

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

Mairie de GRUFFY

REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL

Session ordinaire
Mmes, MM. les Membres du Conseil municipal
ont été convoqués dans la Salle de la Mairie de Gruffy, pour la réunion du

LUNDI 20 JUILLET 2026
A 20h00

Convocation envoyée le 16 juillet 2026

Présents : Mesdames, Messieurs, Carole ABRARD-BROISIN, Catherine BARON, Laurent RICHARD, Christian ABRARD, Walter CANDOTTO, François GUERS, Anne-Sophie DAVIET, Muriel SANCHEZ, Nicolas DILY, Mélinda ALLAM, Jean-Pierre RICHARD, Robin PETIT-ROULET, Eglantine LEGER.

Sont excusés : Mesdames, Messieurs, Ulrich FLOQUET, Marie-Pierre TRAVERS, Lionel SCATURRO, Laetitia LALANNE, Sarah MASSON, Cédric GUESDON.

Pouvoirs : 6 :

Ulrich FLOQUET donne pouvoir à Walter CANDOTTO
Marie-Pierre TRAVERS donne pouvoir à Carole ABRARD BROISIN
Lionel SCATURRO donne pouvoir à Christian ABRARD
Laetitia LALANNE donne pouvoir à Anne-Sophie DAVIET
Sarah MASSON donne pouvoir à Mélinda ALLAM
Cédric GUESDON donne pouvoir à Robin PETIT-ROULET

COMPTE RENDU

1. Election d'un(e) secrétaire de séance : Anne-Sophie DAVIET
2. Lecture des pouvoirs

Approbation du procès-verbal du conseil municipal du 29/06/2026

Le procès-verbal du 29 juin 2026 a été approuvé avec les amendements suivants :

- **Périscolaire : Tarification des goûters**

*M. Petit-Roulet estime que les conditions d'échange avec les parents d'élèves n'ont pas été constructives.
Mme La Maire répond à M. Petit-Roulet que 93 familles se sont inscrites dans le dialogue.*

- **Communication de la réunion publique du 02 Juillet 2026**

M. Petit-Roulet aurait souhaité être informé plus en amont de la date de cette réunion.

Madame La Maire fait procéder au vote de ce procès-verbal :

- **Pour : 18**
- **Absentions : 1**
- **Contre : 0**

Ordre du jour avec délibérations

1. **Aliénation de parcelles de terrain nu situées à La Craie : 0A-0619, 0A-0625 et 0A-1389.
Modifie et complète la Délibération n°D2025-19 du 04/04/2025**

Le 4 avril 2025, le conseil municipal a délibéré sur l'Aliénation des parcelles de Terrain Nu situées à La Craie, Parcelles OA-0619, OA-1389 (et OA-0624 par erreur), après une précédente réunion de présentation du projet d'OAP La Craie, par les sociétés PRIMALP et HALPADES.

Il s'agit de la réalisation d'un projet d'aménagement conforme à l'OAP de la Craie et comportant :

- 23 logements dont :
 - 1 bâtiment de 11 logements locatifs sociaux réalisé par HALPADES après cession des droits à construire par PRIMALP.
 - 1 bâtiment de 12 logements en accession réalisé par PRIMALP.
- 39 places de stationnement dont 15 garages fermés, 9 places couvertes ouvertes et 15 places extérieures.

Ce projet développera une surface de plancher SDP de 1 579 m² dont 703 m² pour le bâtiment locatif et 764 m² pour le bâtiment en accession.

Le prix de vente de ce terrain consenti par la précédente mandature avait été fixé à 200 000 euros, un prix très bas, au regard du prix du marché.

Lorsque la société Primalp est venue présenter son projet en avril 2026, Mme la Maire a demandé une renégociation du prix de vente. A l'issue de plusieurs réunions de travail, une nouvelle proposition a été faite par la société Primalp à la mairie de Gruffy.

Les nouveautés de l'Offre de Primalp du 1 Juillet 2026 :

La vente du terrain est actée à 357 000 euros, soit 157 000 euros supplémentaires.

Une nouvelle répartition des 11 logements sociaux est actée :

- 2 pour la Commune, 2 pour le Département, 4 pour l'Etat soit 8 logements à destination des publics concernés.
- 3 pour les agents du 27^{ème} BCA au lieu des 7 initialement prévus par la précédente mandature

Les 4 logements initialement attribué au 27^{ème} BCA seront attribués à la population locale. Nous répondons ainsi à une demande forte des Grufféens et notamment des jeunes qui ont de plus en plus de difficulté à se loger sur place.

D'autres gains financiers importants sont réalisés :

- La suppression des subventions communales attendues pour ses 2 logements réservés, soit 32 000€ d'économie pour la commune.
- La participation de la société Primalp pour la réalisation de l'aménagement routier, le plateau d'accès sur la RD 5, pour un montant de 40 000€

Dans cette négociation, sur les douze logements à la vente, la commune a consenti à renoncer aux 3 logements à prix maîtrisé.

Afin de pouvoir échanger avec la population, la société Primalp a été invitée à venir présenter ce projet lors d'une réunion publique au début de l'automne.

M. Petit-Roulet note que les poubelles enterrées le long de la RD 5 sont rétablies. Il demande qui en assure le coût. Mme la Maire lui indique que c'est le Grand Annecy qui en assume la charge.

M. Petit Roulet demande à quoi va servir l'argent de cette vente. Mme la Maire lui répond qu'à ce jour le coût du projet de rénovation du commerce Biocoop excède déjà 800 000 euros et que le bénéfice de cette vente viendra abonder les recettes de la commune pour faire face, pour partie, à ce montant des travaux.

DELIBERATION :

VU le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2241-1 et suivants relatifs à l'aliénation des biens du domaine privé de la commune ;

VU la délibération n° **D2025-19 en date du 4 Avril 2025** par laquelle le Conseil Municipal a autorisé la cession des parcelles de terrain OA-0619, OA-1389, OA-0625 (mais non pas OA-0624 mentionnée par erreur) d'une superficie d'environ 3801 m², au profit de la société PRIMALP, **pour un montant de 200 000 € ;**

CONSIDÉRANT qu'il a été constaté que la délibération n°2025-0619 mentionnait dans les parcelles cédées, la parcelle cadastrée OA-0624 alors que celle-ci ne fait pas partie du patrimoine communal, il convient dès lors de la retirer de la délibération du Conseil municipal.

CONSIDÉRANT dès lors qu'il convient d'acter la modification de la délibération initiale et de la compléter par la délibération ci-présente pour acter les parcelles effectivement vendues par la commune ;

CONSIDÉRANT qu'il convient également d'acter une modification du prix de vente par rapport au prix précédemment convenu, suite à un nouvel accord à l'amiable trouvé entre les parties, c'est-à-dire le Promoteur PRIMALP et la Commune de Gruffy.

CONSIDÉRANT que l'ensemble des autres conditions de la vente telles que définies dans la délibération du 4 Avril 2025 demeurent inchangées ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

ARTICLE 1 : DÉCIDE de modifier la délibération n° **D2025-19** du 4 Avril 2025 par les éléments actés par la présente ;

ARTICLE 2 : DECIDE de confirmer la vente des parcelles communales cadastrées OA-0619, OA-1389 et OA-0625, tout en précisant que la parcelle OA-0624 ne fait pas partie de la vente car elle n'appartient pas à la commune ;

ARTICLE 3 : DÉCIDE de modifier le prix de vente initialement acté à 200 000 € par la précédente mandature pour retenir le prix de 357 000 € (trois cent cinquante-sept mille euros) hors taxe net vendeur, fruit d'une nouvelle négociation à l'amiable avec l'acquéreur et ainsi valoriser à sa juste valeur le patrimoine communal ;

ARTICLE 4 : DIT que les parcelles de terrain cadastrées sous les numéros 0A-0619, OA-1389 et OA-0625, d'une superficie d'environ 3801 m², seront vendues à la société PRIMALP pour un montant de 357 000 € net de taxes.

ARTICLE 4 : CONFIRME que toutes les autres dispositions de la délibération initiale du 4 Avril 2025 non contraires à la présente délibération restent pleinement applicables.

ARTICLE 5 : AUTORISE Madame le Maire à signer l'acte authentique de vente à intervenir, ainsi que tout document ou avenant nécessaire à la réalisation

Résultat du vote :

Pour : 16

Contre : 1

Abstentions : 2

2. Délibération de garantie publique d'emprunt

Mme La Maire explique qu'afin de réaliser le programme de logements sociaux, la société Halpades sollicite pour cette opération immobilière, comme il est d'usage, une garantie d'emprunt de la commune.

DELIBERATION :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu l'article 2305 du Code civil ;

Vu le contrat de prêt signé entre : HALPADES SA D'HLM ci-après l'emprunteur, et la caisse des dépôts de consignations ;

Vu la sollicitation d'HALPADES SA D'HLM par courriel du 07 juillet 2026 demandant une garantie d'emprunt de la commune en vue de l'acquisition de logements sociaux sur l'opération LA CRAIE ;

Considérant que la garantie de la commune de Gruffy à accorder à HALPADES SA D'HLM respecte bien les règles prudentielles du Code général des collectivités territoriales ;

Entendu le rapport de Mme La Maire,

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

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

Article 1 :

Accorde sa garantie à hauteur de 100% pour le remboursement d'un prêt d'un montant total de 1 489 187 € souscrit par HALPADES SA D'HLM auprès de la Caisse des dépôts et des consignations selon les caractéristiques financières et aux charges et conditions du contrat de prêt.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 1 489 187 € augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de prêt.

Article 2 :

La garantie est apportée aux conditions suivantes :

La garantie de la collectivité est apportée pour la durée totale du prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaire à ce règlement.

Article 3 :

Le Conseil s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt.

Ainsi fait et délibéré en séance, les jours, mois et an susdits.

Et ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait certifié conforme.

Résultat du vote :

Pour : 18

Contre : 0

Abstentions : 1

3. Retrait du permis modificatif n°1 PC07413824X0007 et dépôt du nouveau permis modificatif.

Mme La Maire retrace l'historique du projet Biocoop depuis son installation le 20 mars 2026. Dès son arrivée, la nouvelle équipe municipale a travaillé pour que le projet Biocoop aboutisse, reprenant le même objectif que l'équipe précédente : la réouverture d'un commerce après le départ en retraite des Dalby-Baïetto.

Ce projet Biocoop comprenait un magasin de vente Bio et un traiteur Bio.

Fin mars, nous découvrons la disposition qui avait été prévue pour les différents groupes fluides (climatisation, chambres froides, chambre réfrigérée, fumées de cuisson). Leur installation à l'extérieur du bâtiment ne garantissait pas le respect de la réglementation sur les nuisances sonores. Nous devons donc trouver une autre solution.

En avril et en mai plusieurs solutions alternatives ont été discutées avec des spécialistes, ce qui a décalé le planning du chantier.

Une conclusion en est clairement ressortie : il faut créer un local technique dédié pour y installer tous ces équipements. Naturellement, cette construction entraîne un autre décalage du planning. Mais cette solution respectera la réglementation, la qualité de vie du voisinage donc elle garantira la viabilité du projet global, au prix d'un surcoût pour la commune.

Malgré tous nos efforts, la porteuse du projet Biocoop a assigné le 8 juin la commune au tribunal. En arguant d'un retard de quelques semaines, elle demandait un dédommagement de plusieurs centaines de milliers d'euros, ce que le Tribunal ne lui a pas accordé.

Une réunion de conciliation s'est tenue le 16 juillet.

La Biocoop a campé sur ses positions et redemandé l'installation des groupes fluides à l'extérieur. Nous avons réitéré notre proposition de création d'un local technique pour les abriter.

Nous sommes en attente du positionnement du porteur de projet Biocoop.

Dans le cadre du projet de rénovation de l'ancienne Boulangerie Dalby sis 2595 route des Bauges, permis de construire n°PC07413824X0007, un permis de construire modificatif a été délivré sous le numéro n° **PC07413824X0007M01** en date du **20/03/2026**.

À la suite de l'évolution du projet et afin de prendre en compte des modifications techniques apparues postérieurement à son dépôt, il est nécessaire de procéder au retrait de ce permis modificatif et de déposer une nouvelle demande de permis de construire modificatif intégrant l'ensemble des adaptations envisagées.

Le retrait du permis modificatif permettra de sécuriser juridiquement la procédure et de présenter un dossier conforme aux caractéristiques définitives du projet.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, est invité à approuver ces dispositions :

- **Demande** le retrait du permis de construire modificatif n° **PC07413824X0007M01**
- **Autorise** Madame La Maire à accomplir toutes les démarches nécessaires à ce retrait ;
- **Autorise** Madame La Maire à déposer, signer et transmettre toute nouvelle demande de permis de construire modificatif ainsi que tous les documents s'y rapportant ;
- **Autorise** Madame le Maire à signer tout acte ou document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Résultat du vote :

Pour : 16

Absentions : 1

Contre : 2

Ordre du jour sans délibérations

QUESTIONS DIVERSES :

M. Petit-Roulet demande quelle a été la réponse du contrôle de légalité de la préfecture, concernant les baux signés le 11 mars 2026 par Mme Perdrix et Biocoop.

Mme La Maire lui répond que la préfecture constate que les montants des locations consentis aux deux sociétés La bio de Gruffy et Traiteur bio des Bauges sont dissymétriques en défaveur de la mairie. Les montants questionnent l'autorité compétente qui note qu'aucune convention n'a été établie en parallèle.

Par ailleurs Mme La Maire rappelle que les baux signés le 11 mars 2026 visaient le permis de construire modificatif n° PC07413824X0007M01. Or, ce dernier a été reçu en mairie que le 13 mars 2026 et signé le 20 mars 2026 par Mme Perdrix.

M. Petit-Roulet demande quand sera examiné le règlement intérieur du conseil municipal.

Mme La Maire lui répond que ce point figurera au prochain conseil suite à l'arrivée de la secrétaire générale.

M. Petit-Roulet demande quelle est la situation à l'Ehpad Pierre Paillet.

Mme La Maire lui répond que suite à la défection de plusieurs cadres de l'équipe administrative les autorités de tutelle : Etat (ARS), Conseil départemental et le Grand Annecy apportent leur soutien. Le Centre de Gestion apporte son aide en comptabilité et en gestion de ressources humaines. L'équipe soignante autogère les plannings et les remplacements pour assurer la continuité des soins.

Face aux épisodes de canicule, ont été prises des mesures concrètes pour le bien-être et la santé des résidents de l'Ehpad : acquisition de 7 climatiseurs portables et emploi d'un agent entièrement dédié à l'hydratation des résidents au mois d'août.

L'Ehpad Pierre Paillet établissement fonctionne bien, grâce à un engagement admirable des soignants et des agents animés par leur conscience professionnelle.

La séance est levée à 22h15.

**La Secrétaire de séance,
Anne-Sophie DAVIET**



**La Maire,
Carole ABRARD-BROISIN**

