DEL-2026-34

Nombre de membres en exercice

95

Présents et représentés

88

Délibération

Date de mise en ligne

5 MARS 2026

Déposée en Préfecture le

4 MARS 2026

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU GRAND ANNECY

SEANCE du 26 FÉVRIER 2026

L'an deux mille vingt-six
Le vingt six du mois de février à dix-huit heures

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE du Grand Annecy, dûment convoqué en séance officielle le dix neuf février deux mille vingt-six, s'est réuni au Centre des congrès à Annecy en séance Ordinaire sous la présidence de Frédérique LARDET, Présidente.

Etaient présents
Jean-Pascal ALBRAN, Christian ANSELME, Jacques ARCHINARD, Gilles ARDIN, François ASTORG, Daniel BALBO, Isabelle BASTID, Alexandra BEAUJARD, Nicole BLOC, Franck BOGEY, Cécile BOLY, Bilel BOUCHETIBAT, Stéphane BOUCLIER, Catherine BOUVIER, Vanessa BRUNO, Pierre BRUYERE, Lola CECCHINEL, Josette CHARVIER, Henri CHAUMONTET, Martine COUTAZ, Max DAGAND, Sandrine DALL'AGLIO, Jean-François DEGENNE, Joëlle DERIPPE-PERRADIN, Isabelle DIJEAU, Samuel DIXNEUF, Fabienne DULIEGE, Denis DUPERTHUY, Elisabeth EMONET, Chantale FARMER, Gilles FRANÇOIS, Fabien GERY, Jean-François GIMBERT, Fabienne GREBERT, Ségolène GUICHARD, Charlotte JULIEN, Marion LAFARIE, Frédérique LARDET, Patrick LECONTE, Claire LEPAN, Karine LEROY, Bruno LYONNAZ, Benjamin MARIAS, Viviane MARLE, Jean-Claude MARTIN, Christian MARTINOD, Pierre-Louis MASSEIN, Catherine MERCIER-GUYON, Aurélien MODURIER, Philippe MORIN, Alexandre MULATIER-GACHET, Laure ODORICO, Xavier OSTERNAUD, Gérard PASTOR, Raymond PELLICIER, Marie-Luce PERDRIX, Tony PESSEY, Christian PETIT, Monique PIMONOW, Marc ROLLIN, Christian ROPHILLE, Didier SARDA, Jean-Louis TOÉ, Olivier TRIMBUR, Gilles VIVIANT

Avaient donné procuration
Etienne ANDRÉYS à Benjamin MARIAS, Olivier BARRY à Patrick LECONTE, Michel BEAL à Elisabeth EMONET, Marie BERTRAND à Samuel DIXNEUF, Patrick BOSSON à Catherine BOUVIER, Christian BOVIER à Sandrine DALL'AGLIO, Karine BUI-XUAN-PICCHEDDA à François ASTORG, Odile CERIATI-MAURIS à Jean-Louis TOÉ, Roland DAVIET à Ségolène GUICHARD, Anthony GRANGER à Raymond PELLICIER, Aurélie GUEDRON à Charlotte JULIEN, Elisabeth LASSALLE à Nicole BLOC, Christiane LAYDEVANT à Joëlle DERIPPE-PERRADIN, Patricia MERMOZ à Max DAGAND, Thomas MESZAROS à Christian ANSELME, Magali MUGNIER à Monique PIMONOW, Michel MUGNIER-POLLET à Jean-Pascal ALBRAN, Eric PEUGNIEZ à Jean-François DEGENNE, Agnès PRIEUR-DREVON à Bruno LYONNAZ, Jean-Luc RIGAUT à Marie-Luce PERDRIX, Yannis SAUTY à Chantale FARMER, Nora SEGAUD-LABIDI à Alexandre MULATIER-GACHET, Bénédicte SERRATE à Alexandra BEAUJARD

Etaient excusé(e)s
Frédérique BANGUÉ, Corinne BOULAND, Frédérique KHAMMAR, François LAVIGNE-DELVILLE, Antoine de MENTHON, Christophe PONCET, Guillaume TATU

Alexandre MULATIER-GACHET est désigné(e) en qualité de Secrétaire de séance

OBJET

RENOUVELLEMENT ET INSTAURATION DES DROITS DE PRÉEMPTION URBAIN RENFORCÉS

Christian ANSELME, rapporteur

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.211-4, L.211-6 et L.213-1 et suivants relatifs au droit de préemption urbain renforcé ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal Habitat mobilités bioclimatique (PLUi HMB) approuvé par délibération du Conseil communautaire du 18/12/2025 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n° DEL-2025-346 du 18 décembre 2025 du Grand Annecy relative à l'instauration et au renouvellement du droit de préemption Urbain (DPU) ;

Vu les délibérations antérieures du Conseil communautaire du Grand Annecy instaurant un droit de préemption urbain renforcé sur certains secteurs du territoire : Chapeiry, Chavanod, Duingt, Epagny Metz-Tessy, Héry-sur-Alby, Saint-Jorioz ;

Vu la délibération n°11-12/2013 du Conseil municipal de Sevrier du 16 décembre 2013 instaurant un droit de préemption urbain renforcé ;

Vu la délibération n°04/02 du Conseil municipal de Bluffy du 5 février 2002 instituant un droit de préemption urbain renforcé ;

Vu les demandes formulées par plusieurs communes membres d'instaurer un droit de préemption urbain renforcé sur leur territoire ;

Considérant que l'approbation du PLUi HMB emporte modification du zonage applicable sur l'ensemble du territoire intercommunal, rendant nécessaire l'actualisation des périmètres de droit de préemption urbain renforcé existants ;

Considérant que plusieurs communes du territoire du Grand Annecy disposent, antérieurement à l'approbation du PLUi HMB, de périmètres de droit de préemption urbain renforcé institués pour permettre la mise en œuvre de projets communaux structurants ;

Considérant que certaines communes ont également exprimé le souhait d'instaurer un droit de préemption urbain renforcé sur des secteurs identifiés comme stratégiques, pour réaliser des projets d'aménagement, de requalification urbaine, de développement de services à la population ou de production de logements répondant aux objectifs du PLUi HMB ;

Considérant que le droit de préemption urbain renforcé constitue un outil adapté pour intervenir sur des biens exclus du champ du droit de préemption urbain simple, notamment les lots de copropriété et les immeubles bâtis depuis moins de quatre ans ;

<u>Article 1</u> – Renouvellement des droits de préemption urbains renforcés existants au regard du nouveau zonage du PLUi HMB

Les droits de préemption urbains renforcés institués antérieurement sur le territoire de certaines communes membres du Grand Annecy sont renouvelés sur leurs périmètres existants, hors zones A et N, au regard du nouveau zonage du PLUi HMB et tels que figurant en annexe à la présente délibération. Il s'agit des DPUR suivants :

- **DPUR Chapeiry :** le droit de préemption urbain renforcé de Chapeiry a été instauré pour permettre à la Commune de maîtriser le foncier nécessaire à la requalification de son centre-bourg, notamment dans un périmètre comprenant des biens soumis à copropriété ou des immeubles récents. Cette démarche s'appuie sur l'étude urbaine conduite en 2019, dont les conclusions doivent orienter les futures opérations d'aménagement. Les objectifs de la Commune portent notamment sur :
  - requalification du centre-bourg,
  - développement des services à la population en direction de la petite enfance (type crèche, garderie), des personnes âgées (en lien avec un projet de résidence) mais également tout public à travers des locaux destinés aux professions médicales et paramédicales ; cela pouvant se concrétiser par la création d'une maison de services,
  - maintien du commerce du village et sa possible extension ou la création d'un commerce complémentaire à l'existant.

  La présence, dans ce secteur, de propriétés non couvertes par le droit de préemption simple justifie le recours au droit de préemption urbain renforcé pour permettre, le cas échéant, l'acquisition des biens nécessaires à la mise en œuvre du projet communal.

- **DPUR Chavanod** : le droit de préemption urbain renforcé permet à la Commune de maîtriser l'évolution de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Crêt d'Esty, secteur stratégique pour la production de logements abordables identifiée dans le programme local de l'Habitat (PLH), devenu le volet « Habitat » du PLUi HMB. La Commune poursuit en effet l'objectif de développer l'offre de logements en accession sociale ou à prix maîtrisés, en réduisant le coût du foncier grâce à des interventions publiques. Dans ce périmètre, plusieurs biens immobiliers peuvent échapper au droit de préemption urbain simple (biens en copropriété ou logements récents), alors même qu'ils jouent un rôle déterminant pour atteindre les objectifs de la ZAC, notamment la réalisation des 30 % de logements sociaux prévus au PLU. L'instauration d'un droit de préemption renforcé permet ainsi à la collectivité de disposer d'un outil efficace pour éviter la spéculation, garantir la pérennité des objectifs de mixité et assurer la cohérence du projet d'aménagement.

- **DPUR Duingt** : le droit de préemption urbain renforcé permet à la collectivité de maîtriser le foncier nécessaire à la mise en œuvre de son projet de requalification du centre-bourg. La Commune a pour projet et objectif de requalifier le centre-bourg pour renforcer ses fonctions d'espace de proximité et d'animation à travers l'Habitat, les équipements publics, commerces, services à la population, espaces publics, stationnements et mobilités, en :
  - développant spécifiquement des services à la population en direction de la petite enfance, des scolaires, des personnes âgées (en lien avec un projet de résidence séniors) et tous les publics avec des locaux destinés aux professions médicales et paramédicales en complément de l'existant pour répondre aux demandes et attentes ;
  - maintenant les commerces du centre-bourg dans les rez-de-chaussée et permettant des extensions ou la création d'un commerce complémentaire à l'existant ;
  - permettant le développement d'activités économiques liées au lac et renforçant son accessibilité.

- **DPUR Epagny Metz-Tessy** : l'instauration du droit de préemption urbain renforcé permet à la Commune d'accompagner les importants enjeux de restructuration urbaine identifiés dans ses secteurs urbains et à urbaniser, en cohérence avec les objectifs du programme local de l'habitat, devenu le volet « Habitat » du PLUi HMB, et du SCoT. Le DPUR vise notamment à doter la Commune des outils nécessaires pour conduire ou faire réaliser des opérations d'aménagement permettant de limiter l'étalement urbain, d'améliorer les conditions de desserte des secteurs concernés et de promouvoir la mixité sociale. Il répondait également au besoin d'accroître la production de logements sociaux dans un contexte de déficit au titre de la loi SRU.

  La Commune souhaite maintenir les périmètres de DPUR existants à savoir sur :
  - toutes les zones U et Au du secteur Metz-Tessy,

- la ZAC centre-village à Epagny.

- **DPUR Saint-Jorioz** : dans un contexte de renouvellement urbain de son centre bourg, la Commune, à travers le PLUi HMB et particulièrement ses OAP 1 - Abords de la mairie et 2 - Laudon Nord, entend développer l'offre de logement collectifs, commerces et services de proximité et renforcer sa structuration. L'instauration de ce DPUR s'inscrit également dans la poursuite des objectifs du programme local de l'Habitat, devenu le volet « Habitat » du PLUi HMB et, notamment, de la production de logements sociaux.

- **DPUR Héry-sur-Alby** : la Commune poursuit son objectif de conforter l'attractivité au cœur de son centre-bourg et renforcer les services à la population, notamment en développant des locaux pour les professions médicales et paramédicales, et en pérennisant le dernier café-restaurant du village, dont elle a fait l'acquisition pour maintenir son rôle social. Ces objectifs s'inscrivent dans une logique de renouvellement urbain, de limitation de la consommation foncière et d'accompagnement du rôle de polarité locale identifié dans le PADD du PLUi HMB. Le recours à un droit de préemption urbain renforcé permet d'assurer la maîtrise foncière nécessaire à la requalification du centre-bourg et à la réalisation des projets communaux dans un périmètre comportant des propriétés aujourd'hui exclues du DPU simple.

<u>Article 2</u> – Instauration de nouveaux droits de préemption urbains renforcés

Il est instauré un droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres identifiés par les communes qui en ont fait la demande, tels que définis en annexe à la présente délibération.

Ces périmètres correspondent à des secteurs présentant des enjeux particuliers en matière d'aménagement, de renouvellement urbain, de services à la population, de développement de l'Habitat ou de maintien de fonctions de centralité.

Les communes concernées par l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé, sont les suivantes :

- **DPUR Annecy** : Il est institué un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble des zones U et AU. La commune d'Annecy est caractérisée par une forte attractivité résidentielle et économique, générant une pression foncière et immobilière élevée, se traduisant par une augmentation soutenue des prix de l'immobilier et des loyers. Cette situation contribue à une raréfaction de l'offre de logements accessibles, au détriment notamment des ménages modestes, des jeunes actifs et des familles. Elle fragilise les objectifs de mixité sociale et d'équilibre résidentiel poursuivis par la Commune.

  Le parc immobilier d'Annecy est majoritairement composé d'immeubles collectifs et de copropriétés, et les mutations immobilières interviennent fréquemment sous la forme de cessions de lots de copropriétés ou de parts de sociétés civiles immobilières, lesquelles ne peuvent être appréhendées de manière suffisamment efficace par le droit de préemption urbain simple.

  Le droit de préemption urbain renforcé permet à la Commune d'exercer son droit de préemption sur ces mutations particulières, pour assurer une maîtrise foncière plus fine et plus cohérente, indispensable à la conduite de ses politiques publiques.

  Pour assurer l'efficacité de ces politiques publiques, la collectivité va s'appuyer sur des outils d'analyse et de suivi du marché foncier et immobilier, notamment un observatoire du foncier, destiné à améliorer la connaissance des mutations et à éclairer la prise de décision. Cet outil constitue un instrument d'aide au pilotage et à l'évaluation des actions d'aménagement et d'Habitat, sans se substituer aux objectifs d'intérêt général poursuivis.

  Les objectifs d'intérêt général visent notamment :

- production et la reconstitution d'une offre de logements sociaux et abordables,
- lutte contre la spéculation immobilière,
- préservation de la mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal,
- requalification du parc bâti existant, notamment dans les secteurs soumis à des phénomènes de vacance, de dégradation ou de forte rotation des occupants.

La mise en œuvre des orientations du PLUi HMB et du programme d'orientations et d'actions Habitat (POAH), nécessitent une capacité renforcée d'intervention foncière.

Ces objectifs présentent un caractère transversal et homogène à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, et qu'ils justifient dès lors l'instauration d'un périmètre de droit de préemption urbain renforcé couvrant les zones U et AU de la commune d'Annecy.

Cette instauration ne préjuge pas de son exercice systématique mais chaque décision de préemption sera subordonnée à l'existence d'un projet réel, précis et conforme aux finalités prévues par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme.

- **DPUR Epagny Metz-tessy** : la Commune conduit une politique urbaine et foncière dynamique, notamment en lien avec le Grand Annecy avec qui elle a instauré deux périmètres d'études : quartiers de Grand Epagny et de Gillon. Une grande partie de la commune « secteur Epagny » est également concernée par des potentiels besoins fonciers liés à ces études.

Pour assurer une politique foncière cohérente et homogène à l'échelle de la commune issue de la fusion, il est proposé d'étendre le droit de préemption urbain renforcé à l'ensemble des zones U et AU ouvertes à l'urbanisation. Cette extension vise à garantir l'effectivité des objectifs de renouvellement urbain, de production de logements et de maitrise foncière définis par le PADD, tout en assurant une égalité de traitement entre les différents secteurs urbanisés du territoire communal.

- **DPUR Groisy** : depuis 2021, la Commune de Groisy est inscrite au programme « Petites Villes de Demain ». Plusieurs études ont été réalisées notamment en lien avec la fiche action n° 2 : requalification du centre bourg Boisy-Lachat.

Depuis son adhésion au programme, la Commune a réalisé les études suivantes :

- Etude menée en juin 2021 par la CCI et la CMA sur le réaménagement de la polarité commerciale du Boisy-Lachat : état des lieux des commerces existants et enquête auprès des usagers, ainsi que les préconisations pour renforcer cette polarité commerciale vieillissante,
- Etude menée en avril 2024 par le cabinet AGATE TERRITOIRES au sujet de l'évolution du secteur Boisy-Lachat, notamment en termes d'aménagement et de stationnement au sein de cette zone, qui a permis aux élus de mener une réflexion sur les terrains situés en amont (OAP n°9 au PLUi HMB),
- Etude menée en 2024/2025 par le cabinet ARTER pour approfondir l'étude d'AGATE TERRITOIRES et donner à cette réflexion autour de la liaison des deux pôles commerciaux une dimension plus opérationnelle,
- Etude menée en 2024 par l'EPF sur un secteur proche du Boisy-Lachat, au sein duquel sont implantés des bâtiments anciens, dont une partie est propriété communale. Les élus de Groisy avaient émis l'hypothèse de faire une opération immobilière mais l'opération s'est avérée non viable économiquement. La décision a été prise de laisser un éventuel opérateur privé faire une opération à cet endroit (certains propriétaires souhaitent vendre actuellement),
- Etude du cabinet EPODE, menée en 2023/2024 conjointement avec le Grand Annecy : a permis une réflexion sur l'évolution de différents secteurs à enjeux de la Commune.

A l'issue de ces études, trois secteurs à enjeux ont pu être identifiés :

1. Secteur entrée de ville

Ce secteur comprend plusieurs commerces, notamment de proximité avec le supermarché et le garage attenant. Le bâtiment abritant ces commerces a été édifié dans les années 1960 puis réaménagé en 2008. Il dispose d'un parking longeant la voirie, constitué de gravier. L'ensemble est peu qualitatif. Dans le PLUi HMB, l'OAP n° 7 est prévue sur ce bâtiment pour créer des logements et des commerces en rez-de-chaussée, et améliorer ainsi la qualité du bâti en entrée de ville.

La Commune de Groisy entend mettre en place un droit de préemption renforcé sur ce secteur. En effet, ce droit s'appliquant aussi sur les cessions de parts ou d'actions de sociétés, il permettrait à la Commune de posséder tous les outils nécessaires à la maîtrise des évolutions dans ce secteur à enjeu.

2. Secteur gare

Ce secteur fait l'objet d'une vive volonté de revalorisation de la part des élus. En effet, les bâtiments existants le long de la rue de Boisy sont anciens et certains sont dans un état de vétusté avancé.

Ce secteur gagnerait à faire l'objet d'une opération de revalorisation d'ensemble, comme évoqué avec le cabinet EPODE. Ces bâtiments ont également fait l'objet d'une étude de faisabilité par l'EPF mais qui n'a pas été suivie d'une mise en œuvre opérationnelle, car financièrement non viable pour la Commune. Par ailleurs, certains propriétaires ont récemment émis le souhait de vendre leur propriété. Au surplus, une partie de ces propriétés est grevée de l'emplacement réservé n° 2 dans le cadre du réaménagement du centre bourg.

Ainsi, il est crucial pour la Commune de mettre en place un périmètre de droit de préemption urbain renforcé dans le secteur de la gare, pour éviter de compromettre la mise en œuvre de ce projet.

3. Secteur Boisy-Lachat

Il s'agit du secteur le plus été étudié à ce jour. Ses deux pôles commerciaux sont vieillissants et manquent de cohésion.

L'étude du cabinet ARTER a permis d'imaginer la création d'un espace public entre les deux pôles et un remaniement des commerces pour conforter leur attractivité, permettant ainsi la création d'un véritable centre bourg dans la commune.

Par ailleurs, les terrains situés à l'arrière du Lachat, composés de terrains nus et de trois maisons d'habitation, sont visés par l'OAP n° 9 du PLUi HMB pour une opération d'ensemble liant la requalification et la réunion des deux pôles commerciaux, ainsi que la création de logements collectifs avec 50 % de LLS sur les terrains situés derrière le Lachat.

De plus, l'emplacement réservé n° 23 est présent à l'arrière du Lachat pour créer un accès et des stationnements.

Au vu de l'importance de l'aménagement d'ensemble de ces secteurs, il est crucial pour la Commune de Groisy d'instaurer le droit de préemption urbain renforcé pour donner aux élus un outil supplémentaire leur permettant de veiller au développement de ces secteurs à fort enjeu.

- **DPUR Sevrier** : Dans la poursuite des objectifs de la délibération communale n°11-12/2013 du 16 décembre 2013, la Commune souhaite instaurer un DPUR sur la zone Uc en cohérence avec le projet d'aménagement urbain du centre, dont les objectifs sont les suivants :
  - Prévoir le développement d'un Habitat diversifié favorisant la mixité sociale, la mixité des générations et le renouvellement de la population en priorité au centre, à proximité des équipements, services et en cohérence avec la mise en œuvre d'un transport collectif performant sur la rive gauche du Lac
  - Prendre sur ces espaces, les mesures adaptées permettant une mise en œuvre progressive et phasée des opérations d'aménagement, qui intègre la requalification attendue de la RD1508 et le renforcement de la desserte par le transport en commun (TC)
  - Favoriser l'implantation des commerces et services de proximités, en mixité avec l'Habitat, au sein d'une armature d'espaces publics renforcés et de qualité

- Accompagner ce développement d'un maillage renforcé de circulations piétonnes et cycles permettant notamment de valoriser les liaisons avec le secteur port/plage

Le secteur concerné par ledit projet d'aménagement urbain du centre comprend les bâtiments collectifs en copropriété depuis plus de 10 ans ou des bâtiments construits depuis moins de 10 ans. La Commune rappelle que, pour aboutir, la maîtrise communale s'avère nécessaire et seul le DPUR permettra d'acquérir cette maîtrise.

- **DPUR Bluffy** : dans la poursuite des objectifs de sa délibération n° 04/02 du 5 février 2002, la Commune souhaite instaurer un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones UCs1, les deux zones Ueai, la zone Uab (du centre bourg) et la zone Uhs (le Bosson). Elle poursuit plusieurs objectifs :
  - garantir un pouvoir d'intervention accru sur certaines transactions immobilières stratégiques ;
  - contrôler les mutations complexes telles que les cessions de parts de S.C.I ;
  - faciliter la mise en œuvre des projets urbains en ciblant les transactions particulières ;
  - préserver l'intérêt général des opérations d'aménagement communales.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DECIDE :

- de renouveler les droits de préemption urbain renforcés existants au regard du nouveau zonage du PLUi HMB ;
- d'instaurer à la demande des Communes de nouveaux périmètres de droit de préemption urbain.

La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues par le Code de l'urbanisme et sera transmise à Madame la Préfète de la Haute-Savoie.

Elle sera adressée aux organismes et services mentionnés à l'article R211-3 du code de l'urbanisme.

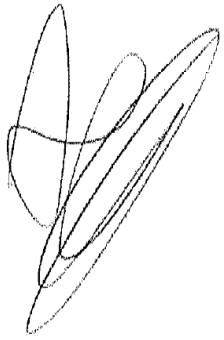
La présente délibération peut être contestée :

- soit par recours gracieux auprès de la Présidente du Grand Annecy, 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.
- 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).

LA DÉLIBÉRATION A ÉTÉ ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

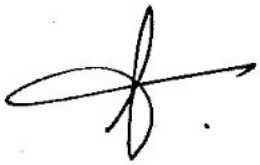
Voix POUR : 88

Le Secrétaire de séance,



Alexandre MULATIER-GACHET

Pour extrait conforme
Pour la Présidente et par délégation,
La Directrice Générale,



Virginie AULAS.