

DECISION N° DEC-2025-147

Convention entre la Communauté de Communes du Genevois et HALPADES relative à la réhabilitation des logements sociaux (action n° 14 – PLH n° 3) : opération « Opalines – Rénovation énergétique de 20 logements sociaux à Neydens »

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 HALPADES a sollicité l'aide à la réhabilitation des logements sociaux dans le cadre de l'opération « Opalines – Rénovation énergétique de 20 logements sociaux à Neydens » qui prévoit la réhabilitation de 20 logements locatifs sociaux ;

- 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 l'aide de 1500 € prévue pour chacun des 20 logements ;
- Que la convention annexée à la présente décision, conclue entre la Communauté de Communes du Genevois et HALPADES précisera les modalités de versement, d'utilisation et, le cas échéant, de restitution de la subvention ;
- Que HALPADES 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 30 000 €, correspondant à 20 logements ;
- Que l'aide de 30 000 € 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 HALPADES relative à la réhabilitation des logements sociaux (action n° 14 – PLH n° 3) : opération « Opalines – Rénovation énergétique de 20 logements sociaux à Neydens », annexée à la présente décision. La convention a pour objet de verser 30 000 € à HALPADES 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 15/01/2026
- Publiée le 15/01/2026

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 HALPADES
relative à la réhabilitation des logements sociaux (action n° 14 – PLH n° 3) :
opération « Opalines – Rénovation énergétique de 20 logements sociaux
à Neydens »**

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-2025-147 du 09 décembre 2025.

D'une part,

ET

La SA « HALPADES »,

immatriculée sous le numéro, domiciliée 6 avenue de Chambéry à Annecy, représentée par

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 HALPADES par la Communauté de Communes pour l'opération de réhabilitation « Opalines – rénovation énergétique de 20 logements sociaux » à Neydens.

ARTICLE 2 : DESCRIPTIF DU PROJET ELIGIBLE

HALPADES porte un projet de réhabilitation sur l'opération « OPALINES – rénovation énergétique de 20 logements sociaux » située à Neydens. Ce projet consiste à rénover 20 logements sociaux.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS DE HAUTE-SAVOIE HABITAT

Conformément à l'action n°14 du Programme local de l'Habitat n°3, HALPADES 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 2 700 €/m² de surface habitable hors stationnement.



ARTICLE 4 : CONDITIONS DE VERSEMENT DE L'AIDE

Le versement de la subvention sera possible une fois que HALPADES 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 HALPADES : 56 971 € HT par logement
- Nombre de logements sociaux réhabilités : 20
- Montant de l'aide allouée par la CCG : 30 000 €



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 HALPADES 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

HALPADES 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 reversement 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,

HALPADES

Pour le Président et par délégation,

.....

La 2^e Vice-Présidente,

.....

Carole VINCENT