

## Compte-rendu du GTLU du 19 novembre 2015 « Observer et agir sur le foncier »

### *Etaient présents :*

- Philippe Bouchardeau, ADIL 26
- Charline Gérard, ADIL 26
- Louise Dupeyron, ADIL 26
- Frédérique Bompard, CAUE 26
- Christine Coignet, CAUE 26
- Frédéric Poudevigne, CAUE 26
- Laurence Rocher, Département de la Drôme
- Fabrice Poisson, Département de la Drôme
- Edouard Poyet, EPORA
- Marie Lecoq, Epora
- Laetitia Mangani, Epora
- Agnès Coubard, DAH
- Philippe Lacoste, SAFER
- Aude Gelay Turtaut, Safer
- Damien Bertrand, Safer
- Sandrine Debard, ABS 26/07
- Francisco Vivo, OPH de valence
- Daniel Hernan, Pluralis
- Claudie Buard, DDT 26
- Dominique Gutiez, DDT 26
- Serge Roure, ville de Valence
- Béatrice Mathelin, ville de Valence
- Bathilde Sentenar, ville de Crest
- Christelle Robin, ville de Romans
- Adeline Menneron, CC porte Dromardèche
- Nicolas Antoine, PNR Vercors
- Jean Patrick Bouvard, CC Pays du Royans
- Stéphane Pinat, CC Hermitage Tournonais
- Manon Rozat, CC Hermitage Tournonais
- Thomas Shulz Bellin, VRSRA
- Louise Riffard, CC Crestois Pays de Saillans

### *Annonces*

#### ▪ **Annonces de l'ADIL**

La **rencontre annuelle** de l'ADIL de la Drôme, organisée en partenariat avec le CAUE de la Drôme et le CAUE de l'Ardèche, s'est déroulée le 14 octobre dernier autour du sujet « les conditions de développement de l'habitat dense ». 200 participants se sont rendus à cet évènement.

La **prochaine rencontre annuelle** de l'ADIL 26, sur le thème « Rénover et/ou construire ? », aura lieu le 17 juin après-midi au centre des Clévos à Etoile-sur-Rhône à l'occasion d'une exposition du parc de la Villette sur ce thème qui y sera présentée. L'Adil projette d'organiser des visites d'opérations avec les CAUE de la Drôme et de l'Ardèche au second semestre 2016.

Le 9 décembre se déroulera le **comité technique de pilotage de la mission d'observation** de l'ADIL. Après présentation du bilan de l'année 2015, l'ADIL proposera son programme de l'année 2016 sur lequel l'avis de ses partenaires sera sollicité.

#### ▪ **Annonces du CAUE :**

Le 17 décembre 2015, sur le campus de Biovallée, l'association « De l'aire » organise un séminaire intitulé « **sur la place publique** ». Programme et inscriptions sur le site [www.surlaplacepublique.net](http://www.surlaplacepublique.net).

Le **cycle de formations** à l'intention des élus et des techniciens des collectivités organisé par l'AMD et le CNFPT, animé par le CAUE 26 et ses partenaires, touche à sa fin. Plus de 500 stagiaires ont participé aux 22 formations qui se sont déroulées tout au long de l'année. Il reste de la place pour les deux dernières sessions sur la maîtrise d'ouvrage publique organisées en décembre. Les inscriptions se font auprès de l'AMD pour les élus et du CNFPT pour les agents.

## ▪ Prochain GTLU

Le prochain GTLU se tiendra le **17 mars 2016** au matin, salle de la chapelle au Groupement Habitat Faventines. Le thème sera les **dispositifs de conseils aux particuliers** (conseil juridique et financier dans le domaine du logement, conseil énergie, conseil architectural, déploiement des services instructeurs sur les territoires, plateformes de rénovation énergétique...).

## ***Présentation de la CDPENAF : Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (D. Gutiez – DDT de la Drôme)***

La CDPENAF a été instaurée par la loi AAAF (loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) du 13 octobre 2014. Elle remplace les CDCEA (commission départementale de la préservation des espaces agricoles) et a un champ de compétence élargi. La CDCEA vaut CDPENAF pour tous les documents qui ont été soumis entre la date de promulgation de la loi et la mise en place de la CDPENAF.

La commission est un lieu d'échanges, de concertation, et de débats, qui a pour rôle d'éclairer les autorités concernées et les porteurs de projets. Elle rend des avis motivés. Elle peut être consultée sur toute **question relative à la réduction des surfaces naturelles ou forestières et à vocation ou à usage agricole et sur les moyens de contribuer à la préservation de ces espaces.**

Elle peut demander à être consultée sur tout **projet ou document d'aménagement ou d'urbanisme**, à l'exception des PLU concernant des communes situées dans un périmètre de SCoT approuvé après la loi du 13 octobre 2014. Un tiers des communes de la Drôme sont en RNU et sont potentiellement concernées.

Elle souhaite être consultée, à sa demande, sur les demandes d'autorisation d'urbanisme relatives notamment aux projets suivants :

- **Projets de production d'énergies**
- **Schéma de carrières, mines, extractions...**
- **Infrastructures et aménagements (ouvrage linéaires...).**

Elle est chargée tous les cinq ans de procéder à un **inventaire des terres considérées comme friches** et qui pourraient être réhabilitées pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière.

Elle émet un **avis conforme** pour tout projet :

- Qui entraîne une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une **AOP**
- Qui porte sur la délibération d'un conseil municipal autorisant des **constructions ou installations en dehors des parties urbanisées** du territoire dans les communes ne disposant pas de document d'urbanisme.
- Qui porte sur le **changement de destination des bâtiments en zone A** des PLU.

Pour les autres compétences l'avis de la CDPENAF est un **avis simple**.

Afin de ne pas bloquer les pétitionnaires, le secrétariat de la CDPENAF examinera les permis en amont et proposera un avis pour ceux à faibles enjeux. Les débats de la CDPENAF pourront ainsi se concentrer sur les cas complexes. La CDPENAF se réunit toutes les six semaines. Il y aura possibilité de procéder à une **commission « électronique »** pour les dossiers présentant des urgences de calendrier et ne pouvant attendre la prochaine séance.

Il sera nécessaire de mettre en place l'articulation entre les services instructeurs et la DDT pour la saisine de la CDPENAF. Le secrétariat de la CDPENAF est assuré par le **service aménagement de la DDT de la Drôme**.

La DDT est en train d'élaborer une brochure « **construire en zone agricole** » qui sera bientôt publiée.

Un site extranet permettra de faciliter la transmission des documents (convocations, rapports d'instruction, avis, compte-rendus...).

→ voir le dossier en PJ : *Règlement intérieur de la CDPENAF ; Méthodologie d'analyse des demandes de permis de construire en zone agricole concernant les habitations et bâtiments agricoles ; Arrêté portant création et fixant la composition de la CDPENAF ; Gestion des bâtiments d'habitation existants en zones agricoles et naturelle des PLU.*

### ***Les sources foncières et immobilières de la mission d'observation de l'habitat de l'ADIL 26 (C. Gérard - mission d'observation, ADIL 26)***

Charline Gérard de la mission d'observation présente les sources utilisées par l'ADIL 26 (et leurs limites) pour observer les marchés fonciers et immobiliers.

Ces sources sont mobilisées dans les **outils** mis à disposition de tous (fiches territoires) et/ou des partenaires de la mission d'observation (outil de suivi des PLH).

La mission d'observation a accès à **deux nouvelles sources** depuis l'automne 2015 : les données de la **DVF (BNDF)** pour la Drôme (transactions immobilières et foncières) et les données sur les loyers fournies par la **FNAIM** (convention ANIL-FNAIM). Elles commencent à être exploitées ; elles seront dès que possible intégrées aux outils de l'observatoire.

La **SAFER** de la Drôme propose aux collectivités l'observation du foncier, notamment via son site [vigifoncier.fr](http://vigifoncier.fr). Elle peut également leur fournir des analyses et faire de la veille foncière sur leur territoire. La Safer, en plus des données classiques (dont les données DVF), dispose des informations fournies par les DIA (déclarations d'intention d'aliéner). Selon cet organisme, entre 2010 et 2014, ce sont en moyenne 522 ha de foncier agricole par an qui perdent leur vocation agricole que ce soit du fait de l'artificialisation des sols, de la progression des espaces naturels, ou du changement d'affectation des terres.

Pour connaître les prix des marchés, Fabrice Poisson (CD de la Drôme) relève qu'il existe le site **meilleuragent.com** qui peut aller jusqu'à donner des informations du prix au m<sup>2</sup> par quartier pour des logements vendus ou loués... Néanmoins, leurs méthodes de collecte et leurs sources restent très floues, il est donc nécessaire d'utiliser cette source avec prudence.

Philippe Bouchardeau, de l'ADIL 26, souligne que les **copropriétés** sont encore un sujet très difficile à aborder par les sources actuellement disponibles. Thomas Schulz Bellin de VRSRA préconise de se pencher sur la source cadastrale qui permet d'avoir des informations sur ce sujet.

## ***EPORA, deux ans d'actions en Drôme et en Ardèche (L. Mangani, M. Lecoq, E. Poyet -EPORA)***

L'intervention d'EPORA vise à mieux expliquer des modalités de fonctionnement et la palette de ses possibilités d'intervention.

### ▪ **Organisation**

L'EPORA en Drôme et en Ardèche s'organiser en deux « services » :

- La **direction territoriale** dont le directeur est Philippe Gauvrit.
- Le service étude et développement (service support) dont la responsable est Laetitia Mangani.

La direction territoriale a pour vocation d'être au plus près des territoires ; c'est vers elle que doivent se tourner les collectivités.

### ▪ **Les missions**

Les missions d'Epورا sont bien plus larges que sa traditionnelle mission de traitement des friches industrielles. Son Plan Pluriannuel d'Intervention (PPI) comporte 4 axes :

- Le **développement des activités économiques** et le **recyclage des friches**
- La **recomposition urbaine et l'habitat** → attention, l'EPORA a aussi pour mission d'aider au développement de l'habitat social. Il ne peut intervenir dans un projet qui serait uniquement à vocation privée.
- Les **grands projets structurants**
- La **préservation des zones agricoles et des espaces sensibles** → mais il est souvent difficile de trouver des acquéreurs pour mettre terme au portage foncier par Epورا.

Epورا relève en Drôme et en Ardèche des enjeux particulièrement saillants :

- La requalification des **friches touristiques et médicales** (hôtels, hôpitaux, cliniques...),
- La problématique de la **revitalisation des centre-bourgs** en zone rurale
- Les **copropriétés dégradées**.

### ▪ **Les conditions de réalisation**

L'équipe insiste sur deux points indispensables à son intervention :

- Le **portage par les élus et par la collectivité** (projet, objectifs, moyens...)
- L'adaptation du projet aux conditions du **marché** et aux impératifs des **opérateurs**.

Le projet n'est jamais celui d'Epورا mais celui de la collectivité. Epورا est un partenaire qui vient apporter son expertise et ses moyens, il intervient toujours en étant missionné par la collectivité. Il l'associe étroitement à toutes les étapes de son travail (choix des bureaux d'études, négociations, discussions avec les aménageurs et les opérateurs).

Les exemples présentés (voir power point en PJ) témoignent de la diversité des possibilités d'intervention d'EPORA (des micro-projets concernant quelques logements aux projets de requalification de vastes friches industrielles).

EPORA rappelle qu'il n'a pas un rôle d'aménageur. Il ne s'occupe pas du relogement s'il s'avère nécessaire. Il n'a pas pour vocation de favoriser les extensions urbaines en rachetant du terrain agricole.

### ▪ **Plusieurs types de conventions**

Plusieurs types de conventions sont possibles, elles dépendent surtout de la maturité des projets.

- Les **conventions d'objectifs** sont la première échelle des conventions. Une est actuellement en cours avec VRSRA.
- Les **conventions d'études et de veille foncière** sont pour les phases préparatoires à l'aménagement, c'est-à-dire lorsque le projet de la collectivité n'est pas encore très défini. Epora mène alors un travail d'études et de veille foncière et peut négocier ou acquérir le bien si nécessaire. Cette convention n'engage pas la collectivité à acquérir du foncier ou à monter un projet. C'est souvent une première étape.
- Les **conventions opérationnelles** sont proposées lorsque les projets sont définis et validés par la collectivité. Epora procède alors aux acquisitions et aux travaux nécessaires à l'aménagement. Cette convention vient souvent dans un second temps ; il n'y en a qu'une dans le sud de la Drôme et de l'Ardèche (Aubenas), notamment du fait de l'extension très récente d'Epora à cette partie du territoire.

EPORA rappelle qu'il finance 80% des études mais que les 20% restants restent à la charge de la collectivité. Lorsqu'EPORA acquiert un terrain, il peut en assurer le portage pendant 4 ans. Mais au-delà, si aucun acquéreur ne s'est présenté, la collectivité est dans l'obligation de racheter ce terrain.

DAH souligne le rôle de facilitateur et le gain de temps que permet le travail d'EPORA en amont des opérations.

Le département peut aider les collectivités dans leurs démarches via le fonds d'actions foncières (**FAF**). Il peut être sollicité pour des opérations complexes en centre-bourg pour des projets de création de logements sociaux. Le FAF est possible pour des projets d'OPH et il est ouvert aux ESH depuis janvier 2015. Son budget est limité.