

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS
Bâtiment Athéna -Technopole d'ARCHAMPS - 74160 ARCHAMPS

L'an deux mil vingt-trois, le vingt-deux mai à vingt heures,
le Conseil Communautaire, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans les locaux de la Communauté de Communes du Genevois -ARCHAMPS-, sous la Présidence de Monsieur Pierre-Jean CRASTES, Président.

Nombre de membres :
en exercice : 49
présents : 35
procurations : 6
votants : 41

PRESENTS : S BEN OTHMANE, M GENOUD, Nathalie LAKS, Nicolas LAKS, PJ CRASTES, A CUZIN, V LECAQUE, C CACOUAULT, P CHASSOT, S KARADEMIR, E ROSAY, M SALLIN, M MERMIN, L VESIN, V LECAUCHOIS, J BOUCHET, M DE SMEDT, I ROSSAT-MIGNOD, D JUTEAU, D CHAPPOT, J CHEVALIER, JC GUILLON, D BESSON, P DURET, B FOL, A MAGNIN, H ANSELME, A AYEB, M-N BOURQUIN, L JACQUET, F DE VIRY, M SECRET, F BENOIT, F GUILLET,

REPRESENTES : A RIESEN par S BEN OTHMANE (procuration), M GRATS par M SALLIN (procuration), C VINCENT par L VESIN (procuration), L DUPAIN par D ROULLET (suppléante), S LOYAU par J CHEVALIER (procuration), G NICOU par D BESSON (procuration), J LAVOREL par F BENOIT (procuration),

Date de convocation :
15 mai 2023

ABSENTS : G ZORITCHAK, J-L PECORINI, S DUBEAU, E BATTISTELLA, C MARX, C DURAND, L CHEVALIER, C MERLOT,

Secrétaire de séance : Madame CUZIN Agnès

Délibération n° 20230522_cc_hab40

8.5 POLITIQUE DE LA VILLE-LOGEMENT-HABITAT

**APPROBATION DE LA CONVENTION-CADRE PLAN FONCIER PERIODE 2023-2029 A
INTERVENIR AVEC L'EPF 74**

Le Conseil,

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

Le projet de territoire a pour ambition de maîtriser la croissance démographique annuelle à 2 %.

Les Plans Locaux d'Urbanisme sont la pierre angulaire de la planification foncière traduisant le projet politique de chaque commune et celui de l'intercommunalité, à travers les projets d'équipements publics, de logements, des transports, du renforcement de l'attractivité des centres villes et des polarités économiques, agricoles et naturelles.

Afin de satisfaire à ces objectifs, un travail approfondi est essentiel et peut se traduire par la mise en place de plusieurs outils dans les documents de planification dont notamment : OAP (orientation d'aménagement programmée), servitude de mixité sociale, emplacement réservé, périmètre d'attente de projet d'aménagement global.

L'anticipation foncière par l'existence de ces outils, permet d'éviter l'écueil d'une charge foncière toujours plus importante dans le budget des collectivités. Ce travail d'anticipation peut être formalisé au travers d'un plan d'action foncier (PAF) qui n'est pas un document réglementaire, mais un simple document de travail stratégique.

Conformément au projet de territoire, la Communauté de Communes a établi son plan d'action foncier permettant de :

- Identifier des tènements fonciers stratégiques et affiner le projet politique de chaque commune sur leur planification foncière,
- Créer ou affiner des projets politiques à l'échelle de l'intercommunalité,
- Créer un support supplémentaire pouvant être utilisé afin de saisir des opportunités foncières (exercice du droit de préemption urbain),
- Accélérer le processus de portage foncier avec l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie (EPF).

Ce plan sera amené à évoluer chaque année en fonction des demandes des communes et de la Communauté de Communes.

Le plan comprend des fiches secteurs sur lesquels une intervention de l'EPF de la Haute-Savoie peut être sollicitée, sous réserve que le projet relève d'une des thématiques du Programme Pluriannuel d'Intervention de ce dernier. A cette fin, les modalités du partenariat entre la Communauté de Communes et l'EPF de la Haute-Savoie régissant sa mise en œuvre doivent faire l'objet d'une convention-cadre. La durée du partenariat correspond à celle du plan d'action foncier, soit 6 ans.

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

Vu le projet de territoire 2020-2026, adopté par délibération n°20211213_cc_adm114 du Conseil Communautaire du 13 décembre 2021 et notamment sa fiche n°2 mise en place d'une stratégie foncière anticipant la mise en œuvre du ZAN et organisant la maîtrise publique des secteurs à enjeux, Vu la convention-cadre à intervenir avec l'EPF de la Haute-Savoie portant sur le plan d'action foncier de la Communauté de Communes du Genevois (période 2023-2029),

DELIBERE

Article 1 : **approuve** la convention-cadre à intervenir avec l'EPF de la Haute-Savoie portant sur le plan d'action foncier de la Communauté de Communes du Genevois (période 2023-2029) jointe à la présente délibération,

Article 2 : **autorise** Monsieur le Président à signer ladite convention et toutes pièces annexes.

Article 3 : **autorise** Monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

- ADOPTE A L'UNANIMITE -

VOTE : POUR : 41

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Le Président certifie exécutoire cette délibération

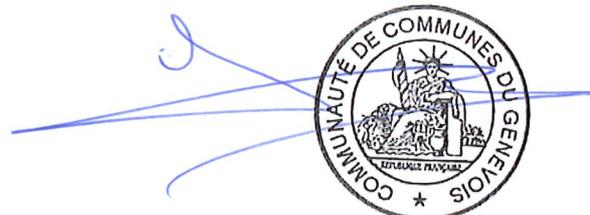
Télétransmise le :

Publiée électroniquement le :

La secrétaire de séance
Agnès CUZIN



Le Président,
Pierre-Jean CRASTES



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.

CONVENTION-CADRE

PLAN FONCIER DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS

PERIODE 2023-2029

ENTRE :

L'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie (SIREN n° 451 440 275), représenté par son Président, Monsieur Christian DUPESSEY, demeurant professionnellement au 1510 Route de l'Arny – 74350 ALLONZIER LA CAILLE

Désigné ci-après par "L'EPF Haute-Savoie"

ET :

La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GENEVOIS, représentée par son Président, Monsieur Pierre-Jean CRASTES, demeurant professionnellement : 38 Rue Georges de Mestral – 74160 ARCHAMPS.

Désignée ci-après par "CCG"

La présente convention est conclue en vue d'établir une coopération entre les parties pour atteindre des objectifs communs en lien avec leurs missions de service public, dans les conditions fixées par l'article L. 2511-6 du code de la commande publique. Cette coopération n'est par conséquent pas soumise aux obligations de publicité et de mise en concurrence.



Plan foncier au service de la stratégie foncière

Maîtriser le foncier pour maîtriser le projet

La maîtrise foncière constitue une étape-clé de la réalisation d'un projet. Si la politique foncière ne se résume pas à l'acquisition de terrains, pour une collectivité, acquérir et maîtriser le foncier permet de s'assurer d'un développement futur en adéquation avec l'intérêt général et avec les politiques d'aménagement définies en phase de planification. Ainsi, une bonne planification doit veiller et anticiper les enjeux fonciers, afin de pouvoir réagir à chaque opportunité d'acquisition en amont de la réalisation d'un projet, ou encadrer au mieux le projet privé.

Etablir un plan d'action foncière permet de déterminer l'opportunité d'agir ou non pour la collectivité, et, le cas échéant, le bon niveau d'action.

En effet, il peut s'agir de maîtriser totalement ou partiellement le foncier, afin de réaliser, d'accompagner ou d'orienter le développement des projets et l'usage des terrains dans une démarche affichée, cohérente et planifiée, ou bien de mobiliser d'autres outils, qu'ils soient fonciers, financier ou d'urbanisme, en identifiant par exemple les projets qui pourraient nécessiter une traduction réglementaire dans le cadre des procédures d'évolution des différents documents de planification (plan local d'urbanisme intercommunal, volet foncier du programme local de l'habitat...).

La réflexion en amont, l'élaboration d'une stratégie politique foncière et la mise en place d'outils adaptés sont des préalables indispensables pour assurer un développement futur en adéquation avec l'intérêt général et les politiques d'aménagement définies en phase de planification.

Une stratégie foncière pour anticiper la mise en œuvre opérationnelle du projet de territoire

Cibler les secteurs à enjeux qui nécessitent une maîtrise foncière partielle ou totale afin de maîtriser et / ou accompagner le développement et l'usage des terrains dans une démarche affichée, cohérente et planifiée relève de la stratégie foncière.

L'élaboration de la stratégie foncière publique repose essentiellement sur un travail d'anticipation qui s'effectue à plusieurs niveaux :

- Assurer l'opportunité d'une action foncière sur les secteurs au regard des orientations du territoire dans le cadre de de la mise en œuvre de ses différents schémas (SCoT, volet foncier du PLH, stratégie ZAE, et tout autre projet identifié communaux et intercommunaux.
- Identifier le parcellaire et définir les modalités d'action foncière et leur temporalité (mobilisation des outils d'urbanisme et fonciers).
- Fléchage des moyens financiers à affecter aux acquisitions (financement direct ou remboursement de frais de portage à l'EPF Haute-Savoie).

Un plan foncier pour prioriser les investissements et flécher les modalités d'intervention

L'identification et la planification des acquisitions permet d'anticiper les besoins budgétaires à mobiliser par les collectivités et de prévoir des Programmes Pluriannuels d'Investissement (PPI) en conséquence. Cela permet également d'envisager la mobilisation d'organismes partenaires, tels que l'EPF Haute-Savoie afin de débudgétiser à court et moyen terme le coût des acquisitions foncières.

La réalisation du Plan Foncier permet de bénéficier des moyens d'ingénierie de l'EPF en conseil et assistance mais aussi d'accélérer le processus de demande d'intervention foncière. Les secteurs

identifiés sont validés par le Conseil d'Administration de l'établissement en amont de l'acquisition. La sollicitation de l'EPF est anticipée.

Dans une logique d'efficience, le Plan Foncier permet également à l'EPF Haute-Savoie d'identifier par anticipation un volume d'intervention potentiel et ainsi d'y affecter prioritairement les moyens à mobiliser en ingénierie et en investissement.

L'identification des secteurs stratégiques au PAF permettra également de faciliter la procédure de préemption, par l'automatisation des alertes relatives aux déclarations d'intention d'aliéner portant sur ces secteurs.

Objectifs du plan foncier

Encourager la mise en œuvre d'une politique foncière territoriale

Doter les collectivités d'outils adaptés

- Permettre à chaque collectivité d'élaborer sa stratégie foncière en prenant en compte ses caractéristiques (rural, urbain), ses souhaits de développement, ses attentes et besoins (développement économique, habitat, transport, etc.) ;
- Mettre en place des outils adaptés à chaque secteur pour parvenir à la réalisation de projets conformes aux attentes, en adéquation avec les documents de planification ;
- Trouver les solutions techniques et financières adéquates pour tendre vers des opérations équilibrées ;
- Mener une politique d'aménagement adaptée aux problématiques du territoire.

Travailler à l'anticipation du volet foncier des projets identifiés

- Prendre en compte le volet foncier comme une phase à part entière de l'opération ;
- Mettre en place une anticipation et une veille foncière sur chaque secteur ;
- Identifier les caractéristiques des secteurs identifiés (dureté foncière, outils et acteurs mobilisés...).

Déployer une stratégie concertée et évolutive

- Animer la démarche en maintenant une communication régulière entre les collectivités et les partenaires identifiés ;
- Évaluer la mise en œuvre de la politique foncière en réalisant des points d'étapes réguliers afin d'ajuster les secteurs en fonction de leurs évolutions.

Disposer d'un document cadre et d'une ingénierie adaptée

Travailler à l'anticipation du volet foncier de chacun des projets priorités

- Prendre en compte le volet foncier comme une part entière de l'opération ;
- Mettre en place une anticipation et une veille foncière sur chaque secteur ;
- Identifier les caractéristiques des parcelles (nombre de propriétaires, historique des transactions...).

Faciliter les acquisitions futures par la mobilisation d'outils fonciers

- Disposer de conseils et d'une ingénierie adaptée pour identifier les outils et leviers fonciers adaptés à chaque situation ;
- Être prêt à réagir en cas d'opportunité d'acquisitions foncières (préemption, mise en demeure d'acquiescer, vente à l'amiable...);
- Identifier les bons interlocuteurs en cas de besoin et savoir où s'adresser.

Déployer une ingénierie propre à chaque secteur, et concertée

- Animer la démarche en maintenant une communication régulière entre les collectivités et les partenaires identifiés (Communauté de Communes du Genevois et aux 17 Communes membres) ;
- Évaluer la mise en œuvre de la politique foncière en réalisant des points d'étapes réguliers afin d'ajuster les secteurs en fonction de leurs évolutions.

Mobiliser des financements complémentaires

- S'insérer dans les politiques foncières menées au niveau supra-communal ;
- Connaître les différentes possibilités de financements et les acteurs à mobiliser.

Permettre à l'EPF Haute-Savoie d'intervenir de manière lisible

- Permettre à l'EPF Haute-Savoie d'intervenir sur le territoire de la Communauté de Communes du Genevois tout en respectant son cadre d'intervention défini dans son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) et décliné à travers cette convention.

Clarifier le rôle de l'EPF Haute-Savoie dans la politique foncière de la collectivité

- Connaître et identifier les enjeux particuliers du territoire de la Communauté de Communes du Genevois en matière de stratégie foncière : proximité avec la Suisse, besoins en logements, etc.
- Décliner l'intervention de l'EPF Haute-Savoie à l'échelle des territoires concernés et des projets.

Se donner les moyens d'être réactif et rendre la procédure administrative plus efficace

- Permettre un circuit de validation des interventions simplifié pour une action plus réactive ;
- Sécuriser juridiquement les interventions menées sous procédure ;
- Réduire les délais et coûts d'acquisition par la mise en œuvre de procédures adaptées et anticipatrices.

Objet de la convention

La présente convention vise à préciser le cadre et les modalités d'intervention de l'EPF Haute-Savoie sur le territoire de la Communauté de Communes du Genevois dans le cadre du Plan Foncier comme outil de mise en œuvre d'une stratégie foncière territoriale.

Territoire

Le Plan Foncier est établi pour :

- Les 17 communes de la Communauté de Communes du Genevois;
- La Communauté de Communes elle-même.

Thématique du plan foncier et thématiques d'intervention de l'EPF

Le PAF peut porter sur toute thématique relevant des compétences de la Communauté de Communes du Genevois et des communes.

A ce titre, il a été convenu de retenir les thématiques suivantes :

- Habitat social,
- Equipements Publics,
- Activités économiques et agricoles,
- Espaces naturels

Cependant, sont seuls susceptibles de bénéficier des engagements et modalités d'intervention de l'EPF Haute-Savoie les secteurs relevant des thématiques et modalités d'intervention de l'EPF, telles que définies dans son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) en vigueur au jour de la validation du portage par le Conseil d'Administration de l'EPF Haute-Savoie.

Les thématiques d'intervention de l'EPF Haute-Savoie sont, au jour des présentes, les suivantes (mettre à jour selon PPI en cours :

- Habitat social (logement locatif social, accession sociale de type bail réel solidaire,, logement locatif intermédiaire, terrains familiaux locatifs, hébergement et habitat adapté) ;
- Équipements publics (création ou extension) ;
- Activités économiques (zones d'activités économiques, commerces de proximité, activités de services...);
- Espaces naturels (préservation, prévention, valorisation),
- Espaces agricoles et forestiers (maintenir et pérenniser) les activités agricoles et forestières).

Les modalités d'intervention, notamment s'agissant des thématiques d'intervention, de la durée et des taux de portage, sont susceptibles d'évoluer d'un PPI à l'autre.

Le PAF peut aussi porter sur toute autre thématique relevant des compétences communales et intercommunales, telles que :

- Mobilités (voirie routière, voies vertes, stationnements, arrêts de bus strictement liés à un projet de transport...);
- Collecte et traitement des déchets (points d'apport volontaire...);
- Eaux et Assainissement (acquisition des berges dans le cadre de la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations, périmètres de protection de captage, servitudes de passage, bassins d'eaux pluviales, postes de refoulement...);
- Infrastructures et réseaux de communication électronique ;
- Projets d'acquisitions, dont l'emprise de faible importance ne nécessite pas de recourir à un portage.

Entrée en vigueur, durée et avenants

La présente convention est conclue pour une durée de six années à compter de sa date de signature, jusqu'à la fin des 6 années du programme local de l'habitat (2023-2029).

En cas de besoin, des modifications pourront être apportées par voie d'avenant, notamment lors des actualisations, et de la mise en compatibilité de la stratégie foncière avec le Programme pluriannuel d'intervention de l'EPF Haute-Savoie, ou les documents d'urbanisme concernés.

Les avenants sont effectifs après validation par le Conseil d'Administration de l'EPF Haute-Savoie et le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes.

Révision

La présente convention peut être révisée à la demande de l'une des parties. Toute révision de la présente convention devra donner lieu à un avenant signé par chacune des parties.

Modalités de mise en œuvre

Le PAF se base sur la création, le suivi et l'évolution de « fiches secteurs », permettant d'identifier les périmètres et les actions foncières à développer, générées et accessibles via l'application métier « MCMA » dans les conditions découlant de l'usage de ce logiciel. Une exportation des données sera effectuée chaque année lors de la mise à jour pour une lecture dans Xmap, SIG de la CCG.

La procédure d'élaboration du PAF est déclinée selon les étapes suivantes :

- Collecte des informations disponibles, via un recensement des besoins de la Communauté de Communes et des communes, selon leurs projets et leurs compétences,
- Définition des modalités d'action, déclinées pour chaque secteur identifié sous la forme de « fiches secteurs » ;
- Travail de vérification et d'affinage technique des « fiches secteurs » entre l'EPF Haute-Savoie, les communes et la Communauté de Communes du Genevois ;
- Soumission des « fiches secteurs » à validation en point en Bureau communautaire et en point d'information du Conseil d'Administration de l'EPF Haute-Savoie.

Gouvernance, suivi et évaluation

La stratégie foncière est alimentée par les directions et services opérationnels de la collectivité, en lien avec les élus.

Le cadrage, la coordination, le pilotage et le suivi transversal de la stratégie foncière sont assurés par un groupe de travail composé des services opérationnels de l'EPF 74 (service foncier et service études) et de la collectivité (dynamique des politiques territoriales, se réunissant au moins une fois tous les 6 mois.

Chaque réunion devra faire l'objet d'un compte-rendu, établi à tour de rôle entre les parties. Un dossier de suivi partagé pourra utilement être mise en place.

Un agent de la collectivité sera désigné comme référent PAF auprès des communes et pour effectuer les modifications des « fiches secteurs », aidé au besoin par l'équipe opérationnelle de l'EPF Haute-Savoie.

Le recensement des évolutions pourra être effectué « au fil de l'eau » et, le cas échéant, en sollicitant les communes et les services de la collectivité au moins un mois avant chaque réunion de travail.

Afin d'assurer une évaluation et une actualisation régulière du PAF, un travail technique une fois par an devra être mené par l'équipe projet afin d'ajouter, retirer ou modifier les secteurs inscrits au PAF, selon les évolutions recensées auprès des communes et des services de la Collectivité. Ce travail technique pourra inclure des réunions en communes à la demande de ces dernières. A l'issue de ce travail technique, les évolutions recensées devront faire l'objet d'un point en Bureau communautaire pour validation et d'un point d'information au Conseil d'Administration de l'EPF Haute-Savoie.

Les bilans du PAF seront réalisés au moins une fois par an puis présentés en Bureau communautaire ou de toute autre instance ad hoc qui serait créée à l'image d'un Comité de pilotage (COFIL), pour assurer le suivi et le développement de la stratégie foncière globale la Communauté de Communes. Une évaluation du Plan foncier sera effectuée en lien avec l'évaluation du Programme local de l'habitat, après 3 ans.

Des interventions spécifiques pourront utilement être organisées à l'issue des bilans pour informer et favoriser les échanges avec les élus et les services opérationnels, y compris communaux.

Modalités demandes de portage

Instruction des Demandes d'intervention inscrites au Plan Foncier

Pour les secteurs « Plan Foncier », les modalités de demande de portage sont facilitées par l'instauration d'un circuit simplifié de demande. La signature de la convention fait en effet office de demande d'intervention par la collectivité, d'avis favorable de la Communauté de Communes après examen des secteurs en Bureau communautaire et d'avis de principe favorable du Conseil d'Administration de l'EPF Haute-Savoie.

Une présentation sera réalisée préalablement à chaque acquisition en Conseil d'Administration de l'EPF Haute-Savoie, en vue de régulariser les éléments financiers de l'intervention.

Instruction des demandes d'intervention

Dans la démarche de stratégie foncière, les collectivités peuvent choisir d'acquérir en propre ou via l'EPF Haute-Savoie à condition de respecter les priorités d'intervention de l'établissement. Ces acquisitions peuvent se faire via le plan Foncier ou en dehors.

On distingue donc 2 circuits principaux :

- *demande de portage simplifié pour les secteurs inscrits au Plan Foncier* : la demande d'intervention a préalablement fait l'objet d'une validation par le Bureau communautaire de la Communauté de Communes et d'un avis favorable du Conseil d'administration de l'EPF Haute-Savoie. Le circuit de demande de portage est simplifié pour la collectivité
- *demande de portage traditionnel pour les secteurs non-inscrits au Plan Foncier* : la demande d'intervention doit recueillir la validation du Bureau Communautaire puis celle du Conseil d'Administration de l'EPF Haute-Savoie.

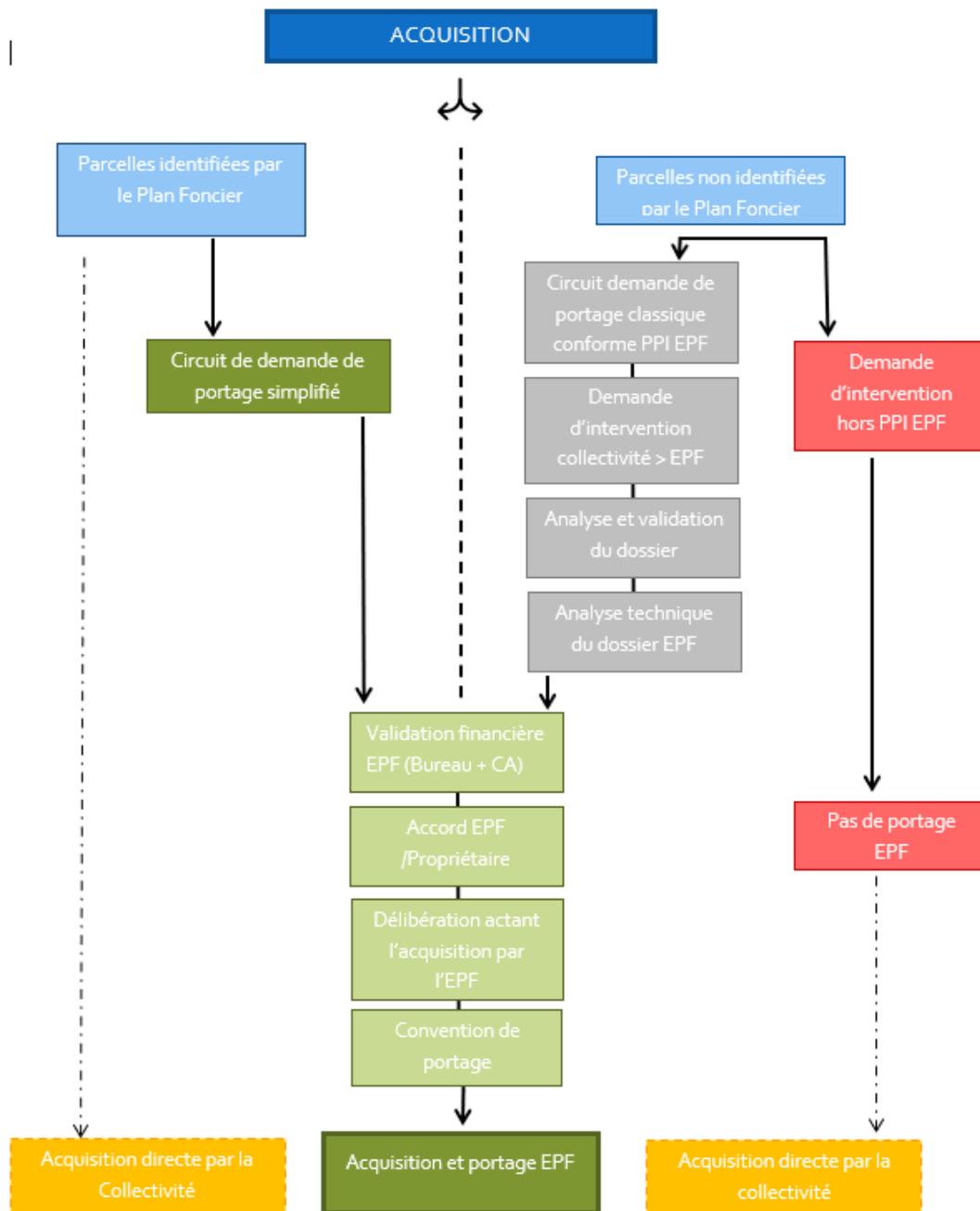
Modalités de sollicitation de l'EPF Haute-Savoie

Instauration de « seuils d'alerte »

Dans le cadre du suivi du Plan Foncier, il est proposé l'instauration d'un indicateur permettant de connaître précisément la part du niveau d'intervention de l'EPF Haute-Savoie hors-convention sur le territoire.

Des seuils d'alerte seront calculés en pourcentage du volume financier d'acquisitions hors convention au regard du volume financier global d'acquisitions estimé (ou réestimés si besoin en euros).

Le dépassement, pour les acquisitions hors convention, d'un niveau de 10%, 15% et 20% du volume global feront l'objet d'une information dans le cadre du suivi du Plan Foncier.



Engagement EPF et collectivité

Dans le cadre de sa mission de conseil et d'assistance, l'EPF Haute-Savoie s'engage à mettre à disposition son ingénierie foncière, telle que définie dans son PPI et ses statuts en vigueur, pour élaborer et mettre en œuvre les actions foncières définies dans le PAF.

Dans le cadre de sa mission de portage foncier, l'EPF Haute-Savoie s'engage à considérer comme prioritaires les demandes de portages, préalablement identifiées dans des fiches secteur du plan foncier validé, pour une valeur vénale plafond correspondant aux évaluations de France Domaine, conformément à ses statuts.

Néanmoins, il est convenu que la Communauté de Communes et les communes respecteront les engagements de l'EPF Haute-Savoie pris envers ses autres collectivités membres et que la présente convention ne donne pas la priorité aux dossiers de la Communauté de Communes. De même, est admise la possibilité de décaler dans le temps la réalisation d'une intervention du Plan Foncier pour une meilleure répartition et équité financière envers les autres membres de l'EPF Haute-Savoie.

De plus, l'EPF Haute-Savoie peut soumettre des dossiers de portage à l'obtention de subventions.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF Haute-Savoie s'engage à déposer toute demande de subvention utile pour les dossiers éligibles, à la demande ou avec l'accord des services de la Communauté de Communes du Genevois ; sans pouvoir toutefois en garantir l'attribution et dans la limite de l'enveloppe financière disponible.

Pour ce faire, l'EPF Haute-Savoie informera les services de la Communauté de Communes des subventions disponibles pouvant être mobilisées à ces fins, et inversement.

Enfin, les parties s'engagent mutuellement à communiquer régulièrement sur les avancées des dossiers et à procéder aux points d'étapes et de bilan dans les conditions prévues aux présentes.

En cas d'avenant ou d'actualisation :

Annexe : Bilan du PAF précédent

Annexe : modalités d'utilisation MCMA ?