



PROCES-VERBAL / COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL du 11 JUIN 2026

N°2026-06-02

Membres en exercices : 27 Membres présents : 18 Membres représentés : 8 Votants : 26 Quorum : 14	L'an deux mille vingt-six, le onze juin à dix-huit heure, le Conseil Municipal de la commune de Saint-Cergues, régulièrement convoqué le cinq juin de la même année, s'est réuni en salle du conseil à la mairie sous la présidence de Jean COMBETTE, Maire de la commune de Saint-Cergues.
Présents :	Mesdames, Messieurs, Jean COMBETTE, Danielle COTTET, Gabriel LYONNET, Pascale BURNIER, Jean-Marc PEUTET, Séverine BALSAT, Jean-Michel RAVEL, Yannick CHARVET, Jérémy GISPERT, Bénédicte JABOULET, Christelle COSTE, Lucile COTTY, Tydgi BAJOLAZ, Bastien DENTAND, Lionel ATHOMAS, Pascal BESSON, Stéphanie BONTEMPS, David PERPINA.
Absents représentés :	Mesdames, Messieurs, Catherine MOUCHET à Danielle COTTET, David BOZON à Jean COMBETTE, Marie-Christine BELLUZZO à Séverine BALSAT, Natasha LAVY à Jérémy GISPERT, Jérôme LAYAT à Lucile COTTY, Aurélie MARCHAND à Gabriel LYONNET, Elodie DUVERNAY à Pascale BURNIER, Nigèle OLEMBE à Stéphanie BONTEMPS.
Absents excusés :	Thomas PACO
Secrétaire de séance :	Danielle COTTET
Invités :	Stéphanie BONNET-BESSON, Directrice Administrative

Monsieur le Maire ouvre la séance à 18h00 et procède à l'appel nominal des conseillers municipaux.

1 - Nomination d'un secrétaire de séance (article L 2121.15 du CGCT)

Il est proposé à Monsieur David PERPINA d'être secrétaire de séance mais il refuse considérant que ce n'est pas le rôle de l'opposition.

Madame Danielle COTTET se propose donc et est nommée, à l'unanimité des présents, Secrétaire de séance.

Délibérations

AFFAIRES GENERALES

Délibération n°2026-08-01 : Avenant n°1 au Traité de Concession du secteur des Moraines avec ICADE PROMOTION (2026-08-01 ANNEXE Avenant)

M. le Maire expose que le traité de concession du secteur des Moraines a été signé le 23 juillet 2024 suite à la délibération n°2024-07-06 du 4 juillet 2024 approuvant le choix de la société ICADE PROMOTION en qualité d'aménageur et les termes du projet du traité de concession.

Depuis cette signature certaines modifications ont été discutées en COPIL et doivent être retranscrites par le biais de l'avenant n°1 présenté en Conseil Municipal ce jour.

Elles concernent les points suivants :

- Le délai de réalisation de la concession, y compris certaines des dates intermédiaires
- Le programme de logement au sein de l'opération
- Les modalités de participation de la commune
- La mise à jour des servitudes

Le Maire informe le Conseil Municipal qu'il a reçu avec Danielle COTTET et Jean-Michel RAVEL, David PERPINA et Stéphanie BONTEMPS afin de discuter sur l'avenant n°1 du Traité de Concession initial avec ICADE PROMOTION. Ils ont échangé sur les différents paramètres financiers du projet entre la commune, ICADE et l'EPF.

David PERPINA indique qu'ils ont bien compris que le montage financier pour baisser les coûts pour la commune. Il spécifie qu'après leurs échanges, il a convenu que le Traité initial prenait déjà en compte la gestion d'un certain nombre de risques mais qu'il fallait amender l'article 3 de l'avenant pour continuer de minimiser ceux-ci.

Le Maire signale effectivement qu'il souhaitait proposer à l'ensemble des conseillers municipaux, un amendement sur le dernier paragraphe de l'article 3 de l'avenant n°1 :

Au lieu de : « Tout éventuel surcoût induit par cette modification de participation pour le Concessionnaire sera pris à charge par le Concédant. »

Proposition d'amendement : « Tout éventuel surcoût induit par cette modification de participation pour le Concessionnaire sera pris à charge par le Concédant uniquement après consultation et négociation point par point des surcoûts éventuels de celui-ci afin d'avoir un plafonnement des risques pour le Concédant. »

Différentes slides sur le projet et l'implantation des bâtiments sont montrées aux élus.

Danielle COTTET indique que la voirie desservant certains immeubles et qui sera rétrocédée ensuite à la mairie, a déjà été nommée lors du précédent mandat. Cette voirie s'appelle l'Allée du Champ de la Scie.

Elle précise également qu'au départ, il y avait un logement inclusif qui a été supprimé suite au projet Villa de l'Archet. En effet, entre temps l'État a demandé à la commune de préempter sur le ténement rue de l'Archet afin de réaliser des logements sociaux dont certains seront réservés aux personnes âgées.

Jean-Marc PEUTET demande ce qu'il en est pour les PAV. Danielle COTTET indique qu'ils ont été supprimés car situés sous les fenêtres des logements sociaux et que cela engendrerait sûrement des nuisances olfactives. Les PAV du Pont Cadre sont situés à proximité et ceux devant le CTM vont être réaménagés.

Le Maire met au vote la délibération en incluant la proposition d'amendement de l'article 3 de l'avenant n°1 comme susmentionné dans les débats retranscrits ci-dessus.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 300-1 à 300-4 et R. 300-4 à R. 300-9,

Vu le code de la commande publique, notamment les articles L. 3000-1
3111-1 et suivants, d'autre part, relatifs aux contrats de concession,
Vu le plan local d'urbanisme approuvé par la Commune de Saint-Cergues le 07 juillet 2016, modifié le
01 juillet 2021,
Vu le schéma de cohérence territoriale (SCOT) d'Annemasse Agglomération approuvé le 22 septembre
2021,

Vu la délibération du 06 janvier 2023 approuvant le mode de réalisation de l'aménagement du Secteur
des Moraines par voie de concession d'aménagement transférant un risque économique à
l'aménageur et autorisant le lancement d'une consultation en vue de la désignation du
Concessionnaire chargé de l'aménagement de ce Secteur,

Vu l'avis de la commission d'aménagement prévu à l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme,
Vu le rapport d'analyse des offres finales considérant que l'offre de la société ICADE PROMOTION est la
plus avantageuse pour la Commune,
Vu la délibération n°2024-07-06, en date du 4 juillet 2024, approuvant le choix de la société ICADE
PROMOTION en qualité d'aménageur et les termes du projet du traité de concession,
Vu la signature du traité de concession le 23 juillet 2024, entre la commune de Saint-Cergues et la
société ICADE PROMOTION, pour la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur des Moraines,

Considérant que depuis cette date certains événements sont intervenus et qu'il convient de les
transcrire dans le contrat par le biais d'un avenant n°1 au traité de concession joint en annexe de la
délibération.

LE CONSEIL MUNICIPAL
ENTENDU L'EXPOSE DE MONSIEUR LE MAIRE
APRES AVOIR DELIBERE,
À L'UNANIMITÉ

Approuve l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement du secteur des Moraines, joint en
annexe de la présente, en amendement l'article 3 comme suit :

Article 3 « Tout éventuel surcoût induit par cette modification de participation pour le Concessionnaire
sera pris à charge par le Concédant uniquement après consultation et négociation point par point des
surcoûts éventuels de celui-ci afin d'avoir un plafonnement des risques pour le Concédant. »

Autorise monsieur le Maire ou son représentant, à signer l'avenant n°1 au traité de concession du
secteur des Moraines et tout document inhérent à la mise en œuvre de la présente délibération.

AINSI FAIT ET DELIBERE
Pour extrait certifié conforme,

VOTANTS	26	PRESENTS	18	REPRESENTES	8
POUR	26	CONTRE		ABSTENTION	

**Délibération n°2026-08-02 : Retire et remplace la délibération n°2026-01-11 : cession partielle
de biens portés par l'EPF à l'opérateur ICADDE PROMOTION – 1384 rue des Allobroges – Les
Moraines**

Le Maire indique que suite à l'avenant n°1 du Traité de Concession d'aménagement des Moraines qui vient d'être voté et accepté à l'unanimité, il est nécessaire de compléter le n°2026-01-11 en date du 29 janvier 2026.

L'article 3 de l'avenant n°1 permet à la commune d'éviter que son taux d'endettement soit impacté par la rétrocession des équipements publics en modifiant le tableau des flux financiers.

David PERPINA indique qu'il serait bien de communiquer sur le fait que ce projet sur le secteur des Moraines allait à long terme être une opération blanche avec un gain en termes d'aménagements publics et d'amélioration du cadre de vie suite à la suppression d'une friche industrielle en centralité.

Le Maire va mettre ces éléments en avant lors du démarrage des travaux dans nos supports de communication comme pour tous les gros chantiers de la commune.

David PERPINA remercie Danielle COTTET pour tout le travail effectué et Danielle COTTET précise qu'il s'agit d'un travail d'équipe et qu'il faut remercier la commission.

Pascale BESSON demande la date de début des travaux ?

Danielle COTTET indique que l'EPF signe avec ICADE chez le Notaire soit d'ici mi-juillet ou début septembre. L'appel d'offres des entreprises est en cours et ils pourront commencer les négociations très prochainement. Le 1er coup de pelle devrait se faire en octobre.

Les travaux vont débuter par la réalisation des logements sociaux et BRS (Bail Réel Solidaire) puis après pour les autres logements.

Lors de notre dernière rencontre de la semaine dernière, 16 BRS étaient vendus et 19 Libres. Le social quant à lui est finalisé avec les bailleurs sociaux Haute-Savoie Habitat et la SA Mont-Blanc. Danielle COTTET estime que la 1ère livraison se fera au 1er trimestre 2028.

Pénalités SRU : Participation financière de la commune car en carence de logements sociaux. Annuellement, la pénalité se chiffre à 145 000€ donc il a été décidé de subventionner ICADE à hauteur de 145 000 € en 2026 puis en 2027 soit 290 000€ et la commune va donc demander en compensation aux services de l'État une baisse de la pénalité pour les années 2028 et 2029 puisqu'ils prennent en compte les chiffres en n + 2.

Il faut normalement avoir 25 % de logements sociaux mais aujourd'hui, la commune, comme beaucoup d'autres, est loin du compte, seule la ville d'Annemasse atteint les objectifs.

La commune de Cranves-Sales était même sous tutelle suite à cette carence.

Avec l'ensemble des projets en cours, Les Moraines, Villa de l'Archet, Terrain et maison du leg SAUTHIER, environ 100 logements seront construits mais les 25 % ne pourront jamais être atteints car l'Etat prend en compte dans son calcul le nombre de résidences sur la communes.

L'avantage est que les BRS sont comptabilisés dans les logements sociaux. Il s'agit de logements accessibles aux travailleurs français car moins chers que les logements libres mais la condition est qu'à la revente il n'y a pas de plus-value.

David PERPINA demande si la construction des logements sociaux doit être obligatoirement dans le centre ou non ? Crainte de la population d'avoir la création de « ghettos ».

Danielle COTTET indique que les logements sociaux sont plus dans la centralité pour répondre aux besoins des habitants de ces logements qui n'ont pas forcément de moyens de transport.

Le Maire explique qu'il y a différentes strates dans les qualifications de logements sociaux.

Les bénéficiaires des logements PLAI, PLUS, PLS et PLI :

- Les **logements PLAI**, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.

- Les **logements PLUS**, financés par le Prêt Locatif à Usage Social HLM (habitation à loyer modéré).
- Les **logements PLS**, financés par le Prêt Locatif Social, ils sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.
- Les **logements PLI**, financés par le Prêt Locatif Intermédiaire et également attribués aux personnes dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir être éligible à un logement HLM, mais trop faibles pour se loger dans le parc privé.
- Les **logements BRS** permettent à des ménages, sous conditions de plafond de ressources, d'accéder à un logement en-dessous des prix du marché. Ces ménages ne pourront revendre le logement qu'à un prix de cession encadré, inférieur au prix du marché, et à un ménage répondant aux mêmes critères de ressources auxquels ils étaient soumis.

Jérémy GISPERT dit qu'après un rapide calcul, le taux de la commune pourrait atteindre 13 % mais le Maire pense que ce taux sera plus bas au vu des critères appliqués par l'État.

Danielle COTTET précise également qu'il a été fait le choix que les logements sociaux et les logements libres ne soient pas dans les mêmes bâtiments pour faciliter les ventes mais que la commune a toujours exigé que le traitement qualitatif et les finitions soient identiques.

Jean-Marc PEUTET déclare que les logements situés en face de la mairie et de l'église ont été construits sur les mêmes principes et qu'il n'y a jamais eu de problème.

Séverine BALSAT qui s'occupe du dossier des logements sociaux sur la commune, indique que lorsqu'un logement est proposé, il est souvent refusé pour cause de manque de moyen de locomotion et que la ruralité est plutôt un handicap pour ceux qui peuvent avoir un PLAI ou pour certains PLUS.

Le Maire précise que le changement qui va être opéré sur notre ligne de bus (bus toutes les heures) va changer un peu les réponses.

Séverine BALSAT essaie de placer en priorité les demandeurs de la commune mais la commune n'est pas le décisionnaire final.

David PERPINA indique qu'il sera nécessaire d'avoir des logements protégés pour les personnes vieillissantes de la commune comme le projet rue de l'Archet.

Pour le compte de la Commune de SAINT-CERGUES, L'EPF porte depuis le 16 septembre 2022 un tènement foncier aujourd'hui démol/dépollué.

Par arrêté n° 2021-52 en date du 20 décembre 2021 l'EPF a préempté par délégation du préfet une ancienne friche industrielle objet d'une DIA portant sur les parcelles B 1729, B 1730, B 1732, B 1892, B 1893, B 1894, B 1895, B 1948, B 2427, B 2429 et B 2745 soit une surface totale de 15 438 m².

Pour compléter l'emprise foncière du projet, la parcelle B 2744 de 416 m² est en cours d'acquisition par l'EPF suivant décision 2026-010 en date du 24 avril 2026 par l'exercice d'un droit de priorité.

Par le dispositif de cette préemption, la commune, par appel à projet doit s'engager dans un programme immobilier voué à réduire sa carence en logements aidés.

ICADE PROMOTION a été retenu par la Commune à travers la signature d'un contrat de concession d'aménagement le 22 juillet 2024 en vue de réaliser une opération immobilière qui proposera des logements (pour les 2/3 à vocation sociale), des locaux d'activités, des espaces de vie, des espaces verts et des équipements accessibles au public.

Le projet pour la réalisation de cette opération globale comprenant 39 logements en Bail Réel Solidaire avec LA FONCIERE 74 et 38 logements locatifs sociaux étant en phase de se concrétiser.

Vu la convention pour portage foncier, thématique « Habitat Social », en date du 14 mars 2022 entre la Commune et l'EPF 74 par laquelle la commune s'est engagée à réaliser sur le tènement une opération comportant un minimum de 30% de logements en locatif aidés sur le tènement suivant :

<i>Situation</i>	<i>Section</i>	<i>N°Cadastral</i>	<i>Surface</i>
<i>88 route de la Vy de l'eau</i>	<i>B</i>	<i>1729</i>	<i>04a 43ca</i>
<i>1384 rue des Allobroges</i>	<i>B</i>	<i>1730</i>	<i>02a 13ca</i>
<i>Les Moraines</i>	<i>B</i>	<i>1732</i>	<i>02a 70ca</i>
<i>Les Moraines</i>	<i>B</i>	<i>1892</i>	<i>00a 77ca</i>
<i>Les Moraines</i>	<i>B</i>	<i>1893</i>	<i>09a 07ca</i>
<i>Les Moraines</i>	<i>B</i>	<i>1894</i>	<i>04a 59ca</i>
<i>Les Moraines</i>	<i>B</i>	<i>1895</i>	<i>01a 34ca</i>
<i>88 route de la Vy de l'eau</i>	<i>B</i>	<i>1948</i>	<i>65a 34ca</i>
<i>1384 rue des Allobroges</i>	<i>B</i>	<i>2427</i>	<i>15a 10ca</i>
<i>Les Moraines</i>	<i>B</i>	<i>2429</i>	<i>03a 14ca</i>
<i>88 route de la Vy de l'Eau</i>	<i>B</i>	<i>2745</i>	<i>45a 77ca</i>
<i>Les Moraines</i>	<i>B</i>	<i>2744</i>	<i>04a 16ca</i>
Total			1ha 58a 54ca

Vu le projet proposé par ICADE PROMOTION au permis n° PC 074229 25 0012 accordé le 23 septembre 2025 pour la réalisation d'un programme de 9 bâtiments : 39 logements libres, 38 logements en Bail Réel Solidaire avec LA FONCIERE 74, 38 logements locatifs sociaux, des locaux d'activités, des espaces de vie, des espaces verts et équipements accessibles au public ;

Vu la démolition totale des bâtiments intervenue en 2024 ;

Vu le PPI 2019_2023 de l'EPF ;

Vu les statuts de l'EPF ;

Vu le règlement intérieur de l'EPF :

LE CONSEIL MUNICIPAL
ENTENDU L'EXPOSE DE MONSIEUR LE MAIRE
APRES AVOIR DELIBERE,
À L'UNANIMITÉ

-DEMANDE à l'EPF de céder, à ICADE PROMOTION, la surface (division en volume à prévoir) destinés à la réalisation de 39 logements libres, sous réserve de la signature concomitante d'un Bail à Construction par lui-même ou un opérateur social pour la réalisation de 38 logements locatifs sociaux

-DIT que la vente sera régularisée, par acte notarié chez Maître DELEGLISE, Notaire à Annemasse, au plus tard le 18 décembre 2026 au prix de 590.000,00 Euros H.T, Tva 20 %, soit 118.000,00 Euros [Calculée conformément à la réglementation fiscale au jour de la délibération]

Valeur du tènement 488.499,30 €

Frais d'acquisition 4.044,55 €

Publication/droits de mutation 31,22 €

MAIRIE DE SAINT-CERGUES

Procès-verbal du conseil municipal du 11 juin 2026

N°2026-06-02

Page 6 / 7

-DIT que ICADE PROMOTION règlera la somme de 408.000 Euros TTC correspondant au solde de la vente [déduction faite de la subventions ETAT FONDS VERT perçues pour 300.000,00 €].

ACCEPTE de verser à ICADE PROMOTION au titre de participations financières au projet de 38 Logements Locatifs Sociaux :

En 2026 et au plus tard dans les 15 jours précédant la signature de l'acte de vente EPF/ ICADE PROMOTION la somme de 145.000,00 euros

Au plus tard le 31 décembre 2027, la somme de 145.000,00 euros

-S'ENGAGE à assumer ses obligations financières mentionnées dans la convention de portage, en ce compris les modifications résultantes de cette cession partielle et ce jusqu'à la fin du portage.

AINSI FAIT ET DELIBERE

Pour extrait certifié conforme,

VOTANTS	26	PRESENTS	18	REPRESENTES	8
POUR	26	CONTRE		ABSTENTION	

Questions diverses

Le Maire informe les conseillers municipaux que le prochain Conseil Municipal va devoir être avancé du 02 juillet au 25 juin 2026 car il faut délibérer sur la taxe d'aménagement et que cela doit se faire avant le 30 juin.

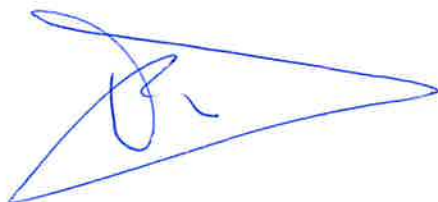
Il est donc convenu d'annuler le Conseil Municipal du 02 juillet et de convoquer celui-ci le jeudi 25 juin 2026 à 18h30.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18H36.

Visas suite à la validation par le conseil municipal, lors de sa séance du 25/06/ 2026.

La Secrétaire de Séance

Danielle COTTET



Monsieur le Maire

Jean COMBETTE



République française
 Commune de Saint-Cergues – Haute-Savoie

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
 Séance du 11 juin 2026



L'an deux mille vingt-six, le onze juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la commune de Saint-Cergues, régulièrement convoqué le cinq juin de la même année, s'est réuni en salle du conseil à la mairie sous la présidence du Maire, Monsieur Jean COMBETTE.

Présent.e.s : Mesdames, Messieurs, Jean COMBETTE, Danielle COTTET, Gabriel LYONNET, Pascale BURNIER, Jean-Marc PEUTET, Séverine BALSAT, Jean-Michel RAVEL, Yannick CHARVET, Jérémy GISPERT, Bénédicte JABOULET, Christelle COSTE, Lucile COTTY, Tydgi BAJOLAZ, Bastien DENTAND, Lionel ATHOMAS, Pascal BESSON, Stéphanie BONTEMPS, David PERPINA.

Absent.e.s excus.é.es et représent.é.es : Mesdames, Messieurs, Catherine MOUCHET à Danielle COTTET, David BOZON à Jean COMBETTE, Marie-Christine BELLUZZO à Séverine BALSAT, Natasha LAVY à Jérémy GISPERT, Jérôme LAYAT à Lucile COTTY, Aurélie MARCHAND à Gabriel LYONNET, Elodie DUVERNAY à Pascale BURNIER, Nigèle OLEMBE à Stéphanie BONTEMPS.

Absent.e.s excus.é.es : Monsieur Thomas PACO

Convocation : 05/06/2026	Conseillers en exercice : 27	Présents et représentés : 26
Secrétaire de séance : Danielle COTTET	Quorum : 14	Lieu de séance : Salle du conseil municipal

2. URBANISME

2.3 Droit de préemption et actes d'aménagement

Délibération n°2026-08-01: Avenant n°1 traité de concession d'aménagement du secteur des Moraines

Vu le code général des collectivités territoriales,
 Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 300-1 à 300-4 et R. 300-4 à R. 300-9,
 Vu le code de la commande publique, notamment les articles L. 3000-1 et suivants, d'une part, et R. 3111-1 et suivants, d'autre part, relatifs aux contrats de concession,
 Vu le plan local d'urbanisme approuvé par la Commune de Saint-Cergues le 07 juillet 2016, modifié le 01 juillet 2021,
 Vu le schéma de cohérence territoriale (SCOT) d'Annemasse Agglomération approuvé le 22 septembre 2021,

Vu la délibération du 06 janvier 2023 approuvant le mode de réalisation de l'aménagement du Secteur des Moraines par voie de concession d'aménagement transférant un risque économique à l'aménageur et autorisant le lancement d'une consultation en vue de la désignation du Concessionnaire chargé de l'aménagement de ce Secteur,

Vu l'avis de la commission d'aménagement prévu à l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme,
Vu le rapport d'analyse des offres finales considérant que l'offre de la société ICADE PROMOTION est la plus avantageuse pour la Commune,
Vu la délibération n°2024-07-06, en date du 4 juillet 2024, approuvant le choix de la société ICADE PROMOTION en qualité d'aménageur et les termes du projet du traité de concession,
Vu la signature du traité de concession le 23 juillet 2024, entre la commune de Saint-Cergues et la société ICADE PROMOTION, pour la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur des Moraines,

Considérant que depuis cette date certains événements sont intervenus et qu'il convient de les transcrire dans le contrat par le biais d'un avenant n°1 au traité de concession joint en annexe de la délibération.

**LE CONSEIL MUNICIPAL
ENTENDU L'EXPOSE DE MONSIEUR LE MAIRE
APRES AVOIR DELIBERE,
À L'UNANIMITÉ**

Approuve l'avenant n°1 au traité de concession d'aménagement du secteur des Moraines, joint en annexe de la présente, en amendement l'article 3 comme suit :

Article 3 « Tout éventuel surcoût induit par cette modification de participation pour le Concessionnaire sera pris à charge par le Concédant uniquement après consultation et négociation point par point des surcoûts éventuels de celui-ci afin d'avoir un plafonnement des risques pour le Concédant. »

Autorise monsieur le Maire ou son représentant, à signer l'avenant n°1 au traité de concession du secteur des Moraines et tout document inhérent à la mise en œuvre de la présente délibération.

AINSI FAIT ET DELIBERE
Pour extrait certifié conforme,

VOTANTS	26	PRESENTS	18	REPRESENTES	8
POUR	26	CONTRE		ABSTENTION	

La Secrétaire de séance,
Danielle COTTET



Le Maire,
Jean COMBETTE



La présente délibération peut être contestée :

- Soit en saisissant le Tribunal Administratif de Grenoble d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de la date de sa notification et de sa transmission au contrôle de légalité. Cette possibilité peut être exercée soit par voie postale, soit par l'application « Télérecours citoyens » (www.telerecours.fr).

- Soit par recours gracieux auprès du Maire adressé par écrit dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification et de sa transmission au contrôle de légalité. Cette démarche interrompt les délais de recours contentieux. Le délai de 2 mois pour saisir le juge recommencera à courir lorsque ce recours aura été rejeté de manière expresse ou implicite par l'administration.



République française
Commune de Saint-Cergues – Haute-Savoie

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 11 juin 2026

L'an deux mille vingt-six, le onze juin à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la commune de Saint-Cergues, régulièrement convoqué le cinq juin de la même année, s'est réuni en salle du conseil à la mairie sous la présidence du Maire, Monsieur Jean COMBETTE.

Présent.e.s : Mesdames, Messieurs, Jean COMBETTE, Danielle COTTET, Gabriel LYONNET, Pascale BURNIER, Jean-Marc PEUTET, Séverine BALSAT, Jean-Michel RAVEL, Yannick CHARVET, Jérémy GISPert, Bénédicte JABOULET, Christelle COSTE, Lucile COTTY, Tydgi BAJOLAZ, Bastien DENTAND, Lionel ATHOMAS, Pascal BESSON, Stéphanie BONTEMPS, David PERPINA.

Absent.e.s excus.é.es et représent.é.es : Mesdames, Messieurs, Catherine MOUCHET à Danielle COTTET, David BOZON à Jean COMBETTE, Marie-Christine BELLUZZO à Séverine BALSAT, Natasha LAVY à Jérémy GISPert, Jérôme LAYAT à Lucile COTTY, Aurélie MARCHAND à Gabriel LYONNET, Elodie DUVERNAY à Pascale BURNIER, Nigèle OLEMBE à Stéphanie BONTEMPS.

Absent.e.s excus.é.es : Monsieur Thomas PACO

Convocation : 05/06/2026	Conseillers en exercice : 27	Présents et représentés : 26
Secrétaire de séance : Danielle COTTET	Quorum : 14	Lieu de séance : Salle du conseil municipal

2. URBANISME

2.3 Droit de préemption et actes d'aménagement

Délibération n°2026-08-Q2 retire et remplace la délibération n°2026-01-11 : Cession partielle de biens portés par l'EPF à l'opérateur ICADE PROMOTION – 1384 rue des Allobroges – Les Moraines

Pour le compte de la Commune de SAINT-CERGUES, L'EPF porte depuis le 16 septembre 2022 un tènement foncier aujourd'hui démol/dépollué.

Par arrêté n° 2021-52 en date du 20 décembre 2021 l'EPF a préempté par délégation du préfet une ancienne friche industrielle objet d'une DIA portant sur les parcelles B 1729, B 1730, B 1732, B 1892, B 1893, B 1894, B 1895, B 1948, B 2427, B 2429 et B 2745 soit une surface totale de 15 438 m².

Pour compléter l'emprise foncière du projet, la parcelle B 2744 de 416 m² est en cours d'acquisition par l'EPF suivant décision 2026-010 en date du 24 avril 2026 par l'exercice d'un droit de priorité.

Par le dispositif de cette préemption, la commune, par appel à projet doit s'engager dans un programme immobilier voué à réduire sa carence en logements aidés.

ICADE PROMOTION a été retenu par la Commune à travers la signature d'un contrat de concession d'aménagement le 22 juillet 2024 en vue de réaliser une opération immobilière qui proposera des logements (pour les 2/3 à vocation sociale), des locaux d'activités, des espaces de vie, des espaces verts et des équipements accessibles au public.

Le projet pour la réalisation de cette opération globale comprenant 39 logements libres, 38 logements en Bail Réel Solidaire avec LA FONCIERE 74 et 38 logements locatifs sociaux sous bail à construction étant en phase de se concrétiser.

- *Vu la convention pour portage foncier, thématique « **Habitat Social** », en date du 14 mars 2022 entre la Commune et l'EPF 74 par laquelle la commune s'est engagée à réaliser sur le tènement une opération comportant un minimum de 30% de logements en locatif aidés sur le tènement suivant :*

<i>Situation</i>	<i>Section</i>	<i>N° Cadastral</i>	<i>Surface</i>
<i>88 route de la Vy de l'eau</i>	<i>B</i>	<i>1729</i>	<i>04a 43ca</i>
<i>1384 rue des Allobroges</i>	<i>B</i>	<i>1730</i>	<i>02a 13ca</i>
<i>Les Moraines</i>	<i>B</i>	<i>1732</i>	<i>02a 70ca</i>
<i>Les Moraines</i>	<i>B</i>	<i>1892</i>	<i>00a 77ca</i>
<i>Les Moraines</i>	<i>B</i>	<i>1893</i>	<i>09a 07ca</i>
<i>Les Moraines</i>	<i>B</i>	<i>1894</i>	<i>04a 59ca</i>
<i>Les Moraines</i>	<i>B</i>	<i>1895</i>	<i>01a 34ca</i>
<i>88 route de la Vy de l'eau</i>	<i>B</i>	<i>1948</i>	<i>65a 34ca</i>
<i>1384 rue des Allobroges</i>	<i>B</i>	<i>2427</i>	<i>15a 10ca</i>
<i>Les Moraines</i>	<i>B</i>	<i>2429</i>	<i>03a 14ca</i>
<i>88 route de la Vy de l'Eau</i>	<i>B</i>	<i>2745</i>	<i>45a 77ca</i>
<i>Les Moraines</i>	<i>B</i>	<i>2744</i>	<i>04a 16ca</i>
Total			1ha 58a 54ca

- *Vu le projet proposé par **ICADE PROMOTION** au permis n° PC 074229 25 0012 accordé le 23 septembre 2025 pour la réalisation d'un programme de 9 bâtiments : 39 logements libres, 38 logements en Bail Réel Solidaire avec LA FONCIERE 74, 38 logements locatifs sociaux, des locaux d'activités, des espaces de vie, des espaces verts et équipements accessibles au public ;*
- *Vu la démolition totale des bâtiments intervenue en 2024 ;*
- *Vu le PPI 2019_2023 de l'EPF ;*
- *Vu les statuts de l'EPF ;*
- *Vu le règlement intérieur de l'EPF :*

**LE CONSEIL MUNICIPAL
 ENTENDU L'EXPOSE DE MONSIEUR LE MAIRE
 APRES AVOIR DELIBERE,
 À L'UNANIMITÉ**

-DEMANDE à l'EPF de céder, à **ICADE PROMOTION**, la surface (division en volume à prévoir) destinés à la réalisation de 39 logements libres, sous réserve de la signature concomitante d'un

Bail à Construction par lui-même ou un opérateur social pour la réalisation de 38 logements locatifs sociaux

-DIT que la vente sera régularisée, par acte notarié chez Maître DELEGLISE, Notaire à Annemasse, au plus tard le 18 décembre 2026 au prix de **590.000,00 Euros H.T, Tva 20 %, soit 118.000,00 Euros** [Calculée conformément à la réglementation fiscale au jour de la délibération]

Valeur du tènement	488.499,30 €
Frais d'acquisition	4.044,55 €
Publication/droits de mutation	31,22 €
Travaux démolition/dépollution	97.424,93 €

-DIT que ICADE PROMOTION règlera la somme de **408.000 Euros TTC** correspondant au solde de la vente [déduction faite de la subventions ETAT FONDS VERT perçues pour 300.000,00 €].
 ACCEPTE de verser à **ICADE PROMOTION** au titre de participations financières au projet de 38 Logements Locatifs Sociaux :

- En 2026 et au plus tard dans les 15 jours précédant la signature de l'acte de vente EPF/ ICADE PROMOTION la somme de **145.000,00 euros**
- Au plus tard le 31 décembre 2027, la somme de **145.000,00 euros**

-S'ENGAGE à assumer ses obligations financières mentionnées dans la convention de portage, en ce compris les modifications résultantes de cette cession partielle et ce jusqu'à la fin du portage

AINSI FAIT ET DELIBERE

Pour extrait certifié conforme,

VOTANTS	26	PRESENTS	18	REPRESENTES	8
POUR	26	CONTRE		ABSTENTION	

La Secrétaire de séance,
 Danielle COTTET



Le Maire,
 Jean COMBETTE



La présente délibération peut être contestée :

- Soit en saisissant le Tribunal Administratif de Grenoble d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de la date de sa notification et de sa transmission au contrôle de légalité. Cette possibilité peut être exercée soit par voie postale, soit par l'application « Télérecours citoyens » (www.telerecours.fr).

- Soit par recours gracieux auprès du Maire adressé par écrit dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification et de sa transmission au contrôle de légalité. Cette démarche interrompt les délais de recours contentieux. Le délai de 2 mois pour saisir le juge recommencera à courir lorsque ce recours aura été rejeté de manière expresse ou implicite par l'administration.

CONCESSION D'AMENAGEMENT

CONCESSION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DES MORAINES

Avenant n° 1

**COMMUNE DE SAINT-CERGUES
ICADE PROMOTION**

Mai 2026

ENTRE :

La commune de Saint-Cergues, représentée par son Maire, Monsieur Jean Combette en vertu d'une délibération n° 2026-04-01 du conseil municipal en date du 20 MARS 2026.

ci-après dénommée « le Concédant » ou « la collectivité » ou « la Commune »

DE PREMIERE PART,

La société dénommée SNC IP1R, représentée par Charles Emmanuel Kuhne ayant donné tous pouvoirs à l'effet des présentes au profit de Monsieur Thomas HUMBERT, Directeur Régional, demeurant professionnellement à Annecy, 24 Avenue Berthollet, en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du 24 juin 2024, demeurant annexé

ci-après dénommée « Le concessionnaire » ou « la société » ou « l'aménageur »

DE SECONDE PART,

IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT

1. Aux termes d'un traité de concession signé le 23 juillet 2024, la commune de Saint-Cergues a concédé à la société ICADE PROMOTION la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur des Moraines.

Un certain nombre d'événements sont intervenus depuis la conclusion de la concession d'aménagement qu'il convient de transcrire dans le contrat.

2. Compte-tenu de la programmation et des modifications qui ont eu lieu sur cette opération, la date ultime de dépôt du permis de construire, et de toutes les échéances en découlant (obtention PC, mise en avant-projet, mise en commercialisation, purge du permis de construire, signature d'un contrat préliminaire de réservation de la vente en bloc, acquisition du terrain, ordre de service travaux et livraison) ont dû être décalés.

3. En outre, sans en changer le montant, la commune a souhaité modifier l'affectation de sa participation.

4. Enfin, compte tenu de la suppression du logement inclusif réalisé par Icade, la programmation doit être légèrement modifiée.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT

ARTICLE 1 - OBJET ET PORTEE DU PRESENT AVENANT N°1

Le présent avenant a pour objet de modifier :

- Le délai de réalisation de la concession, y compris certaines des dates intermédiaires
- Le programme de logement au sein de l'opération
- Les modalités de participation financière de la commune
- La mise à jour des servitudes

Conformément à l'article L. 3135-1 du Code de la Commande publique, les Présentes sont dispensées de toute nouvelle procédure de mise en concurrence considérant que les modifications apportées sont non substantielles, et ne relèvent que d'adaptations légères pour la bonne réalisation de la concession.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DU PROGRAMME DE L'OPERATION

Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans l'opération, figurant en préambule, à l'article 1 et à l'article 23 du traité de concession est modifié comme suit s'agissant de sa partie sur les logements :

En lieu et place de

« La construction de 111 logements répartis comme suit

- 36 logements sociaux, composés de 12 logements T1-T2, 12 logements T3 et 12 logements T4-T5, 40% des logements seront PLAI, 60% PLUS,
- 37 logements en Bail Réel Solidaire (BRS), composé de 14 T3, 14 T4 et 9 T5,
- 37 logements en accession libre,
- 1 logement inclusif ».

La programmation de logements suivante :

« La construction de 115 logements répartis comme suit :

- 38 logements sociaux, composés de 14 logements T1-T2, 13 logements T3 et 11 logements T4-T5, 40% des logements seront PLAI 60%, 44% PLUS et 16% PLS
- 38 logements en Bail Réel Solidaire (BRS), composés de 5 T2, 20 T3, 8 T4 et 5 T5,
- 39 logements libre composés de 2 T1, 9 T2, 11 T3, 12 T4 et 5 T5.
 - o Il pourra être intégré, au sein du contingent de logements libres, entre 10 et 20 logements relevant du logement intermédiaire ou de l'usufruit locatif social.
- 2 commerces
- 1 micro-crèche »

Le reste de la programmation est inchangée.

ARTICLE 3 – MODIFICATION DE LA PARTICIPATION FINANCIERE DE LA COMMUNE

Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans l'opération, figurant en préambule ainsi qu'à l'article 30 du traité de concession, est modifié s'agissant des flux financiers.

En lieu et place de :

« Le Concédant versera au Concessionnaire une participation financière d'un montant de 970 000 euros HT, correspondant au rachat des aménagements et équipements publics remis au concédant. Ce montant est affecté intégralement par délibération du Concédant, au financement des équipements publics relevant de sa compétence, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par l'Aménageur. Les sommes correspondantes seront majorées de la TVA au taux en vigueur. »

Il sera désormais intégré les stipulations suivantes :

« Le concédant versera au Concessionnaire, en deux échéances au titre des exercices 2026 et 2027 :

- *Une somme de 290 000 euros net au titre de la participations financières au projet de 38 logements locatifs sociaux réalisés par la SNC IP1R. Ces versements interviendront :*
 - *En 2026 et au plus tard dans les 15 jours précédant la signature de l'acte de vente EPF/ ICADE PROMOTION la somme de 145.000,00 euros net*
 - *Au plus tard le 31 décembre 2027, la somme de 145.000,00 euros net*
- *Ainsi qu'une somme de 82 066 euros HT correspondant au rachat des aménagements et équipements publics remis au concédant. Ces versements interviendront :*
 - *En 2026 et au plus tard dans les 15 jours précédant la signature de l'acte de vente EPF/ ICADE PROMOTION la somme de 41 033 euros HT*
 - *Au plus tard le 31 décembre 2027, la somme de 41 033 euros HT*

Parallèlement à ces flux financiers, la SNC IP1R s'engage avec l'EPF74 un acte de d'achat du foncier dont le PRIX convenu est de 590.000,00 € HT et de 118.000,00 € pour la TVA. L'EPF attribue à sa vente une Subvention ETAT FONDS VERT pour 300.000,00 € HT ; cette somme sera déduite du prix de vente, SNC IP1R versera à l'EPF, le jour de la signature de l'acte, la somme 290 000 € HT et la TVA pour 118.000,00 €, correspondant au solde du prix.

Tout éventuel surcout induit par cette modification de participation pour le Concessionnaire sera pris à charge par le Concédant uniquement après consultation et négociation point par point des surcoûts éventuels de celui-ci afin d'avoir un plafonnement des risques pour le Concédant.

ARTICLE 4 - MODIFICATION DU CALENDRIER DE L'OPERATION

Le calendrier prévisionnel de réalisation du programme de logements, mentionné à l'article 23.2.1.2 et établi conformément aux dispositions de l'article 12.3 du traité de concession, est modifié comme suit :

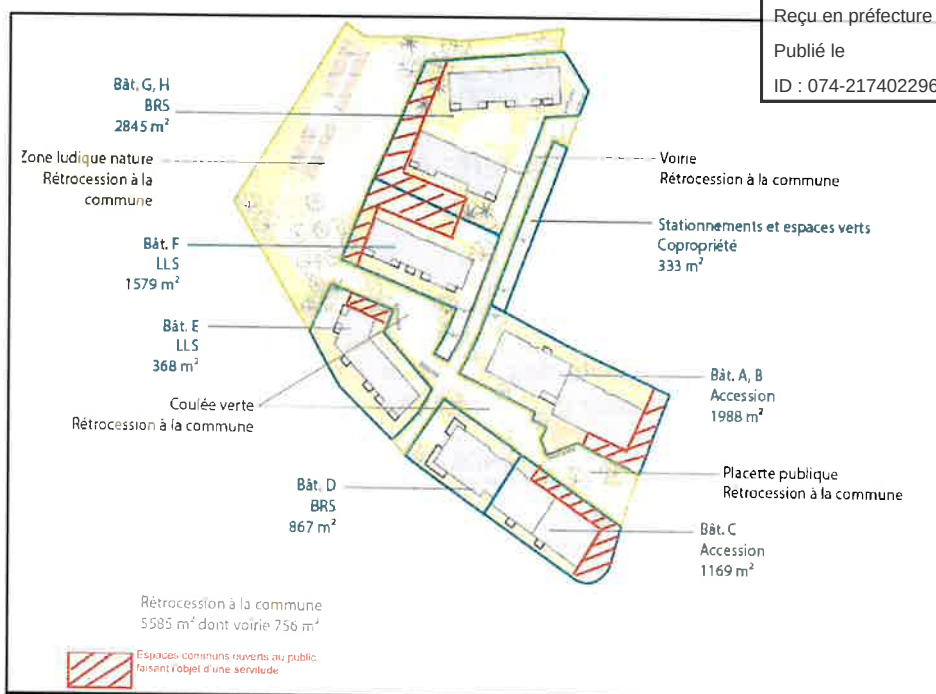
Calendrier opérationnel prévisionnel signature TCA	
Dépôt PC	30/04/2025
Obtention PC	23/09/2025
Lancement en avant-première	01/01/2025
Purge PC	02/12/2025
Signature CPR VEB	2eme semestre 2025
Acquisition foncière	Au plus tard au 3 ^{ème} trimestre 2026
Démarrage des travaux	Au plus tard au 3 ^{ème} trimestre 2026

En revanche, les échéances spécifiées au tableau qui ne figurent pas dans le traité initial sont données à titre informatif et ne sauraient caractériser un manquement ou une faute du concessionnaire en cas de non-respect.

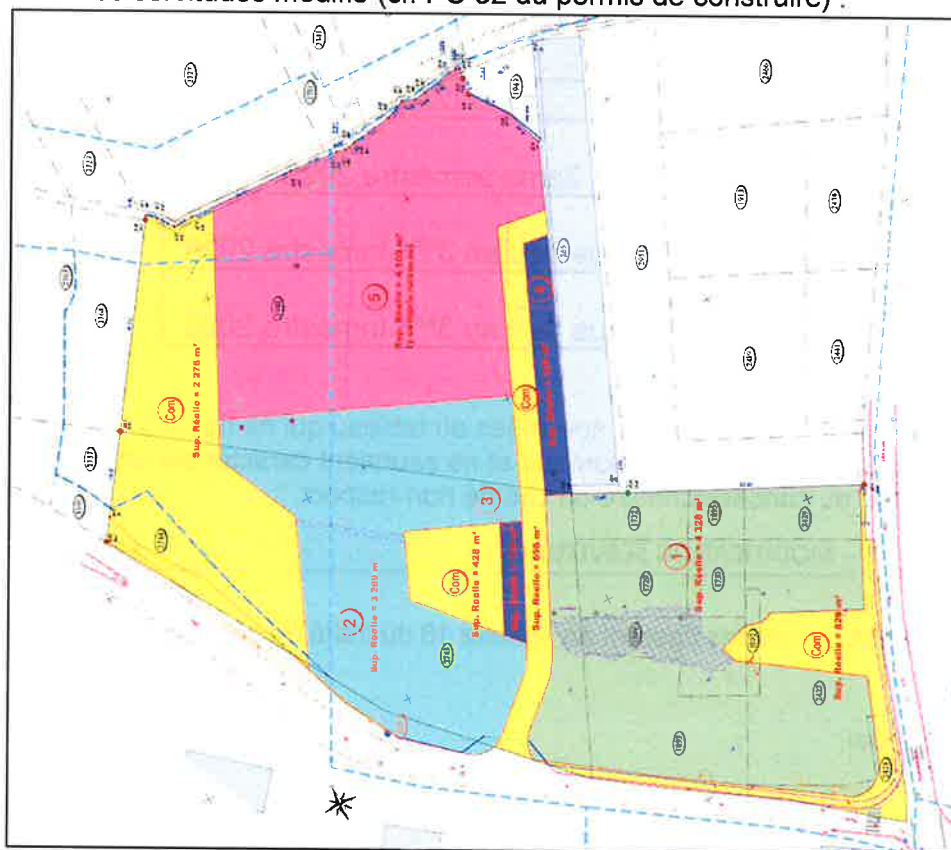
ARTICLE 5 – MODIFICATION SERVITUDES :

Le plan de servitudes figurant en annexe 18 du traité de concession est modifié comme suit :

Plan initial :



Plan des servitudes modifié (cf. PC 32 du permis de construire) :



Les espaces collectifs, comprenant notamment les placettes, le verger, les jardins partagés ainsi que la voirie centrale, seront rétrocedés à la Commune, soit par voie de rétrocession (zone jaune figurant au plan ci-dessus), soit par l'établissement d'une servitude de passage et d'entretien (zone violette hachurée figurant audit plan), conformément au plan modifié susvisé.

Conformément au nouveau plan des servitudes, la Commune assurera l'entretien des espaces grevés desdites servitudes. Deux secteurs sont concernés par ces servitudes (hachurées en violet) :

- le cheminement bas, traversant la placette basse entre les bâtiments F et G et assurant la liaison entre ladite placette, l'espace vert, le verger et les jardins partagés
- les cheminements hauts, prolongeant la placette supérieure en direction des commerces.

Par ailleurs, le point de gestion des ordures ménagères a été supprimé du projet d'aménagement et déplacé vers un emplacement existant hors emprise foncière en concertation avec les services d'Annemasse Agglomération.

ARTICLE 6 – ANNEXES

Les annexes suivantes de la concession d'aménagement modifiées par l'avenant n° 1 sont remplacées comme suit :

- L'annexe 10 de la concession d'aménagement (Programme) remplacée par l'article 2 du présent avenant
- L'annexe 13 de la concession d'aménagement (Planning prévisionnel de réalisation de l'opération) est remplacée par l'article n° 4 du présent avenant
- L'annexe 18 de la concession d'aménagement (plan des servitudes) remplacée par l'article 5 du présent avenant

ARTICLE 6 – ENTREE EN VIGUEUR DU PRET AVENANT

Le présent avenant n° 1 sera exécutoire après que les formalités de transmission au contrôle de légalité ont été accomplies et prend effet à compter de sa date de réception par le concessionnaire.

Les stipulations de la concession d'aménagement non modifiées par le présent avenant, demeurent en vigueur.

Fait à Saint-Cergues
Le 12 juin 2026
En deux exemplaires originaux

Pour la SNC IP1R

Pour la Commune de Saint-Cergues
M. Le Maire,

Jean COMBETTE



Envoyé en préfecture le 12/06/2026

Reçu en préfecture le 12/06/2026

Publié le



ID : 074-217402296-20260611-DELIB20260801-DE

