

# PRÉSENTATION DE L'EPORA ET DE SON INTERVENTION

**Agir sur le Foncier en Drôme et en Ardèche**  
Groupe Technique Logement et Urbanisme

19 décembre 2013

Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes

2 Avenue Grüner  
CS 32902

42029 SAINT-ETIENNE Cedex 1

Tél. : 04 77 47 47 50

Fax : 04 77 47 47 98

<http://www.epora.fr/>



# Sommaire:

**1**

**PRÉSENTATION DE L'EPORA ET DE SON CADRE  
D'INTERVENTION**

**2**

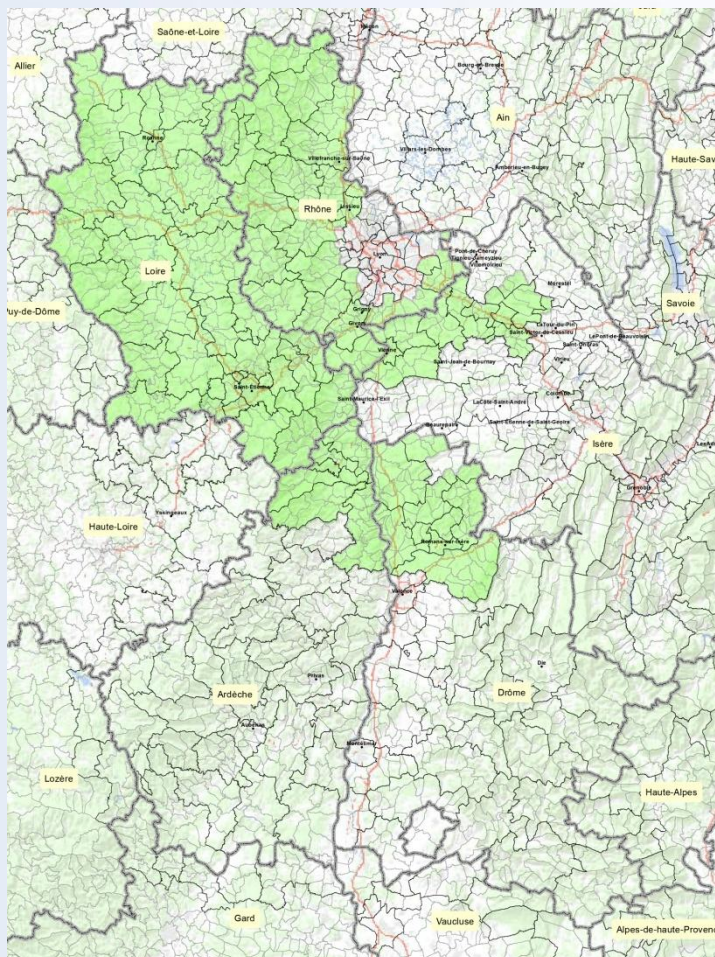
**EXEMPLES D'OPÉRATIONS POUR ILLUSTRER L'INTERVENTION  
DE L'EPORA**



# PRÉSENTATION DE L'EPORA ET DE SON CADRE D'INTERVENTION

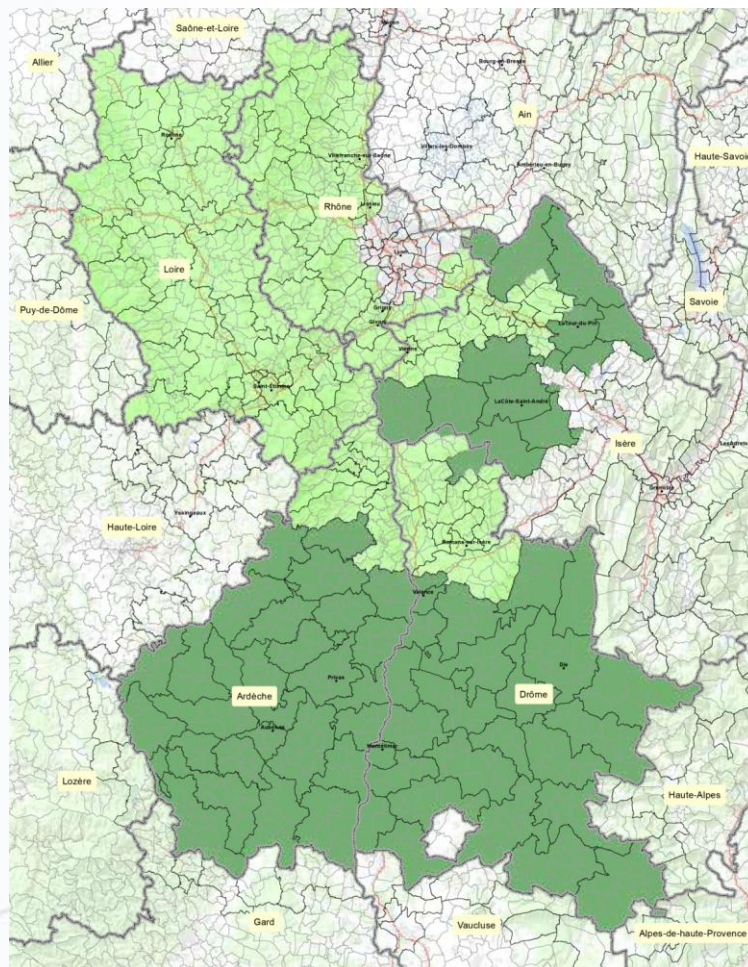


## Périmètre d'intervention actuel Après extension de 2007



➤ 762 communes

## 2013-2014 – Un périmètre d'intervention en cours d'extension



➤ 1 560 communes



## A quoi sert un EPF?

### ❑ Outil de mutualisation

- de compétences
- de ressources financières

### ❑ Accélérateur et stabilisateur de projets

(à un moment où les collectivités s'aperçoivent):

- qu'aménager est coûteux
- qu'il est difficile de retenir des fonctionnaires territoriaux compétents dans de « petites » collectivités
- qu'il ne suffit pas de la compétence administrative sur l'élaboration des documents d'urbanisme et la délivrance des permis de construire pour faire évoluer son territoire)



## ... Trois missions principales pour accompagner la collectivité à chaque étape du projet:

- ❑ **Accompagner la collectivité dans l'élaboration de sa stratégie foncière et dans la définition d'un projet**
  - Etudes de gisements foncier
  - Etudes urbaines et de faisabilité pré opérationnelles
  
- ❑ **Aider la collectivité à maîtriser le foncier**
  - Acquisition
  - Portage de foncier
  
- ❑ **Accompagner la collectivité dans la mise en œuvre de son projet**
  - Travaux
  - Gestion
  - Rétrocession



**Des subventions,**

**Des emprunts,**

**Le produit de la vente et de la gestion des biens,**

**Une ressource fiscale spécifique - la TAXE SPÉCIALE D'ÉQUIPEMENT (TSE)**

### **La Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) – ressource de base des EPF**

Le produit de la taxe spéciale d'équipement est réparti entre toutes les personnes physiques ou morales assujetties aux taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, à la taxe d'habitation et à la cotisation foncière des entreprises dans les communes comprises dans la zone de compétence de l'établissement public.



## Deux principes d'intervention affirmés dans le Programme Pluriannuel d'Intervention

### COHÉRENCE

Inscrire l'action foncière de l'EPORA en cohérence avec les grands outils de planification

### PRIORISATION

Articuler les priorités de l'EPORA avec les projets prioritaires des collectivités



L'intervention de l'EPORA privilégie l'action au niveau de l'intercommunalité

- Projet stratégique à l'échelle régionale
- Projet stratégique à l'échelle d'un territoire
- Politique prioritaire à l'échelle d'une collectivité

### Trois priorités d'action ...

Contribuer à la création d'emplois et favoriser le développement économique

Favoriser la création de logements  
Favoriser des projets proposant une mixité des fonctions

Favoriser la protection, la gestion et la valorisation des espaces sensibles



## Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018



## □ Un cadre contractuel défini au travers de différentes conventions

### ▪ Les outils de conventionnement actuels



### ▪ Nouveau cadre conventionnel en cours de définition

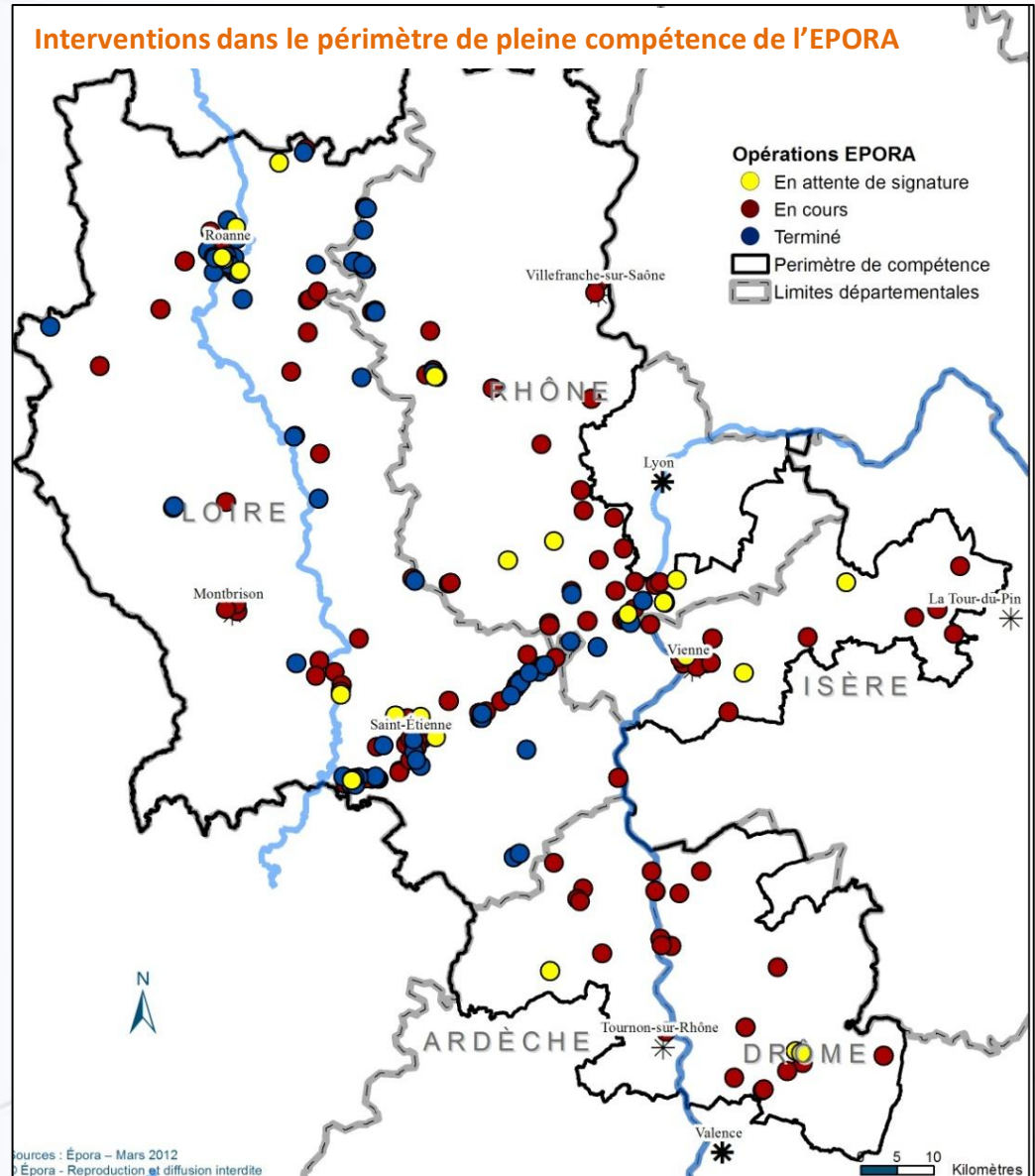


2

## EXEMPLES D'OPÉRATIONS POUR ILLUSTRER L'INTERVENTION DE L'EPORA



*Plus de 232 opérations en 12 années de fonctionnement*





# ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITÉS DANS LA DÉFINITION DE LEURS PROJETS

## ...LES ÉTUDES...



### Cadre d'intervention

- Définition et mise en œuvre d'une stratégie foncière ⇒ Convention cadre
- Préfiguration PLH
- Mise en œuvre des objectifs PLH

### Echelle de réalisation de l'étude

- SCOT
- généralement **EPCI**
- Commune

### Problématiques

- généralement **Habitat**
- Activités économiques

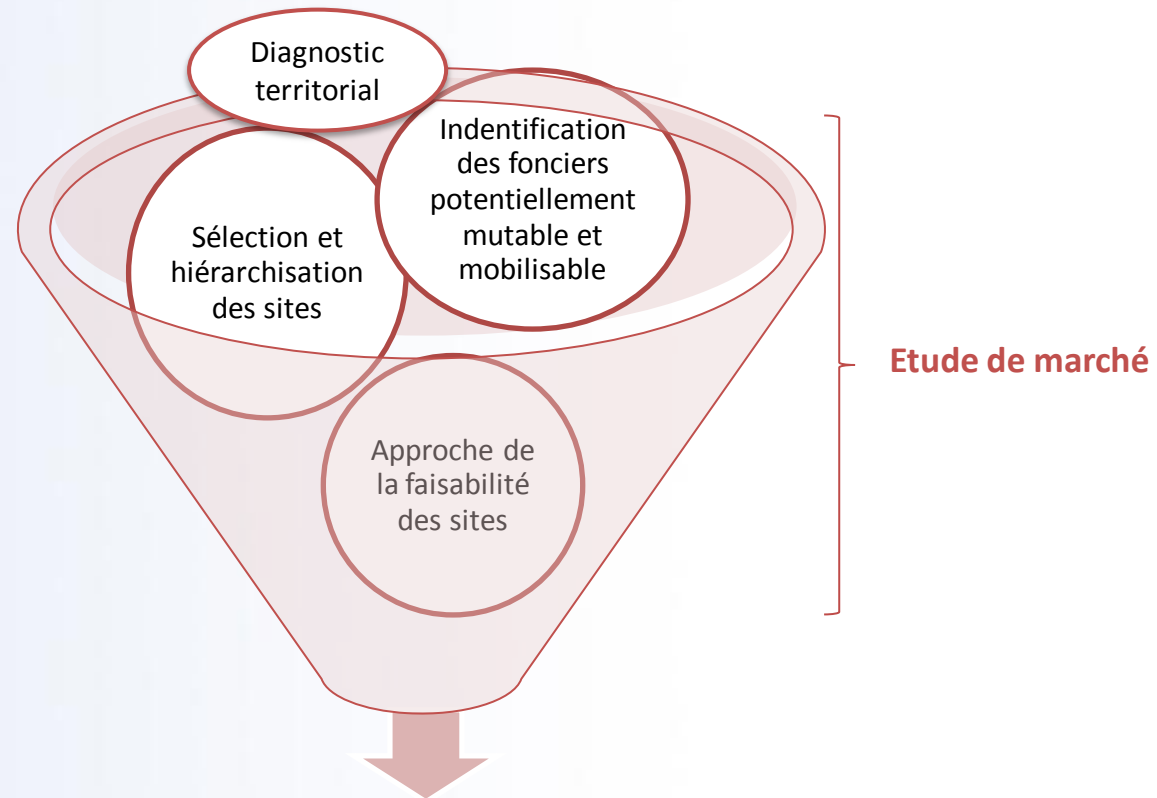
### Typologie de fonciers

- Friches industrielles ⇒ requalification, optimisation du foncier
- Sites dégradés (habitat et éco.) ⇒ renouvellement urbain, revitalisation de centre-bourg
- Dents creuses ⇒ densification
- Terrains nus ⇒ extension urbaine





## Méthodologie – DÉMARCHE « ENTONNOIR »



### Conventionnement EPORA

Le foncier étudié constitue l'accroche territoriale, « l'entrée » qui permet de délimiter le secteur pertinent d'intervention de l'EPORA



## Méthodologie – une étude en trois phases:

### 1<sup>ère</sup> Phase:

### A/ Diagnostic territorial – synthèse des enjeux et dynamiques territoriales

**Un besoin de l'ordre de 150 logements neufs/an pour garantir un maintien de la croissance démographique actuelle**

#### Une forte croissance démographique

- Près de 20.500
- Une population
- Un dynamisme croissance annu
- Une croissance naturel (+110/ar
- Un nombre de (+2,1%/an ave
- Une légère dim (démolitions)

#### Un besoin de l'

- ✓ Pour permett
- ✓ Pour compe démographique;

#### Un rythme moy

- Un volume de besoins du territ

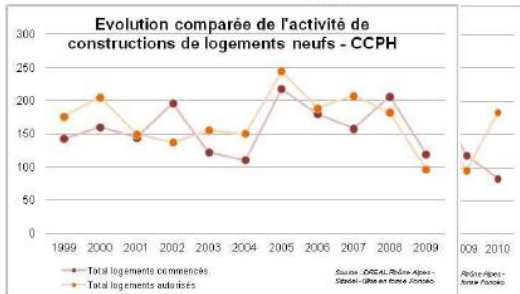
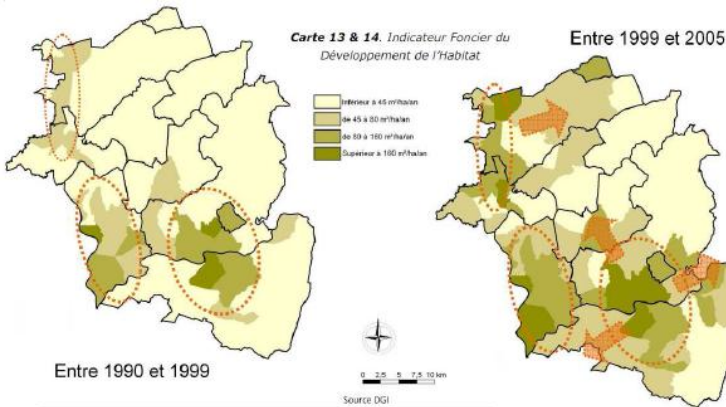
#### Une construct individuel pur

- Jusqu'en 2006 individuels purs production
- Environ 30 log (maisons en bar
- Environ 30 log certaines année

© ADEQUATION - FONCEO

#### La question de la consommation foncière liée à l'habitat

Source : extraits du « Diagnostic foncier des Pays de la Drôme des Collines » – Décembre 2007 – Région Rhône Alpes – Safer RA



#### Une consommation foncière étroitement liée à la nature des logements construits

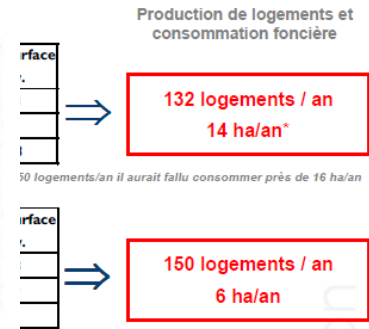
EPCI	Consommation annuelle entre 1990 et 1999	Consommation annuelle entre 1999 et 2005
Communes non fédérées	2,3 ha/an	3,6 ha/an
Galaure	1,6 ha/an	3,8 ha/an
Canton de Bourg de Péage	13,0 ha/an	17,5 ha/an
Pays de l'Herbasse	2,7 ha/an	4,6 ha/an
Pays de l'Hermitage	7,1 ha/an	13,9 ha/an
Pays de Romans	8,4 ha/an	19,7 ha/an
2 Rives de la Région de St Vallier	2,5 ha/an	4,4 ha/an
Rhône - Valloire	5,8 ha/an	11,2 ha/an
Drôme des Collines	43,3 ha/an	78,8 ha/an

Tableau 5. Consommations foncières annuelles liées à la construction de bâti dédié à l'habitat. Source DGI

**=> Une consommation de 20 ha /an dont 13,9 ha/an pour l'implantation de nouveaux logements**

**=> Un taux de transformation sur la période 1999 à 2009 de 93% entre les logements « projetés » et « commencés » (peu de variation de ce taux entre les différentes natures de logements)**

**... taux de transformation qui se dégrade en 2010**



cière serait possible grâce à :  
aveur de la promotion immobilière et du

ent ou en diffus  
enant plus de densité pour compenser les

\*source SAFER Etude CDRA  
Octobre 2011 | 10



## 1ère Phase:

## B/ Etude de marché : immobilier et foncier

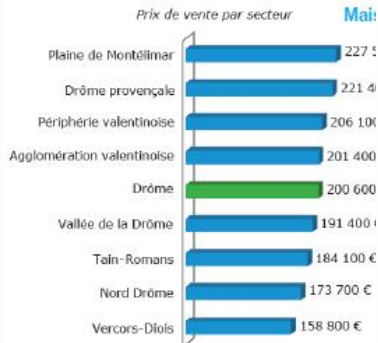
### Rappel des résultats de l'observatoire

Source : Les marchés immobiliers de la Drôme –

	appartements anciens prix de vente / prix au m²	
Drôme	103 700 €	1 501 €/m²
Agglomération valentinoise	107 400 €	1 537 €/m²
Tain-Romans	89 000 €	1 316 €/m²
Plaine de Montélimar	103 900 €	1 499 €/m²
Drôme provençale	115 500 €	1 736 €/m²

ns\* : non significatif

Tain-Romans est un secteur très hétérogène immobiliers. Il est « le seul à afficher un surcoût de 2,9% ». « Dans le neuf, les prix au m² du dernier secteur se distinguent avec une hausse de 17,9% sur l'ensemble du département.



### Les chaînes de transformation foncière telles qu'elles se présentent aujourd'hui





## 1<sup>ère</sup> Phase :

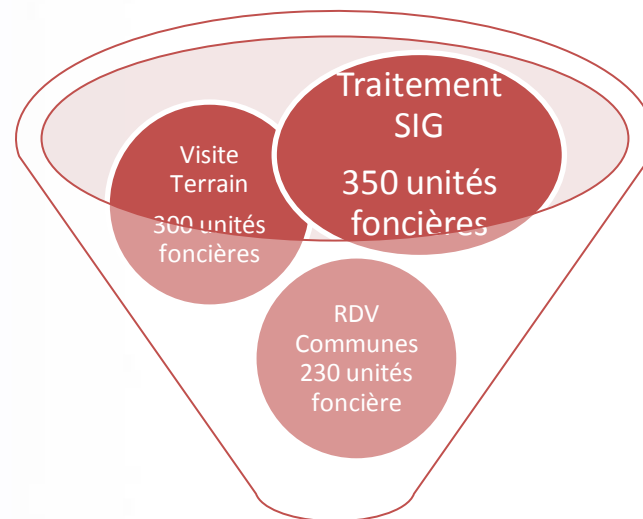
### C/ Identification des fonciers potentiellement mutables et mobilisables

- **Souci d'exhaustivité**

- **Méthode**

- Constitution d'un référentiel brut relevant les potentialités foncières **à l'aide du SIG**,
- Travail sur les documents d'urbanisme: ScoT, PLH, PLU,
- Repérage visuel,
- **Echanges avec les représentants des collectivités: élus et techniciens**

- **Echelle des fonciers identifiés: secteur, îlot, tènement, parcelle**



**38 sites ont été matérialisés par un enjeu**

**3 temporalités ont été distinguées  
(court, moyen et long terme)**

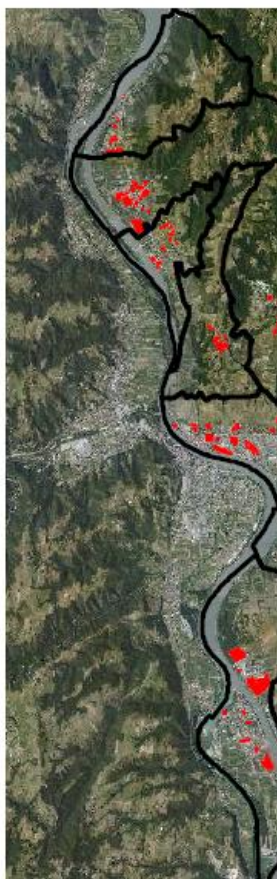
**Habitat et Economie**



### 1<sup>ère</sup> Phase :

### C/ Identification des fonciers potentiellement mutables et mobilisables

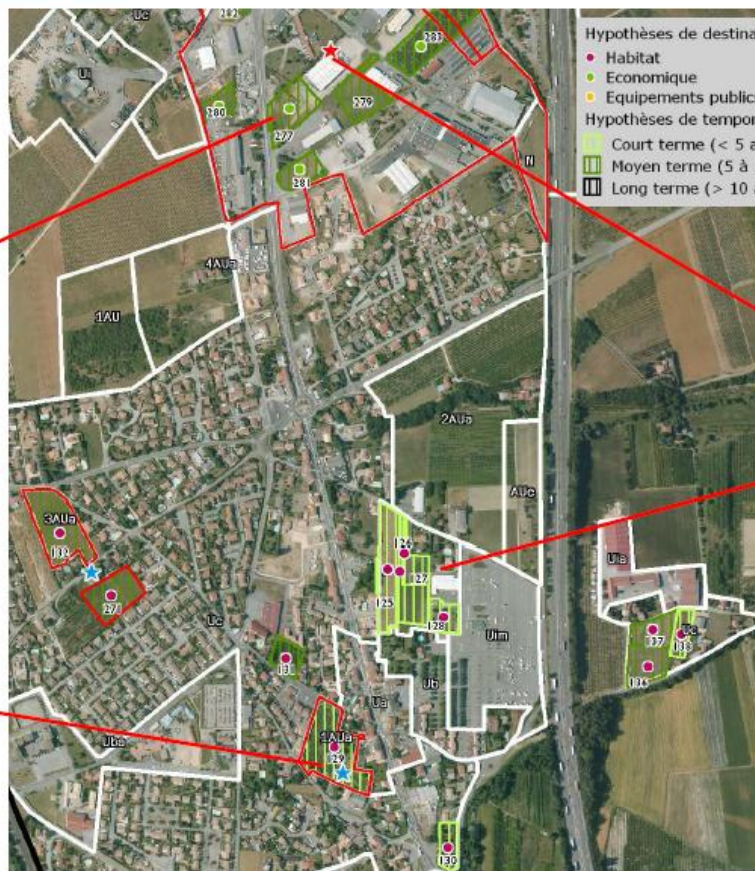
#### Carte globale du référentiel



#### Exemple sur une commune

Gisement foncier potentiel pour le développement économique ... à moyen terme

Projet dont le développement représente un enjeu fort pour la commune... à court terme



Hypothèses de destination		Sites à enjeux identifiés	
●	Habitat	★	Enjeu intercommunal
●	Economique	★	Enjeu communal
●	Equipements publics	□	Périmètre des sites à enjeux
Hypothèses de temporalité		□	Limites communales
■	Court terme (< 5 ans)	□	Zonage (POS, PLU, CC)
■	Moyen terme (5 à 10 ans)		
■	Long terme (> 10 ans)		

Espace de projet relevant d'un enjeu intercommunal

Gisement foncier potentiel pour le développement d'habitat ... à court terme

Pour chaque commune :

=> Tous les fonciers encore disponibles et constructibles ont été répertoriés ;

=> Tous les gisements potentiels, les périmètres de projets, les zones de changement d'usage, ...

... mais également les périmètres de veille foncière potentielle



## □ 2nd phase – A/ Sélection de sites stratégiques

### Critères d'éligibilité:

- ✓ Situation et desserte du site,
- ✓ La capacité du site à concourir aux objectifs de production de logements, en rapport avec le PLU et le PLH
- ✓ Niveaux de contraintes : réglementaires, physiques et techniques
- ✓ Mutabilité des sites à court, moyen et long terme

### Une sélection aboutissant à un « programme d'actions » équilibré

Surface (ha)	DESTINATION			
TEMPORALITE	Logement	Equipement	Economie	Total
1-Court terme	10,2 ha	1,1 ha	3,6 ha	14,9 ha
2-Moyen terme	9,1 ha	0,3 ha	8,5 ha	18,0 ha
3-Long terme	0,7 ha	-	-	0,7 ha
<b>Total</b>	<b>20,1 ha</b>	<b>1,4 ha</b>	<b>12,2 ha</b>	<b>33,6 ha</b>

Typologie foncière	Logement	Equipement	Economie	Total
Dent creuse	10,8 ha	1,4 ha	4,6 ha	16,8 ha
Nouvelle urbanisation	4,8 ha	-	6,5 ha	11,4 ha
Reconversion de fonc	2,0 ha	-	0,3 ha	2,2 ha
Renouvellement urba	2,4 ha	-	0,8 ha	3,2 ha
<b>Total</b>	<b>20,1 ha</b>	<b>1,4 ha</b>	<b>12,2 ha</b>	<b>33,6 ha</b>

24 sites stratégiques parmi lesquels il est proposé de choisir les sites prioritaires



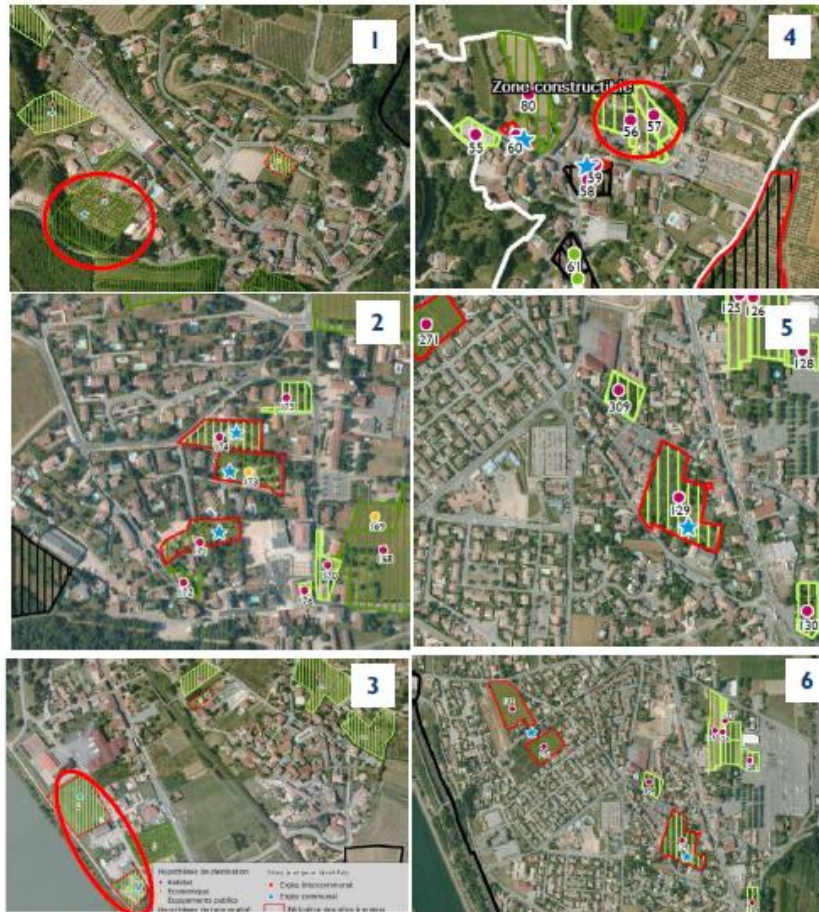
## □ 2nd phase –

## B/ Hiérarchisation des sites / fonciers au regard des priorités d'intervention de l'EPORA

### 9 sites stratégiques pré-qualifiés à court terme et de taille opérationnelle suffisante ... sur lesquels une approche de faisabilité peut être envisagée

La sélection finale que nous vous proposons et que nous souhaitons valider avec vous, sur la partie « habitat », est :

1. Crozes Hermitage – UF 187 – Pour un projet de confortement du centre bourg (discussion en cours avec Epora)
2. Beaumont Monteux – UF 174 et autres – Pour une réflexion de confortement du centre bourg en lien avec d'autres projets engagés
3. Gervans – UF 40 et autres – Pour une réflexion de revalorisation de site en bord de Rhône – réorientation de la vocation du secteur (hors PPRI)
4. Lamage – UF 56 et autres – Pour une réflexion de confortement du centre bourg
5. Pont de l'Isère – UF 129 et autres – Zone de future urbanisation en plain cœur du centre bourg – Approche de faisabilité et de capacité
6. Pont de l'Isère – réflexion du positionnement de l'AU de centre bourg avec les autres fonciers potentiels de développement – UF 309, voire 219 (à moyen terme)





## ❑ 3ème - Approche de la faisabilité technique et financière

✓ Pour chacun des sites retenus: Etude de capacité et Pré-bilan foncier

### Tain l'Hermitage, site n° 311

#### Contexte urbain :

–Secteur péricentral. Un pignon nord sur les emprises SNCF, une mitoyenneté avec l'Espace Rochegude.

#### Orientations particulières :

–Destination habitat.

–Destination à définir pour la partie des locaux en copropriété propriétaire foncier/ Ville. La totalité des besoins en stationnement générés par le développement d'un projet d'habitat se gère à la échelle du site libéré par les entrepôts à démolir. Par ailleurs, un usage du RDC de la copropriété à des fins de stationnement ne permet pas une densification du projet logement. Egalement, un usage à des fins d'équipement ne convergerait pas avec l'objectif d'optimisation du prix d'acquisition foncière. Un usage commercial nécessitant la création d'un pignon sur la place semblerait ainsi le plus indiqué.

–Un bâtiment de bureaux destiné à être revendu ou loué en l'état : prise isolément, la parcelle n'autorise pas le redéveloppement d'une construction et il s'agit de ne pas hypothéquer le devenir des parcelles attenantes.

–Une opération structurante à envisager comme un ensemble selon un périmètre de réflexion élargi de la gare à l'Hôtel de Ville.

#### Programmation envisagée :

– 25% locatif social en collectif.

–75% accession libre en collectif, stationnement aérien/ R0.

–Site n°313 revendu en l'état à usage de bureaux non seulement en raison de la petitesse du site mais surtout pour ne pas compromettre le devenir des terrains mitoyens encore dédié à de l'activité.

–La possibilité de récupérer les 675 m<sup>2</sup> en RDC de Rochegude pour les affecter au stationnement ne permet pas de densifier le projet. Une affectation à définir est ainsi à rechercher.



#### Propriétaire(s) : 2

**Foncier : 2435 hors copropriété, 3.360 m<sup>2</sup> en l'intégrant**

**Bâti : entrepôt 1450 m<sup>2</sup> + maison 170 m<sup>2</sup> + 1157 m<sup>2</sup> en copropriété avec Ville dont 675 m<sup>2</sup> à libérer + 163 m<sup>2</sup> bureaux**

**Usage(s) actuel(s) : Stockage résiduel Chapoutier + logement de fonction + hébergement des saisonniers**

**Démolition envisagée : oui**

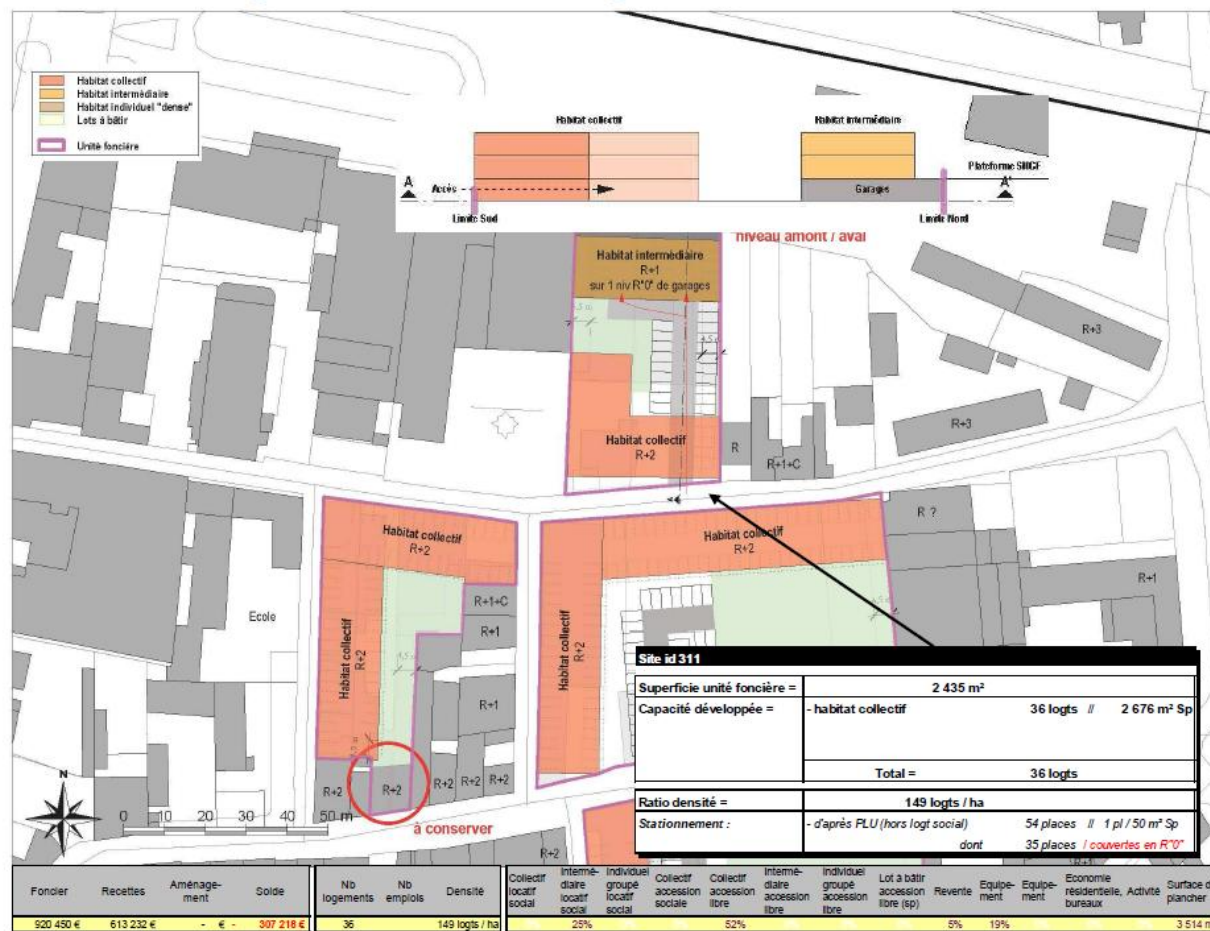
**Particularité : terrain dénivélé avec une différence d'au moins un niveau entre amont et aval**



## 3ème - Approche de la faisabilité technique et financière

✓ Pour chacun des sites retenus: Etude de capacité et Pré-bilan foncier

### Tain l'Hermitage, site n° 311 : 36 logements





## 3ème - Approche de la faisabilité technique et financière

✓ Pour chacun des sites retenus: Etude de capacité et Pré-bilan foncier

### Tain l'Hermitage, site n° 311 : 36 logements

#### PRE-BILAN (FONCIER + AMENAGEMENT)

12/09/2012

TAIN L'HERMITAGE SITE 311

*Il s'agit à travers cet exercice de poser les premiers éléments de références et de repères en matière de coûts et de valorisations potentielles du site / projet afin d'obtenir une première idée du cadre de résultats dans lequel l'opération foncière escomptée pourrait ou risque de s'inscrire. Ces éléments apportés (simulation) ont principalement une valeur indicative, mettant en perspective les différents leviers à actionner en vue d'améliorer l'équilibre de l'opération. Ils sont au nombre de 4 : le prix d'entrée (négoçiation), la densité (surface de plancher du projet), la charge foncière (destination), les participations publiques et autres aides mobilisables (EPORA, EPCI, ...)*

A Opération foncière - Dépenses			
1. Maîtrise et libération foncière	3 360 m <sup>2</sup> fonciers		687 650 €
2. Décapage et démolition (Estimations Artelia)	1 620 m <sup>2</sup> bâtis		232 800 €
3. Dépollution (Estimations Artelia)			
	<b>Sous-total:</b>	<b>274 €/m<sup>2</sup></b>	<b>920 450 €</b>

B Recettes Foncières envisageables			
1. Vente charges foncières		Base	613 232 €
Collectif locatif social			
Intermédiaire locatif social	864 m <sup>2</sup> sp	106 € HT/m <sup>2</sup> sp	91 584 €
Collectif accession libre	1 812 m <sup>2</sup> sp	204 € HT/m <sup>2</sup> sp	369 648 €
Revente	163 m <sup>2</sup> bureaux	152 000 €	152 000 €
A définir	675 m <sup>2</sup> sp		
2. Participations :			ND
-EPORA			
-Autres			
	<b>Sous-total:</b>	<b>175 € HT/m<sup>2</sup>sp</b>	<b>613 232 €</b>

\* Hypothèse de charge foncière conditionnée par une gestion du stationnement 100% en aérien

C Opération d'aménagement - Dépenses			
1. Aménagement - VRD (Estimations Artelia)			ND
2. Aménagement - coûts complémentaires *			
	<b>Sous-total:</b>		<b>- €</b>

\* Selon procédure et MO : honoraires, TVA, assurances, frais financiers et de commercialisation, rémunération de l'aménageur, etc

**Total prix de revient A+D (foncier+Aménagement hors postes ND) 920 450 €**

Eléments estimatifs établis à titre indicatif, sans visites intérieures et études techniques approfondies des locaux, terrains et bâtiments existants, et ne tenant donc pas compte des autres traitements de contraintes non décelables en l'état.

Opération foncière B-A (Résultats - charges restantes hors aménagement VRD) - 307 218 €  
Solde global d'opération hors frais d'études et de maîtrise d'ouvrage - 307 218 €

Les niveaux de valorisation de charges foncières retenus dans les simulations permettent d'envisager l'inscription et le développement de programmes mixtes (accession/ accession sociale/ locatif social/ terrain à bâtir) et une faisabilité globale tenable dans le temps. Elles devront être réajustées, à la hausse ou à la baisse, en fonction des conditions de marché (prix de sortie) et des normes en vigueur (coûts de construction selon les équipements et la qualité de constructions retenus) afférentes au projet envisagé, au moment de la remise sur le marché du ou des fonciers (soit dans 3 à 4 ans).

— Une densification importante du projet et une gestion du stationnement en aérien côté accession libre permettant d'optimiser la charge foncière.

— Une optimisation pourra être recherchée via le emploi des 675 m<sup>2</sup> libérés en RDC de Rochedude, aujourd'hui comptés dans le bilan d'acquisition foncière mais sans valorisation face à cette dépense.

#### PROGRAMME

	l'Hermitage 311
Intermédiaire locatif social	25%
Collectif accession libre	52%
Revente	5%
A définir	18%

En % de la surface de plancher globale



## Suite de l'étude

### □ Définition d'un périmètre de convention pertinent



✓ **septembre 2013** : signature d'une convention d'études et de veille foncière en **sur le secteur Gare**

✓ **octobre 2013** : lancement d'une étude de faisabilité pré-opérationnelle sur le secteur gare

# Etude de faisabilité pré-opérationnelle Andancette - Secteur de Pont-à-Mousson CC Rhône Valloire



***Périmètre couvrant une superficie de 35 ha dont 26 ha concernent les anciens sites industriels de Pont-à-Mousson et Ceralep.***



Conduite d'une étude de faisabilité pré-opérationnelle afin d'interroger le devenir du site.

Accompagner la collectivité dans la formalisation d'un projet comprenant:

- un parti d'aménagement,
- un pré programme prévisionnel
- un pré bilan
- évaluations des conditions juridiques et financières de mise en œuvre.



# Etude de faisabilité pré-opérationnelle Andancette - Secteur de Pont-à-Mousson CC Rhône Valloire

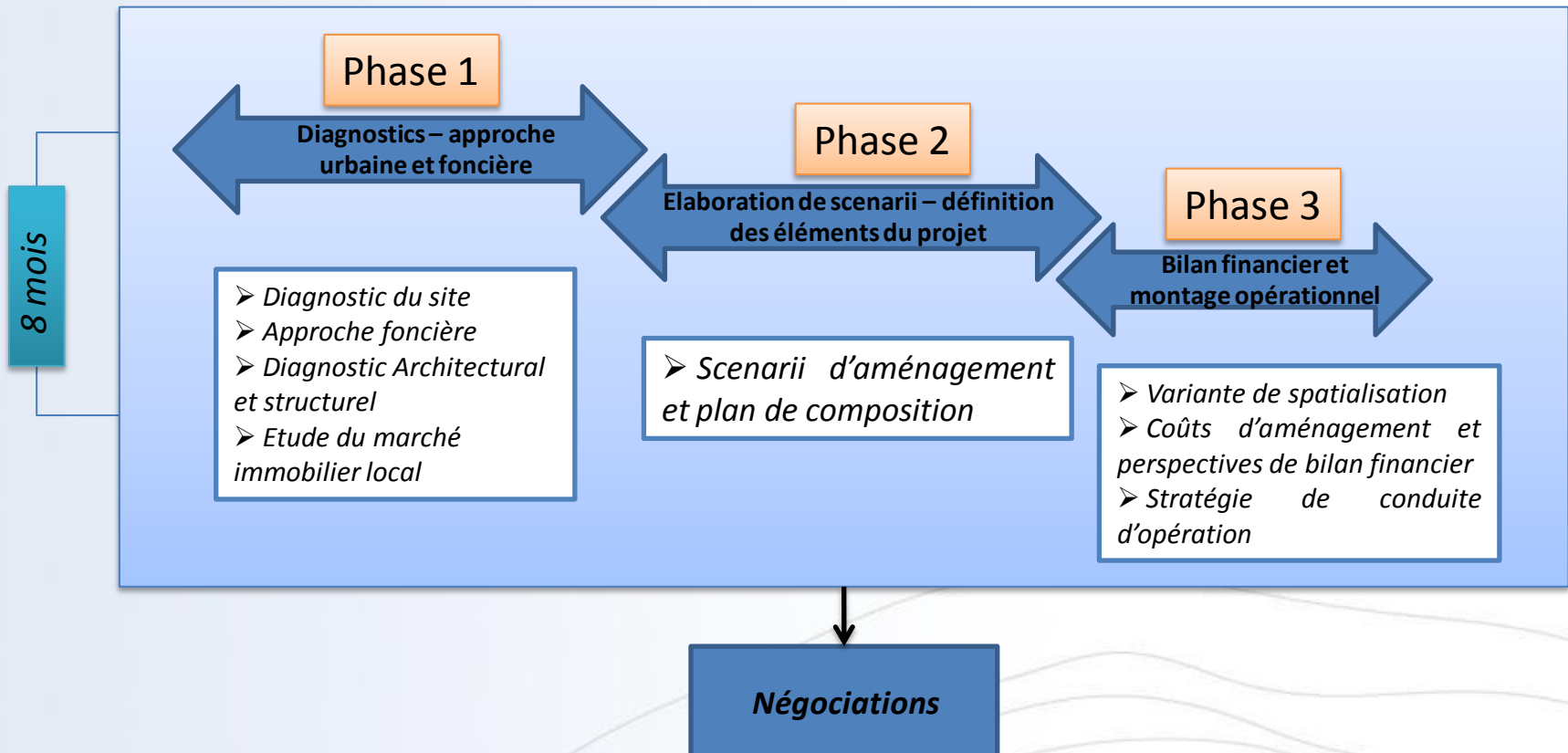


*Signature convention  
d'études et de veille foncière*

Août 2011

*Consultation et  
lancement marché  
d'étude*

Décembre 2011







**ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITÉS  
DANS LA MISE EN ŒUVRE DE  
LEURS PROJETS  
...LES OPÉRATIONS...**



- friche industrielle implantée dans un environnement naturelle de qualité mais peu valorisé,
- importants risques d'inondation du Doux et du Rhône

Surface : environ **6,7ha** dont près de 30 000m<sup>2</sup> de surface bâtie estimée.

Propriété unique

2 parcelles principales



- **mars 2011:** signature d'une convention opérationnelle tripartite

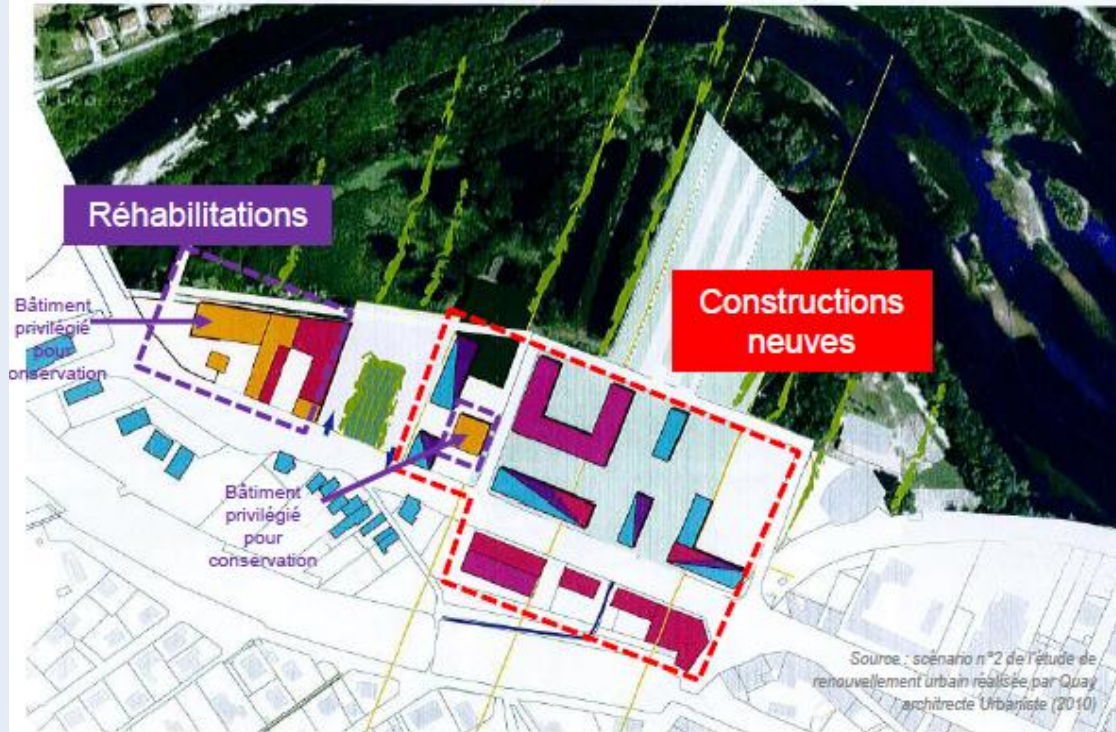
- **Etudes:**

- Etude de capacité/orientation Atelier Quay 2010
- Etude de programmation Adéquation 2013
- Diagnostic approfondi site et sols pollués CSd Ingénieurs 2013. Complément sur les eaux en cours
- Etude structure halle nord Ouest et chaufferie EDS 2013

- **Acquisitions réalisées**

- **Suites** – lancement travaux et AMO pour la définition du projet et la désignation de l'opérateur

### Orientations capacitaires du projet



	Construction neuve ↓	Réhabili- tation ↓
Commerces	530 m <sup>2</sup>	1.170 m <sup>2</sup>
Activités	5.000 m <sup>2</sup>	
Bureaux	4.550 m <sup>2</sup>	
Equipements		2.250 m <sup>2</sup>
Logements	8950 m <sup>2</sup>	

NB : les surfaces sont exprimées en m<sup>2</sup> SHON

### Synthèse de l'étude de marché :

- ✓ Des besoins en logements cohérents avec les capacités du site.
- ✓ Potentiel pour 500 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales.
- ✓ Des capacités bien supérieures aux besoins en activité / bureau : besoin de 500 à 800 m<sup>2</sup> en bureau
- ✓ Proximité des logements peu compatible avec des activités

### Proposition de programme



■ Phase d'urbanisation ultérieure

Bât.	Logement	Commerce	Bureau	Equipement
1 (5022 m <sup>2</sup> )	5022 m <sup>2</sup> (25 % Llibres et 25 % LLS)			
2 (2770 m <sup>2</sup> )	1550 m <sup>2</sup> (100 % LLS)	500 m <sup>2</sup>	620 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> (espace de co-working / salles de réunion)
3 (1670 m <sup>2</sup> )	1670 m <sup>2</sup> (100 % Llibres)			
4 (1670 m <sup>2</sup> )	1670 m <sup>2</sup> (100 % Llibres)			
5 (4185 m <sup>2</sup> )				4185 m <sup>2</sup> (nature à définir par la ville)



**12 parcelles**, soit une surface totale au sol  
d'environ **5.111m<sup>2</sup>**

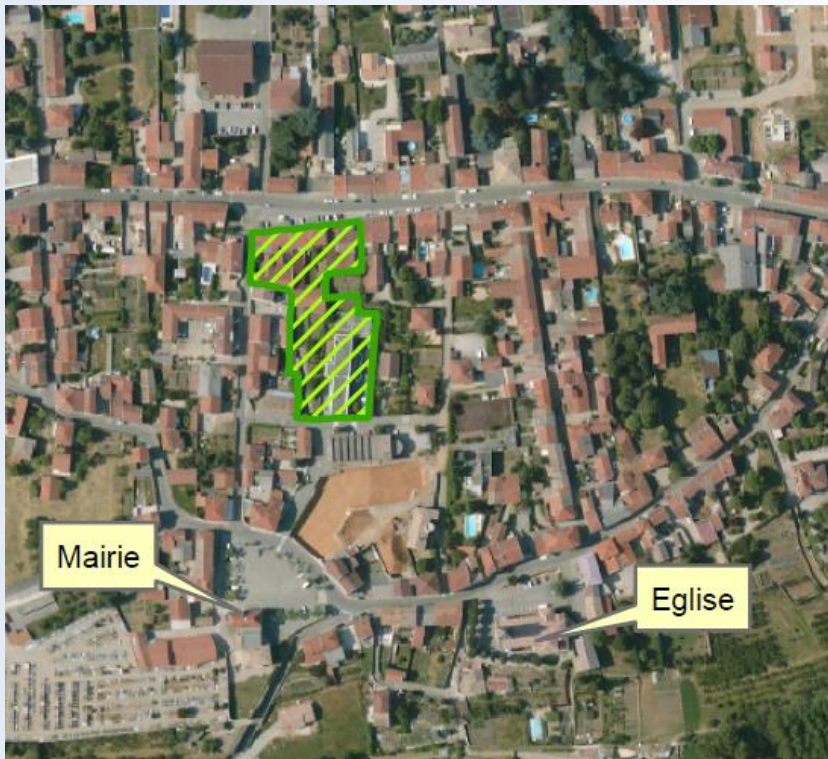
Bâti ancien en centre bourg

Rez-de-chaussée commerciaux

Plusieurs propriétaires

Suspicion de pollution sur une des propriétés

Projet partenarial avec ABF, CAUE, Ville et Habitat Dauphinois



- ✓ **août 2011** : signature d'une convention opérationnelle tripartite sur le secteur « Place Rambaud »,
- ✓ **fin 2011 – début 2012**: étude de faisabilité pré-opérationnelle
- ✓ **2012** – Acquisitions d'une partie du site,
- ✓ **Suites des acquisitions et négociations en cours**
- ✓ **2014**: travaux de démolition et dépollution

## Projet

- ❑ Phase 1 sur les fonciers à acquérir pour **37 logements**
- ❑ Phase 2 sur foncier ville (école) pour une trentaine de logement





- ✓ **octobre 2011** : signature d'une convention opérationnelle **tripartite**
- ✓ **janvier 2012**: réception de la DIA
- ✓ **janvier 2013** : acquisitions

**Accompagnement dans la définition du projet aux côtés du CAUE 26**

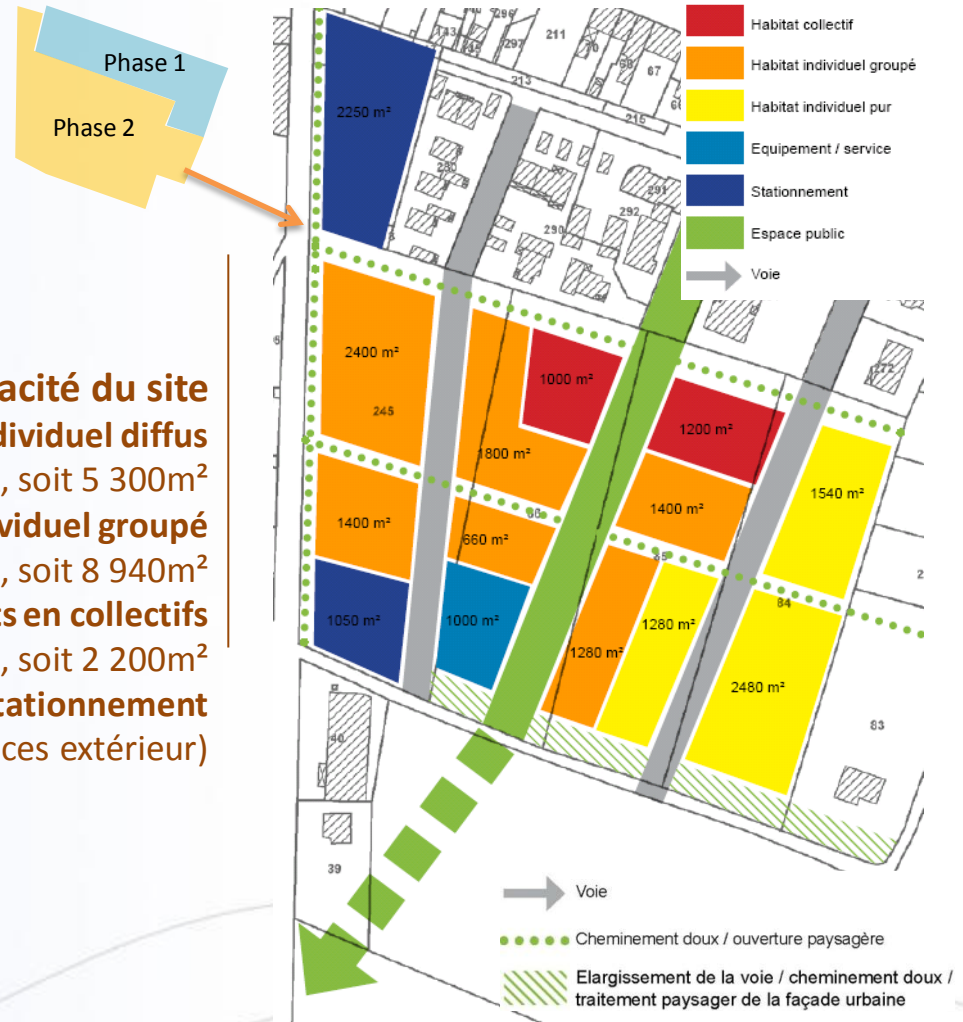
### Deuxième tranche d'urbanisation: 2,7 ha pour 64 logements



a. collectif et garages des maisons



b. collectif



### Capacité du site

- 7 logements en individuel diffus (parcelle = 800m<sup>2</sup>), soit 5 300m<sup>2</sup>
- 35 logements en individuel groupé (parcelle = 206m<sup>2</sup>), soit 8 940m<sup>2</sup>
  - 22 logements en collectifs (parcelle = 100m<sup>2</sup>), soit 2 200m<sup>2</sup>
  - 130 places de stationnement
- 1 000m<sup>2</sup> en équipement (garderie, espaces extérieur)



**Merci de votre attention...**  
**et de vos questions.**





## Problématiques relatives à de territoires péri-urbains et agricoles

### Objectifs :

- ❖ Mutualisation de compétences et de moyens dans des territoires d'interface entre urbain et rural.
- ❖ Faciliter les restructurations agricoles dans les secteurs à enjeux.
- ❖ Sauvegarder la vocation agricole.
- ❖ Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières

↳ La SAFER reste l'opérateur foncier de référence dans le domaine agricole

↳ L'EPORA complète l'action de la SAFER dans des zones qui subissent une pression urbaine