

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
REUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 9 JUILLET 2024

L'an deux-mille-vingt-quatre, le neuf juillet, le conseil communautaire s'est réuni à vingt heures, dans les locaux du siège de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes, sur convocation adressée à tous ses membres, le trois juillet précédent, par Monsieur Gérard FOURNIER-BIDOZ, Président en exercice de la Communauté de Communes des Vallées de Thônes.

Conseillers en exercice : 31

Présents : 17

ALEX : Catherine HAUETER

LA BALME-DE-THUY : /

LE BOUCHET-MONT-CHARVIN : Franck PACCARD

LES CLEFS : Sébastien BRIAND

LA CLUSAZ : Pascale MEROTTO

DINGY-SAINT-CLAIR : Laurence AUDETTE, Bruno DUMEIGNIL

LE GRAND-BORNAND : Hélène FAVRE BONVIN, André PERRILLAT-AMEDE

MANIGOD : /

SAINT-JEAN-DE-SIXT : Danièle CARTERON, Didier LATHUILLE

SERRAVAL : Philippe ROISINE

THÔNES : Grégory BAERT, Claude COLLOMB-PATTON, Rémi FRADIN, Chantal PASSET, Graziella POURROY-SOLARI

LES VILLARDS-SUR-THÔNES : Gérard FOURNIER-BIDOZ

Pouvoirs : 11

Claire BARRIN à Graziella POURROY-SOLARI, Nathalie BULEUX à Sébastien BRIAND, Claude CHARBONNIER à Catherine HAUETER, Stéphane CHAUSSON à Franck PACCARD, Benjamin DELOCHE à Bruno DUMEIGNIL, Jean-Michel DELOCHE à André PERRILLAT-AMEDE, Odile DELPECH-SINET à Gérard FOURNIER-BIDOZ, Vincent HUDRY-CLERGEON à Philippe ROISINE, Isabelle LOUBET GUELPA à Claude COLLOMB-PATTON, Didier THEVENET à Pascale MEROTTO, Nelly VEYRAT-DUREBEX à Chantal PASSET

Absents : 3

Pierre BARRUCAND, Stéphane BESSON, Alexandre HAMELIN

Secrétaire de séance : Hélène FAVRE BONVIN

[DEL2024-066 - ENGAGEMENT D'UN APPEL A MANIFESTATION D'INTERET RELATIF A LA REALISATION D'UN PROJET IMMOBILIER DE LOGEMENT SOCIAL AU LIEUDIT « LE VIKING » AUX VILLARDS-SUR-THONES](#)

Rapporteur : Monsieur le Président

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la décision n° 2023/025 du 2 août 2023 relative à la convention d'assistance technique avec le département de la Haute-Savoie définissant les conditions de réalisation d'une étude pré-opérationnelle relative à un projet de construction de logements sociaux ;

Vu la délibération du conseil communautaire n° 2023/088 du novembre 2023 relative aux orientations stratégiques du futur Programme Local de l'Habitat ;

Vu le rapport de l'étude pré-opérationnelle du pôle de compétence du département de la Haute-Savoie transmis le 23 mai 2024 ;

Vu l'avis du Bureau des 4 juin 2024 et 2 juillet 2024 ;

Contexte

La CCVT a acquis en 2008 les parcelles A5493 et A5405 au lieu-dit « Le Viking » aux Villards-sur-Thônes pour un projet de construction d'un Ehpad. Un mouvement du terrain lors des travaux en 2014 avait conduit à l'abandon du projet.

Il a été souhaité d'étudier la faisabilité de valoriser ce terrain intercommunal par la construction de logements sociaux. C'est pourquoi la Communauté de Communes des Vallées de Thônes a sollicité l'appui du pôle de compétences du département pour l'accompagner dans sa réflexion de production de logements sur le tènement.

Le pôle de compétences est une mission d'assistance technique du département de la Haute-Savoie qui accompagne les communes rurales ou leurs intercommunalités dans leurs projets de logement aidé, saisonnier ou de gens du voyage.

Proposition d'aménagement

La CCVT souhaite que le projet poursuive un objectif de production de logements sociaux pérennes adaptés à la demande locale, en cohérence avec les orientations en cours d'élaboration du PLH et avec le PLU de la commune des Villards-sur-Thônes en cours de modification.

Plusieurs scénarios d'aménagement ont été étudiés avec comme lignes directrices de :

- Pouvoir proposer plusieurs blocs dissociés / gros chalets d'une dizaine de logements de volumétrie semblable à celle des chalets autour ;
- Proposer au maximum des stationnements enterrés ;
- Avec un accès principal depuis la RD909.

Le projet d'aménagement retenu propose une implantation de logements sur un parc de stationnement à demi-enterré, sur 3 niveaux de logements + combles (R+2+C) dans le gabarit de 12 m au faitage.

Le projet prévoit ainsi :

- Une trentaine logements ;
- Une emprise au sol d'environ 1 150 m² ;
- Surface de plancher globale d'environ 900 m² sdp (1 760 m² shab) ;
- Des hauteurs de 12 m en R + 2 + Combles, non compris les garages semi-enterrés) ;
- Et 62 places de stationnement dont 35 intérieurs (32 dans le socle principal et 3 sous le bâtiment « excentré »).

Proposition de programmation

Sur cette base, le pôle de compétence a étudié 3 hypothèses de programmation ainsi que les approches économiques correspondantes (2 hypothèses 100% social et 1 hypothèse incluant du libre).

Au vu des 3 hypothèses, le projet proposé prévoit la production d'une trentaine logements, repartis tels que :

- 1/3 de logements locatifs sociaux
- 2/3 de logements en bail réel solidaire.

D'après l'étude de faisabilité, le bilan global d'une telle opération s'avèrerait bénéficiaire pour un bailleur/OFS.

Le retour financier pour la collectivité, sous forme de charge foncière, pourrait alors s'élever à hauteur de 300 000 € : il est proposé que la CCVT cède le terrain à l'OFS en échange de 1 ou 2 logement(s) qui serai(en)t mis à disposition d'agents pour des besoins temporaires (nouvelle embauche, situation d'urgence...)

Suite à donner

Afin de concrétiser le projet immobilier de logement social au lieu-dit « Le Viking », considérant que la commune des Villards-sur-Thônes s'est prononcée favorablement sur la poursuite du projet, il est proposé de poursuivre le travail engagé dans le cadre d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) auprès de bailleurs/OFS.

L'AMI se déroulera en deux temps : en premier lieu, l'analyse des candidatures et en second temps, l'analyse des projets.

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire, à l'unanimité :

- **APPROUVE** le principe d'un projet d'aménagement d'une opération de logement social au lieu-dit « Le Viking » sur la commune des Villards-sur-Thônes ;
- **AUTORISE** le lancement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt afin d'impulser la réalisation du projet immobilier ;
- **AUTORISE** Monsieur le Président à accomplir tout acte nécessaire à l'exécution de la délibération.

Le Président
Gérard FOURNIER-BIDOZ

La Secrétaire de séance
Hélène FAVRE BONVIN



A handwritten signature in blue ink, consisting of a vertical line and a horizontal line crossing it, with some additional strokes.

Délibération transmise en Préfecture le 22 juillet 2024
Publiée le 22 juillet 2024