

DECISION N° DEC-2025-148

Convention entre la Communauté de Communes du Genevois et Haute-Savoie Habitat relative à la réhabilitation des logements sociaux (action n° 14 – PLH n° 3) : opération « Le Puy Saint-Martin – Rénovation énergétique de 128 logements sociaux à Saint-Julien-Genevois »

Le Président de la Communauté de Communes du Genevois,

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment son article L5211-10 ;

Vu la délibération n° 20211213_cc_adm114 du Conseil communautaire du 13 décembre 2021 portant approbation du Projet de territoire 2020-2026, et notamment la fiche action n° 3 : développement d'une nouvelle politique du logement ;

Vu la délibération n° 20230925_cc_hab_103 du Conseil Communautaire du 25 septembre 2023 portant adoption du Programme local de l'habitat n° 3 ;

Vu la délibération n° c_20241014_adm_90 du Conseil communautaire du 14 octobre 2024 portant élection du Président de la Communauté de Communes du Genevois ;

Vu la délibération n° c_20241014_adm_93 du Conseil communautaire du 14 octobre 2024 portant élection des Vice-Présidents de la Communauté de Communes du Genevois ;

Vu l'arrêté n° 2024-200 du 18 octobre 2024 portant délégation de fonctions et de signature accordée par Monsieur le Président à Madame Carole VINCENT, 2^{ème} Vice-Présidente ;

Vu la délibération n° c_20250317_adm_020 du Conseil communautaire du 17 mars 2025 portant modification des statuts de la Communauté de Communes du Genevois, et notamment la compétence en matière de politique du logement et du cadre de vie ;

Vu la délibération n° c_20250414_fin_029 du Conseil communautaire du 14 avril 2025 modifiée portant adoption du budget primitif 2025 – Budget principal ;

Vu la délibération n° c_20250526_adm_060 du Conseil communautaire du 26 mai 2025 portant délégations de pouvoir du Conseil communautaire au Président et au Bureau communautaire, et notamment décider de l'attribution des aides du PLH en application des règles adoptées par le Conseil communautaire (crédits prévus au budget) ;

Vu l'avis de la Commission Aménagement, Habitat, réunie le 13 octobre 2025 ;

Vu la convention annexée à la présente décision ;

Considérant :

- Qu'une subvention à la réhabilitation des logements sociaux, à hauteur de 1 500 € par logement social, est prévue dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) n° 3, au bénéfice des organismes de logement social ;
- Que Haute-Savoie Habitat a sollicité l'aide à la réhabilitation des logements sociaux dans le cadre de l'opération « Le Puy Saint-Martin – rénovation énergétique de 128 logement sociaux » qui prévoit la réhabilitation de 128 logements locatifs sociaux dont 36 que le bailleur projette de céder progressivement en bail réel solidaire à un prix inférieur à 2 700 € du m² (Haute-Savoie Habitat ayant annoncé un prix de vente à 2 500 € par m², hors stationnement) ;
- Que les opérations de réhabilitation sont éligibles à ce soutien financier dès lors qu'elles justifient avoir obtenu une aide financière de la part du Département de la Haute-Savoie, dans le cadre de son programme de soutien à la rénovation thermique et qu'elles permettent un gain de deux classes énergétiques ou l'atteinte de l'étiquette C ;
- Que la commission Aménagement, Habitat, réunie le 13 octobre 2025, a émis un avis favorable à l'octroi d'une aide de 1500 € prévue pour chacun des 128 logements, considérant que le Bail Réel Solidaire (BRS) correspond à du logement social et que, compte-tenu du fait que la cession de logement via un BRS sera faite à un prix inférieur à 2 700 €, la cession future des logements en BRS n'imposera donc pas une obligation de remboursement de l'aide perçue ;
- Que la convention annexée à la présente décision, conclue entre la Communauté de Communes du Genevois et Haute-Savoie Habitat, précisera les modalités de versement, d'utilisation et, le cas échéant, de restitution de la subvention pour les logements vendus hors BRS précédemment évoqués ;
- Que Haute-Savoie Habitat devra veiller à une bonne appropriation des usages des systèmes énergétiques dans les logements, afin de favoriser une bonne maîtrise des charges et le confort des occupants ;
- Que le montant total de la subvention sollicitée au titre de cette opération s'élève à 192 000 €, correspondant à 128 logements ;
- Que l'aide de 192 000 € sera versée sur présentation de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) ;

DECIDE

Article 1 : d'approuver la convention entre la Communauté de Communes du Genevois et Haute-Savoie Habitat relative à la réhabilitation des logements sociaux (action n° 14 – PLH n° 3) : opération « Le Puy-Saint-Martin – Rénovation énergétique de 128 logements sociaux à Saint-Julien-en-Genevois », annexée à la présente décision.

La convention a pour objet de verser 192 000 € à Haute-Savoie Habitat dans le cadre de cette opération.

Article 2 : de rappeler que les crédits sont inscrits au budget principal – exercice 2025 – chapitre 011 - charges à caractère général.

Article 3 : de signer ladite convention et toutes pièces annexes.

Article 4 : d'accomplir toutes les démarches et **de signer** tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente décision.

Archamps, le 09 décembre 2025
 Pour le Président et par délégation,
 La 2^e Vice-Présidente,
 Carole VINCENT



Le Président certifie le caractère exécutoire de cette décision :

- Télétransmise en Préfecture le 15/12/2025
- Publiée le 15/12/2025

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé au Président ou d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification.



Convention entre la Communauté de Communes du Genevois et Haute-Savoie Habitat relative à la réhabilitation des logements sociaux (action n° 14 – PLH n° 3) : opération « Le Puy Saint-Martin – Rénovation énergétique de 128 logements sociaux à Saint-Julien-Genevois »

ENTRE

La Communauté de Communes du Genevois, domiciliée 38 rue Georges de Mestral à Archamps (74 160) et représentée par son Président en exercice, Monsieur Florent BENOIT, dûment habilité à signer la présente convention par décision n° DEC-2025-148 du 09 décembre 2025.

D'une part,

ET

L'Office Public de l'Habitat de la Haute-Savoie, dénommé « Haute-Savoie HABITAT », établissement public local à caractère industriel et commercial, immatriculé sous le numéro 400 005 641, domicilié 2 rue Marc Leroux A Annecy (74 600), représenté par son Directeur général, Monsieur Pierre-Yves ANTRAS.

D'autre part,

PRÉAMBULE

Rendu exécutoire en décembre 2023, le Programme local de l'habitat n° 3 de la Communauté de Communes du Genevois comporte 23 actions qui visent à faciliter le logement des ménages aux revenus modestes et intermédiaires.

L'action n°14 du PLH n°3 consiste à soutenir les bailleurs sociaux dans la transition énergétique, dans la réhabilitation globale de leur parc et dans l'attractivité du parc ancien. C'est dans ce cadre que le PLH prévoit de faire bénéficier d'une subvention de 1 500 € par logement social rénové, dès lors que la rénovation permet un gain énergétique d'au moins deux classes, ou l'atteinte d'une étiquette énergétique C, condition également requise pour le soutien du Conseil Départemental.

L'objectif affiché dans le PLH n°3 est de soutenir la rénovation de 350 logements sur la période 2023-2029, soit un budget alloué à l'action n°14 de 525 000 € (350 x 1500 €) sur 6 ans.



ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de formaliser les conditions de versement, et le cas échéant, de restitution de l'aide attribuée à Haute-Savoie habitat par la Communauté de Communes pour l'opération de réhabilitation « Le Puy Saint-Martin – rénovation énergétique de 128 logements sociaux » à Saint-Julien-en-Genevois.

ARTICLE 2 : DESCRIPTIF DU PROJET ELIGIBLE

Haute-Savoie Habitat porte un projet de réhabilitation sur l'opération « Le Puy Saint-Martin – rénovation énergétique de 128 logements sociaux » située à Saint Julien-en-Genevois. Ce projet consiste à rénover 128 logements sociaux. Haute-Savoie Habitat a informé la Communauté de Communes de son projet de céder ultérieurement 36 de ces logements via un bail réel solidaire (BRS) à un prix inférieur à 2700 €/m² de surface habitable hors stationnement, ce qui permet de considérer que ces logements restent un produit de type « logement social » et que ceux-ci sont donc également éligible à l'aide prévue dans la présente convention.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE HAUTE-SAVOIE HABITAT

Conformément à l'action n°14 du Programme local de l'Habitat n°3, Haute-Savoie habitat doit s'engager sur les éléments suivants pour pouvoir bénéficier de l'aide :

3.1. Gain énergétique des logements suffisant

Concernant le volet thermique, seront aidées les opérations également soutenues par le Conseil Départemental à partir de deux classes énergétiques gagnées ou d'une étiquette C atteinte.

3.2. Accompagnement à l'appropriation par les occupants des systèmes énergétiques

Les bailleurs devront veiller à une bonne appropriation des usages des systèmes énergétiques dans les logements, afin de favoriser une bonne maîtrise des charges et le confort des occupants.



3.3. Conservation du logement en tant que logement social dans un délai minimal de 10 ans

Les opérations ne pourront être soutenues si elles sont destinées à la vente et l'aide de la collectivité devra être remboursée en cas de vente dans les 10 années suivant l'opération. Une exception est toutefois accordée pour les logements cédés par le biais d'un bail réel solidaire (BRS) dont le prix de cession serait inférieur à 2700 €/m² de surface habitable hors stationnement.

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE VERSEMENT DE L'AIDE

Le versement de la subvention sera possible une fois que Haute-Savoie habitat aura transmis au service Habitat de la Communauté de communes :

- A. Courrier de demande de subvention précisant :
 - Le nombre de logements réhabilités,
 - Leur typologie (PLAI et T4 par exemple),
 - La classe énergétique des logements avant travaux et après travaux,
 - Le détail du programme de travaux et le montant des travaux par poste,
 - Niveau d'augmentation du loyer (3ème ligne de quittance).
 - Une attestation sur l'honneur du bailleur s'engageant à accompagner les locataires dans la bonne appropriation des systèmes énergétiques des logements, afin de favoriser la maîtrise des charges et d'assurer leur confort.
- B. Le courrier émanant du Département confirmant l'attribution de leur aide, sous réserve d'un gain d'au moins deux classes énergétiques ou de l'atteinte d'une étiquette énergétique C.
- C. Une attestation de démarrage des travaux devra être transmise à la Communauté de Communes du Genevois dès le début effectif du chantier.
- D. Le certificat d'achèvement des travaux sera à transmettre dès la fin des travaux pour le versement de l'aide.
- E. En cas de pose d'une bâche d'affichage ou de panneau d'affichage durant les travaux, celle-ci devra impérativement intégrer le logo de la Communauté de Communes du Genevois.



ARTICLE 5 : MONTANT DE L'AIDE VERSEE

Conformément à l'action n°14 du Programme local de l'Habitat n°3, la Communauté de Communes versera une aide correspondant à 1 500 € par logement.

Ainsi, pour le projet objet de la présente convention, les équilibres financiers sont les suivants :

- Coût par logement des travaux de réhabilitation réalisés par Haute-Savoie habitat : 56 513 € HT par logement
- Nombre de logements sociaux réhabilités : 128
- Montant de l'aide allouée par la CCG : 192 000 €

ARTICLE 6 : DATE DE VERSEMENT DE L'AIDE

L'aide financière prévue dans le cadre de la présente convention sera versée par la Communauté de communes à Haute-Savoie Habitat en une seule fois, à réception du certificat d'achèvement des travaux.

ARTICLE 7 : RESTITUTION DE LA SUBVENTION

7.1. En cas de vente des logements sociaux dans un délai de 10 ans suivant l'opération

Haute-Savoie Habitat s'engage à reverser la somme de 1 500 € par logement cédé dans un délai de dix ans à compter de la date de versement de la subvention.

Toutefois, cette obligation de versement ne s'applique pas aux logements cédés sous le régime du Bail Réel Solidaire (BRS), dès lors que le prix de vente n'excède pas 2 700 € par mètre carré de surface habitable hors stationnement.

7.2. Notification et remboursement

Le versement de la somme mentionnée à l'article 5 interviendra dans un délai maximal de 3 mois à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente du ou des logements concernés.



ARTICLE 8 : DISPOSITIONS FINALES

8.1. Durée de la convention

La présente convention entre en vigueur à compter de sa date de signature et demeure applicable pendant une durée de cinq ans à compter de la date à laquelle la présente convention devient exécutoire.

À défaut de transmission par le bailleur du certificat d'achèvement des travaux dans un délai de cinq ans à compter de la date à laquelle la présente convention devient exécutoire, la présente convention sera considérée comme caduque et la subvention sera donc perdue.

8.2. Litige

En cas de désaccord concernant la présente convention, les collectivités privilégieront un règlement amiable. En cas d'échec de ce dernier, la juridiction compétente est le Tribunal administratif de Grenoble.

Fait en 2 exemplaires originaux et paraphés, et établi sur 5 pages.

A Archamps, le

A Annecy, le

La Communauté de Communes du Genevois,

Haute-Savoie Habitat,

Pour le Président et par délégation,

Directeur Général,

La 2^e Vice-Présidente,

Pierre-Yves ANTRAS

Carole VINCENT