



Groupe Technique Logement Urbanisme
19 Décembre 2013
Agir sur le Foncier en Drôme et en Ardèche



caue

Etaient présents :

Dominique GUTIEZ, CG 26
Laurence ROCHER, CG 26
Anne AUDEOUD, DAH
Mathieu LESIEUR, CC Pays du Royans
Caroline ROQUES, Valence Agglo
Yann LEGER, SAFER RA
Aude GELAY-TURTAUT, SAFER 26
Sarah GAGNARD, SMEOV-SCOT
Lolita MELENDEZ, CG26
Nathalie VELLE-SANCE, CC Canton Bg-de-Péage
Frédérique BOMPARD, CA Pays de Romans
Audrey ARMISSOGLIO, CCRV
Boryana PEEVA, EPORA

Béatrice MATHELIN, Mairie de Valence
Serge ROURE, Mairie de Valence
Christèle LE BOULANGER, Ville Bourg-lès-Valence
Bernard POUDROUX, ADIS
Camille PEREZ, Mairie de Lorioi
Patrick PUGNET, Habitat Dauphinois
Lauriane BOURCHANY, ABS 26/07
Gaëlle WATEL Valence Agglo
Isabelle STOLZENBERG, Ville de Bourg-lès-Valence
Armel COMBAT, CA Pays de Romans
Christelle MOTTET, Ville de Romans
Damien BERTRAND, SAFER 26
Catherine TARDIEU, EPORA

Jacques EBEL, ADIL 26
Philippe BOUCHARDEAU, ADIL 26
Laurence PATOIS-BEDEL, CAUE 26
Jean Pierre ALLEGRE, CAUE 26
Michèle FREMAUX, CAUE 26

Charline GERARD, ADIL 26
Walter ACCHIARDI, CAUE 26
Robert PLEynet, CAUE 26
Perrine JUVIN, CAUE 26
Louise DUPEYRON, ADIL 26

Etaient excusés :

Nicolas ANTOINE, PNR Vercors
Claudie MULLIER, CG 26
Isabelle RICHARZ, CC Val d'Eygues
Philippe DEJOUX, SDH
Marion CHAPOT, ICF
Catherine LAMBERT, Mairie Portes-lès-Valence
Marie France REYNAUD, Donzère
Isabelle VINCENT, CC Val de Drôme
Sandrine ECHAUBARD, CC Crestois/Saillans
Steph PINAT, CC Pays de l'Hermitage

Pascale OLIER, CG26
Sandrine COULON, CLH Drôme des Collines
Agnès COUBARD, DAH
Marie-Josée FAURE, CG 26/ADIL 26
Huguette DESCHAMPS-BRUNY, CLH Valentinois
Jean Luc LANGLOIS, PNRV
Olivier BAUDY, SM SCOT ROVALTAIN
Ludovic KROLL, CA Montélimar Sésame
Catherine VARIN, CC Rives du Rhône

Déroulement de la rencontre.

● **Programme des GTLU 2014 :**

- Vendredi 7 février 2014 à 9 h :
 - . retour d'expérimentation de l'accompagnement des PLU par le CAUE, plus proche du volet logement de la loi ALUR.
- Autres thèmes proposés par l'ADIL 26 :
 - . la mise en place du nouveau PDLAPD
 - . le volet urbanisme de la loi ALUR.
- Thèmes proposés par les participants :
 - . bilan du conseil architectural coordonné par le CAUE
 - . retour sur « Habiter mieux » par territoire et le Point Rénovation Information Service
 - . mixité des formes urbaines
 - . la qualité et la densité des zones d'activités.

● Information de Lolita MELENDEZ (Service bâtiment du Conseil général de la Drôme) :

- une journée de formation sur la **gestion du foncier public** sera organisée courant du mois de février 2014.

● Quelques constats sur la question foncière dans la Drôme

Deux interventions de Perrine JUVIN du CAUE (synthèse de 10 entretiens réalisés sur la Drôme et des missions du CAUE comportant une dimension foncière) et de Louise DUPEYRON de l'ADIL 26 (établissement de synthèses territoriales par bassin d'habitat et d'une carte de synthèse 26/07) ; qui ont fait l'objet de présentations (power-point et carte commentée). Ces documents ont été remis en cours de réunion et figurent sur le site de l'ADIL 26.

Quelques remarques faites à l'issue de ces présentations :

- sur les infrastructures et leur impact foncier (Philippe Bouchardeau)
- sur les friches et leur recyclage
 - . problématique peu présente dans les exposés (Frédérique Bompard)
 - . cette problématique apparaît clairement dans les entretiens réalisés et fiches territoires (Jacques Ebel)
 - . sur Rhône-Valloire, les friches les plus importantes sont sous conventionnement EPORA (Audrey Armissoglio)
- sur la nécessité d'avoir une stratégie foncière d'ensemble, l'absence de la chambre d'agriculture qui lors des entretiens a insisté sur la nécessité de vision d'ensemble (gisement foncier) sur le territoire pour permettre le débat a été regrettée.
- les bassins d'habitat ou de référence utilisés par les fiches territoriales sont inadaptés car séparés entre la Drôme et l'Ardèche (Audrey Armissoglio) car les bassins d'habitat sont transversaux. La réflexion sur la définition de nouveaux bassins est un sujet d'actualité qui doit être traité de façon concertée (Jacques Ebel). Cela peut être un sujet d'étude pour l'année à venir.
- faire apparaître sur la carte le Rhône et l'Isère (Caroline Roques).
- une seconde carte de synthèse serait nécessaire pour faire apparaître les projets territoriaux (parcs naturels régionaux, SCOT, Biovallée, PLH, CDRA...). Il serait intéressant de faire une synthèse de leurs orientations (Dominique Gutiez).

● Présentation de la SAFER

Un document a été présenté par la SAFER (Yann Léger et Aude Gelay Turtaut), il figurera sur le site de la Mission d'observation.

Ce document présente la SAFER, entité régionale avec des entités décentralisées par département) et ses missions tournées vers l'agriculture et les collectivités territoriales).

La SAFER est un opérateur qui propose des outils en s'appuyant sur les politiques des collectivités territoriales.

La SAFER présente les ressources qu'elle mobilise au profit de dispositifs de veille proposés aux collectivités locales (VIGIFONCIER) et ses différentes modalités d'intervention auprès des collectivités.

A retenir : la force de la SAFER est :

- sa capacité de connaître les mutations foncières dans le secteur rural et agricole et d'en informer rapidement les collectivités,
- sa capacité de discussion et de négociation avec les propriétaires et les agriculteurs, de pouvoir appréhender globalement les structures d'exploitation agricole et leurs possibilités d'évolution et de récomposition en fonction d'un marché foncier agricole élargi,
- de pouvoir proposer des outils opérationnels aux collectivités.

● Présentation d'EPORA

Point d'actualité par Catherine Tardieu

Le Conseil d'Etat vient de valider l'extension du périmètre d'EPORA.

Pour pouvoir instituer en 2014 la TSE, il faut la signature de 4 ministres avant le 31 décembre 2013.

En l'absence de signatures, le non prélèvement de la TSE en 2014 n'empêche pas EPORA d'intervenir en Drôme et en Ardèche :

- possibilité d'un emprunt pour financer les interventions sur des opportunités foncières à saisir, dans les secteurs à enjeux, mais nécessite de la garantie d'emprunt des collectivités territoriales ;
- mise en œuvre de conventions d'études et de veille foncière (Agglo de Valence Romans, Montélimar, Val de Drôme, Baronnies, le Cheylard), (le montant des études ne pose pas de problème).

Nota : à la date de diffusion du présent compte rendu, le décret a été signé

Présentation du cadre contractuel d'EPORA par Catherine Tardieu et Boryana Peeva

- études de gisement foncier,
- convention cadre de définition de la stratégie foncière,
- convention d'étude et de veille foncière,
- convention opérationnelles classique.

Quelques commentaires issus de cet exposé et échange

- souvent nécessité de mener de front étude et premières acquisitions d'où la définition de périmètres de veille foncière (convention d'étude et de veille foncière) ;

- changement des pratiques d'EPORA qui initialement intervenait beaucoup sur des friches industrielles qu'il fallait « effacer », désormais les opérations qu'elle réalise sont plus diversifiées (nature, taille, localisation) et nécessitent un temps de maturation de projet, tout en empêchant la spéculation foncière ;

- la temporalité des conventions est de l'ordre de 4/5 ans, un temps long où EPORA n'intervient pas seulement sur les parcelles mutables, mais au service d'un projet plus ambitieux qui implique d'élargir les périmètres. A l'inverse Walter Acchiardi précise qu'il est parfois nécessaire de faire correspondre les temporalités de projets pour les associer ;

- EPORA n'intervient pas sur les outils d'urbanisme mais une étude en cours de gisement foncier peut influencer sur la conception d'un PLU, la mise en place d'une OAP ou d'un secteur de projet. Frédérique Bompard témoigne de ce processus interactif qui concourt à la maturation des projets ;

- EPORA est un opérateur foncier au service d'une politique, il n'est pas un aménageur. Audrey Armissoglio, (Rhône Valloire) témoigne d'une confusion des élus au départ de l'intervention d'EPORA car le Nord Drôme manque d'aménageur foncier.

En revanche, EPORA peut contribuer à l'émergence de solution d'aménagement foncier avec des acteurs locaux, ou l'amener à des acteurs extérieurs ;

- Catherine Tardieu insiste sur la faisabilité des opérations et la nécessité qu'elles se réalisent dans un temps raisonnable. Il faut rechercher l'équilibre financier, tester les projets auprès d'opérateurs ou assumer un déficit d'opération si la volonté politique est là.

EPORA intervient à la marge du projet (ce n'est pas lui qui fait la faisabilité de l'opération) ,

- . par la mobilisation du fond de minoration
- . par la recherche de plus de densité,
- . par la révision du périmètre qui peut apporter les termes de l'équilibre.

A ce propos Audrey Armissoglio précise qu'il n'y a pas le bilan financier positif sur les opérations de renouvellement urbain mais elles apportent une plus-value véritable.

- la complémentarité entre la SAFER et EPORA a été éprouvé sur le terrain, surtout dans les secteurs où le frottement urbain rural est sensible. Dès qu'une exploitation agricole est en jeu, l'intervention de la SAFER est pertinente pour appréhender les besoins et les contraintes de cette exploitation, pour la recherche de terrains de compensation, le portage de ces terrains pouvant être réalisé par EPORA pendant une période intermédiaire.