

Synthèse des entretiens

Déroulé des entretiens

- > Quels sont pour vous **les principaux enjeux du foncier** dans votre territoire ?
- > Quelles sont **les difficultés concrètes et les principaux points de blocage** que vous notez dans votre activité ?
- > Quels exemples pouvez-vous citer d'**actions facilitant la résolution de la question foncière** ?
- > Quels **attentes** avez-vous **vis-à-vis d'EPORA** qui étend son activité à toute la Drôme et l'Ardèche, dans le cadre de son prochain PPI et dans quels domaines ? (*ex : observation, veille, acquisition foncière ou d'anticipation pré-opérationnelles...*)

Structures rencontrées

- > Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs (SNAL)
- > Association des Bailleurs Sociaux (ABS) 26/07
- > Chambre de Commerce et d'Industrie de la Drôme (CCID)
- > Chambre d'Agriculture de la Drôme
- > Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER) Rhône-Alpes et Drôme
- > Communauté de Communes du Val de Drôme (CCVD)
- > Communauté de Communes Rhône Valloire (CCRV)
- > Montélimar-Sésame Communauté d'Agglomération
- > Syndicat Mixte des Baronnies Provençales
- > Syndicat Mixte du SCoT du Grand Rovaltain Drôme Ardèche

Synthèse des entretiens

Les principaux enjeux du foncier

- > Une consommation foncière importante
- > Un raisonnement en termes de projet de territoire
- > Une intervention sur l'existant
- > Le principe de mixité des fonctions/des affectations à développer
- > Des enjeux propres au foncier économique
- > Des enjeux propres au foncier agricole
- > Des enjeux propres au foncier pour l'habitat
- > La problématique des déplacements-transports

Synthèse des entretiens

Les difficultés et principaux points de blocage

- > Difficile remise en question du modèle d'urbanisation actuel
- > Concurrence des différentes destinations pour le foncier (agriculture/économie/habitat)
- > Manque d'ingénierie sur le territoire
- > Manque d'aménageurs / d'opérateurs sur le territoire
- > Coûts des études et du foncier très élevés, difficile portage du foncier par les collectivités

Synthèse des entretiens

Les actions facilitant la résolution de la question foncière

Des actions

- > Un étalement urbain dense et maîtrisé / une densification des tissus existants
- > Une bonne connaissance du gisement foncier existant
- > Un temps d'étude et de concertation suffisant dans le cadre de procédure d'urbanisme, en amont de la consultation réglementaire
- > La généralisation des PLUI et le renforcement des intercommunalités
- > Un soutien des collectivités pour qu'elles développent une politique foncière, accompagnement en termes de compétences techniques, juridiques, et en termes de négociation
- > Une maîtrise foncière publique ou parapublique, un apport financier et/ou foncier de la part des collectivités

Des dispositifs

- > Conventions opérationnelles, d'études et de veille foncière avec EPORA
- > Conventions communes / SAFER
- > Partenariats collectivités / SPL / concessionnaires privées
- > FAF (Fond d'Actions Foncières) du Département
- > Dispositif d'action foncière de la CCVD
- > Charte foncière pour la qualité des parcs d'activités dans Biovallée
- > Prêt Gaïa de la CDC

Synthèse des entretiens

Les attentes vis-à-vis d'EPORA

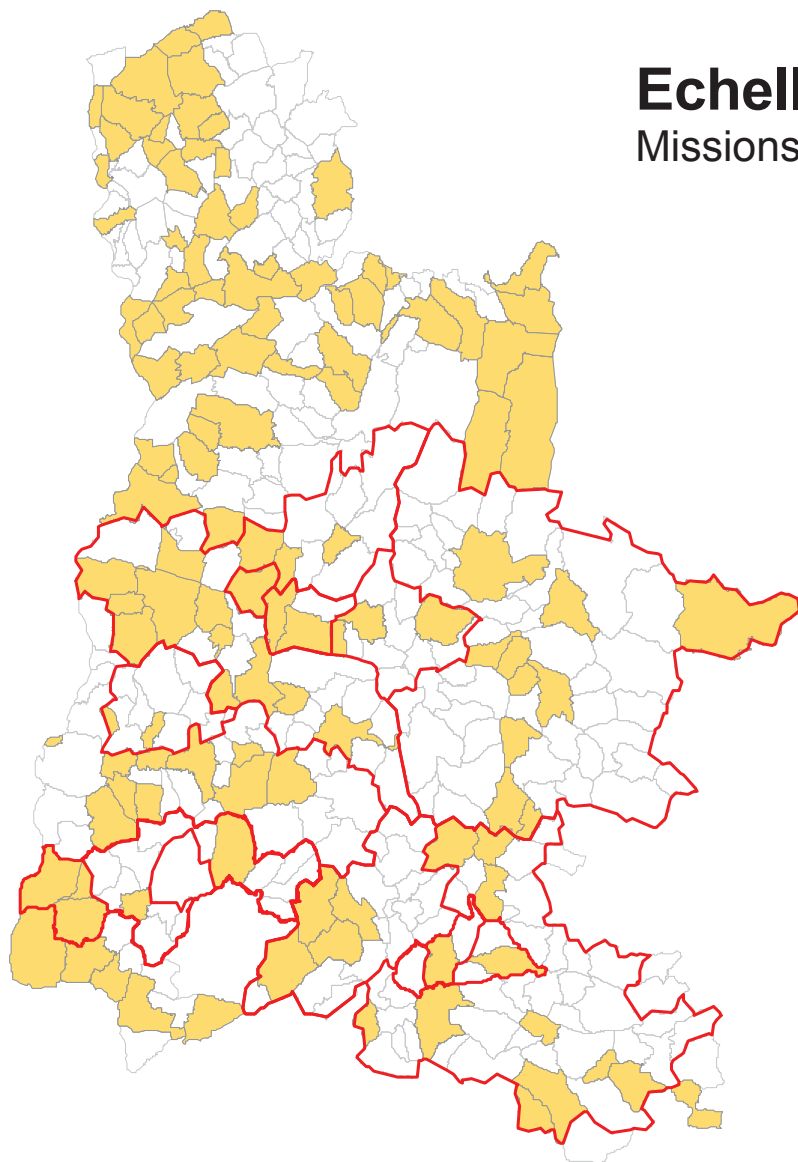
- > Un partenariat de qualité avec les EPCI
- > Une bonne connaissance et prise en compte du contexte local
- > Le portage du foncier (en particulier pour la négociation et l'acquisition des terrains), ce qui permettrait aux intercommunalités d'investir un rôle d'aménageur
- > La constitution de réserves foncières à vocation économique d'abord, à vocation d'habitat ensuite, mais aussi prévoir des compensations agricoles et environnementales
- > Des attentes en termes de foncier économique
- > Des attentes en termes de foncier agricole
- > Des attentes en termes de foncier pour l'habitat

- > De manière plus générale :
 - Simplifier les dispositions administratives et réglementaires en matière d'urbanisme et d'aménagement
 - Réformer l'imposition de plus-values immobilières et réglementaires
 - Faire baisser les prix, source de raréfaction du foncier et rente de situation aux propriétaires fonciers
 - Influer sur les politiques nationales, travail de réseau

Analyse d'un échantillon de missions CAUE avec implication foncière



Echelle de l'étude et territoires d'intervention

Missions 2003-2012



- > Un échantillon de **188 missions**
- > **95% portent sur des communes** (soit 179 missions)
- > 5% portent sur des intercommunalités (soit 9 missions)

La majorité des missions sont commanditées par des communes. Elles représentent 67% des maîtres d'ouvrages des missions de l'échantillon, contre 18% pour les intercommunalités. Les conventions tripartites (souvent entre le CAUE, la commune et l'intercommunalité) représentent quant à elle 15% des missions de l'échantillon.

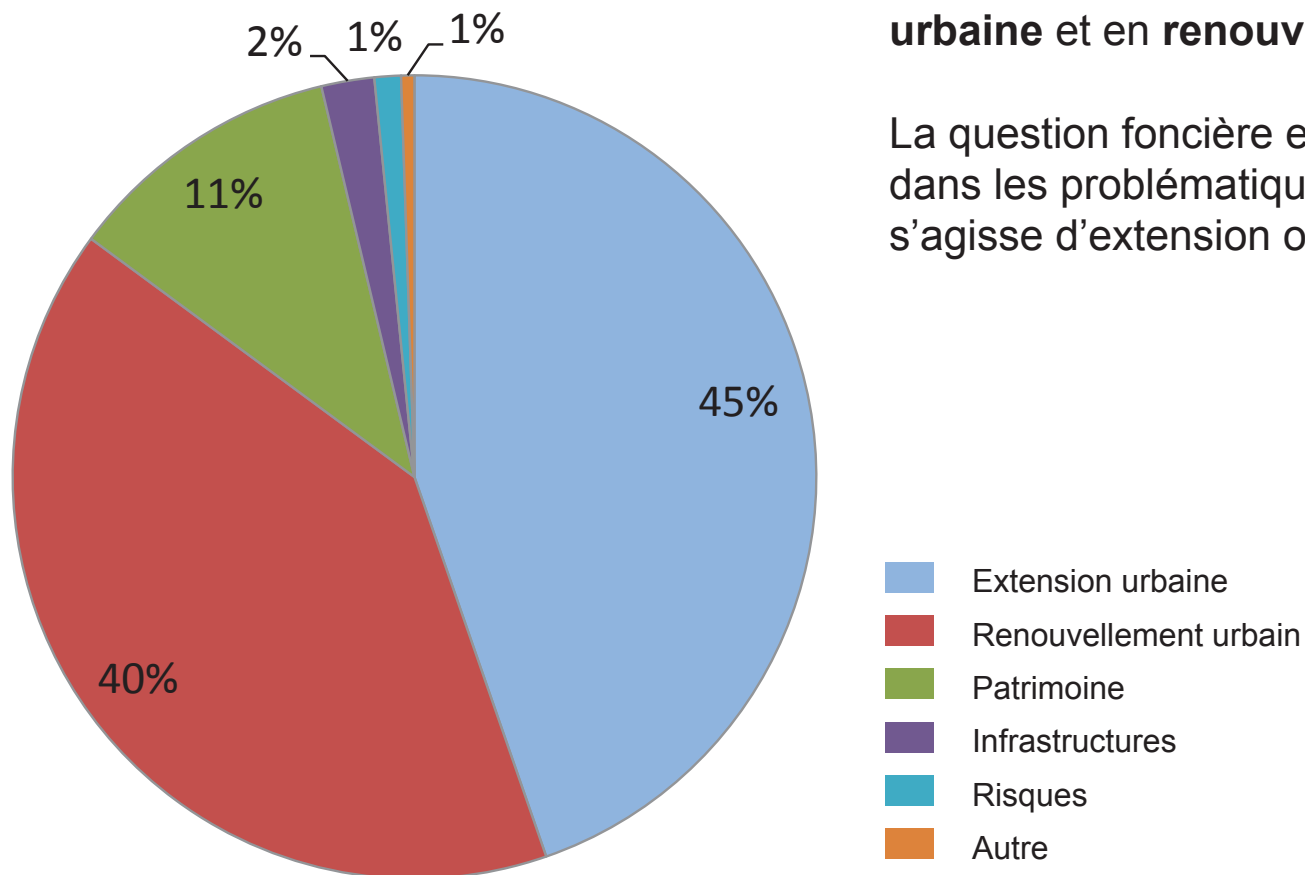
-  Commune
-  Intercommunalité

Analyse d'un échantillon de missions CAUE avec implication foncière

Quels domaines d'intervention

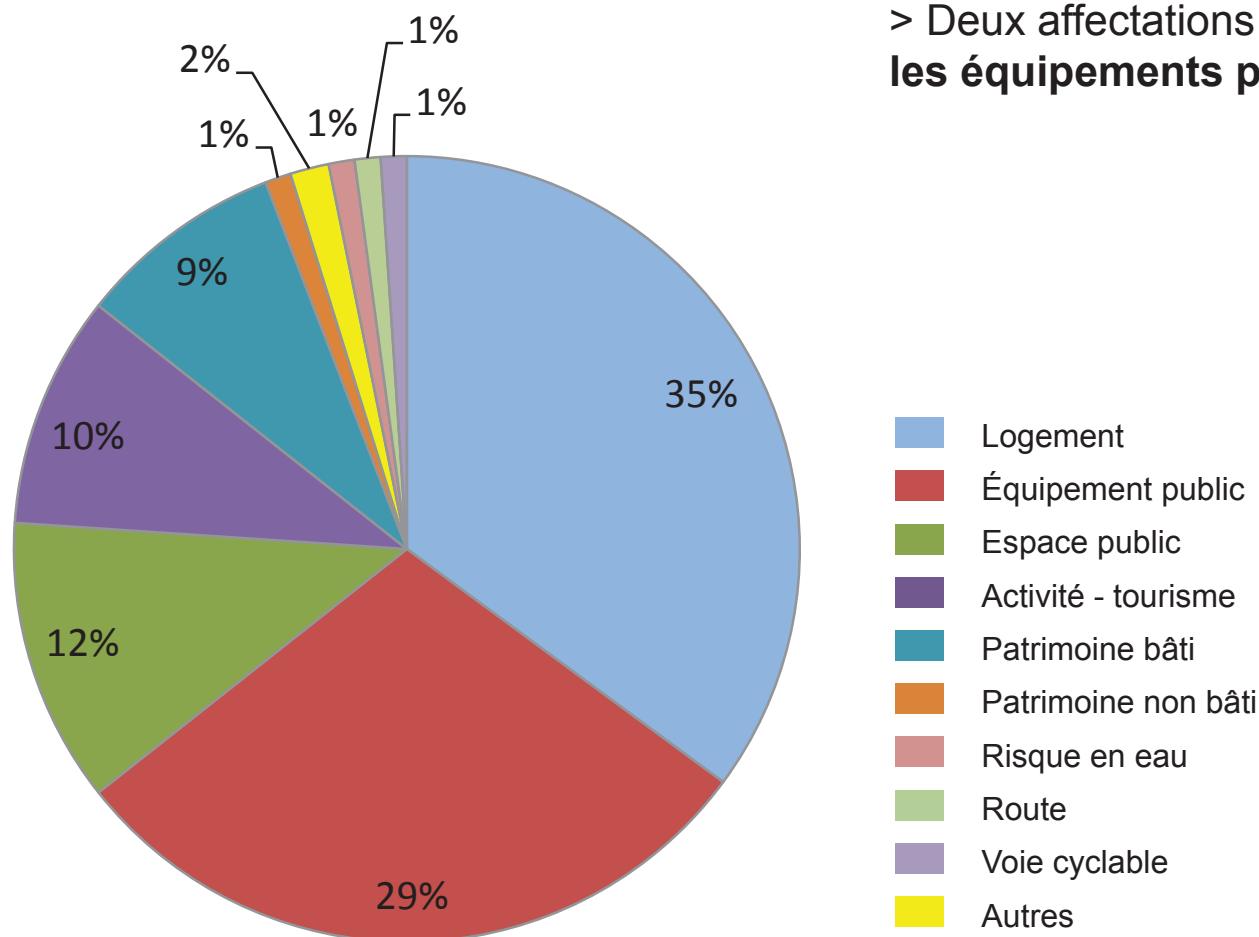
> Deux domaines d'interventions majeurs : en **extension urbaine** et en **renouvellement urbain**

La question foncière est logiquement plus prégnante dans les problématiques de développement urbain, qu'il s'agisse d'extension ou de renouvellement.



Analyse d'un échantillon de missions CAUE avec implication foncière

Quelle affectation principale pour le foncier ?



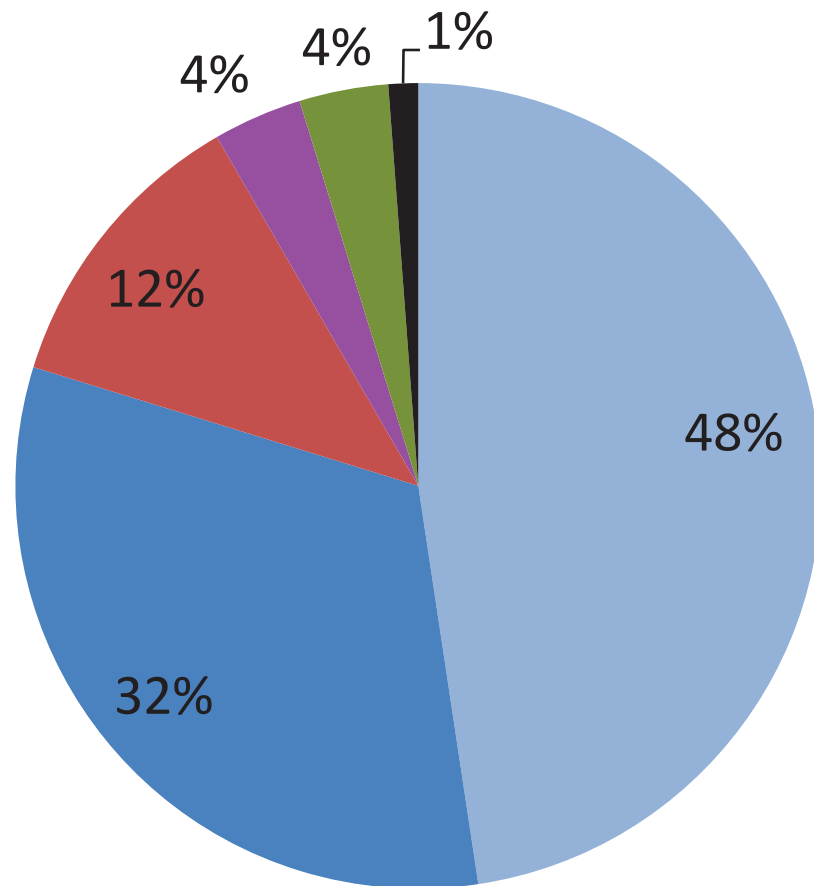
> Deux affectations principales majeures : le **logement** et les **équipements publics**

NB: Nombre de missions concernent des programmes mixtes, ayant une affectation principale et au moins une affectation secondaire. Ici sont recensées les affectations principales du foncier, c'est-à-dire l'affectation foncière que le chargé de mission a considéré comme prioritaire pour la mission analysée. Les programmes mixtes sont pris en compte par la suite en fonction du domaine d'intervention.

Analyse d'un échantillon de missions CAUE avec implication foncière

Extension urbaine : Répartition par affectation du foncier

Rappel : les opérations en extension urbaine représentent 45% de l'échantillon, soit 84 missions sur les 188.



> Plus de **80%** des missions en extension urbaine concerne des **logements**.

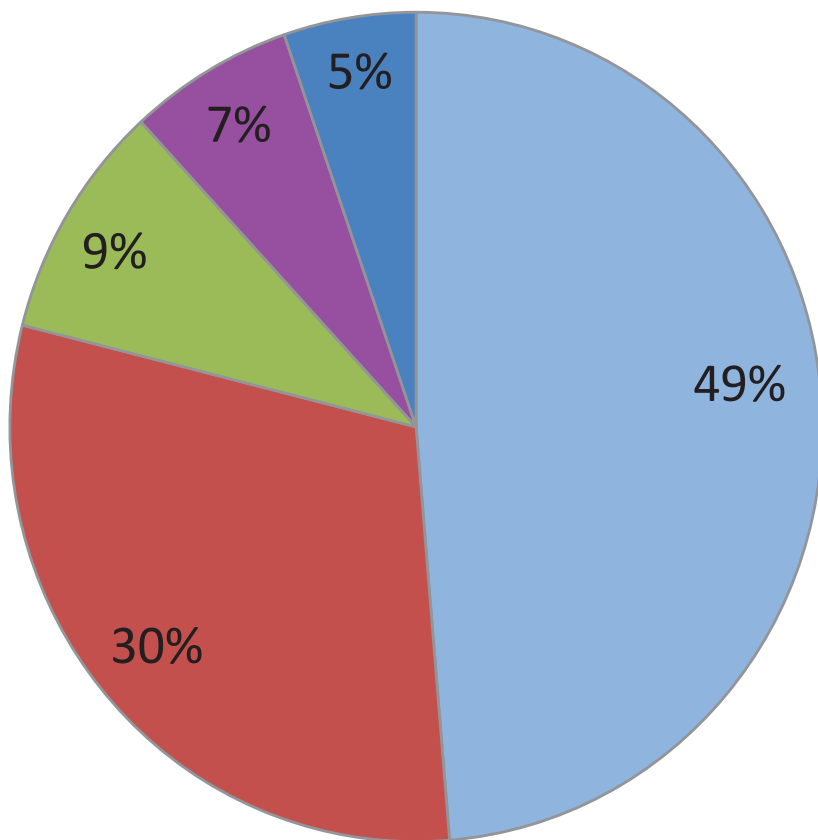
NB : Un programme mixte fait référence aux missions concernées par plusieurs affectations foncières. La quasi-totalité des missions de cette catégorie comportent l'affectation «logement», que ce soit à titre principal ou secondaire.

- Programme mixte
- Logement
- Équipement public
- Activité - tourisme
- Espace public
- Autres (Recherche d'un site pour l'implantation d'un chenil)

Analyse d'un échantillon de missions CAUE avec implication foncière

Renouvellement urbain : Répartition par affectation du foncier

Rappel : les opérations en renouvellement urbain représentent 40% de l'échantillon, soit 76 missions sur les 188.



- > Plus de **50%** des missions en renouvellement urbain concerne des **logements**.
- > Les équipements publics concernent 30% des missions en renouvellement urbain

NB : Un programme mixte fait référence aux missions concernées par plusieurs affectations foncières. La quasi-totalité des missions de cette catégorie comportent l'affectation «logement», que ce soit à titre principal ou secondaire.



Analyse d'un échantillon de missions CAUE avec implication foncière

Quels outils mobilisés ?

Différents outils peuvent être mobilisés pour résoudre une question foncière : **outils de planification, outils d'aménagement, outils fonciers**. Souvent, c'est une combinaison de ces différents outils qui permet de répondre à la question foncière.

Mais le CAUE **manque de visibilité et d'informations** sur la mobilisation des différents outils par les acteurs :

- Parfois la mission ne nécessite pas la mobilisation d'un outil particulier au stade de l'intervention du CAUE mais le nécessite ensuite.
- Les acteurs n'informent pas nécessairement le CAUE de leur décision de mobiliser tel ou tel outil une fois que la mission CAUE est terminée.

Ainsi, **16.5%** des missions de l'échantillon ne comportent aucune information sur les outils mobilisés. Elles ont été **enlevées de l'échantillon** pour éviter de fausser les résultats.

L'échantillon se fonde donc pour cette partie sur 157 missions.

Analyse d'un échantillon de missions CAUE avec implication foncière

Quels outils mobilisés ?

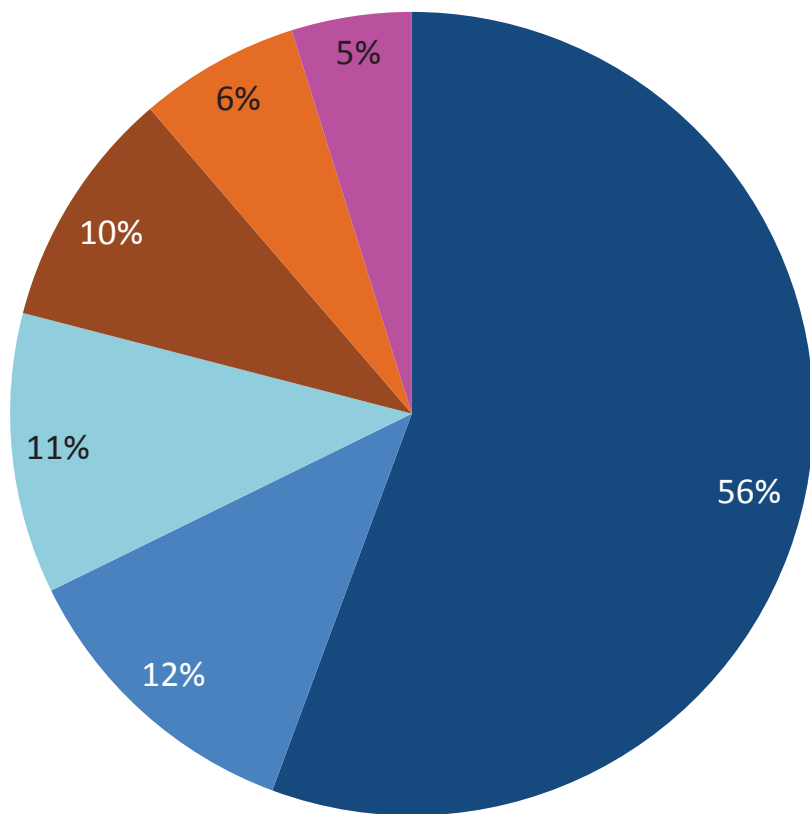
- > **63%** des 157 missions ont mobilisé un **outil de planification**.
- > Lorsqu'un outil de planification est mobilisé, il s'agit dans **plus de 90%** des cas d'un **POS** ou d'un **PLU**. Les OAP sont mobilisées dans 16% des cas.
- > **59%** des 157 missions ont mobilisé un **outil d'aménagement**.
- > Lorsqu'un outil d'aménagement est mobilisé, il s'agit dans **près de 80%** des cas d'un **schéma d'aménagement**.
- > Lorsque la mobilisation d'un outil foncier est renseignée, il s'agit dans 54% des cas d'une **acquisition à l'amiable**. Le **portage par un tiers** représente quant à lui **18%** des cas.

>> Un urbanisme de **négociation**

Analyse d'un échantillon de missions CAUE avec implication foncière

Quel acteur foncier mobilisé ?

L'échantillon se fonde pour cette partie sur 102 missions



- > Près de 80% des missions de l'échantillon concerne les acteurs publics.
- > Les acteurs privés (opérateurs ou particuliers) ne sont mobilisés que dans 16% des missions.
- > L'implication d'EPORA apparaît comme encore faible sur le territoire, puisque seuls 5% des cas sont concernés.

