOURS AUX MARCHÉS MIS À DISPOSITION

Article 2.1 – L'accès à la Centrale d'achat

L'adhésion à la Centrale d'achat est ouverte aux adhérents du Syane et, au cas par cas, à d'autres acheteurs publics (et à leurs structures liées, notamment régies, etc.) qui exercent leur activité en Haute-Savoie, sous réserve du bon fonctionnement de la Centrale d'achat et de l'accord du SYANE.

Chaque bénéficiaire ainsi défini a la possibilité d'adhérer à tout moment à la Centrale d'achat.

L'adhésion prend effet à la date de notification au Syane d'une délibération de l'organe délibérant de l'Adhérent autorisant l'adhésion au dispositif « Achats Publics Mutualisés » du Syane, valant adhésion à la centrale d'achat et acceptation des conditions générales du dispositif et des présentes conditions particulières de fonctionnement. La délibération d'adhésion de l'Adhérent est à transmettre par mail à l'adresse suivante : achatsmutualises@syane.fr, ou par courrier recommandé avec accusé de réception.

L'Adhérent s'engage à transmettre les contacts de la collectivité qui seront les interlocuteurs pour les marchés énergie et/ou numérique de la centrale d'achat, et à les mettre à jour autant que de besoin.



L'adhésion à la centrale n'emportant pas obligation de solliciter la passation de marchés. L'Adhérent demeure libre de recourir ou non à la Centrale d'achat pour tout besoin nouveau.

L'Adhérent s'engage à s'assurer que les marchés auxquels il entend participer par l'intermédiaire de la Centrale d'achat ne sont pas incompatibles avec d'éventuels engagements contractuels en cours.

Article 2.2 – L'accès aux marchés

L'accès aux marchés proposés par la Centrale d'achat est organisé autour de 3 catégories de prestations : (1) les marchés standards, en libre accès, (2) les marchés accessibles sous conditions, et (3) les marchés groupés de fourniture d'énergie.

Il sera communiqué aux Adhérents, au moment du recensement des besoins et/ou au moment de l'entrée en vigueur du marché, de quelle catégorie ledit marché relève.

• 2.2.1 Les marchés standards

Ces marchés sont libres d'accès, ouverts à l'ensemble des Adhérents de la Centrale d'achat, sans condition d'adhésion à une offre de service du Syane. L'adhésion à la Centrale d'achat permet donc l'accès à tous les marchés standards.

Toutefois, dans ce cadre, aucun accompagnement opérationnel n'est prévu dans l'exécution des marchés concernés. Il appartient donc à l'Adhérent de disposer en interne des compétences nécessaires à la mise en œuvre desdits marchés.

Un accompagnement complémentaire à l'exécution pourra, le cas échéant, être proposé dans le cadre des offres de service énergie ou numérique, sous réserve que l'Adhérent y souscrive.

• 2.2.2 Les marchés accessibles sous conditions

En raison de la technicité de certaines prestations ou de la nécessaire articulation avec des actions de conseil et de suivi déjà portées par le Syane, l'accès à certains marchés peut être conditionné à :

- soit l'adhésion à une offre de service énergie ou numérique du Syane ;
- soit la justification de ressources internes à la collectivité adhérente, suffisantes pour assurer en autonomie le bon usage du marché ;
- soit l'accompagnement formalisé par une maîtrise d'œuvre ou un prestataire externe (un AMO par exemple) capable de remplir ce rôle.

Cette appréciation se fera au cas par cas, sur la base d'éléments transmis par la collectivité et validés par les services compétents du Syane.

• 2.2.3 Les marchés groupés de fourniture d'énergie

La Centrale d'achat du Syane, elle-même acheteur d'énergie, propose de coordonner un groupement de commandes pour l'achat d'énergie et de services associés afin de permettre aux acheteurs soumis aux dispositions précitées de se mettre en conformité avec la loi, tout en optimisant la procédure de mise en concurrence.

i. L'accès aux marchés groupés

A la suite d'une campagne d'adhésion organisée par la Centrale d'achat préalablement au lancement de chaque marché de fourniture d'énergie, chaque Adhérent informe le Syane, par une décision selon ses propres règles internes, de sa volonté de rejoindre le marché organisé par la centrale. Cette décision est notifiée au Syane par courrier ou mail adressé à la boîte générique suivante : infoconcession@syane.fr, en y joignant l'acte d'adhésion transmis par le Syane.

L'adhésion au marché de fourniture d'énergie sera validée lorsque l'Adhérent aura retourné l'ensemble des pièces nécessaires.

L'adhésion au marché de fourniture d'énergie doit intervenir préalablement à l'attribution des marchés. Ainsi, une adhésion en cours de marché ne sera pas possible.

Enfin, il est rappelé que l'Adhérent ne peut fractionner son besoin en plusieurs procédures d'achats séparées (pratique dite de « saucissonnage »). A cette fin, pour les besoins relatifs à la fourniture d'électricité et/ou de gaz naturel, il s'engage à intégrer la totalité de son besoin au dispositif d'achats groupés du Syane dans les modalités prévues par l'article 3.3 des présentes conditions particulières.

ii. L'accès à la mission complémentaire

Cette mission s'applique spécifiquement et à titre exceptionnel dans le cas où une collectivité :

- a adhéré au groupement de commandes tel que défini au i. ;
- mais ne pouvant entrer ses besoins de fourniture d'électricité et/ ou de gaz dans un marché en cours, a besoin de conclure un marché ponctuel.

En application de l'article 5.3 des statuts du Syndicat, le Syane peut proposer à ladite collectivité une prestation d'accompagnement pour la mise en œuvre de cet achat ponctuel, dans l'attente d'intégrer une nouvelle consultation du groupement de commandes. La collectivité s'engage à intégrer la future consultation, suivant les modalités définies à l'article 2.2.3.i.

Cet accompagnement concerne les prestations suivantes :

- La rédaction du cahier des charges adapté aux besoins de la collectivité ;
- Le lancement de la consultation, l'analyse des offres, l'attribution, la notification.

L'exécution du marché reste de la responsabilité de la collectivité.

La demande d'accompagnement est formalisée par demande écrite de la collectivité.

Le Syane est indemnisé des frais afférents à cet accompagnement par une participation financière de 2000€. A cet effet, le Syane émet un titre de recettes à la collectivité concernée. Le titre de recette est émis le mois suivant la notification du marché par le Syane. La participation est due au Syane au plus tard dans les 30 jours à compter de la date d'émission du titre de recette.

En cas de procédure déclarée infructueuse ou sans suite, le Syane s'engage à conduire un nouvel accompagnement, sans frais supplémentaire.

ARTICLE 3 – ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

Article 3.1. Missions principales de la Centrale d'achat

Dans le cadre de sa mission de passation de marchés publics, d'accords-cadres ou de marchés subséquents, la Centrale d'achat peut assurer tout ou partie des missions suivantes :

- **Identification des marchés potentiels** pouvant être intégrés dans l'offre de la Centrale ;
- **Information préalable des Adhérents** : diffusion d'un avis d'intention de consultation, précisant les caractéristiques principales du marché envisagé et le bouquet auquel il appartient, le calendrier prévisionnel de passation, ainsi que le délai imparti aux Adhérents pour manifester leur intérêt d'utiliser ou non le marché, accompagné le cas échéant d'une évaluation de leurs besoins ;
- **Recensement des besoins** exprimés par les Adhérents intéressés
- **Préparation des documents de consultation (DCE)** ;
- **Passation des marchés** : la Centrale d'achat assure le processus de mise en concurrence des marchés jusqu'à leur notification (publication des consultations et gestion des procédures de passation ; analyse des candidatures et des offres ; éventuelles auditions et négociations ; présentation des propositions d'attribution aux instances internes compétentes du Syane ; notification des marchés) ainsi que la gestion des contentieux liés aux procédures de passation, le cas échéant, notamment les référés précontractuels ou contractuels ;
- **Information des Adhérents de l'entrée en vigueur et des conditions techniques, administratives et financières des marchés** par tout moyen approprié, y compris courrier électronique, et transmission aux Adhérents concernés des pièces de marchés nécessaires à leur exécution ;
- **Réalisation des actes d'exécution des marchés et accords-cadres**, tels que révisions de prix, avenants, actes de sous-traitance, reconductions ou non reconductions, passation des marchés subséquents le cas échéant, évolutions réglementaires ;
- **Réalisation de toutes les modifications** nécessaires à la bonne exécution des marchés et information des Adhérents des modifications et évolutions en cours d'exécution ;
- **Résiliation de marchés**, le cas échéant ;
- **Médiation en cas de difficultés** avec un titulaire pouvant affecter l'ensemble des Adhérents dans l'exécution d'un marché ;
- **Suivi du marché** avec l'analyse de la qualité des prestations, d'après les retours d'expérience des utilisateurs du marché, et la rédaction de rapports en coordination avec le titulaire.

Article 3.2. Missions principales de l'Adhérent

- **Transmettre ses besoins dans les délais impartis avant le lancement d'un marché**



L'Adhérent pourra être informé par la Centrale d'achat de son intention d'élaborer ou relancer une consultation.

L'Adhérent sera alors invité à compléter un formulaire de définition des besoins, transmis par tout moyen approprié, y compris électronique. Pour certains marchés, il pourra lui être demandé de retourner à la Centrale d'achat une lettre d'engagement complétée et signée par son représentant. L'envoi de la lettre d'engagement signée implique que l'Adhérent est réputé être bénéficiaire du marché et engagé selon les termes des présentes conditions particulières.

Si un Adhérent souhaite finalement bénéficier d'un marché pour lequel il n'avait pas exprimé de besoins, il en fera la demande, par courrier électronique, à la Centrale d'achat, qui évaluera la possibilité d'accepter cette demande, en fonction des conditions d'exécution du contrat. Elle lui indiquera, par retour de mail, si cette demande est acceptée, après vérification que cela ne déséquilibre pas le marché.

Dans le cadre de la remise en concurrence organisée au titre d'un marché subséquent, l'Adhérent s'engage à transmettre au Syane l'ensemble des informations nécessaires à la définition précise de ses besoins, afin de conduire la procédure selon les critères de sélection et de notation prévus dans les pièces contractuelles de l'accord-cadre concerné.

- **Commander les prestations**

Une fois les marchés et accords-cadres notifiés par la Centrale d'achat, l'Adhérent s'engage à commander directement les prestations auprès des titulaires concernés, au regard de ses propres besoins. Pour les marchés subséquents, dès la notification du marché subséquent par le Syane au titulaire retenu, l'Adhérent s'engage à exécuter ledit marché subséquent.

Le titulaire dispose d'un droit d'exclusivité vis-à-vis de la Centrale d'achat ou de ses Adhérents contractuellement engagés, ces derniers perdant la faculté de conclure leur propre contrat et devant obligatoirement recourir à celui de la Centrale d'achat pour répondre aux mêmes besoins, sauf lorsque les pièces du marché prévoient une exception à ce droit d'exclusivité.

- **Exécuter les prestations et procéder à leur paiement**

Dans l'exécution des prestations, l'Adhérent prend à sa charge, pour la part qui le concerne, les tâches suivantes :

- L'émission des bons de commande et ordres de service ;
- Le suivi de la bonne exécution des prestations ou travaux ;
- Le contrôle des factures et la gestion des opérations de facturation ;
- L'application des pénalités contractuelles et l'information de la Centrale d'achat, le cas échéant ;
- La conservation, l'archivage et la traçabilité des pièces liées à l'exécution des marchés, selon les règles en vigueur, y compris pour les dossiers électroniques ;
- La transmission à la centrale d'achat de tout signalement de dysfonctionnement constaté dans l'exécution des prestations.



Le paiement des prestations et le respect des délais de règlement relèvent de la seule responsabilité de l'Adhérent, qui demeure seul débiteur vis-à-vis des opérateurs économiques titulaires des marchés.

- **Participer à la vie de la Centrale d'achat**

L'Adhérent s'engage à contribuer à la vie et à l'amélioration continue de la Centrale d'achat, notamment en participant, lorsque le Syane le sollicite, à des groupes de travail ou réunions d'échanges. Ces rencontres peuvent porter sur les retours d'expérience, l'évaluation de la satisfaction des utilisateurs, l'analyse des bilans techniques et financiers des marchés, l'identification de nouveaux besoins ou l'optimisation des procédures. L'Adhérent s'engage également à fournir, sur demande du Syane, des informations concernant l'exécution et le suivi des marchés ou tout autre élément utile au bon fonctionnement de la Centrale d'achat.

Article 3.3. Dispositions spécifiques des marchés groupés de fourniture d'énergie relatives à la définition précise des points de livraison (PDL) et des besoins prévisionnels d'énergie

Les dispositions spécifiques aux marchés groupés d'énergie s'appliquent sans préjudice des dispositions générales relatives aux marchés standards de la centrale d'achat, sous réserve de leur compatibilité avec celles-ci.

A la suite de la confirmation d'adhésion aux marchés prévues dans les conditions 2.2.3.i des présentes conditions particulières, l'Adhérent s'engage à communiquer avec précision ses besoins au Syane et en particulier, à veiller à la bonne définition des points de livraison devant relever de l'accord-cadre et des marchés passés dans le cadre des achats groupés d'énergie.

Les informations et données nécessaires ainsi que leurs modalités de collecte et de transmission feront l'objet d'une information par le Syane lors de l'organisation du lancement de la période de collecte des données nécessaires au lancement de chaque marché. Par ailleurs, chaque Adhérent doit veiller à bien informer le Syane des projets, existants ou à venir, d'autoconsommation individuelle ou collective qui pourraient être de nature à affecter le niveau de ses besoins de fourniture d'énergie, en cours de marché.

Cette collecte et transmission de données pourra également servir à l'Adhérent, le cas échéant, pour définir les modalités de fourniture souhaitées (lot haute valeur environnementale, association à la fourniture de garanties d'origine, volonté d'intégrer un dispositif de valorisation locale de l'énergie etc.).

Pour les Adhérents déjà bénéficiaires des précédents marchés groupés : Lors de la préparation des documents de consultation, le Syane pourra, sur la base des informations dont il dispose, notifier aux membres une liste des points de livraison envisagés en vue d'être inclus aux accords-cadres et/ou marchés à intervenir. À défaut de réponse écrite expresse des Adhérents dans un délai raisonnable fixé par le Syane, et qui ne saurait être inférieur à quinze jours à compter de cette notification, les points de livraison ainsi définis seront inclus par le coordonnateur à l'accord-cadre et/ou au marché.

Les nouveaux Adhérents seront tenus de fournir la liste de tous leurs points des livraisons au Syane.



Une fois inclus à l'accord-cadre et aux marchés passés dans le cadre du groupement et pendant toute la durée de validité de ceux-ci, les points de livraison ne pourront plus donner lieu à la conclusion de nouveaux marchés qui seraient directement passés par les membres en dehors du présent groupement et ayant aussi pour objet, même non-exclusif, la fourniture d'électricité.

Pour une bonne collecte des données, l'Adhérent s'engage à communiquer toutes les informations à sa disposition concernant ses besoins en matière de fourniture d'énergie dans les délais prévus par le Syane.

Par ailleurs, afin (i) d'optimiser la gestion de leurs points de livraison et pour assurer une meilleure corrélation entre la puissance souscrite d'un point et la puissance nécessaire et (ii) de pouvoir réaliser et mettre à jour des simulations budgétaires auprès des Adhérents, les Adhérents s'engagent à donner mandat au Syane sur la durée du marché, afin qu'il puisse directement s'adresser aux fournisseurs et aux gestionnaires de réseaux concernés, afin d'obtenir toutes les informations, techniques et contractuelles, utiles à la préparation des marchés. Ce ou ces mandats feront l'objet d'un acte spécifique, signé par le représentant de chaque Adhérent et transmis au Syane, dans les délais prévus par ce dernier, en sus de l'acte d'adhésion au mentionné précédemment et annexé aux présentes conditions particulières.

Le Syane, en tant que Centrale d'achat, pourra, sur la base d'une analyse au cas par cas et si la demande d'ajout a pour conséquence d'affecter de plus de 1% la flexibilité prévue par le marché concerné, refuser l'ajout des points de livraison entre la période d'évaluation des besoins des membres aux fins de la passation de marchés et d'accords-cadres et leur début d'exécution, notamment dans les hypothèses suivantes :

- Ajouts de PDL dont les caractéristiques ne correspondent pas à celle du marché ;
- Intégration résultant d'un évènement qui aurait pu être anticipé par l'Adhérent au moment de la détermination des besoins.

ARTICLE 4 – PARTICIPATION FINANCIÈRE DE L'ADHÉRENT

Au titre de la participation financière, on distingue le coût d'adhésion à la Centrale d'achat, du coût d'accès aux marchés mis à disposition.

4.1 Coût d'adhésion à la Centrale d'achat

- **Coût d'adhésion à la Centrale pour les Adhérents du Syane**

L'adhésion à la Centrale d'achat est gratuite pour tous les Adhérents du Syane afin de permettre l'accès à cet outil au plus grand nombre de ses adhérents.

Pendant les trois premières années, le financement de la centrale d'achat sera en partie assuré par le programme européen ELENA, qui couvre une partie des postes mobilisés. Dès lors, l'adhésion à la centrale d'achat sera gratuite, au moins pendant cette période, pour l'ensemble des membres du Syane. Toutefois, si au terme d'une période d'évaluation de trois ans, soit à compter de janvier 2029, il apparaissait que le modèle économique de la Centrale d'achat ne permettait pas d'assurer son équilibre financier, un coût d'accès pourra être instauré par décision du Comité syndical du Syane.

- **Coût d'adhésion à la Centrale pour les non-Adhérents du Syane**

Le coût d'accès à la Centrale d'achat pour les acheteurs publics non-adhérents du Syane qui exercent leur activité en Haute-Savoie figure dans le tableau ci-dessous, sous réserve que leur adhésion soit permise dans les conditions décrites à l'article 2.1 des présentes conditions particulières. Cette participation financière permet une contribution aux frais de structure.

| Structure | Montant |
|--|--|
| Communes et EPCI-FP non-membres du Syane qui pourraient adhérer au Syane | 15 centimes par habitant par an afin de contribuer aux frais de structure du syndicat |
| Autres structures qui du fait de leurs statuts ne peuvent pas adhérer au Syane | Gratuit* |

**Toutefois, si au terme d'une période d'évaluation de trois ans, soit à compter de janvier 2029, il apparaissait que le modèle économique de la Centrale d'achat ne permettait pas d'assurer son équilibre financier, un coût d'accès pourra être instauré par décision du Bureau syndical du Syane.*

4.2. Coût d'accès aux marchés mis à disposition par la Centrale d'achat

Des frais d'utilisation des marchés sont dus par l'Adhérent, pour chacun des marchés utilisés, par année civile.

Cette participation couvre les frais nécessaires à la réalisation des missions de la Centrale d'achat, notamment la préparation, la passation et le suivi d'exécution des marchés publics : frais de publicité et de procédure, frais liés à la mobilisation d'agents, et frais éventuels liés au recours à des tiers pour assurer les missions de la centrale ou en cas de litige (AMO, avocat, etc.).

Pendant les trois premières années, le financement de la centrale d'achat sera en partie assuré par le programme européen ELENA, qui couvre une partie des postes mobilisés. Dès lors, les coûts d'accès aux marchés définis ci-dessous aux articles 4.2.1 et 4.2.2 restent garantis pendant cette période. Toutefois, si au terme d'une période d'évaluation de trois ans, soit à compter de janvier 2029, il apparaissait que le modèle économique de la Centrale d'achat ne permettait pas d'assurer son équilibre financier, les coûts d'accès précités pourront être revus par décision du Bureau syndical du Syane.

4.2.1 Participation financière pour les marchés standards

Cette participation financière sera calculée sur la base d'un pourcentage appliqué au volume d'achat annuel de l'Adhérent. Pour chaque marché utilisé, une participation financière est due par l'Adhérent, calculée proportionnellement au montant total HT des prestations exécutées dans le cadre du marché, dans la limite des montants plancher et plafond déterminés ci-après.

Pour chaque marché, cette participation est définie comme suit pour la première année (2026) :

- **Pour les adhérents au Syane**
 - **5 % du montant annuel HT des prestations commandées par l'Adhérent à la centrale**
 - **Plancher : 300 € HT**



- **Plafond : 1 000 € HT**
- **Pour les non-adhérents au Syane**
 - **6% du montant annuel HT des prestations commandées par l'Adhérent à la centrale**
 - **Plancher : 360 € HT**
 - **Plafond : 1 200 € HT**

Cette contribution est facturée une fois l'exécution du marché engagée, en fonction du volume d'achat effectivement généré dans l'année par l'Adhérent. Elle ne fait pas obstacle à la participation à plusieurs marchés au cours d'une même année. Chaque marché donne lieu, le cas échéant, à l'application de ces seuils de facturation.

La participation financière est versée au Syane chaque année à compter de l'année d'adhésion à la Centrale d'achat. A cet effet, le Syane émet un titre de recette au cours du dernier trimestre de l'année N pour les marchés exécutés entre le 1^{er} octobre de l'année N-1 et le 30 septembre de l'année N.

Le titre de recettes correspondant à la participation financière est réglé dans les 30 jours à compter de la réception des sommes à payer par l'Adhérent.

Les modalités de participation financière pourraient varier en fonction de l'articulation entre l'adhésion à la Centrale d'achat et la souscription éventuelle à d'autres offres de service du Syane, étant alors déterminées par les délibérations applicables à ces offres.

4.2.2 Participation financière pour les marchés groupés de fourniture d'énergie

L'Adhérent est redevable auprès du Syane d'une participation financière dont l'objectif est de couvrir les coûts humains (ETP, AMO) et outils du Syane nécessaires à la passation et au suivi de l'exécution des marchés groupés d'énergie.

Cette participation financière, annuelle, sera calculée sur la base d'un pourcentage appliqué au montant total HT de ses factures annuelles d'énergie de l'Adhérent, dans la limite des montants plancher et plafond déterminés :

- **Pour les adhérents du Syane**
 - **0,25 % du montant total HT de ses factures annuelles d'énergie**
 - **Plancher : 100€**
- **Pour les non adhérents au Syane**
 - **0,30%**
 - **Plancher : 120 € HT**



La participation financière est versée au Syane avant le 1^{er} mars de l'année suivant la période de livraison. A cet effet, le Syane émet un titre de recette au cours du premier trimestre de l'année N pour les marchés exécutés entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre de l'année N-1.

Le titre de recettes correspondant à la participation financière est réglé dans les 30 jours à compter de la réception des sommes à payer par l'Adhérent.

ARTICLE 5 – RÉVISION DES PARTICIPATIONS

Les montants plancher et plafond de la participation financière tels que définis à l'article 4.2 sont révisés annuellement au mois de juin, à compter de 2030.

La révision est effectuée selon la formule suivante :

$$P_n = P_0 \times (ING_n / ING_0)$$

Dans laquelle :

- **P_n** est le montant révisé pour l'année en cours,
- **P₀** est le montant initial fixé en application des articles 4.2.1 et 4.2.2,
- **ING₀** est la valeur de l'indice **Insee** de décembre 2025,
- **ING_n** est la valeur de l'indice **Insee** du mois de juin précédant le versement des participations financières

L'indice Insee, publié mensuellement, reflète l'évolution des coûts dans les secteurs du conseil, de l'ingénierie et des services intellectuels.

ARTICLE 6 – ENTRÉE EN VIGUEUR ET DURÉE

Les présentes conditions particulières entrent en vigueur à compter de la notification au Syane de la délibération d'adhésion de l'organe délibérant de l'Adhérent au dispositif « Achats Publics Mutualisés », à la suite de l'accomplissement, le cas échéant, des formalités de publicité et de transmission au contrôle de légalité auquel l'Adhérent est soumis.

L'Adhérent pourra accéder librement aux marchés, accords-cadres ou marchés subséquents attribués postérieurement à son adhésion, et pour lesquels il aura exprimé un besoin.

Concernant les marchés attribués avant son adhésion et dont il souhaite bénéficier, il doit en demander l'accès à la Centrale d'achat par courrier électronique, qui lui indiquera si cette demande est acceptée, après vérification que le marché ne soit pas déséquilibré.

Les conditions particulières sont en vigueur pour une durée indéterminée, sauf résiliation dans les conditions prévues à l'article 7.

ARTICLE 7 – MODALITÉS DE RETRAIT

Article 7.1 Conditions de retrait de la Centrale d'achat

Son adhésion demeure en vigueur tant que l'Adhérent ne notifie pas au Syane sa décision de résiliation, par mail à l'adresse suivante : achatsmutualises@syane.fr, ou par courrier recommandé avec accusé de réception, en transmettant la délibération de l'organe délibérant par laquelle l'Adhérent indique mettre fin à son adhésion au dispositif Achats Publics Mutualisés.

La résiliation ne prendra toutefois effet qu'à l'issue de l'exécution ou de la passation des marchés publics pour lesquels l'Adhérent aura exprimé un besoin ou engagé une commande.

Par ailleurs, chaque Partie peut mettre un terme à l'adhésion en cas de manquement grave de l'autre Partie à ses obligations contractuelles, après une mise en demeure restée sans effet pendant un délai de 30 jours suivant sa notification par mail ou par courrier recommandé avec accusé de réception.

La Centrale d'achat se réserve également le droit de mettre fin unilatéralement à l'adhésion pour motif d'intérêt général, sous réserve d'un préavis de 3 mois, notifié par courrier recommandé. Cette résiliation ne pourra donner lieu à aucune indemnisation de l'Adhérent.

Article 7.2 Conditions de retrait des marchés groupés d'énergie

Chaque Adhérent est engagé jusqu'à la fin de tout marché groupé d'énergie auquel il a adhéré.

Pour les marchés suivants, l'Adhérent peut se retirer, à condition d'en avoir informé le Syane avant la fin du recensement des besoins, tel que défini à l'article 3.3. Dans le cas contraire, l'Adhérent restera engagé sur les nouveaux marchés dans les mêmes conditions que le précédent marché.

Le retrait d'un Adhérent est constaté par une décision selon ses règles propres. Cette décision est notifiée au Syane par courrier ou mail adressé à la boîte générique suivante : infoconcession@syane.fr avec les éléments justificatifs de la décision de retrait (délibération de l'instance, décision de l'exécutif, etc.). Cette décision précisera notamment les motifs du retrait.

ARTICLE 8 – CONFIDENTIALITÉ

Les Parties s'engagent à la plus stricte confidentialité concernant les informations, documents techniques, commerciaux ou financiers obtenus dans le cadre des présentes conditions particulières et des marchés y afférents, sauf à ce que lesdits informations et/ou documents soient absolument nécessaires à l'objet de la Centrale d'achat ou de ses marchés.

ARTICLE 9 – RÈGLEMENT DES LITIGES

Les Parties s'engagent à rechercher une solution amiable à tout différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution des présentes conditions particulières. À défaut d'accord amiable dans un délai raisonnable, le litige sera porté devant le Tribunal administratif territorialement compétent.



Dispositif « Achats Publics Mutualisés » du SYANE

Conditions Générales

IL EST PREALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le dispositif « Achats Publics Mutualisés » du Syane vise à mettre à disposition un ensemble d'outils complémentaires pour accompagner le développement des politiques énergétique et numérique du territoire, en s'appuyant sur de nombreuses expertises métiers.

Cette boîte à outils opérationnelle s'articule autour de plusieurs leviers :

- un accès à des **marchés énergie et numérique, portés par une centrale d'achat créée par le SYANE**, pour répondre notamment aux besoins de ses adhérents ;
- un accès aux **achats groupés d'énergie (gaz et électricité) et numériques**, déjà mis en œuvre par le SYANE depuis plusieurs années ;
- un accès à des **marchés de la CANUT (Centrale d'Achat du Numérique et des Télécoms)** spécifiquement sélectionnés par le SYANE, en tant que groupement de collectivités, pour les mettre à disposition de ses seuls membres.

Ce dispositif vise à donner une cohérence d'ensemble à ces outils et à assurer leur pilotage coordonné afin d'offrir une meilleure lisibilité aux adhérents.

La mise à disposition de marchés de travaux et de services prêts à être exécutés permet de compléter l'offre et service et d'accompagner au mieux la réalisation des projets des adhérents, sans en prendre la maîtrise d'ouvrage, tout en optimisant leurs ressources et en sécurisant leurs achats.

En conséquence, et en application de la délibération du Comité syndical du SYANE n° DEL 2025-228 du 16 octobre 2025, le Bénéficiaire qui adhère au dispositif « Achats Publics Mutualisés » du SYANE approuve les présentes conditions générales et les conditions particulières correspondantes, pour chacun des outils auxquelles elles renvoient.



ARTICLE 1 – OBJET DU DISPOSITIF

Le dispositif a pour objet un libre accès aux différents outils selon les présentes conditions générales et selon les conditions particulières de fonctionnement auxquels chaque dispositif fait référence.

Le dispositif a vocation à être agile, et à s'adapter régulièrement aux besoins. A cet égard, les achats groupés d'énergie et numériques pourraient ainsi être intégrés dans la centrale d'achat du SYANE. Cela pourra également permettre le recours à d'autres modes d'achats complémentaires tels que l'adhésion à des centrales d'achats externes ou la participation à des groupements de commande.

Article 1.1 La centrale d'achat

L'article 5 des statuts du SYANE prévoit que ce dernier « *peut assurer la mission de centrale d'achat, dans les conditions prévues par les articles L2113-2 à L2113-4 du Code de la commande publique, pour toute catégorie d'achats ou de commandes publiques destinée à d'autres acheteurs se rattachant aux domaines d'activités de ses compétences* ».

Ledit code prévoit qu'une centrale d'achat est un acheteur qui a pour objet d'exercer de façon permanente, au bénéfice des acheteurs, une activité d'achat centralisées dont la passation de marchés publics de travaux, de fournitures ou de services. L'acheteur qui y a recourt, pour la réalisation de travaux ou l'acquisition de fournitures ou de services, est considéré comme ayant respecté ses obligations de publicité et de mise en concurrence pour les seules opérations de passation et d'exécution qu'il lui a confié.

Le SYANE a constaté l'intérêt de mutualiser un certain nombre de prestations touchant aux domaines d'activités de l'énergie et du numérique, pour lesquels il est compétent. Cette mutualisation s'exercera sous forme d'intermédiation contractuelle, au terme de laquelle la Centrale d'achat du SYANE assurera la passation de marchés publics destinés à l'Adhérent pour son propre compte, et correspondant aux marchés auxquels il peut prétendre, tels que définis dans les conditions particulières de fonctionnement de la centrale d'achat.

La Centrale d'achat pourra conclure des marchés pour le compte de ses adhérents, mais également des groupements de commandes, dans lesquels d'autres structures départementales ou extra-départementales pourront être membres.

Article 1.2 Les achats groupés d'énergie

Le regroupement de pouvoirs adjudicateurs et entités adjudicatrices, acheteurs d'électricité et de gaz, est un outil qui leur permet d'effectuer plus efficacement les opérations de mise en concurrence, conformément aux dispositions du Code de l'Énergie et du Code de la Commande Publique.

Les achats groupés d'énergie concernent :

- Les achats groupés d'électricité, visant à répondre aux besoins des adhérents dans le domaine de la fourniture, de l'acheminement d'électricité et de services associés.
- Les achats groupés de gaz, visant à répondre aux besoins des adhérents dans le domaine de la fourniture, de l'acheminement de gaz naturel et de services associés.

Les conditions particulières applicables aux achats groupés d'énergie sont précisées dans des documents spécifiques (convention de groupement de commandes ou conditions particulières de fonctionnement de la centrale d'achat s'ils sont intégrés au sein de celle-ci).

Article 1.3 Les achats groupés numériques

Le regroupement de pouvoirs adjudicateurs et entités adjudicatrices, acheteurs d'équipements et de services numériques, est un outil qui leur permet d'effectuer plus efficacement les opérations de mise en concurrence, conformément aux dispositions du Code de l'Énergie et du Code de la Commande Publique.

Les achats groupés numériques concernent :

- La fourniture et l'installation d'équipements : ordinateurs, tablettes, vidéoprojecteurs, écrans numériques, équipements, réseaux..., avec une proposition d'équipements reconditionnés et de solutions pour prolonger la durée de vie du matériel
- La maintenance et la réparation d'équipements : diagnostics, réparation et recyclage des équipements (gestion des DEEE)
- Les logiciels et licences : solutions bureautiques, antivirus, applications scolaires et outils collaboratifs
- L'outil de suivi SyaneDI : plateforme permettant aux collectivités de suivre leurs demandes d'intervention et l'exécution des marchés

Les conditions particulières applicables aux achats groupés numériques sont précisées dans des documents spécifiques (convention de groupement de commandes ou conditions particulières de fonctionnement de la centrale d'achat s'ils sont intégrés au sein de celle-ci).

Article 1.4 L'accès aux marchés de la CANUT

Le SYANE est adhérent à la CANUT (Centrale d'Achat du Numérique et des Télécoms), pour son propre compte et celui de ses adhérents. Dans le cadre du dispositif « Achats publics mutualisés », les Adhérents du SYANE peuvent ainsi bénéficier, de l'accès aux marchés de la CANUT, sélectionnés par le SYANE.

Cette adhésion, opérée par l'intermédiaire du SYANE, permet aux Adhérents d'accéder à des marchés préalablement sélectionnés et négociés par la CANUT, dans des conditions tarifaires préférentielles, sous réserve du respect des règles de fonctionnement propres audit groupement.

ARTICLE 2 – MODALITÉS D'ADHÉSION AU DISPOSITIF

L'adhésion au dispositif « Achats Publics Mutualisés » est matérialisée par l'adoption de la délibération d'adhésion au dispositif et emporte de plein droit l'acceptation expresse des présentes conditions générales.

L'Adhérent est ainsi réputé avoir pris connaissance des modalités de recours au dispositif et s'engage à respecter les règles propres à chacun des outils qui le composent et auxquels il peut avoir recours selon sa qualité, et telles que précisées dans leurs conditions particulières.

Pour les acheteurs qui ne sont pas membres du SYANE, l'accès aux outils du dispositif « Achats Publics Mutualisés » est encadré. Selon leur statut, ils peuvent être autorisés à bénéficier de certains outils, en particulier les achats groupés d'énergie et numériques et, le cas échéant, de la

centrale d'achat. Cet accès est conditionné à l'accord préalable du SYANE et au respect des conditions particulières propres à chaque outil.

En revanche, l'accès aux marchés de la CANUT via le SYANE est réservé aux seuls adhérents du Syndicat.

ARTICLE 3 – PARTICIPATION FINANCIÈRE DE L'ADHÉRENT

L'adhésion au dispositif « Achats Publics Mutualisés » est gratuite.

L'utilisation de chacun des outils du dispositif s'effectue ensuite selon des conditions financières propres à chacun, telles que définies dans leurs conditions particulières.

ARTICLE 4 – ENTRÉE EN VIGUEUR DU DISPOSITIF

Toute collectivité, tout EPCI ou structure départementale ou extra-départementale souhaitant adhérer au dispositif d'achats publics mutualisés du SYANE doit prendre une délibération d'adhésion, et la transmettre au SYANE.

L'adhésion au dispositif prend effet à la date indiquée dans la délibération, après accomplissement, le cas échéant, des formalités de publicité et de transmission au contrôle de légalité auquel il est soumis.

Cette adhésion est souscrite pour une durée indéterminée, sauf résiliation dans les conditions prévues à l'article 5.

ARTICLE 5 – DURÉE ET RÉSILIATION DES CONDITIONS GÉNÉRALES DU DISPOSITIF

Les dispositions des présentes conditions générales prennent effet à compter de l'entrée de l'Adhérent dans le dispositif « Achats Publics Mutualisés ». Son adhésion demeure en vigueur tant que l'Adhérent ne notifie pas au SYANE sa décision de résiliation, par courrier recommandé avec accusé de réception.

Les modalités de résiliation propres à chacun des outils figureront dans les conditions particulières de chacun des outils.

ARTICLE 6 – CONFIDENTIALITÉ

Les Parties s'engagent à la plus stricte confidentialité concernant les informations, documents techniques, commerciaux ou financiers obtenus dans le cadre des présentes conditions générales et des marchés y afférents.

ARTICLE 7 – RÈGLEMENT DES LITIGES

Les Parties s'engagent à rechercher une solution amiable à tout différend relatif à l'interprétation ou à l'exécution des présentes conditions générales. À défaut d'accord amiable dans un délai raisonnable, le litige sera porté devant le Tribunal administratif territorialement compétent.



**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S411
SEANCE DU 27 MAI 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-sept mai à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme K. CARTIER, M. J. DUSSAIX, Mme S. BEGUIN, M. Q. MONNET, adjoints au Maire.

M. D. MACHEDA, Mme J. DUMONT, M. P. JOLY, Mme C. GAL, Mme N. GROGNUMX-GAUTHIER, M. C. FOTIA, M. L. MALGRAND, M. M. KEKILLI, M. J-Y PATUREL, Mme E. PINTO DOS SANTOS, Mme M. LE FEVRE, Mme J. DAMM, Mme L. CARPANO CAUX, Mme C. ARNOLD, M.T. KHLYNOFF, Mme L. BELAOUAD, M. G. BOUVERAT, Mme S. ZGANI, M. J-F DEBIOL, conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

M. J.-M. DELISLE qui donne pouvoir à M.G RICHARD
Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. F. TANLI qui donne pouvoir à M. J. DUSSAIX
M. B. SANSON qui donne pouvoir à Mme S.ZGANI

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29

Nombre de votants : 29

Nombre de présents : 25

Date de convocation : 20.05.2026

OBJET : CONVENTION RELATIVE A LA MUTUALISATION DU LOGICIEL DE FACTURATION DE L'EAU POTABLE

Ces dernières années, la commune de Scionzier a fait évoluer son interface de facturation de l'eau potable en choisissant le logiciel OMEGA comme outil de facturation des abonnés d'eau.

La commune d'Arâches-la-Frasse et la commune de Scionzier ont fait, depuis des années, les mêmes choix quant au type de compteurs installés chez les abonnés mais également la méthode de relève de ces derniers. Il faisait donc sens d'uniformiser l'outil de facturation de l'eau potable de ces deux collectivités.

C'est pourquoi, la commune de Scionzier a réalisé un avenant de son contrat auprès du logiciel OMEGA pour l'intégration de la base abonnés d'Arâches-la-Frasse afin d'assurer la facturation dès 2026 à partir de cette nouvelle interface.



La convention de mutualisation du logiciel de facturation est rendue de fait nécessaire pour définir les modalités de remboursement de la commune d'Arâches-la-Frasse à la commune de Scionzier qu'il s'agisse des frais liés à l'avenant au contrat mais également les coûts de fonctionnement inhérents à cette nouvelle solution.

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

- **ACCEPTE** les conditions de la convention de mutualisation du logiciel de facturation d'eau potable entre les communes de Scionzier et d'Arâches-la-Frasse ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

Le Secrétaire,

Gérald RICHARD

Le Maire,

Sandro PEPIN

Acte certifié exécutoire par télétransmission le : 29 MAI 2026

Publié sur le site internet de la commune le : 01 JUIN 2026

Envoyé en préfecture le 29/05/2026

Reçu en préfecture le 29/05/2026

Publié le

ID : 074-217402643-20260527-DELV2026_S411-DE



ARÂCHES | STATIONS
LA FRASSE | des CARROZ
& de FLAINE

SCIONZIER
HAUTE SAOÏE

CONVENTION RELATIVE À LA MUTUALISATION DU LOGICIEL DE FACTURATION DE L'EAU POTABLE OMEGA

Entre les soussignés :

La commune de Scionzier, représentée par son Maire, dûment habilité par **délibération** du Conseil municipal, ci-après dénommée « la Commune de Scionzier »,

D'une part,

Et

La commune d'Arâches-la-Frasse, représentée par son Maire, dûment habilité par **délibération** du Conseil municipal, ci-après dénommée « la Commune d'Arâches-la-Frasse »,

D'autre part,



PRÉAMBULE

La Commune de Scionzier héberge le logiciel de facturation de l'eau potable dénommé OMEGA.

Dans le cadre d'une démarche de mutualisation du service public de l'eau potable, les deux communes ont souhaité anticiper l'organisation d'une facturation commune reposant sur l'outil logiciel OMEGA.

À cette fin, la Commune de Scionzier a conclu un avenant à son contrat afin de prendre en charge les dépenses liées au paiement des licences, à l'intégration de la base de données de la Commune d'Arâches-la-Frasse ainsi qu'au paramétrage de l'interface avec la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP).

Il a été convenu que les dépenses imputables à cette intégration seraient remboursées par la Commune d'Arâches-la-Frasse à la Commune de Scionzier ainsi que les coûts de fonctionnement liés à cette solution.

La présente convention constitue une convention de remboursement conclue entre deux collectivités territoriales, dans le cadre de la mutualisation de moyens et de services publics locaux.

ARTICLE 1 - OBJET

La présente convention a pour objet de définir les modalités administratives, financières et comptables du remboursement par la Commune d'Arâches-la-Frasse des dépenses engagées par la Commune de Scionzier au titre de l'évolution des licences, de l'intégration de la base de données et de l'interface DGFIP dans le logiciel OMEGA, des coûts d'abonnements annuels ainsi que le coût de mutualisation du service.

ARTICLE 2 - CADRE JURIDIQUE

La présente convention est conclue conformément :

- aux dispositions du Code général des collectivités territoriales relatives à la coopération entre collectivités territoriales ;
- aux principes dégagés par le Code de la commande publique, la présente convention n'ayant pas pour objet l'exécution d'un marché public mais la refacturation de charges entre personnes publiques ;
- aux règles de la comptabilité publique applicables aux collectivités territoriales.

ARTICLE 3 - DÉPENSES CONCERNÉES

Les dépenses remboursables comprennent :



- les frais facturés par le prestataire du logiciel OMEGA au titre de l'avenant contractuel (25 090,00€ HT, TVA à 20%), le paiement a lieu en une fois ;
- les coûts de fonctionnement du système liés aux abonnements (redevance annuelle de 2 666,47€ HT, TVA à 20%) ;

En cas de renouvellement tacite, le montant de la redevance annuelle est susceptible d'être révisé en application de l'indice de révision SYNTEC ($Pr = Po \times (Im / Io)$) prévu au marché. En cas d'évolution substantielle des dépenses préalablement citées, la Commune de Scionzier en informera la Commune d'Arâches-la-Frasse dans les plus brefs délais.

Toute évolution du périmètre fonctionnel préalablement défini devra faire l'objet d'un accord préalable écrit de la Commune d'Arâches-la-Frasse.

ARTICLE 4 - MODALITÉS FINANCIÈRES

La Commune de Scionzier assure l'avance des frais correspondants.

La Commune d'Arâches-la-Frasse rembourse ces dépenses sur présentation d'un titre de recettes émis par la Commune de Scionzier, accompagné d'un état récapitulatif des dépenses engagées.

Sur demande, la Commune de Scionzier transmet à la Commune d'Arâches-la-Frasse toute pièce justificative utile relative aux dépenses refacturées, y compris les factures du prestataire et les avenants correspondants.

Le titre de recettes devra être communiqué au plus tard le 31 octobre de l'année pour vérification, validation et mise en paiement par la commune d'Arâches-La Frasse.

Le paiement intervient dans les délais réglementaires applicables aux collectivités territoriales.

ARTICLE 5 - MODALITES ADMINISTRATIVES

Date de facturation : 30/06 et 31/10

ARTICLE 6 - DURÉE

La présente convention est conclue pour une durée d'un an à compter de sa date de signature.

Elle est renouvelée tacitement chaque année, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties.

ARTICLE 7 - RÉSILIATION

Envoyé en préfecture le 29/05/2026

Reçu en préfecture le 29/05/2026

Publié le

ID : 074-217402643-20260527-DELV2026_S411-DE



La convention peut être résiliée par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant un préavis de trois mois avant l'échéance annuelle.

Les dépenses engagées antérieurement à la résiliation restent dues.

Les données relatives aux abonnés de la Commune d'Arâches-la-Frasse demeurent sa propriété exclusive. En cas de cessation de la convention, la Commune de Scionzier s'engage à restituer à la Commune d'Arâches-la-Frasse l'intégralité des données dans un format exploitable, sans surcoût autre que les frais techniques strictement nécessaires.

ARTICLE 8 - LITIGES

Les parties s'engagent à rechercher une solution amiable à tout différend relatif à l'exécution de la présente convention. À défaut, le litige relèvera de la compétence du tribunal administratif de Grenoble.

Fait **en deux originaux** à _____, le _____

Pour la Commune de Scionzier

Pour la Commune d'Arâches-la-Frasse

Le Maire

Le Maire

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S412
SEANCE DU 27 MAI 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-sept mai à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme K. CARTIER, M. J. DUSSAIX, Mme S. BEGUIN, M. Q. MONNET, adjoints au Maire.

M. D. MACHEDA, Mme J. DUMONT, M. P. JOLY, Mme C. GAL, Mme N. GROGNUM-GAUTHIER, M. C. FOTIA, M. L. MALGRAND, M. M. KEKILLI, M. J-Y PATUREL, Mme E. PINTO DOS SANTOS, Mme M. LE FEVRE, Mme J. DAMM, Mme L. CARPANO CAUX, Mme C. ARNOLD, M.T. KHLYNOFF, Mme L. BELAOUAD, M. G. BOUVERAT, Mme S. ZGANI, M. J-F DEBIOL, conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

M. J.-M. DELISLE qui donne pouvoir à M.G RICHARD
Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. F. TANLI qui donne pouvoir à M. J. DUSSAIX
M. B. SANSON qui donne pouvoir à Mme S.ZGANI

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29
Nombre de votants : 29

Nombre de présents : 25
Date de convocation : 20.05.2026

OBJET : TARIFS D'INSTALLATION D'UN MIROIR

Il est proposé au Conseil municipal de procéder à la délibération des tarifs des travaux d'installation de miroirs de sécurités routières tels que décrits dans le tableau de synthèse joint.

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

- **APPROUVE** les tarifs des prestations d'installation de miroirs de sécurité routière.

Envoyé en préfecture le 29/05/2026

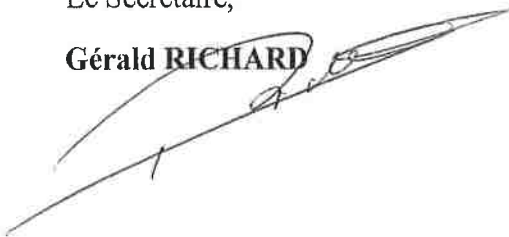
Reçu en préfecture le 29/05/2026

Publié le

ID : 074-217402643-20260527-DELV2026_S412-DE

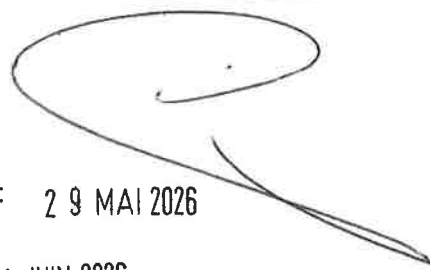
Le Secrétaire,

Gérald RICHARD



Le Maire,

Sandro PEPIN



Acte certifié exécutoire par télétransmission le : 29 MAI 2026

Publié sur le site internet de la commune le : 01 JUIN 2026

Coût Installation Miroir 2026

| | € TTC |
|---|----------|
| Fourniture et pose miroir distance maxi d'observation 10m | 495,60 € |
| Fourniture et pose Miroir distance maxi d'observation 15m | 679,48 € |
| Option: fourniture et pose d'un mat pour le miroir | 432,00 € |

Participation à la charge du demandeur de 50% du montant total des travaux sur base de refacturation par la commune



**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S413
SEANCE DU 27 MAI 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-sept mai à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme K. CARTIER, M. J. DUSSAIX, Mme S. BEGUIN, M. Q. MONNET, adjoints au Maire.

M. D. MACHEDA, Mme J. DUMONT, M. P. JOLY, Mme C. GAL, Mme N. GROGNUX-GAUTHIER, M. C. FOTIA, M. L. MALGRAND, M. M. KEKILLI, M. J-Y PATUREL, Mme E. PINTO DOS SANTOS, Mme M. LE FEVRE, Mme J. DAMM, Mme L. CARPANO CAUX, Mme C. ARNOLD, M.T. KHLYNOFF, Mme L. BELAOUAD, M. G. BOUVERAT, Mme S. ZGANI, M. J-F DEBIOL, conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

M. J.-M. DELISLE qui donne pouvoir à M.G RICHARD
Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. F. TANLI qui donne pouvoir à M. J. DUSSAIX
M. B. SANSON qui donne pouvoir à Mme S.ZGANI

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29

Nombre de votants : 29

Nombre de présents : 25

Date de convocation : 20.05.2026

**OBJET : AUTORISATION A MONSIEUR LE MAIRE DE DEPOSER UNE
DECLARATION PREALABLE AINSI QU'UNE AUTORISATION DE TRAVAUX SUR
UN FONCIER COMMUNAL**

La commune a initié les études pour la rénovation globale de la salle des fêtes. Ce projet nécessite le dépôt d'une déclaration préalable ainsi que d'une attestation de travaux.

La salle des fêtes est située sur la parcelle communale cadastrée ON 0380.

Monsieur le Maire sollicite l'autorisation du conseil municipal de déposer cette demande de déclaration préalable et autorisation de travaux sur le foncier communal.



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

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à déposer une déclaration préalable et une autorisation de travaux sur un foncier communal pour la réalisation du projet de rénovation de la salle des fêtes ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer l'ensemble des documents afférents à cette délibération ainsi qu'aux autorisations d'urbanisme pouvant en découler.

Le Secrétaire,

Gérald RICHARD

Le Maire,

Sandro PEPIN

Acte certifié exécutoire par télétransmission le : 29 MAI 2026

Publié sur le site internet de la commune le : 01 JUIN 2026

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S414
SEANCE DU 27 MAI 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-sept mai à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme K. CARTIER, M. J. DUSSAIX, Mme S. BEGUIN, M. Q. MONNET, adjoints au Maire.

M. D. MACHEDA, Mme J. DUMONT, M. P. JOLY, Mme C. GAL, Mme N. GROGNUX-GAUTHIER, M. C. FOTIA, M. L. MALGRAND, M. M. KEKILLI, M. J-Y PATUREL, Mme E. PINTO DOS SANTOS, Mme M. LE FEVRE, Mme J. DAMM, Mme L. CARPANO CAUX, Mme C. ARNOLD, M.T. KHLYNOFF, Mme L. BELAOUAD, M. G. BOUVERAT, Mme S. ZGANI, M. J-F DEBIOL, conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

M. J.-M. DELISLE qui donne pouvoir à M.G RICHARD
Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. F. TANLI qui donne pouvoir à M. J. DUSSAIX
M. B. SANSON qui donne pouvoir à Mme S.ZGANI

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29
Nombre de votants : 29

Nombre de présents : 25
Date de convocation : 20.05.2026

OBJET : APPROBATION DU REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL MUNICIPAL

Conformément à l'article L.2121-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, le conseil municipal est appelé à établir son règlement intérieur dans les six mois qui suivent son installation.

Le projet de règlement intérieur, annexé à la présente, s'articule autour de six chapitres :

- les dispositions obligatoires du règlement intérieur
- les réunions du conseil municipal
- la tenue des séances
- les débats et votes des délibérations
- l'information au public
- les dispositions diverses.

Envoyé en préfecture le 29/05/2026

Reçu en préfecture le 29/05/2026

Publié le

ID : 074-217402643-20260527-DELV2026_S414-DE



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

- **APPROUVE** le règlement intérieur tel qu'annexé à la présente ;
- **DEMANDE** que ledit règlement soit diffusé à l'ensemble des membres de l'assemblée.

Le Secrétaire,

Gérald RICHARD

Le Maire,

Sandro PEPIN

Acte certifié exécutoire par télétransmission le : 29 MAI 2026

Publié sur le site internet de la commune le : 01 JUIN 2026



REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL MUNICIPAL

Sommaire

CHAPITRE I : Dispositions obligatoires du règlement intérieur

- Article 1 : Consultation des projets de contrat de service public
- Article 2 : Questions orales
- Article 3 : Expression de la minorité dans le bulletin d'information municipal
- Article 4 : Débat sur les orientations budgétaires

CHAPITRE II : Réunions du conseil municipal

- Article 5 : Périodicité des séances
- Article 6 : Convocations
- Article 7 : Ordre du jour
- Article 8 : Accès au dossier
- Article 9 : Questions écrites

CHAPITRE III : Tenue des séances du conseil municipal

- Article 10 : Pouvoirs
- Article 11 : Secrétariat de séance
- Article 12 : Accès et tenue du public
- Article 13 : Enregistrement des débats
- Article 14 : Police de l'assemblée

CHAPITRE IV : Débats et votes des délibérations

- Article 15 : Déroulement de la séance
- Article 16 : Débats ordinaires
- Article 17 : Suspension de séance
- Article 18 : Amendements
- Article 19 : Référendum local
- Article 20 : Votes
- Article 21 : Clôture de toute discussion

CHAPITRE V : Information du public

- Article 22 : Procès-verbaux
- Article 23 : Liste des délibérations annexées

CHAPITRE VI : Dispositions diverses

- Article 24 : Mise à disposition de locaux aux conseillers municipaux
- Article 25 : Modification du règlement intérieur
- Article 26 : Application du règlement intérieur

CHAPITRE I : Dispositions obligatoires du règlement intérieur

Article 1 : Consultation des projets de contrat de service public (article L. 2121-12 du CGCT)

Les projets de contrat de service public sont consultables auprès du secrétariat aux heures d'ouverture de la mairie, à compter de l'envoi de la convocation et pendant deux jours précédant la séance du conseil municipal concernée.

La consultation des dossiers, projets de contrats ou de marchés sera possible sur demande écrite adressée au maire, 72 heures avant la date de consultation souhaitée.

Dans tous les cas, ces dossiers seront tenus en séance à la disposition des membres de l'assemblée.

Toute question, demande d'information complémentaire ou intervention d'un membre du conseil municipal auprès de l'administration communale, devra se faire sous couvert du maire ou de l'adjoint en charge du dossier.

Article 2 : Questions orales (article L. 2121-19 du CGCT)

Les questions orales portent sur des sujets d'intérêt communal.

Elles ne donnent lieu à aucun débat, ni vote, sauf demande de la majorité des conseillers municipaux présents.

Le texte des questions orales est adressé au maire 24 heures au moins avant la séance du conseil municipal et fait l'objet d'un accusé de réception.

Les questions déposées après l'expiration du délai susvisé sont traitées à la séance ultérieure la plus proche.

Les questions orales sont traitées à la fin de chaque séance. Le temps consacré à cette partie ne pourra excéder quinze minutes.

Article 3 : Expression de la minorité dans le bulletin d'information municipal (article L. 2121-27-1 du CGCT)

Les différents groupes politiques présents au sein du conseil municipal bénéficient d'un espace d'expression politique dans le magazine municipal appelé « le Mag ». Le délai de communication des textes sera précisé pour chaque numéro. Les règles seront les suivantes :

- La page consacrée à l'expression politique sera divisée en trois parties égales.
- Les espaces seront répartis selon les résultats aux élections municipales : la partie haute de la page au groupe « Pour Scionzier, ensemble » représenté par Gérald Richard, la partie centrale au groupe « Unis pour Scionzier » représenté par Gérald Bouverat, la partie basse au groupe « Fiers de Scionzier » représenté par Jean-François Debiol.
- Seul le texte est admis. Les photographies sont exclues.
- Le texte sera remis à la mairie sur un support numérique ou par mail dans un délai qui sera précisé pour chaque numéro. Les textes ne devront pas excéder 1300 signes (espaces compris)

- Le texte ne sera ni corrigé, ni amendé.
- Le directeur de la publication se réserve cependant le droit de modifier un texte qui ne respecterait pas les dispositions de la loi sur la liberté de la presse du 29 juillet 1881 (contenu diffamatoire, outrageant, ...) et en informe les auteurs.
- Tout texte comportant un risque de trouble à l'ordre, à la sécurité et à la tranquillité publiques, ayant un caractère diffamatoire, injurieux ou manifestement outrageant ou dont le contenu porte atteinte à l'honneur et à la considération d'une personne, de nature à engager la responsabilité pénale du Maire, ne sera pas publié.
- Si un groupe ne fait parvenir aucun texte, l'espace qui lui est dédié sera laissé vide.

La mise en ligne sur le site internet du bulletin papier, comprenant déjà la tribune des élus n'appartenant pas à la majorité, suffit à satisfaire cette disposition, sans que la commune ne soit tenue de prévoir un autre espace d'expression sur le site (CAA Nancy, 30 juin 2016, commune de Jarville-la-Malgrange, n° 16NC00169 et 16NC00170).

En revanche, ce droit d'expression de l'opposition n'est pas applicable à la page Facebook de la commune (TA de Cergy-Pontoise, 13 décembre 2018, n° 1611384).

Article 4 : Débat sur les orientations budgétaires ([article L. 2312-1 du CGCT](#))

Le débat a lieu dans un délai de deux mois avant l'examen du budget, lors d'une séance ordinaire, après inscription à l'ordre du jour ou lors d'une séance réservée à cet effet.

Il ne donne pas lieu à un vote. Il sera acté par une délibération spécifique, annexée au procès-verbal de séance.

Toute convocation est accompagnée d'un rapport précisant par nature les évolutions des recettes et des dépenses de fonctionnement, ainsi que les masses des recettes et des dépenses d'investissement. Son contenu comporte les informations suffisantes sur la préparation du budget communal.

Dix jours au moins avant la réunion, les documents sur la situation financière de la commune et les éléments d'analyse ayant servi à la rédaction du rapport (*charges de fonctionnement, niveau d'endettement, caractéristiques des investissements, ratios établis par les services communaux, etc.*) sont à la disposition des membres du conseil. Ces éléments peuvent être consultés sur simple demande auprès du maire.

CHAPITRE II : Réunions du conseil municipal

Article 5 : Périodicité des séances (articles L. 2121-7 et L. 2121-9 CGCT)

Le principe d'une réunion trimestrielle a été retenu.

Article 6 : Convocations (articles L. 2121-10, L. 2121-11 et L. 2121-12 du CGCT)

Les conseillers municipaux accusent réception de la convocation adressée par voie dématérialisée.

Rappel

Les convocations peuvent être signées, sur délégation du maire, par le directeur général des services ou le secrétaire de mairie (CAA Lyon, 2 avril 2019, M. et Mme C. et Mme Marguerite D.)

Article 7 : Ordre du jour (article L.2121-10 du CGCT)

Le maire fixe l'ordre du jour.

L'ordre du jour est reproduit sur la convocation et porté à la connaissance du public. Il est possible d'ajouter, exceptionnellement et en cas d'urgence, un point à l'ordre du jour du conseil municipal, après accord de la majorité des conseillers présents.

Article 8 : Accès aux dossiers (articles L.2121-13 et L.2121-13-1 du CGCT)

Les conseillers municipaux peuvent consulter les dossiers uniquement en mairie et aux heures ouvrables, durant les quatre jours précédant la séance.

Dans tous les cas, ces dossiers seront tenus en séance à la disposition des membres de l'assemblée.

Afin de permettre l'échange d'information sur les affaires soumises à délibération, la commune met à disposition de ses membres élus, à titre individuel les moyens informatiques et de télécommunication nécessaires : *tablette numérique, adresse électronique...*

Article 9 : Questions écrites

Chaque membre du conseil municipal peut adresser au maire des questions écrites sur toute affaire ou tout problème concernant la commune ou l'action municipale.



CHAPITRE III : Tenue des séances du conseil municipal

Article 10 : Pouvoirs (article L. 2121-20 du CGCT)

Les pouvoirs sont remis, au plus tard, au maire au début de la réunion.

Le pouvoir peut être établi au cours d'une séance à laquelle participe un conseiller municipal obligé de se retirer avant la fin de la séance.

Afin d'éviter toute contestation sur leur participation au vote, les conseillers municipaux qui se retirent de la salle des délibérations doivent faire connaître au maire leur intention ou leur souhait de se faire représenter.

Article 11 : Secrétariat de séance (article L.2121-15 du CGCT)

Le secrétaire de séance, qui est un(e) élu(e), assiste le maire pour la vérification du quorum et celle de la validité des pouvoirs, de la contestation des votes et du bon déroulement des scrutins.

Les auxiliaires de séance ne prennent la parole que sur invitation expresse du maire et restent tenus à l'obligation de réserve.

Article 12 : Accès et tenue du public (article L.2121-18 alinéa 1er du CGCT)

Aucune personne autre que les membres du conseil municipal ou de l'administration municipale ne peut pénétrer dans l'enceinte du conseil sans y avoir été autorisée par le président.

Le public est autorisé à occuper les places qui lui sont réservées dans la salle. Il doit observer le silence durant toute la durée de la séance. Toutes marques d'approbation ou de désapprobation sont interdites.

Un emplacement spécial est réservé aux représentants de la presse.

Article 13 : Enregistrement des débats (article L.2121-18 du CGCT)

Rappel : Protection des données et diffusion sur internet d'une séance du conseil municipal

Les conseils municipaux seront filmés et enregistrés par une entreprise pour le compte de la commune. La diffusion de l'enregistrement de la séance du conseil municipal sur internet par un élu en charge de cette mission ou par le service communication de la mairie est expressément autorisée par la loi. Celle-ci prévoit en effet que les séances du conseil municipal peuvent être retransmises par les moyens de communication audiovisuelle (article L. 2121-18 du CGCT).

Toutefois, la diffusion sur internet d'une séance du conseil municipal constitue un traitement de données à caractère personnel, au sens du RGPD (règlement général sur la protection des données)

L'accord des conseillers municipaux, qui sont investis d'un mandat électif et s'expriment dans l'exercice de ce mandat, n'est pas requis pour pouvoir procéder à une telle retransmission des séances publiques. Les élus ne peuvent donc pas s'opposer à être filmés et /ou enregistrés.

Mais le droit à l'image du personnel municipal et du public assistant aux séances doit être respecté (*Cour de cassation, Chambre criminelle, 13 avril 2021, 19-87.480, Réponse ministérielle n° 22603 du 20 mai 2021, JO Sénat*). Dès lors, la diffusion de l'image de ces personnes présentes dans la salle supposera de s'en tenir à la retransmission de plans larges ne permettant pas d'identifier une personne en

particulier (QE n° 14713 du 11 juin 2015, JO Sénat).

Ces mêmes règles de protection de l'image des personnes non élues devraient également être respectées par les membres du public procédant à un enregistrement.

Tout enregistrement de la séance fait l'objet d'une information par son auteur en début de séance auprès des membres du conseil municipal. Le maire (ou son remplaçant) rappelle que pour l'enregistrement vidéo, les plans larges sont à privilégier. Dans le cas contraire, l'autorisation préalable des personnes non élues est requise.

Lorsque l'enregistrement des débats génère un trouble au bon ordre des travaux du conseil, le maire peut le faire cesser.

Article 14 : Police de l'assemblée (article L.2121-16 du CGCT)

Il appartient au maire ou à celui qui le remplace de faire observer le présent règlement.

Les téléphones portables devront être paramétrés en mode silencieux ou tout autre mode permettant d'assurer la sérénité de la séance ;



CHAPITRE IV : Débats et votes des délibérations

Article 15 : Déroulement de la séance (article L. 2121-29 du CGCT)

Rappel

En application de l'article L 2121-14 du CGCT, le maire préside le conseil municipal. Dès lors, il organise le bon déroulé de la séance et peut décider de suspendre ou de clore une réunion, en fonction des circonstances.

Le maire, à l'ouverture de la séance, procède à l'appel des conseillers, constate le quorum (qui doit être vérifié de nouveau à l'occasion de l'examen de chaque question), proclame la validité de la séance si celui-ci est atteint, cite les pouvoirs reçus.

Il fait arrêter le procès-verbal de la séance précédente et prend note des rectifications éventuelles.

Le maire appelle ensuite les affaires inscrites à l'ordre du jour ; seules celles-ci peuvent faire l'objet d'une délibération.

Il peut aussi soumettre au conseil municipal des « questions diverses », qui ne revêtent pas une importance capitale. Si toutefois l'une de ces questions doit faire l'objet d'une délibération, elle devra, en tant que telle, être inscrite à l'ordre du jour de la prochaine séance du conseil municipal.

Le maire accorde immédiatement la parole en cas de réclamation relative à l'ordre du jour.

Il demande au conseil municipal de nommer le secrétaire de séance.

Le maire rend compte des décisions qu'il a prises en vertu de la délégation du conseil municipal, conformément aux dispositions de l'article L.2122-23 du CGCT.

Il aborde ensuite les points de l'ordre du jour tels qu'ils apparaissent dans la convocation.

Chaque affaire fait l'objet d'un résumé sommaire par les rapporteurs désignés par le maire. Cette présentation peut être précédée ou suivie d'une intervention du maire lui-même ou de l'adjoint compétent.

Article 16 : Débats ordinaires

La parole est accordée par le maire (ou à celui qui le remplace pour présider la séance) aux membres du conseil municipal qui la demandent. Aucun membre du conseil municipal ne peut prendre la parole qu'après l'avoir obtenue du maire ou de son remplaçant même s'il est autorisé par un orateur à l'interrompre.

Les membres du conseil municipal prennent la parole dans l'ordre chronologique de leur demande.

Le maire donne la parole aux conseillers et peut la leur retirer si leurs propos excèdent les limites du droit de libre expression. Il s'agit notamment des propos ayant un caractère diffamatoire ou comportant des expressions injurieuses.

Article 17 : Suspension de séance

La suspension de séance est décidée par le président de séance (le maire ou son remplaçant). Le président peut mettre aux voix toute demande émanant d'un conseiller ou de la majorité des membres du conseil.

Il revient au président de fixer la durée des suspensions de séance.



Article 18 : Amendements

Les amendements peuvent être proposés sur toutes affaires en discussion soumises au conseil municipal.
Ils doivent être présentés par écrit au maire.

Article 19 : Référendum local (articles L. O 1112-1, 1112-2, 1112-3 du CGCT)

Lorsque le conseil municipal est saisi d'un projet à soumettre à référendum local, il s'engage à l'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine séance.

A savoir

La procédure de votation citoyenne n'étant pas prévue par les textes, elle ne peut être mise en place par un conseil municipal (TA Grenoble, 24 mai 2018, *Préfet de l'Isère*).

Article 20 : Votes (articles L. 2121-20 et L. 2121-21 du CGCT)

Le mode de votation ordinaire est le vote à main levée.

Il est constaté par le président et le secrétaire qui comptent le nombre de votants pour et le nombre de votants contre.

Le vote du compte administratif (cf. article L. 1612-12 du CGCT) présenté annuellement par le maire, doit intervenir avant le 30 juin de l'année suivant l'exercice. Le compte administratif est arrêté si une majorité de voix ne s'est pas dégagée contre son adoption.

Article 21 : Clôture de toute discussion

La clôture de toute discussion peut être décidée par le conseil municipal, à la demande du président de séance ou d'un membre du conseil.

CHAPITRE V : Information du public

Article 22 : Procès-verbaux (article L.2121-2315 du CGCT)

Les séances publiques du conseil municipal sont enregistrées et donnent lieu à l'établissement du procès-verbal.

Une fois rédigé, ce procès-verbal, non définitif, est tenu à la disposition des membres du conseil municipal qui peuvent en prendre connaissance quand ils le souhaitent. Chaque procès-verbal est arrêté à la séance suivante et intègre des rectifications éventuelles demandées par des membres du conseil municipal.

Article 23 : Liste des délibérations examinées (article L.2121-25 du CGCT)

La liste des délibérations examinées est affichée à la mairie et mise en ligne sur le site internet, dans le délai de deux semaines.

Elle comprend *a minima* la date de la séance, le numéro des délibérations examinées par le conseil municipal et la mention de l'objet de chacune d'entre elles, approuvées ou refusées par le conseil municipal, comme suit :

- Délibération n°X examinée le XXXX –Objet de la délibération – Approuvée/Rejetée

CHAPITRE VI : Dispositions diverses

Article 24 : Mise à disposition de locaux aux conseillers municipaux (articles L. 2121-27 et D. 2121-12 du CGCT)

Il est satisfait à toute demande de mise à disposition d'un local commun émise par des conseillers n'appartenant pas à la majorité municipale, avant toute réunion du conseil municipal

L'utilisation du local fait l'objet d'une demande écrite adressée au maire.

Le local mis à disposition ne saurait en aucun cas être destiné à une permanence ou à accueillir des réunions publiques.

Article 25 : Modification du règlement intérieur

En cours de mandat, le présent règlement peut faire l'objet de modifications par le conseil municipal, à la demande du maire ou sur proposition d'un conseiller municipal.

Article 26 : Application du règlement intérieur

Le présent règlement est adopté par le conseil municipal de Scionzier, le .



**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S415
SEANCE DU 27 MAI 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-sept mai à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme K. CARTIER, M. J. DUSSAIX, Mme S. BEGUIN, M. Q. MONNET, adjoints au Maire.

M. D. MACHEDA, Mme J. DUMONT, M. P. JOLY, Mme C. GAL, Mme N. GROGNUMX-GAUTHIER, M. C. FOTIA, M. L. MALGRAND, M. M. KEKILLI, M. J-Y PATUREL, Mme E. PINTO DOS SANTOS, Mme M. LE FEVRE, Mme J. DAMM, Mme L. CARPANO CAUX, Mme C. ARNOLD, M.T. KHLYNOFF, Mme L. BELAOUAD, M. G. BOUVERAT, Mme S. ZGANI, M. J-F DEBIOL, conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

M. J.-M. DELISLE qui donne pouvoir à M.G RICHARD
Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. F. TANLI qui donne pouvoir à M. J. DUSSAIX
M. B. SANSON qui donne pouvoir à Mme S.ZGANI

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29

Nombre de votants : 29

Nombre de présents : 25

Date de convocation : 20.05.2026

OBJET : MODIFICATION D'UN EMPLOI A TEMPS NON-COMPLET

Vu le Code Général de la Fonction Publique, notamment ses articles L.542-2 et L.542-3 ;
Vu le décret n°91-298 du 20 mars 1991 portant dispositions statutaires applicables aux fonctionnaires territoriaux nommés dans des emplois permanents à temps non complet ;

L'agent responsable de la cuisine du restaurant scolaire du Crêtet a été nommé sur un poste d'adjoint technique à temps non complet, à raison de 27 heures hebdomadaires.

Par délibération n°DELV2021_S114 en date du 17 février 2021 et suite à la demande de l'agent, le conseil municipal a décidé de ramener à 24,8/35^{ème} la quotité de temps de travail du poste d'adjoint technique susvisé.

L'agent sollicite une augmentation de cette quotité de travail afin de pouvoir assurer ses tâches quotidiennes.

Il est ainsi demandé au conseil municipal de modifier l'emploi d'adjoint technique responsable de la cuisine du restaurant scolaire du Crêtet en augmentant la quotité de travail du poste à temps non complet à hauteur de 28/35^{ème}, et ce à effet au 1^{er} juin 2026.

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

- **MODIFIE** la quotité du temps de travail du poste d'adjoint technique affecté à la cuisine du restaurant scolaire du Crêtet et de l'augmenter à 28/35^{ème} ;
- **PRECISE** que la présente décision prend effet au 1^{er} juin 2026 ;
- **DECIDE D'INSCRIRE** au budget les crédits correspondants.

Le Secrétaire,

Gérald RICHARD

Le Maire,

Sandro PEPIN

Acte certifié exécutoire par télétransmission le : 29 MAI 2026

Publié sur le site internet de la commune le : 01 JUIN 2026



**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S416
SEANCE DU 27 MAI 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-sept mai à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme K. CARTIER, M. J. DUSSAIX, Mme S. BEGUIN, M. Q. MONNET, adjoints au Maire.

M. D. MACHEDA, Mme J. DUMONT, M. P. JOLY, Mme C. GAL, Mme N. GROGNUX-GAUTHIER, M. C. FOTIA, M. L. MALGRAND, M. M. KEKILLI, M. J-Y PATUREL, Mme E. PINTO DOS SANTOS, Mme M. LE FEVRE, Mme J. DAMM, Mme L. CARPANO CAUX, Mme C. ARNOLD, M.T. KHLYNOFF, Mme L. BELAOUAD, M. G. BOUVERAT, Mme S. ZGANI, M. J-F DEBIOL, conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

M. J.-M. DELISLE qui donne pouvoir à M.G RICHARD
Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. F. TANLI qui donne pouvoir à M. J. DUSSAIX
M. B. SANSON qui donne pouvoir à Mme S.ZGANI

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29
Nombre de votants : 29

Nombre de présents : 25
Date de convocation : 20.05.2026

OBJET : COMPOSITION DU COMITE SOCIAL TERRITORIAL COMMUN

Il est précisé au conseil municipal que par une délibération n° DELV2022_S405 du __juin 2022, un comité social territorial (CST) commun aux agents de la commune et du CCAS a été institué.

Dans ce cadre, le CST est appelé à connaître des sujets suivants :

- le fonctionnement et l'organisation des services ;
- l'accessibilité des services et la qualité des services rendus ;
- l'égalité professionnelle ;
- la protection de la santé, l'hygiène et la sécurité des agents ;
- les orientations stratégiques sur les politiques de ressources humaines ;
- les lignes directrices de gestion (LDG) en matière de mutation, de mobilité, de promotion interne et d'avancement de grade des agents. Les lignes directrices de gestion, qui permettent de déterminer la gestion prévisionnelle des emplois et des



compétences (GPEC), seront adoptées par chaque administration employeur, après avis du Comité Social Territorial. Elles seront communiquées aux agents. Leur mise en oeuvre fera l'objet d'un bilan devant le Comité Social Territorial, sur la base des décisions individuelles prononcées.

Le CST de Scionzier est composé de 8 membres : 4 représentants du personnel et 4 représentants des élus.

Par une délibération n° DELV2026_S313 en date du 15 avril dernier, le conseil municipal a procédé à la désignation des 4 représentants du collège des représentants de la collectivité

Le 10 décembre 2026, il sera procédé au renouvellement des représentants du personnel pour l'ensemble des instances paritaires.

Considérant que la consultation des organisations syndicales et du comité social territorial est intervenue ;

Considérant que l'effectif apprécié au 1er janvier 2026 servant à déterminer le nombre de représentants titulaires du personnel est de :

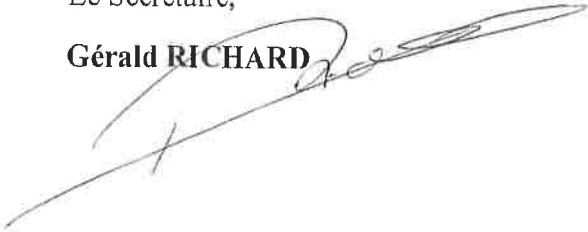
- 124 agents dont 75 % de femmes et 25 % d'hommes ;

En conséquence, le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **FIXE** à 4 (quatre), le nombre de représentants titulaires du personnel du Comité Social Territorial et 4 (quatre) le nombre de représentants suppléants ;
- **MAINTIENT** le paritarisme numérique entre les représentants de la collectivité et du personnel ;
- **GARANTIT** une représentativité équilibrée des listes de candidats déposées selon le principe de la proportionnalité hommes-femmes ;
- **AUTORISE** le vote à l'urne et par correspondance pour les agents communaux en arrêt de maladie exclusivement et dont les noms seront affichés au plus tard le 10 novembre 2026 ;
- **MAINTIENT** le recueil, par le Comité Social Territorial, de l'avis des représentants de la collectivité en relevant ;
- **DECIDE DE NE PAS INSTITUER** une formation spécialisée en matière de santé, de sécurité et des conditions de travail au sein du Comité Social Territorial en cas de risques professionnels particuliers ;
- **HABILITE** Monsieur le Maire ou son représentant à engager toutes démarches utiles à l'application de la présente délibération.

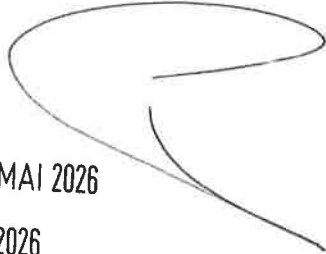
Le Secrétaire,

Gérald RICHARD



Le Maire,

Sandro PEPIN



Acte certifié exécutoire par télétransmission le : **29 MAI 2026**

Publié sur le site internet de la commune le : **01 JUIN 2026**

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S417
SEANCE DU 27 MAI 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-sept mai à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme K. CARTIER, M. J. DUSSAIX, Mme S. BEGUIN, M. Q. MONNET, adjoints au Maire.

M. D. MACHEDA, Mme J. DUMONT, M. P. JOLY, Mme C. GAL, Mme N. GROGNUX-GAUTHIER, M. C. FOTIA, M. L. MALGRAND, M. M. KEKILLI, M. J-Y PATUREL, Mme E. PINTO DOS SANTOS, Mme M. LE FEVRE, Mme J. DAMM, Mme L. CARPANO CAUX, Mme C. ARNOLD, M.T. KHLYNOFF, Mme L. BELAOUAD, M. G. BOUVERAT, Mme S. ZGANI, M. J-F DEBIOL, conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

M. J.-M. DELISLE qui donne pouvoir à M.G RICHARD
Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. F. TANLI qui donne pouvoir à M. J. DUSSAIX
M. B. SANSON qui donne pouvoir à Mme S.ZGANI

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29
Nombre de votants : 29

Nombre de présents : 25
Date de convocation : 20.05.2026

OBJET : DESIGNATION D'UN REFERENT DEONTOLOGUE POUR LES ELUS LOCAUX

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 1111-14, ainsi que ses articles R. 1111-1- A et suivants,

Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (article 218),

Vu le décret n° 2022-1520 du 6 décembre 2022 relatif au référent déontologue de l' élu local et notamment son article 1er dont les dispositions sont entrées en vigueur le 1er juin 2023,



Vu l'arrêté du 6 décembre 2022 pris en application du décret n° 2022-1520 du 6 décembre 2022 relatif au référent déontologue de l'élu local,

Considérant que tout élu local peut consulter un référent déontologue chargé de lui apporter tout conseil utile au respect des principes déontologiques consacrés dans la charte de l'élu local,

Considérant que le référent déontologue ou le collège de référents déontologue doit être désigné par délibération des organes délibérants avant le 1^{er} juin 2023 ;

Considérant que les missions de référent déontologue sont exercées en toute indépendance et impartialité par des personnes choisies en raison de leur expérience et de leurs compétences ; que les missions de référent déontologue peuvent notamment être assurées par des personnes n'exerçant au sein des collectivités auprès desquelles elles sont désignées aucun mandat d'élu local, n'en exerçant plus depuis au moins trois ans, n'étant pas agent de ces collectivités et ne se trouvant pas en situation de conflit d'intérêt avec celles-ci ;

Considérant que plusieurs collectivités territoriales, groupements de collectivités territoriales ou syndicats mixtes visés à l'article L 5721-2 peuvent désigner un même référent déontologue pour leurs élus par délibérations concordantes ;

Considérant l'accord de la personne désignée ;

Il est proposé au conseil municipal de désigner M. David BAILLEUL, professeur des universités, ancien doyen de la faculté de droit de l'Université des Savoie Mont Blanc et actuellement référent déontologue de l'université Savoie mont blanc en qualité de référent déontologue des élus, jusqu'à l'expiration du mandat en cours, dans les conditions décrites ci-dessous.

Au terme de cette durée, il peut être procédé, dans les mêmes conditions, au renouvellement de ses missions. A la demande du référent déontologue, il peut être mis fin à ses fonctions.

Le référent déontologue peut être saisi par tout élu local de la collectivité.

Le référent déontologue pourra être saisi directement par les élus, par voie écrite, de préférence par mail précisant dans son objet « Saisine du référent déontologue – Nom de la collectivité - Confidentiel ».

Toute demande fera l'objet d'un accusé de réception par le référent déontologue qui mentionnera la date de réception et rappellera le cadre réglementaire de la réponse.

Le référent étudiera les éléments transmis par l'élu, pourra demander des informations complémentaires (par écrit ou à l'oral) et pourra recevoir l'élu afin de préparer son conseil.

Modalités de délivrance du conseil

Le référent déontologue doit exercer sa mission en toute indépendance et impartialité. A cet égard, il ne peut recevoir d'injonctions extérieures.

Le référent communiquera l'avis à l'élu concerné dans un délai raisonnable et proportionné à la complexité de la demande, par écrit ou à l'oral, en fonction du souhait de l'élu concerné.

Les avis et conseils donnés par le référent déontologue demeurent consultatifs.

Rémunération du référent déontologue

Le référent déontologue sera rémunéré par une indemnité de vacation dont le montant est fixé à 80 euros TTC par dossier traité, conformément à l'arrêté du 6 décembre 2022 pris en application du décret n° 2022-1520 du 6 décembre 2022 relatif au référent déontologue de l' élu local.

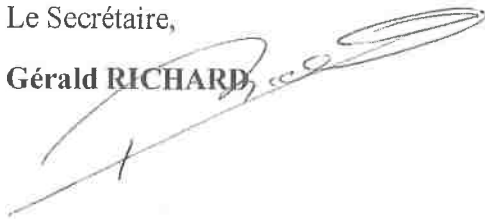
Cette indemnité sera versée par la commune directement au référent déontologue, attestation de saisine à l'appui. Cette attestation sera fournie par le référent déontologue à l'issue de la saisine afin de justifier son intervention et sa rémunération.

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

- **DESIGNE** M. David BAILLEUL en qualité de référent déontologue des élus de la ville de Scionzier jusqu'à l'expiration du mandat en cours.

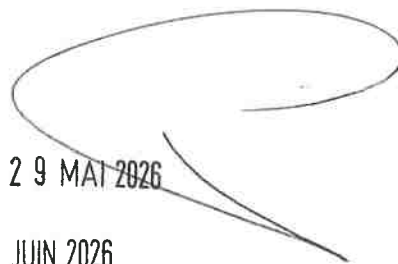
Le Secrétaire,

Gérald RICHARD



Le Maire,

Sandro PEPIN



Acte certifié exécutoire par télétransmission le : 29 MAI 2026

Publié sur le site internet de la commune le : 01 JUIN 2026

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE
COMMUNE DE SCIONZIER**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° DELV2026_S418
SEANCE DU 27 MAI 2026**

L'an deux mille vingt-six, le vingt-sept mai à dix-neuf heures, le conseil municipal, légalement convoqué s'est réuni en salle consulaire de la mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Sandro PEPIN, Maire.

Etaient présents : M. G. RICHARD, Mme K. CARTIER, M. J. DUSSAIX, Mme S. BEGUIN, M. Q. MONNET, adjoints au Maire.

M. D. MACHEDA, Mme J. DUMONT, M. P. JOLY, Mme C. GAL, Mme N. GROGNUX-GAUTHIER, M. C. FOTIA, M. L. MALGRAND, M. M. KEKILLI, M. J-Y PATUREL, Mme E. PINTO DOS SANTOS, Mme M. LE FEVRE, Mme J. DAMM, Mme L. CARPANO CAUX, Mme C. ARNOLD, M.T. KHLYNOFF, Mme L. BELAOUAD, M. G. BOUVERAT, Mme S. ZGANI, M. J-F DEBIOL, conseillers municipaux.

Etaient absents excusés :

M. J.-M. DELISLE qui donne pouvoir à M.G RICHARD
Mme C. NIGEN qui donne pouvoir à M. S. PÉPIN
M. F. TANLI qui donne pouvoir à M. J. DUSSAIX
M. B. SANSON qui donne pouvoir à Mme S.ZGANI

Monsieur Gérald RICHARD est élu secrétaire de séance.

Nombre des membres en exercice : 29
Nombre de votants : 29

Nombre de présents : 25
Date de convocation : 20.05.2026

**OBJET : COMMISSION COMMUNALE DES IMPOTS DIRECTS (CCID) –
RENOUVELLEMENT DES MEMBRES**

Par un courrier en date du 30 mars 2026 , Madame la Directrice départementale des finances publiques sollicite du conseil municipal une proposition de liste de contribuables appelés à siéger à la commission communale des impôts directs conformément aux dispositions de l'article 1650 du Code Général des Impôts.

Dans ce cadre, le conseil municipal doit établir une liste comprenant 32 personnes (16 titulaires et 16 suppléants).

A partir de cette liste, Madame la Directrice départementale des finances publiques désignera 8 commissions titulaires et 8 commissaires suppléants.



Monsieur le Maire propose les personnes ci-après appelées à constituer la liste initiale des commissaires de la CCID :

| MEMBRES TITULAIRES | | | | |
|---------------------------|---------------|------------------------------|--------------------|--------------|
| NOM | Prénom | ADRESSE | CODE POSTAL | VILLE |
| ANQUEZ | Christophe | 17 Place du Foron | 74950 | Scionzier |
| CARTIER | Frédéric | 28 Clos du Château | 74950 | Scionzier |
| DEPOISIER | Simon | 149 Chemin du Grand Pré | 74950 | Scionzier |
| DELISLE | Jean-Marie | 21 Rue des Chasseurs | 74950 | Scionzier |
| DEVILLAZ | Marinette | 93 Rue des Pêcheurs | 74950 | Scionzier |
| DUSSAIX | Jean-François | 25 Rue du Bourg Dehors | 74950 | Scionzier |
| GENESONI | Michel | 13 Rue des Peupliers | 74950 | Scionzier |
| GONCALVES | Maria Jose | 17 Place du Foron | 74950 | Scionzier |
| KHLYNOFF | Anne-Valérie | 150 Allée de la Forclaz | 74950 | Scionzier |
| JOLIVET | Christine | 60 Rue du Bargy | 74950 | Scionzier |
| JOLY | Pascal | 23 Rue du Bourg Dehors | 74950 | Scionzier |
| MAGANA | Lucien | 48 Avenue du Mont-Blanc | 74950 | Scionzier |
| MONNET | Gilles | 65 rue saint Hippolyte | 74950 | Scionzier |
| PATUREL | Jean-Yves | 176 Rue de l'Industrie | 74950 | Scionzier |
| PERNET | Laurent | 190 Rue des Fontaines | 74950 | Scionzier |
| ROGAZY | Myriam | 214 Rue du Collège | 74950 | Scionzier |
| MEMBRES SUPPLEANTS | | | | |
| BALDAS | Evelyne | 31 Rue du Crêtet | 74950 | Scionzier |
| BRIFFAZ | Jean-François | 70 Rue du Bois Gentil | 74130 | Bonneville |
| CARPANO CAUX | Jonas | 76 Avenue de la Libération | 74950 | Scionzier |
| CEDILLEAU | Cynthia | 2 place du Foron | 74950 | Scionzier |
| DUFOUR | Alice | 5 Impasse des Muriers | 74950 | Scionzier |
| DEPERY | Danièle | 44 Rue du Crêtet | 74950 | Scionzier |
| DUPRAZ | Jacques | 7 Rue de Rovagny | 74950 | Scionzier |
| GRAND | Gwenaëlle | 8 place des ancines de l'AFN | 74950 | Scionzier |
| LACROIX | Christian | 270 Route du Coteau | 74130 | Thyez |
| LAVAL | Jean-Paul | 11 Rue des Berges | 74950 | Scionzier |
| LAVOREL | Michel | 85 Avenue du Mont-Blanc | 74950 | Scionzier |
| LE BRETON | Annie | 8 Passage des Champs | 74950 | Scionzier |
| MALGRAND | Ludovic | 91 Avenue de la Libération | 74950 | Scionzier |
| NGUYEN | Tung | 42 Rue de la Croix | 74950 | Scionzier |
| ROMAND | Ludovic | 250 clos de la Marinière | 74950 | Scionzier |
| TEYCHENE | Philippe | 23 place du Foron | 74950 | Scionzier |

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

- **APPROUVE** la liste des personnes ci-dessus susceptibles d'être désignées par Madame la Directrice départementale des finances publiques en vue de siéger à la CCID.

Le Secrétaire,

Gérald RICHARD

Le Maire,

Sandro PEPIN

Acte certifié exécutoire par télétransmission le : 29 MAI 2026

Publié sur le site internet de la commune le : 01 JUIN 2026