



République Française

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE CRUSEILLES

LE 27 FEVRIER 2023

Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles, dûment convoqué le mardi 21 février 2023, s'est réuni dans la salle consulaire de la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles – 268, route du Suet - 74350 CRUSEILLES, sous la présidence de M. Xavier BRAND, Président

Etaient présents ou représentés :

Commune d'Allonzier la Caille

M. Jean-Pierre CAUQUOZ *procuration*, Mme Claire MEGARD, Mme Catherine SGRAZZUTTI, Mme Cécilia HORCKMANS

Commune d'Andilly

M. Vincent HUMBERT

Commune de Cernex

M. Vincent TISSOT

Commune de Cercier

M. Patrice PRIMAULT

Commune de Copponex

M. Julian MARTINEZ, Mme Geneviève NIER *procuration*

Commune de Cruseilles

Mme Sylvie MERMILLOD, M. Claude ANTONIELLO, Mme Sonia EICHLER *procuration*, Mme Chrystel BUFFARD, M. Bernard DESBIOLLES, Mme Valérie PERAY, M. Nathan JACQUET, M. Jérôme JONFAL, M. Jean PALLUD

Commune de Cuvat

Mme Julie MONTCOUQUIOL, M. Philippe CLERJON

Commune du Sappey

M. Pierre GAL

Commune de Villy le Bouveret

M. Jean-Marc BOUCHET

Commune de Menthonnex en Bornes

M. Guy DEMOLIS, Mme Nathalie HENRY

Commune de Saint-Blaise

Mme Christine MEDEVAND

Commune de Villy le Pelloux

Mme Charlotte BOETTNER

Commune de Vovray-en-Bornes

M. Xavier BRAND

Quorum : nombre total de délégués en exercice 28 ; présents ou représentés : 27 Absents : 1

Secrétaire de séance : M. Jean PALLUD

Date d'affichage : 28 FEV. 2023

OBJET : CONVENTION-CADRE ENTRE LA CCPC ET L'EPF 74 RELATIVE AU PLAN FONCIER POUR LA PERIODE 2023-2026

CONVENTION-CADRE ENTRE LA CCPC ET L'EPF 74 RELATIVE AU PLAN FONCIER POUR LA PERIODE 2023-2026

Vu l'article L.5214-161.1° du Code général des collectivités territoriales

Vu les statuts de la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles

Vu les statuts de l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie

Monsieur le Président rappelle que la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles est membre de l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie (EPF74).

Le projet de territoire de la CCPC explicite les enjeux de maîtrise du développement et de mise en place d'une politique logement favorable aux petits revenus, ainsi qu'une politique économique permettant d'enraciner les entreprises sur le territoire. Ces deux politiques nécessitent une politique foncière volontariste et l'Etablissement Public Foncier est un établissement qui peut avoir une réelle plus-value pour cela, à condition de s'inscrire dans une stratégie claire et durable dans le temps.

Dans le cadre de sa compétence « développement économique », ainsi que dans son volet PLH, la CCPC a fait appel à l'EPF74 pour réaliser sur son territoire un Plan d'Actions Foncières (PAF) sur le volet foncier économique.

Après avoir consulté et rencontré l'ensemble des Communes du territoire, l'EPF74 a réalisé des fiches détaillées sur l'ensemble des secteurs identifiées par ces dernières. Ces éléments ont fait l'objet d'une présentation en Bureau communautaire du 8 novembre 2022.

Monsieur le Président rappelle les intérêts de ce PAF pour la CCPC à l'échelle du territoire :

- **Anticiper les besoins** : une orientation de l'action publique foncière sur des gisements fonciers stratégiques pour une meilleure visibilité à court, moyen et long terme ;
- **Anticiper l'intervention de l'EPF74 et sécuriser les procédures** : bénéficier des moyens d'ingénierie de l'EPF74 en conseil et assistance mais aussi d'accélérer le processus de demande d'intervention foncière ;
- **Anticiper les besoins budgétaires à mobiliser** : une enveloppe financière identifiée et une meilleure répartition des financements entre la CCPC et les communes.

La convention-cadre annexée à la présente vise ainsi à entériner le PAF sur le territoire de la CCPC et fixer les modalités d'intervention de l'EPF74 sur la période 2023-2026.

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 Haute-Savoie et de la collectivité se réunissant au moins une fois par an.

Monsieur le Président invite donc le Conseil à examiner ce dossier.

**Le Conseil Communautaire
de la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles,
entendu l'exposé du Président, après en avoir délibéré, à l'unanimité**

- ➔ **APPROUVE** les termes de la convention avec l'Etablissement Public Foncier annexée à la présente

- ➔ **AUTORISE** Monsieur le Président à signer la convention ainsi que tout document y afférent, y compris les avenants ultérieurs

Le secrétaire de séance
Jean PALLUD

Acte certifié exécutoire le :

28 FEV. 2023

Le Président
Xavier BRAND





**Pays de
Cruseilles**
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

CONVENTION-CADRE PLAN FONCIER DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE CRUSEILLES 2023-2026

ENTRE :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA HAUTE-SAVOIE (SIREN n° 451 440 275), représenté par son Président, Monsieur Christian DUPESSEY, demeurant professionnellement : 1510 Route de l'Army – 74350 ALLONZIER LA CAILLE Désigné ci-après par "L'EPF Haute-Savoie"

ET :

La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE CRUSEILLES, représentée par son Président, Monsieur Xavier BRAND, demeurant professionnellement : 268 Route du Suet – 74350 CRUSEILLES Désignée ci-après par "La Communauté de Communes"

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.

Le projet de territoire de la CCPC explicite les enjeux de maîtrise du développement et de mise en place d'une politique logement favorable aux petits revenus, ainsi qu'une politique économique permettant d'enraciner les entreprises sur le territoire. Ces deux politiques nécessitent une politique foncière volontariste et l'Etablissement Public Foncier est un établissement qui peut avoir une réelle plus-value pour cela, à condition de s'inscrire dans une stratégie claire et durable dans le temps.

Un 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'efficacité, 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 prioritaires

- 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 (DDT, MED, Initiative Genevois, etc.) ;
- 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.

Préciser les besoins et modalités d'intervention de l'EPF

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 Pays de Cruseilles 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 74 dans la politique foncière de la collectivité

- Connaître et identifier les enjeux particuliers du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles 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 Pays de Cruseilles dans le cadre du Plan Foncier comme outil de mise en œuvre d'une stratégie foncière territoriale.

Territoire

La convention cadre permet d'appliquer le Plan Foncier :

- Aux 13 communes de la Communauté de Communes ;
- A la Communauté de Communes du Pays de Cruseilles.

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 et des communes.

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

- Activités économiques, touristiques et agricoles,
- Equipements publics,
- Habitat social,
- Opérations mixtes (multi thématiques),
- 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 :

- Habitat social (logement locatif aidé, accession sociale, logement abordable de type bail réel solidaire (BRS)) ;
- Équipements publics (création ou extension) ;
- Activités économiques et agricoles (zones d'activités économiques, commerces de proximité, activités de services...) ;
- Espaces naturels (préservation, prévention, valorisation).

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.

La sollicitation d'un portage EPF ne sera dans ce cas pas envisageable.

Entrée en vigueur, durée et avenants

La présente convention est conclue pour une durée de 4 années à compter de sa date de signature.

La convention cadre est établie sur la durée restante du mandat pour la période 2023-2026. 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 du Pays de Cruseilles.

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.

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 ;
- 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 Haute-Savoie (Service études et chargé de mission du secteur) et de la collectivité (direction générale, service économie, service habitat et aménagement) se réunissant au moins une fois par an.

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 (les communes seront questionnées par l'envoi d'un courrier électronique) et des services de la Collectivité.

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 tous les 2 ans puis présentés en Bureau communautaire ou de toute autre instance ad hoc qui serait créée à l'image d'un Comité de pilotage (COPIL), pour assurer le suivi et le développement de la stratégie foncière globale la Communauté de Communes.

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 par le 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 du Pays de Cruseilles 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 des communes doit recueillir la validation du Bureau Communautaire et du Conseil d'Administration de l'EPF Haute-Savoie.