Envoyé en préfecture le 02/02/2024
Reçu en préfecture le 02/02/2024
Publié le 02/02/2024
ID : 074-247400690-20240129-C20240129HAB01-DE

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

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-neuf janvier à vingt heures,
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 Pierre-Jean CRASTES, Président.

Nombre de membres :
en exercice : 49
présents : 33
procurations : 6
votants : 39

Date de convocation :
23 janvier 2024

PRESENTS : A. RIESEN, G. ZORITCHAK, M. GENOUD, Nathalie LAKS, Nicolas LAKS, P-J. CRASTES, A. CUZIN, V. LECAQUE, P. CHASSOT, E. ROSAY, M. SALLIN, M. MERMIN, C. VINCENT, D. ROULLET, V. LECAUCHOIS, J. BOUCHET, S. LOYAU, M. de SMEDT, D. CHAPPOT, J-C. GUILLON, D. BESSON, P. DURET, E. BATTISTELLA, J-P. SERVANT, B. FOL, A. MAGNIN, A. AYEB, C. DURAND, M-N. BOURQUIN, J. LAVOREL, F. de VIRY, M. SECRET, F. GUILLET

REPRESENTES : C. CACOUAULT par V. LECAQUE, M. GRATS par M. SALLIN, L. VESIN par C. VINCENT, J. CHEVALIER par V. LECAUCHOIS, G. NICOUD par D. BESSON, L. CHEVALIER par M. SECRET

SUPPLEE : L. DUPAIN par D. ROULLET

ABSENTS : S. BEN OTHMANE, J-L. PECORINI, S. KARADEMIR, I. ROSSAT-MIGNOT, D. JUTEAU, S. DUBEAU, H. ANSELME, L. JACQUET, C. MERLOT, F. BENOIT

Secrétaire de séance : Madame Joëlle LAVOREL

Délibération n° c_20240129_hab_01

8.5. POLITIQUE DE LA VILLE – HABITAT – LOGEMENT

REGLEMENT RELATIF A LA DEFINITION ET A LA MISE EN ŒUVRE D'UNE POLITIQUE D'INTERVENTION FONCIERE

Le Conseil,

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

L'utilisation des documents de planification et la mise en œuvre d'une stratégie foncière sont indispensables 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 (CCG) prévoit dans le cadre de son programme local de l'habitat n° 3 (PLH), la définition et la mise en œuvre d'une politique d'intervention foncière (action n° 3).

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 €) ;

Envoyé en préfecture le 02/02/2024
Reçu en préfecture le 02/02/2024
Publié le 02/02/2024
ID : 074-247400690-20240129-C20240129HAB01-DE

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

Cette politique d'intervention foncière permettra 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) par rapport aux objectifs du PLH (délibération pour la révision ou la modification mentionnant la mise en compatibilité du PLH) ;
- 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 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 ;
- Les subventions mentionnées ci-dessus pourront concerner les biens non-bâtis et bâtis.

La Commission Aménagement, habitat pourra proposer d'allouer de nouveau les enveloppes non utilisées après une durée de 3 ans (à compter de la date à laquelle le PLH n° 3 est devenu exécutoire).

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L302-1 à 4-2 ;
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 adopté 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° 20230925 du Conseil communautaire du 25 septembre 2023 portant approbation du PLH n° 3 ;
Vu l'avis de la Commission Aménagement, habitat, réunie le 25 septembre 2023 ;
Vu la présentation au Bureau communautaire du 23 octobre 2023 du projet de règlement relatif à la définition et à la mise en œuvre d'une politique d'intervention foncière (action n° 3 du PLH n° 3) ;

DELIBERE

Article 1 : approuve le règlement relatif à la définition et à la mise en œuvre d'une politique d'intervention foncière (action n° 3 du PLH n° 3), annexé à la présente délibération.

Article 2 : rappelle que les crédits seront proposés au budget principal – exercice 2024 – chapitre 011 - charges à caractère général.

Article 3 : autorise Monsieur le Président à signer ledit règlement et toutes pièces annexes.

Article 4 : autorise Monsieur le Président à accomplir toutes les démarches et signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

- ADOPTE A L'UNANIMITE -

VOTE : POUR : 39
CONTRE : 0
ABSTENTION : 0

Envoyé en préfecture le 02/02/2024
Reçu en préfecture le 02/02/2024
Publié le 02/02/2024
ID : 074-247400690-20240129-C20240129HAB01-DE

Le Président certifie exécutoire cette délibération
Télétransmise le 02/02/2024
Publiée électroniquement le 02/02/2024

La secrétaire de séance,
Joëlle LAVOREL

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.

Envoyé en préfecture le 02/02/2024
Reçu en préfecture le 02/02/2024
Publié le 02/02/2024
ID : 074-247400690-20240129-C20240129HAB01-DE

Règlement : Définition et mise en œuvre d'une politique d'intervention foncière communautaire (Action 3 du PLH n°3)

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 €).

Envoyé en préfecture le 02/02/2024
Reçu en préfecture le 02/02/2024
Publié le 02/02/2024
ID : 074-247400690-20240129-C20240129HAB01-DE

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

Opérations éligibles	Répartition de l'enveloppe budgétaire sur 6 ans
Une résidence mobilité	1.800.000 €

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

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

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 €
Villages : 12500 € par LLS et BRS (limités par les objectifs du PLH) 56 logements sur les 6 années du PLH3 (enveloppe de 700 000 €)	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 €
	Chênex	807	7	87 500 €
	Dingy-en-Vuache	737	7	87 500 €
	Chevrier	638	7	87 500 €
	TOTAL	48578	240	3 000 000 €

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 (délibération pour la révision ou la modification mentionnant la mise en compatibilité du PLH),
- La Commune devra participer financièrement pour 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 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-bâtis et bâtis.

Envoyé en préfecture le 02/02/2024
Reçu en préfecture le 02/02/2024
Publié le 02/02/2024
ID : 074-247400690-20240129-C20240129HAB01-DE

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 :

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 :

1) Du courrier de demande de subvention de la Commune comprenant :
- Le contexte, descriptif du foncier concerné : références cadastrales, surface cadastrale du tènement, estimation des domaines,
- Le montant de la participation que la Commune prend à sa charge (joindre la délibération du conseil municipal ou émettre une réserve concernant la validation par le conseil municipal),
- Le scénario de production de logements sociaux décomptés SRU choisit par la Commune (joindre la délibération du conseil municipal ou émettre une réserve concernant la validation par le conseil municipal).

Si possible, transmettre en annexe du présent courrier :

2) La ou les délibérations du conseil municipal concernant l'opération,
3) Un ensemble d'études de faisabilité comprenant plusieurs scénari avec des déficits financiers d'opérations.

Les demandes sont présentées au bureau communautaire et font l'objet d'une décision entérinée par délibération.

Envoyé en préfecture le 02/02/2024
Reçu en préfecture le 02/02/2024
Publié le 02/02/2024
ID : 074-247400690-20240129-C20240129HAB01-DE

Mentions obligatoires que la Commune devra insérer dans la délibération relative à l'acquisition (ou les acquisitions) :

1) Le règlement communautaire d'attribution des aides à destination des Communes,
2) Le Plan d'Action Foncier (PAF) si l'opération y est identifiée,
3) Le pourcentage et le nombre de logements sociaux de l'opération,
4) Le montant de la participation que la Commune prend à sa charge,
5) Mentionner la foncière74 ou un bailleur social pour les opérations comprenant des BRS,
6) La subvention de la CCG devra être restituée par la Commune si :
    - La DAACT (Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) n'est pas transmise dans le délai de 3 ans à compter de l'ordre de service
      OU
    - L'attestation d'achèvement de travaux n'est pas transmise dans le délai de 3 ans à compter du versement de la subvention.

A la demande de la Commune concernée, un modèle de délibération pourra être transmis par le service Habitat.

Mentions obligatoires que la Communauté de Communes du Genevois devra insérer dans sa délibération pour attribuer la subvention :

1) Le règlement communautaire d'attribution des communes,
2) Le Plan d'Action Foncier (PAF) si l'opération y est identifiée,
3) Le pourcentage et le nombre de logements sociaux sur l'opération,
4) Le montant de la participation que la Commune prend à sa charge,
5) Mentionner la foncière74 ou un bailleur social pour les opérations comprenant des BRS,
7) La subvention de la CCG devra être restituée par la Commune si :
    - La DAACT (Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) n'est pas transmise dans le délai de 3 ans à compter de l'ordre de service
      OU
    - L'attestation d'achèvement de travaux n'est pas transmise dans le délai de 3 ans à compter du versement de la subvention.

<u>Réallocation des enveloppes non utilisées</u> :

La commission aménagement du territoire et de l'habitat pourra proposer de réallouer les enveloppes non utilisées après une durée de 3 ans (à compter de la date auquel le PLH n°3 est devenu exécutoire).

Envoyé en préfecture le 02/02/2024
Reçu en préfecture le 02/02/2024
Publié le 02/02/2024
ID : 074-247400690-20240129-C20240129HAB01-DE

Annexe 1 : Tableau de répartition

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 €
Villages : 12500 € par LLS et BRS (limités par les objectifs du PLH) 56 logements sur les 6 années du PLH3 (enveloppe de 700 000 €)	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 €
	Chênex	807	7	87 500 €
	Dingy-en-Vuache	737	7	87 500 €
	Chevrier	638	7	87 500 €
	TOTAL	48578	240	3 000 000 €