



P'tit Village: recontextualisation

- 2021 :
 - Achat par la commune d'un terrain de 10270 M2 en centre-bourg
 - Inscription au PLUI « opération d'habitat permettant de renforcer mixité sociale », prévision 12 maisons habitat inclusif personnes âgées et en situation de handicap
 - Mise en place d'un COPIL incluant département
 - Signature d'une convention de 3 ans avec Askoria pour accueil stagiaires ingénieurs
- 2022: AMI petite ville de demain habitat inclusif avec soutien de la commune de Plélan-Le-Grand, de Brocéliande communauté et du pays de brocéliande: CEREMA désigné pour nous accompagner (ingénierie)
- 2023:
 - extension du COPIL à la préfecture, à la chargée de mission de Brocéliande communauté
 - Animation de 3 GT (fonctionnement interne du P'tit Village, vie sur le territoire et bâtiment et modalités financière) : avec 25 habitants de la commune
 - Septembre: Séparation d'une partie MAM et dépôt des dossiers CAF et DETR (début 2024)
 - Octobre : pré-programme



Pré-programme validé en COPIL

- 2 maisons pour des accueillants familiaux : $180 \times 2 = 360\text{m}^2$
- 3 maisons de cohabitation pour deux personnes à RdC : $3 \times 70 = 210\text{m}^2$
- 6 logements individuels type T1bis : $6 \times 35 = 210$
- 4 logements individuels type T2 : $4 \times 48 = 192\text{m}^2$
- 3 logements individuels type T3 : $3 \times 60 = 180$
- Une maison commune : 75 m^2
- Soit un total bâti d'environ 1227 m^2 habitables.

Premier semestre 2024



- **Février 2024: Avis juridique sur montage (cf slides suivantes)**
 - préconisation vente foncière avec charges pour garantir continuité du projet dans le temps
 - Possibilité vente en VEFA pour certains logements et maison commune
- **De février à juin 2024: Accueil familial**
 - GT incluant ATI, Département, IME Montfort, Foyer la Pierre Longue et accueillantes familiales
 - Juin 2024: accord de dérogation du département pour les agréments des accueillants
- **Juin 2024:** Recherche de partenaires porteurs financiers pour l'investissement et animation future: rencontre de REVIAH et APAJH (validé le 20 juin lors de leur AG)

SUR LE CHOIX EN FAVEUR D'UNE CESSION FONCIÈRE AVEC CHARGES

AVANTAGES

- Pas de mise en concurrence obligatoire
- Maitrise d'ouvrage privée – externalisation de la maitrise d'ouvrage
- Simplicité de la mise en œuvre
- Possibilité pour l'acquéreur sélectionné de conclure des VEFA avec des bailleurs sociaux, des sociétés, des particuliers

INCONVENIENTS

- Très peu de contrôle de la commune : les charges ne doivent consister qu'en des orientations générales
- Très peu de maitrise des délais
- La destination des immeubles peut être « imposée » mais seulement dans un temps limité



SOLUTION À RETENIR : La cession foncière avec charges n'étant pas soumise à mise en concurrence, la commune pourrait librement choisir de céder une partie de la parcelle à l'aménageur ou l'opérateur de son souhait.

La cession foncière avec charges ouvre à un aménageur la possibilité de conclure une VEFA avec NEOTOA pour les logements sociaux et une VEFA avec une SCIC ou des propriétaires individuels pour les logements inclus dans l'habitat inclusif

SUR LE CHOIX EN FAVEUR D'UNE CESSION FONCIÈRE AVEC CHARGES

La cession foncière avec charges permet la cession d'une dépendante publique, en contrepartie pour l'acquéreur de satisfaire certaines obligations attachées à la destination des équipements qu'il s'engage à construire (Définition doctrinale : O. Didriche, « Ventes avec charges et mise en concurrence », AJCT 2014, p. 98)

Cet outil contractuel, régulièrement utilisé par les collectivités, apparaît simple en ce qu'il permet, *a priori*, à la personne publique de vendre un terrain tout en faisant peser sur l'acquéreur une série d'engagements sur la destination des terrains ou sur le type d'équipement à réaliser.

La cession foncière avec charges n'est, en principe, **pas soumise à mise en concurrence.**

Une cession foncière avec charges connaît quelques limites :

- ✓ **En durée : la charge ne peut être imposée que pour une durée limitée. Ce délai raisonnable est généralement apprécié autour de 15 ou 20 ans au maximum**
- ✓ **Pour être pleinement efficace, la charge doit être assortie d'une ou plusieurs sanctions en cas de méconnaissance**
- ✓ **La cession avec charges permet ainsi à la personne publique de conserver une maîtrise «minime » de la destination des emprises cédées (encadrée dans un délai) et lui garantit que les ouvrages qui y seront construits seront conformes à l'intérêt général poursuivi**
- ✓ **Les charges imposées à l'acquéreur doivent se limiter à des orientations générales sous peine d'exposer la cession à un risque de requalification en marché public (dans une telle hypothèse la cession serait annulée par un juge compte tenu de l'absence de publicité et de mise en concurrence exigée par le code de la commande publique)**

Second semestre 2024

- **Juillet 2024:** lancement d'une étude de faisabilité économique par REVIAH pour la construction des 19 maisons restantes (hors MAM portée par Mairie)
- **Fin septembre 2024:** réception du projet d'animation APAJH et présentation au CD
- **Octobre 2024:** Réponse du CD à notre demande: projet correspondant pleinement au nouveau schéma et identifié au département mais pas de programmation AVP en 2025
- **Décembre 2024:** Présentation des différents scénarii proposés par REVIAH au conseil municipal de décembre 2024 et présentation en COPIL janvier 2025

APAJH 22 29 35
OSER UNE SOCIÉTÉ INCLUSIVE...





2025



- **Premier semestre 2025**

- Cession foncière avec charges à REVIAH (base du travail de notre avocat début 2024)
- Plusieurs réunions nécessaires avec notre notaire
 - Base du pré-programme: respect du public PA/PH, Respect des scénarii validés sur les différents lots (accueillants familiaux, habitat inclusif, maison commune, vente en VEFA...), maisons norme 2020, charge à REVIAH de trouver les bailleurs
 - Sous réserve de validation des permis de construire
 - Rétrocession de REVIAH à la commune à 5 ans de tout le terrain non construit
- Communication à travailler avec l'APAJH pour établir une liste de personnes intéressées par les logements (avec les partenaires déjà identifiés) et futurs propriétaires pour les logements possibles en VEFA
- Relance des accueillantes familiales potentielles dès validation d'un bailleur possible par REVIAH

- **Deuxième semestre 2025**

- Mise en place de groupe de travail avec les habitants pressentis avec l'APAJH pour écriture d'un premier projet de vie sociale et partagée (sur la base du travail des GT de 2023)
- Début des dépôts de permis par REVIAH et ses bailleurs