

CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 12 FEVRIER 2018

Date d'envoi de la convocation : 6 Février 2018  
 Nombre de Conseillers en exercice : 93  
 Nombre de Délégués titulaires ou suppléants présents : 64  
 Nombre de Procurations : 21  
 Nombre de Votants : 85

Beaune Côte & Sud

communauté d'agglomération  
[www.beaunecoteetsud.com](http://www.beaunecoteetsud.com)

**PRESIDENCE DE :** M. Alain SUGUENOT

**Présents :** *Titulaires* : Mmes et MM. Maurice CHAPUIS, Bernard BATTAULT, Patrick MANIERE, Jean-Luc BECQUET, Pierre BOLZE, Raphaël BOUILLET, Anne CAILLAUD, Jean-François CHAMPION, Xavier COSTE, Stéphane DAHLEN, Ariane DIERICKX, Philippe FALCE, Thibaut GLOAGUEN, Danièle JONDOT-PAYMAL, Marie-Odile LABEAUNE, Virginie LEVIEL, Virginie LONGIN, Marie-Laurence MERVILLE, Jean-Benoît VUITTENEZ, Gabriel FOURNIER, Jean-Noël MORY, René L'EXCELLENT, Michel PICARD, Martine BOUGEOT, Estelle BERNARD-BRUNAUD, Philippe DIDAILLER, Patrick FERRANDO, Patricia ROSSIGNOL, Michèle RODIER, Christophe MONNOT, Catherine PAPPAS, Jean-Claude BROUSSE, Liliane JAILLET, Christian GHISLAIN, Pierre BROUANT, Patricia RACKLEY, Sandrine ARRAULT, Olivier ATHANASE, Vincent LUCOTTE, Chantal GAUTHREY, Serge COLLAVINO, Jean-Pierre REBOURGEON, Annie BARRAT, Denis THOMAS, Richard ROCH, Jacky CLERGET, Philippe CESNE, Jérôme FLACHE, Claude VANIER-CORON, Jacques FROTEY, Gérard GREFFE, Gérard PRUDHON, Serge GRAPPIN, Daniel TRUCHOT, Christian BRESSOULALY, Noël BELIN, Jean MAREY

**Suppléants :** M. Gilles FROMHEIM (Suppléant de COMBERTAULT),  
 M. Sylvain MARTIN (Suppléant de CORBERON),  
 M. Francis LECHAUVE (Suppléant de MELOISEY),  
 Mme Danièle ALBERTINI (Suppléante de SAINTE-MARIE-LA-BLANCHE)  
 M. Serge COULON (Suppléant de SANTENAY)  
 M. Jean-Paul BAILLY (Suppléant SAVIGNY-LES-BEAUNE)

**Délégués ayant donné procuration :**

Mme BOUTEILLER-DESCHAMPS à M. Jean-Luc BECQUET,  
 Mme Marie-France BRAVARD à M. Pierre BOLZE,  
 Mme Justine MONNOT à Mme Anne CAILLAUD,  
 M. Fabrice JACQUET à M. Jean-François CHAMPION,  
 Mme Carole CHATEAU à M. Xavier COSTE,  
 M Antoine TRIFFAULT-MOREAU à M. Stéphane DAHLEN,  
 Mme Isabelle BIANCHI à Mme Ariane DIERICKX  
 Mme Marie-Laure RAKIC à M. Philippe FALCE,  
 M. Alexis FAIVRE à M. Thibaut GLOAGUEN,  
 Mme Carla VIAL à Mme Marie-Odile LABEAUNE,  
 M. Frédéric CANCEL à M. Alain SUGUENOT,  
 Mme BELISSANT-REYDET à M. Jean-Benoît VUITTENEZ,  
 M. Jean-Marc PRENEY à M. Jean-Noël MORY,  
 Mme Chantal MITANCHEY à M. Jean-Claude BROUSSE,  
 M. Jean-Paul BOURGOGNE à Mme Liliane JAILLET,  
 M. Philippe ROUX à M. Pierre BROUANT,  
 Mme Céline DANCER à Mme Sandrine ARRAULT,  
 M. Guillaume d'ANGERVILLE à M. Denis THOMAS,  
 M. Paul BECKER à M. Jérôme FLACHE,  
 M. Jean CHEVASSUT à M. Gérard PRUDHON,  
 M. Jean-Paul ROY à M. Jean MAREY

Accusé de réception en préfecture  
 021-200006682-20180212-CC-18-007-DE  
 Date de télétransmission : 20/02/2018  
 Date de réception préfecture : 20/02/2018

**Délégués Absents non suppléés et non représentés :**

M. Gérard ROY, M. Marc DENIZOT, M. Thierry LAINE, M. Bernard NONCIAUX, M. Jérôme BILLARD, M. Claude MOISSENET, M. Franck CHAMBRION, M. Christian POULLEAU

**Secrétaire de séance :** M. Thibaut GLOAGUEN

## PLH : MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT D'INTERVENTION DU FONDS DE PORTAGE FONCIER

M.BOLZE, rapporteur, précise que par délibération du 25 Mars 2013, le Conseil Communautaire a approuvé les modalités règlementaires du fonds de portage foncier dans le cadre de la mise en œuvre des actions du Programme Local de l'Habitat 2012-2018.

Il indique que ce fonds a pour objectif d'aider les communes dans leurs projets notamment le développement du parc locatif social et l'accession aidée à la propriété, en autorisant la Communauté d'Agglomération BEAUNE, Côte et Sud à acquérir, pour le compte des communes, les terrains nécessaires à leur projet. La durée de portage est de 3 ans, avec une possibilité de reconduction. La revente des terrains est faite directement à l'opérateur choisi ou, en cas d'impossibilité de réaliser le projet, le foncier doit être racheté par la Commune.

Il rappelle que la Commune de RUFFEY-LÈS-BEAUNE a bénéficié de ce dispositif au terme d'une convention de 3 ans conclue le 6 juin 2013 et reconduite d'une année supplémentaire jusqu'au 6 juin 2017 dans le cadre de la réalisation d'une structure d'accueil de personnes âgées autonomes, une micro-crèche et une dizaine de logements. Faute d'opérateur identifié pour la reprise foncière, le bureau communautaire du 10 Novembre 2017 a approuvé la revente du foncier directement à la Commune.

Parallèlement, M.BOLZE explique que la Commune de SAINTE-MARIE-LA-BLANCHE envisage une opération locative sociale sur une parcelle sise 1, route de Verdun d'une superficie de 1834 m<sup>2</sup>. La parcelle supporte actuellement des bâtiments, dont un ancien café incluant un logement. Le terrain est situé en centre-bourg, à proximité immédiate d'un ensemble de logements aidés géré par les bailleurs sociaux ORVITIS et SCIC Habitat.

Le projet, impulsé par la Commune, pourrait consister à réhabiliter en 4 logements locatifs aidés l'ancien café et à construire 10 logements locatifs neufs sur l'emprise de la parcelle. Cette opération pourrait s'inscrire, à terme, dans une réflexion plus globale, d'aménagement de quartier exemplaire permettant de relier la rue du Château et la route de Verdun.

M.BOLZE indique que pour la réalisation de cette opération, la Commune souhaite pouvoir bénéficier du dispositif de fonds de portage. Le Bureau Communautaire s'est prononcé favorablement sur cette question à la demande du Maire de la Commune de SAINTE-MARIE-LA-BLANCHE lors de sa séance du 18 janvier dernier, sous réserve de la modification du règlement du fonds de portage.

En effet, le rapporteur explique que le Règlement d'Intervention du Fonds de Portage Foncier, impose aux communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) de mettre en application une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur concerné.

Il précise que la parcelle concernée est située en zone UB du PLU. S'agissant d'un terrain déjà bâti, en cœur de village, aucune OAP n'avait été intégrée dans le PLU de la commune.

M.BOLZE propose d'assouplir cette condition relative à l'existence d'une OAP sur les parcelles à acquérir notamment pour les terrains déjà bâtis. Il est ainsi proposé de conserver la condition de l'OAP pour les parcelles non bâties et de justifier d'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent pour les terrains déjà bâtis dans l'enveloppe urbaine concernée par le programme de portage foncier.

**LE CONSEIL DE COMMUNAUTE,  
après en avoir délibéré,  
à l'unanimité,**

- Approuve les modifications du règlement d'intervention de la Communauté d'Agglomération relatives à la mobilisation du fonds de portage foncier pour les terrains déjà bâtis.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que-dessus.

**Pour extrait certifié conforme,  
LE PRESIDENT  
pour le PRESIDENT et par délégation  
LE DIRECTEUR GENERAL DES SERVICES**

  
Jean-François PONS



*La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de DIJON ou d'un recours gracieux auprès de la Communauté d'Agglomération, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal Administratif dans un délai de deux mois. Conformément aux termes de l'article R 421-7 du Code de justice administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.*

# REGLEMENT DU FONDS DE PORTAGE FONCIER COMMUNAUTAIRE

## -MODIFICATIONS 2018 -

A l'issue de l'élaboration du PLH, il est apparu que les communes membres de la Communauté d'Agglomération de Beaune, Côte et Sud possèdent une faible maîtrise foncière ainsi que des capacités d'investissement limitées pour acquérir du foncier ou de l'immobilier.

Pour pallier un coût du foncier relativement élevé et aider les communes dans leurs projets, la CABCS a souhaité mettre en œuvre un dispositif de portage, dans la mesure où la mise en place d'outils d'intervention foncière fait partie du champ de l'intérêt communautaire (délibération du 1<sup>er</sup> décembre 2008).

Ce dispositif répond aussi à des objectifs de développement du parc locatif social à loyer modéré et de l'accession aidée à la propriété. Il a vocation à s'appliquer sur ces volets prioritaires d'actions pour permettre le rééquilibrage d'une offre en logements à coûts maîtrisés sur l'ensemble du territoire communautaire.

### **Article 1 – Les communes concernées par le dispositif**

- Le portage foncier est réalisé par la Communauté d'agglomération pour le compte des communes membres en vue de les assister dans l'acquisition de terrains à bâtir **ou de terrains déjà bâtis faisant l'objet d'un projet de réhabilitation global.**
- Il est réservé à toutes les communes membres de la Communauté d'agglomération de Beaune Côte et Sud dotées d'un document d'urbanisme (carte communale, PLU).
  - *Pour les communes dotées d'un PLU, il est conditionné :*
    - **Pour les terrains non bâtis, par la présence** sur le secteur envisagé d'une orientation d'aménagement et de programmation précise, comprenant au moins une densité minimale et une ventilation des logements (individuel pur, individuel groupé, collectif),
    - **Pour les terrains déjà bâtis situés dans l'enveloppe urbaine, par la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent pour la commune.**
  - *Pour les communes dotées d'une carte communale, il est conditionné par la définition d'un projet d'aménagement avant toute sollicitation du portage foncier.*

### **Article 2 – Les conditions d'éligibilité**

- L'opération prévue devra être compatible a minima avec les prescriptions du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Schéma de Cohérence Territoriale des agglomérations de Beaune et Nuits-Saint-Georges (SCOT), notamment en matière de densité et de typologie de logements (taille, statut d'occupation, mixité).
- Afin d'inscrire le portage foncier dans des objectifs de développement raisonné de l'urbanisation communale, le projet devra d'une part être situé en zone urbanisée ou à urbaniser (1AU) et d'autre part, se conformer aux conditions suivantes :
  - Cas 1 - dans le cadre d'un *aménagement public* :
  - pour une commune dotée d'une carte communale, un partenariat avec une structure compétente sera obligatoire (structure de type CAUE ou service urbanisme de la CABCS) afin de définir le projet d'aménagement.

- pour une commune dotée d'un PLU, le projet devra venir détailler une orientation d'aménagement et de programmation préexistante sur la zone concernée ou un projet d'aménagement d'ensemble cohérent s'il s'agit d'un terrain déjà bâti.
  - Dans les deux cas, un bailleur social devra être mobilisé sur une partie du programme de logements pour assurer une mixité sociale ; sauf dans les cas particuliers où aucun opérateur n'a souhaité répondre et/ou s'il y a un intérêt stratégique à une maîtrise publique de l'aménagement.
- Cas 2 - dans le cadre d'un aménagement par un opérateur privé :
    - La commune concernée devra obligatoirement posséder un PLU et inscrire son projet détaillé dans une orientation d'aménagement et de programmation préexistante, accompagnée d'une servitude de mixité sociale et/ou d'emplacements réservés en vue de la réalisation de logements sociaux.
    - Ces opérations devront donc impérativement comprendre une part de logements locatifs sociaux.
- Dans chaque cas (aménageur privé ou public), la Communauté d'Agglomération se réserve un droit de regard sur la qualité du projet ; celui-ci devant être à dominante habitat et conforme aux objectifs et à la demande exprimée dans le Programme Local de l'Habitat et constatée par le biais de l'observatoire local de l'habitat.

### Article 3 - Durée et conditions de portage

- Sous trois ans maximum à partir de la date d'acquisition des terrains, la commune s'engage :
  - Cas 1 – à démarrer son projet d'aménagement et sa commercialisation en vue du rachat à terme du foncier à prix coûtant (prix d'achat initial auquel s'ajoutent les frais de portage -impôts, taxes et assurances supportés par la Communauté d'Agglomération et les frais annexes d'acquisition – notaires, droits de mutation etc.)
  - Cas 2 - à trouver avec la CABCS et, dans le courant de ce délai, un aménageur pour élaborer un projet. En l'absence d'aménageur, la commune devra également racheter à terme le bien au prix coûtant.
- L'acquisition s'effectue par le biais de démarches amiables à l'initiative de la commune ou dans le cadre du droit de préemption urbain communal ou délégué à la communauté d'agglomération.
- En cas d'accord des différentes parties, le portage foncier fera l'objet d'une convention entre la commune et la communauté d'agglomération. Celle-ci précisera les conditions de portage :
  - le calendrier de réalisation de l'opération ;
  - les engagements financiers de chacun ;
  - les délais et les conditions de rachat du foncier par la commune candidate.
- La CABCS et la commune resteront étroitement associées pendant l'élaboration du projet : elles se tiendront informées de l'avancée du projet d'habitat et signaleront tout changement dans l'objet ou le planning de réalisation de l'opération.

Au cours de cette période, la Commune et/ou la Communauté d'Agglomération procèdent à la commercialisation des parcelles et à la viabilisation si nécessaire.

### Article 4 – Instruction du dossier de demande d'intervention

- La demande d'intervention doit être adressée au Président de la Communauté d'Agglomération.
- La demande d'intervention comporte les études de faisabilité concernant le projet avec entre autres :

- une copie de l'estimation des Domaines
  - un plan de situation
  - un plan cadastral
  - l'orientation d'aménagement et de programmation inscrite dans le PLU ou le cas échéant, le projet d'aménagement d'ensemble pour les terrains déjà bâtis,
  - les justificatifs faisant état de l'accord préalable des propriétaires sur la cession des terrains (échanges de courriers ou éventuelles promesses de vente).
- Pour la partie qualitative et descriptive de l'étude, un partenariat avec une structure compétente sera à privilégier (structure de type CAUE). La commune pourra s'appuyer sur le service urbanisme de la CABCS ou sur toute autre structure compétente.
  - La commune joint également une délibération du conseil municipal, portant engagement de la commune sur les conditions d'exercice du fonds de portage foncier.
  - Après réception du dossier complet, la demande d'intervention fait l'objet d'une décision au sein d'un bureau communautaire dans un délai de 2 mois.  
La décision du bureau sera rendue en tenant compte de la conformité du dossier, de l'étude des pièces demandées, de la bonne intégration des objectifs précités de mixité sociale et de densité, et de l'enveloppe annuelle ou pluriannuelle du fonds de portage.

## Article 5 – Conditions de revente

### ✓ *Cas 1 : projet d'aménagement public*

- La commune dispose de 3 ans pour réaliser les viabilités et entamer la commercialisation de son opération d'habitat.
  - La revente est conditionnée à l'obtention d'un permis d'aménager ou un permis de construire compatible avec le présent règlement.
- *Si le projet d'aménagement ne s'est pas concrétisé pendant la période de portage*, plusieurs prolongements peuvent être donnés en fonction du contexte de portage :
  - La commune n'a pas engagé son opération d'aménagement à l'expiration du délai de portage de 3 ans et rachète le terrain à la CABCS au prix coûtant.
  - Le projet d'aménagement est défini mais non engagé ou partiellement (moins de 20 %) au terme du délai de 3 ans : la commune et la CABCS peuvent convenir d'une prolongation du portage d'un an ou d'une revente à la commune au prix coûtant.

### ✓ *Cas 2 : projet d'aménagement privé*

- Si l'opération est portée par un aménageur privé et que celui-ci est envisagé durant la période de portage, la CABCS en concertation avec la commune procède à la revente en direct à l'aménageur.
  - La revente est conditionnée à l'engagement de l'opérateur sur une programmation de logements compatible avec le PLH et le SCOT, l'obtention d'un permis d'aménager ou un permis de construire ainsi qu'au commencement des travaux.
- Si le projet d'aménagement ne s'est pas concrétisé pendant la période de portage, plusieurs prolongements peuvent être donnés en fonction du contexte de portage :
  - La CABCS et la commune n'ont pas trouvé d'aménageur à l'expiration du délai de portage de 3 ans : la commune rachète le terrain à la CABCS au prix coûtant.
  - Le projet est partiellement engagé (moins de 20%) : la commune et la CABCS peuvent convenir d'une prolongation du portage d'un an ou d'une revente à la commune.