

Nombre de  
membres en  
exercice

**93**

Présents et  
représentés

**77**

## **EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ DU GRAND ANECY**

### **SEANCE du 19 DÉCEMBRE 2019**

L'an deux mil dix neuf  
Le dix neuf du mois de décembre à dix-huit heures

Le CONSEIL de COMMUNAUTÉ du Grand Anecy, dûment convoqué en séance officielle le treize décembre deux mil dix neuf, s'est réuni à l'espace Périaz en séance Ordinaire sous la présidence de Jean-Luc RIGAUT, Président.

#### Délibération

Date  
d'affichage

30 DÉC. 2019

Déposée en  
Préfecture le

24 DÉC. 2019

#### Etaient présents

Bernard ACCOYER, Guylaine ALLANTAZ, Christian ANSELME, Gilles ARDIN, François ASTORG, Olivier BARRY, Michel BEAL, Gilles BERNARD, Catherine BERTHOLIO, Alain BEXON, Thierry BILLET, Catherine BORNENS, Yvon BOSSON, Marie-Agnès BOURMAULT, Michèle BRET, Marc CATON, Michel CHAPPET, Henri CHAUMONTET, Line DANJOU DARSY, Noëlle DELORME, René DESILLE, Roselyne DRUZ-AMOUDRY, Denis DUPERTHUY, Joël DUPERTHUY, Jacky DURSENT, Christiane ELIE, Aline FABRESSE, Marylène FIARD, Fabien GERY, Christiane GRUFFAZ, Ségolène GUICHARD, Pierre HERISSON, Claude JACOB, Elisabeth LASSALLE, Christiane LAYDEVANT, Patrick LECONTE, Nicole LOICHON, Sylvie MANIGLIER, Jean-Claude MARTIN, Christian MARTINOD, Antoine de MENTHON, Thomas MESZAROS, Michel MOREL, Philippe MORIN, Jean-Jacques PASQUIER, Marie-Luce PERDRIX, Serge PETIT, Jean-François PICCONE, Monique PIMONOW, Pierre POLES, Dominique PUTHOD, Jacques REY, Jean-Luc RIGAUT, Marc ROLLIN, Christian ROPHILLE, Martine SCOTTON, Nora SEGAUD-LABIDI, Françoise TARPIN, Jean-Louis TOÉ, Laure TOWNLEY-BAZAILLE, Gérard TUPIN, Isabelle VANDAME, Gilles VIVIAN

#### Avaient donné procuration

Isabelle ASTRUZ à Marc CATON, Patrick BOSSON à Monique PIMONOW, Jean BOUTRY à Fabien GERY, Pierre BRUYERE à Catherine BERTHOLIO, Roland DAVIET à Christiane ELIE, Fabienne DULIEGE à Jean-Luc RIGAUT, Gilles FRANÇOIS à Serge PETIT, Claire LEPAN à Denis DUPERTHUY, André MUGNIER à Nicole LOICHON, Vincent PACORET à Laure TOWNLEY-BAZAILLE, Raymond PELLICIER à Elisabeth LASSALLE, Xavier PIQUOT à Claude JACOB, Agnès PRIEUR-DREVON à Jacques REY, Daniel VIRET à Yvon BOSSON

#### Etaient excusés

Bernard ALLIGIER, Jacques ARCHINARD, Daniel BOA, Catherine BOUVIER, Françoise CAMUSSO, Philippe CHAMOSSET, David DUBOSSON, Jean FAVROT, Pierre FROELIG, Jean-François GIMBERT, Kamel LAGGOUNE, Marc LE ROUX, Philippe MONMONT, Michel MUGNIER-POLLET, Thomas NOËL, Christophe PONCET

Thomas MESZAROS est désigné(e) en qualité de Secrétaire de séance

## OBJET

### PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DU GRAND ANNECY

*Ségoène GUICHARD, rapporteur*

Compétent en matière d'équilibre social de l'Habitat, le Grand Annecy a élaboré sa nouvelle politique locale de l'Habitat, transcrite dans le programme ci-joint, en cohérence avec le projet de territoire « *Imagine le Grand Annecy* ». Cette politique ambitieuse répond aux besoins en logement de tous les habitants, tant par le développement maîtrisé de l'offre que par le déploiement d'outils pour améliorer le parc de logements existants.

Compte tenu de la cherté du marché immobilier local, le PLH vise à produire un logement sur deux à des prix inférieurs à ceux du marché, en location comme en accession. A ce titre, il renouvelle son dispositif de financement du logement social (cf. titre 2). En outre, pour garantir une production équilibrée au regard de l'armature urbaine du territoire et des enjeux de préservation du lac d'Annecy, le PLH propose de privilégier la production de logements neufs en cœur d'agglomération, près des emplois, transports collectifs, services, commerces et équipements.

Le processus d'élaboration étant arrivé à son terme, il est proposé d'approuver :

- Le PLH 2020-2025 du Grand Annecy (titre 1).
- Le nouveau dispositif de financement du logement aidé (titre 2).

### TITRE 1 - PLH DU GRAND ANNECY – ADOPTION DÉFINITIVE APRÈS PRISE EN COMPTE DES MODIFICATIONS DEMANDÉES PAR L'ÉTAT

#### Processus d'élaboration

Par délibération n° D-2019-122 du 28 mars 2019, le Conseil communautaire du Grand Annecy a arrêté le projet de PLH pour la période 2020-2025. Conformément à la procédure définie à l'article L.302-2 du code de la construction et de l'habitation, ce projet a été transmis aux 34 communes du Grand Annecy et au Syndicat mixte du SCoT du bassin annécien, qui ont disposé d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis.

Le Conseil communautaire du 27 juin 2019 a arrêté le projet de PLH après prise en compte des avis des communes et du Syndicat mixte du SCoT. Ce projet a été adressé au Préfet et présenté au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) le 10 septembre 2019. Le bureau du CRHH a souligné les points forts du document, notamment les ambitions fortes en rapport avec les enjeux du territoire. Il a émis un avis favorable avec réserves (cf. annexes au présent rapport).

Par courrier du 18 octobre, le Préfet de la Haute-Savoie a notifié 4 demandes de modification au projet de PLH et 5 recommandations.

Pour adopter le PLH et le rendre exécutoire, le Grand Annecy doit modifier le projet et répondre aux recommandations formulées par le Préfet.

#### Demandes de modification exprimées par le Préfet

***Demande n°1*** : « Préciser que la production annuelle de 606 logements locatifs sociaux (LLS) et logements créés en bail réel solidaire (BRS) constitue un minimum et, si la production globale s'avère supérieure à 1 600 logements par an, que l'objectif de logements sociaux sera au minimum de 37% de la production nouvelle »

**Réponse** : il est proposé de modifier le dernier paragraphe de la page 24 du document d'orientation arrêté par délibération n° D-2019-303 du 27 juin 2019, en apportant les précisions indiquées en italiques comme suit :

« L'objectif de ce premier PLH est de renforcer l'effort engagé sur le territoire en produisant 1.600 logements par an dont 37% de logements sociaux, soit environ 600 logements par an. Ce flux de production moyen devra être atteint globalement à l'échelle de l'EPCI, quel que soit le volume de logements produits ».

**Demande n°2** : « Porter pour toutes les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU l'objectif de production de logements sociaux à 40% de la production nouvelle »

**Réponse** : il est proposé de modifier le tableau des objectifs figurant en page 27 du document d'orientation arrêté par délibération n° D-2019-303 du 27 juin 2019 comme suit :

Communes (SRU)	Objectifs annuels de production de logements 2020-2025			Pour mémoire  Objectifs de rattrapage réglementaires 2017-2019 en logements locatifs sociaux  Annualisés
	Nb lgt / an	Dont Nb lgts sociaux / an (PLAI, PLUS, PLS, BRS)	dont Nb lgt abordable / an (BRS ou PSLA ou prix < 20% marché)	
Epagny-Metz-Tessy	108	<del>(42)</del> → 43	22	46
Groisy	47	<del>(15)</del> → 19	10	
St-Jorioz	11	<del>(4)</del> → 5	2	50
... Autres lignes inchangées ...				
<b>TOTAL GRAND ANNECY</b>	<b>155</b>	<b><del>(606)</del> → 612</b>	<b>330</b>	

**Demande n°3** : « Indiquer à l'échelle du Grand Annecy le nombre minimal de logements locatifs sociaux à produire parmi les 606 logements sociaux prévus par an et préciser, dans chaque commune SRU, l'objectif minimal de production de logements locatifs sociaux »

**Réponse** : il est proposé d'ajouter un astérisque à l'intitulé de la 3<sup>ème</sup> colonne du tableau des objectifs figurant en page 27 du document d'orientation, arrêté par délibération n° D-2019-303 du 27 juin 2019, et de préciser par renvoi en note de bas de tableau :

« A l'échelle de l'EPCI et de chacune des 7 communes SRU, la part de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) dans la production globale sera d'au moins 30% ».

**Demande n°4** : « Préciser les objectifs en matière de typologie de financement des LLS (PLAI, PLUS, PLS de manière plus fine »

**Réponse** : il est proposé d'ajouter les éléments suivants, entre les deux derniers paragraphes de la page 26 du document d'orientation arrêté par délibération n° D-2019-303 du 27 juin 2019 :

Le PLH préconise les clés de répartition suivantes (par commune et sur la durée du PLH), qui peuvent être ajustées par opération, en fonction de la localisation (proximité des services et transports collectifs) et du marché local :

<i>Communes</i>	<i>PLAI</i>	<i>PLUS</i>	<i>PLS</i>
<i>plus de 3 500 habitants ou situées en cœur d'agglomération *</i>	<i>30%</i>	<i>50%</i>	<i>20%</i>
<i>entre 1 000 et 3 500 habitants</i>	<i>20%</i>	<i>70%</i>	<i>10%</i>
<i>de moins de 1 000 habitants</i>	<i>essentiellement PLUS</i>		

*\* Annecy, Argonay, Chavanod, Epagny-Metz-Tessy, Poisy*

### **Recommandations du Préfet**

Il est proposé de répondre favorablement aux trois premières recommandations, conformément aux engagements du PLH arrêté par délibération n° D-2019-303 du 27 juin 2019.

Ces réponses seront formulées par courrier à l'attention du Préfet.

### **TITRE 2 - DISPOSITIF DE FINANCEMENT DU LOGEMENT AIDÉ**

Les participations actuelles de l'agglomération au financement des logements sociaux reposent sur les délibérations des cinq EPCI qui ont fusionné le 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour former le Grand Annecy. Il est nécessaire d'adopter un nouveau dispositif d'aides financières homogène pour l'ensemble du territoire et correspondant aux objectifs du nouveau PLH.

Dans ce contexte, le nouveau dispositif des aides communautaires aux logements locatifs aidés poursuit cinq objectifs :

- maintenir le niveau des financements dans une moyenne de 10.000 € par logement, en cohérence avec la politique locale de l'Habitat et les besoins,
- financer le logement social à parité entre le Grand Annecy et les Communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU
- simplifier le mode de calcul avec un forfait par mètre carré de surface utile, tout en préservant une gradation des aides en fonction du caractère social des logements,
- soutenir l'offre locative intermédiaire en complément des logements locatifs sociaux et très sociaux qui restent prioritaires,
- afficher la solidarité intercommunale en modulant les montants de participation de l'agglomération selon la taille des communes.

Dans cette perspective, il est proposé d'approuver les modalités suivantes :

#### **Principes généraux**

Le financement communautaire du logement locatif aidé est un dispositif commun entre l'agglomération et les communes. Le Grand Annecy préconise la participation financière des communes pour toutes les opérations de production des logements sociaux.

Dans un souci de solidarité intercommunale et de reconnaissance des efforts de production réalisés par les communes non soumises à l'obligation de production de logements aidés, la participation financière du Grand Annecy sera plus élevée pour les opérations réalisées dans ces communes, par rapport à celles produites dans les communes SRU.

Pour les communes ayant atteint leur objectif total de production SRU sur la période 2020 - 2025, le Grand Annecy financera les logements supplémentaires à hauteur des parts intercommunale et communale.

Une convention cadre signée par l'agglomération, les 34 communes, membres, et les bailleurs fixera le cadre général du financement, le volume de réservations de logements et les contreparties attendues par les collectivités.

### Principes particuliers

L'aide communautaire aux logements familiaux financés en PLS est conditionnée par la signature d'une convention APL entre le propriétaire et l'Etat, d'une durée supérieure à 20 ans.

Les logements conventionnés réalisés en démembrement de propriété (usufruit locatif social) et les résidences financées en PLS ne sont pas éligibles au financement communautaire.

La diminution de charge foncière par la commune ou l'EPCI (vente ou bail emphytéotique à prix minoré), évaluée en fonction de l'estimation du prix de France Domaines, vaudra aide financière de la collectivité.

Les logements réalisés en « vente en état futur d'achèvement » (VEFA) devront respecter un prix plafond (l'acte notarié faisant foi) de 2.180 € HT / m<sup>2</sup> de surface utile, stationnement inclus. Ce prix de vente s'applique à un bien totalement achevé, sans travaux supplémentaires à la charge de l'acquéreur (une attestation sur l'honneur de l'acquéreur faisant foi).

L'objectif du prix de vente plafonné est de limiter une inflation des prix défavorable aux équilibres du marché local. Il satisfait les opérateurs et contribue effectivement à limiter les effets d'une concurrence excessive des organismes HLM avec la promotion immobilière privée.

Les nouveaux produits d'accès sociale à la propriété en bail réel solidaire (BRS) constituent des logements locatifs aidés. Ils seront soutenus dans les mêmes conditions financières, prévues par la présente délibération.

### Montant des aides à la production des logements locatifs aidés

En € / m<sup>2</sup> de surface utile

Logements	Communes SRU		Communes non SRU	
	Aide Grand Annecy	Aide communale préconisée	Aide Grand Annecy	Aide communale préconisée
PLAI	120	120	170	70
PLUS / BRS	70	70	100	40
PLS	30	30	40	20

Quel que soit le montage opérationnel (construction, acquisition-amélioration ou vente en état futur d'achèvement), le financement est identique.

#### Logements financés en PLAI adaptés et résidences financées en PLAI

Les logements PLAI adaptés et les résidences financées en PLAI pour des publics spécifiques, adossés à un projet social et mettant des services à disposition des occupants, sont financés comme suit par le Grand Annecy :

- 230 € / m<sup>2</sup> de surface utile
- ou 4.000 € par unité (place, lit, logement, chambre)

suivant le calcul le plus favorable.

L'aide est plafonnée à 150.000 € par opération.

Le Grand Annecy préconise une aide communale égale à l'aide communautaire.

### Bénéficiaires des aides communautaires

Conformément aux principes généraux énoncés ci-dessus, les bénéficiaires directs des aides communautaires au logement locatif aidé sont les bailleurs sociaux.

### **Modalités d'attribution des aides communautaires et contreparties**

Un opérateur qui sollicite l'aide communautaire s'adresse à la commune d'accueil du projet et au Grand Annecy. Il doit obtenir de la commune la signature de la fiche de validation de l'opération (voir modèle en pièce jointe) qui précise sa décision de financer ou pas l'opération et, le cas échéant, pour quel montant.

Les opérateurs s'engagent à respecter les contreparties fixées dans la convention-cadre (cf. § « principes généraux »)

En déclinaison de cette convention cadre, chaque opération fera l'objet d'une convention particulière entre la commune et le bailleur, précisant notamment le nombre de logements réservés au bénéfice de la commune, les conditions de la gestion locative, la qualité énergétique de l'opération etc. Cette convention donnera lieu à l'établissement d'une fiche de validation qui sera transmise au Grand Annecy (cf. § suivant).

### **Demande de subvention**

L'opérateur qui sollicite le financement communautaire doit remettre à la commune et au Grand Annecy :

- la fiche de validation signée par le Maire ou son représentant (cf. modèle en annexe),
- la décision d'agrément préfectoral de l'opération,
- le bilan prévisionnel en dépenses (charge foncière, construction, honoraires) et en recettes (subventions, prêts, fonds propres),
- une note de présentation de l'opération d'ensemble (1 page maxi) : localisation, montage opérationnel, maîtrise foncière, caractéristiques bâti, typologie de logements...,
- le plan masse,
- les plans des niveaux des logements aidés,
- le calendrier prévisionnel : démarrage et livraison,
- pour les logements produits en VEFA, l'acte notarié d'acquisition ou le contrat de réservation ainsi qu'une attestation sur l'honneur de l'acquéreur indiquant que le prix d'acquisition inclut le stationnement et pour un bien totalement achevé, sans travaux supplémentaires à la charge de l'acquéreur.

Tout dossier incomplet ne pourra pas donner lieu à une décision de financement.

### **Modalités de versement des aides communautaires**

Pour un meilleur suivi budgétaire, la délibération de subvention du Grand Annecy est valide pendant 4 ans, à condition que, à compter de la date de notification de la délibération :

- le gros œuvre ait démarré dans un délai de 2 ans,
- le chantier soit achevé dans un délai de 4 ans.

La délibération de subvention communautaire peut être prorogée d'un an sur demande motivée de l'opérateur.

Pour assurer la lisibilité de l'action communautaire et permettre le versement de la subvention, l'opérateur doit faire figurer le logo du Grand Annecy et le montant du financement communautaire sur son panneau de chantier.

Les aides communautaires sont versées à l'opérateur sur demande écrite :

- 50 % sur présentation de l'ordre de service attestant du démarrage des travaux (gros œuvre),
- 50 % sur présentation de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

### **Calendrier d'application des aides communautaires**

Ces nouvelles règles de financement sont applicables à toutes les opérations faisant l'objet d'une décision d'agrément préfectoral délivrée à compter du 1er mai 2020.

#### **LE CONSEIL DECIDE :**

- de prendre acte de l'avis favorable avec réserves du CRHH et du Préfet de la Haute-Savoie sur le projet de PLH 2020 - 2025 arrêté le 27 juin 2019 ;
- de modifier le projet de PLH conformément aux dispositions ci-dessus ;
- d'adopter le PLH 2020-2025 annexé à la présente délibération ;
- d'approuver le nouveau dispositif de financement du logement locatif aidé ;
- d'autoriser le Président à signer toutes les pièces nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Conformément à l'article L. 302-2 du code de la construction et de l'Habitation, le PLH deviendra exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat. Le PLH et le nouveau dispositif de financement du logement social seront communiqués à l'ensemble des partenaires concernés.

#### **LA DÉLIBÉRATION A ÉTÉ ADOPTÉE À LA MAJORITÉ**

Voix POUR : 71

Voix CONTRE : 1 (Henri CHAUMONTET)

ABSTENTION(S) : 4 (Alain BEXON, Denis DUPERTHUY, Claire LEPAN, Jean-Claude MARTIN)

NON-VOTANT(S) : 1 (Raymond PELLICIER)

AINSI DELIBERE ont signé au registre le Président et les membres présents à la séance,

Pour extrait conforme  
Pour le Président et par délégation,  
Le Directeur Général,



Sébastien LENOIR.