

Nombre de conseillers L'an deux mille vingt-cinq, le 2 décembre, le conseil municipal, dûment
En exercice : 29 convoqué, s'est réuni à 19h00, dans la salle du conseil, sous la présidence de
Quorum : 15 Lucas PUGIN, Maire.

Présents : 20

Votants : 22

Date de la convocation : 26 novembre 2025

Délibération adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés **Présents :** MM. Lucas PUGIN, S. LE MOAL, É. BOUCHET, B. MARQUET, I. SAGE, André PUGIN, N. SEMLAL, S. JAVOGUES, G. SUATON, P. VIDONNE, J-L. MAULET, P. SAUVAGET, R. DIAKHATÉ, C. MEYNET, F. CONTAT, J-L. LACHENAL, J-P. PETRONIN, G. GAUTHIER, Olivier VENTURINI et Virna VENTURINI

Voix pour : 20

Abstentions : 2

(Olivier VENTURINI et Virna VENTURINI)

Procurations : Mmes. D. GERELLI-FORT à I. SAGE et C. PEGUET à G. SUATON

Excusé : M. D. EISACK

Absents : MM. V. JACQUEMOUD, A. MIZZI, S. MILLOT-FEUGIER, P. BARON et T. GAL

Secrétaire de séance : M. André PUGIN

2025DELIB126 SUBVENTIONS POUR DES OPÉRATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

8.5 Politique de la ville, habitat, logement

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'arrêté n° DDT 2017-2242 du Préfet de la Haute-Savoie en date du 21/12/2017 constatant la carence de la Commune au titre du bilan triennal 2014-2016- article 55 de la loi SRU ;

Vu l'arrêté DDT 2020-2202 du 29/12/2020 prononçant le maintien de la carence pour la période 2017-2019 ;

Vu l'arrêté DDT 2023-1533 du 04/12/2023 prononçant la carence au titre de la période 2020-2022 ;

Vu l'arrêté n° DDT-2018-1294 du 20/07/2018 portant délégation du Préfet à l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie (EPF 74) l'exercice du Droit Préemption défini dans l'article L. 310-1 du code de l'urbanisme, sur les communes ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral prononçant la carence définie dans l'article L. 302.9-1 du code de la construction et de l'habitation, dont la commune de REIGNIER-ÉSERY ;

Vu la convention visant à définir les modalités d'exercice du Droit de Préemption sur les Communes ayant fait l'objet d'un constat de carence défini au L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation a été conclue entre l'EPF 74 et la Préfecture de la Haute-Savoie le 20/02/2018 relatif à la délégation de l'exercice du Droit de Préemption du Préfet sur la Commune et ses modalités de délégation à l'EPF 74 ;

Vu la convention pour portage foncier, volet « **Habitat Social** », en date du 23 juin 2020 entre la Commune et l'EPF 74, fixant les modalités d'intervention, de portage et de restitution des biens ci-après mentionnés :

Situation	Section	N° Cadastral	Surface	Bâti	Non bâti
565 route de l'Éculaz	C	587	19a35ca	X	

Vu la convention pour portage foncier, volet « **Habitat Social** », en date du 3 octobre 2019 entre la Commune et l'EPF 74, fixant les modalités d'intervention, de portage et de restitution des biens ci-après mentionnés :

Situation	Section	N° Cadastral	Surface	Bâti	Non bâti
Sur Combes	F	1130 1135p 1129 1206 1314 1315 896	13a12ca		X

Vu la convention pour portage foncier, volet « **Habitat Social** », en date du 28 janvier 2020 entre la Commune et l'EPF 74, fixant les modalités d'intervention, de portage et de restitution des biens ci-après mentionnés :

Situation	Section	N° Cadastral	Surface	Bâti	Non bâti
374 rue de la gare	F	1316	2 105 m ²	X	

Considérant que l'EPF 74 a exercé son droit de préemption en 2019 et 2020 par délégation préfectorale sur la commune de REIGNIER-ESERY afin d'acquérir les terrains situés au 565 route de l'Éculaz, 374 rue de la gare et au lieu-dit Sur Combes afin de permettre la création de logements sociaux ;

Considérant qu'Immobilière Rhône-Alpes (IRA 3F) a été retenue le 8 juin 2022, dans le cadre de l'appel à projets sur les biens préemptés sus-indiqués, par la Commune et les services de l'Etat en vue de réaliser 3 opérations immobilières ;

Considérant que l'acquisition des terrains de Sur combes jumelée à celle du terrain rue de la gare permettra la réalisation de 55 logements locatifs sociaux (18 PLUS, 17 PLAI dont 2 PLAI adaptés, 20 PLS) ;

Considérant que cette opération Gare-Sur Combes est menacée de ne pas voir le jour à la suite de grandes difficultés techniques et structurelles apparues sur le projet (nature du sol, hausse du coût des matériaux, complexité juridique), qui engendrent un déficit de 680 198 €. Ce niveau de déficit est obtenu même après déduction d'une subvention exceptionnelle de l'Etat de 1 380 000 € versée au titre du FNAP DPU, du Conseil Départemental de 147 890 € et de la Communauté de Communes Arve et Salève de 35 000 € ;

Considérant que dans le cas où l'opération Gare-Sur Combes (portages EPF n°B220AO1-3 et B220AP1) ne pourrait se réaliser, les terrains préemptés et portés par l'EPF 74 doivent faire l'objet d'une vente à terme fin 2027 pour un montant de 2 574 129, 99 € TTC à charge de la commune ;

Considérant que l'acquisition des terrains de route de l'Éculaz permettra la réalisation de 19 logements locatifs sociaux (6 PLUS, 8 PLAI, 5 PLS) ;

Considérant que cette opération route de l'Éculaz est menacée de ne pas voir le jour à la suite de grandes difficultés techniques et économiques apparues sur le projet (hausse du coût des matériaux), qui engendrent un déficit de 224 000 €. Ce niveau de déficit est obtenu même après déduction d'une

subvention de l'Etat de 249 000 €, du Conseil Départemental de 47 878 € et de la Communauté de Communes Arve et Salève de 25 200 € ;

Considérant que dans le cas où l'opération route de l'Éculaz (portage EPF n°B220AQ1) ne pourrait se réaliser, les terrains préemptés et portés par l'EPF 74 doivent faire l'objet d'une vente à terme en juin 2028 pour un montant de 433 961, 38 € TTC à charge de la commune ;

Considérant que par courrier du 30 octobre 2025, Monsieur le Maire a sollicité l'EPF 74 pour l'octroi d'une subvention exceptionnelle afin de minorer le déficit des opérations et permettre la réalisation de ces programmes constitués à 100% de logements locatifs sociaux ;

Considérant la contribution de ces opérations immobilières au rattrapage de la production de logements aidés sur la commune carencée, au renouvellement et à la densification des tissus urbains bâtis ;

Considérant que la subvention de la commune pour la construction de logements locatifs sociaux peut être déduite du prélèvement de l'Etat au titre de la loi SRU en n+2 pendant 3 ans ;

Considérant l'estimation de prélèvement au titre de la loi SRU pour l'année 2026 à hauteur de 195 000 €, compte tenu de la majoration de 175 % appliquée au titre de la carence ;

Considérant qu'en cas de réalisation des opérations précitées, la commune atteindrait 90 % des objectifs de logements locatifs sociaux sur la période 2023-2025 et pourrait attendre une baisse de la majoration, voire une sortie de carence ;

Considérant qu'en cas de non-réalisation des opérations précitées, la commune atteindrait 31 % des objectifs de logements locatifs sociaux sur la période 2023-2025 et verrait la situation de carence maintenue, ainsi qu'une majoration élevée ;

Considérant que le Conseil d'Administration de l'EPF 74 a décidé d'affecter une subvention exceptionnelle aux opérations s'élevant à 2 000 € par logement social, soit 110 000 € à l'opération de Gare-Sur Combes et 38 000 € à l'opération route de l'Éculaz, à condition que la commune finance le reste du déséquilibre, soit 570 198 € pour l'opération de Gare-Sur Combes et 186 000 € pour l'opération route de l'Éculaz ;

Considérant que le Conseil d'Administration de l'EPF 74 conditionne sa subvention à une clause de retour à meilleure fortune dès lors que le déficit de l'opération serait moins important que prévu ;

Considérant l'intérêt de la commune à avoir un parc de logements locatifs sociaux permettant notamment aux jeunes actifs de se loger et à sortir de la carence ;

Considérant l'intérêt de la commune à échelonner le versement des subventions sur plusieurs années et à conditionner le versement à une clause de retour à meilleure fortune et un droit de réservation des logements sociaux à hauteur de 20 % ;

Après avoir entendu Monsieur le Maire,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité des suffrages exprimés,

Article 1 : Accorde une subvention au bailleur social IRA 3F pour la réalisation de 19 logements locatifs sociaux dans le cadre de l'opération route de l'Éculaz (portage EPF n°B220AQ1) d'un montant de 186 000 € ;

Article 2 : Accorde une subvention au bailleur social IRA 3F pour la réalisation de 55 logements locatifs sociaux dans le cadre de l'opération Gare-Sur Combes (portages EPF n°B220AO1-3 et B220AP1) d'un montant de 570 198 € ;

Article 3 : Précise que ces subventions seront assorties d'une clause de retour à meilleure fortune en cas de déficit des opérations moins important que prévu ;

Article 4 : Précise que les versements des subventions de 570 198 € et 186 000 € seront échelonnés sur plusieurs années de manière à pouvoir les déduire du prélèvement SRU à partir de 2027, et que le 1^{er} versement interviendra en 2025 à hauteur de 195 000 € ;

Article 5 : Autorise Monsieur le Maire à signer les conventions à intervenir pour déterminer les modalités de versement des subventions communales ;

Article 6 : Donne tous pouvoirs à Monsieur le Maire, ou son représentant dans l'ordre du tableau en cas d'empêchement, pour l'exécution de la présente délibération.

Le Secrétaire de Séance



André PUGIN

Le Maire



Lucas PUGIN

Monsieur le Maire certifie le caractère exécutoire de la présente

Publiée le

La présente délibération est susceptible de faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de 2 mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat, de son affichage et de sa notification. Les recours gracieux prolongent les délais de recours contentieux.