

CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT JEAN D'AULPS

PROCES-VERBAL DE LA SÉANCE DU 15 DECEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le quinze décembre à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de SAINT JEAN D'AULPS, dûment convoqué s'est réuni, en salle de la Mairie, sous la présidence de William CHALENÇON, Maire.

Date de convocation : 11 décembre 2025

Nombre de membres :

15 élus en exercice, 12 élus présents et 13 élus votants

ETAIENT PRESENTS : William CHALENÇON, Rébecca VERMANT, André JORDAN, Vincent FREMONT, Sylviane COTTET DUMOULIN, Catherine CULLAZ, Dominique HALLOT, Kévin DELALE, Laurent MUDRY, Françoise JOCHUM, Yves DELALE et Sophie COTTET.

ETAIENT ABSENTS EXCUSES : François MITHIEUX (procuration au Maire).

ETAIENT ABSENTS : Estelle COUDERT et Catherine VULLIEZ.

SECRETAIRE DE SÉANCE : Vincent FREMONT

Le Maire demande aux élus s'ils approuvent le dernier procès-verbal du Conseil municipal. Yves DELALE rappelle qu'il a posé la question du coût des travaux d'enrobés de la route d'Essert-la-Pierre. Le Maire confirme que cette dépense a été prise sur les droits ouverts et s'élève à 145 000€.

Le reste du procès-verbal de la séance du Conseil municipal du 2 décembre 2025 est approuvé par les élus.

ORDRE DU JOUR :

- Vente d'un bâtiment (ex- logement de la MGEN) à la société SARL MA JUBERLO et les terrains attenants à la SAS L.B. CREATION IMMOBILIERE
- Vente des anciens garages de la MGEN à M. Christopher WEST
- Retour sur les décisions du Maire
- Compte-rendu de la Commission d'urbanisme
- Compte-rendu diverses réunions
- Questions diverses

VENTE D'UN BATIMENT (EX- LOGEMENT DE LA MGEN) A LA SOCIETE SARL MA JUBERLO ET LES TERRAINS ATTENANTS A LA SAS L.B. CREATION IMMOBILIERE

Le Maire rappelle le contexte de cette vente aux 2 sociétés du groupe Bailet immobilier.

En 2022, la Commune a préempté les deux bâtiments de 28 logements et 10 568 m² de terrains de l'ancienne MGEN et le Conseil municipal a voté un portage foncier par l'Etablissement Public Foncier sur 25 ans (délibération D2022_11_18 du 14 novembre 2022). Le prix de cette acquisition est de 3 400 000€.

En 2022, la signature d'une convention entre l'EPF et la Commune a permis la location des 14 appartements du bâtiment A (délibération D2022_12_09 du 5 décembre 2022).

En 2024, le Conseil municipal a voté la revente du bâtiment B et de 7 285 m² de terrain (délibération D2024_03_15 du 18 mars 2024). L'offre de Bailet immobilier est la plus intéressante à 2 550 000€.

En 2025, le Conseil municipal vote le rachat partiel du portage à l'EPF (délibération D2025_06_02 du 10 juin 2025) pour pouvoir revendre à Bailet immobilier, le bâtiment B et les terrains.

En 2025, Bailet immobilier obtient les autorisations d'urbanisme (DP n°07423824B0061, PA n°07423825B0001 et PA n°07423825B0002 accordés le 2 mai 2025) pour rénover le bâtiment et aménager 2 lots à construire. L'EPF l'autorise également à effectuer des travaux (appartement témoin) dans le bâtiment et à le vider (caves...).

Le 11 décembre 2025, le Maire confirme la signature du rachat par la Commune à l'EPF du bâtiment et des terrains concernés par la revente à Bailet immobilier.

Le Maire confirme que la délibération de ce soir porte sur la vente du bâtiment à la société SARL MA JUBERLO et les terrains attenants à la SAS L.B. CREATION IMMOBILIERE au prix de 2 550 000€, qui viendront en déduction du portage financier de l'EPF.

Rébecca VERMANT revient sur la vente à deux sociétés, ce qui permet à Bailet d'éviter la construction de logements sociaux sur cette opération immobilière. Elle confirme que s'il avait fait un lot d'aménagement, il aurait dû inclure du social. Le Maire ne se rappelle pas cette obligation. Rébecca VERMANT répond qu'il a pourtant déjà donné cette information lors de précédentes séances du Conseil municipal.

Laurent MUDRY indique que la Commune est bien dotée en nombre de logements sociaux.

Rébecca VERMANT répond que cette opération la dérange et que la Commune a besoin de logements sociaux ; elle considère que ce n'est pas normal que ce promoteur passe entre les mailles du filet.

Yves DELALE confirme que la présence de 2 sociétés dans ce projet immobilier permet d'échapper au logement social.

Le Maire ajoute que cette vente à un tarif élevé permet de baisser d'autant le portage financier par la Commune.

Catherine CULLAZ fait remarquer que Morzine ne fait pas tous les logements sociaux qu'ils devraient. Françoise FAURE répond que ce n'est pas une raison de ne pas faire des logements sociaux sur Saint Jean d'Aulps.

Rébecca VERMANT rappelle que les logements sociaux du projet immobilier Cœur d'Aulps ont été les premiers à être vendus. Le Maire rappelle que la Commune a pu alors bénéficier du dispositif de financement PSLA et la Commune est caution de l'emprunt correspondant à ces logements.

Rébecca VERMANT rappelle que la vente d'un bâtiment et des terrains était prévu au départ à une société et non à deux ; elle reproche au Maire que cette clause n'ait pas été respectée.

Après discussion, les élus votent, à 9 voix pour et 4 voix contre (Rébecca VERMANT, Françoise FAURE, Sophie COTTET et Yves DELALE), la vente du bâtiment à la société SARL MA JUBERLO et les terrains attenants à la SAS L.B. CREATION IMMOBILIERE au prix de 2 550 000€.

VENTE DES ANCIENS GARAGES DE LA MGEN A M. CHRISTOPHER WEST

Le Maire rappelle le contexte de cette vente.

Les garages de l'ancienne MGEN ont été achetés en 2015 pour 177 000€ via un portage foncier de 10 ans par l'Etablissement Public Foncier. Le terrain (parcelle AE318) est de 1 551 m² et les garages (parcelle AE319) de 101 m².

Le 20 juin 2022 (délibération D2022_06_13), le Conseil municipal a loué, via l'EPF, les garages à M. Christopher WEST, qui a obtenu les autorisations d'urbanisme pour ouvrir un magasin de vélos à l'année.

M. WEST a alors payé un loyer mensuel de 2 000€ à l'EPF (réévalué sur l'ILC) qui est venu en déduction du portage financier pour la Commune. En parallèle, la Commune s'est engagée à lui vendre au prix de 255 000€ moins les loyers déjà versés.

Le Maire confirme que le portage foncier s'est terminé au 30 novembre 2025 et un acte de vente en la forme administrative a été signé avec l'EPF le 28 novembre 2025. La Commune est désormais propriétaire des biens.

La Maire précise que la délibération de ce soir porte sur la vente du bâtiment et du terrain à M. Christopher WEST au tarif de 255 000€ auquel le montant des loyers déjà versés est déduit, soit 47 467.20€

Rébecca VERMANT demande si les travaux demandés par M. WEST ont été réalisés. Vincent FREMONT confirme que l'entrée au tunnel menant au réseau d'eau communal a été mise au niveau de la route. La demande pour installer des grilles d'eaux pluviales en bas de l'impasse Alexis Léaud a été faite à la Communauté de Communes dans le cadre des droits ouverts. Quant à la demande de coupe des sapins, la Mairie reviendra vers M. WEST à qui l'autorisation de les couper avait été transmise.

Après discussion, les élus votent, à l'unanimité, la vente des garages et des terrains (parcelles AE318 et AE319) à M. Christopher WEST au prix de 255 000€ moins les loyers déjà versés (soit 47 467.20€).

RETOUR SUR LES DECISIONS DU MAIRE

Le Maire confirme que des navettes saisonnières pendant les vacances scolaires de Noël et de février vont circuler dans la Commune. Voyages Gagneux a fait une offre à 930€ HT la journée, soit un budget de 42 780 € HT pour les 6 semaines sur le budget des remontées mécaniques. Quant aux navettes hors vacances scolaires, le projet n'est pas encore validé.

La Mairie a délivré 2 concessions :

- Un caveau, pour une durée de 30 ans à M. Christian GAY
- Un caveau, pour une durée de 30 ans à Mme Jocelyne RUIZ

COMPTE-RENDU DE LA COMMISSION D'URBANISME

La Commission d'urbanisme s'est réunie le 11 décembre dernier.

IDENTIFICATION		SECTION ET NUMERO	ZONE PLUi	ZONE PPR
NUMERO	DP0742382500066	C 1475	N	non étudié
RECU LE	01/12/2025			
NOM	COTTET DUMOULIN Denis			
LIEU	Montolivet			
OBJET	Modif. Abri à bois			

IDENTIFICATION		SECTION NUMERO	ZONE PLUi	ZONE PPR
NUMERO	PC0742382500027	AD 210	UA 2	bleue 64A
RECU LE	26/11/2025			
NOM	COMMUNE			
LIEU	1748 route des Grandes Alpes			
OBJET	Salle du Conseil Municipal			
NUMERO	AT0742382500007	AD 210	UA 2	bleue 64A
RECU LE	26/11/2025			
NOM	COMMUNE			
LIEU	1748 route des Grandes Alpes			
OBJET	Salle du Conseil Municipal			
NUMERO	PC0742382500028	AH 212	UH	bleue 60A
RECU LE	28/11/2025			
NOM	NERRIERE Thierry			
LIEU	impasse Girod			
OBJET	Construction maison			
NUMERO	PC0742382500029	AI 486-488	UH-A	bleues 52A-61A
RECU LE	04/12/2025			rouge 59X
NOM	EDWARDS Perrine			
LIEU	561 route de la Moussière			
OBJET	démolition garage, construction maison et garage			

Le Maire présente les DIA, déclaration d'intention d'aliéner, en cours. Aucune décision de préemption n'est prise par les élus.

Les dossiers suivants ont été signés :

DOSSIER	DEMANDEUR	LIEU DIT	OBJET	DECISION + DATE
DP54	HALLATT Dominic	541 chemin Napoléon	Pose d'un mazot	Rejet tacite 02/12/2025
MO/DP 17B17	DOW Graham	3088 route de la Moussière	Modification façades	ACCORD 08/12/2025

COMPTE-RENDU DIVERSES REUNIONS

Réunion mobilité à la CCHC

Rébecca VERMANT présente le projet porté par la Communauté de Communes de chemin piéton et vélo entre Morzine et la Vernaz. Le bureau d'études a rendu un dossier complet avec un itinéraire et plusieurs options. Rébecca VERMANT confirme que le budget prévu est d'environ 3.5 millions selon les options retenues par les élus et pourrait faire l'objet de subventions à minima de 30%.

Sophie COTTET demande si le budget est toujours de 15 millions, votés à l'époque de Fabien TROMBERT, Président de la CCHC. Rébecca VERMANT confirme que ce budget était prévu pour la liaison les Gets Morzine et non Morzine la Vernaz.

Ce projet n'est plus une voie verte, projet trop contraignant, coûteux et qui dénature l'environnement. Ce nouveau projet part de l'existant.

Concernant le tracé de ce futur chemin sur Saint Jean d'Aulps, il passe le long du Vernay Bron, après le pont d'Essert Romand (actuellement fermé), il y a un projet de passerelle ou une autre option prévoit un passage côté Essert Romand.

Au centre du village, une passerelle pourrait être envisagée pour passer la Dranse, vers le garage Magnin.

Vers le Bas-Thex, le passage pourrait passer par la route de la Ficle avec une liaison vers Le Biot ; puis se prolonger vers Seytroux... Rébecca VERMANT invite les élus à consulter le dossier en Mairie.

QUESTIONS DIVERSES

Eclairage public

Yves DELALE rappelle que l'éclairage public Route de la Ficle n'est toujours pas réparé par l'entreprise DEGENEVE.

Rocher d'escalade

Yves DELALE rappelle l'importance de déboucher les renvois d'eau en béton au niveau de la plateforme du rocher d'escalade.

Pré-ouverture du domaine skiable du Roc d'Enfer

Le Maire confirme l'ouverture d'une partie du domaine skiable côté Saint Jean ce week-end des 13 et 14 décembre. La fréquentation a été correcte et la clientèle satisfaite. Concernant les ventes flash du 11 décembre, elles ont rapporté 140 000€.

L'ouverture du domaine est prévue ce samedi 20 décembre.

Sophie COTTET demande le chiffre d'affaires de ce week-end. Le Maire répond qu'il n'en dispose pas encore et que de nombreux skieurs avaient déjà leur forfait saison.

Le Maire confirme que le secteur de Bellevaux n'était pas ouvert.

Prochaine réunion du Conseil Municipal prévue le 12 janvier 2026.

Le Maire,
William CHALENÇON



Le Secrétaire de séance,
Vincent FREMONT



