



PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

Du Lundi 13 juin 2022

Présents : MM. Yann JACCAZ, Pierre BESSY, Solange COOKE, Jean-Paul JACCAZ, Franck PRADEL, Sophie JUELLE, Alain QUINET, Priscillia ARVIN-BEROD, Nicolas ELIE, Carine DUNAND, Philippe LEGOUX, Stéphanie GRASSINI, Ghislaine GACHET-PONNAZ, Stéphanie PERNOD

Procurations : Stéphane GRAFF donne pouvoir à Pierre BESSY

Absents : Néant

NOMINATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Les conseillers présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein du conseil et, ce conformément à l'article L-2121.15 du Code Général des collectivités territoriales, Mme Carine DUNAND a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle accepte.

APPROBATION DU PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU 12 mai 2022

Chaque membre de l'assemblée ayant eu, en temps utile, communication du procès-verbal de la réunion du conseil municipal du 12 mai 2022, les élus présents sont appelés à faire part de leurs remarques ou éventuelles volontés de faire porter des rectifications à ce document. A défaut d'observations, le procès-verbal du 12 mai 2022 est adopté à l'unanimité des présents et représentés.

EXAMEN DES QUESTIONS INSCRITES A L'ORDRE DU JOUR

DE LA SEANCE DU 13 JUIN 2022

QUESTIONS SOUMISES A DECISION DU CONSEIL SUR PROPOSITION DE MONSIEUR LE MAIRE

Sur convocation du 7 JUIN 2022

QUESTIONS à DELIBERER : Monsieur le Maire demande à l'Assemblée d'ajouter une délibération supplémentaire à l'ordre du jour : demande de subvention pour travaux pour le seuil du pont de l'Ile. L'ajout de la question est approuvé à l'unanimité.

Cette question est traitée immédiatement.

Monsieur le Maire rappelle que des travaux sont prévus pour stabiliser le seuil, maintenir les culées du pont et assurer le passage piscicole et la continuité écologique. Sur ces derniers aspects, le Syndicat Mixte du Bassin Versant de l'Arly a proposé son aide technique et financière. Concernant le pont lui-même, il est proposé de solliciter une subvention auprès du Conseil Départemental et de l'Etat, objet de cette délibération.

Approuvé à l'unanimité

Chapitre Administration-Finances

1/ Festival les p'tits asticots – signature convention

Monsieur le Maire expose le projet d'intégration des communes de Megève et Cordon dans le dispositif. Ce festival de spectacles pour enfants, créé à Sallanches, est passé à l'intercommunalité depuis plusieurs années (la programmation et la billetterie sont toujours assurés par le service culture de la ville de Sallanches), les spectacles étant financés par la CCPMB. La plupart des communes reçoivent déjà un spectacle. Il y a aussi des séances à destination des écoles dans les plus grosses communes (ouvertes aux élèves de tout le territoire). Cordon et Megève ont demandé à entrer dans le dispositif, ce qui sera fait pour le prochain festival cet automne. Afin de maîtriser les dépenses et aussi éviter une plus grosse surcharge de travail pour les agents du service culture de Sallanches, le Conseil Communautaire a adopté le principe d'une alternance 1 an sur 2 pour les communes qui ont des petits spectacles du fait de salles peu adaptées (Praz/Les Contamines et Cordon/Combloux).

Monsieur le Maire souligne que les animations sont entièrement payées par la CCPMB. L'office de tourisme n'a, à sa charge, que les repas et l'hébergement s'il est nécessaire. La nouvelle convention à approuver est là pour préciser ces conditions et l'arrivée de Megève et Cordon dans le festival.

Approuvé à l'unanimité

2/ taxe de séjour - tarifs

Mme Stéphanie Grassini soumet les tarifs de la taxe de séjour. Ils sont identiques à ceux déjà en vigueur.

Approuvé à l'unanimité

3/ Avenant maîtrise d'œuvre plan d'eau – approbation

Monsieur le Maire explique que le bureau d'étude ABEST a été missionné en 2012 pour la mission de maîtrise d'œuvre du plan d'eau, et qu'à cette date le coût estimatif des travaux était de 1 500 000€ HT. Aujourd'hui, avec les revalorisations annuelles et les nouveaux aménagements envisagés, plus importants qu'imaginés à l'époque, le coût est estimé à 2 628 700€ HT. Ainsi, le montant des honoraires doit être revu, passant de 130 000€ HT à 185 070€ HT.

M. Philippe LEGOUX souhaite connaître le planning des travaux. M. Jean-Paul JACCAZ informe qu'il y a trois marchés : un pour les canalisations et la passerelle (début des travaux fin août 2022) ; un autre pour le terrassement (en cours de consultation). Un autre a été lancé pour les systèmes d'enneigeurs en marché de procédure adaptée et il vient d'être attribué à TechnoAlpin comme le précise Monsieur le Maire. Les travaux de construction de la passerelle reliant les belles au futur plan d'eau devraient commencer à la mi-septembre. Le chantier démarre donc avec un peu de retard, notamment en raison des difficultés d'approvisionnement dans certains matériaux. Mais tout devrait bien être prêt pour que le plan d'eau ouvre bien à la baignade à l'été 2023.

Approuvé à l'unanimité

4/ Choix notaire

Monsieur le Maire propose de confier les dossiers de la commune au nouveau notaire de Megève, Maître Berta. Il a l'avantage d'être sur place. Il propose des services et compétences élargis. Il va d'ailleurs lancer le service de ventes aux enchères, formule que les élus souhaitent utiliser pour la vente de la ferme de Prapany. Cette opération devrait avoir lieu dans le courant de l'année et fera l'objet d'une publicité publique.

Approuvé à l'unanimité

Chapitre Urbanisme-Foncier

5/ ZAC des Varins – approbation CRCAL

Monsieur le Maire donne la parole à Mme Evelyne PANDAL, représentant la société Teractem, afin de présenter le bilan annuel de la ZAC (compte-rendu d'activité de concession), c'est-à-dire l'évolution des actions menées au titre du traité ainsi que les coûts.

M. Philippe LEGOUX s'inquiète de l'inflation actuelle et des conséquences budgétaires et demande quelles seraient les incidences éventuelles pour la commune concernant tous les équipements publics prévus au contrat.

Mme PANDAL précise que Teractem s'est engagé contractuellement à fournir les infrastructures « clé en main » avec un prix fixé à l'avance. Le contrat stipule des indexations de prix. Le risque est donc pris par Teractem dans le cadre de la concession d'aménagement. Seule exception, le montant des acquisitions foncières, qui est à la charge de la commune.

Approuvé à l'unanimité

6/ ZAC des Varins – approbation candidat (promotion exploitation)

Monsieur le Maire rappelle l'historique du dossier, précisant que le concessionnaire de la ZAC, Teractem, a été missionné pour lancer, en 2019, un appel à projets pour la vente des droits à construire et l'exploitation des hébergements touristiques prévus aux Varins.

Le programme se veut être le prolongement du centre du village, un lieu qualitatif, vivant, valorisant et non plus une succession de cabanes, avec peu de services. Il est souhaité diminuer l'effet d'un « front de neige - parking », avec meilleure jonction paysagère entre son domaine skiable et son village, notamment via la nouvelle passerelle, la salle des fêtes son parvis et le cheminement vers les pistes.

Il est prévu une salle des fêtes (plus une salle hors-sacs et des salles annexes pour les associations), une halte-garderie, des locaux sociaux pour le personnel du domaine skiable et les moniteurs de ski, des caisses intérieures et extérieures pour les remontées mécaniques et l'ESF, un magasin de sport et une consigne à ski (il a été proposé aux magasins de sport du centre du village de créer une société unique les regroupant afin qu'ils exploitent ensemble ce commerce), un jardin des neiges plus grand, trois restaurants, des hôtels et résidences de tourisme.

Monsieur le Maire tient aussi à rassurer le public sur les espaces ouverts au public. Les élus sont souvent interpellés à ce sujet, car ils pensent que les bâtiments vont supprimer les zones de promenade et de loisirs. Monsieur le Maire explique qu'il n'en est rien et que, au contraire, les espaces ouverts au public seront plus importants et plus vastes qu'aujourd'hui. En effet, en déplaçant le jardin des neiges après le télésiège de la Rosière (secteur non ouvert au public actuellement), la surface libre au pied des pistes et dédiée aux usagers, entre l'actuel parking limitrophe du snack K-Bane et le télésiège du Crête du Midi, passera de 4000 m² à 6000 m², soit une augmentation de 50%.

M. Jean-Paul JACCAZ précise que les départs des cours de ski seront déplacés vers l'actuelle piste de luge pour les rapprocher de la zone débutante et éviter la traversée de tout le front de neige aux petits. La halte-garderie sera accolée au jardin des neiges par une passerelle. Cela permettra aux moniteurs de venir récupérer les enfants directement. Ce service va grandement changer l'attrait de la station vis-à-vis de la clientèle familiale. En effet, pour l'instant, la crèche touristique est dans le centre de Praz. Les parents voulant partir skier sur une journée ne peuvent pas inscrire leurs enfants au jardin des neiges.

Le contexte rappelé, Monsieur le Maire expose que quatre projets de groupement ont été reçus. Les auditions ont eu lieu en décembre 2019. Avec transmission des dossiers « phase offres ». Seulement 3 offres sont revenues :

- Offre groupement TERRESENS -PIERRE ET VACANCES – AKTIS
- Offre groupement SAS – SOTARBAT – MMV – LABELLEMONTAGNE -PLEXUS – DESCOMBES ARCHITECTE
- Offre IMMALIANCE – BEAUVEAU CAPITAL – MONA LISA GARRIGAE -BEAUQUYIER ARCHITECTES - ARCADIA

L'audition des trois groupements « phase offre » a eu lieu en juin 2020 suivi de questions complémentaires par écrit. Le groupement piloté par IMMALIANCE s'est classé au rang 1. Depuis, Teractem et la Municipalité ont poursuivi les discussions et les conditions du projet avec ce groupement.

Le projet du candidat prévoit une résidence de tourisme 4 étoiles (5 chalets), un hôtel 4 étoiles (2 chalets) et un hostel (2 chalets).

M. Philippe LEGOUX demande ce qu'est un hostel.

Monsieur le Maire explique qu'il s'agit d'un concept à mi-chemin entre un hôtel 2 étoiles et une auberge de jeunesse, car composé à la fois de chambres individuelles et de mini-dortoirs permettant l'accueil de groupes (familles, amis...) avec des prestations hôtelières mais des tarifs plus abordables.

L'offre du candidat a notamment séduit la commission du fait de la diversité des types d'hébergements, allant de la résidence (meublés de tourisme) à des infrastructures hôtelières de différentes gammes, ce qui n'était pas le cas des autres candidats.

L'intégration dans le site a aussi été jugée meilleure par Immalliance, avec des propositions de bâtiments modernes mais inspirés du territoire, et des hauteurs de bâtis allant du R+2 au R+3, qui sont très communes dans la station de Praz-sur-Arly.

Mme Solange COOKE demande combien cela représente de nouveaux lits touristiques. Mme PANDAL précise que l'hostel prévoit une capacité de 288 personnes, 186 personnes pour l'hôtel 4 étoiles et environ 800 pour la résidence de tourisme.

Mme Stéphanie PERNOD met cela en perspective avec les 600 lits de Belambra et les 9000 lits touristiques, au total, de la station, dont seulement un tiers sont proposés à la location, le reste étant des résidences secondaires non louées à des tiers. L'arrivée de

ces nouveaux logements va élargir la clientèle et permettra à Praz d'être proposé dans de nombreux catalogues, dont le marché étranger, dont la commune est quasiment absente.

Monsieur le Maire confirme que cette diversité d'offre va créer une vraie dynamique, propice à l'économie locale et à l'emploi.

Mme PANDAL explique que le projet se fera en deux grandes étapes, c'est-à-dire en deux baux à construction. Le premier bail sur les terrains appartenant déjà à la commune intégrant l'hôtel et quatre bâtiments d'une résidence de tourisme. La deuxième sur les terrains restant à acquérir pour l'hostel et un bâtiment supplémentaire pour la résidence de tourisme. Le bâtiment multi-accueil intégrant la halte-garderie et les locaux sociaux, situé en contrebas du téléski des Babys, sera réalisé en parallèle mais ne fait pas l'objet du bail.

Mme PERNOD demande des précisions sur les places de parking. Mme Pandal répond que 320 places publiques seront maintenues en aérien et que les hébergements touristiques ont l'obligation de créer les stationnements pour leurs clients en sous-terrain (280 places environ). 170 places publiques vont être créées sur le terrain de l'Île, de l'autre côté de l'Arly, accessible par la nouvelle passerelle, ce qui fait que, au total, le nombre de places publiques reste quasiment le même qu'aujourd'hui.

Monsieur le Maire précise la volonté de la commune de renforcer de manière notoire la fréquence des skibus pour inciter encore plus de touristes et d'habitants à prendre les transports en commune, et d'augmenter les plages horaires afin que les saisonniers et moniteurs puissent bénéficier des bus pour leur embauche et pour leur fin de journée. La création des locaux sociaux (vestiaires, réfectoires) a aussi pour but de faciliter la vie de ces travailleurs et leur éviter d'avoir besoin de leur voiture. A l'heure actuelle, ils sont nombreux à la prendre car elle leur sert à stocker leurs affaires, leur repas, et cela représente environ 70 voitures sur le front de neige.

Mme PERNOD demande à quel moment la salle des fêtes sera réalisée. Monsieur le Maire rappelle qu'il a été convenu de la construire une fois que la totalité des hébergements touristiques seront en cours de réalisation. Il s'agit d'un choix de prudence car, dans le tableau des investissements, la salle des fêtes est financée par les recettes que la mairie percevra annuellement des hébergements touristiques créés aux Varins. La réaliser avant aurait un impact sur l'endettement de la commune. M. Philippe LEGOUX estime que c'est effectivement un choix raisonnable.

Il est précisé que les intégrations architecturales présentées vont encore faire l'objet de légères modifications suivant les dernières remarques de l'architecte conseil du CAUE74.

Mme COOKE demande confirmation du lieu d'implantation des caisses des remontées mécaniques. Mme PANDAL répond que le rez-de-chaussée de l'hostel sera dédié entièrement aux caisses des remontées mécaniques et de l'ESF, au magasin de sport et à la consigne à ski. Les seuls autres locaux commerciaux seront les restaurants des trois hébergements touristiques.

Mme Stéphanie PERNOD demande si le programme intègre bien des logements pour les saisonniers. Monsieur le Maire confirme que c'est le cas. Il est réclamé un nombre de logements sur place, pour le personnel, selon le barème pratiqué habituellement par la commune pour les projets de résidences et hôtels. Mais la commune va plus loin en réservant un terrain à Meuret pour créer, avec les employeurs de la commune (pas uniquement les futurs opérateurs des Varins), des logements pour les saisonniers. Une étude est en cours pour proposer aux entreprises locales la solution la plus adaptée, sans doute en partenariat avec un bailleur social.

Le choix du candidat groupement Immaliance est approuvé à l'unanimité.

7/ Bail

Monsieur le Maire précise que la délibération n°7 « Approbation bail à construction » est retirée. Le bail est du ressort unique de Teractem et son contenu est intégré dans la délibération 6 (choix du candidat).

8/ ZAC des Varins – avenant n°1 contrat de concession

Monsieur le Maire rappelle que, par délibération du 19 septembre 2019, Teractem a été choisi comme aménageur pour la ZAC du quartier des Varins. Le traité de concession a été signé le 7 octobre 2019 avec une prise d'effet au 12 octobre 2020. Le traité listait les équipements publics qui seraient réalisés aux risques du concessionnaires et remis à la collectivité. Le bâtiment multi-accueil (garderie, ESF...) était inscrit pour un certain volume. Mais le bâtiment projeté doit être agrandi pour accueillir les locaux sociaux du service des remontées mécaniques. La surface initialement prévue de 500 m² a été réestimée à 835 m². La surface et le coût doivent être mis à jour dans le traité.

De plus compte tenu de la méthodologie utilisée pour la définition du bâti de la zone il est proposé de supprimer le cahier des charges architecturales et urbaines qui était initialement prévu.

Approuvé à l'unanimité

Chapitre travaux - forêt

9/ Compétence maintenance éclairage public – choix du gestionnaire

Monsieur le Maire expose que la commune a confié au SYANE la compétence éclairage public (investissement et maintenance). Depuis 2022 la prestation proposée par le SYANE a évolué et propose une maintenance préventive comme base de départ, une cotisation par foyer lumineux selon leur technologie. Le package change mais peu de changement pour notre commune.

Approuvé à l'unanimité

10/ ZAC des Varins – convention de travaux et servitude de réseaux

Monsieur le Maire explique que, pour l'opération de la ZAC prévue par Teractem, une convention d'autorisation de travaux et de servitude pour passage de canalisations sur les parcelles B2558 et B2561 doit être signée avec les propriétaires.

Approuvé à l'unanimité

QUESTIONS SOUMISES à DECISIONS du CONSEIL sur PROPOSITIONS des ADJOINTS au MAIRE

Aucune demande d'inscription de questions au présent ordre du jour.

QUESTIONS SOUMISES à DECISIONS du CONSEIL sur PROPOSITIONS des RAPPORTEURS des

COMMISSIONS MUNICIPALES

Aucune demande d'inscription de questions au présent ordre du jour.

QUESTIONS SOUMISES à DECISIONS du CONSEIL sur PROPOSITIONS des CONSEILLERS

MUNICIPAUX

Aucune demande d'inscription de questions au présent ordre du jour.

Communications et questions diverses

Fibre optique

Monsieur le Maire annonce que la fibre optique est arrivée sur la partie EST de la commune. L'inauguration officielle aura lieu le mardi 28 juin à 17h aux Belles et sera suivie d'une réunion publique en salle du conseil municipal à 18h pour expliquer aux habitants les possibilités offertes par la fibre, présenter les opérateurs qui seront proposés et préciser le calendrier de déploiement sur le reste de la commune.

Fin de séance 20h30

Carine DUNAND

SECRETARE DE SEANCE

Vu pour être affiché le 16/06/2022 conformément aux prescriptions de l'article L2121.25 du code général des collectivités territoriales.



Le Maire, Yann JACCAZ