

CONVENTION-CADRE
PLAN D' ACTIONS FONCIERES
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES FIER ET USSES

Document initial

PERIODE 2023-2028

ENTRE :

L'Établissement 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 COMMUNAUTÉ DE COMMUNES FIER ET USSÉS, représentée par son Président, Monsieur Henri CARELLI, demeurant professionnellement au 61 route du stade 74330 SILLINGY

Désignée ci-après par "CCFU"

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.



Un Plan d'actions foncières au service de la stratégie foncière

Maîtriser le foncier pour maîtriser le projet

La maîtrise foncière est 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 (sobriété, tensions, optimisations ...), afin de pouvoir réagir à chaque opportunité d'acquisition en amont de la réalisation d'un projet, ou encadrer au mieux un projet privé.

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

En effet, il peut s'agir de maîtriser totalement ou partiellement la propriété foncière, afin de réaliser, d'accompagner ou d'orienter le développement des projets dans le temps et l'usage des terrains dans une démarche cohérente et planifiée, ou bien d'avoir recours à d'autres outils, qu'ils soient fonciers, financiers ou réglementaires, afin d'encadrer et de négocier des initiatives privées (par exemple par une traduction réglementaire des ambitions politiques dans le cadre des procédures d'évolution des différents documents de planification locale).

L'observation en amont des dynamiques et enjeux fonciers et territoriaux, l'élaboration d'une stratégie foncière publique multiple puis 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 soit une veille puis/ou une maîtrise foncière, partielle ou totale afin de permettre le développement et la mobilisation des terrains dans une démarche cohérente et planifiée relève de la stratégie foncière.

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

- **S'assurer d'une bonne opportunité d'acquisition éventuelle et de l'action foncière appropriée** sur des sites ou secteurs au regard des orientations du projet de territoire et/ou dans le cadre de la mise en œuvre de ses différents documents de planification (SCoT, volet foncier du PLH, stratégie ZAE, et tout autre projet à échelle communale ou à échelle intercommunale, anticipation de la territorialisation de la trajectoire Zéro artificialisation nette ZAN, ...).
- **Identifier des gisements stratégiques** au regard d'un projet de territoire et définir les modalités d'action foncière et leur temporalité (mobilisation des outils réglementaires, fonciers, financiers ou d'aménagement).
- **Fléchage des moyens financiers à affecter aux acquisitions** (financement direct ou remboursement de frais de portage à l'EPF Haute-Savoie).

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

L'identification et la planification des acquisitions permettent 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 et éventuellement anticiper sur la demande de subventions.

La réalisation du Plan d'actions foncières 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 d'actions foncières (PAF) 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.

Objectifs du plan d'actions foncières

Encourager et faciliter 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, tensions des marchés...), ses souhaits de développement, ses attentes et besoins (développement économique, habitat, transport...);
- Mettre en place des outils adaptés à chaque site pour parvenir à la réalisation de projets conformes aux attentes, en adéquation avec les documents de planification et les moyens publics d'investissement;
- 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 (dynamiques, caractéristiques, contraintes, ...) comme une phase amont et à part entière d'une opération et d'un projet de territoire;
- Mettre en place une anticipation et une veille foncière sur chaque secteur stratégique;
- Identifier les caractéristiques des secteurs identifiés (dureté foncière, outils et acteurs mobilisés, nombre de propriétaires, historique des transactions ...).

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

Déployer une stratégie concertée et évolutive

- Animer la démarche en maintenant une communication régulière entre les collectivités (7 Communes de la CCFU) 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.

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'acquérir, vente à l'amiable...);
- Identifier les bons interlocuteurs en cas de besoin et savoir où s'adresser.

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 Haute-Savoie

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

- Permettre à l'EPF Haute-Savoie d'intervenir sur le territoire de la CCFU 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 CCFU et politiques publiques déployées pour lesquels l'EPF peut contribuer à leur opérationnalité
- 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 l'optimisation du circuit de validation des interventions de l'EPF pour une action plus réactive et priorisée ;
- 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 CCFU dans le cadre du Plan d'actions foncières comme outil de mise en œuvre d'une stratégie foncière territoriale.

Territoire

Le Plan d'actions foncières (PAF) est établi pour :

- Les 7 communes de la CCFU ;
- La CCFU.

Thématique du plan d'actions foncières et thématiques d'intervention de l'EPF

Le PAF peut porter sur toute thématique relevant des compétences de la CCFU et des communes.

Cependant, seuls sont susceptibles de bénéficier des engagements et modalités d'intervention de l'EPF Haute-Savoie les fonciers inscrits dans des secteurs relevant des thématiques et modalités d'intervention de l'EPF 74, telles que définies dans son Programme Pluriannuel d'Intervention en vigueur au jour de la validation du portage par le Conseil d'Administration de l'EPF Haute-Savoie (PPI n°4 2019-2023 que l'EPF tient à disposition des collectivités et à leur demande). Ces thématiques d'intervention de l'EPF Haute-Savoie sont, au jour des présentes, les suivantes :

- **Habitat social** (Logements locatifs aidés : minimum 30%, Logements en accession sociale : minimum 50%, Logements abordables (cadre du BRS/BRILO) : dans une opération comprenant maximum 50% de logements libres) ;
- **Activités économiques** (zones d'activités économiques intercommunales, commerces de proximité, agricole, tertiaire, tourisme, médical et artisanat) ;
- **Équipements publics** (création ou extension) ;
- **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.

Les thématiques ciblées dans le Plan d'actions foncières reprennent de manière transversale les engagements et modalités d'intervention déclinés par son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI).

A noter que les projets d'acquisitions dont l'emprise est de faible importance ne nécessitent 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 du programme local de l'habitat (2023-2028).

En cas de besoin, des modifications seront 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.

Révision

Toute révision de la présente convention devra donner lieu à un avenant signé par chacune des parties. Les avenants sont effectifs après validation par le Conseil Communautaire de la CCFU et par le Conseil d'Administration de l'EPF Haute-Savoie.

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 :

1. **Collecte et partage des informations** disponibles, via un recensement des besoins de la CCFU et des communes, selon leurs projets et leurs compétences,
2. **Définition des modalités d'action**, déclinées pour chaque secteur identifié sous la forme de « fiches secteurs » ;
3. **Travail de vérification et d'affinage technique** des « fiches secteurs » entre l'EPF Haute-Savoie, les communes et la CCFU ;
4. **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 (pôle foncier et pôle études) et de la collectivité, **pouvant se réunir au besoin une fois tous les ans**.

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 l'intercommunalité 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 ans** 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 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 de la CCFU.

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 d'actions foncières

Pour les secteurs inscrits au « Plan d'actions foncières », 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 d'avis favorable de la CCFU après examen des secteurs en Bureau communautaire et d'accord de principe du Conseil d'Administration de l'EPF Haute-Savoie.

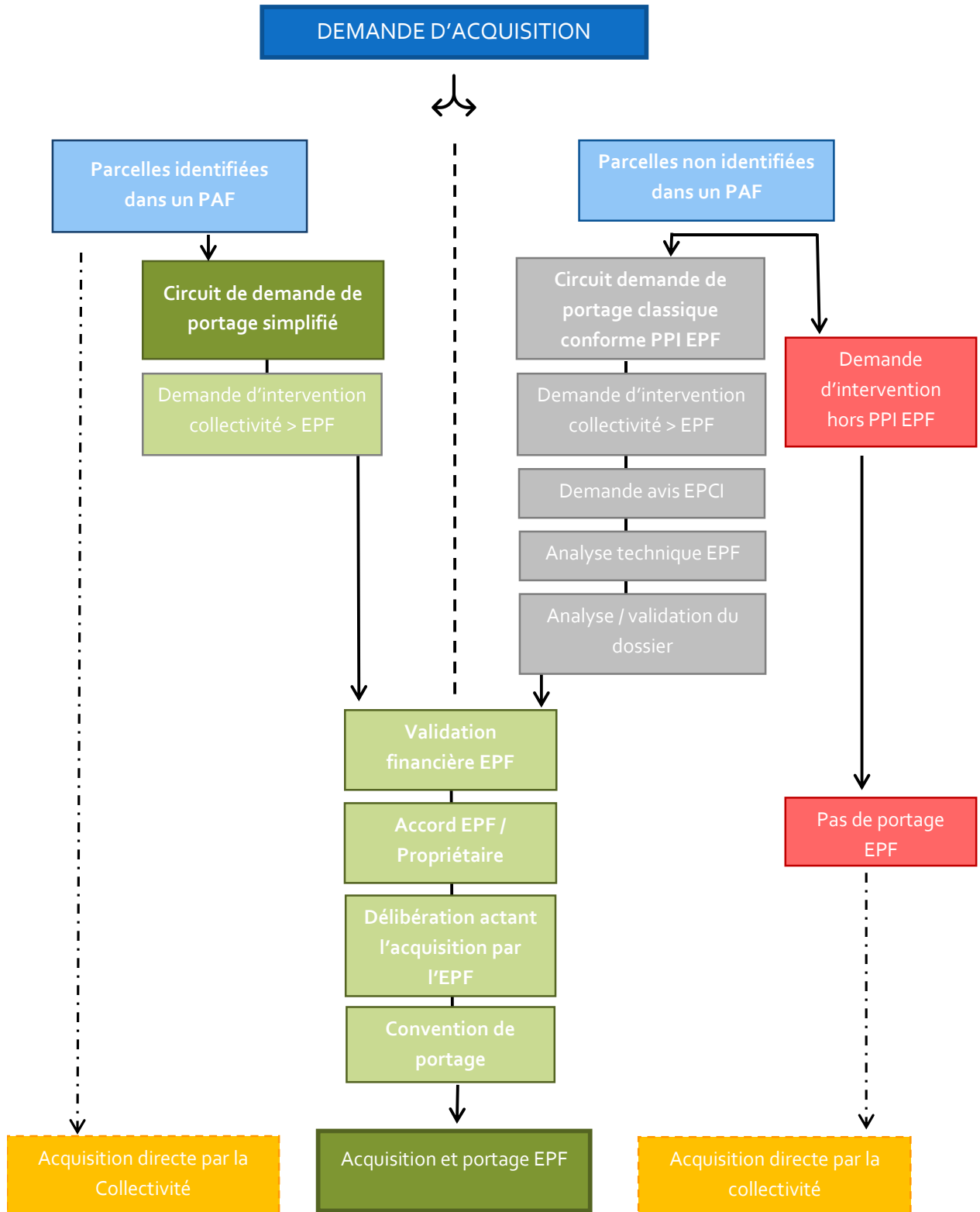
Les demandes de portages issues des secteurs identifiés seront systématiquement présentées au Conseil d'Administration qui statuera uniquement sur la durée et les éléments financiers du portage.

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 d'actions foncières ou en dehors.

On distingue donc 2 circuits principaux :

- *demande de portage simplifiée pour les secteurs identifié au Plan d'actions foncières* : la demande d'intervention a préalablement fait l'objet d'une validation par le Bureau communautaire de la CCFU 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 identifiés au Plan d'actions foncières* : la demande d'intervention doit recueillir la validation en Bureau Communautaire de la CCFU puis en 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 d'actions foncières, **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 d'actions foncières.

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 d'actions foncières validé, pour une valeur vénale plafond correspondant aux évaluations de France Domaine, conformément à ses statuts.

Néanmoins, il est convenu que la CCFU 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 CCFU. De même, est admise la possibilité de décaler dans le temps la réalisation d'une intervention du Plan d'actions foncières 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 CCFU ; 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 CCFU 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.

Fait à, le

Pour la CCFU,
Le Président
Henri CARELLI

Pour l'EPF Haute-Savoie
Le Président,
Christian DUPESSEY