

## Règlement d'intervention du Fonds de portage foncier communautaire

- délibération du Conseil communautaire du 28 juin 2021

### Préambule

Ce dispositif d'aide de l'Agglomération s'inscrit dans l'action 4 de son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021-2026 « Anticiper et accompagner le développement de l'habitat par une action sur le foncier », qui vise à saisir les opportunités foncières en cœur de ville et de village, et à assurer une plus grande maîtrise foncière publique au sein du territoire.

### Article 1 – Champ d'application du règlement

Ce dispositif est accessible à l'ensemble des communes souhaitant être soutenues dans l'acquisition de fonciers afin de réaliser des opérations d'habitat, selon les critères définis au présent règlement.

### Article 2 – Objectifs opérationnels de la subvention

Ce dispositif d'aide vise à :

- faciliter la production de logements, sur du foncier maîtrisé par les communes,
- mobiliser, en priorité, les gisements fonciers disponibles (terrains constructibles, bâtiments existants) pour réaliser des projets habitat.

### Article 3 - Enveloppe PLH et montant du portage

L'enveloppe disponible est de 300 000 € sur la durée du PLH 2021-2026.

Le fonds de portage foncier pourra être mobilisé dans la limite d'un projet par commune, sauf dérogation sur la base du bilan à mi-parcours du PLH.

Si le fonds est sollicité simultanément par plusieurs communes, la Direction de l'Urbanisme et du Développement Territorial procédera à une analyse comparative. Si tous les projets ne peuvent pas être financés, un choix sera proposé au bureau communautaire par le Vice-président en charge.

Si une partie de cette enveloppe est déjà mobilisée sur un projet, seul le solde restant sera disponible pour un nouveau portage.

### Article 4 – Conditions d'acquisition, de portage et de revente

- Durée de portage

Le foncier sera porté par l'Agglomération pour une durée maximale de 3 ans à compter de la date d'acquisition des terrains, avec possibilité d'une reconduction pour un an de plus sur décision du bureau communautaire.

- **Acquisition et portage par l'Agglomération**

L'acquisition du foncier par l'Agglomération est conditionnée par les étapes suivantes :

1. négociation à l'amiable et accord du ou des propriétaires obtenu par la commune, ou exercice du Droit de Préemption Urbain (DPU) délégué par la commune à la Communauté d'Agglomération,
2. délibération du conseil municipal sollicitant la mobilisation du fonds de portage communautaire, et dépôt du dossier de demande complet conformément à l'article 6,
3. délibération du bureau communautaire, qui sera portée à la connaissance de la commune par courrier,
4. signature d'une convention opérationnelle entre la commune bénéficiaire et la Communauté d'Agglomération, qui précisera notamment les engagements des parties et les modalités de portage et de cession à terme.

- **Rachat par la commune ou un opérateur**

Six mois au moins avant la date d'échéance du portage, la Communauté d'Agglomération adressera à la commune bénéficiaire un courrier l'avisant des délais et des modalités de cession.

La commune pourra demander que la revente se fasse au profit d'un ou plusieurs opérateurs de son choix (aménageur, promoteur, bailleur social, ...) dans les mêmes conditions. Elle restera, dans ce cas, garante de cette cession.

La revente se fera à prix « coûtant », qui représente le prix d'acquisition initial auquel seront ajoutés les frais de portage (impôts, taxes et assurances) et les frais annexes d'acquisition (notaires, droits de mutation, ...).

La revente est conditionnée à l'obtention préalable de la ou les autorisations d'urbanisme nécessaires (permis d'aménager, permis de construire...), respectant les conditions d'éligibilité du présent règlement et le projet annoncé.

Si la commune n'a pas engagé son opération à l'expiration du délai de portage de 3 ans, et de de la reconduction d'1 an le cas échéant, celle-ci devra racheter le terrain à l'Agglomération à prix coûtant.

## **Article 5 – Conditions d'éligibilité au fonds**

La mobilisation su fonds s'effectuera selon les critères et les engagements suivants.

### **Le projet doit :**

- mobiliser, en priorité, des terrains libres et/ou du bâti existant au sein de l'enveloppe urbaine de la commune. En cas d'extension, les projets devront être en continuité du bâti existant,
- faire l'objet d'études préalables et pré-opérationnelles, qui permettent de vérifier et d'attester de la faisabilité du projet,
- Seuls les projets avancés pourront donc mobiliser le fonds. Si l'acquisition doit se faire par l'exercice du DPU, la commune devra faire réaliser les études dans un délai d'un mois

maximum à compter de la réception de la Déclaration d'intention d'aliéner (DIA), afin de permettre de justifier la préemption par la Communauté d'Agglomération.

- respecter les orientations du PCAET et du SCoT (notamment en matière de densité de logements),
- proposer une mixité en matière de logements dans la future opération d'habitat, pour répondre en priorité aux besoins des publics cibles du PLH (jeunes actifs, étudiants et alternants, saisonniers, publics fragiles, familles monoparentales ou recomposées, seniors, ...) : typologie de logements (petites et grandes typologies en priorité), formes, niveaux de loyers, adaptation au handicap et à la perte de mobilité, ...,
  - o intégrer une part significative de Logement Locatif Social (LLS) ou communal à un loyer « abordable ». Les plafonds du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ou du Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) constitueront un point de repère pour apprécier le caractère abordable.

## Article 6 – Dépôt du dossier de demande

- Le dossier de demande de subvention doit être adressé à :

Communauté d'Agglomération Beaune Côte et Sud  
Direction de l'Urbanisme et du Développement Territorial  
14 rue Philippe Trinquet  
21 200 BEAUNE

- Il sera composé des pièces et documents mentionnés ci-dessous :
  - une délibération du conseil municipal sollicitant le fonds de l'Agglomération,
  - une lettre de demande de portage adressée au Président de l'Agglomération,
  - une note descriptive détaillant le projet :
    - o objectifs,
    - o localisation / plan de situation,
    - o état actuel du gisement foncier concerné (espace libre et/ou bâti),
    - o principales dispositions d'urbanisme (PLU ou autre) applicables, notamment si le projet est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
    - o le programme de logement envisagé : nombre, typologie(s), part de LLS/logement communal, forme(s), niveau(x) de loyers pratiqué(s), public(s) cible(s),
    - o les opérateur(s) éventuel(s) déjà identifié(s) pour réaliser l'opération,
    - o les échéances envisagées.
  - une copie des études préalables permettant de vérifier la faisabilité du projet,
  - une attestation sur l'honneur du représentant légal de la commune à réaliser les études complémentaires pour la réalisation du projet, avec un calendrier prévisionnel, et à respecter les conditions d'éligibilité au fonds de portage, notamment dans les objectifs en matière de logements.
  - une copie de l'estimation des Domaines si le prix d'acquisition dépasse 180 000 €,
  - des justificatifs faisant état de l'accord préalable du ou des propriétaires sur la cession du foncier (échange de courriers ou éventuelle promesse de vente).
  - un Relevé d'Identité Bancaire (RIB) du demandeur.

Des compléments éventuels pourront être sollicités et la commune invitée à présenter son projet à la Communauté d'Agglomération.

### **Article 7 – Engagements des bénéficiaires**

Le bénéficiaire s'engage à associer étroitement la Communauté d'Agglomération dans l'élaboration et l'avancement de son projet, des études préalables et pré-opérationnelles à la livraison des travaux.

Au cours des 3 ans de portage par l'Agglomération, la commune doit avoir engagé, voire finalisé, la mise en œuvre de son opération d'habitat.

Au moment de la revente, les pièces suivantes seront à fournir :

- une copie des études complémentaires réalisées,
- des détails du projet : plan masse, intérieur des logements, façade(s), coupe(s)...
- des photographie(s), et si possible des projections (montage 3D, image(s) de synthèse), permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement,
- un calendrier de réalisation de l'opération.

Si le programme de logements comprend des logements communaux, la commune s'engage à les conserver dans son patrimoine pendant 10 ans minimum à compter du versement de la subvention, à un niveau de loyer égal ou équivalent à celui indiqué.

### **Article 8 – Visite des lieux**

Pour tout projet bénéficiant du fonds de portage, la Communauté d'Agglomération sera en droit d'effectuer, avec la commune, une visite préalable et une visite après travaux.

### **Article 9 – Valorisation du fonds**

Les projets ayant bénéficié du fonds de portage pourront faire l'objet d'une communication spécifique dans le cadre de la mise en œuvre des actions du PLH 2021-2026, afin de valoriser les projets et les acteurs impliqués et de contribuer à la construction d'une culture et d'une vision commune.

Par exemple, les projets subventionnés pourront :

- figurer dans un ou des ateliers thématiques organisés dans le cadre du PLH,
- apparaître sur le site internet de l'Agglomération et dans des supports de communication destinés au grand public,
- être pris en référence lors d'échanges avec des partenaires ou d'autres élus.