

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS
Bâtiment Athéna – Technopole d'ARCHAMPS – 74 160 ARCHAMPS

L'an deux mil vingt-cinq, le trente juin à dix-neuf heures et trente minutes,
le **Conseil communautaire**, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux de la Communauté de Communes du Genevois à Archamps, sous la Présidence de Monsieur Florent BENOIT, Président.

Nombre de membres :
en exercice : 49
présents : 32
procurations : 9
votants : 41

Date de convocation :
24 juin 2025

PRESENTS : G. ZORITCHAK, S. BEN OTHMANE, M. GENOUD, Nicolas LAKS, P.-J. CRASTES, A. CUZIN, B. GONDOUIN, P. CHASSOT, D. THEVENOZ, E. ROSAY, M. GRATS, M. MERMIN, C. VINCENT, L. DUPAIN, J. BOUCHET, M. DE SMEDT, I. ROSSAT-MIGNOD, D. JUTEAU, D. CHAPPOT, J.-C. GUILLON, D. BESSON, P. DURET, E. BATTISTELLA, J.-P. SERVANT, B. FOL, A. MAGNIN, A. AYEB, J. LAVOREL, S. RODRIGUEZ, F. de VIRY, C. MERLOT, F. BENOIT

REPRESENTES : A. RIESEN par S. BEN OTHMANE, M. SALLIN par M. GRATS, L. VESIN par C. VINCENT, V. LECAUCHOIS par J.-C. GUILLON, S. LOYAU par M. DE SMEDT, S. DUBEAU par E. BATTISTELLA, H. ANSELME par A. MAGNIN, M. SECRET par S. RODRIGUEZ, F. GUILLET par J. LAVOREL

EXCUSEE : G. NICOUD

ABSENTS : Nathalie LAKS, J.-L. PECORINI, G. BARON, J. CHEVALIER, C. DURAND, M.-N. BOURQUIN, L. CHEVALIER

Secrétaire de séance : Madame Carole VINCENT

Délibération n° c_20250630_hab_093

Adoption du règlement relatif à la définition et la mise en œuvre de la politique d'intervention foncière de la Communauté de Communes du Genevois

Le Conseil,

Vu l'exposé de Madame Vincent, 2e Vice-Présidente,

Par délibération n° c_20250317_hab_023 du 17 mars 2025, le Conseil communautaire a adopté le règlement relatif à la définition et la mise en œuvre de la politique d'intervention foncière de la Communauté de Communes du Genevois, dans le cadre de l'action n° 3 du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Ce règlement comprend notamment plusieurs conventions-types en annexes, destinées à formaliser les engagements entre les Communes concernées et la Communauté de Communes.

En raison d'une erreur matérielle, l'article 5.3 de la convention-type relative à l'intervention foncière – Action n° 3 – PLH n° 3 entre la Commune de X et la Communauté de Communes du Genevois, figurant en annexe 3 au présent règlement, a été omis :

« 5.3. Notification et remboursement

En l'absence de transmission des justificatifs d'achèvement des travaux et de la délibération d'arrêt de la procédure de révision ou modification du PLU par la Commune justifiant la mise en compatibilité avec les objectifs du PLH n° 3, dans les délais précédemment cités, la Communauté de Communes notifiera à la Commune la demande de restitution de l'aide. La Commune disposera alors d'un délai de 2 mois pour effectuer le remboursement de celle-ci. »

Il est donc proposé au Conseil communautaire d'abroger la délibération n° c_20250317_hab_023 du Conseil communautaire du 17 mars 2025, puis d'adopter ledit règlement corrigé.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu les statuts de la Collectivité, et notamment le Programme Local de l'Habitat ;

Vu le projet de territoire 2020-2026 approuvé par délibération n° 20211213_cc_adm114 du Conseil communautaire du 13 décembre 2021, et notamment sa fiche n° 3 développement d'une nouvelle politique de logement ;

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

Vu la délibération n° c_20250317_hab_023 du Conseil communautaire du 17 mars 2025 portant adoption du règlement relatif à la définition et la mise en œuvre de la politique d'intervention foncière de la Communauté de Communes du Genevois ;

Vu le règlement annexé à la présente délibération ;

DELIBERE

Article 1 : abroge la délibération n° c_20250317_hab_023 du Conseil communautaire du 17 mars 2025 susvisée.

Article 2 : adopte le règlement relatif à la définition et la mise en œuvre de la politique d'intervention foncière de la Communauté de Communes du Genevois, annexé à la présente délibération.

Article 3 : rappelle que les crédits sont inscrits au budget principal – exercice 2025 – chapitre 011 - charges à caractère général.

Article 4 : autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer ledit règlement et toutes pièces annexes.

Article 5 : autorise Monsieur le Président ou son représentant à accomplir toutes les démarches et à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

- ADOpte A L'UNANIMITE -

VOTE : POUR : 41
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0

La secrétaire de séance,
Carole VINCENT

Le Président,
Florent BENOIT



Le Président certifie le caractère exécutoire de cette délibération :
Télétransmise en Préfecture le 07/07/2025
Publiée électroniquement le 07/07/2025

La présente délibération 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.



Règlement relatif à la définition et la mise en œuvre de la politique d'intervention foncière de la Communauté de Communes du Genevois

L'utilisation des documents de planification et la mise en œuvre d'une stratégie foncière est indispensable pour éviter l'écueil d'une charge foncière toujours plus importante dans le budget des collectivités. Toutefois, leur utilisation se révèle parfois insuffisante sur un marché de l'immobilier tendu par un contexte transfrontalier.

Afin d'atténuer les effets d'une tension foncière entravant le développement de logements adaptés, la Communauté de Communes du Genevois prévoit dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat (PLH n° 3), la définition et la mise en œuvre d'une politique d'intervention foncière (action n° 3).

Cette politique d'intervention foncière permettra d'apporter un soutien financier aux Communes respectant certaines conditions d'éligibilités

L'action n° 3 correspond à une enveloppe de 5 400 000 € sur les 6 ans du PLH n° 3. Le règlement détaille les modalités d'attribution des subventions réparties de la façon suivante :

I] La mise en œuvre de la politique d'intervention foncière pour la réalisation d'une résidence mobilité (enveloppe de 1 800 000 €)

II] La mise en œuvre de la politique d'intervention foncière pour la production de logements sociaux (enveloppe de 3 000 000 €)

III] La mise en œuvre du développement de la sédentarisation des gens du voyage (enveloppe de 600 000 €)



I] Mise en œuvre de la politique d'intervention foncière pour la réalisation d'une résidence sociale et / ou mobilité

Opérations éligibles	Répartition de l'enveloppe budgétaire sur 6 ans
Une résidence sociale / mobilité	1 800 000 €

Chaque dossier sera présenté par la Commune à la commission aménagement du territoire et de l'habitat de la Communauté de Communes du Genevois.

II] Mise en œuvre de la politique d'intervention foncière pour la production de logements sociaux



Annexe 1 :

Tableau de répartition

Conditions concernant les opérations éligibles (en projet ou en cours)

- La mise en compatibilité du PLU de la Commune concernée par rapport aux objectifs PLH (arrêté de prescription pour la révision ou la modification mentionnant la mise en compatibilité du PLU avec le PLH n° 3 ou la délibération mentionnant son intention de mettre en compatibilité le PLU avec le PLH n° 3).
- La Commune devra participer financièrement pour la réalisation de l'opération (subventions de la Communauté de Communes du Genevois égales à 100 % du montant de la participation de la Commune et dans la limite du montant des enveloppes mentionnées dans le tableau ci-dessus).
- La production en maîtrise d'ouvrage directe sera privilégiée.
- Toutes opérations comprenant des BRS devront associer la foncière⁷⁴ ou un bailleur social.
- Les subventions mentionnées ci-dessus pourront concerner les biens non-bâties et bâties.

Des critères d'appréciations seront pris en compte pour l'attribution de la subvention

- Les efforts supplémentaires par rapport aux objectifs du PLH, via l'utilisation de la planification foncière (outils pour la production de logements sociaux : servitudes de mixité sociale, OAP sectorielle habitat et emplacements réservés).
- La date projetée de la maîtrise foncière de l'opération.
- Le nombre, la part de logements sociaux et leurs typologies.
- Le montage juridique (bail à construction, maîtrise d'ouvrage directe, VEFA si majoration des objectifs sur zone).
- La qualité de l'habitat (norme NF habitat / NF habitat HQE ...).
- L'artificialisation des sols.



Ces critères supplémentaires seront étudiés dans le cadre de la commission aménagement du territoire et habitat.

Instruction de la demande

Chaque dossier sera présenté et instruit par la commission aménagement du territoire et de l'habitat de la Communauté de communes du Genevois.

L'identification des opérations concernées se fera prioritairement dans le cadre de l'élaboration du Plan d'action foncier (PAF) et entérinée après validation de celui-ci.

Cela n'exclut pas la possibilité de faire une demande hors cadre PAF.

Dans ce cas, l'instruction se fera sur présentation de la délibération du conseil municipal approuvée (cf modèle de délibération en annexe 2).

Les dossiers acceptés feront l'objet d'une décision entérinée par délibération.

Une convention devra être signée entre la Communauté de communes du Genevois et la commune définissant les conditions de versement de l'aide ainsi que les modalités de restitution de la subvention en cas de non-réalisation des logements sociaux prévus et de non mise en compatibilité du PLU avec le PLH n° 3.

Réallocation des enveloppes non utilisées

La commission Aménagement du territoire et de l'Habitat pourra proposer de réallouer les enveloppes non utilisées à l'occasion du bilan mi-parcours du PLH n° 3. Cela fera l'objet d'un avenant au présent règlement.



Dans la limite du montant des enveloppes mentionnées dans le tableau de répartition ci-dessous :				
La Commune devra participer financièrement à la réalisation de l'opération (subventions de la CCG égales à 100 % du montant de la participation de la Commune et dans la limite du montant des enveloppes mentionnées dans le présent tableau de répartition)				
Répartition de l'enveloppe budgétaire sur 6 ans				
	Commune	Population INSEE (2020)	Nombre de logements subventionnables	Montants
Communes SRU, Communes prochainement SRU et Communes à besoins plus élevés 12500 € par LLS et BRS (dans le respect des objectifs qualitatifs du SRU et/ou du PLH) 184 logements sur les 6 années du PLH3 (enveloppe 2 300 000 €)	Saint-Julien-en-Genevois	15739	70	870 562 €
	Viry	5590	25	309 196 €
	Valleiry	4907	22	271 418 €
	Collonges-sous-Salève	3973	18	219 756 €
	Beaumont	3045	13	168 426 €
	Archamps	2621	12	144 974 €
	Neydens	2271	10	125 614 €
	Feigères	1791	8	99 064 €
	Vulbens	1645	7	90 989 €
	Présilly	1053	7	87 500 €
	Bossey	1010	7	87 500 €
	Savigny	985	7	87 500 €
	Vers	933	7	87 500 €
	Jonzier-Epagny	833	7	87 500 €
Villages : 12500 € par LLS et BRS (limités par les objectifs du PLH) 56 logements sur les 6 années du PLH3 (enveloppe de 700 000 €)	Chênex	807	7	87 500 €
	Dingy-en-Vuache	737	7	87 500 €
	Chevrier	638	7	87 500 €
	TOTAL	48578	240	3 000 000 €



Annexe 2 :

Délibération-type du Conseil municipal

Création de logements sociaux et sollicitation d'une subvention pour la mise en œuvre d'une politique d'intervention foncière de la Communauté de Communes du Genevois

La mobilisation des documents de planification et la mise en œuvre d'une stratégie foncière sont essentielles pour prévenir une augmentation continue de la charge foncière dans le budget des collectivités. Cependant, face à un marché immobilier sous tension en raison d'un contexte transfrontalier, ces outils montrent parfois leurs limites.

Afin d'atténuer les effets d'une tension foncière entravant le développement de logements adaptés, la Communauté de Communes du Genevois a approuvé le 19 janvier 2024 en Conseil communautaire un règlement d'intervention foncier (action n° 3 du PLH n° 3 : définition et la mise en œuvre d'une politique d'intervention foncière).

Une enveloppe de 3 000 000 € sur les 6 ans du PLH n° 3 a été dédiée à « la mise en œuvre de la politique d'intervention foncière pour la production de logements sociaux ».

Cette politique d'intervention foncière permet d'apporter un soutien financier aux Communes respectant notamment les conditions d'éligibilités suivantes :

- La mise en compatibilité de leur plan local d'urbanisme (PLU) avec le PLH n° 3 (arrêté de prescription pour la révision ou la modification mentionnant la mise en compatibilité du PLU avec le PLH n° 3 ou la délibération mentionnant son intention de mettre en compatibilité le PLU avec le PLH n° 3).
- La Commune devra participer financièrement à la réalisation de l'opération (subventions de la Communauté de Communes égales à 100 % du montant de la participation de la Commune et dans la limite du montant des enveloppes mentionnées dans le tableau de répartition présenté dans le règlement).
- L'aide à l'intervention foncière prévoit une subvention de 12 500 € par logement social.
- L'enveloppe maximale prévue au règlement est de X €.
- Toutes les opérations comprenant des Baux Réels Solidaires (BRS) devront associer La Foncière74 ou l'organisme de foncier solidaire d'un bailleur social.
- L'aide pourra concerner les biens non-bâties et bâties.

Ainsi, la Commune de **Choisissez un élément.** a sollicité l'aide à l'intervention foncière par courrier en date du XXXX dans le cadre de l'opération « XXX » située rue du XXX, cadastrée sur les parcelles section X et numéro X.



En date du X, la Commission Aménagement, Habitat de la Communauté de Communes a prononcé un avis favorable pour l'attribution d'une subvention à la Commune de **Choisissez un élément**. d'un montant de X € concernant le projet « X » *(si la subvention est validée sous réserve de remplir certaines conditions, il est nécessaire de préciser la / les réserves concernées).*

La Commune de **Choisissez un élément**. répond aux conditions d'éligibilités du règlement relatif à la définition et la mise en œuvre d'une politique d'intervention foncière :

- Le PLU de la Commune est compatible avec le PLH n° 3.
- (a minima l'arrêté prescrivant la modification ou la révision avec les objectifs du PLH n° 3 ou la délibération mentionnant l'intention de la commune de mettre en compatibilité le PLU avec le PLH n° 3. Il s'agit d'un projet de X logements sociaux comprenant X logements locatifs sociaux et X logements en accession sociale de type bail réel solidaire.
- Synthèse du projet (les phrases sont des exemples à adapter).
- Le tènement a été acheté par la Commune à X au prix de X € et sera vendu/cédé à X au prix de X € *(si besoin, phrase à adapter en se basant sur la rédaction du PowerPoint de la commission aménagement et habitat de la Communauté de Communes).*
Le tènement XX est propriété de la Commune et est évalué à XXX par le Service des Domaines ou autre méthode convenue de gré à gré avec la Communauté de Communes du Genevois et sera vendu/cédé à XX au prix de XX.
Le logement XXX est propriété de la Commune, qui réalise des travaux d'un montant de XXXX.
L'effort financier de la Commune de **Choisissez un élément**. est estimé d'un montant de X €.
L'aide de la Communauté de Communes est égale à maximum 100 % de l'effort financier de la Commune, dans la limite de l'enveloppe dédiée à la Commune.
- Par conséquent, le montant subventionnable de la Communauté de Communes est de X €.

Afin de bénéficier de l'aide, un conventionnement entre la Communauté de Communes et la Commune de **Choisissez un élément**. est nécessaire. La convention est fournie par la Communauté de Communes.

Cette convention a pour objectif de formaliser les conditions de versement de l'aide attribuée par la Communauté de communes pour l'opération X et de prévoir les modalités de restitution de la subvention en cas de :

- Non-réalisation des logements sociaux prévus
et
- Non mise en compatibilité du PLU avec les objectifs du PLH n° 3.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération n° du Conseil communautaire du 30 juin 2025 portant adoption du règlement relatif à la définition et la mise en œuvre de la politique d'intervention foncière de la Communauté de Communes du Genevois ;

*Vu le Plan local d'urbanisme de la Commune de **Choisissez un élément**. ;*

*Vu l'arrêté n° XXXX du Maire prescrivant la modification ou la révision avec les objectifs du PLH n° 3 ;
ou Vu la délibération du XXXX du Conseil municipal mentionnant l'intention de la commune de mettre en compatibilité le PLU avec le PLH n° 3 ;*

Vu la délibération du conseil municipal sur la cession de X pour un montant de X ;

Vu l'avis des Domaines rendu le X estimant le X pour un montant de X ;

Vu la convention annexée à la présente délibération ;



Le Conseil municipal décide :

Article 1 : de solliciter une subvention d'un montant de X à la Communauté de Communes du Genevois, au titre du règlement relatif à la définition et la mise en œuvre d'une politique d'intervention foncière et conformément à l'avis favorable de la commission aménagement et habitat en date du X, pour la création de X logements sociaux comprenant X logements locatifs sociaux et X logements en accession sociale de type bail réel solidaire.

Article 2 : d'autoriser Monsieur/Madame le Maire à accomplir toutes les démarches et à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération, et notamment la convention relative à l'intervention foncière avec la Communauté de Communes du Genevois.



Annexe 3 :

Convention-type relative à l'intervention foncière – Action n° 3 – PLH n° 3 entre la Commune de X et la Communauté de Communes du Genevois

Entre

La Communauté de Communes du Genevois, représentée par son Président, Monsieur Florent BENOIT, dûment habilité à signer la présente convention par délibération n° c_20250630_hab_093 du Conseil communautaire du 30 juin 2025.

D'une part,

Et

La Commune X, représentée par son Maire, Monsieur/Madame X, dûment habilité à signer la présente convention par délibération n° du Conseil municipal du

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° 3 du PLH n° 3 consiste à définir et mettre en œuvre politique d'intervention foncière. Ainsi une enveloppe de 3 000 000 € a été dédiée à « la mise en œuvre de la politique d'intervention foncière pour la production de logements sociaux ».

Afin d'encadrer cette action et l'allocation de cette enveloppe, le Conseil communautaire du 30 juin 2025 a approuvé le règlement d'intervention foncière.

Celui-ci prévoit d'apporter un soutien financier aux Communes, sur leurs projets de développement du logement social, respectant notamment les conditions d'éligibilités suivantes :



- La mise en compatibilité de leur plan local d'urbanisme (PLU) par rapport aux objectifs du PLH doit être initiée (au mieux soit par un arrêté prescrivant la révision ou la modification mentionnant la mise en compatibilité avec le PLH n° 3 soit par une délibération mentionnant la volonté de la commune de se mettre en compatibilité) ;
- La Commune doit participer financièrement à la réalisation de l'opération (subventions de la Communauté de Communes égales à maximum 100 % du montant de la participation de la Commune et dans la limite du montant des enveloppes mentionnées dans le tableau de répartition présenté dans le règlement) ;
- Toutes les opérations comprenant des baux réels solidaires (BRS) devront associer La Foncière74 ou l'organisme de foncier solidaire d'un bailleur social ;
- L'aide pourra concerner les biens non-bâties et bâties.

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- Formaliser les conditions de versement de l'aide attribuée à la Commune par la Communauté de Communes pour l'opération X.
- Les modalités de restitution de la subvention en cas de non-réalisation des logements sociaux prévus et de non mise en compatibilité du PLU avec le PLH n° 3.

Description synthétique du projet éligible :

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'opération X, visant à réaliser des logements sociaux, la présente convention définit les modalités de versement, d'utilisation, et, le cas échéant, de restitution de la subvention attribuée par la Communauté de Communes à la Commune de X.

La Commune X a sollicité l'aide à l'intervention foncière dans le cadre de X qui prévoit la construction de X logements comprenant X logements en baux réels solidaires et X logements locatifs sociaux.



ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

Conformément au règlement d'intervention foncière, la Commune doit attester des éléments suivants pour permettre le versement de l'aide

2.1. Modification ou révision du PLU

Le PLU de la Commune étant compatible avec les objectifs du PLH n° 3, aucune révision ou modification du PLU est nécessaire.

Ou

La Commune a pris un arrêté prescrivant la révision ou la modification mentionnant la mise en compatibilité avec le PLH n° 3.

Ou

La Commune a pris une délibération mentionnant son intention de mettre en compatibilité le PLU avec le PLH n° 3.

2.2. Délibération communale précisant le montant de l'effort financier de la Commune

La Commune de ☒ a adopté une délibération attestant du montant de l'effort financier consenti d'un montant de ☒ € pour la réalisation des logements sociaux et confirmant son accord pour signer la présente convention.

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE VERSEMENT DE L'AIDE

Le versement de la subvention sera possible une fois que la Commune aura transmis au service Habitat de la Communauté de communes :

- L'arrêté prescrivant la mise en compatibilité de son PLU avec le PLH n° 3 (modification ou révision) ou son engagement à la mise en compatibilité de son PLU avec les objectifs du PLH n° 3.
- La délibération relative au plan de financement de l'opération et précisant explicitement le montant de l'effort financier de la Commune.
- L'ordre de service marquant l'ouverture du chantier.



ARTICLE 4 : MONTANT DE L'AIDE VERSE

Conformément au règlement d'intervention foncière, la Communauté de Communes versera une aide correspondant à maximum 100 % du montant de la participation de la Commune dûment justifiée et dans la limite du montant des enveloppes mentionnées dans le tableau de répartition présenté dans le règlement).

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

- Montant global de l'opération : X €
- Montant de l'effort financier de la Commune : X €
- Montant de l'aide allouée par la CCG : X €

ARTICLE 5 : RESTITUTION DE LA SUBVENTION

5.1. Cas de non-réalisation des logements sociaux

En cas de non-réalisation des logements sociaux prévus dans l'opération X, la Commune s'engage à restituer la totalité de l'aide perçue.

Ainsi, la Commune s'engage à fournir à la Communauté de Communes la déclaration d'achèvement des travaux pour chacune des opérations visées dans un délai de 4 ans à compter de la date de signature de l'ordre de service d'ouverture du chantier.

5.2. En cas de non-réalisation de mise en compatibilité du PLU avec le PLH n° 3

La Commune doit fournir à la Communauté de Communes dans un délai de 4 ans à compter de la date de signature de la convention la délibération d'arrêt de la procédure de modification ou de révision du PLU justifiant de la mise en compatibilité avec les objectifs du PLH n° 3.

5.3. Notification et remboursement

En l'absence de transmission des justificatifs d'achèvement des travaux et de la délibération d'arrêt de la procédure de révision ou modification du PLU par la Commune justifiant la mise en compatibilité avec les objectifs du PLH n° 3, dans les délais précédemment cités, la Communauté de communes notifiera à la Commune la demande de restitution de l'aide. La Commune disposera alors d'un délai de 2 mois pour effectuer le remboursement de celle-ci.



ARTICLE 6 : DISPOSITIONS FINALES

6.1. Durée de la convention

La présente convention prend effet à compter de sa date de signature et restera en vigueur jusqu'à la réalisation complète de l'opération X et de la mise œuvre effective du PLU avec les objectifs du PLH n° 3.

6.2. 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 deux exemplaires originaux,

Pour la Commune de X, Le Maire, A Le	Pour la Communauté de Communes du Genevois, Le Président, Florent BENOIT A Le