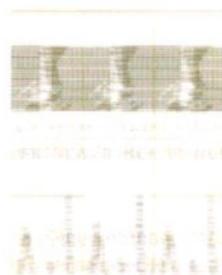


DREAL HN / DRE BN / EPFN

Étude de faisabilité en vue de la création d'un club foncier en Normandie

Juillet 2009



MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT
DURABLE ET DE LA MER
En charge des technologies vertes et des négociations sur le climat

Historique des versions du document

Version	Auteur	Commentaires

Affaire suivie par

Raphaël Crestin – DACT

Sophie Duplessy Chargée d'études en aménagement, urbanisme et foncier

Thérèse Angrand assistante d'études aménagement habitat

Tél. : 02 35 68 81 05 – fax : 02 35 68 82 52

Mél : raphael.crestin@developpement-durable.gouv.fr

Références

Sommaire

1. Présentation de l'étude	5
1.1 Cadre de l'étude	5
1.1.1 Constat et commande	5
1.1.2 Objectifs et premiers résultats	5
2. Les compétences en foncier et les dispositifs existants	8
2.1 Qui fait quoi en foncier en Normandie.....	8
2.1.1 Les services de l'État.....	8
2.1.2 Les collectivités locales.....	8
2.1.3 Les opérateurs fonciers.....	10
2.2 Les dispositifs existants.....	13
2.2.1 Le système d'observation de l'EPFN	13
2.2.2 Le club foncier du Conseil Régional Basse-Normandie.....	14
2.2.3 Les données SAFER.....	15
2.2.4 La base de données PERVAL.....	15
2.2.5 Le recensement des zones d'activités et logistique de la CRCI et des CCI.....	15
2.2.6 Autre dispositif à mentionner :	16
3. État des lieux et constats	18
3.1 États des lieux par les acteurs locaux.....	18
3.1.1 En Basse Normandie	18
3.1.2 En Haute-Normandie	20
3.2 Constats.....	21
3.2.1 Les constats partagés entre Haute- et Basse-Normandie	21
3.2.2 Les constats spécifiques	22
4. Enjeux et attentes	22
4.1 Les principaux enjeux	22
4.1.1 Les enjeux des acteurs Bas-Normands.....	22
4.1.2 Les enjeux des acteurs Hauts-normands.....	23
4.1.3 Les enjeux partagés.....	23
4.1.4 Les enjeux spécifiques	23
4.2 Les attentes (tableau synthétique).....	23
5. Proposition de fonctionnement du club foncier	27
5.1 L'espace d'échanges État.....	27
5.2 Le club foncier Haut Normand.....	28
5.2.1 Objectifs du club :	28
5.2.2 les objectifs et les modes de fonctionnement de chaque instance.....	29
6. Suite de l'étude et organisation du premier club	33
6.1 Poursuite de la démarche.....	33
6.2 Le premier club envisagé : un colloque de lancement.....	33
7. Les annexes	36
7.1 La commande initiale.....	36
7.2 Les comptes rendus d'entretiens.....	39
7.2.1 Entretien des services déconcentrés (DDE/DRE) de la Haute Normandie.....	40
7.2.2 Entretien des services déconcentrés de la Basse-Normandie.....	46
7.2.3 Entretien de l'EPFN.....	51
7.2.4 Entretien de P.Duny de l'agence d'urbanisme de Caen métropole.....	58
7.2.5 Entretien téléphonique avec la SAFER Basse Normandie (M.HUSSON).....	63
7.2.6 Entretien d'Isabelle Roberge Conseil Régional de Basse Normandie.....	66

7.2.7 Entretien de François Aubry Conseil Économique et Social Régional Bas Normand	72
7.2.8 Entretien à l'Agence d'urbanisme de la région Havraise – M. Ruiz – Directeur Adjoint-	76
7.2.9 Entretien d'Habitat76 – M. Breton – Directeur Général Adjoint.....	80
7.2.10 Entretien de la Communauté d'agglomération Rouennaise –Mme Claire Portehault – service urbanisme.....	83
7.2.11 Entretien du Conseil Général 76 –M. Éric Ferreira – service Aménagement et Urbanisme / Direction de l'Aménagement et de l'Habitat.....	87
7.2.12 Entretien du Conseil Général 27–Nathalie BLANC – Directrice du service Développement économique et de l'aménagement du territoire à la Délégation du développement durable.....	91
7.2.13 Entretien de la Communauté Urbaine de Cherbourg-Octeville –Mme Bernadette Fournier – service foncier et patrimoine.....	94
7.2.14Entretien de la Chambre des notaires – Maitre Vachon– Président.....	101
7.2.15 Entretien de Normandie Aménagement – Mme Nicole Dubois-Chabert– Directeur opérationnel.....	104
7.2.16 Entretien de la CRCI de Haute Normandie.....	108
7.2.17 Entretien de Rouen Seine Aménagement M. Thierry Verrier – Directeur Général.....	112
7.2.18 Club foncier – Entretien Syndicat Mixte du SCOT Rouen-Elbeuf – Mme Larmaraud – Directrice générale.....	115
7.3 Bibliographie.....	118

1.Présentation de l'étude

1.1 Cadre de l'étude

1.1.1 Constat et commande

Un déficit de culture foncière et de compétences dans la conduite de stratégie foncière et dans la maîtrise des outils opérationnels s'est instauré au fil des ans dans les services des collectivités mais aussi dans les services de l'État.

Ce déficit de connaissance, combiné aux facteurs économiques et politiques locaux, a entraîné des faiblesses dans la stratégie foncière des collectivités et des lacunes dans la production organisée de foncier aménagé au service des projets des collectivités, notamment en Haute-Normandie.

Il devient ainsi urgent de développer une culture partagée sur le foncier entre les services des collectivités et de l'État et d'aider les techniciens des collectivités à renforcer leurs compétences en matière de gestion du foncier.

L'établissement public foncier de Normandie (EPFN) a lancé une étude de faisabilité en vue du montage d'un dispositif partenarial d'observation foncière. Ce dispositif intègre un observatoire de cadrage de niveau inter-régional dont l'un des objectifs affichés vise au « développement d'une culture « foncier » partagée entre les responsables de l'aménagement ».

Par ailleurs il est du ressort de l'État, à travers ses missions de conseil global et surtout à travers l'association aux documents d'urbanisme et au PLH d'aider les collectivités à anticiper sur leurs besoins en foncier et à développer des stratégies adéquates en la matière.

Dans ce contexte les DRE de Haute et Basse-Normandie et l'EPFN ont décidé conjointement de confier au CETE Normandie-Centre une mission de préfiguration d'un « club métier » associant services de l'État, opérateurs et collectivités autour de la thématique du foncier.

Ce club s'inscrit dans les réflexions stratégiques du Document de Coordination Régionale, de la région Haute-Normandie qui prévoit la constitution, avec l'appui du Réseau Scientifique et Technique, de « clubs métiers » associant services de l'Etat, opérateurs et collectivités.

1.1.2 Objectifs et premiers résultats

Cette étude a pour but d'aider les DRE et l'EPFN à connaître les attentes des acteurs locaux, à évaluer l'opportunité de créer un club sur les questions foncières et à en définir la nature et les contours (structuration et positionnement du futur club, modes de fonctionnement, personnes à associer, etc.)

En vue d'accompagner les DRE Haute-Normandie et Basse-Normandie et l'EPFN dans la phase de démarrage du club, il conviendra également d'identifier les premières actions à lancer, en particulier la préparation du premier club. (cf. phase 4)

L'étude qui porte sur les deux régions normandes a naturellement apporté un éclairage sur la faisabilité du positionnement régional ou interrégional du club et les implications concrètes sur son mode de fonctionnement.

Le pilotage de l'étude, la validation des différents rendus intermédiaires et du scénario définitif du club ont été effectués par un comité de pilotage associant les DRE Haute et Basse-Normandie et l'EPF de Normandie.

La mission se décompose en 4 phases, les 3 premières ont été achevées :

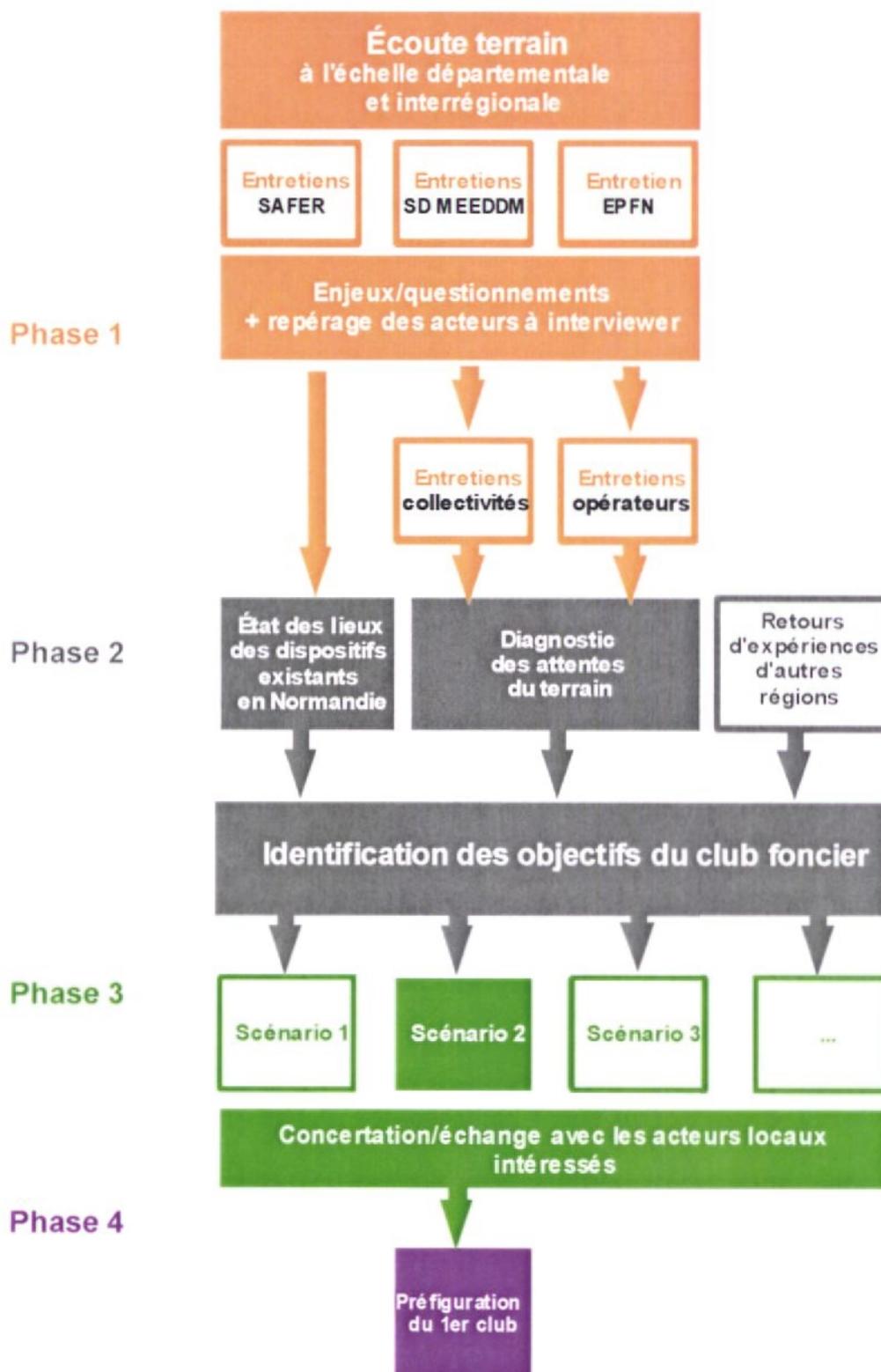
1. une phase d'écoute du territoire, auprès des services de l'Etat en région et département (DRE et DDE) et auprès des acteurs locaux (collectivités, acteurs économiques, CESR, SEM, cf. compte rendu d'entretien en annexes)
2. Une phase de synthèse de l'écoute du territoire et de définition des objectifs d'un club foncier
3. Une phase d'élaboration du scénario de fonctionnement et échange avec le comité de pilotage

A ce stade l'étude a permis de déboucher sur les points suivants :

- *Intérêt de nombreux acteurs publics et privés de participer à un tel club, et notamment d'échanger avec d'autres acteurs à l'échelle de l'interrégion*
- *Thèmes récurrents cités par les acteurs : élaboration d'une stratégie foncière, mise en œuvre opérationnelle, les nouveaux outils*
- *Les DRE sont perçues par la majorité des personnes interviewées comme étant au bon niveau/légitime pour lancer un tel club*
- *Les DRE Haute et Basse-Normandie convergent vers la création d'un espace de travail État en interrégion*
- *Le Conseil Régional de Haute-Normandie étant disposé à participer au club, l'étude s'oriente vers la création d'un premier club sur le périmètre haut-normand*
- *Le Conseil Régional de Basse-Normandie a pris l'initiative de la création d'un club foncier sur son territoire ; des synergies seront possibles avec le club haut-normand*

4. La dernière phase, d'aide au démarrage du club doit être encore réalisée par le CETE. C'est cette phase qui permettra de valider avec les acteurs locaux le scénario retenu.

Sur la base du scénario retenu, le CETE NC accompagne l'EPFN et les DRE dans l'identification des premières actions à mener et en particulier dans la mise en place du premier club foncier. Le CETE NC assiste la maîtrise d'ouvrage sur la mise au point de l'ordre du jour (thématiques abordées), sur la recherche des intervenants et sur le suivi ou la réalisation d'études éventuelles, lancées dans le cadre du club



Les différentes étapes de l'étude de préfiguration

2. Les compétences en foncier et les dispositifs existants

2.1 Qui fait quoi en foncier en Normandie

2.1.1 Les services de l'État

L'État n'a pas de compétence directe sur le foncier sauf pour les grandes superstructures et infrastructures pour lesquelles il peut intervenir par voie de DUP et d'expropriation.

L'intervention des services du pôle TLAM se résume de la façon suivante :

- les DRE disposent d'une compétence généraliste, pilotent les DDE à travers les orientations stratégiques des BOP, notamment le BOP AUIP s'agissant du foncier, et sont chargées de la relation avec l'EPFN dont elles suivent l'activité et assurent l'animation d'autres clubs métiers
- les DDE disposent surtout des compétences dans le rôle régalien de la planification (procédures d'associations) et, dans le contexte de l'évolution des stratégies de l'IAT, auront du mal à reconstituer une compétence opérationnelle ce d'autant plus qu'elles ne sont plus actrices d'opération d'aménagement
- le CETE est investi sur les problématiques foncières par le biais notamment de ses contributions aux travaux du CERTU et de la DGUHC sur les différents guides et fiches d'exemples et par les missions d'appui qu'il réalise auprès des services déconcentrés (Diagnostic foncier en région Centre, organisation de séminaire sur le foncier, participation au Groupe Pilotage Consommation d'espaces par urbanisation avec le CERTU et la DGALN)

2.1.2 Les collectivités locales

Les communes et leur groupement (agglomérations...)

C'est au travers de l'urbanisme (élaboration des plans locaux d'urbanisme et/ou SCOT, délivrance des permis de construire au nom de la commune, création des ZAD, ZAC et droit de préemption) que la commune détient la quasi totalité des compétences en matière de politique foncière. Elle peut ou doit déléguer certaines d'entre elles à son groupement en fonction de son statut (communauté de communes, d'agglomération ou urbaine). Les communes (ou leurs groupements compétents) sont les acteurs essentiels du foncier.

A titre d'exemple, 2 collectivités interviewées :

La CAR n'a pas de compétences propres dans le domaine de l'urbanisme. Elle peut intervenir à la demande des communes sur la création de réserve foncière. Mais les outils mis en œuvre (DPU et PLU) sont du ressort des communes. En partenariat avec l'EPFN et le département, l'agglomération accorde jusqu'à 15% du prix sur les projets entrant dans les critères du fonds de minoration foncière et rentrant dans les objectifs du PLH, ce qui permet de compenser les frais de portage foncier.

Les compétences devraient évoluer en cas de transformation en communauté urbaine. L'urbanisme devient une compétence obligatoire.

La CUC a une direction de l'urbanisme et du foncier. Cette direction comprend 10 personnes dont 2 personnes affectées plus particulièrement au foncier. Au sein de la CUC, la culture foncière est bien développée. Il y a une bonne connaissance théorique et un début de retour d'expériences. Lors de l'élaboration du PLH (validé en juin 2007) un partenariat s'est mis en place avec l'EPFN. Un PAF (programme d'action foncière) a été alors défini entre l'EPFN et la CUC pour déterminer la stratégie foncière à mener entre 2007 et 2012. Cet outil mis en place est un support essentiel d'aide à la décision pour la CUC. Le PAF est ambitieux puisqu'il porte sur l'acquisition d'environ 200 ha, par l'EPFN.

Les départements

Les départements interviennent par l'exercice du droit de préemption permettant l'acquisition, la gestion et la mise en valeur des espaces naturels et sensibles.

Ils interviennent surtout par le biais des aides octroyées aux communes ou leur groupement pour leur action sur le logement ou sur l'économie. Depuis la loi du 27 février 2002 portant sur la démocratie de proximité, ils peuvent, tout comme les communes et leurs groupements, participer au financement des aides directes aux entreprises, définies par le conseil régional, dans le cadre d'une convention passée avec la région. Les départements peuvent aussi attribuer des aides indirectes aux entreprises. La loi du 13 août 2004, leur permet désormais, en plus de la participation au financement des aides économiques aux entreprises, de mettre en œuvre leurs propres régimes d'aides avec l'accord de la région qui coordonne sur leur territoire les actions concernant le développement économique.

Pour le CG 76 au sein de la direction aménagement et habitat ont été créés un service aménagement et urbanisme et un service habitat. Le volet foncier est traité par les deux services sous deux aspects différents.

L'aspect foncier lié aux opérations de logements et déjà traité auparavant dans l'ancien service est pérennisé au sein du nouveau service habitat (6 à 8 personnes sur cet aspect). Le département et l'EPFN ont signé une convention pour favoriser la production de logements sociaux et mixtes, via une subvention de minoration foncière ou/et de surcharge foncière.

L'aspect foncier sous l'angle de la planification amont est mis en place au sein du service aménagement et urbanisme (8 pers. dont 2 sur le foncier). L'objectif est de mettre en place une stratégie foncière via l'élaboration des SCOT (dans un premier temps), dans l'association aux PLU et à travers les compétences propres au CG (des routes et de la préservation des espaces naturels et agricoles périurbains).

Les régions

Au terme de l'article 59 de la loi de 1982 "*l'institution régionale a compétence pour promouvoir le développement économique, social, sanitaire, culturel et scientifique de son territoire et pour assurer la préservation de son identité, dans le respect de l'intégralité, de l'autonomie et des attributions des Départements et des Communes*".

1- un domaine d'intervention principal : le développement économique. la région "coordonne sur son territoire les actions de développement économique des collectivités territoriales et de leurs groupements".

- la définition du régime des aides économiques aux entreprises et la décision de leur octroi, entre aides économiques et aides à l'immobilier. Par ailleurs, les communes, leurs groupements et les départements peuvent désormais mettre en œuvre leurs propres régimes d'aides économiques avec l'accord de la région ;
- l'élaboration d'un schéma régional de développement économique, après concertation avec les départements, les communes et leurs groupements, à titre expérimental et pour cinq ans, afin de coordonner les actions de développement économique, promouvoir un

développement économique équilibré de la région et à développer l'attractivité de son territoire.

2- L'aménagement du territoire : actions publiques tendant à un développement équilibré des régions et à une organisation de l'espace.

- l'élaboration du plan de la région constitué par un schéma régional d'aménagement et de développement du territoire (SRADT), qui fixe les orientations à moyen terme du développement durable du territoire régional. Il définit notamment les objectifs de localisation des grands équipements, des infrastructures et des services d'intérêt général de la région et veille à la cohérence des projets d'équipement avec les politiques de l'État et des autres collectivités. Il intègre le schéma régional de transport. Des schémas interrégionaux peuvent être élaborés à l'initiative des régions concernées ;
- En Haute Normandie, les travaux du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire ont montré que l'adaptation et la qualification de l'offre de logement, notamment le logement social, était une priorité dans la région. La Région ne s'étant pas vue confier de compétence propre en la matière par les lois de décentralisation, l'intervention régionale porte :
 - sur la mise en place de logements sociaux diffus par l'utilisation des patrimoines communaux existants dans les communes rurales ;
 - sur la promotion de la qualité environnementale des logements sociaux dans le double souci de limiter les charges locatives et les dépenses énergétiques. (site internet du Conseil régional)
- les deux Conseils Régionaux ont développé une politique d'action foncière sur leur territoire au travers des conventions pluriannuelles avec l'EPF. Celles-ci permettent un co-financement pour les interventions suivantes :
 - résorption des friches
 - minoration foncière pour le logement social
 - fonds mutualisé d'intervention sur le tissu urbain dégradé
 - observation foncière

2.1.3 Les opérateurs fonciers

L'EPF Normandie :

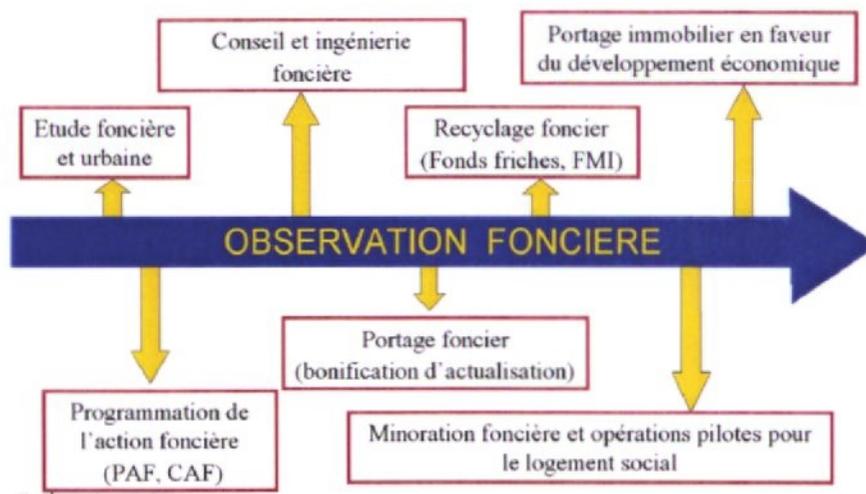
L'EPFN est un établissement public foncier d'État, à caractère industriel et commercial. Il est compétent pour réaliser ou faire réaliser les acquisitions foncières et les opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains. Sa zone de compétence s'étend sur les 5 départements de la Haute et Basse Normandie. Son financement est assuré pour partie par la taxe spéciale d'équipement (TSE) perçue sur sa zone d'action.

En ce qui concerne les relations entre l'État et l'EPFN : Le préfet n'a pas de droit de vote au conseil d'administration mais il dispose d'un pouvoir de veto sur les délibérations du CA. Il est consulté ainsi que les 2 DRE lors de l'élaboration du document d'orientation (2007-2011).

Le programme pluriannuel (2007 -2011) repose sur huit objectifs :

- renforcer les agglomérations structurantes et notamment les trois agglomérations métropolitaines, Caen, le Havre et Rouen
- favoriser le maillage territorial par les villes moyennes
- accompagner le développement de l'activité économique
- Intervenir en faveur du renouvellement urbain
- coopérer aux politiques d'habitat et de cohésion sociale
- préparer la réalisation d'équipements et d'infrastructures de transports publics

- participer à la protection du patrimoine et à la lutte contre les risques naturels et industriels
- réaliser les études préalables à ces interventions et développer des outils d'observation

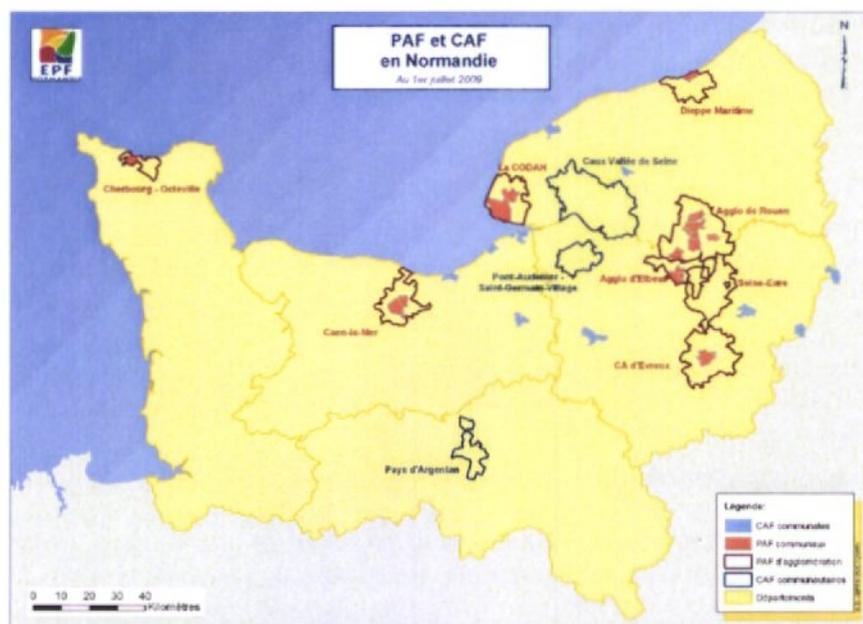


L'ingénierie et le portage foncier :

C'est le métier de base de l'EPFN, acheter et négocier le foncier (50 millions d'euros d'acquisitions foncières en 2007) à la demande des collectivités locales. L'EPFN achète dans le cadre d'une convention avec un engagement de rachat de la collectivité locale.

la programmation d'actions foncières :

Les acquisitions foncières sont de moins en moins ponctuelles et s'effectuent via les PAF (programmes d'actions foncières) pour les territoires à forts enjeux comme les agglomérations, sur des durées de 10 à 15 ans et via les CAF (Convention d'actions foncières) pour les petites villes et communes (en fort développement actuellement). Un pôle de programmation et d'évaluation de l'action foncière a été récemment créé au sein de l'EPFN.



Le fonds friche :

Il a pour objectifs de :

- Réhabiliter, à travers un traitement environnemental et paysager, d'anciens sites qui nuisent à l'image du territoire, à la qualité du cadre de vie ou au développement économique.

- Réutiliser d'anciens sites urbanisés en offrant une alternative à la consommation d'espaces périurbains

Le Fonds régional des Friches est constitué des participations de l'EPFN et de la Région ainsi que de celles des collectivités qui sollicitent les fonds. La Région participe à 1/3 du coût hors taxes de l'intervention et le solde est réparti à parts égales entre la collectivité concernée et l'EPFN.

Le fonds de minoration foncière :

La minoration foncière vise, en abaissant le coût du foncier, à faciliter et à rendre réalisables des opérations de construction de logements sociaux bien localisées et s'inscrivant dans une politique locale de l'habitat formalisée.

Ce dispositif institué dans le cadre du contrat de plan État-Région 2000-2006 consiste à abaisser le prix de revient du foncier détenu par l'EPF Normandie jusqu'à 30% - voire 40% si une collectivité locale s'y associe - au moment de sa vente à la collectivité ou à l'opérateur de logements. Il est alimenté par l'Etat, la Région Basse-Normandie, les Départements haut-normands, les Collectivités Locales et l'EPF Normandie.

Le fonds mutualisé d'intervention :

Il a pour objectifs de proposer une intervention complète aux collectivités afin de permettre la réalisation d'un projet d'habitat dans des secteurs où une action publique forte est nécessaire.

Sur la base d'un bilan d'investissement prévisionnel de l'opération, la Région, l'EPFN et la collectivité combrent tout ou partie du déficit financier de l'opération dans la limite de plafonds fixés à 25 % des dépenses et 33 % des recettes de vente de charges foncières prévisionnelles. Un déplafonnement est possible si l'opération a une vocation très sociale. (source Conseil Régional Basse-Normandie)

Les études :

Elles permettent d'éclairer les collectivités partenaires de l'EPFN en matière d'action foncière, aussi bien pour définir une stratégie d'acquisitions programmées sur plusieurs années, que pour choisir le meilleur traitement d'un site complexe. Depuis 2007, l'EPF développe également un dispositif d'observation foncière. Les études sont co-financées à hauteur variable selon leur type.

La SAFER

C'est une société anonyme, sans but lucratif, avec des missions d'intérêt général, sous tutelle des ministères de l'Agriculture et des Finances. Il y en a 27 en France (dont la Guadeloupe, la Martinique et La Réunion). Son but est de participer à l'aménagement durable et équilibré de l'espace rural.

La Safer facilite l'accès des terres aux agriculteurs et elle accompagne les collectivités dans leur politique de maintien des terres agricoles et de protection des espaces et des ressources naturelles.

Elle réalise des études foncières et observe le marché pour connaître les prix des biens et des terres afin de les estimer à leur juste valeur avec les Service des Domaines et éviter les surenchères. L'observation en milieu rural des SAFER est exhaustive, toutes les mutations (DIA) foncières agricoles doivent être notifiées. Pour les collectivités locales, elle évalue la faisabilité et les incidences des projets collectifs ou privés. Depuis la dernière loi d'orientation agricole, la SAFER transmet à l'ensemble des communes concernées toutes les notifications par trimestre.

Elle achète des biens agricoles et ruraux puis les revend à des agriculteurs ou des collectivités, établissements publics (Conservatoire du littoral, parcs, agences, etc...), personnes privées... dont les projets répondent à l'objectif de ses missions. Elle peut stocker des terrains et les louer temporairement à des agriculteurs. Elle peut réaliser des travaux d'aménagement pour améliorer les conditions d'exploitation, pour entretenir les paysages...

Depuis 2005, elle apporte un appui aux départements dans la protection des espaces agricoles et naturels périurbains. En effet, pour lutter contre l'accélération du phénomène et préserver les espaces périurbains non bâtis, la Loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux confère aux départements une nouvelle compétence : la protection et l'aménagement des espaces agricoles et naturels périurbains. La mobilisation de cette compétence passe par la mise en œuvre d'un nouvel instrument du Code de l'urbanisme : les « périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains », dits PAEN.

En Haute Normandie en 2006 (chiffres internet)

- 2 722 ha acquisitions
- 2 321 ha rétrocessions
- 351 ha gérés dans le cadre de l'intermédiation locative
- 25,81 % taux de prise de marché

En Basse Normandie en 2007

- 30 000 ha notifiés par an
- 11 333 ha en gestion directe
- 5088 ha rétrocédés

A noter :

La compétence foncier repose directement sur un nombre limité de collectivités et d'opérateurs (Villes et EPCI, SAFER et EPFN), mais la mise en œuvre d'une politique foncière met en jeu les autres politiques sectorielles, concernant ainsi un panel beaucoup plus large d'acteurs (logement, infrastructure, espaces verts, etc.)

2.2 Les dispositifs existants

2.2.1 Le système d'observation de l'EPFN

L'observatoire de l'EPFN est composé de 3 niveaux :

- ◆ **Niveau 1**: il est mis en place et en croissance continue. Il assure le besoin des agents de l'EPFN (base PERVAL avec outil « maison » : les estimations des domaines sur l'activité de l'EPFN sont récupérées et valorisées).
- ◆ **Niveau 2** : c'est le niveau de l'observation locale :
 - Un prestataire extérieur interviendra, dans le cadre d'un marché à bons de commande, sur sollicitation des EPCI, pour mettre en œuvre le dispositif local d'observation.
 - En Basse Normandie le marché est lancé depuis mai 2009. La communication auprès des collectivités locales se fera en septembre.

Les missions inscrites dans ce cahier des charges sont :

1. Production de bases de données SIG uniformes
 - SCOT
 - PLU/POS/carte communale
 - ZAC/ZAD/DPU/Emplacements réservés
 - propriétés foncières (immobilières) publique
 - mise en évidence d'un potentiel foncier à très court terme. Étude des photos aériennes du cadastre et documents d'urbanisme puis confrontation avec les élus pour vérifier la pertinence, plus mise à jour des études déjà réalisées sur les agglomérations
2. numérisation des autorisations d'urbanisme (PC/PD/PA)
3. production d'un document d'analyse EPCI exposant
 - la capacité foncière
 - l'utilisation et la consommation des sols
 - la compréhension du foncier

Il est réalisé en partenariat avec les Conseils régionaux, l'AUCAME, avec la participation des DRE, de L'agglomération de Rouen, Pont-Audemer, Argentan, etc.

- ◆ **Niveau 3** : c'est le niveau régional et inter-régional. Il est conçu pour éviter les doublons, confronter et valoriser les études déjà réalisées et les demandes de recherche, proposer ou réaliser de nouvelles études. Il s'inscrit en continuité avec les dispositifs d'observation existants (dont l'observatoire de la capacité logistique d'accueil, l'observatoire de l'habitat). Il est un lieu de présentation et de débat, y compris de ce qui sera fait au niveau 2.

A noter :

Les résultats du niveau 3 d'observation pourront être mobilisés pour venir alimenter et organiser un premier club foncier.

2.2.2 Le club foncier du Conseil Régional Basse-Normandie

Il s'agit d'un dispositif d'animation partenariale. L'objectif est de développer une culture commune, entre les acteurs de l'aménagement, sur la thématique foncière et de connaître au mieux l'évolution des marchés immobilier et foncier afin d'orienter et d'adapter les aides régionales ainsi que les politiques locales de planification urbaine.

Sa mission est de favoriser la connaissance et la diffusion d'informations foncières et d'ouvrir le débat sur le thème foncier entre tous les partenaires concernés.

Son ambition vise plus particulièrement à :

- Observer l'évolution des marchés fonciers,
- Coordonner et rassembler les différentes initiatives prises dans le domaine de la connaissance foncière ;
- Faciliter la diffusion et la présentation de travaux relatifs à la question foncière ;
- Organiser des rencontres et des débats ; être à l'écoute des besoins et des problèmes et suggérer les moyens d'y répondre ;
- Promouvoir des partenariats ;
- Proposer des actions visant à améliorer, dans le cadre d'un aménagement régional cohérent, l'offre foncière en Basse-Normandie.

Deux actions se déclinent au travers de l'observatoire :

- la mise en place d'un observatoire à l'échelle régionale alimenté en partie par les observatoires locaux,
 - un soutien financier à la mise en place d'observatoires fonciers locaux (EPCI)
- Par ailleurs, le Conseil Régional est le partenaire du dispositif d'observation locale proposé par l'EPF.

2.2.3 Les données SAFER

Il s'agit d'un dispositif d'observation des données des mutations des terres agricoles (mutation des terres agricoles, réserves foncières). L'ensemble des mutations agricoles est obligatoirement notifié à la SAFER. La SAFER dispose donc de données exhaustives pour effectuer ses observations.

2.2.4 La base de données PERVAL

Les notaires mettent en œuvre leur propre réseau au moyen des actes qu'ils font signer alimentant ainsi la Société PERVAL. (vente des biens enregistrés par les notaires) Cela leur permet d'avoir une connaissance précise et actuelle des prix et leur variation, des tranches d'âges des acheteurs, de la localisation des biens.... Cet outil est bien alimenté. Il sert aux notaires pour estimer un bien lors des successions, partage etc...

2.2.5 Le recensement des zones d'activités et logistique de la CRCI et des CCI

Depuis 10 ans la CRCI et les CCI de Rouen et d'Evreux ont mis en place un dispositif d'observation sur les disponibilités d'accueil des ZA. Un recensement de l'ensemble des ZA a été réalisé sur la région haut-normande et capitalisé sur une base SIG.

- Ces données sont formalisées au travers d'un premier outil « le guide des activités de la Haute Normandie ». Chaque zone d'activité d'une communauté de communes ou d'agglomération y est décrite (vocation, entreprises...) et y est schématisée à l'échelle de la parcelle. Le taux de remplissage peut se calculer pour ces zones .
- Les disponibilités des ZA sont formalisées au travers d'un deuxième outil : « les sites internet » MAP ECO76 (pour la Seine-Maritime) et EUREKA 27 (pour l'Eure). Ces sites internet, en plus de l'état des lieux des ZA, donnent un portrait socio-économique et une cartographie dynamique des zones du territoire concerné. Les entreprises peuvent faire des requêtes pour rechercher un espace disponible en fonction de critères par ex modalités de desserte (fer/route/fluvial). Ces deux premiers outils sont des outils consulaires (CCI + CRCI) Le 3ème outil est LOGIMAP. C'est un outil partenarial avec LSN. Il résulte de l'agrégation des données transmises par les comités d'expansion (SME, SMI Port Jérôme, LHD, Eure expansion, ADEAR), par les ports (PAH, PAR), par l'AURH, l'EPFN, la DREAL Haute-Normandie et les voies navigables. Il permet de recenser les zones logistiques, de faire un travail sur les projets à MT et LT et d'identifier la disponibilité immédiate.
- L'OCAL est un observatoire des capacités d'accueil logistique. Son premier objectif est d'étudier et d'analyser les disponibilités foncières (sur la base des sites logistiques DTA), d'avoir une meilleure connaissance du tissu économique logistique sur la région. Il existe depuis 4 ans. Il est construit sur 3 thématiques :
 - 100% logistique
 - logistique portuaire
 - logistique mixte (représentant beaucoup de sites en Haute Normandie)

Un travail a été fait sur l'acceptabilité de la logistique en région Haute Normandie auprès des collectivités locales

La CRCI et les CCI sont membres d'une quinzaine de clubs territoriaux ou thématiques comme par exemple celui de la logistique avec des structures territoriales (Dieppe, Évreux, Rouen, Le Havre).

2.2.6 Autre dispositif à mentionner :

L'ORH : Cet observatoire associe de nombreux acteurs haut-normands (AURH, EPF, ANAH, UNPI, etc), à l'initiative de la DREAL Haute-Normandie, dans l'objectif de répondre au besoin croissant d'observation dans le domaine de l'habitat. La charte de l'observatoire précise que la mise en réseau des acteurs locaux a pour finalité de favoriser une connaissance partagée du fonctionnement des marchés de l'habitat et la diffusion de données et d'analyse partagée. Ce n'est donc que sous l'angle de l'habitat que le foncier est abordé, comme l'indique le programme de l'observatoire en 2007 : Analyse DRE/EPFN des marchés fonciers et immobiliers à partir des données PERVAL

La démarche en Région PACA

Dans un premier temps, au CPER il était prévu de créer un Etablissement Public Foncier Régional (EPFR PACA) et de réaliser 8 études foncières régionales. Le conseil régional en partenariat avec la DRE PACA a lancé des appels à projet sur les études. Le CETE a répondu sur certaines études. Le CETE a participé à l'étude de faisabilité de la création de l'EPFR.

Dans un deuxième temps, le CROF a été créé. Il est piloté par le Conseil Régional, l'État (DRE), l'EPFR et la SAFER. Selon les thématiques abordées sa composition s'élargit à AROHLM (habitat) ou à la DRAF Chambre d'Agriculture et Conseils Généraux, certains EPCI (SCOT). Ce CROF se réunit en instance politique avec les élus une fois par an et en ateliers avec seulement les techniciens. Le périmètre est celui de la région PACA.

Le CETE a réalisé pour le compte de la DRE PACA une AMO pour le suivi/ animation du CROF (pas d'étude de faisabilité sur la création du club). L'objectif du club est d'échanger via les retours d'expériences. Mais cela n'est pas suffisant. Pour faire vivre le club il est nécessaire qu'il y ait une production au travers d'une programmation d'études. C'est la traduction des politiques publiques pour agir (SCOT PLH). Le Conseil Régional finance des bureaux d'études. Le CETE participe à ses études en appui technique et relaie ces travaux auprès des DDE.

Ex d'études voir étude sur l'habitat (Guy Taïeb) et une étude sur les espaces agricoles (INRA et ASCRAF)

Conclusion sur les dispositifs existants

Le foncier fait l'objet d'un réel investissement des acteurs publics et des instances consulaires, mais avec des thématiques d'entrée orientées vers les aspects économiques (immobilier de bureau, transaction) et une approche « technique » qui privilégie l'observation et les statistiques et moins les dimensions opérationnelles ou pré-opérationnelles. Il y a cependant une vraie complémentarité qui sera à rechercher entre ces dispositifs et le futur club.

L'initiative du Conseil régional Basse-Normandie est celle qui se rapproche le plus du futur club foncier, mais elle se déploie uniquement sur le territoire régional.

A noter :

Il y a donc un espace qui n'est pas encore occupé pour développer un lieu d'échange en interrégion sur la mise en œuvre des politiques foncières. Cet espace d'échange pourra s'appuyer ou non sur le dispositif du Conseil régional Basse-Normandie, selon son degré d'avancement.

3. État des lieux et constats

3.1 États des lieux par les acteurs locaux

3.1.1 En Basse Normandie

Il existe une dispersion de l'urbanisation autour des grands centres urbains, notamment autour des AU de Caen et Bayeux : les secteurs à enjeux fonciers sont rarement pointés dans les SCOT.

Les documents d'urbanisme (PLU) et l'ingénierie en matière de planification paraissent inadaptés. Les documents d'urbanisme créent du droit à construire sans développer de stratégie foncière ; ils manquent de lisibilité à long terme sur l'ouverture à l'urbanisation.

La pression foncière est concentrée sur le littoral (prix de l'immobilier élevé sur la côte fleurie et Granville) ; l'urbanisation sur le littoral est difficile (contentieux loi littoral).

La structuration communale et intercommunale paraît inadaptée et les moyens d'ingénierie (interne et externe) sont insuffisants. Il y a de fortes attentes des Services déconcentrés, des collectivités locales et des aménageurs vis-à-vis des missions de l'EPFN. On constate une méconnaissance des outils fonciers des collectivités locales et des Services déconcentrés de l'Etat.

Un grand nombre des transactions est fait de gré à gré dans certains départements. La Basse Normandie dispose de peu d'aménageurs. Les géomètres ont un rôle fort dans la planification et l'urbanisation des territoires.

On constate une augmentation du prix du foncier dans les centres urbains.

Sur le territoire de Cherbourg (CUC)

Le logement :

Le PLH a dégagé un fort besoin en logements (4500 sur 2006-2012).

D'importants programmes de logements qui ont été menés dans les années 80 et 90 (opérations de ZAC).

Depuis les années 2000, l'augmentation des prix du foncier a entraîné un départ des habitants vers les communes périphériques pour pouvoir construire de l'habitat individuel.

Ces terrains coûtent moins cher à aménager et les impôts y sont moins élevés.

L'agriculture périurbaine :

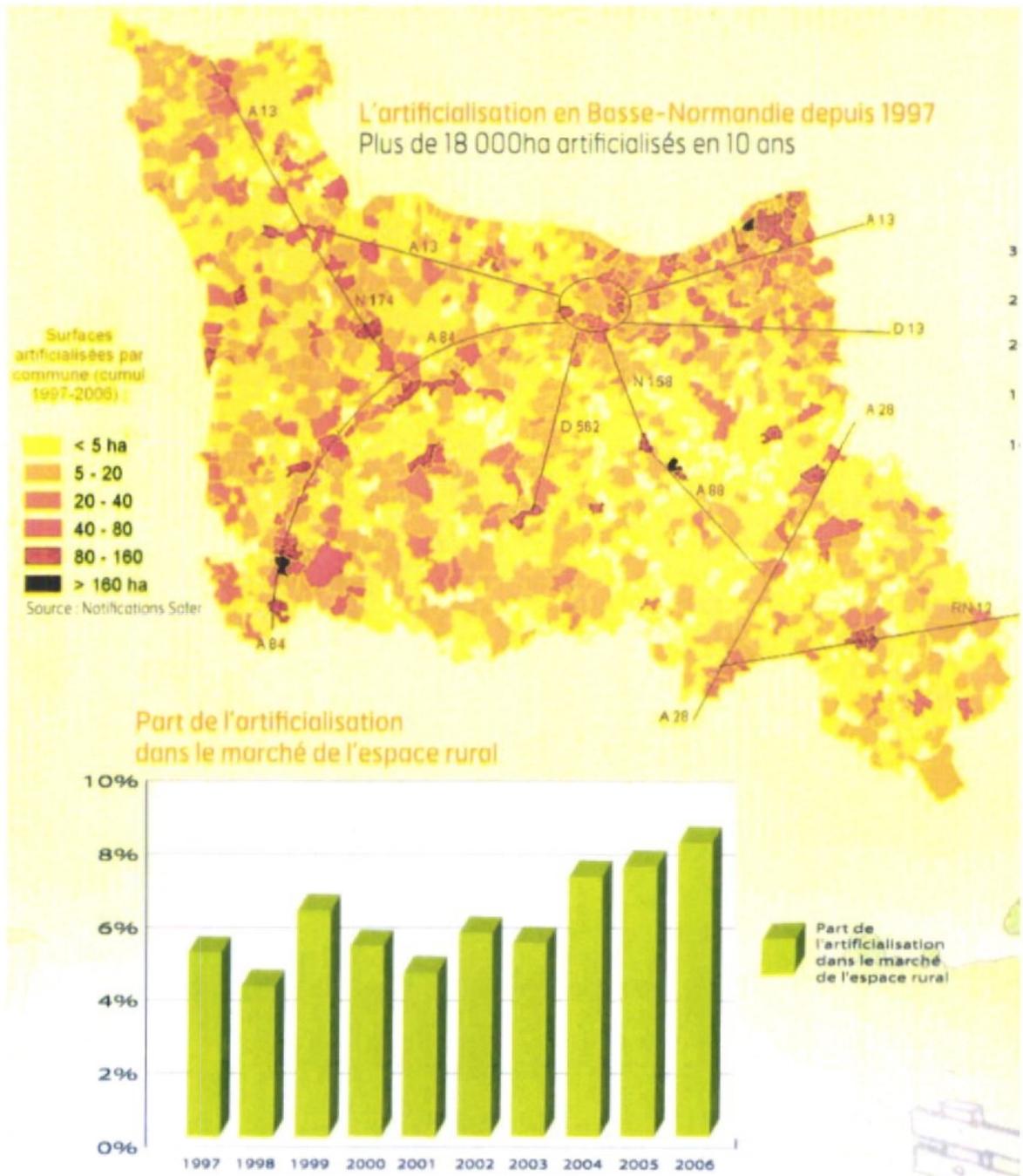
Il y a peu de sièges d'exploitation sur le périmètre de la CUC : les exploitants habitent souvent à l'extérieur et louent des terres sur les communes de la CUC. La situation actuelle est un recul de l'activité agricole aux portes de la CUC. L'objectif de la CUC est d'éviter de pénaliser le travail des agriculteurs. La chambre d'agriculture et la SAFER dressent un état des lieux des terres agricoles pour repérer les terrains pour lesquels l'activité agricole est pérenne, ceux qui peuvent servir de terres de substitution pour des agriculteurs touchés par les projets urbains (par ex. suite à un départ en retraite) et ceux dont l'urbanisation est quasi inéluctable à moyen terme. Ce travail en amont permet d'instaurer un dialogue avec le monde agricole, dans la perspective de proposer aux agriculteurs des modalités d'évolution de leurs exploitations (par exemple à travers des remembrements fonciers).

Tant que le PLU intercommunal n'était pas approuvé, de nombreuses demandes avaient été formulées par les propriétaires pour voir leur terrain s'urbaniser. L'approbation du PLU en janvier 2008 a permis de stopper la spéculation foncière sur les terrains définis en zone A (vocation agricole).

Étalement urbain et économie de l'espace

L'étalement urbain s'est produit dans un premier temps sur les communes de l'agglomération (lotissements classiques) il se reporte désormais à l'extérieur du périmètre de la CUC, dans des communes où le foncier est plus accessible mais qui sont souvent faiblement équipées : un certain nombre de ces communes souhaiteraient pouvoir bénéficier des équipements de la CUC : d'où l'importance d'une réflexion sur les échelles des EPCI.

A l'intérieur de la CUC, la problématique majeure est l'économie d'espace : la grande majorité des lotissements réalisés présentent de faibles densités. L'enjeu devient ici de valoriser au mieux le foncier par la réalisation d'opérations plus compactes en offrant une plus grande diversité de typologie de logements.



(source SAFER)

3.1.2 En Haute-Normandie

Il n'y a pas en apparence de pénurie de foncier économique mais il existe des contraintes fortes en tissus urbains. On constate une dispersion des ZA de petites tailles le long des infrastructures, il manque de stratégie foncière dans les PLU. Globalement, il y a une méconnaissance des outils fonciers des collectivités locales et Services déconcentrés. Il y a aussi un manque d'aménageurs.

Autour des agglomérations, on constate un phénomène d'étalement urbain/périurbanisation, phénomène accentué par l'augmentation du prix du foncier dans les centres urbains.

Sur le territoire du SCOT Rouen-Elbeuf

Le SCOT Rouen-Elbeuf pose les grandes orientations du territoire. Le foncier est abordé dans son volet RU. Mais il manque un maillon entre le SCOT et le PAF. Il n'y a pas de volet foncier dans le SCOT. L'approche du foncier se passe plus directement au niveau de l'action opérationnelle au niveau des collectivités.

Un diagnostic du territoire a été réalisé lors des études du contournement Est de Rouen sur les mesures d'impact et d'accompagnement de l'infrastructure. L'objectif est d'éviter l'étalement urbain. Pour ce faire une action foncière doit être conduite sur ces territoires au niveau des échangeurs et des pénétrantes pour optimiser leur capacité de construction et pour y constituer des réserves foncières.

Sur le volet agricole : il y a des difficultés à connaître la politique agricole à moyen terme et long terme. Il manque une vision à LT sur les terres agricoles potentiellement mutables. Il existe peu de remembrement sur ce territoire. Le périurbain est ainsi peu protégé.

L'étalement urbain est important sur l'agglomération rouennaise au-delà des limites du SCOT. Il se constate là où les prix du foncier sont les moins élevés créant de fait une ségrégation sociale. A cela, s'ajoute la question du transport. L'habitat étant dispersé, il est difficile de massifier l'offre en TC sur ces zones. Il faudrait pouvoir pré-déterminer les axes de TC et obliger les maires à urbaniser autour. C'est pourquoi, dans la perspective de la révision du SCOT, le syndicat mixte prévoit de réaliser des contrats d'axes, à l'instar de Toulouse et Grenoble.

La directrice du syndicat de SCOT estime que, globalement, les collectivités locales manquent d'une vision globale sur le territoire. Même si les élus ont conscience de l'importance de la question foncière. Ils ne savent pas comment bâtir une stratégie foncière. Les CL manquent de moyens techniques et d'informations sur le sujet. L'apport de l'EPFN est principalement de nature technique et financière et porte moins sur la stratégie. Il faudrait pouvoir définir un langage et des objectifs communs. Une stratégie foncière doit être définie sur un périmètre large de type communauté urbaine.

Sur le territoire Pays pointe de Caux et agglomération havraise

L'enjeu foncier est très important dans les domaines de l'économie, de l'habitat et de l'environnement à l'échelle de l'agglomération havraise et du Pays Pointe de Caux. Il apparaît moins sensible sur les autres pays.

Sur l'économie : Le territoire est la deuxième plateforme pétrochimique européenne (ZIP). Il y a une carence en offre logistique à grande capacité d'accueil. La ZIP a besoin de développer les trafics et les flux. Or, actuellement le manque d'offre ne permet pas le développement

notamment logistique. Il en va de même pour l'activité industrielle (ex. Renault souhaiterait développer une plateforme logistique de stockage des véhicules). La seule grande emprise aujourd'hui est située sur Notre Dame-de-Gravenchon "On n'est pas en mesure d'accueillir aujourd'hui une entreprise de 90 ha" estime M. Ruiz de l'AURH

Sur l'habitat : Sur le bassin d'habitat les prix du foncier ont fortement augmenté surtout au Nord Est. La parcelle viabilisée se négocie entre 100 000 euros à 250 000 euros en première couronne. Un report des habitants se fait en deuxième et troisième couronne pour des accédants de niveau de vie moyen.

Il est difficile de tenir les objectifs du PLH sur le territoire du Havre (cf. objectif du PLU = 1000 logts/an pour une production constatée de 500 logts/an). Sur les communes de l'agglomération havraise la péri urbanisation a été modérée en terme spatiale. Sauf au Havre, de nombreux maires "développeurs" n'ont pas été réélus. Les communes ont porté un coup de frein à l'urbanisation face aux difficultés de financer les équipements liés à l'urbanisation de leur commune. Les POS ont gelé l'urbanisation ce qui a contribué à la rareté foncière. Le niveau de construction actuel est inférieur aux besoins du territoire (surtout lié au desserrement des ménages). Le facteur inflationniste accru par une rétention des produits à la vente fait atteindre des prix de vente exorbitants par rapport au territoire et aux ressources de ses ménages. Les prix sont plus élevés qu'à Rouen alors que le niveau de revenu est inférieur de 20 à 30 % à ceux de Rouen. L'urbanisation se reporte alors de 20 à 30 kms. L'éloignement des accédants de l'agglomération havraise crée des tensions : "quand on sort une opération à Fécamp, il y a 50 % de Havrais" indique l'AURH.

Sur les risques naturels et technologiques : Le territoire de la région havraise est très contraint par les risques naturels (risque de ruissellement captage d'eau et marnières) surtout sur l'Est de l'agglomération. (82 ouvrages ont été programmés).

Le risque technologique est très présent :

- le boil-over limite les capacités de renouvellement en centre-ville,
- les périmètres Seveso grèvent le potentiel de développement de la ZIP à l'Est.

L'ouest du territoire le long de la RD 942 (côté ouest) est gelé à l'urbanisation en application de la loi littorale.

Sur l'agriculture : il s'agit d'un secteur économique non négligeable (en terme de production et non d'emplois). Ce territoire est vécu aussi par les habitants comme un territoire rural et agricole (ex. Saint Romain). La volonté politique est de développer le tourisme qui vient souvent en contradiction avec le développement économique pour lequel il est alors difficile de mobiliser du foncier. En effet, de nombreux élus sont opposés au développement qu'ils associent aux "projets lourds" du territoire (terminal mettancier, centrale thermique, parc éolien).

Au Nord-Est, les CL veulent garder des espaces tampons entre la ville et les terres agricoles très riches. Le mitage est plus favorisé à 30 kms. L'A29 n'a pas permis le développement de l'agglomération au NE en l'absence d'échangeur.

3.2 Constats

3.2.1 Les constats partagés entre Haute- et Basse-Normandie

Les entretiens ont permis de mettre en avant des convergences de point de vue récurrente entre acteurs sur les éléments suivants :

- **La méconnaissance des outils fonciers** par les collectivités et les services déconcentrés de l'Etat a été très souvent évoquée, ce qui valide l'un des postulats de départ de la présente étude de faisabilité

- **le manque d'aménageur**, qui joue assez directement sur la capacité à produire du foncier en taille importante
- **une structuration communale et une intégration des compétences au niveau intercommunal** en Haute comme en Basse-Normandie inadaptées pour porter des projets importants, lancer des PLU à la bonne échelle et mutualiser des moyens d'étude et de veille foncière
- **le renchérissement des prix du foncier** dans les centres urbains qui rend difficile sa mobilisation par les collectivités, par exemple dans la mise en œuvre d'un PAF (cf. la CUC); Ce constat est naturellement à relativiser dans la conjoncture présente.
- **Le phénomène de périurbanisation**, lié à l'éparpillement résidentiel comme à la dispersion des zones d'activités, notamment autour des grands centres urbains normands, en particulier autour des AU de Caen, Bayeux, Rouen et les franges franciliennes.

3.2.2 Les constats spécifiques

En Basse Normandie :

Il existe une pression foncière concentrée sur le littoral (prix de l'immobilier élevé sur la côte fleurie et Granville). Elle existe également en Haute-Normandie, mais plus ponctuellement sur quelques zones de forts attraits touristiques (Dieppe, Varengeville, St Valéry, etc.). De fait peu d'acteurs haut-normands en parle. L'urbanisation paraît difficile sur le littoral (contentieux loi littoral)

Un grand nombre des transactions est fait de gré à gré dans certains départements. Les géomètres jouent un rôle central dans la planification et l'urbanisation des territoires

Globalement les services déconcentrés de l'Etat, les CL et les aménageurs ont de fortes attentes vis à vis des missions de l'EPFN

En Haute-Normandie :

Les 3 agglomérations Le Havre Rouen et Dieppe ont des dynamiques très différentes du reste du territoire.

Les opportunités foncières sont grevées par des contraintes liées aux risques technologiques et naturels.

4. Enjeux et attentes

4.1 Les principaux enjeux

4.1.1 Les enjeux des acteurs Bas-Normands

La concurrence entre agriculture, urbanisation et infrastructure est assez forte estiment la CUC, le CESR et la SAFER Basse-Normandie.

Il est surtout difficile de trouver du foncier à un coût acceptable, bien localisé et optimiser son potentiel constructible.

Les enjeux bas-normands sont centrés sur la reconversion des friches urbaines, la densification dans les centres urbains, la mobilisation rapide de foncier liée à l'accueil de grandes entreprises d'une part et d'autre part la préservation des espaces naturels, la protection du littoral (pression

touristique et résidentielle) et la protection du rétro-littoral tout en permettant d'accueillir des populations

4.1.2 Les enjeux des acteurs Hauts-normands

Les enjeux majeurs de la Haute Normandie sont axés sur la reconversion des friches, la disponibilité de grandes emprises liées au développement économique et portuaire, la gestion de la forte pression foncière sur les franges franciliennes, identification et la mobilisation d'un foncier à un coût raisonnable et bien localisé, notamment en vue de permettre la production de logement social

4.1.3 Les enjeux partagés

Là aussi les entretiens ont fait apparaître de nombreux points de consensus entre acteurs :

- un des premiers enjeux mentionnés est la consommation du foncier agricole par l'urbanisation, avec **une concurrence forte des zones d'activités** qui rend parfois difficile la réalisation de programmes résidentiels libres ou aidés.
- **La mobilisation rapide du foncier lié aux activités économiques** est un autre enjeu, voire un objectif perçu par les acteurs locaux, certains aménageurs estimant que les procédures ne sont pas adaptées à la réactivité nécessaire pour traiter les attentes des opérateurs économiques, d'autres acteurs locaux estimant que les disponibilités foncières ne permettent pas d'accueillir de grandes entreprises (cf. l'AURH)
- **la production de foncier à coût maîtrisé et bien localisé** du point de vue de la desserte, des équipements et de l'accès aux pôles d'emploi, en particulier pour la réalisation de programme de logement aidé.
- **La reconversion des friches urbaines** est un enjeu majeur pour les deux régions, la difficulté résidant dans les coûts et les contraintes de la remise sur le marché de ce gisement foncier souvent bien situé
- **l'optimisation du potentiel foncier**, aussi bien dans la densification des tissus existants des centres urbains que dans les nouvelles opérations

4.1.4 Les enjeux spécifiques

En Basse Normandie, la protection du littoral et du rétro-littoral est un enjeu foncier important.

En Haute-Normandie, l'enjeu est centré sur la gestion de la forte pression foncière sur les franges franciliennes en Haute-Normandie.

4.2 Les attentes (tableau synthétique)

État	Opérateurs foncier	CL	Agences, aménageurs et bailleurs
<p><u>HN</u> : (par ordre de priorité)</p> <ul style="list-style-type: none"> -Lieu de partage d'expérience avec les CL -Animation de réseaux d'acteurs locaux -Former et diffuser les outils et les modes d'interventions sur le foncier, à destination des filières d'ingénierie et de planification - Accompagnement des RT sur le conseil global en stratégie foncière 	<ul style="list-style-type: none"> - Lieu d'échanges et retour d'expérience - Coordination et programmation des études - Veille juridique et technique - Échanges et harmonisation des méthodes de travail - Évaluation des politiques publiques 	<ul style="list-style-type: none"> - Lieu d'échanges d'expérience (culture commune) - Observation et connaissances des dynamiques locales - Échanges de méthodes - Connaissances de la mise en pratique des outils - Programmation d'études - DOUBLON avec l'observatoire (CR BN) 	<ul style="list-style-type: none"> - Observation foncière - Animation de réseaux - Échanges d'expériences - Avoir une stratégie foncière à l'échelle de la Normandie - Échanges de méthodes (comparaison)
<p><u>BN</u> : (par ordre de priorité)</p> <ul style="list-style-type: none"> -Former et diffuser les outils et les modes d'interventions sur le foncier, à destination des filières d'ingénierie et de planification -Accompagnement des RT sur le conseil global en stratégie foncière -Lieu de partage d'expérience 			

	État	Opérateurs foncier	CL	Agences, aménageurs et bailleurs
Périmètre	<p><u>HN</u> : Interrégional</p> <p><u>BN</u> : Régional avec extension progressive dans le futur</p>	À géométrie variable selon les thèmes abordés	<p>Positions différentes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Régional (CR BN, CG76, SCOT Rouen) - Régional avec extension progressive (CESR) - Interrégional (CUC, CAR) 	<ul style="list-style-type: none"> - Interrégional (Normandie Aménagement, AURH, en appui du réseau des agences), - Régional (voir sectorisé Habitat 76)
Gouvernance	<p><u>HN</u> : Gouvernance État élargie à EPFN, voire CR</p> <p><u>BN</u> : Gouvernance État</p>	Même configuration que l'étude de faisabilité (EPFN)	Gouvernance État ou État élargie (SCOT Rouen) ou élargie aux opérateurs et / CL (CG76)	État ou État élargi aux CL (CG ou/et CR?)

	État	Opérateurs foncier	CL	Agences, aménageurs et bailleurs
Fréquence	<u>HN</u> : 3 fois par an <u>BN</u> : 2 fois par an	3 à 4 réunions par an	2 à 3 par an	1 par trimestre
Fonctionnement	<u>HN</u> : séance plénière (élus + techniciens) + ateliers thématiques <u>BN</u> : comité restreint + relais au niveau des filières	3 niveaux: -séance annuelle interrégion (élus tech) - séminaires régionaux thématique (EFPN) - ateliers interrégionaux + restreint	Ateliers thématiques Séance plénière (élus + techniciens)	2 niveaux : Ateliers avec techniciens Séance plénière avec élus + techniciens

Synthèse :

Les attentes formulées par les différents acteurs convergent sur de nombreux points :

- **sur les objectifs du club**, il s'agit de faire du club un lieu d'échange d'expériences, en interrégion, dans lequel il sera possible d'échanger des méthodologies d'étude, voire de lancer des sujets d'étude et d'en profiter pour former et diffuser les outils et les modes d'interventions sur le foncier, à destination des collectivités mais aussi des services de l'Etat
- **sur la gouvernance**, les DRE ont été perçues comme légitime pour prendre l'initiative et organiser le club, de nombreux acteurs se sont également montré intéressés de participer à la gouvernance du club, avec un "collège" des agences d'urbanisme locales et un collège des grandes agglomérations. (cf AURH)
- **sur le fonctionnement du club**, la volonté des acteurs est de tirer le maximum partie de ce club, et donc de le hiérarchiser en fonction du niveau de questionnement : d'un côté des séances plénières à destination des élus pour faire de l'échange et de la sensibilisation, d'un autre côté des ateliers thématiques, pour aborder les difficultés techniques
- **sur les partenariats** : il convient d'élargir à l'ensemble des acteurs concernés par les thématiques foncières (CL, aménageurs, agences d'urbanisme, Etat, chambres consulaires)

En définitive, il n'y a qu'un seul frein à la réalisation du club :

- **le périmètre du club** n'a pas en revanche rencontré un point de vue unique, pour la majorité des personnes interviewées, le périmètre interrégional est une évidence (du point de vue de l'échange et du point de vue des enjeux partagés), mais certains acteurs clés pointent également les difficultés liées à l'interrégion : difficulté de mobiliser des acteurs locaux et de

les faire se déplacer, superposition avec des dispositifs existants (*Conseil régional Basse-Normandie*), volonté de répondre d'abord au besoin interne en formation et animation sur le foncier (DRE Basse-Normandie)

Les objectifs du niveau interrégional :

1. **Mise en cohérence des stratégies foncières de l'État** communes aux deux régions :
 - Synergie portuaire
 - Étalement urbain
 - Gouvernance de l'EPFN
 - DTA
 - Littoral
 - Programmation d'études...
2. **Valorisation/capitalisation des échanges et des expériences en région et en interrégion**, notamment en s'appuyant sur la démarche du Conseil régional de Basse-Normandie et sur le futur club haut-normand
3. **Diffusion des outils et des modes d'interventions sur le foncier**, à destination des collectivités mais aussi des services de l'État, dans une perspective de formation

La fréquence :

2 à 3 réunions d'échange par an

La gouvernance :

une fonction de secrétariat général, qui pourra être assurée par la **DRE Basse-Normandie**, cette dernière étant plus avancée sur la définition du club foncier (cf. Conseil régional Basse-Normandie) ou un secrétariat tournant

Le fonctionnement :

- des acteurs à associer ponctuellement, en tant que de besoin (CETE, EPFN) une représentation niveau chef de service
- des correspondants à désigner pour assurer le relais entre l'espace d'échange État, les 2 clubs, et les filières ingénierie et planification des DDE et DDEA.

Pour lancer cet espace d'échange et donner des éléments de cadrage aux stratégies partagées des deux DRE, un diagnostic foncier partagé pourrait être lancé par les deux DRE en 2009, notamment en s'appuyant sur le diagnostic foncier en cours de lancement par la DREAL Haute-Normandie.

Suite aux premières conclusions de l'étude, et étant donnée que le Conseil Régional de Haute-Normandie est disposé à participer au club, il a été collectivement décidé de s'orienter vers la création d'un premier club sur le périmètre haut-normand, **ce qui n'exclut pas une extension du périmètre et des acteurs impliqués par la suite.**

5.2 Le club foncier Haut Normand

5.2.1 Objectifs du club :

Les objectifs généraux :

- Faire du club un lieu de valorisation des données et des études (cf. l'ORH) + pilotage d'études stratégiques ou partenariales
- Sensibiliser les élus et leur techniciens
- Faire du club un lieu d'échange d'expériences en stratégie foncière, portage foncier, etc

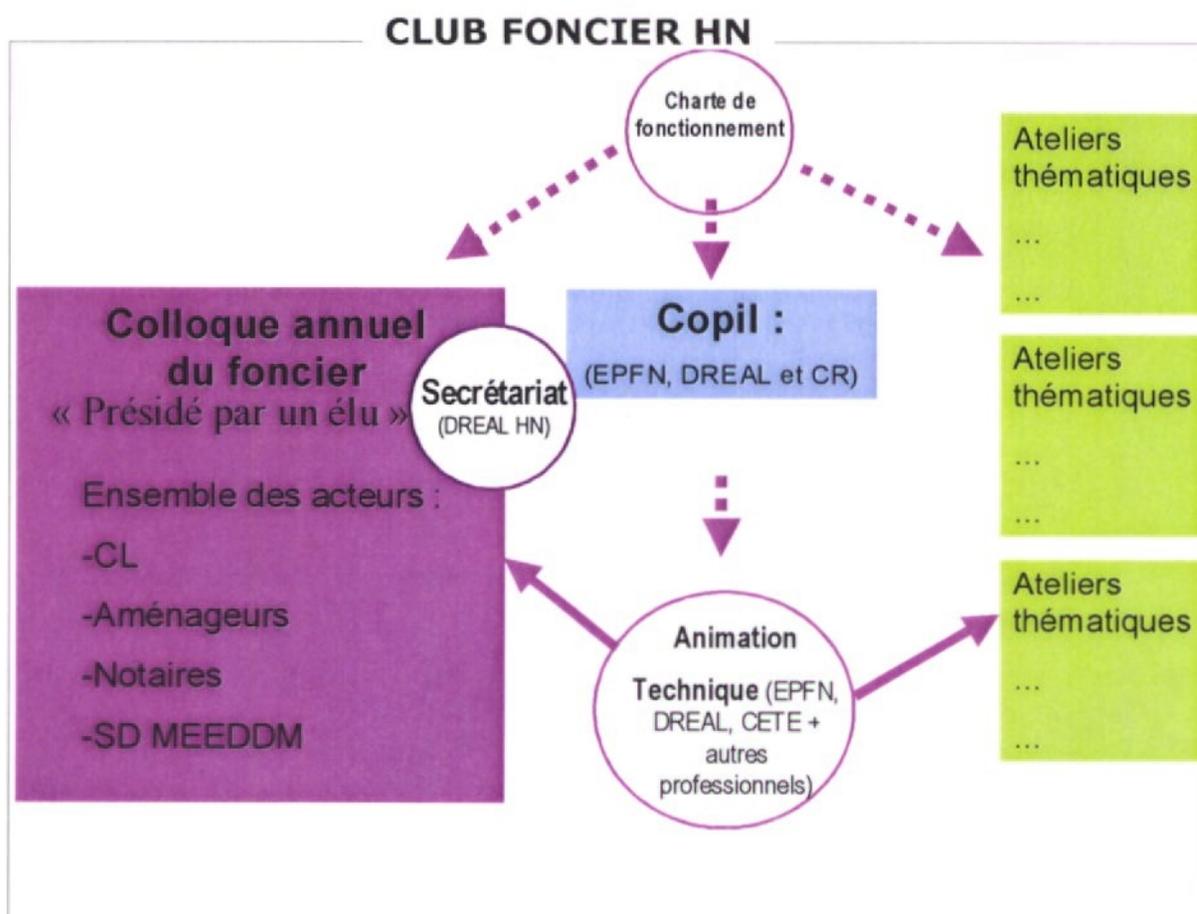
Les objectifs indirects, via la plate-forme État :

- Accompagner les RT sur le conseil global en stratégie foncière
- Former et diffuser les outils et les modes d'interventions sur le foncier, à destination des filières d'ingénierie et de planification

5.2.2 les objectifs et les modes de fonctionnement de chaque instance

En réponse aux attentes des personnes interviewées, le club pourra se structurer en 3 grandes instances :

- un colloque annuel, associant l'ensemble des acteurs et en particulier les élus
- des ateliers thématiques au niveau techniciens
- un dispositif de gouvernance technique et politique (cf. schéma ci-joint)



→ **Sur la gouvernance du Club :**

La gouvernance du club doit se faire au niveau d'un **comité de pilotage**, qui pourra être constitué a minima de l'EPFN, de la DREAL Haute-Normandie et d'une collectivité dont le périmètre territorial correspond à celui du club et qui pourra être garant de l'intérêt général des collectivités au sein du futur club (par exemple le Conseil Régional Haute-Normandie ou le CG276).

Ce comité de pilotage identifiera dans **une charte de fonctionnement** les engagements de chacun en moyens humains, moyens financiers et portage politique.

Une animation technique devra épauler le travail du comité de pilotage, notamment pour les points suivants :

- Assistance pour le programme de travail de l'année (l'animation des ateliers et colloque annuel, dont les comptes-rendus des ateliers et acte du colloque)
- Réalisation de la veille juridique
- État de l'observation sur le foncier

Pour plus d'efficacité, cette animation devra être assurée par un noyau dur regroupant le CETE, l'EPFN et la DREAL, mais pouvant s'élargir à d'autres partenaires techniques, en fonction des besoins et des thématiques à aborder.

Le comité de pilotage sera également assisté dans ses missions par un **secrétariat général** pour l'organisation des différentes journées, les convocations et la représentation : «boîte aux lettres»

→ **Sur les modalités pratiques:**

La veille juridique pourra être prise en charge par le CETE qui est prêt à s'investir. Le financement adéquat (T9) sera apporté par la DREAL Haute-Normandie.

L'état de l'observation : L'EPFN est d'accord pour réaliser l'état de l'observation foncière qui rentre dans ses missions et pourra constituer une partie du niveau 3 de son dispositif d'observation. L'échelle d'observation qui intéresse à la fois l'EPFN et la DREAL Haute-Normandie est l'inter-région, ce qui n'est pas incompatible avec un positionnement du club à l'échelle régionale et ce qui permettrait de répondre aux nombreuses attentes des personnes rencontrées, de connaître ce qui se passe sur d'autres territoires.

Les échanges d'expériences : ils pourront se faire sur les méthodes, les outils ou sur le montage foncier. Les expériences pourront être localisées en Haute-Normandie mais aussi en Basse-Normandie, par exemple pour le projet urbain de la presqu'île de Caen (cf. recherche de montages innovant pour faire participer les opérateurs à l'acquisition du foncier).

Les fréquences : Trois journées d'ateliers par an semble convenir. Il faudra en plus organiser des réunions préparatoires avec les professionnels.

→ **Sur la diffusion**

Des communications régulières sont à envisager. Cependant, l'EPFN précise que la création d'une *newsletter* est une activité fortement consommatrice de temps.

Pour l'information et diffusion, trois possibilités sont à envisager :

- Soit un hébergement sur le site Internet d'un des membres du COPIL. Par exemple, L'EPFN est en train de refonder son site internet ; une page sera consacrée à l'observation. L'EPFN pourrait héberger la page du club (avec l'accord des partenaires)
- Soit un hébergement sur un Extranet sécurisé, avec un accès réservé aux membres du copil ou, plus largement, aux membres du Club
- Soit une diffusion décentralisée, assurée relativement librement par chacun des membres du COPIL sur leurs sites Internet ou Intranet respectifs (communication sur les dates des clubs, invitation, diffusion d'études, de données, etc.)

→ Sur le colloque annuel

Objectif : Il s'agit d'un lieu d'échange et de sensibilisation des élus

Les cibles :

- Le comité de pilotage
- Les CL : CG, EPCI (CC et CA = environ 75), villes centres des CA (Rouen, Le Havre Dieppe, Elbeuf, Évreux, Vernon, Louviers) ; les pays (pour les territoires ruraux) et l'AMF.
- Agences d'urbanisme et Syndicat SCOT Rouen-Elbeuf
- Aménageurs (RSA, mais pas uniquement, le marché des concessions étant ouvert depuis la loi sur les concessions d'aménagement de 2005)
- Bailleurs ;
- Les instances consulaires : chambre des notaires ; CRCI Haute-Normandie; chambre d'agriculture
- SAFER Haute-Normandie

Modalités pratiques :

Organisée sur une demi-journée par an au cours de laquelle il pourra être fait sur l'avancement des ateliers, la diffusion de l'actualité juridique et l'observation foncière (adaptée aux élus). Puis, des témoignages d'élus et/ou d'acteurs en fonction des thématiques choisies pourront être apportés à l'occasion d'une table ronde.

L'organisation de la journée pourrait se faire par l'équipe d'animation technique. **L'ouverture et la clôture pourrait se faire par un élu du territoire en Haute Normandie.** Il est nécessaire d'identifier un élu souhaitant être porteur des enjeux du foncier en Haute-Normandie ou être garant de l'intérêt général. Le Conseil Régional ou le CG 276 sont pressenti par les membres du comité de pilotage de l'étude. Les représentants du Conseil Régional vont désigner un ou des représentants de leurs instances (Conseil régional ou CG276).

La DREAL Haute-Normandie ayant l'expérience sur ce type de prestation est d'accord pour s'occuper de la fonction secrétariat. Parallèlement, les compte rendus des colloques et des ateliers pourront être assurés par les équipes en charge de l'animation des ateliers et des colloques.

La gouvernance sera du ressort du comité de pilotage.

→ Sur les ateliers

- Objectifs :

Il s'agit d'échanger sur les difficultés opérationnelles, les études et les méthodes. Pour ce faire le nombre de participants à chaque atelier sera limité à 10 ou 15 personnes.

La finalité de ces ateliers étant d'identifier des questionnements à faire remonter aux élus et de contribuer ainsi à la préparation du colloque annuel. Par ailleurs, la composition des ateliers est très importante.

Les Partenaires :

Il s'agira des techniciens et acteurs professionnels et chambres, variables selon thématiques

||

Animation technique

Ateliers thématiques
...
...

Ateliers thématiques
...
...

Ateliers thématiques
...
...

-Il est important de formaliser le fonctionnement des ateliers dans une charte.

L'EPFN souhaiterait en faire un lieu de réflexion avec une réelle production pour chacun des thèmes.

La DREAL Haute-Normandie reste plus modeste sur la fonction de ces ateliers, les personnes ont peu de temps à octroyer et il est difficile de produire collectivement et « en séance ». Il faudra que l'animation technique fasse un réel travail de préparation. Trois journées d'ateliers par an semblent convenir. Il faudra en plus organiser des réunions préparatoires avec les professionnels.

A noter :

Avant chaque atelier, **une mission exploratoire** du thème confiée à un tiers (CETE ou BET privé), comprenant de nombreux entretiens, permettra d'identifier les préoccupations des acteurs locaux et les intervenants potentiels pour le colloque ou l'atelier.

6. Suite de l'étude et organisation du premier club

6.1 Poursuite de la démarche

L'EPFN et la DREAL Haute-Normandie ont pré-validé en interne le document de préfiguration du club.

Lors de l'étude de préfiguration, le Conseil Régional Haute-Normandie a témoigné de son intérêt pour le club et a donné son accord de principe à sa participation (cf. mail du chef de service Action Territoriale en date du 19 janvier 2009).

Les conclusions de l'étude de préfiguration du Club foncier ont été présentées au comité de pilotage le 3 juillet 2009 à la DREAL Haute-Normandie, en présence de Mme Nelly Zurkinden, chef du service Action Territoriale (SAT) et de Mme Larmaraud, chef de projet au SAT, au Conseil régional de Haute-Normandie.

La composition du comité de pilotage a été évoquée. Le Conseil régional de Haute-Normandie a fait remarquer que le CG276 comme le Conseil régional pourraient être partie prenante de ce club.

Une fois bien définie la représentation du comité de pilotage, il conviendra d'élaborer une charte de fonctionnement du Club et une validation de l'ensemble de ces membres. **Un premier colloque pourrait être envisagé en fin 2009.**

A noter :

Suite à cette réunion la DREAL Haute-Normandie a décidé de solliciter par écrit le Conseil régional de Haute-Normandie pour lui proposer de s'associer au comité de pilotage du club foncier haut-normand aux côtés de la DREAL et de l'EPFN.

6.2 Le premier club envisagé : un colloque de lancement

L'ordre du jour sera établi collectivement par les membres du COPIL, lors de la séance de restitution de l'étude aux acteurs locaux, sur la base d'une liste de thèmes possibles.

Deux scénarii de déroulement sont à envisager, le premier scénario, sur une demi-journée étant jugé plus adapté pour un colloque de lancement, par les membres du COPIL.

Structuration de la demi-journée :

1. Ouverture par un élu (5mn)
2. Point sur l'observation foncière (20 mn)
3. Point sur la veille juridique (15 mn), par exemple les outils de la loi ENL

Pause (15 mn)

1. Présentation de plusieurs projets et études illustrant le thème retenu / ou table-ronde (1H30)
2. Débat avec la salle et synthèse par l'animateur (30 mn)
3. Clôture par un élu (5 mn) et lancement des ateliers

Structuration : scénario sur une journée

MATIN (3 h)

1. Ouverture par un élu (5mn)
2. Point sur l'observation foncière (20 mn)
3. Présentation des thèmes des ateliers, thème 1, thème 2 ... (15 mn)
4. Débat avec la salle (10 mn)

Pause (10 mn)

1. Présentation de plusieurs projets et études illustrant le thème 1 / (1H30)
2. Débat avec la salle et synthèse par l'animateur (30 mn)

APRES-MIDI (2 h 30)

1. Point sur la veille juridique (15 mn), par exemple les outils de la loi ENL
 2. Question-réponse avec la salle (10 mn)
-
1. Table-ronde sur le thème 2, avec au moins un opérateur privé, un élu, / (1H30)
 2. Débat avec la salle et synthèse par l'animateur (30 mn)
 3. Clôture par un élu (5 mn)

5 thématiques à proposer :

Thématiques à explorer :

1. Stratégie foncière : les différents outils fonciers (la boîte à outils)
2. Stratégie foncière : mode d'emploi et difficultés de mise en œuvre
3. Mise en oeuvre des PAF et articulation avec les PLU et PLH
4. Foncier et opérations de logements sociaux
5. Foncier et opérations mixtes (logements aidés, logements libres, activités)
6. Foncier agricole
7. Montage foncier (innovant/complexe) pour la reconversion des friches urbaines et les tissus existants (reconversion et densification)
8. Montage foncier (innovant/complexe) pour la réalisation d'écoquartier
9. Économie du foncier...

7. Les annexes

7.1 La commande initiale

Annexe au courrier du DRE DG de l'EPFN en date du 20 mars 2008

Annexe 2 :

Premier cadrage d'intention sur la constitution d'un club des opérateurs fonciers en Haute-Normandie et Basse-Normandie.

Projet

Les constats

Un déficit de culture foncière et de compétence dans la conduite de stratégie foncière et de maîtrise des outils d'intervention opérationnel s'est instauré au fil des ans dans les services des collectivités mais aussi les services de l'État.

Ce déficit de connaissance, allié aussi sans doute à plusieurs facteurs économiques et politiques des collectivités locales, a entraîné des faiblesses dans la stratégie foncière des collectivités et des lacunes dans la production organisée de foncier aménagé notamment en Haute-Normandie.

Plusieurs mesures législatives et réglementaires ont été prises ces dernières années afin d'enrichir la boîte à outils des différents niveaux d'intervention d'une stratégie foncière et de favoriser la mise en place d'EPF.

Cependant la mise en œuvre de ces outils nécessite de mobiliser des compétences techniques et des moyens humains importants dans les collectivités et dans les services de l'État.

La DGUHC souhaite que les services du MEDAD se mobilisent localement sur l'information, la conviction et l'accompagnement des collectivités dans la mise en œuvre de ces outils au service de stratégies foncières.

Les modalités selon lesquelles les services de l'État peuvent agir auprès des collectivités peuvent être posées selon l'alternative suivante :

- soit reconstruire, en matière d'action foncière, une compétence, qui s'est effritée dans les services de l'équipement et intervenir auprès des collectivités locales dans le cadre de leurs interventions régaliennes (planification) ou de conseil (IAT).
- soit aider directement le milieu professionnel, qui est le seul juridiquement légitime à mettre en œuvre les outils de stratégie foncière, c'est à dire les techniciens territoriaux et élus locaux, à développer leurs compétences

Le contexte des compétences « foncier » en Haute Normandie :

Les services déconcentrés du pôle TLAM en région HN ont engagé une réflexion d'organisation stratégique dans le cadre de l'élaboration du Document de Coordination Régionale. Cette organisation prévoit la constitution avec l'appui du Réseau Scientifique et Technique de « clubs métiers » associant services de l'État, opérateurs et collectivités.

Il est donc proposé de réfléchir à la constitution d'un club métier « foncier » qui répondrait à la seconde alternative en terme de modalité d'aides aux collectivités tel que définie au paragraphe précédent.

Bref état des lieux en matière de compétence « foncière » des services du pôle TLAM :

- la DRE dispose d'une compétence généraliste, est chargée de la relation avec l'EPFN dont elle suit l'activité et assure l'animation d'autres clubs métiers
- les DDE disposent surtout des compétences dans le rôle régalién de la planification et, dans le contexte de l'évolution des stratégies de l'IAT, auront du mal à reconstituer une compétence opérationnelle ce d'autant plus qu'elles ne sont plus actrices d'opération d'aménagement
- le CETE est investi sur les problématiques foncières par le biais notamment de ses contributions aux travaux du CERTU et de la DGUHC sur les différents guides et fiches d'exemples
- l'EPFN est assurément la structure du pôle TLAM élargi en région HN qui dispose des compétences les plus pointues sur les différents champs des stratégies foncières. En outre dans le cadre du montage d'un dispositif régional d'observation foncière, l'établissement envisage de créer à un niveau régional ou interrégional un niveau 3 d'observation dont un des objectifs est de développer la culture « foncier » avec les partenaires.

Etat des lieux en matière de compétence « foncière » des collectivités :

L'état des compétences foncières au sein des collectivités est disparate et à analyser avec l'EPFN qui dispose sûrement d'une meilleure visibilité sur le sujet.

Premières ébauches sur un dispositif possible :

Membres du club métier foncier :

- collectivités (EPCI et surtout communes) avec peut-être la nécessité de définir 2 cercles de membres
- EPF N
- Services de l'État DDE et DRE
- Opérateurs fonciers : SEM, aménageurs, (et constructeurs ?)

Comité de pilotage :

- DRE et DDE
- EPF N
- CETE NC
- Le Conseil régional et les Conseils généraux
- 1 ou 2 représentants d'EPCI
- AURH et Syndicat mixte Scot Rouen Elbeuf ?

Objectifs du club:

- Sensibilisation sur les différentes stratégies foncières
- Formation sur de sujets spécifiques
- Veille juridique et actualités foncières
- Échanges d'expérience

Fonctionnement:

- Secrétariat et animation : CETE NC
- Définition dans le cadre du comité de pilotage des actions à engager
- Organisation d'une publication périodique électronique
- Organisation de réunions thématiques annuelles

Financement :

- Titre 9 pour la contribution du CETE
- Subventions EPF N et mobilisation de « temps agents »?
- Subventions collectivités?
- Mobilisation de « temps agents » de personnel État et de crédits d'études?

Premières propositions de démarches à conduire :

Contacts avec EPF Normandie et CETE pour requérir leur avis et analyser avec eux la faisabilité. Contact avec la DRE Basse-Normandie pour recueillir leur point de vue sur le dispositif proposé et leur analyse de la situation en Basse-Normandie et les intentions de leur Document de Coordination Régional.

Sous réserve de ces avis il pourrait être envisagé de confier au CETE une étude de faisabilité de ce club en lien ou non avec le niveau 3 du dispositif d'observation foncière de l'EPF N selon l'avis de ce dernier.

Cette étude de faisabilité aurait pour objectifs d'identifier :

- les attentes des cibles d'acteurs potentiels sur le sujet,
- les objectifs qu'ils pourraient viser
- les actions à conduire
- les propositions de modalité de fonctionnement.

7.2 Les comptes rendus d'entretiens

Déroulement des entretiens

Les entretiens se sont déroulés entre mai 2008 et novembre 2008 avec une phase d'interview (sur place ou par téléphone/mail) , une phase de validation des comptes rendus d'entretiens :

Les partenaires rencontrés sont :

Pour l'État : les services déconcentrés Haute-Normandie et Basse-Normandie,

Pour les Collectivités locales: le Conseil Régional Basse-Normandie, la CAR, la CUC, le CG 76, le Conseil Régional HN (réponse mail grille d'entretien)

Pour les autres professionnels du foncier: l'EPFN, la SAFER Basse-Normandie, la SEM Rouen Seine Aménagement, l'AUCAME, la SEM Normandie Aménagement, l'AURH, le syndicat mixte du SCOT Rouen-Elbeuf, la Chambre des Notaires, et OPAC 76. **Conseil régional** Haute-Normandie, le CESR Basse-Normandie, la CRCI Haute-Normandie,

SAFER HN n'a pas donné suite aux sollicitations.

7.2.1 Entretien des services déconcentrés (DDE/DRE) de la Haute Normandie

Le 04/06/08

présents :

Morin Antoine (DDE76/IP)
Moirot Marie (DRE HN/SHC)
Valla Paule (DRE HN/SHC)
Nave Alain (DDE27/SAUHDD)
Patrou Alexandre (DDE 76 SATE)
Raphael Crestin (CETE NC)
Sophie Duplessy (CETE NC)
Marion Dadone (CETE NC)

Excusés :

Vincent Martin
Laurent VERE
Dominique Lepetit
Sylvain Thuleau

Raphaël Crestin et Paule Valla : rappel du contexte de l'étude:

1/ Les enjeux / L'existant :

1. **Quels sont les enjeux fonciers sur votre territoire (au regard par exemple de la pression qui s'exerce sur le littoral, de la consommation des espaces agricoles, de la reconversion de friches, de l'étalement urbain, de la production de logement social...)?**

→ *Pour les SD : quelles sont les orientations du BOP AUIP dans votre région concernant le foncier ?*

Lien entre l'ingénierie publique et le foncier ?

Service IP DDE 76 : Le foncier est souvent lié aux opérations sur lesquelles le service d'IP est sollicité en assistance par les CL, notamment dans le conseil en amont auprès des collectivités locales (montage d'opérations). Or, les services déconcentrés ont perdu pied sur la maîtrise et la connaissance des outils fonciers. Le service IP avait rencontré l'EPFN qui envisage que les DDE puissent assurer un relais local, porteur de messages afin de mieux cibler leur intervention. Un enjeu fort en Haute-Normandie est la concurrence d'usage (agricole/urbaine), qui peut entraîner un développement urbain important.

DDE 27: Il faut tout d'abord savoir ce que l'on met derrière le mot « foncier » : outils, connaissances et observations ou production de foncier. Dans les services de l'État, il y a peu de personnes pointues sur cette question, surtout depuis que l'État n'est plus au cœur de l'opérationnel. Il est alors difficile de conseiller les collectivités.

Par ex : comment faire pour libérer du foncier ? Les maires ne savent pas faire. L'EPFN fait des programmations d'actions foncières. Cela reste au niveau de la connaissance des terrains mobilisables. Une fois recensés les terrains, il faut savoir déployer des actions opérationnelles. La DDE27 est démunie par rapport à ces démarches.

Une problématique importante : la consommation et la pression foncière dans les franges.
La DRE HN (SHC) : il faut prendre en compte la thématique dans toutes ses composantes de l'observation jusqu'à l'opération (la planification, la politique fiscale, la maîtrise du foncier et l'aménagement et la mise en œuvre).

Quid du foncier sur l'activité économique ?

DDE 27 Dans un premier temps, le PAF était principalement orienté sur l'activité économique. L'économie paraît être la thématique privilégiée des stratégies foncières. Il y a peu d'aménageurs en Seine-Maritime et dans l'Eure. Pour le logement, le problème n'est pas seulement le manque de foncier mobilisable, mais aussi le problème du montage des opérations.

Y a t il un déficit aménageur en haute Normandie?

La DRE HN: il manque des aménageurs en HN

La DDE 27 : L'aménagement se fait en régie au niveau de la CA d'Evreux, mais ce n'est pas très efficace à priori

Pour l'ensemble des services les enjeux sont :

- friches importantes : il reste beaucoup de friches en HN. Leur reconversion représente un processus de long terme : problème de pollution, traitement de la friche pour être aménageable, risques technologiques ou naturels à lever ou à intégrer. Le problème est peut être plus marqué en Seine-Maritime. On a des outils (EPFN) pour les résorber mais les choses avancent doucement. Les crédits des fonds friches ne sont pas entièrement consommés. L'EPFN a réalisé une étude sur la localisation des friches, qui pourrait être valorisée dans le cadre du club.
- Lutte contre l'étalement et la destruction des paysages : la consommation d'espace sur les plateaux, les conflits d'usages (activités, agriculture, habitat).
- L'augmentation du coût du foncier n'a pas favorisé la construction de logement social. Les bailleurs doivent assurer la prospection foncière, ce qui n'est pas leur métier. Ils sont en concurrence entre eux, il est difficile de mutualiser la prospection. Sur l'agglomération de Rouen il y a 15 bailleurs.
- Pour le foncier, les programmes de logements privés ou sociaux doivent affronter la concurrence des opérations de ZA.
Un arbitrage doit être effectué entre le foncier habitat et le foncier activités par l'Etat et les Collectivités locales. Mais les SD manquent d'arguments à donner aux élus.

Dans l'Eure, la DDE 27 précise que les CL vendent à très bas prix le foncier destiné à recevoir de l'activité, pour attirer les entreprises
- Sur le « littoral » l'enjeu n'est pas aussi fort qu'en Basse Normandie ; la pression touristique est moindre. On assiste à une augmentation de la part des populations permanentes, due en partie à la transformation de RS en RP. La pression a tendance à se déplacer vers le rétro-littoral. Au sud de Dieppe, par exemple, on observe du mitage dans les zones à 10-12km. Les plateaux coûtent souvent moins chers à urbaniser.
- Pour les franges franciliennes, le phénomène est complexe, mais quelques constats s'imposent. Les prix sont élevés (foncier, immobilier) et la consommation de foncier importante.

2. **Disposez-vous déjà en propre de dispositifs d'observation ou d'animation sur les questions foncières ? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.)**
3. **Avez-vous connaissance de dispositifs existants d'observation ou d'animation développés par d'autres acteurs ? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.)**

En Haute Normandie:

- l'observatoire régional de l'habitat : tableaux de bord
- l'observatoire de l'ingénierie est en cours de création. Réunissant État, CL, et des BET. L'objectif : faire le point sur les pratiques, l'étude de l'offre et de la demande (sensiblement équivalent à l'ORAT de la Basse Normandie).
- La création de l'Artaig entre la DDE et la DRE
- l'observatoire régional OZA sur les zones d'activités : associant la CCI, les DDE et la DRE. Dans l'Eure, l'observatoire est plus complet associant aussi les comités d'expansion Site CCI EUREKA.
- l'observatoire du logement du CG76 qui est orienté plus sur les politiques sociales. L'Etat sera associé via les données dans le cadre du réseau de l'observatoire régional de l'habitat
- l'observatoire de l'EPFN via le niveau 3

Dans l'Eure-et-Loir, la DDE28 produit un observatoire du foncier annuellement mis à jour avec une vision très large (documents d'urbanisme aménagement).

4. **Avez-vous connaissance de stratégies développées par d'autres acteurs sur la question du foncier ?**

Le SATE76 . L'EPFN n'est pas un aménageur mais peut assurer du pré-aménagement . L'outil EPFN est connu au niveau des CL, mais la connaissance de l'EPFN est variable en fonction du réseau entre les élus. Il intervient sur les territoires urbains. Sur les villes moyennes les PAF existent depuis plusieurs années (CAE, CASE).

Le processus logique est d'abord d'indiquer une stratégie au travers de la planification des SCOT et des PLU puis de les retranscrire dans les PAF. Dans les zones d'activités à Evreux, l'EPFN a une délégation du DPU. Ils ont des ZAD dans l'Eure (la Rouge Mare, secteurs identifiés au SCOT). L'EPFN se plaint d'être sollicité trop en aval. La DREHN a l'impression que l'EPFN intervient parfois trop en amont.

5. **Comment qualifieriez-vous l'état des compétences foncières au sein des collectivités ?**

→ *Y-a-t-il des acteurs locaux, ou des territoires spécifiques, sur lesquels l'absence ou la faiblesse de stratégie d'anticipation foncière pose le plus de problèmes ? Si oui lesquels ?*

6. **Comment les documents de planification et d'urbanisme (SCOT, PLH, PLU) intègrent-ils les questions de stratégies foncières; quels en sont les points forts ou faibles ?**

Les collectivités ne sont pas conscientes de tous les outils existants. Le document d'urbanisme est aussi un outil foncier. Les CL n'en mesurent pas les possibilités. Il manque de culture sur les outils fonciers et également sur l'utilisation du PLU pour porter un projet de territoire.

7. Avez-vous des attentes particulières en matière de stratégie foncière ? (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.),

→ **Sur quels périmètres institutionnels ou géographiques ?**

→

8. Quelles sont d'après vous les attentes des collectivités en la matière ?

Il y a un besoin d'acculturation sur ces sujets. Les chargés d'études ont besoin d'avoir une bonne information pour pouvoir porter des messages sur la question. La connaissance des outils (DPU, ZAC, ZAD) et la gestion des documents urbanisme sont les deux conditions principales d'une bonne gestion du foncier et d'une bonne stratégie des documents d'urbanisme (zones à urbaniser alternative/stricte). On est au cœur de la problématique foncière très en amont. Dans la filière aménagement, il manque cette culture et cette technicité.

Le SATE souhaiterait que les chargés d'études des services planification disposent de fiches synthétiques pour être en mesure de conseiller les CL sur le thème du foncier. Des CE sensibilisés pourraient pouvoir à leur tour sensibiliser les élus. Ces besoins paraissent communs aux SD et aux élus, sur le territoire de la Seine-Maritime. Ces fiches pourraient être réalisées et/ou valorisées via le club.

exemple de fiche : comment construire du logement social avec les documents d'urbanisme : outils, retour d'expériences....

L'ensemble des services présents manifeste un fort intérêt sur la présentation de retour d'expériences au niveau opérationnel mais aussi sur l'ensemble de la demande dès l'amont (comment s'y prendre, quelles utilisations des outils, connaissance des acteurs des différents intervenants, mise en réseau, connaissance de problématiques foncières des différents acteurs pour mieux comprendre les difficultés des uns et des autres). Il y a beaucoup d'interrogations sur l'aménagement et l'urbanisme alors que les agents sont plutôt habitués à être sollicités sur les aménagements routiers. Les collectivités posent très vite la question du bon outil à utiliser.

Le club pourrait constituer un centre de ressource de veille technique et réglementaire, le lieu de synthèse. Un des publics cibles pourrait être les représentants territoriaux.

LE SIP de la DDE76. Avec l'évolution de l'IAT, les services seront moins en mesure d'assurer un accompagnement très opérationnel que d'aider, en amont, à l'émergence et la définition de projet. Le retour d'expérience, la veille réglementaire et les fiches outils sont importants, mais devront être conçus en vue d'aider les RT à être en capacité de conseiller globalement sur la stratégie d'étude à mettre en œuvre dans un projet de territoire :

- élaboration de CCCTP
- recrutement des BET
- connaissance des acteurs (quand faire appel à l'EPFN)
- Capacité de conseil sur des outils et des méthodes (cf. une question récurrente : «ZAC ou lotissement ?)

si un club (inter)régional foncier venait à se constituer :

9. Quels seraient pour vous :

- ses objectifs (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.)
- son périmètre,
- les partenariats à mettre en place ?

– Le (s) niveau (x) des participants (techniciens, élus...) ?

10. Quelles seraient les thématiques que vous voudriez voir traiter (par exemple : production de foncier pour créer du logement, de l'activité, suivi de la consommation d'espace, montage opérationnel, mécanismes financiers...) ?

11. Dans la perspective de la création de ce club, quels seraient les acteurs et/ou personnes ressources à contacter ?

L'ensemble de services déconcentrés présents souhaite que le club soit interrégional; cela permettrait de prendre de la hauteur par rapport aux problématiques de son propre territoire et d'élargir le panel des retours d'expériences.

Les points de vue ont été ensuite plus nuancés quant au niveau du club, à ses objectifs et aux publics cibles.

Pour le SATE, il est important d'être concret et de communiquer ou de valoriser des contenus qui intéressent les CL (fiches outils et acteurs par ex.) et la filière planification de la DDE (avoir une vision plus globale d'une stratégie foncière)

Le club pourrait être le lieu de construction de la connaissance en interne, de mise à jour, de diffusion par des réunions de filière auprès des services territoriaux. Un club permet de mieux échanger au sein de différents services de la DDE (renforcement du travail transversal et de la coordination interfilière)

Pour le SAUHDD 27, l'intérêt du club porte moins sur les outils, de nombreuses fiches existant par ailleurs (cf. CERTU et CETE) que sur le partage d'expérience et de difficultés concrètes de mise en œuvre.

Le club pourrait constituer un lieu d'échange entre techniciens de l'Etat, des CL et des acteurs locaux comme les bailleurs.

Pour le SIP 76, le club doit être au service de la filière ingénierie de la DDE, en valorisant les projets de la filière, en aidant à la résolution des difficultés rencontrées et en aidant à la consolidation du travail interfilière.

Pour la DRE SH, le club pourrait avoir un fonctionnement selon trois étages ;

1. un centre de ressource, avec une diffusion la plus large possible via une brève électronique (« feuille de chou ») synthétisant les nouveaux textes de lois, présentant les expériences intéressantes au niveau local et national
2. un lieu d'échange entre acteurs (aménageurs, juriste, bailleurs, SD, techniciens des CL) à travers des réunions, séminaires ou ateliers à définir
3. un dispositif de relais et de diffusion, assuré par chaque acteur au sein de sa propre structure (par exemple la filière ingénierie pour la DDE)

Sur le niveau des participants :

Les élus comme les techniciens pourront participer au club. C'est aux collectivités de définir le bon niveau de représentation, notamment au vu de l'ordre du jour du club : élus et/ou techniciens. La finalité du club reste néanmoins « technique » : il s'agit d'armer les techniciens pour aider les élus à faire des choix et des arbitrages.

La fréquence des clubs

On peut associer les acteurs locaux de deux façons : une grande réunion annuelle (départementale ou régionale) associant l'ensemble des acteurs et alternant, pour favoriser la participation, séance plénière et table ronde, et des ateliers techniques thématiques, par exemple au niveau interrégional, mais associant uniquement les acteurs concernés par la ou les thématique(s) abordée(s).

La gouvernance du club

L'ensemble des participants s'accordent pour avoir un comité de pilotage, relativement restreint pour plus d'efficacité et pouvant associer la DRE, les DDE, l'EPFN, et le CETE . Ce comité de pilotage définira l'ordre du jour, la fréquence et le type de réunion.

Le Conseil régional et l'un des Conseils généraux (le CG76 par exemple, qui est fortement impliqué dans les dispositifs foncier) pourront également faire partie du comité de pilotage du club.

Il est par ailleurs nécessaire cependant d'avoir une représentation des collectivités, via l'ADM, mais pas nécessairement dans le comité de pilotage.

Il paraît nécessaire que le monde agricole soit représenté : les SAFER pourraient être membres.

Toutes les CL de la région ou de l'interrégion ont vocation à participer à ce club. Si l'on souhaite faire une présélection des CL invitées, plusieurs possibilités ont été évoquées, sans être tranchées:

- soit une sélection « arbitraire » des CL invitées, par le comité de pilotage du club
- soit un appel à candidature sur un sujet précis, notamment dans le cadre des ateliers thématiques.

Acteurs à rencontrer :

Conseil régional, CG27 (Destang), CG76, Marie-Laure Sucre
CRHN

7.2.2 Entretien des services déconcentrés de la Basse-Normandie

Le 06/06/08

présents :

Le Dain Bernard (DRE Basse-Normandie/SPAD/AU)
Roux-Caillebot Patrice (DRE Basse-Normandie/SPAD)
Clémenti Michel (DDE14/SICP)
Leportoais Roger (DDE14/SH)
Naël Jean-Marie (DDE50/SAUE)
Dumartin Gilles (DDE14/SU)
Kulinicz Karl (DRE service Habitat ville)
Gardette Géraldine (DDE14/PAT)
Crestin Raphael (CETE NC)
Duplessy Sophie (CETE NC)

Absent :

René Le Naour
Annick Levêque
Ghislaine Baynaud
Patrick Dufeil

R. Crestin et P. Roux-Caillebot : rappel du contexte

1/ Les enjeux / L'existant :

- 1. Quels sont les enjeux fonciers sur votre territoire (au regard par exemple de la pression qui s'exerce sur la littoral, de la consommation des espaces agricoles, de la reconversion de friches, de l'étalement urbain, de la production de logement social...)?**
→ Pour les SD : quelles sont les orientations du BOP AUIP dans votre région concernant le foncier ?
- 2. Disposez-vous déjà en propre de dispositifs d'observation ou d'animation sur les questions foncières ? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.)**
- 3. Avez vous connaissance de dispositifs existants d'observation ou d'animation développés par d'autres acteurs ? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.)**

DDE 14 / SU : Il y a 2 aspects de l'observation :

Le premier aspect c'est la connaissance du foncier et des stratégies foncières, le deuxième aspect est la manière dont la DDE peut intervenir pour aider les acteurs publics à décliner le foncier au travers de la planification (aujourd'hui cela reste limité).

Il faut avoir aussi une connaissance du territoire. Qui maîtrise le foncier ? Il existe au niveau régional des fiches réalisées par la DGUHC, mais elles restent à une échelle trop grande, il faudrait pouvoir les décliner au niveau communal.

La DDE 14 / PAT souhaite avoir une connaissance des terrains classés AU : quelle est la stratégie de CL sur ces parcelles? avec l'intervention de quel opérateur SAFER, EPFN ?

Il y a un travail en cours avec le Pôle Géomatique Normand qui scanne les zones U, AU des POS/PLU pour mieux connaître les disponibilités foncières. C'est une source importante pour connaître et mieux localiser les enjeux et pouvoir ainsi aider les élus. L'idée est aussi de tester une méthode élargie en matière de numérisation des PLU. Le pôle géomatique bas-normand offre l'accès à une ressource abondante de données, dans un cadre d'échange très large.

La bonne échelle d'observation paraît être l'intercommunalité car il existe beaucoup de données à cette échelle. Par exemple Calvados stratégie a réalisé une étude sur la connaissance des friches tertiaires disponibles, il a son propre observatoire.

DRE BN service aménagement : Une question se pose sur la fiabilité de ces données. Il y a quelques années une étude a été menée sur les ZA. Un état des lieux a été réalisé, mais il existait une différence avec les données CCI sur les espaces disponibles.

DDE 50: La différence venait peut être de la base même de calcul : on parle de terrain nu alors que la CCI regarde également les surfaces de locaux disponibles.

DDE 14 / SU : les CL n'ont pas de stratégies foncières, l'intervention sur le foncier reste ponctuelle, des outils sont mis en place, mais il n'existe pas de stratégies réelles. Il n'y a pas d'appropriation du sujet par les communes. Les enjeux sont à priori pointés dans les SCOT.

DDE 14 / PAT : Si les PLU sont bien ficelés, la situation est correcte. Il y a des problèmes sur les territoires littoraux. La loi littoral et la faiblesse des orientations des SCOT en matière de foncier (les secteurs à enjeux fonciers sont rarement ciblés) freinent le développement des projets.

DDE 50: Dans le département de la Manche en fin 2006 un diagnostic de la situation du foncier a été réalisé. On constate une explosion du coût du foncier, un surenchérissement du prix du foncier agricole, y compris sur les territoires en déshérence ; les acheteurs sont principalement des britanniques, néerlandais. Les terres agricoles sont aussi détournées pour accueillir des habitants (retraités agriculteurs). La SAFER pourrait être plus impliquée.

Une étude a été réalisée sur la pratique du DPU dans les CL de la Manche.

Pour les projets publics, tout le foncier s'achète (90%) de gré à gré, sans avoir recours à l'expropriation. 99% DIA ne servent pas, ce qui représente un lourd travail de traitement pour peu de rendement.

Les documents d'urbanisme créent du droit à bâtir, mais sans développer une stratégie foncière, laissant la place libre aux opérateurs privés.

L'implication des CL devrait être plus importante. En premier lieu elles devraient développer une stratégie foncière pour mieux maîtriser le coût du foncier.

Il existe un problème de formation sur les outils, sauf dans certains CL, comme Cherbourg où il existe dans le contrat d'agglomération un volet foncier. L'agglomération, s'est dotée, avec l'aide de l'EPFN, d'un observatoire. L'observatoire foncier sert à connaître le foncier disponible, voir ce qui se vend et s'achète, à quel prix, avoir de l'information sur les mutations.

DDE 14 / SH: « Trouver du foncier lié l'habitat » rejoint le travail demandé par le préfet pour savoir où était le foncier État qui pourrait être voué à l'habitat. Le constat qui en ressort est une méconnaissance des outils fonciers. Il faut informer les CL, et les opérateurs privés de l'existence d'outils fonciers liés aux nouvelles réformes, comme le DPU renforcé par la loi ENL .

La **DDE 50** précise que contrairement à la Haute-Normandie, les bailleurs sociaux sont habitués à avoir des terrains gratuits en Basse-Normandie, dans les territoires ruraux.

Sur la problématique de l'étalement urbain

Sur le département du Calvados, les secteurs à enjeux sont sur Bayeux, le littoral, et l'agglomération caennaise. Il y a une mauvaise utilisation du foncier dans l'agglomération. Dans

le Calvados ce sont les mêmes géomètres qui élaborent le PLU et réalisent les lotissements pavillonnaires, caractérisés souvent par des lots à bâtir de grandes dimensions et qui constituent l'offre dominante du territoire en matière de logement.

DRE : Aujourd'hui le financement des réseaux est régi par de nouvelles modalités. Les extensions de réseaux seront à la charge des collectivités dans les zones AU. L'agence de l'eau ne finance plus au-delà de 35 m entre deux compteurs.

Les terrains disponibles sont nombreux en BN mais le problème est d'en trouver un à un coût acceptable, bien localisé et d'en optimiser au maximum le potentiel de constructibilité, en jouant sur la densité et la compacité des formes urbaines.

Il faut avoir des terrains sur des espaces bâtis existants, en utilisant et en intervenant sur du tissu existant. Ce qui représente une réelle difficulté, mais participe aux objectifs du Grenelle.

DDE 14 / PAT : Sur l'agglomération caennaise, le foncier disponible est suffisant pour répondre aux objectifs du PLH des besoins en logements à 15 ans et éviter les offres en péri-urbain. Mais le problème reste le prix.

DDE 14 / ICP : Habiter en péri urbain est une vue à court terme, l'augmentation du coût de l'énergie entraînera une difficulté dans la revente des biens.

Un mode d'intervention privilégié : l'EPFN

L'Etat n'a plus les moyens de financer les volets fonciers. Il doit s'appuyer sur l'EPFN qui dispose d'une bonne santé financière. Il existe un enjeu fort avec cet acteur. On constate néanmoins, une réelle méconnaissance de la part de nombreuses CL de l'assistance que l'EPFN est en mesure de leur apporter.

Plus généralement, les SD; come les CL et de nombreux BET connaissent peu et savent peu maîtriser les outils d'intervention sur le foncier.

L'AUCAME se met en place, il se dote actuellement d'outils, mais la question foncière n'est pas une priorité de son programme partenarial.

L'atelier régional d'aménagement

Cet atelier régional s'est tenu en 2004 et 2005 avec pour objectif d'échanger avec les BET notamment sur la question du foncier. La DDE et la DRE souhaite le relancer à présent, en invitant quelques BET exemplaires en matière d'aménagement et de planification (par ex. prise en compte de la biodiversité dans les PLU) afin de diffuser le plus largement possible les bonnes pratiques dans les autres BET.

Les ateliers régionaux pourraient constituer un débouché naturel du futur club foncier. (valorisation)

4. **Avez vous connaissance de stratégies développées par d'autres acteurs sur la question du foncier ?**
5. **Comment qualifieriez-vous l'état des compétences foncières au sein des collectivités ?**
 - ***Y-a-t-il des acteurs locaux, ou des territoires spécifiques, sur lequel l'absence ou la faiblesse de stratégie d'anticipation foncière pose le plus de problèmes ? Si oui lesquels ?***
6. **Comment les documents de planification et d'urbanisme (SCOT, PLH, PLU) intègrent-ils les questions de stratégies foncières; quels en sont les points forts ou faibles ?**

La région bas-normande a signé une convention avec l'EPFN. La Région veut faire connaître son intervention aux autres CL et présenter sa boîte outil. Elle prépare une action de formation à

l'autonome. La région se positionne sur des actions ciblées telles que le fond de minoration foncière ; le fond mutualisé d'intervention, ou le fond friche,

Il existe une stratégie foncière dans certains documents de planification ou de programmation : Dans le PLH et le PLU Cherbourg, dans le PLH d'Avranches (l'EPFN a réalisé un PAF). Dans le SCOT Bessin, Nord Pays d'Auge il y a des précisions sur cette thématique dans le suivi environnemental (indicateurs de suivi de la consommation d'espace).

Il existe aussi une charte entre la chambre d'agriculture et l'agglomération de Caen la mer sur les terres agricoles.

2/ Les attentes

7. Avez-vous des attentes particulières en matière de stratégie foncière ? (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.),

→ Sur quels périmètres institutionnels ou géographiques ?

8. Quelles sont d'après vous les attentes des collectivités en la matière ?

si un club (inter)régional foncier venait à se constituer :

9. Quels seraient pour vous :

- ses objectifs (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.)
- son périmètre,
- les partenariats à mettre en place?
- Le (s) niveau (x) des participants (techniciens, élus...) ?

10. Quelles seraient les thématiques que vous voudriez voir traiter (par exemple : production de foncier pour créer du logement, de l'activité, suivi de la consommation d'espace, montage opérationnel, mécanismes financiers...) ?

11. Dans la perspective de la création de ce club, quels seraient les acteurs et/ou personnes ressources à contacter ?

La DRE / SH :

- Faire connaître les différents outils et modes d'intervention sur le foncier, en s'appuyant sur l'expérience des participants du club, en premier lieu de l'EPFN. Des fiches pratiques pourraient être élaborées à l'occasion des clubs, par exemple « trouver du logement social pour personnes âgées ».
- Mettre ces outils au services de politiques prioritaires de l'Etat, par exemple : foncier pour le logement, consommation du foncier agricole et naturel, maîtrise de la consommation d'énergie

La DDE 50 : pour que le club fonctionne et pour maintenir la compétence en foncier des participants, il faut assurer une formation à ces différents outils.

Cette formation aurait deux cibles principales :

- les services du siège, notamment le service habitat le service aménagement

- les filières ingénieries et planification.

Les thèmes abordés pourraient être les suivants :

- connaissance des acteurs (EPFN, aménageurs)
- maîtrise des outils
- échange et retour d'expériences (outils et doctrines)
- le conseil aux élus (« comment la stratégie foncière participe, dans le PLU ou le PLH, à l'émergence d'un projet de territoire ? », « comment maîtriser le foncier qui sera ouvert à l'urbanisation ? », etc.)

La DRE / SH : le club pourra se mettre en place en deux phases, les niveaux de connaissance étant très contrastés d'un service à l'autre.

1ère phase : remise à niveau des membres sur la base de fiches outils/ expériences

2ème phase : production de connaissance et diffusion de la doctrine de l'Etat

- Le périmètre : L'ensemble des participants s'accordent sur la nécessité de commencer, dans un premier temps, sur un périmètre limité, présentant des enjeux homogènes, comme le territoire régional bas-normand, avec une extension possible dans un second temps, au niveau de l'inter-région, en particulier sur des sujets communs comme la DTA.

- Composition : un noyau dur et un second cercle.

Le noyau dur assurerait le pilotage du club et la définition des actions à mener en termes de formation, d'études, de communication et pourrait comprendre la DRE, la DDE, la DIREN et la DDAF (MEEDDM). Un second cercle pourrait associer l'EPFN, la SAFER, l'AUCAME, la Caisse des Dépôts et Consignations, le Conseil Régional BN, et les CL qui financent l'observatoire de Conseil régional Basse-Normandie. On peut associer d'autres CL, mais progressivement.

- la fréquence et l'investissement : 2 fois par an, comité restreint (noyau dur) + un relais à définir au niveau des filières IAT et AUH.

Le comité de pilotage définira le programme, les objectifs et les actions à décliner chaque année

- Thématiques :

- veille technique et juridique
- point sur les outils, dont le DPU
- foncier et DTA
- foncier et risques
- espaces agricoles.
- impulser une politique de stratégie foncière dans le PLU
- les outils à mobiliser pour lutter contre l'étalement urbain
- La maîtrise du coût du foncier

- Moyens :

La DRE BN aurait un rôle d'animation et de pilotage, avec un appui technique et une animation technique assurés par le CETE (dans cette perspective, une lettre de mission pluriannuelle pourrait être passée au CETE)

La logistique reste du sort de la DRE (mais serait réduite).

- les personnes ressources à contacter

- CU Cherbourg (Gosselin)
- Granville (Laurent Petitgas) (ville, CC de Granville)
- CA Côte fleurie (PLH)
- Chambre d'agriculture
- Calvados stratégies (Denis Crescent)
- 2 SEM
- bailleurs sociaux : OPDHLM (Desplanques) ; RHS

7.2.3 Entretien de l'EPFN

Le 26/05/08

présents :

Michel Houbron

Cyril Queffoulou

Raphaël Crestin

Sophie Duplessy

1/ Les enjeux / L'existant :

1. **Quels sont les enjeux fonciers sur votre territoire (au regard par exemple de la pression qui s'exerce sur le littoral, de la consommation des espaces agricoles, de la reconversion de friches, de l'étalement urbain, de la production de logement social...)?**

→ *Pour les SD : quelles sont les orientations du BOP AUIP dans votre région concernant le foncier ?*

– Missions de l'EPFN (voir programmation 2007-2011)

L'armature de ce programme pluriannuel repose sur huit objectifs :

- renforcer les agglomérations structurantes et notamment les trois agglomérations métropolitaines, Caen, le Havre et Rouen
- favoriser le maillage territorial par les villes moyennes
- accompagner le développement de l'activité économique
- intervenir en faveur du renouvellement urbain
- coopérer aux politiques d'habitat et de cohésion sociale
- préparer la réalisation d'équipements et d'infrastructures de transports publics
- participer à la protection du patrimoine et à la lutte contre les risques naturels et industriels
- réaliser les études préalables à ces interventions et développer des outils d'observation

1-les Etudes En permanence vingt études sont en cours. L'EPFN assure la maîtrise d'ouvrage (et co- finance à hauteur de 50% ces études pour les collectivités. Les CL assurent le co-pilotage et le pilotage politique de l'étude. Le bureau d'études sera choisi lors d'un appel d'offre (ex ; Eude de recensement des friches C Régionaux HN/BN). L'EPFN fait un peu d'études en régie seulement pour déterminer des méthodes (tests) et en estimer le coût afin de rédiger au mieux les cahiers des charges. L'EPFN applique le Code des Marchés Publics

2-l'observation foncière doit permettre de mieux comprendre les marchés fonciers, d'aider à la décision pour mettre en place des politiques publiques, d'en évaluer leurs effets.

3- la programmation d'actions foncières (les acquisitions foncières sont de moins en moins ponctuelles) s'effectue via les programmes d'actions foncières (pour les territoires à forts enjeux comme les agglomérations) pour une période de 10 à 15 ans et via les CAF (Convention d'actions foncières) pour les petites villes et communes (en fort développement actuellement). Un pôle de programmation et d'évaluation de l'action foncière a été récemment créé au sein de l'EPFN.

En ce qui concerne les relations entre l'État et l'EPFN: Le préfet n'a pas de droit de vote au conseil d'administration mais il dispose d'un pouvoir de veto sur les délibérations du CA. Il est consulté ainsi que les 2 DRE lors de l'élaboration du document d'orientation (2007-2011). Son intervention principale se fait plus en amont lors de l'élaboration des documents de planification ou de programmation comme pour la DTA ou les PLH .

4- le recyclage foncier : c'est l'axe fort de l'EPFN ; au travers des actions de résorption des friches adossées au contrat de projet, (démolitions réhabilitations, et dépollution des sites). On le retrouve dans les 2 régions,(ex : Flers, Cherbourg, Avranches). L'EPFN intervient sur ce sujet dans une moindre mesure par rapport aux autres EPF Nord Pas de Calais et Lorraine. L'EPFN effectuera 76 millions de travaux sur friches entre 2007 et 2011(H et BN).

5- l'ingénierie et le portage foncier : c'est le métier de base de l'EPFN, acheter et négocier le foncier (50 millions d'euros d'acquisitions foncières en 2007) à la demande des CL. L'EPFN achète dans le cadre d'une convention avec un engagement de rachat de la CL. La question se complique un peu dans les intercommunalités où les communes restent maître de leur urbanisation et l'agglomération manage la programmation de l'habitat. Les points de cristallisation sont souvent sur le logement social ou la densité du projet que l'intercommunalité souhaiterait voirréalisée. Un travail de pédagogie de l'intercommunalité vers les communes est parfois nécessaire. L'EPFN essaie de faire ce travail de pédagogie à travers des études ; les études permettent de dévoiler des gisements fonciers parfois insoupçonnés par les élus.

Ex dans la CC de Cœur de côte fleurie. Le bureau d'études a trouvé du foncier pour le logement social permettant de remplir les objectifs du PLH. L'intercommunalité devait réaliser au travers des objectifs de son PLH 50 logements en PLUS par an. Le souci pour les élus était de trouver de façon plus précise le foncier pour atteindre cet objectif. Une fois le foncier localisé par le bureau d'études , l'EPFN peut construire et proposer un programme d'action foncier pour l'habitat à la CL.

6- Actions économiques: pépinières d'entreprises, zones d'activités et quelques hôtels d'entreprise dans les quartiers sensibles. La phase d'aménagement intervient quand les preneurs sont trouvés.

Sur les sites logistiques définis par la DTA un travail de vérification de leur pertinence est à effectuer.

7- Actions sur l'habitat : Le Fonds de minoration foncière permet de baisser de 30% au moins, le prix de revient du foncier (en BN avec le conseil régional, et en HN avec les conseils généraux).

→ Globalement, l'EPFN est insuffisamment connu sur les territoires nouveaux comme la Manche. Plusieurs interventions ont eu lieu dans desréunions publiques. Depuis 2004 dans l'Orne et la Manche, des présentations ont été faites dans les conseils généraux. Mais la communication reste peut-être insuffisante surtout depuis les élections municipales (il y a de nouveaux élus sur ces territoires). Les bailleurs sociaux sont aussi des cibles importantes. Mais, dans les départements 50 et 61, les bailleurs sociauxobtenant souvent le foncier gratuitement, l'EPFN n'a pas de portage à assurer. L'EPFN a donc plus d'efficacité dans les centres urbains

plus tendus (sur les communes art.55 par ex : Bois Guillaume ou Franqueville). Un partenariat avec la CDC est aussi possible pour étaler des paiements pour les bailleurs sociaux.

→ Le but est de mobiliser l'ensemble des outils pour produire du foncier (ex Honfleur, Pont-Audemer). La difficulté majeure reste le passage entre la phase de programmation et la phase opérationnelle. Il est donc essentiel que les études soient réalisées au plus proche de l'opérationnel. L'EPFN propose une hiérarchisation des sites à urbaniser en remplissant d'abord les dents creuses. L'EPFN a une approche incitative sur la localisation et la forme urbaine lors des études

→ Dans certains cas, il existe un problème d'identification d'un maître d'ouvrage. L'EPFN n'intervient que s'il y a un porteur de projet et un acteur qui s'engage:

Ex sur les sites DTA : le Pitres le Manoir : l'État doit aider à l'émergence de syndicats mixtes ou d'intercommunalités pour déterminer un vrai pilote, une maîtrise d'ouvrage. l'opération est inscrite au contrat de projet (zone logistique). Les études de faisabilité sont nécessaires sur les sites DTA : à Beuzeville il y a forte réticence des élus locaux, un travail de pédagogie est nécessaire ; au Vieux-Manoir pas de réticence, mais la desserte par la voie ferrée du site reste délicate . La CRIC effectue une observation des sites et propose une offre de service située sur Port-Jérôme ?.

→ Il existe un enjeu fort sur les espaces agricoles:

Des réserves foncières pour l'extension urbaine sont réalisées sur les terres agricoles de bonne qualité (plaine de Caen). Le problème est plus marqué en Basse Normandie surtout autour de Caen où il y a une augmentation des prix. Mais les choix fondamentaux d'urbanisation des espaces agricoles sont faits dans les SCOT, PLU. L'EPFN intervient en aval par rapport à ces choix. Les conseils généraux n'ont pas mis en œuvre le droit de préemption des zones périurbaines. Aujourd'hui, ce dispositif paraît trop compliqué.

Le jeu d'acteurs entre le monde rural et le monde urbain est plus complexe. Il existe des conventions partenariales avec la SAFER Basse Normandie. En Haute Normandie la convention de partenariat avec SAFER n'est pas encore signée, mais la pression sur l'espace agricole paraît moindre.

On peut tout même constater que l'accession sociale se fait à 40 km de Rouen, Caen, le Havre.

→ **Le foncier des grands centres** n'est pas optimisé avec le coût du renouvellement urbain. Le portage foncier pour la construction de logement social par l'EPFN n'est pas facilement mis en œuvre dans les ZAC car le suivi dans de la subvention (fonds de minoration foncière) entre les différents intervenants est impossible. Il en est de même pour le montage en VEFA. (ex Seine Ouest) Un dispositif d'aide au déficit de certaines opérations de restructuration urbaine à fort enjeu est mobilisable, c'est le préaménagement.

→ **Pour les zones d'activités**, des études de faisabilité sont réalisées en amont pour savoir si l'offre est adaptée et peuvent s'accompagner d'une action foncière (pré ZAD et ZAD)

→ **Rôle des acteurs et des opérateurs** : il y a un déficit en aménageur surtout en Haute-Normandie. En Basse-Normandie la situation est meilleure : SEM Normandie, SHEMA qui travaille aussi en Haute-Normandie. La SEM au Havre a disparu il y a 20 ans ; Rouen Seine Aménagement est la seule SEM d'aménagement de Seine Maritime.

2. **Disposez-vous déjà en propre de dispositifs d'observation ou d'animation sur les questions foncières ? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.)**

L'observatoire de l'EPFN est composé de 3 niveaux :

- ◆ **Niveau 1** : il est mis en place et en croissance continue. Il assure le besoin des agents de l'EPFN (base PERVAL avec outil « maison » : les estimations des domaines sur l'activité de l'EPFN sont récupérées et valorisées). L'évaluation sera assurée par le pôle (en cours de création).

- ◆ **Niveau 2** : c'est le niveau de l'observation locale :

Deux marchés à bon de commande vont être lancés, pour recruter un BET qui interviendra, sur sollicitation des EPCI, mettra en œuvre le dispositif local d'observation.

En Basse Normandie le cahier des charges est en cours de finalisation (procédure européenne). La communication auprès des CL se fera en octobre.

Les missions inscrites dans ce cahier des charges sont:

1- uniformisation des bases de données

– SCOT/SD

– PLU/POS/carte communale

– ZAC/ZAD/OPAH/RU

– propriété foncière (immobilière), public (TGPE)

mise en évidence d'un potentiel foncier à très court terme. Étude des photos aériennes du cadastre et documents d'urbanisme puis confrontation avec les élus pour vérifier la pertinence, plus mise à jour des études déjà réalisées sur les agglomérations

2- numérisation des autorisations d'urbanisme (PC/LT)

3- production d'un document d'analyse EPCI exposant

– la capacité foncière

– l'utilisation et la consommation des sols

– la compréhension du foncier

Il est réalisé en partenariat : les Conseils régionaux , l'AUCAME, DRE, EPC l'Agglo de Rouen, Pont-Audemer, Argentan...)

En Basse-Normandie, l'appel d'offre va être lancé. En Haute-Normandie, le cahier des charges va être envoyé au Conseil régional (pour avis/validation).

La communication auprès des territoires s'est faite dans un premier temps au stade de l'étude ASTYM aux grands acteurs. Puis, elle sera assurée par le bureau d'études qui produira un document de communication de type 4 pages rappelant les missions adossé d'un devis personnalisé par EPCI.

En septembre, le Conseil régional Basse-Normandie organise un séminaire qui présentera notamment ce dispositif.

- ◆ **Niveau 3** : c'est le niveau régional et inter-régional. Il est conçu pour éviter les doublons , confronter et valoriser les études déjà réalisées et les demandes de recherche, proposer ou réaliser de nouvelles études . Il s'inscrit en continuité avec les dispositifs d'observation existants (dont l'observatoire de la capacité logistique d'accueil, l'observatoire de l'habitat). Il est un lieu de présentation et de débat, y compris de ce qui sera fait au niveau 2. Les résultats de ce niveau d'observation permettront de venir alimenter et d'organiser un premier club.

l'EPFN expertise l'utilisation du sol et sa consommation en partenariat avec la DRE Haute-Normandie (Sitadel). Un test a été réalisé avec Corine Land Cover, mais il est difficile de

l'exploiter, si on veut zoomer. Une piste est à creuser sur l'exploitation de SPOT THEMA, mais son coût reste élevé.

3. Avez vous connaissance de dispositifs existants d'observation ou d'animation développés par d'autres acteurs ? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.)

Il existe un partenariat avec les observatoires existants :

En Haute-Normandie : avec l'observatoire Habitat (sur la base PERVAL), avec la CRIC (sur zones d'activités) et avec la DRE sur l'observatoire DTA.

4. Avez vous connaissance de stratégies développées par d'autres acteurs sur la question du foncier ?

5. Comment qualifieriez-vous l'état des compétences foncières au sein des collectivités ?

→ *Y-a-t-il des acteurs locaux, ou des territoires spécifiques, sur lequel l'absence ou la faiblesse de stratégie d'anticipation foncière pose le plus de problèmes ? Si oui lesquels ?*

6. Comment les documents de planification et d'urbanisme (SCOT, PLH, PLU) intègrent-ils les questions de stratégies foncières; quels en sont les points forts ou faibles ?

La prise en compte de la question foncière préalable ou lors de l'élaboration d'un document de planification ou d'un projet de territoire reste à faire. L'EPFN intervient après coup, ce qui est dommage. (ex du document PLH et de son volet foncier)

Il y a exception pour certaines communes comme à Cherbourg pour la mise en œuvre d'une dimension foncière au PLH. L'EPFN est intervenu en cours de l'élaboration du PLH; Les besoins en foncier ont pu être spatialisés, ce qui a permis à l'EPFN de réaliser un PAF(programme d'actions foncières) pour permettre une retranscription dans les PLU.

→ voir certaines stratégies foncières comme celles de la CAR, Caen la mer, Dieppe, Elbeuf,

2/ Les attentes

7. Avez-vous des attentes particulières en matière de stratégie foncière ? (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.),

→ *Sur quels périmètres institutionnels ou géographiques ?*

8. Quelles sont d'après vous les attentes des collectivités en la matière ?

si un club (inter)régional foncier venait à se constituer :

9. Quels seraient pour vous :

- **ses objectifs (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.)**
- **son périmètre,**
- **les partenariats à mettre en place?**
- **Le (s) niveau (x) des participants (techniciens, élus...) ?**

les objectifs du club (~ niveau 3) la maîtrise d'ouvrage n'est pas définie, il faut un seul lieu de référence avec plusieurs thèmes à plusieurs échelles

le club doit être le lieu de référence d'animation des réseaux et des acteurs sur la question foncière. Pour :

- homogénéiser des méthodes, confronter des approches et des résultats (convergences et divergences et comprendre le pourquoi)
- discuter aussi sur les méthodes en elles-mêmes avec identification de principes communs.
- échanges et retours d'expérience avec la dimension opérationnelle (retour d'expérience, cas de Cherbourg) mise en œuvre opérationnelle de politique foncière et évaluation sur les territoires . Il faut poser les indicateurs pour en mesurer le caractère effectif.
- intervention de « sachant » d'autres territoires (extérieurs au périmètre du club)
- Coordination et programmation d'études sur le foncier (à qui confier la maîtrise d'ouvrage ?) la détection des besoins d'études pourra se faire lors de clubs.
- veille juridique technique (les outils) il faut des moyens permanents, l'organisation pouvant être tournante.

les partenaires: L'EPFN insiste sur l'importance de ne pas restreindre en amont la liste des participants possibles, ce qui aurait pour conséquence d'appauvrir les débats et les problématiques abordées. En particulier, il serait intéressant d'associer les élus des territoires ruraux (ville, pays EPCI ?). On manque d'information et de lieux d'échange et de débat avec ces territoires.

- Les élus (grands événements)/techniciens des CL (ateliers) et les opérateurs (ateliers), l'atelier pourrait préparer la grande messe avec les élus .

Pour les CL: le niveau d'interpellation serait les EPCI (intercommunalités et pays) et les communes pour les grandes villes.

Plusieurs hypothèses de fonctionnement ont été évoquées. Parmi celles-ci, il a été évoqué la possibilité d'organiser le club en 3 temps :

- un événement annuel interrégional (élus + techniciens)
- des séminaires régionaux sur thématiques identifiées (Rouen – Caen)
- des ateliers de travail plus restreints (inter régionaux avec lieu tournant) et techniciens invités sur mesure par rapport au thème

10. Quelles seraient les thématiques que vous voudriez voir traiter (par exemple : production de foncier pour créer du logement, de l'activité, suivi de la consommation d'espace, montage opérationnel, mécanismes financiers...) ?

Thématiques pourrait être:

- Comment produire du foncier ? (outils)
- les méthodes d'évaluation
- les stratégies foncières des différents acteurs (et leur cohérence)

11. Dans la perspective de la création de ce club, quels seraient les acteurs et/ou personnes ressources à contacter ?

l'USH

l'Université Caen/Rouen Gérald BILLARD

La chambre des notaires

La CRIC Pierre GRAGNIER (logistique)

La CC de Cherbourg Danièle REGNIER

Caen la mer I

La CAR Alain BARDIN, Claire PORTEHAUT

L'AURH (M.RUIZ)

L'EPCI SCOT (G. LARMARAUD)

pays ? Représentation du monde agricole (élus)

SEM (SHEMA) Rouen Seine Aménagement

privé Nexity

agence développement Seine Expansion

7.2.4 Entretien de P.Duny de l'agence d'urbanisme de Caen métropole

Le 14/05/08 de 17h à 20h

présents :

AUCAME : P.Duny (directeur), F.Delbos (responsable du pôle études); F Guyomard (chargée d'études),

Raphäel Crestin CETE NC

Sophie Duplessy CETE NC

rappel du contexte, présentation étude par Raphaël Crestin

Présentation de l'AUCAME et du contexte de l'agglomération par P. Duny :

L'AUCAME a été créée en 2005, et est opérationnelle depuis 2006, composée de 10 personnes, elle est en charge de l'établissement du SCOT Caen métropole et de la connaissance du territoire.

L'agglomération caennaise est assez vivante, même s'il y a une difficulté à partager l'information et une méconnaissance du territoire, qui s'expliquent en partie par le désengagement de l'Etat du champ des études (sensible depuis l'annonce de la fermeture de Moulinex en 2001) et un investissement des CL encore faible sur ce champ. Les données sont existantes mais ne sont pas valorisées et mises en relation. Le SCOT a été lancé en 2003-2005 avec l'extension de 50 à 143 communes du Syndicat du SDAU devenu « Syndicat Mixte Caen-Métropole ». La période actuelle est marquée par le rodage du travail à cette nouvelle échelle.

L'AUCAME a un rôle de diffuseur d'informations, de mise en perspective et d'objectivité.

1/ Les enjeux / L'existant :

1. Quels sont les enjeux fonciers sur votre territoire (au regard par exemple de la pression qui s'exerce sur le littoral, de la consommation des espaces agricoles, de la reconversion de friches, de l'étalement urbain, de la production de logement social...)?

→ *Pour les SD : quelles sont les orientations du BOP AUIP dans votre région concernant le foncier ?*

2. Disposez-vous déjà en propre de dispositifs d'observation ou d'animation sur les questions foncières ? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.)

3. Avez vous connaissance de dispositifs existants d'observation ou d'animation développés par d'autres acteurs ? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes

traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.)

4. Avez vous connaissance de stratégies développées par d'autres acteurs sur la question du foncier ?

Le mode de développement de l'AU de Caen: C'est une des aires urbaines les plus ventilées avec Amiens ; son réseau d'infrastructure est bon, le terrain est plan ; le champ d'urbanisation est considérable ; composée des petites communes de surcroît, ce qui favorise l'étalement urbain ; Globalement, chaque noyau urbain préexistant souhaite s'étendre.

Le droit des sols est géré à l'échelle communale, chacune a une volonté de développement «modéré» (135 communes sur 143), elles n'ont pas de culture d'urbanisme, le développement se fait par des lotisseurs et des géomètres.

- L'étalement urbain est le mode naturel du développement urbain de l'agglomération caennaise mais; en l'absence de réelle difficulté de circulation, il est difficile aujourd'hui d'en prouver les inconvénients sur cette agglomération. La seule difficulté résiderait serait l'augmentation sensible du coût de l'énergie.
- Sur Caen la forme de développement s'apparente plus à du mitage que de l'étalement ; dans cette agglomération il y a une non «prise en compte de l'avenir» en terme de foncier.
- De plus, dans le centre de l'agglomération, l'offre en construction s'est tarie (volonté politique). Historiquement, en 1901 Caen et Cherbourg ont 45 000 habitants chacune. Caen s'est fortement développée. Dans les années 80, le développement connaît une pause, due en partie à la volonté d'un certain nombre de communes centrales de l'agglomération de rester en «village». La périurbanisation commence fin des années 70, et atteint son paroxysme dans les années 2000, les communes construisent quelques logements par an pour ne pas perdre les services publics (école).
- L'État était porteur d'opérations d'urbanisme jusqu'à la fin des années 80. Puis il s'est retiré progressivement. Les CL n'ont pas pris le relais. Caen s'arrête de construire, Hérouville en fait de même. Les autres communes réalisent des petites opérations. Dans le centre de l'agglomération, le taux de construction baisse. Le tarissement de l'offre au centre se compense par une offre importante à l'extérieur (émiettement important). Le rapport collectif/individuel se répartit en 50/50 en 1999 (aire de Caen métropole), il n'est plus que de 30% (collectif) et 70 % individuel en 2005.
- Sur les communes périphériques, les gisements fonciers sont nombreux, mais ne sont mobilisés que ponctuellement, lorsque les équipements (scolaires) sont menacés.
- Sur un périmètre de 15 km autour de Caen, il existe un fort lobbying du lotissement. Les communes se divisent en lotissements de logements individuels avec rejet du collectif (traumatisme des grands ensembles des années 60/70 avec fort marquage social). Le départ des jeunes massivement et une taille moyenne des ménages en diminution entraînent une perte de population du centre de l'agglomération de Caen.
- Actuellement, l'emploi se concentre à 85% dans 5 à 6 communes de l'agglomération de Caen (50% sur Caen avec un taux d'emploi de 1,40). Les quartiers d'habitat sont à l'extérieur à la faveur des nouvelles infrastructures. La mobilisation du foncier est difficile, mais il y en a à Caen (ex. Saint. Contest) ZA à la limite de Caen ; entre la ZA et les hameaux, zone tampon (naturelle)
- La variable d'ajustement est à l'extérieur, il faut 20min pour faire 25 km ; ce sont les ménages les moins aisés qui partent loin. Le problème est l'offre insuffisante et une forme urbaine inadaptée. ;
- Fleury sur Orne prévoyant un programme de 80 ha de logements (en 1989) se heurte aux problèmes de carrières souterraines. Le projet n'a pas encore débouché.

La ville de Caen a un portefeuille important de foncier (dents creuses, délaissés) qu'elle libère au compte-gouttes. La dernière grande opportunité foncière de la Ville se situe sur la presqu'île : ancienne ZA où il y a beaucoup de propriétaires, l'aménagement était déjà prévu au SDAU de 1976, le projet n'a pas encore démarré.

- Le CAUE est surtout impliqué dans les espaces ruraux du Calvados, notamment en Pays d'Auge, Il intervient peu dans la Plaine de Caen.

5. Comment les documents de planification et d'urbanisme (SCOT, PLH, PLU) intègrent-ils les questions de stratégies foncières; quels en sont les points forts ou faibles ?

- Les géomètres (lotisseurs) réalisent d'abord les PLU. Le système s'autorégule. Le SCOT de Caen réfléchit au renforcement de la zone centrale appuyé sur une armature de bourgs anciens et s'interroge sur l'intérêt de conforter les villes moyennes via les voies ferrées Bayeux-Lisieux.
- L'AUCAME souhaite promouvoir de l'opérationnel après le SCOT. Il faut offrir des logements intermédiaires (éco-quartiers) il y a du foncier disponible pour le faire. L'augmentation des prix a fait baisser la taille des terrains (1 000 à 7 000 m²). L'ambition du SCOT pourrait viser une moyenne de 350 m² par nouveau logement. Il y a un problème de montage d'opération. La ressource constructive est insuffisante, la programmation est prête, les opérations ne sortent pas ; il y a quelques problèmes fonciers mais ils sont rares. Globalement les bailleurs sociaux sont peu constructeurs sur l'agglomération.

6. Comment qualifieriez-vous l'état des compétences foncières au sein des collectivités ?

→ *Y-a-t-il des acteurs locaux, ou des territoires spécifiques, sur lequel l'absence ou la faiblesse de stratégie d'anticipation foncière pose le plus de problèmes ? Si oui lesquels ?*

- L'accès à l'information est mauvais. Le travail avec la SAFER est difficile. Les données Perval ne sont pas toujours fiables. Refus du ministère des finances de livrer ses données.
- Concernant le foncier, L'EPFN n'intervient lorsque les communes développent ou souhaite développer une stratégie foncière, ce qui est rare. Seule la commune de Louvigny l'a fait sur Caen.
- Quelques communes achètent de gré à gré aux agriculteurs (ex Blainville sur Orne), sans systématiquement passer par l'EPF.
- Il manque de l'ingénierie territoriale. Et une méconnaissance des outils. De ce fait, il n'y a aucune vision du territoire. Sur 143 communes, 15 ont plus de 2 000 habitants. Les CL qui ont des services techniques sont les villes de Caen et Hérouville St Clair. Les autres communes n'ont pas de services techniques.
 - Il existe deux SEM d'aménagement: la SHEMA et la SEM Normandie aménagement :(zone d'activité de type industrie).
- Pour gérer sa politique foncière et sa politique d'habitat, la Communauté d'agglomération dispose d'un personnel particulièrement réduit..

2/ Les attentes

7. Avez-vous des attentes particulières en matière de stratégie foncière ? (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience,

définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.),

→ *Sur quels périmètres institutionnels ou géographiques ?*

8. Quelles sont d'après vous les attentes des collectivités en la matière ?

9. Si un club (inter)régional foncier venait à se constituer :

10. Quels seraient pour vous :

- ses objectifs (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.)
- son périmètre,
- les partenariats à mettre en place?
- Le (s) niveau (x) des participants (techniciens, élus...)?

11. Quelles seraient les thématiques que vous voudriez voir traiter (par exemple : production de foncier pour créer du logement, de l'activité, suivi de la consommation d'espace, montage opérationnel, mécanismes financiers...)?

L'AUCAME fait des études sur les thématiques suivantes:

- mobilité
 - connaissance de l'habitat (données) construction neuve, parc social (EPLS/EPS) foncier construction d'un mode d'occupation des sols. Etat zéro 2007 orthophoto (retour 90) (MOS type AU RIF)
 - environnement : trame bleue/verte (Corin Land Cover), vérification avec MOS + avec expert Unic + Diren. La qualification des bons espaces à protéger
 - Etude d'aménagement sur quelques secteurs stratégiques du PADD du SCOT
 - L'AUCAME travaille sur les outils du foncier
- Les attentes de l'AUCAME par rapport au Club :
- L'agence est en attente de comparaison d'exemples et d'expériences. (dans une logique de benchmarking)
 - Pour les élus et la DDE le Club pourrait être l'occasion de faire une veille technique et réglementaire.
 - Un périmètre large (H et B Normandie) paraît juste car de nombreuses problématiques sont communes aux deux régions. Il serait intéressant de faire un club à 2 niveaux : techniciens noyau dur ; élus pour une restitution annuelle ou table ronde. Pour pouvoir être efficace il faut limiter le nombre de personnes constituant le noyau dur (10 à 15 pers.)
 - organisation : 2 réunions/an. 1 mode d'organisation possible, chaque membre du noyau dur invite (tous les 2 ans par ex) sur son site.

- observation foncière (étude similaire menée sur plusieurs territoires en même temps et avec la même méthode et les mêmes indicateurs), restitution d'études, de méthodes (consommation foncière)
- le club est un dispositif d'échanges et de mélange de cultures techniques et politiques
- les thématiques abordées pourraient être : la boîte à outil (travail pédagogique à destination des CI et répondant à des questions concrètes : quels outils mobilisables ? quand faire appel à l'EPF ? quand et comment faire appel à un aménageur ?), les stratégies foncières (qu'est ce que c'est, comment on la met en œuvre ?), , montage d'opération complexe (aide à l'émergence de projet), économie du foncier (par exemple en invitant Vincent Renard) ; foncier et impact sur l'environnement : prospective et développement urbain (peut on changer radicalement de cap en matière de modèle de développement urbain ?), stratégie d'intervention sur les tissus existants (densification, renouvellement, reconversion)

12 . Dans la perspective de la création de ce club, quels seraient les acteurs et/ou personnes ressources à contacter ?

- Les Opérateurs de SEM : Gil Moreau Normandie Aménagement et SHEMA : Alain Kandirgi (dépt 14)
- chambre notariale régionale BN : Marguerite (Maître)
- géomètre (variable)
- élus/techniciens dont l'agglomération Caen la mer
- la SAFER
- le SNAL

7.2.5 Entretien téléphonique avec la SAFER Basse Normandie (M.HUSSON)

Le 10/06/08 à 14h

Jean-Pierre Husson chef du service études et collectivités.

Sophie Duplessy (CETE NC)

1/ Les enjeux / L'existant :

1. **Quels sont les enjeux fonciers sur votre territoire (au regard par exemple de la pression qui s'exerce sur la littoral, de la consommation des espaces agricoles, de la reconversion de friches, de l'étalement urbain, de la production de logement social...)?**

→ ***Pour les SD : quelles sont les orientations du BOP AUIP dans votre région concernant le foncier ?***

Le constat actuel est qu'il y a :

- une forte pression foncière due à des besoins agricoles (agrandissement, restructuration, installation)
- une consommation d'espace liée à l'urbanisation et à l'artificialisation des sols dont les espaces liés aux programmes routiers (Etat, Région et Département).
- une pression due aux besoins de protection environnementale (ressource en eau, captage (périmètre rapproché))

La concurrence sur les espaces va en augmentant. La conséquence de cette concurrence est une augmentation du prix qui s'exerce notamment au sein du territoire sur les zones périurbaines (Caen, Alençon), à proximité des ouvrages (A28, A88), sur le littoral (la côte ouest Manche secteur Granville (touristique)), dans le pays d'Auge et dans le Perche (proximité région parisienne: forte demande d'espaces de loisirs et de résidences secondaires et de propriétés agricoles pour « une agriculture de loisir » (hippique)).

La SAFER est le lieu de convergence de toutes ses candidatures .

La demande britannique diminue mais était très importante il y a 2 à 3 ans. Cette baisse est liée au taux d'intérêt en Angleterre, à la valeur de l'euro et aux liaisons transmanche plus ou moins favorables.

2. **Disposez-vous déjà en propre de dispositifs d'observation ou d'animation sur les questions foncières ? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.)**

Traditionnellement, la SAFER BN examine le marché foncier au travers des DIA, en milieu rural. 30 000 ha sont en moyenne notifiés par an. Ce qui permet d'avoir une vision exhaustive du marché foncier rural (et/ou prix composition).

Cette observation régionale se rattache à une observation nationale du marché foncier.

Ponctuellement, la SAFER fait des études pour répondre à la demande de maîtres d'ouvrages par exemple agences d'urbanisme, communauté de communes, départements, entreprises ...Ces études d'observation foncière sont principalement faites grâce à l'exploitation des DIA et des bases de données cadastrales de la DGI.

L'observation en milieu rural des SAFER est exhaustive, toutes les mutations foncières agricoles doivent être notifiées. En milieu urbain, les données (PERVAL) sont plus incomplètes. car il

n'existe pas d'équivalent des transmissions DIA SAFER en milieu urbain. Il est alors plus difficile d'associer les deux sources.

3. Avez vous connaissance de dispositifs existants d'observation ou d'animation développés par d'autres acteurs ? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.)

- La SAFER a signé une convention partenariale avec l'EPFN . Un projet d'observation foncier sur l'interaction rural/urbain est en cours de réflexion. Il y a une volonté de partage. Cette observation foncière se fait en collaboration avec le Conseil régional Basse-Normandie (Conseil régional Basse-Normandie/SAFER/EPFN). A l'heure actuelle rien n'est institué.
- Un club réunit les géomaticiens de Basse-Normandie 2 à 3 fois l'an. Ce type de rencontre n'existe pas sur le thème du foncier. Les rencontres du CAUE ne sont que ponctuelles.
- La SAFER a aussi une mission de veille foncière (transmission des notifications aux CL) la collaboration se fait au travers des conventions (environ 350 communes bénéficient de ce type de conventions).
Depuis la dernière loi d'orientation agricole, la SAFER transmet à toutes les communes toutes les notifications par trimestre (via email : cette transmission a valeur informative uniquement sans possibilité d'intervenir par voie de préemption comme dans le cadre des conventions précédemment citées).

4. Avez vous connaissance de stratégies développées par d'autres acteurs sur la question du foncier ?

Les collectivités (stratégies foncières) font appel à la SAFER ou à l'EPFN.
90 conventions avec les collectivités sont en cours avec les collectivités de Basse-Normandie pour divers projets . Actuellement, la SAFER BN porte en réserve foncière entre 2 500 à 3 000 ha pour les CL, dont environ 2 000 ha pour les opérations routières. (LT MT)

5. Comment qualifieriez-vous l'état des compétences foncières au sein des collectivités ?

→ Y-a-t-il des acteurs locaux, ou des territoires spécifiques, sur lequel l'absence ou la faiblesse de stratégie d'anticipation foncière pose le plus de problèmes ? Si oui lesquels ?

Les collectivités font appel à la SAFER pour obtenir la libération des terrains soit directement, soit à l'intermédiaire de réserves en compensation foncière. La demande des agriculteurs est en effet toujours très forte pour obtenir des terrains en compensation des surfaces qu'ils perdent. Certaines CL manquent d'anticipation, elles font appel à la SAFER en urgence. Elles manquent de stratégies foncières. L'émiettement communal (un trop grand nombre de petites communes) ne facilite pas le travail.

6. Comment les documents de planification et d'urbanisme (SCOT, PLH, PLU) intègrent-ils les questions de stratégies foncières; quels en sont les points forts ou faibles ?

Lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, la dimension foncière est souvent absente. Les missions demandées à la SAFER interviennent après coup sur des zones à urbaniser.

2/ Les attentes

7. Avez-vous des attentes particulières en matière de stratégie foncière ? (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience,

définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.),

→ *Sur quels périmètres institutionnels ou géographiques ?*

**8. Quelles sont d'après vous les attentes des collectivités en la matière ?
si un club (inter)régional foncier venait à se constituer :**

9. Quels seraient pour vous :

- ses objectifs (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.)
- son périmètre,
- les partenariats à mettre en place?

Le (s) niveau (x) des participants (techniciens, élus...) ?

La SAFER BN est intéressée.

objectif : lieu d'échanges de connaissance des différents acteurs, veille juridique, des pratiques, des expériences

périmètre : inter régional HN et BN

DTA qui couvre les 2 régions, les enjeux et sujets sont communs

partenariat :

niveau techniciens : DRE BN, HN, EPFN, SAFER, agences d'urbanisme, CG., CL (grandes aggro) CA (chambre agriculture) 2 à 3 fois l'an

niveau des élus et des techniciens : grand messe 1 fois l'an

10. Quelles seraient les thématiques que vous voudriez voir traiter (par exemple : production de foncier pour créer du logement, de l'activité, suivi de la consommation d'espace, montage opérationnel, mécanismes financiers...) ?

Les thématiques :

Les prix, les outils, les stratégies foncières, la consommation d'espace

le littoral (urbanisation, construction, sauvage), foncier (CAEN), la veille foncière

la SAFER est un lieu de débat et de médiation entre les demandes du monde agricole, des collectivités locales, et de l'environnement

Son conseil d'administration représentant ce monde rural est composé des CL (1/3), du monde agricole et de l'environnement (filiale hippique) et de l'Etat (commissaire au gouvernement). La SAFER fait des choix qui sont à débattre au sein de ses comités techniques et de son conseil d'administration

11. Dans la perspective de la création de ce club, quels seraient les acteurs et/ou personnes ressources à contacter ?

- l'AUCAME
- chambre d'agriculture régionale
- CU de Cherbourg
- CU d'Alençon

7.2.6 Entretien d'Isabelle Roberge Conseil Régional de Basse Normandie

Le 14/05/08

présents :

Isabelle Roberge (Conseil régional)

Guillaume Déal (Conseil régional)

Raphaël Crestin (CETE NC)

Sophie Duplessy (CETE NC)

Au Conseil régional Basse-Normandie : la direction de l'aménagement du territoire et la Prospective & planification (F Lofeuve) est composée des:

- service planification prospective étude (élaboration du SRADT + pôle SIG)
- service politiques territoriales (convention territoriale, contrat d'agglomération + pays ; CPER)
- service grands projets (Mt St Michel + critères d'évaluation du CPER)
- service solidarité urbaine (CUCS, ANRU, démographie médicale, handicap logements + foncier) que dirige trinidad cador / isabelle roberge est chargée des politiques aménagement urbain et foncier

Isabelle Roberge : missions rénovation urbaine et foncier

- une nouvelle convention Région – EPFN a été signée en 2007
- réactivation des fonds friches, fonds de minoration foncière et création du mutualisé d'intervention
- mise en place d'un observatoire régional foncier avec l'EPFN et financement des observatoires
- locaux du foncier

CETE NC : Raphael Crestin : présentation de DACT

- rappel du contexte de l'étude
- les difficultés présentes , État faible et peu de culture sur le thème
- accompagnement des CL = créer un espace d'échanges, d'info, de connaissances et de travail en commun entre État, EPFN et les CL
- il s'agit d'une étude de faisabilité : les questions posées sont à l'échelle du futur club. Dans un premier temps, il s'agit de faire une écoute terrain des acteurs.

1/ Les enjeux / L'existant :

1. **Quels sont les enjeux fonciers sur votre territoire (au regard par exemple de la pression qui s'exerce sur la littoral, de la consommation des espaces agricoles, de la reconversion de friches, de l'étalement urbain, de la production de logement social...)?**

→ ***Pour les SD : quelles sont les orientations du BOP AUIP dans votre région concernant le foncier ?***

A) dans le SRADT

L'enjeu de consommation foncière est lié à l'étalement urbain et au mitage en milieu rural qui constitue une problématique importante en basse-normandie en terme de consommation de Surface Agricole Utile et de conservation du littoral

- volonté de quantifier l'artificialisation du sol en BN autour des principales agglomération en particuliers

B) enjeux de la pression foncière sur le littoral

- sur la côte fleurie Deauville/Cabourg, les coûts immobiliers et fonciers sont trop élevés
- le **fonds de minoration foncière** avec l'EPFN permet de réaliser quelques programmes de logements sociaux

- le même problème est rencontré autour de Granville (station balnéaire, terminus du train Paris-Granville + jersey) et dans l'aire urbaine de Caen; p

C) Armature urbaine

- Le territoire de la Basse Normandie est constitué d'un fort maillage de petites villes et de bourgs (villes moyennes) ; bien équipés ;
- le but est de conserver cette structuration territoriale au travers du foncier en permettant la réhabilitation des logements dégradés vacants dans les centres ville et centres bourg (si déficit d'investissements privés : **fonds mutualisés** d'intervention).

d) limitation de consommation d'espace agricole et naturel

- Sur la Région : on constate 18 000 ha artificialisés en 10 ans depuis 1997 ; le **mitage** paraît généralisé et diffus (à distinguer de la **pression foncière** qui est localisée au littoral et abords de grande ville)
- Action : le Conseil régional Basse-Normandie préfère que le bailleur social intervienne plus sur de la réhabilitation de bâti existant vacant plutôt que de construire de l'individuel en périphérie en milieu rural
- sur les zones d'activités : p une réflexion semble nécessaire au niveau régional pour éviter le saupoudrage;
 - Quelques d'aménagement gros projets en cours (liste non exhaustive) ::
 - ZAC des bassins à Cherbourg, ancienne friche (RFF/SNCF) qui a été intégrée dans le dossier ANRU
 - Pour la presqu'île à Caen, l'EPFN a été missionné pour établir une stratégie foncière pour accélérer l'avancement du dossier ; Il assurera le portage foncier. L'enjeu de cette zone se situe à l'échelle de l'agglomération caennaise.
 - La ZAC à Colombelles ancien SMN (orientée sur la recherche et développement avec NXP en particulier)
 - La ZAC à Fleury sur Orne au sud de Caen (+ de 2 000 logements prévus ; important à l'échelle de l'agglomération + zone commerciale / éventuelle implantation d'IKEA)

enjeu pour la région, la préservation des espaces naturels sensibles et des zones humides.

2. Disposez-vous déjà en propre de dispositifs d'observation ou d'animation sur les questions foncières ? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.)

Il n'y a pas de dispositif d'observation foncière au niveau régional, Au niveau local: AUCAME, CUC ; l'objectif est de mettre en place un outil d'observation pour

La création d'un observatoire régional foncier et le soutien aux observatoires fonciers locaux constituent un nouvel article de la convention EPF de Normandie - Région 2007-2011.

Comme cela a été souligné par le CESR de Basse Normandie dans son rapport présenté en juin 2007 « *Le foncier, entre crise et maîtrise* » l'observation foncière est actuellement insuffisante en Basse-Normandie. Dès lors, en collaboration avec l'EPFN, il est envisagé d'entreprendre une démarche de constitution d'un dispositif partenarial d'observation foncière couvrant à terme les deux régions normandes.

L'objectif est de développer une culture commune, entre les acteurs de l'aménagement, sur la thématique foncière et de connaître au mieux l'évolution des marchés immobilier et foncier afin d'orienter et d'adapter les aides régionales ainsi que les politiques locales de planification urbaine.

Sa mission est de favoriser la connaissance et la diffusion d'informations foncières et d'ouvrir le débat sur le thème foncier entre tous les partenaires concernés.

Son ambition vise plus particulièrement à :

- Observer l'évolution des marchés fonciers,
- Coordonner et rassembler les différentes initiatives prises dans le domaine de la connaissance foncière ;
- Faciliter la diffusion et la présentation de travaux relatifs à la question foncière ;
- Organiser des rencontres et des débats ; être à l'écoute des besoins et des problèmes et suggérer les moyens d'y répondre ;
- Promouvoir des partenariats ;
- Proposer des actions visant à améliorer, dans le cadre d'un aménagement régional cohérent, l'offre foncière en Basse-Normandie.

Deux actions se déclinent au travers de l'observatoire :

- la mise en place d'un observatoire à l'échelle régionale alimenté en partie par les observatoires locaux,
- un soutien financier à la mise en place d'observatoires fonciers locaux (EPCI)

3. Avez vous connaissance de dispositifs existants d'observation ou d'animation développés par d'autres acteurs ? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.)

Sur la base du travail de l'EPFN, un observatoire au niveau régional et local va être mis en place. Le Conseil régional voulait travailler sur des thématiques mais n'avait pas les données pour le faire. Cet observatoire va y répondre en partie ; le service politiques territoriales du Conseil régional Basse-Normandie a besoin de données quantifiées pour pouvoir faire émerger les objectifs pour des avis SCOT entre autres,.. Le manque de données n'a pas permis de justifier certaines décisions. Le pôle géomatique Normand invite les CL à la numérisation des PLU à l'échelle de la Basse Normandie.

- la SAFER et l'Etat ont été rencontrés par le Conseil régional Basse-Normandie, et sont d'accord pour intégrer cet observatoire
- l'observatoire régional pourrait s'organiser autour de réunions ? de l'ensemble des acteurs fonciers sur la base de présentation des études.
- Il s'agit de faire converger les partenaires associés vers une culture partagée et une connaissances communes en valorisant les travaux existants, en faisant émerger des prises de consciences des acteurs comme les bailleurs sociaux et promoteurs immobiliers
- 1 réunion sur ½ journée est prévue en septembre, à destination des professionnels qui travaillent autour de la problématique du foncier (safer, notaire, ush,)

4. Avez vous connaissance de stratégies développées par d'autres acteurs sur la question du foncier ?

Stratégie intéressante :

-
- CC de la Côte fleurie (PLH)
- Communauté Urbaine de Cherbourg (plh)
- AUCAME suit le PLH de Caen-la-mer
- Flers, Argentan (PLH)

5. Comment qualifieriez-vous l'état des compétences foncières au sein des collectivités ?

→ *Y-a-t-il des acteurs locaux, ou des territoires spécifiques, sur lequel l'absence ou la faiblesse de stratégie d'anticipation foncière pose le plus de problèmes ? Si oui lesquels ?*

Il y a un besoin réel global au niveau du CL sur de la formation et de l'information concernant les outils, la connaissance des dynamiques et les acteurs et initiatives possible (ex convention avec EPFN). 1800 communes sont rurales souvent sans technicien. Le Conseil régional Basse-Normandie vise les communautés rurales et Pays En terme de formation et d'information sur la stratégie foncière

- l'idée de travailler sur une « stratégie »: Les acteurs dans les contrats de Pays
- le département de la Manche souhaite développer une stratégie foncière
- Au mois d'octobre prochain avec l'EPFN, le Conseil régional souhaite réaliser une journée de formation aux outils fonciers.
- L'arrivée de nouveaux élus ou le début de mandat semble le bon moment pour relancer les formations car la motivation est là .
- le Conseil régional intervient dans la protection des zones humides. Une stratégie de travail avec l'EPFN est en cours.

6. Comment les documents de planification et d'urbanisme (SCOT, PLH, PLU) intègrent-ils les questions de stratégies foncières; quels en sont les points forts ou faibles ?

Il y a 3 PLH : Caen, Cherbourg et Côte fleurie

Dans les SCOT les grands principes (PADD) évoquent le foncier, mais sans systématiquement une retranscription opérationnelle dans les PLU.

2/ Les attentes

7. Avez-vous des attentes particulières en matière de stratégie foncière ? (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.),

→ ***Sur quels périmètres institutionnels ou géographiques ?***

→

- L'attente des acteurs : Mise en place de réseaux et pratiques des différents acteurs. Mise en relation des partenariats

Raphael Crestin : est-ce que la création d'un club foncier Basse-Normandie serait concurrent ou complémentaire à l'observatoire de Basse-Normandie ? Faut-il fusionner les deux ou faire un seul club dans un deuxième temps (ateliers spécifiques) ?

I. Roberge : Il n'y a pas nécessairement d'intérêt à superposer les deux dispositifs : l'observatoire BN et le club foncier

Certains acteurs sont interrégionaux (comme l'EPF). I; roberge n'est pas opposé à la création d'un club interrégional; Mais ce niveau pose quelques problèmes. Les enjeux ne sont pas forcément les mêmes et donc les attentes des acteurs locaux peuvent diverger. La motivation locaux sera faible si les déplacements sont trop loin, , l'échelle régionale leur paraît déjà trop large.

8. Quelles sont d'après vous les attentes des collectivités en la matière ?

Voir ci-dessus

si un club (inter)régional foncier venait à se constituer :

9. Quels seraient pour vous :

- **ses objectifs (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.)**
- **son périmètre,**
- **les partenariats à mettre en place?**
- **Le (s) niveau (x) des participants (techniciens, élus...)?**

Les personnes à rencontrer :

- Agence d'urbanisme du Havre
- Agence de l'eau, Chambre Agriculture, Conservatoire du littoral

Cibler les enjeux (immobilier)

en fonction des enjeux le club peut avoir une structure variable.

10. Quelles seraient les thématiques que vous voudriez voir traiter (par exemple : production de foncier pour créer du logement, de l'activité, suivi de la consommation d'espace, montage opérationnel, mécanismes financiers...)

le contexte actuel est favorable à la création d'un club foncier :

- ralentissement de l'immobilier
- changement d'équipe municipale

Les thématiques à traiter dans le futur club :

- l'étalement urbain, pression foncière et mitage
- développement des zones activités
- reconversion des friches
- l'environnement et le foncier (p)
- stratégie foncière environnementale ; préservation des espaces, voir avec le conservatoire du littoral. Pour cette thématique le niveau interrégional paraît le plus pertinent pour la mise en place de stratégies
- l'anticipation de la stratégie dans le cadre d'une dépression foncière

D'autres enjeux, indirectement liés à la question foncière, pourraient également être abordés:

- l'économie résidentielle
- les RS des franciliens, dans la Manche (Granville) et dans le Pays d'Auge

11. Dans la perspective de la création de ce club, quels seraient les acteurs et/ou personnes ressources à contacter ?

Personnes ressources

- Cherbourg : CU vice-président, Elu (elle est au conseil d'administration de l'EPFN) Geneviève Gosselin
- Flers : Benoit Pelé (C Agglo pays de Flers)
- Côte fleurie : Luc Barsky (C Agglo Côte fleurie) Président de l'agglomération Ph Augier
- département Manche DGA (GS) Mr Manrique CG / Eric Dujardin (Technicien)
- Orne développement : pour les zones d'activités
- Calvados stratégie : Stéphane Chaventré
- l'AUCAME
- l'USH Stéphane Courtin
- St Lô : chargée de mission du Pays St Lô (rue promenade des ports) Claudine Thinon

7.2.7 Entretien de François Aubry Conseil Économique et Social Régional Bas Normand

Le 14/05/08

présents :

F. Aubry

Raphael Crestin CETE NC

Sophie Duplessy CETE NC

- rappel du contexte/Raphael
-

1/ Les enjeux / L'existant :

1. **Quels sont les enjeux fonciers sur votre territoire (au regard par exemple de la pression qui s'exerce sur la littoral, de la consommation des espaces agricoles, de la reconversion de friches, de l'étalement urbain, de la production de logement social...)?**

→ **Pour les SD : quelles sont les orientations du BOP AUIP dans votre région concernant le foncier ?**

→

- **Au CESR F.Aubry** : travail sur la question foncière et immobilière en auto-saisine du CESR (étude sur site internet). La question foncière en BN a été étudiée pour identifier les thématiques en faisant une écoute terrain.
-

- Il en ressort que chaque territoire a ses propres problématiques foncières, selon son propre contexte. La solution unique n'existe pas au niveau régional. Le littoral protégé, a une valeur plus grande. Inversement.

- **Des problématiques identiques se retrouvent dans des grandes villes** : Cherbourg, Caen, où existe une absence de densification des centres villes (immobilisation) ville plate, et à l'extérieur, éparpillement, mitage, consommation de terrain. La région a une faible densité démographique, une topographie présentant peu d'obstacles à l'habitat, une consommation d'espace importante sur des terres de bonne qualité (nord de Caen). Le taux d'habitat individuel privé et public est supérieur à la moyenne nationale (dans le trio de tête). Il faut stopper cette politique, les coûts des déplacements sont importants et commencent à se faire sentir. Le manque de densité en centre ville est un problème culturel : le problème de l'isolation acoustique a été un frein au développement du collectif; à cela s'ajoute le manque de sécurisation des parties extérieures.

- Sur ce sujet les élus veulent bien densifier, mais chez les autres! Une amorce de prise de conscience se traduit par une réduction de la taille des parcelles (cf; la commune d'Hermanville-sur-Mer). Dans la réalité, l'élu confie aux promoteurs s'affranchissent parfois de toute réflexion sur les externalités générées à moyen terme par leurs projets et réalisations. Les élus n'ont pas pris les choses en mains, ils ne se sont pas emparés de la compétence dans le district.

Pourtant la boîte à outil est bien remplie et les acteurs compétents sont présents : l'EPFN, l'Etat, CAUE, et depuis peu l'AUCAME, mais l'appel fait par les élus à ces organismes reste limité. Le PLU pourrait être un document de réflexion en amont. Sur 1815 communes, 10 EPCI, 110 hab/m²!

- Par ailleurs, le langage du code de l'urbanisme et de la loi littorale reste difficile. Sur certains sujets il est parfois difficile d'obtenir un conseil de la part des services de l'État. Exemple du

littoral de la Manche, il existe la possibilité d'opérer une urbanisation raisonnable, mais rien ne se fait par crainte de contentieux (cf. association Manche Nature et Environnement).

- **Le frein essentiel** : les EPCI sont trop petits La taille moyenne d'habitants dans les EPCI est de l'ordre de 10 000 dans le Calvados, 8 500 dans la Manche, 7 000 dans l'Orne. L'une des conséquences de la petitesse des EPCI est la difficulté à disposer soit de budget pour faire appel à des prestataires extérieurs, soit pour se doter en propre d'un service adéquate.
- La région fait de la planification et de l'aménagement mais de façon inopérante, car elle n'a pas de territoire, elle donne des subventions incitatives. Les seuls qui peuvent agir sur son territoire, ce sont les communes et leur EPCI (compétence opérationnelle). Les fonds régionaux ne peuvent être que des politiques incitatives.
- Mais, la force d'inertie de l'intercommunalité est considérable : le problème est la mise à disposition de service compétent. Il y a peu d'intercommunalités qui se dotent de services compétents en aménagement et urbanisme. A cela s'ajoute la méconnaissance des élus sur ces thématiques ou des outils (par exemple EPFN) : ils sont usés par la complexité réglementaire, surtout ceux qui sont sans service technique. Il faudrait une formation afin d'intégrer la complexité de la réglementation. Il faudrait diffuser des documents pédagogiques à savoir qui fait quoi ? L' élu ne sait pas pas qu'il peut consulter les services de l'Etat. L'Etat peut conseiller les élus de façon neutre. Il faudrait aussi faire de la pédagogie sur les nouvelles formes urbaines qui passent à travers les élus pour atteindre les citoyens; Des visites d'exemples extérieures à la région Basse-Normandie pourraient s'avérer opportunes
- En BN une seule agence d'urbanisme à Caen ; il manque d'agence d'urbanisme à Cherbourg.
- Enjeu littoral :
 - Le littoral de Honfleur à Courseulles est tellement urbanisé ; il faut donc protéger le reste du littoral et continuer à préserver les coupures d'urbanisation. L'enjeu actuellement est de protéger le rétro-littoral.
 - Pour les littoraux bien préservés, l'enjeu consiste à protéger le foncier naturel, tout en permettant l'accueil de certaines population (saisonniers, jeunes, etc.) l'accueil des saisonniers et des populations de jeunes actifs (en location ou accès à la propriété) est le problème de toutes les zones littorales et rétro-littorales.
- Il existe un important mitage du territoire au nord de Caen (report au sud de Caen). Des communes ont une politique rigoriste, mais d'autres pratiquent la non maîtrise de l'urbanisme ; le foncier est vendu plus cher (1 000 m² – 1 200 m²) que la maison qui y sera construite. L'anticipation foncière par des systèmes de réserve est reprochée par les citoyens (payer pour des réserves pour rien)

Dans le reste du territoire, en dehors de Vire, beaucoup de vacance de logement ; on est sous tension, foncière : l'offre dépasse la demande, la démographie est insuffisante et l'offre est inadaptée à la demande. De nombreux centre-bourg se vident au profit de couronne de lotissement sur leur périphérie. Vire est une zone où sévit une forme de dépression affectant l'offre de logement (trop d'offres par rapport à la demande à releir au vieillissement de la population de cette zone).

Le marché anglais se retrouve sur les 3 départements ; actuellement l'euro > livre, les anglais vendent plus qu'ils achètent.

-
2. Disposez-vous déjà en propre de dispositifs d'observation ou d'animation sur les questions foncières ? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.)

3. **Avez vous connaissance de dispositifs existants d'observation ou d'animation développés par d'autres acteurs ? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.)**

L'EPFN veut faire un observatoire du foncier, mais la difficulté réside dans la diversité des territoires. De plus, il existe un problème avec le ministère des finances qui possède des données mais ne les délivre pas. La SAFER est compétente sur son domaine rural, les données PERVAL sont utiles pour le cœur ville en zone dense. Le problème reste l'espace intermédiaire (périurbain) où subsiste un manque de connaissance. L'observation des territoires au regard du foncier sur un grand territoire ne paraît pas juste. Le SCOT ou l'intercommunalité semble être une échelle pertinente.

Le projet foncier dépasse la durée d'un mandat. Il faut une équipe technique qui assure la continuité du service public.

4. **Avez vous connaissance de stratégies développées par d'autres acteurs sur la question du foncier ?**

- Commune au nord de Caen, Biéville : le maire est salarié du CAUE, président AUCAME, M. Vinot-Battistoni : une réflexion foncière a été menée lors de la révision de son PLU

- CA Cherbourg Technicien

- DDE Manche JM Naël

- CA de côte cœur fleurie : Luc Barsky

5. **Comment qualifieriez-vous l'état des compétences foncières au sein des collectivités ?**

→ *Y-a-t-il des acteurs locaux, ou des territoires spécifiques, sur lequel l'absence ou la faiblesse de stratégie d'anticipation foncière pose le plus de problèmes ? Si oui lesquels ?*

6. **Comment les documents de planification et d'urbanisme (SCOT, PLH, PLU) intègrent-ils les questions de stratégies foncières; quels en sont les points forts ou faibles ?**

2/ Les attentes

7. **Avez-vous des attentes particulières en matière de stratégie foncière ? (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.),**

→ *Sur quels périmètres institutionnels ou géographiques ?*

8. **Quelles sont d'après vous les attentes des collectivités en la matière ?**

9. **Si un club (inter)régional foncier venait à se constituer :**

10. **Quels seraient pour vous :**

- ses objectifs (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.)
- son périmètre,
- les partenariats à mettre en place?

- Le (s) niveau (x) des participants (techniciens, élus...) ?

Le club doit avoir le périmètre plus restreint que l'inter région. L'inter régionalité est un facteur de ralentissement. Il serait possible de lancer le club au niveau régional, puis de l'étendre à l'inter région dans un second temps.

Il faut un partenariat représentant l'ensemble du territoire sur les consommateurs et les utilisateurs d'espace (ne pas laisser de trous). Il faut des représentants de petites villes, Flers, Argentan et également des territoires ruraux dans lesquels il ne se passent rien, en apparence. Outre la dimension territoriale, il faut une dimension socio-professionnelle.

Nécessité d'un club restreint, limité à un groupe composé de 15 à 20 personnes, au-delà difficulté de travailler efficacement.

Le groupe pourrait être composé de représentants :

- du littoral, 1er point de vue spatiale
- des centres-ville,
- de tous les milieux sociaux professionnels
- des territoires en sous tension foncière
- des promoteurs/aménageurs
-

1 club à thématiques avec noyau dur à 15-20 personnes à géométrie variable selon les thèmes abordés.

Il faut des élus, des techniciens, des professionnels privés et publics ; l'élu est important car c'est lui qui encourt la responsabilité.

11. Quelles seraient les thématiques que vous voudriez voir traiter (par exemple : production de foncier pour créer du logement, de l'activité, suivi de la consommation d'espace, montage opérationnel, mécanismes financiers...)?

Les thèmes abordés pourraient être :

- l'application de la loi littorale : comment gérer un projet sous le régime de la loi littoral ?
- Les enjeux agricoles et comment se développer sans toucher les espaces protégés (ex lfs, création d'une forêt)
- Les outils de planification/aménagement opérationnel/foncier, valorisation de l'EPFN comme outil
- Les cœurs de villes aménagement de centre villes, circulation, spéculation foncière, densification, mixité sociale et fonctionnelle, gestion des conflits d'usage, reconversion des friches, grands projets d'aménagement

12. Dans la perspective de la création de ce club, quels seraient les acteurs et/ou personnes ressources à contacter ?

Les personnes à contacter :

président de Normandie aménagement :
président : Jean Luc Chaussavoine tél 06.08.90.40.49
Directeur M. Moreau

Le CESR serait intéressé de participer à ce club. Le président du CESR peut désigner, sur sollicitation, un représentant pour 2 à 3 ans.

7.2.8 Entretien à l'Agence d'urbanisme de la région Havraise – M.Ruiz – Directeur Adjoint-

Le 09 octobre 2008

présents :

Henry Noël Ruiz (AURH)

Crestin Raphaël (CETE NC)

Duplessy Sophie (CETE NC)

L'AURH intervient sur un large territoire qui s'étend sur deux régions, 3 départements (Seine Maritime, Eure et Calvados), 5 pays (Pays des Hautes Falaise, Pays de Caux Vallée de Seine, Pays de Risle Estuaire, Nord et Sud Pays d'Auge) ; la communauté d'agglomération du Havre et la communauté de communes de Saint Romain de Colbosc, soit 600 000 habitants

L'AURH intervient dans l'urbanisme réglementaire PLU, POS et SCOT ex. SCOT Caux Estuaire, Haute Falaise en tant qu'AMO, dans la démarche contractuelle avec l'État (contrat d'agglomération et de pays), dans les volets thématiques (PLH, SDEC, PDU...) et dans les SRADT.

Elle assure l'animation et le secrétariat du Comité des élus de l'Estuaire sur les thèmes des déplacements (développement du fluvial et du ferroviaire), de la logistique (développement de port 2000 en cohérence avec la DTA), et du tourisme.

L'AUH assure aussi une fonction d'observatoire (habitat, démographie, économie (en cours de structuration), déplacements et politique de la ville) et réalise des expertises à la demande ou par intérêt (anticipation sur un sujet ex: logements étudiants).

1/ Les enjeux / L'existant :

- **1 Quels sont les enjeux fonciers sur votre territoire (au regard par exemple de la pression qui s'exerce sur le littoral, de la consommation des espaces agricoles, de la reconversion de friches, de l'étalement urbain, de la production de logement social...)?**

L'enjeu foncier est très important dans les domaines de l'économie, de l'habitat et de l'environnement à l'échelle de l'agglomération havraise et du Pays Pointe de Caux. Il apparaît moins sensible sur les autres pays.

Sur l'enjeu économique : Le territoire est la deuxième plateforme pétrochimique européenne (ZIP). Il y a une carence en offre logistique à grande capacité d'accueil. La ZIP a besoin de développer les trafics et les flux. Or, actuellement le manque d'offre ne permet pas le développement notamment logistique. Il va de même pour l'activité industrielle (ex. Renault souhaiterait développer une plateforme logistique de stockage des véhicules). La seule grande emprise aujourd'hui est située sur Notre Dame-de-Gravenchon "On n'est pas en mesure d'accueillir aujourd'hui une entreprise de 90 ha".

Sur l'enjeu habitat : Sur le bassin d'habitat les prix du foncier ont fortement augmenté surtout au Nord Est. La parcelle viabilisée se négocie entre 100 000 euros à 250 000 euros en première couronne. Un report des habitants se fait en deuxième et troisième couronne pour des accédants de niveau de vie moyen.

Il est difficile de tenir les objectifs du PLH sur le territoire du Havre (cf. objectif du PLU = 1000 logts/an pour une production constatée de 500 logts/an). Sur les communes de l'agglomération havraise la péri urbanisation a été modérée en terme spatiale. Sauf au Havre, de nombreux

maires "développeurs" n'ont pas été réélus. Les communes ont porté un coup de frein à l'urbanisation face aux difficultés de financer les équipements liés à l'urbanisation de leur commune. Les POS ont gelé l'urbanisation ce qui a contribué à la rareté foncière. Le niveau de construction actuel est inférieur aux besoins du territoire (surtout lié au desserrement des ménages). Le facteur inflationniste accru par une rétention des produits à la vente fait atteindre des prix de vente exorbitants par rapport au territoire et aux ressources de ses ménages. Les prix sont plus élevés qu'à Rouen alors que le niveau de revenu est inférieur de 20 à 30 % à ceux de Rouen. L'urbanisation se reporte alors de 20 à 30 kms. L'éloignement des accédants de l'agglomération havraise crée des tensions : "quand on sort une opération à Fécamp, il y a 50 % de Havrais".

Sur l'enjeu risques naturels et technologiques : Le territoire de la région havraise est très contraint par les risques naturels (risque de ruissellement captage d'eau et marnières) surtout sur l'Est de l'agglomération. (82 ouvrages ont été programmés).

Le risque technologique est très présent :

- le boil-over limite les capacités de renouvellement en centre-ville,
- les périmètres Seveso grèvent le potentiel de développement de la ZIP à l'Est.

L'ouest du territoire le long de la RD 942 (côté ouest) est gelé à l'urbanisation en application de la loi littorale.

Sur l'agriculture : il s'agit d'un secteur économique non négligeable (en terme de production et non d'emplois). Ce territoire est vécu aussi par les habitants comme un territoire rural et agricole (ex. Saint Romain). La volonté politique est de développer le tourisme qui vient souvent en contradiction avec le développement économique pour lequel il est alors difficile de mobiliser du foncier. En effet, de nombreux élus sont opposés au développement qu'ils associent aux "projets lourds" du territoire (terminal mettanier, centrale thermique, parc éolien).

Au Nord-Est, les CL veulent garder des espaces tampons entre la ville et les terres agricoles très riches. Le mitage est plus favorisé à 30 kms. L'A29 n'a pas permis le développement de l'agglomération au NE en l'absence d'échangeur.

Dans les autres Pays, il existe des enjeux fonciers très focalisés sur la logistique lié au besoin du Port 2000 (de 300 à 400 ha dans un rayon de 50 kms : la distance est moins importante, ce qui compte c'est le chargement/déchargement). Deux sites ont été identifiés : Beuzeville dans le cadre de la DTA, mais qui n'a pas été accepté par les élus et Mézidon-Canon. Le moteur du développement c'est Le Havre. Sur les autres territoires, le développement et la pression sont plus modestes : Honfleur

- pression touristique et pression des parisiens et des cadres supérieurs,
- petite pression sur Pont-Audemer, situé entre Rouen et Le Havre.

- **2 Disposez-vous déjà en propre de dispositifs d'observation ou d'animation sur les questions foncières ? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.)**
- **3 Avez vous connaissance de dispositifs existants d'observation ou d'animation développés par d'autres acteurs? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.)**
- **4 Avez vous connaissance de stratégies développées par d'autres acteurs sur la question du foncier ?**

L'EPFN a proposé à la CODAH de mener une réflexion sur la stratégie foncière. Une étude foncière a été réalisée en co-financement avec l'EPFN (2003). L'étude lancée par l'AURH puis réalisée par le Bureau d'étude "Avant-projet" consistait à

- Repérer les disponibilités foncières en évaluant les contraintes de mobilisation permettant de répondre aux enjeux de développement du territoire.
- Élaborer un projet de politique foncière
- Créer une base d'observation foncière.

Le PAF a été lancé avec 2 volets (économique et habitat). En parallèle des négociations ont été menées avec la SAFER et la chambre d'agriculture pour la mise en place d'un dispositif d'indemnisation et de compensation foncière.

Il ressort de cette étude qu'il est particulièrement difficile de travailler avec les CL (avis des élus changeant dans la durée). Le foncier repéré est abondant, mais il suffit tout juste pour répondre au besoin à 8 ans. Que faire pour reconstituer les réserves foncières?

Le DPU n'a pas été délégué à la CODAH. Le PAF d'agglomération n'a pas été signé.

Depuis, la CODAH vient de voter un volet foncier. Il y a désormais un engagement fort des nouveaux élus de la CODAH sur cette thématique.

Cette question se pose aussi au niveau des SCOT (ex SCOT Hautes Falaises).

- **5 Comment qualifieriez-vous l'état des connaissances des outils fonciers des élus?
A votre avis, quel est le niveau de compétence foncière au sein votre service?**
- **6 Quelles sont stratégies déclinées dans vos documents de planification et d'urbanisme (SCOT, PLH, PLU) ?; selon vous y a t il des pistes d'amélioration?**

Il y a une attente des élus, des forts besoins en ingénierie (pas sur les outils ou la technique, mais sur la connaissance des contraintes liées à la mobilisation du foncier. Il faudrait renforcer également les partenariats avec l'Etat qui n'est pas "souple" sur les risques).

Il y a aussi un manque de lisibilité du territoire par les services techniques qui ont besoin d'une assistance sur la définition des projets. Parfois il n'y a pas de service technique : les élus ne savent que faire de leurs tènements et sont à la merci des promoteurs. Les élus restent vigilants à l'ouverture à l'urbanisation de leur communes et à l'accueil de nouvelles populations compte tenu des équipements qui en découlent (frais de raccordement aux réseaux, école...) . Ils ont besoin de connaître qu'elles peuvent être les aides possibles pour lever ces contraintes. La mise en réserve foncière n'est donc pas le facteur le plus bloquant. En conclusion le problème n'est ni l'outil, ni la stratégie foncière, mais :

- on ne sait pas faire du projet

- on ne sait pas le financer "ce qui intéresse les élus, c'est, si j'urbanise qui paie l'école et l'ingénierie".

2/ Les attentes

7 Avez-vous des attentes particulières en matière de stratégie foncière ? (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.),

→ Sur quels périmètres institutionnels ou géographiques ?

Au sein du réseau des agences (FNAU) il existe déjà un club habitat.

Sur la région, il existe aussi l'ORH de la DRE HN dont les échanges sont exemplaires.

L'EPFN est un outil financier pour le foncier.

- **Si un club (inter)régional foncier venait à se constituer :**

- **8 Quels seraient pour vous :**

- **ses objectifs (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.)**
- **son périmètre,**
- **gouvernance (qui porte le club, qui décide, qui anime , et qui met les moyens)**
- **les partenariats à mettre en place?**
- **Le (s) niveau (x) des participants (techniciens, élus...)?**

Objectifs :

- Accroître la compétence des techniciens
- Sensibilisation "leur montrer que c'est possible" Aide à la décision des élus et à l'action
- Accès à des bases de données de type PERVAL
- méthodes et échanges retour d'expériences
- Outil de communication et de sensibilisation des techniciens et diffusion aux élus.
-

Son périmètre : Intérêt d'échanger avec la Manche ou le Calvados car ils sont en avance. Ouverture à l'interrégion (BN et iDF) sur des projets communs (grandes infrastructures) et les grandes thématiques (développement économique).

La gouvernance : le pilotage : la DREAL et peut-être un "collège" des agences d'urbanisme locales et un collège des grandes agglomérations.

Les partenaires : CL (EPCI d'urbanisme et grandes villes et communes), SAFER, EPFN, Conseil régional, Conseil général

Le niveaux des participants : club a deux niveaux avec 4 réunions par an :

- des ateliers thématiques de niveau techniciens
- un séminaire de niveau élus sur un travail important.

- **9 Quelles seraient les thématiques que vous voudriez voir traiter (par exemple : production de foncier pour créer du logement, de l'activité, suivi de la consommation d'espace, montage opérationnel, mécanismes financiers...)?**
- connaissance sur les outils d'urbanisme réglementaire (nouveau dispositif des PLUS)
- les outils de suivi d'un référentiel foncier.
- Définition d'un politique foncière (en quoi le PLU peut être un outil de mise en œuvre du PLU et du SCOT).

- **10 Quel serait le temps que vous seriez prêt à consacrer au club (fréquence réunion...)**
1 fois par trimestre

- **11 Quel serait le degré d'investissement que vous seriez prêt à consentir (préparation, intervention, accueil du club , participation au comité de pilotage du club...)?**
- Participation et contribution de l'agence car entre dans le cadre des travaux menés pour la CODAH pour réaliser le volet foncier de la CODAH en 2009.

7.2.9 Entretien d'Habitat76 – M. Breton – Directeur Général Adjoint

Le 13 octobre 2008

présents :

Philippe Breton

Duplessy Sophie (CETE NC)

Angrand Thérèse (CETE NC)

Habitat 76 :

(anciennement OPAC 76)

Il gère 27000 logements sociaux et 4000 résidences étudiantes /personnes âgées/handicapées dans le département de Seine- Maritime.

Avant 2004, le rythme de construction était de l'ordre de 200 logements, plutôt situés dans le périurbain. Depuis 2004, (montée en puissance des PLH, délégation de compétence, ANRU et Plan de Cohésion Sociale) l'Office intervient de nouveau dans les zones urbaines. Il construit actuellement 500 logements par an avec un objectif à court terme de 700.

1/ Les enjeux / L'existant :

- **1 Quels sont les enjeux fonciers sur votre territoire (au regard par exemple de la pression qui s'exerce sur le littoral, de la consommation des espaces agricoles, de la reconversion de friches, de l'étalement urbain, de la production de logement social...)?**

Au cours des dernières années le problème du foncier s'est posé. mais n'était pas plus important que le manque de réponse des entreprises aux appels d'offres. En effet, l'appareil de construction neuve s'est focalisé sur la commande privée dans les programmes de défiscalisation.

En ce qui concerne cependant le foncier, le problème le plus crucial est celui de sa localisation et de son..portage à long terme .L'EPFN n'a en effet pas de possibilité de porter à long terme le foncier (il doit y avoir une rotation au bout de 5 ans). Une convention a été signée entre l'EPFN et Habitat 76 pour fonder un partenariat financier spécifique , mais il est limité dans son enveloppe et n'excède pas dans une durée de trois ans. L'anticipation et la constitution de réserves foncières à long terme, indispensables à une politique digne de ce nom en la matière passent bien par une action conjointe entre l'EPFN et les CL, les bailleurs n'ont pas de moyens ni de légitimité propres à cette échelle..

Le second enjeu actuel est celui de la dépollution des sites et du flou qui entoure aujourd'hui ce domaine ainsi que celui de la mobilisation du Fonds de minoration foncière (subvention EPFN/CL/CG76). Sur ce point, il est difficile de connaître les objectifs du CG76. Habitat 76 a des difficultés pour bénéficier de ce fonds pour ses projets. Les modalités d'intervention de ce fonds paraissent manquer de souplesse.

Le troisième enjeu : les agglomérations comme Rouen Le Havre ou Dieppe sont pénalisées par leur maintien total (Dieppe) ou partiel (communes périurbaines)en zone 3 (dispositif financier sous évalué). La construction de logements sociaux en PAS ou locatif nécessite la mobilisation de tous les acteurs publics (prêt CDC, fonds propres, CL), sinon il paraît impossible d'équilibrer les opérations de logements entre la charge foncière et le coût des travaux.

Aujourd'hui, les opérations sont de plus en plus des opérations mixtes (HLM/privé) ce qui permet d'opérer une péréquation de la charge foncière et d'équilibrer les bilans fonciers des opérations.

En zone rurale, ce problème ne se pose pas dans ces termes. Le problème est celui de l'étalement urbain qui est lié à la construction de logements neufs en accession à la propriété.

- **2** Disposez-vous déjà en propre de dispositifs d'observation ou d'animation sur les questions foncières ? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.)
- **3** Avez vous connaissance de dispositifs existants d'observation ou d'animation développés par d'autres acteurs? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.)

Il existe l'observatoire de la demande de l'USH, les enquêtes PLS.

L'USH intervient auprès de la CAR et de la CODAH sur des demandes d'observation foncière (commande interbailleurs). : je ne comprends pas ce que vous voulez dire ???

Sur le volet prospection, au sein d'Habitat76 il existe un dispositif de repérage du foncier qui n'est pas un observatoire formalisé. L'activité consiste via le réseau des professionnels de l'immobilier et des notaires à identifier des sites mutables, puis d'en analyser la faisabilité .

4 Avez-vous connaissance de stratégies développées par d'autres acteurs sur la question du foncier ?

- **5** Comment qualifieriez-vous l'état des connaissances des outils fonciers des élus?
A votre avis, quel est le niveau de compétence foncière au sein votre service?

Il existe les PAF des CL et des agglomérations. La CAR a une forte présence sur ce sujet.

- **6** Quelles sont stratégies déclinées dans vos documents de planification et d'urbanisme (SCOT, PLH, PLU) ?; selon vous y a t il des pistes d'amélioration?

Rouen et le Havre ont mis en place dans leur PLU un règlement qui oblige à réaliser un minimum de 30% de logements locatifs sociaux ou privés pour toute opération supérieure à 20 logements. Ces CL imposent dans leur document de planification des objectifs de mixité sociale.

2/ Les attentes

1.7 Avez-vous des attentes particulières en matière de stratégie foncière ? (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.),

- Sur quels périmètres institutionnels ou géographiques ?

- Si un club (inter)régional foncier venait à se constituer :

- **8** Quels seraient pour vous :

- ses objectifs (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.)

- son périmètre,

- **gouvernance (qui porte le club, qui décide, qui anime , et qui met les moyens)**
- **les partenariats à mettre en place ?**
- **Le (s) niveau (x) des participants (techniciens, élus...) ?**

Objectifs :

- échanges d'expériences sur les pratiques, les méthodes
- Veille juridique et technique
- un outil de base pour une culture commune afin de faire évoluer et optimiser la production foncière.
- Un outil d'action foncière réactif, anticipatif sur le long terme.

Son périmètre : celui de la région voire sur des territoires plus restreints, au-delà on ne traitera que de généralités.

La gouvernance : DRE, EPFN, USH + les agglos qui ont la délégation de compétence de l'aide à la pierre.

Les partenaires : CL (EPCI et grandes villes), SAFER , Conseil général et Conseil régional, chambres des notaires et FNAIM

Le niveau des participants : il faut que élus et techniciens soient présents.

- Des ateliers thématiques de niveau techniciens
- Des séminaires de restitution de niveau élus

- **9 Quelles seraient les thématiques que vous voudriez voir traiter (par exemple : production de foncier pour créer du logement, de l'activité, suivi de la consommation d'espace, montage opérationnel, mécanismes financiers...) ?**

- les outils fonciers
- montage financier
- stratégie foncière
- pollution et dépollution (mise en œuvre du fonds friche)
- les SIG.

- **10 Quel serait le temps que vous seriez prêt à consacrer au club (fréquence réunion...)**

1 réunion par trimestre

- **11 Quel serait le degré d'investissement que vous seriez prêt à consentir (préparation, intervention, accueil du club , participation au comité de pilotage du club...) ?**

→ Habitat76 souhaite participer à ce club et y faire des présentations.

7.2.10 Entretien de la Communauté d'agglomération Rouennaise – Mme Claire Portehault – service urbanisme

Le 09 septembre 2008

présents :

Claire Portehault (CAR)

Duplessy Sophie (CETE NC)

Angrand Thérèse (CETE NC)

1 / Les enjeux / L'existant :

– 1 Quels sont les enjeux fonciers sur votre territoire (au regard par exemple de la pression qui s'exerce sur la littoral, de la consommation des espaces agricoles, de la reconversion de friches, de l'étalement urbain, de la production de logement social...)?

La CAR a des compétences limitées sur l'urbanisme. Elle peut intervenir à la demande des communes sur la création de réserve foncière. Mais les outils mis en œuvre (DPU et PLU) sont du ressort des communes. Les compétences devraient évoluer avec la transformation en communauté urbaine. L'urbanisme devient une compétence obligatoire.

Actuellement, il y a une direction de l'urbanisme à laquelle appartient Claire Portehault dont la mission principale est d'articuler le foncier et l'urbanisme (stratégie de mise en place d'une politique foncière). La partie opérationnelle (acquisition et négociation) relève de la direction des services juridiques.

Depuis quelques années, il y a un travail étroit avec l'EPFN. Les orientations ont été inscrites dans le cadre d'un Programme d'Actions Foncières (signé en 2005, 3ème avenant en 2008). L'EPFN réalise des portages à plus long terme (expertise dans la négociation et taux intéressant).

Les enjeux du territoire :

Les enjeux de la CAR sont ceux qui ont été identifiés au SCOT Rouen-Elbeuf :

- péri-urbanisation, lutte contre l'étalement urbain
- reconquérir les espaces centraux et améliorer la qualité du cadre de vie
- Consommation d'espaces agricoles
- Reconquérir les friches

Afin de répondre à ces enjeux il faut connaître les espaces disponibles et mutables.

- Il manque du foncier en centre ville ; le repositionnement des petites activités à l'extérieur du centre ville pose aujourd'hui des problèmes avec la clientèle et l'augmentation des déplacements.
- Il y a un fort enjeu sur la reconversion des friches portuaires et ferroviaires des bords de Seine. La CAR est le maître d'ouvrage du projet Seine Ouest, qui comprend notamment l'aménagement d'un nouveau quartier en rive gauche sur Rouen et le Petit-Quevilly (au niveau du pont Flaubert)
- Des ZAD ont été activées :
 - Sur la plaine de la Ronce (zone à vocation tertiaire) : le projet initial prévoyait 150 ha mais en l'absence de réalisation du contournement Est le projet a été réduit à 90 ha sous forme de ZAC, complété par une ZAD qui permettra une éventuelle extension à long terme.
 - ZAD de la briqueterie à Oissel : le projet est en attente de définition avec la commune il y aurait un volet commercial et un volet activité (à confirmer).

Sur le périmètre de l'agglomération, il n'y a pas vraiment de pénurie foncière mais des difficultés en milieu urbain lié aux coûts du foncier qui rendent plus difficile d'équilibrer les opérations de logements sociaux. Il devient donc intéressant de reconverter les friches et d'utiliser le fonds de minoration foncière (en partenariat avec l'EPFN et le département). L'agglomération accorde jusqu'à 15% du prix sur les projets rentrant dans les objectifs du PLH, ce qui permet de compenser les frais de portage foncier.

Les tensions foncières s'exercent sur certains types d'usages et sur certaines parties du territoire en périphérie.(plateau Nord)

2 Disposez-vous déjà en propre de dispositifs d'observation ou d'animation sur les questions foncières ? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.

Il n'y pas de dispositif propre sur les questions foncières, mais des analyses ponctuelles, généralement thématiques.

Un stagiaire a réalisé une étude sur l'exploitation des données PERVAL.

Il y a des enquêtes sur les espaces mutables dans les secteurs à enjeux, dont les informations sont intégrées dans le SIG de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise (données à usage interne).

Des enquêtes sont aussi réalisées auprès des communes sur l'utilisation de leur DPU (2003 et 2008).

[Complément] :

La Communauté de l'Agglomération Rouennaise, la CCI de Rouen et l'ADEAR ont réalisé en 2003 et 2007 un bilan de la demande et de l'offre en matière de foncier pour le développement économique (analyse selon différents types de produits fonciers ou immobiliers).

Afin de répondre de manière globale à ses besoins d'observation foncière, l'Agglomération de Rouen souhaite prendre place dans le dispositif partenarial qu'entend articuler l'EPF de Normandie.

3 Avez vous connaissance de dispositifs existants d'observation ou d'animation développés par d'autres acteurs? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en oeuvre de politiques publiques, etc.)

Le service habitat a un observatoire (dans le cadre du suivi du PLH) : il y a un suivi des données de permis de construire.

La CAR fait partie du groupe de travail de l'ADEF des agglomérations au niveau national. Ce groupe de travail se réunit 3 à 4 fois par an pour des échanges d'expériences et des interventions d'experts.

4 Avez vous connaissance de stratégies développées par d'autres acteurs sur la question du foncier ?

La CAR aborde cette question avec les communes pour connaître les besoins et les attentes sur le foncier, notamment dans le cadre du suivi des PLU ou pour la mise en œuvre du PLH (volet foncier à travers le Programme d'action foncière Agglomération / EPFN).

La Communauté de l'Agglomération Rouennaise est par ailleurs confrontée dans le cadre de ses projets aux stratégies patrimoniales et de développement des grands propriétaires fonciers publics (en particulier PAR et RFF/SNCF).

5 Comment qualifieriez-vous l'état des connaissances des outils fonciers de vos élus?

L'état de cette connaissance est très disparate selon les communes. Globalement, les grandes communes dotées de services techniques disposent des compétences suffisantes; Ce n'est pas

le cas des petites communes, pour lesquelles, à leur demande, la CAR essaie de jouer un rôle de conseil dans leur suivi de PLU.

Par ailleurs, on note une prise de conscience récente des enjeux fonciers liés à la problématique du logement social. A l'échelle intercommunale, la volonté d'y faire face s'est traduite par l'intégration d'un volet habitat dans le PAF d'Agglomération.

6 Quelles sont les stratégies déclinées dans vos documents de planification et d'urbanisme

On commence à avoir une intégration de la dimension foncière dans certains documents d'urbanisme au travers des emplacements réservés et de l'article L123-2, mis en œuvre, par exemple, dans le PLU de Bois Guillaume.

Les sites repérés sont intégrées dans le PAF de l'agglomération. Le portage est réalisé par l'EPFN pour le compte de l'agglomération (convention bipartite), éventuellement en ayant recours au DPU de la commune. Puis une convention d'association est signée entre l'agglomération et la commune sur la définition du programme et la gestion du terrain.

2/ Les attentes

7 Avez-vous des attentes particulières en matière de stratégie foncière ? (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en oeuvre de politique publique, etc.),

→ Sur quels périmètres institutionnels ou géographiques ?

–

– Si un club (inter)régional foncier venait à se constituer :

8 Quels seraient pour vous :

– ses objectifs (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en oeuvre de politique publique, etc.)

– son périmètre,

– gouvernance (qui porte le club, qui décide, qui anime , et qui met les moyens)

– les partenariats à mettre en place?

– Le (s) niveau (x) des participants (techniciens, élus...) ?

9 Quelles seraient les thématiques que vous voudriez voir traiter (par exemple : production de foncier pour créer du logement, de l'activité, suivi de la consommation d'espace, montage opérationnel, mécanismes financiers...) ?

10 Quel serait le temps que vous seriez prêt à consacrer au club (fréquence réunion...)

11 Quel serait le degré d'investissement que vous seriez prêt à consentir (préparation, intervention, accueil du club , participation au comité de pilotage du club...)?

L'attente principale réside dans une observation des dynamiques locales, d'échanges et retours d'expériences

L'action foncière étant étroitement liée aux outils disponibles, donc en fonction des compétences de chaque niveau, le périmètre souhaité est aussi large que possible afin de trouver les problématiques similaires dans différentes agglomérations. Le niveau normand (interrégional) paraît le minimum pour assurer la richesse des débats.

Le club pourrait se réunir sous forme d'ateliers de 20 à 30 participants maximum (techniciens) selon des thématiques deux ou trois fois par an. Il pourrait y avoir une restitution annuelle auprès des élus.

La gouvernance : DRE , EPFN, Conseil régional ou /et Conseil général (voir selon leur compétence)

Les thématiques:

- connaissances des territoires
- outils fonciers/ consommations des espaces
- mécanismes fonciers (montages d'opérations)
- les outils de la loi ENL

Sur la participation de la CAR : attente de la validation et accord de l'élu concerné.

7.2.11 Entretien du Conseil Général 76 –M. Éric Ferreira – service Aménagement et Urbanisme / Direction de l'Aménagement et de l'Habitat

Le 24 septembre 2008

présents :

Éric Ferreira (CG76)

Duplessy Sophie (CETE NC)

Angrand Thérèse (CETE NC)

1 / Les enjeux / L'existant :

– 1 Quels sont les enjeux fonciers sur votre territoire (au regard par exemple de la pression qui s'exerce sur la littoral, de la consommation des espaces agricoles, de la reconversion de friches, de l'étalement urbain, de la production de logement social...) ?

Présentation de la structure :

Depuis le 01/09 le CG s'est réorganisé. La direction habitat, aménagement, et économie s'est scindée en deux. Une direction économie et une direction aménagement et habitat ont été créées.

Au sein de la direction aménagement et habitat a été créée un service aménagement et urbanisme et un service habitat. Le volet foncier est traité par les deux services sous deux aspects différents.

L'aspect foncier lié aux opérations de logements et déjà traité auparavant dans l'ancien service des politiques territoriales est pérennisé au sein du nouveau service habitat (6 à 8 personnes sur cet aspect). Le département et l'EPFN ont signé une convention pour favoriser la production de logements sociaux et mixte, via une subvention de minoration foncière, complétée d'une aide spécifique du Département à la surcharge foncière.

L'aspect foncier sous l'angle de la planification amont est mis en place au sein du service aménagement et urbanisme (8 pers. dont 3 sur le foncier). L'objectif est de mettre en place une stratégie foncière via l'élaboration des SCOT (dans un premier temps), dans l'association aux PLU et à travers les compétences propres au CG (des routes et de la préservation des espaces naturels et agricoles périurbains).

Les enjeux :

- Pression sur la littoral : comment développer les collectivités dans le respect de la loi littoral ?
- La reconversion des friches (le Conseil général et le Conseil régional se sont répartis les prérogatives : le CR subventionne les reconversions de friches industrielles)
- La production de logements sociaux est au cœur des priorités.
- La consommation des espaces agricoles et naturels (en particulier sur la littoral)
- Le traitement des franges urbaines : espace tampon avec les espaces agricoles. Sur ces espaces, un gros travail a été mené avec le CAUE.
- Les 3 agglomérations Le Havre, Rouen et Dieppe ont des dynamiques différentes du reste du territoire.
- Sur le département il n'y pas de pénurie foncière (surtout en matière économique). Pour les logements, le problème majeur est le montage et le coût du foncier, d'où l'importance que revêt le fonds de minoration foncière et l'aide à la surcharge foncière.

2 Disposez-vous déjà en propre de dispositifs d'observation ou d'animation sur les questions foncières ? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.

En matière habitat, il existe un observatoire alimenté par les services du département, formalisé sous forme de SIG à l'échelle des agglomérations ou des pays. Il permet de

mesurer l'évolution de la demande de logement (social FSL...) et permet alimenter les démarches de PLH.

En aménagement, tout reste à faire. Le CG bâtira un dispositif d'aide spécifique.

3 Avez vous connaissance de dispositifs existants d'observation ou d'animation développés par d'autres acteurs? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en oeuvre de politiques publiques, etc.)

Dans le domaine habitat, le réseaux des bailleurs (USH).

En aménagement, le CAUE (financé par le CG) il est le relais des priorités et des enjeux du département. Il apporte un conseil aux élus, produit et diffuse des documents pédagogiques (guide PLU/SCOT, fiches sur la production de logements sociaux, sur la programmation urbaine et sur le traitement des franges urbaines). Il a un retour de ce qui se passe sur le terrain.

4 Avez vous connaissance de stratégies développées par d'autres acteurs sur la question du foncier ?

Dans les petites collectivités, les acquisitions se font au coup par coup. Par ex. dans le Pays de Caux des petites ZA ont été créées dans les suites de Port 2000 ; les collectivités veulent tirer bénéfice des effets de l'augmentation des activités logistiques. Cependant, sans stratégie, on aboutit à une compilation de projets potentiellement concurrents.

Sur les 3 agglomérations: il y a une stratégie métropolitaine qui se met en place (aires d'influence).

A Rouen, la question foncière va se poser à une nouvelle échelle englobant d'importants espaces périurbains, avec la création de la communauté urbaine comprenant l'aire urbaine de Rouen et d'Elbeuf et la mise en place d'une agence d'urbanisme dont les limites restent à finaliser.

Au Havre: la CODAH a défini une stratégie foncière (via son SCOT). Sur son territoire, il y a une agence d'urbanisme qui existe depuis de nombreuses années.

Caux vallée de Seine (Lillebonne, Bolbec et Caudebec) souhaite devenir un pôle important de la vallée de Seine. Cette communauté de communes souhaite passer en communauté d'agglomération et créer une « mini-agence » d'urbanisme autour de l'ancien SMI Port-Jérôme

5 Comment qualifieriez-vous l'état des connaissances des outils fonciers de vos élus?

Il y a un travail important à faire sur la connaissance des outils pour les petites communes (rôle du CAUE en la matière).

6 Quelles sont stratégies déclinées dans les documents de planification et d'urbanisme

Le CG est associé de plein droit à l'élaboration des documents d'urbanisme et formule un avis dans les 3 mois qui suivent l'arrêt du document.

Globalement, dans les PLU le volet foncier est bien pris en compte à l'échelle des CL. Les projets paraissent dimensionnés par rapport aux attentes, via les zones AU et les zones de projet Pour les cartes communales: l'usage du droit de préemption urbain peut rebuter les petites collectivités.

Pour les SCOT; le SCOT du Havre est approuvé. Au niveau des pays et communautés d'agglomérations 5 SCOT sont annoncés : Hautes Falaises (phase diagnostic : volet foncier important sur Fécamp, notamment au niveau économique) ; Caux Vallée de Seine (Lillebonne); Plateaux de Caux Maritime (de Yvetot à Saint Valérie en Caux) ; Seine et Bray (Boos); Dieppe.

Le CG finance une partie des études: on constate que le foncier est souvent abordé sous l'angle économique (extension de ZA), mais il l'est peu sous l'angle de l'habitat, c'est le rôle des PLH.

Pour les PLH, le CG finance jusqu'à 50% des études et participe fortement à leur élaboration par le biais de l'observatoire habitat (confrontation des diagnostics de l'observatoire avec celui des bureaux d'études ce qui permet d'ajuster la réflexion) Les PLH existants sont ceux de Rouen, Elbeuf, CODAH, Dieppe et Caux Vallée de Seine (études). Il est prévu que le SCOT des Hautes Falaises, une fois approuvé, soit décliné en matière de transport et d'habitat.

Pour l'est du département, la pression de l'Île-de-France est beaucoup moins forte que dans l'est de l'Eure. Une coopération commune est envisagée sur le Pays de Bresle Yerre entre la Seine-Maritime et l'Oise.

2/ Les attentes

7 Avez-vous des attentes particulières en matière de stratégie foncière ? (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.).

→ Sur quels périmètres institutionnels ou géographiques ?

Les attentes du CG sont importantes ; le CG démarre sa réflexion sur la problématique foncière au travers de l'aménagement (hors habitat). Le CG souhaite avoir des retours d'expérience d'autres départements par exemple. Cet échange peut se faire par le réseau professionnel des départements (ETD).

Le CG souhaite avoir un retour du terrain, autre que dans le domaine habitat (social).

– Si un club (inter)régional foncier venait à se constituer :

8 Quels seraient pour vous :

– ses objectifs (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.)

– son périmètre,

– gouvernance (qui porte le club, qui décide, qui anime , et qui met les moyens)

– les partenariats à mettre en place?

– Le (s) niveau (x) des participants (techniciens, élus...) ?

Les objectifs :

Retour d'expérience, échanges, veille juridique (tout dépend de la composition du groupe) ; programme d'études (avec méthodologie) ; les données de l'État à valoriser (ADS, cessions des terrains; prix des cessions)

Le périmètre :

la compétence aménagement est régionale; la région est l'interlocuteur dans les contrats État / région. L'échelle régionale s'impose logiquement.

La gouvernance: la DRE, le Conseil général , le Conseil régional, l'EPFN et les agences d'urbanisme .

Le partenariat : les EPCI pour limiter la composition (?). Pas d'ouverture aux aménageurs.

Niveau des participants :

Elus et techniciens ?

le travail en ateliers se fait avec les techniciens (3 à 4 par an) ; une restitution annuelle aux élus, au minimum, pour donner au club un caractère officiel indispensable.

9 Quelles seraient les thématiques que vous voudriez voir traiter (par exemple : production de foncier pour créer du logement, de l'activité, suivi de la consommation d'espace, montage opérationnel, mécanismes financiers...) ?

- les outils utilisés par les départements (dispositifs de subventions),
- le portage et les montages fonciers,

10 Quel serait le temps que vous seriez prêt à consacrer au club (fréquence réunion...)

11 Quel serait le degré d'investissement que vous seriez prêt à consentir (préparation, intervention, accueil du club , participation au comité de pilotage du club...)?

Le CG est prêt à y participer (sous réserve de validation des modalités de participation) et à présenter pourquoi pas son expérience sur le volet habitat.

7.2.12 Entretien du Conseil Général 27–Nathalie BLANC – Directrice du service Développement économique et de l'aménagement du territoire à la Délégation du développement durable

Le 10 février 2009

présents :

Nathalie Blanc (CG27)

Sophie Duplessy (CETE NC)

Thérèse Angrand (CETE NC)

1 / Les enjeux / L'existant :

– **1 Quels sont les enjeux fonciers sur votre territoire (au regard par exemple de la pression qui s'exerce sur la littoral, de la consommation des espaces agricoles, de la reconversion de friches, de l'étalement urbain, de la production de logement social...)** ?

Présentation de la structure :

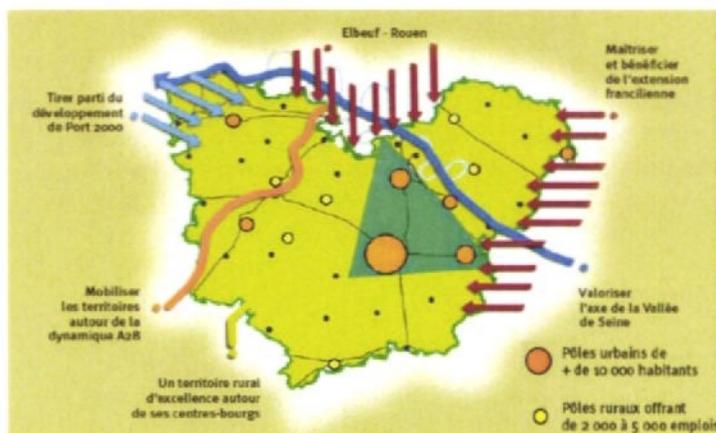
La direction générale des services est composée de 5 délégations. La compétence foncière est répartie entre 2 délégations :

- à la Délégation aux investissements Direction des routes et des transports (pôle d'acquisitions foncières de tous les terrains en lien avec les opérations routières).
- à la Délégation du développement durable Direction du développement économique et de l'aménagement du territoire: au travers des contrats territoriaux (agglo CC et Pays) en amont des projets, au travers des suivi de SCOT et documents d'urbanisme en général lors de l'association.

Les enjeux :

- Les enjeux départementaux sont décrits dans le livre blanc du CG. Élaboré en 2002, puis réactualisé cinq ans après, le Livre blanc du Département dresse un état des lieux du territoire eurois et fixe un certain nombre d'objectifs à atteindre d'ici à 2013. L'Eure est composé de trois agglomérations de petites tailles Evreux Val de Reuil et Vernon. Sur le département, il existe trois territoires d'influence: à l'ouest près du Havre, le Roumois au sud de l'agglomération de Rouen et à l'est sur les franges franciliennes. Ces 3 territoires ont eu un fort impact sur la consommation d'espace depuis 20 ans. Dans le Roumois, les bourgs sont très ruraux, les réseaux d'assainissement sont à créer.
- Le dernier recensement de la population fait apparaître 40 000 habitants supplémentaires sur le département depuis le recensement de 1999. La croissance démographique est due à un apport de nouvelle population. Face au constat de périurbanisation sur le Roumois et les franges franciliennes, le CG2è se demande comment éviter le mitage tout en assurant le développement des communes qui le souhaitent?
- L'axe de Seine / A13 est un axe à fort enjeu en matière d'accueil des entreprises , qui concentre 75 % des demandes).
- Les friches industrielles sont aussi un enjeu fort :
- Il existe quelques friches industrielles sur l'agglomération d'Evreux (déménagement de l'hôpital, Caserne des pompiers délocalisée, la poste...). Au moment de l'élaboration du contrat d'agglomération d'Évreux, une étude sur les friches (pour la réutilisation du site de l'hôpital) a fait apparaître le coût important que représente la démolition et la dépollution des sites. Sur Vernon, il s'agit de la friche du LRBA (2012).

- Sur Pont Audemer, les friches sont liées à la restructuration industrielles Elles sont conséquentes compte tenu de la taille de la ville.



(carte -livre Blanc)

- Depuis 6 mois on assiste à un retournement total de la situation au niveau de la construction neuve. Les promoteurs privés ont tendance à se retourner vers les bailleurs sociaux pour vendre des projets immobiliers en VEFA.

2 Disposez-vous déjà en propre de dispositifs d'observation ou d'animation sur les questions foncières ? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.)

3 Avez vous connaissance de dispositifs existants d'observation ou d'animation développés par d'autres acteurs? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.)

4 Avez vous connaissance de stratégies développées par d'autres acteurs sur la question du foncier ?

- Le conseil général ne dispose pas de dispositif en propre ; Il a travaillé avec la CCI pour créer un observatoire foncier des zones d'activités, repris sous la forme de OZA actualisé.
- Une charte de l'habitat durable a été signée pour limiter l'urbanisation, et sensibiliser les maires sur la nécessité de concentrer l'habitat dans les bourgs centres (bourgs relais) afin de limiter le gaspillage de foncier et d'accueillir du logement social. Le moyen d'intervenir est le PLU.
-
- Des ateliers ont été mis en œuvre sur les actions de sensibilisation à mener auprès des maires car il existe une grande incompréhension des élus sur ces phénomènes.

5 Comment qualifieriez-vous l'état des connaissances des outils fonciers de vos élus?

Les procédures d'expropriation sont des mécanismes bien rodés. Le CG27 est un gros propriétaire via les routes. Le manque de connaissance est plus sur les stratégies. L'EPFN est un acteur et un outil très reconnu sur le département.

6 Quelles sont stratégies déclinées dans vos documents de planification et d'urbanisme

A sa connaissance il n'y a pas de vraie stratégie globale foncière au niveau des SCOT. Par exemple, l'objectif de production de logements fixé par le SCOT du Vexin Normand est 3 à 4 fois

moins élevé que la production constatée Le document SCOT est un document de consensus mais qui n'a aucune portée réglementaire. Le droit du sol est un sujet trop sensible. Le CG27 majore sa subvention pour les PLU intercommunaux et a augmenté ses aides pour les cartes communales

2/ Les attentes

7 Avez-vous des attentes particulières en matière de stratégie foncière ? (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.),

→ Sur quels périmètres institutionnels ou géographiques ?

– Si un club (inter)régional foncier venait à se constituer :

8 Quels seraient pour vous :

– ses objectifs (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.)

– son périmètre,

– gouvernance (qui porte le club, qui décide, qui anime , et qui met les moyens)

– les partenariats à mettre en place?

– Le (s) niveau (x) des participants (techniciens, élus...)?

Les objectifs :

échange de méthodes, apport d'expériences par des experts nationaux,

Le périmètre :

L'échelle haut-normande est l'échelle minimale pour mener une réflexion de stratégie régionale.

La gouvernance politique :

La présence de l'EPFN semble indispensable

Le partenariat : en fonction du sujet traité, CCI/notaires, promoteurs privés, aménageurs privés, CAUE indispensable, AMF

Sur le niveau des participants :

Pour les colloques = élus ; 1 grande journée avec beaucoup de partenaires

Pour les ateliers = élus/techniciens. La présence d'élus est aussi souhaitable au niveau des ateliers (2 à 3 par an)

9 Quelles seraient les thématiques que vous voudriez voir traiter (par exemple : production de foncier pour créer du logement, de l'activité, suivi de la consommation d'espace, montage opérationnel, mécanismes financiers...)?

- périurbanisation
- friches
- informations pour accompagner des élus
- les mécanismes financiers.
- le montage opérationnel

10 Quel serait le temps que vous seriez prêt à consacrer au club (fréquence réunion...)

11 Quel serait le degré d'investissement que vous seriez prêt à consentir (préparation, intervention, accueil du club , participation au comité de pilotage du club...)?

Le CG est prêt à y participer, et venir faire des présentations.

7.2.13 Entretien de la Communauté Urbaine de Cherbourg-Octeville –Mme Bernadette Fournier – service foncier et patrimoine

Le 22 Juillet 2008

présents :

Fournier Bernadette (CUC Cherbourg)

Crestin Raphaël (CETE NC)

Duplessy Sophie (CETE NC)

1 / Les enjeux / L'existant :

– 1 Quels sont les enjeux fonciers sur votre territoire (au regard par exemple de la pression qui s'exerce sur la littoral, de la consommation des espaces agricoles, de la reconversion de friches, de l'étalement urbain, de la production de logement social...) ?

Les principaux enjeux du territoire de la CUC portent sur les points suivants :

Le logement :

Le PLH a dégagé un fort besoin en logements (4500 sur 2006 2012).

D'importants programmes de logements qui ont été menées dans les années 80 et 90. (opérations de ZAC).

Depuis les années 2000, l'augmentation des prix du foncier a entraîné un départ des habitants vers les communes périphériques pour pouvoir construire de l'habitat individuel. Ces terrains coûtent moins cher à aménager et les impôts y sont moins élevés.

Réflexion issue du PLH :

Partant des évolutions constatées dans la période 1990-1999 et sur les dernières années, une prospective a été réalisée sur les besoins en logements à l'horizon 2015. Ces données ont servi pour quantifier les objectifs de chacune des actions du PLH. Ces besoins sont liés à l'évolution de la population et des habitants, mais aussi aux changements qui s'opèrent sur le parc existant.

a) L'évolution de la population sur la Communauté Urbaine de Cherbourg

Sur la période 1990-1999, on note un déclin démographique sur la Communauté Urbaine (-3,73%), conséquence d'un solde migratoire déficitaire qui s'effondre entre les deux recensements (- 9971 habitants)

La projection démographique OMPHALE de l'INSEE 1999-2030, basée sur les hypothèses observées entre 1990 & 1999 (maintien de la fécondité, poursuite de la baisse de mortalité selon les tendances observées depuis trente ans et migrations équivalentes à celles de la période 1982-1999), met en évidence une baisse plus mesurée de moins 2,96% de 1999 à 2015.

Fort de ces constats, deux hypothèses d'évolution démographique sont envisagées:

- Une hypothèse basse :: elle correspond à la projection démographique 1999-2012, soit une baisse de 2624 habitants (moins 2,96%) pour atteindre 85 964 habitants en 2015.

- Une hypothèse haute :elle correspond au maintien de la population au même niveau qu'en 1999, soit 88 588 habitants

b) Les besoins en logements de la population actuelle : le point d'équilibre à atteindre

Trois facteurs peuvent générer des besoins en logements sans évolution de la population :

- La variation du nombre moyen d'occupants par logement ;

- La variation du parc sous-occupé;
- Le remplacement des logements désaffectés.

La variation du nombre d'occupants par logement

C'est de loin et ce depuis plusieurs décennies, le facteur qui a le plus d'incidence sur le volume de logements. Cette variation du nombre moyen d'occupants par logement, souvent à la baisse, génère un besoin de logements supplémentaires pour continuer à loger le même nombre d'habitants.

L'origine de cette baisse est d'ordre sociologique et médical. L'évolution des mœurs, des habitudes et les progrès de la médecine aboutissent directement ou indirectement à diminuer le nombre moyen d'occupants par logement.

Dans la Communauté Urbaine de Cherbourg, ce mouvement de baisse du nombre d'occupants par logement entre 1990 et 1999 est important avec près de 0,8% par an. En effet, ce taux est passé de 2,63 en 1990 à 2,44 en 1999 pour 2,47 sur le département de la Manche.

Le vieillissement de la population (plus 1,8% de personnes de plus de 60 ans par an entre 2000 et 2015) et la baisse du solde naturel de 1999 à 2015 (-189 personnes) permettent de poser l'hypothèse d'une progression de 15% de la baisse du nombre moyen d'occupants par logement observée entre 1990 et 1999.

La prévision proposée serait de 2,11 habitants par logement en 2015, soit une baisse de 0,9% par an

Évolution du taux d'occupation des logements sur la Communauté Urbaine de Cherbourg

	1990	1999	2015
Nombre moyen d'occupants par logement	2,63	2,44	2,11

Ainsi pour continuer à loger la même population qu'en 1999, il faudrait produire 5729 logements, soit 15,8% des résidences principales en 1999. Sur la période 1990-1999, il aurait fallu en produire 2712 logements supplémentaires pour assurer le maintien de la population recensée en 1990.

La variation du parc sous-occupé

Le parc sous-occupé correspond aux résidences secondaires et aux logements vacants. En 1999, il représente 3345 logements sur la Communauté Urbaine de Cherbourg.

La transformation d'une résidence principale en résidence secondaire ou logement vacant (suite au décès du propriétaire par exemple) va diminuer d'autant le parc de résidences principales et donc il faudra construire autant de logements neufs pour compenser ces « disparitions » de résidence principale.

Mais le mouvement peut aussi être inversé. Ainsi, la réhabilitation d'un logement vacant, dans le cadre d'une OPAH par exemple, pour être loué à l'année, permettra d'accroître le parc des résidences principales. Dans ce cas, la variation du parc sous-occupé sera négative et donc ce seront autant de logements neufs en moins à construire.

Sur la période 1990-1999, le parc sous-occupé avait baissé de 5 logements compte tenu de la baisse significative de nombre de résidences secondaires (moins 176 unités) et la progression modérée de logements vacants (plus 171 unités).

Compte tenu de l'augmentation significative de logements vacants y compris la vacance souhaitée dans le quartier d'habitat social de l'Amont Quentin à Cherbourg-Octeville, ce parc pourrait augmenter de 198 logements d'ici 2015.

Le remplacement de logements désaffectés

Le changement d'affectation d'un logement en bureau ou le regroupement de plusieurs petits logements en un seul ou encore la démolition d'une résidence principale vont générer là encore un besoin de construction de logements neufs pour compenser ceux qui auront disparu.

Comme pour la variation du parc sous-occupé, le phénomène peut être inverse si un grand logement est divisé en plusieurs petits logements comme on l'observe fréquemment dans les OPAH. Dans ce cas, la variation sera négative et ce seront autant de logements en moins à construire.

Pendant la période 1990-1999, 759 résidences principales ont ainsi été gagnées.

Compte tenu de la production de nouveaux logements dans le parc existant en particulier dans le cadre de l'OPAH Communautaire (174 logements de 2002 à 2004), il est prévu de gagner 948 logements à l'horizon 2015.

Bilan : le point d'équilibre à atteindre pour le maintien de la population

L'addition des seuls besoins en logements pour maintenir la population aboutit à un objectif de 6875 logements à construire de 1999 à 2015. Les besoins quantitatifs à l'horizon 2012 et 2015, de besoins en logements possibles liés aux prévisions démographiques

Deux scénarios des besoins en logements à l'horizon 2015 peuvent être proposés :

- **5719 logements à produire** pour l'hypothèse démographique basse : - **2624 habitants**
- **6875 logements à produire** pour l'hypothèse démographique haute correspondant à un maintien de la population au même niveau qu'en 1999

Les Besoins quantitatifs en logements à l'horizon 2012

	Analyse 1990-1999	Prospective 1999-2012
Remplacement des logements désaffectés	500	948
Variation du parc sous-occupé	-5	198
Variation du nombre d'occupant par logement	2 712	5 729
Point d'équilibre : Logts nécessaires pour maintenir la population	3 207	6 875
Effet démographique hypothèse basse	-1 429	-1 156
Total logement à construire hypothèse basse	1 778	5 719
Point d'équilibre : Logts nécessaires pour maintenir la population		6 875

Les besoins en logements à l'horizon 2015 pour maintenir la population aboutissent à un **point d'équilibre de 6875 logements à construire de 1999 à 2015**. Fin 2005, 20,8% de cet objectif est atteint avec 1475 logements autorisés.

	prospective 2006-2012	PLH prospective 2006-2015	PLU
total de logements à construire	6 048 logts	6 875 logts	
nombre de logements construits	1 475 logts	1 475 logts	
Objectifs du PLH	4 573 logts	5 400 logts	
capacités d'accueil dans les secteurs urbanisés (30%)	1 372 logts	1 620 logts	
capacités d'accueil dans les secteurs à urbaniser (70 %)	3 201 logts	3 780 logts	

besoins fonciers en zone AU 70%	229 ha	270 ha
---------------------------------	--------	--------

Source diagnostic PLH communautaire juin 2005

Le projet de PLH a pris le parti du maintien de la population recensée en 1999. En tenant compte du nombre de logements autorisés depuis cette date et du desserrement des ménages, ce document propose de retenir l'hypothèse de la création de **4573 logements en 2012** et pour les besoins de la prospective du PLU **5 400 logements à l'horizon 2015**.

Au-delà de **2012**, les réserves foncières des communes pourront être mobilisées en fonction des besoins identifiés dans le cadre des **bilans triennaux** organisés par la législation applicables aux PLU par la loi engagement national pour le logement (art. 4 loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 art. L. 123- 12-1 du code de l'urbanisme).

Le PLH adopté par le conseil de communauté urbaine en date du 28 juin 2007, s'oriente après une approche des capacités d'accueil des espaces urbanisés et à urbaniser résultant de l'étude foncière :

prévision du PLH 2012	ensemble	zones U	Zones AU	% zones U	% zones AU
CUC	4 562 logts	1 426 logts	3 136 logts	31%	69%

Source programmation projet de PLH adopté le 28 juin 2007

D'un point de vue opérationnel, la CUC souhaite rechercher un développement équilibré des différentes opérations d'aménagement, tant sur le plan temporel (mise en œuvre progressive des opérations sur la période de validité du P.A.F) que spatial (répartition sur les différentes communes) et assurer une montée en puissance harmonieuse de l'offre de logements, sur l'ensemble du territoire communautaire,

	surface des zones à urbaniser	spatialisation du PLH à l'horizon 2012	prévisions PLH à l'horizon 2012	dont logements sociaux	terrains disponibles à l'horizon 2013-2017	capacités d'accueil à l'horizon 2013-2017
CUC	257 ha	192 ha	3136 log	1034 log	64 ha	914 log

Prévisions du PLH et du PLU dans les zones à urbaniser

Au sein du territoire de la CUC, le parc HLM est très demandé. L'attente en logements sociaux est importante.) Le partenariat entre les bailleurs sociaux et la CUC a changé ces dernières années. La CUC vend désormais les terrains aux bailleurs (avant les terrains étaient cédés gratuitement). Leur charge foncière a augmenté de fait. Il est dès lors difficile de sortir les opérations, en particulier pour les programmes de réhabilitation ou de reconstruction en centre-ville.

Les zones d'activités.

Il existe une qualité de desserte routière inégale sur le territoire de la CUC, qui joue sur l'attractivité des ZA. A l'Est (Tourlaville), la zone d'activité est totalement commercialisée. L'accessibilité est favorisée par la rocade menant au port. A l'Ouest, la zone créée depuis plus de 10 ans présente un taux de remplissage faible ; elle n'est pas desservie par une rocade et les activités sur la zone nucléaire de La Hague se sont stabilisées.

Il n'y a pas d'agrandissement notoire prévu de la zone Est ; toutefois des études sont en cours.

Au sein de la CUC il n'y a donc pas de pénurie foncière pour des terrains accueillant de l'activité, mais un réel problème de localisation des terrains.

L'agriculture périurbaine:

Il y a peu de sièges d'exploitation sur le périmètre de la CUC : les exploitants habitent souvent à l'extérieur et louent des terres sur les communes de la CUC. La situation actuelle est un recul de l'activité agricole aux portes de la CUC. L'objectif de la CUC est d'éviter de pénaliser le travail des agriculteurs. La chambre d'agriculture et la SAFER dressé un état des lieux des terres agricoles pour repérer les terrains pour lesquels l'activité agricole est pérenne, ceux qui peuvent servir de terres de substitution pour des agriculteurs touchés par les projets urbains (par ex. suite à un départ en retraite) et ceux dont l'urbanisation est quasi inéluctable à moyen terme. Ce travail en amont permet d'instaurer un dialogue avec le monde agricole, dans la perspective de proposer aux agriculteurs des modalités d'évolution de leurs exploitation (par exemple à travers des remembrements fonciers).

Tant que le PLU intercommunal n'était pas approuvé, de nombreuses demandes avaient été formulées par les propriétaires pour voir leur terrain s'urbaniser. L'approbation du PLU en janvier 2008 a permis de stopper la spéculation foncière sur les terrains définis en zone A (vocation agricole).

Étalement urbain et économie de l'espace

L'étalement urbain s'est produit dans un premier temps sur les communes de l'agglomération (lotissements classiques) il se reporte désormais à l'extérieur du périmètre de la CUC, dans des communes où le foncier est plus accessible mais qui sont souvent faiblement équipées : un certain nombre de ces communes souhaiteraient pouvoir bénéficier des équipements de la CUC : d'où l'importance d'une réflexion sur les échelles des EPCI.

A l'intérieur de la CUC, la problématique majeure est l'économie d'espace : la grande majorité des lotissements réalisés présentent de faibles densités; L'enjeu devient ici de valoriser au mieux le foncier par la réalisation d'opérations plus compactes en offrant une plus grande diversité de typologie de logements.

2 Disposez-vous déjà en propre de dispositifs d'observation ou d'animation sur les questions foncières ? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc. ,

La CUC est organisée en trois pôles:

- le pôle administratif ressources humaines
- le pôle service technique dont dépend la direction de l'urbanisme et du foncier. Cette direction comprend 10 personnes dont 2 personnes affectées plus particulièrement au le foncier.
- le pôle développement économique et solidarité qui traite des problématiques de l'habitat (PLH, aide à la pierre...). Une personne travaille sur le foncier (activité économique). L'approche de l'urbanisme intervient au carrefour de réflexions engagées entre ces deux derniers pôles. dans le cadre de l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme (PLU), du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Programme d'action Foncière (PAF) communautaire, notamment destiné à favoriser la mise en œuvre du PLH. Ces réflexions se fondaient sur la définition des besoins en habitat et les capacités d'accueil des zones urbaines et de zones à urbaniser. Le POS a été révisé en PLU et approuvé en décembre 2007.. La majeure partie du PLU a été réalisée en régie (sauf le PADD).

3 Avez vous connaissance de dispositifs existants d'observation ou d'animation développés par d'autres acteurs? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en oeuvre de politiques publiques, etc.)

4 Avez vous connaissance de stratégies développées par d'autres acteurs sur la question du foncier ?

L'EPFN a réalisé une étude pour mettre en place un dispositif comprenant trois niveaux d'observation (cf. étude ASTYM). Les attentes de la CUC par rapport au deuxième niveau portent sur

- la possibilité de s'approprier la méthode qui sera proposée pour l'observation locale
- une grande adaptabilité aux problématiques locales

Avant la mise en place du PLH, le service foncier achetait au coup par coup. Lors de l'élaboration du PLH (validé juin en 2007) un partenariat s'est mis en place avec l'EPFN.

Concomitamment aux études menées pour le PLH (la définition des besoins en logements et leur spatialisation sur le territoire de la CUC) le cabinet d'étude « AVANT PROJET », mandaté par l'EPFN, a effectué un repérage des espaces mutables (2006)). Ce travail a été affiné jusqu'à l'échelle de la parcelle sur les zones ciblées par la CUC. Chaque unité foncière repérée fait l'objet d'une fiche de situation (description de l'état actuel et réglementaire, évaluation financière, vocation future).

Un PAF (programme d'action foncière) a été alors défini entre l'EPFN et la CUC pour déterminer la stratégie foncière à mener entre 2007 et 2012. Cet outil mis en place est un support essentiel d'aide à la décision pour la CUC. Le PAF est ambitieux puisqu'il porte sur environ 200 ha, dont l'acquisition a été confiée à l'EPFN.

Les missions de l'EPFN sont d'abord un travail de négociation à l'amiable, le montage de plusieurs dossiers de DUP, (soit DUP d'opération, soit DUP réserve foncière) la gestion des 9 ZAD en cours de création, une délégation complète du DPU sur l'ensemble des AU et partielle en zone U.

Le niveau d'avancement du PAF reste à ce jour limité.

5 Comment qualifieriez-vous l'état des connaissances des outils fonciers de vos élus?

– A votre avis, quel est le niveau de compétence foncière au sein votre service?

Globalement, au sein de la CUC la culture foncière est bien développée. Il y a une bonne connaissance théorique et un début de retour d'expériences.

→ **Sur le DPU**, la pratique est bien rodée. C'est un outil qui est utilisé depuis longtemps par le service foncier de la CUC. Un travail sur le foncier agricole avait déjà été mené avec la SAFER et la chambre d'agriculture (avant le PAF) sur les périmètres de captage d'eau le long de la Ivette.

→ Une convention d'observation foncière est signée avec la SAFER. Elle informe la CUC de toutes les mutations sur les communes périphériques. Ceci permet d'avoir une bonne connaissance des prix et de pouvoir réagir si la vente intéresse la CUC. Le travail avec des partenaires extérieurs est très formateur, il oblige à être plus rationnel.

→ **La DUP**: la CUC n'a pas de pratique en régie sur des grandes opérations. La DUP a été utilisée sur quelques petites opérations. Globalement, la CUC pratique davantage la négociation à l'amiable que l'expropriation. Les DUP pour les grosses opérations ont été déléguées à des SEM ; ainsi la ZAC des bassins est déléguée à la SHEMA.

→ **La ZAD** : Dans le cadre du PAF, l'EPFN a incité la CUC à monter des dossiers pour 9 ZAD. Le dossier a été validé en préfecture.

→ **Les DIA** Les DIA (1000 à 1200 par an) sont enregistrées sur la base URBAPRO ; des états sont générés pas une analyse fine des données n'est pas mise en place (les informations fournies par les notaires sont inégales) . Leur enregistrement permet au moins d'opérer une veille foncière et de signaler les prix qui ne correspondent pas au prix du marché. La CUC souhaite éviter toute spéculation foncière.

6 Quelles sont stratégies déclinées dans vos documents de planification et d'urbanisme (SCOT, PLH, PLU) ?; selon vous y a t il des pistes d'amélioration?

les objectifs stratégiques du projet d'élaboration du PLU déclinés selon 5 grandes orientations :

1. affirmer la place de l'agglomération dans le développement régional et national ;
2. promouvoir des modes d'habitat adaptés et maîtriser l'étalement urbain ;
3. développer les services à la population et conforter l'attractivité de l'agglomération
4. assurer la protection des patrimoines naturels urbains et historiques et maintenir l'activité agricole
5. lutter contre les nuisances et prévenir les risques naturels et technologiques.

2/ Les attentes

7 Avez-vous des attentes particulières en matière de stratégie foncière ? (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en oeuvre de politique publique, etc.),

→ **Sur quels périmètres institutionnels ou géographiques ?**

–

– **Si un club (inter)régional foncier venait à se constituer :**

8 Quels seraient pour vous :

– ses objectifs (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en oeuvre de politique publique, etc.)

– son périmètre,

– gouvernance (qui porte le club, qui décide, qui anime , et qui met les moyens)

– les partenariats à mettre en place?

– Le (s) niveau (x) des participants (techniciens, élus...)?

9 Quelles seraient les thématiques que vous voudriez voir traiter (par exemple :

production de foncier pour créer du logement, de l'activité, suivi de la

consommation d'espace, montage opérationnel, mécanismes financiers...)?

10 Quel serait le temps que vous seriez prêt à consacrer au club (fréquence réunion...)

11 Quel serait le degré d'investissement que vous seriez prêt à consentir (préparation, intervention, accueil du club , participation au comité de pilotage du club...)?

– Les retours d'expériences sont très intéressants, car ils obligent à analyser et à formaliser ses propres expériences.

– L'échange de méthodologie : comparaison avec ce qui se fait dans le reste de la Normandie.

– La connaissance des outils fonciers au sein de la CUC est bonne, mais il serait intéressant d'avoir des échanges sur leur mise en pratique (par ex. les conditions d'utilisation de la DUP pour réserves foncières).

– Participation à un programme d'études, si les études sont exploitables localement. Par ex. définition d'une méthode dans le cadre du Club et réalisation de l'étude par les participants du club qui le souhaitent.

– Le périmètre inter régional paraît envisageable, mais les réunions en ateliers (2 à 3 par an)devront se tenir à Caen. La CUC pourrait effectuer quelques présentations, en tant que de besoin.

– Une session plénière annuelle réunissant les élus et techniciens pourrait être organisée.

– Les participants pourraient être des techniciens des villes de taille comparable (100 000 hab.) d'où l'intérêt d'un périmètre large du club. Pourraient également y être associés : les conseils généraux, en particulier celui de La Manche; des notaires; des experts fonciers, la SAFER; les chambres d'agriculture, les SEM d'aménagement, les bailleurs sociaux.

B. Fournier souligne l'intérêt

– de la participation des bailleurs; il n'existe pas de lieu d'échange avec eux, or une grande partie du PAF vise à leur permettre de réaliser des logements sociaux;

– de la participation des notaires et agents immobiliers, le club pourrait être l'occasion de voir avec eux dans quelle mesure les formulaires et DIA pourraient être plus détaillées et permettre ensuite une analyse immobilière plus poussée.

Les thèmes abordés pourraient être :

– la maîtrise des coûts du foncier

– l'agriculture péri-urbaine (actualité de la loi DTR : connaissance des outils les plus récents : ZAP et périmètre d'acquisition foncière en zones périurbaines)

– l'approche sociologique sur l'origine des nouveaux habitants

– la réhabilitation en centre-ville (retour d'expérience sur les OPAH)

– Retour d'expériences sur les ZAD

7.2.14 Entretien de la Chambre des notaires – Maître Vachon – Président

Le 22 septembre 2008

présents :
Maître Vachon (Chambre des Notaires)
Duplessy Sophie (CETE NC)
Angrand Thérèse (CETE NC)

1/ Les enjeux / L'existant :

- **1 Quels sont les enjeux fonciers sur votre territoire (au regard par exemple de la pression qui s'exerce sur le littoral, de la consommation des espaces agricoles, de la reconversion de friches, de l'étalement urbain, de la production de logement social...)?**

Il existe des tensions entre les aménagements et les réserves réalisés par les CL et la diminution de l'appareil de production des agriculteurs. La SAFER de Haute Normandie est très attentive à ce problème.

En Seine Maritime, les populations se sont déplacées le long des nouveaux grands axes routiers (A28 – A 29) en continuité de l'urbanisation de l'agglomération rouennaise. Les prix sont moins élevés sur les espaces éloignés. Sur l'agglomération rouennaise il y a peu d'offres de terrains à bâtir.

L'offre a été plus importante pour l'installation des entreprises facilitée par les CL surtout autour des grands axes routiers.

- **2 Disposez-vous déjà en propre de dispositifs d'observation ou d'animation sur les questions foncières ? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.)**

Les Notaires mettent en œuvre leur propre réseau au moyen des actes qu'ils font signer alimentant ainsi la Société PERVAL.

Cela leur permet d'avoir une connaissance précise et actuelle des prix et leur variation, des tranches d'âges des acheteurs, de la localisation des biens.... Cet outil est bien alimenté. Il est précieux et sert aussi aux notaires pour estimer un bien lors des successions, partage etc...

- **3 Avez vous connaissance de dispositifs existants d'observation ou d'animation développés par d'autres acteurs? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.)**

Les agents immobiliers ont leur propre système d'observation.
L'INSEE a ses propres chiffres et statistiques.

Le réseau des SAFER a une très bonne connaissance du marché agricole au travers de leur observatoire.

– **4 Avez vous connaissance de stratégies développées par d'autres acteurs sur la question du foncier ?**

Les CL, développent leur propre stratégie selon leur besoin et en fonction de leurs propres projets et de ceux qui leur sont soumis.

- **5 Comment qualifieriez-vous l'état des connaissances des outils fonciers des élus?**
– **A votre avis, quel est le niveau de compétence foncière au sein votre service?**

Au plan juridique, les CL ont, de plus en plus des services techniques compétents et qui s'étoffent auxquels elles peuvent se référer, les petites CL. qui peuvent avoir besoin d'aide et de conseils peuvent faire appel aux diverses administrations et aux professionnels en la matière que sont notamment les Notaires, les Géomètres, les Architectes etc...

– **6 Quelles sont stratégies déclinées dans vos documents de planification et d'urbanisme (SCOT, PLH, PLU) ?; selon vous y a t il des pistes d'amélioration?**

Le Notariat n'a pas par lui-même, de document de planification et d'urbanisme, son rôle est d'accompagner, d'aider à prendre la décision, de veiller à la sécurité juridique des opérations.

2/ Les attentes

7 Avez-vous des attentes particulières en matière de stratégie foncière ? (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.),

→ Sur quels périmètres institutionnels ou géographiques ?

La chambre des notaires souhaite mettre en place des réunions communes entre les géomètres, l'association des maires, la DDE. L'objectif est de favoriser les rencontres et d'activer un réseau.

– **Si un club (inter)régional foncier venait à se constituer :**

– **8 Quels seraient pour vous :**

- ses objectifs (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.)
- son périmètre,
- gouvernance (qui porte le club, qui décide, qui anime , et qui met les moyens)
- les partenariats à mettre en place?
- Le (s) niveau (x) des participants (techniciens, élus...)?

Objectifs :

- échanges d'expériences sur les pratiques
- Veille juridique et technique

Son périmètre: celui de la région, avec un élargissement éventuel aux 2 régions selon les thématiques abordées.

La gouvernance: il faut un organisme ayant à la fois des compétences techniques et une autorité incontestée : . la DRE semble incarner cet organisme.

Les partenaires: géomètres, CL (EPCI et grandes villes), AMF, SAFER , EPFN, SAFER, agences d'urbanisme, aménageurs (RSA)

Le niveau des participants: il faut que élus et les techniciens soient présents. Il faut écouter les élus et leur laisser la possibilité de poser des questions.

- **9 Quelles seraient les thématiques que vous voudriez voir traiter (par exemple : production de foncier pour créer du logement, de l'activité, suivi de la consommation d'espace, montage opérationnel, mécanismes financiers...)?**

Un point sur les outils fonciers (surtout les récents) est indispensable.

Les moyens de faire des réserves foncière pour le logements social (L123-2)

Les mécanismes financiers

- **10 Quel serait le temps que vous seriez prêt à consacrer au club (fréquence réunion...)**

1 réunion par trimestre pour les ateliers et deux réunions avec les élus.

- **11 Quel serait le degré d'investissement que vous seriez prêt à consentir (préparation, intervention, accueil du club , participation au comité de pilotage du club...)?**

- La chambre des notaires souhaite participer à ce club et à y faire des présentations.

7.2.15 Entretien de Normandie Aménagement – Mme Nicole Dubois-Chabert– Directeur opérationnel

Le 09 septembre 2008

présents :

Nicole Dubois-Chabert (Normandie Aménagement)

Raphaël Crestin (CETE NC)

Duplessy Sophie (CETE NC)

1/ Les enjeux / L'existant :

- 1 Quels sont les enjeux fonciers sur votre territoire (au regard par exemple de la pression qui s'exerce sur la littoral, de la consommation des espaces agricoles, de la reconversion de friches, de l'étalement urbain, de la production de logement social...)?
- 2 Disposez-vous déjà en propre de dispositifs d'observation ou d'animation sur les questions foncières ? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.)
- 3 Avez vous connaissance de dispositifs existants d'observation ou d'animation développés par d'autres acteurs? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.)
- 4 Avez vous connaissance de stratégies développées par d'autres acteurs sur la question du foncier ?
- 5 Comment qualifieriez-vous l'état des connaissances des outils fonciers des élus?
- *A votre avis, quel est le niveau de compétence foncière au sein votre service?*
- 6 Quelles sont stratégies déclinées dans vos documents de planification et d'urbanisme (SCOT, PLH, PLU) ?; selon vous y a t il des pistes d'amélioration?

- Présentation de la structure

Créée en 1996, la SEM Normandie Aménagement a pour principaux actionnaires l'agglomération de Caen la Mer, le Conseil régional (depuis 2005) et la Ville de Caen (2008). Elle est à l'origine des 4 grandes zones d'activités créées sur l'agglomération caennaise : Normandial, Objectif Sud, Giberville et Fleury sur Orne (environ 100 ha chacune).

Il y a 5 ans Normandie Aménagement s'est repositionnée par rapport à sa vocation d'origine. Elle est devenue un aménageur constructeur (habitat) (augmentation de capital de 1,8 m d'euros à 4,3 m d'euros).

Elle regroupe une équipe de 16 personnes, qui réalise, outre les missions classiques des aménageurs, des opérations de constructions en compte propre, lorsqu'elle possède au préalable le foncier.

Normandie Aménagement agit au travers des différents moyens :

- La concession d'aménagement : Normandie Aménagement est intervenue dans le développement des zones d'habitat en particulier dans l'agglomération de Caen où elle est concessionnaire de 3 zones : Normandial (800 logements), Colombelles (400 logements), Centre ville de Mondeville (200 logements). Elle ne bénéficie plus de subvention d'équilibre par les collectivités. Les aménageurs agissent en fonds propres. La participation éventuelle de la collectivité doit être affectée sur un point précis du projet. Normandie Aménagement n'est pas nécessairement titulaire d'une concession d'aménagement, elle intervient également en tant qu'AMO, par ex. sur la zone de la Touque Deauville (200 logements).
- Le mandat : il s'agit de mandat d'études (dans les départements du Calvados et de la Manche) ou de travaux (surtout pour l'agglomération de Caen et le département de la Manche, pour la réhabilitation des lycées).
- Les opérations en compte propre : elles représentent plus de 60% du chiffre d'affaire; ce sont des réalisations directes pour les industriels de bâtiments de bureaux, des locaux industriels
- Les contrats d'ingénierie directs : Ces prestations se font essentiellement sur des études de faisabilité.

Normandie Aménagement intervient sur le foncier en particulier au travers des concessions d'aménagement. Dans ce cadre, le DPU peut lui être délégué. Elle gère en totalité les DUP lorsqu'il y a un nombre restreint de propriétaires. Sinon elle délègue à la SCET ses missions foncières pendant la période d'acquisitions, voire à l'EPFN.

Les problèmes liés au foncier :

- Il y a un manque de lisibilité à long terme et d'anticipation : ex. à Colombelles, où une zone de 300 ha desservis par une voie fluviale et ferrée devrait faire l'objet d'une ZAD pour un maintien des prix lors des acquisitions, puis d'une ZAC pour ensuite confier une mission d'acquisition progressive à l'EPFN. .
- Le temps d'acquisition du foncier est également un problème, il y a deux ans, l'implantation d'une entreprise chinoise n'a pu ce faire, faute d'être en mesure de mobiliser rapidement les 200 ha nécessaire à l'accueil des 2000 emplois générés.
- Il existe aussi une mauvaise connaissance des outils fonciers (sur les procédures elles-même et leurs mises en œuvre), en particulier en ce qui concerne le fonctionnement des zones AU, le DUP et la ZAD.
- Au regard des documents de planification, les PLU et leur PADD n'intègrent pas suffisamment cette dimension foncière. Dans les territoires ruraux, l'échelle communale paraît trop petite. Les PLU intercommunaux semble être la bonne échelle de réflexion sur le territoire. Ces intercommunalités seraient en mesure de se doter de services techniques compétents.
- Le PLU est une base indispensable mais insuffisante; il faut savoir l'associer avec les autres outils que sont les ZAD (durée 14ans) ou la DUP (durée 5 ans). Ces outils sont très peu mobilisés par les CL pour constituer des réserves foncières. Les promoteurs achètent les terrains (à 15 ou 17 euros le m²), proposent aux maires des modifications de POS ou PLU pour créer des zones à lotir. La CL se trouve alors contrainte de réaliser les VRD sur ces zones ouvertes à l'urbanisation. Les petites CL se trouvent désarmées face à ces procédés.

Conclusion : il y a un vrai travail de pédagogie à faire auprès des élus des petites communes sur les PLU et les PADD.

Normandie Aménagement adhère au réseau de la SCET et bénéficie par ce biais de la mutualisation des compétences, des expertises nationales et d'un dispositif d'échanges et de

base de données. En revanche, Normandie Aménagement manque de données normandes sur les thèmes du foncier habitat et de la planification.

2/ Les attentes

- 7 Avez-vous des attentes particulières en matière de stratégie foncière ? (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.),

→ Sur quels périmètres institutionnels ou géographiques ?

-Si un club (inter)régional foncier venait à se constituer :

- 8 Quels seraient pour vous :

- ses objectifs (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.)

- son périmètre,

- gouvernance (qui porte le club, qui décide, qui anime , et qui met les moyens)

- les partenariats à mettre en place?

- Le (s) niveau (x) des participants (techniciens, élus...) ?

L'objectif principal est d'avoir des éléments de connaissance sur les outils (mise en œuvre), sur les bases de données et de disposer d'études sur la connaissance du territoire. Le retour d'expérience est aussi très intéressant

Un autre objectif serait de développer et consolider un réseau d'acteurs locaux sur la question du foncier.

Le périmètre : La bonne échelle c'est la Normandie : les préoccupations sont les mêmes en Haute-Normandie et Basse-Normandie, même si certains enjeux sont plus prégnants d'un département à l'autre. Pour le foncier, il faut raisonner à l'échelle de la Normandie, sinon on ne résout pas les problèmes.

La gouvernance du club pourrait relever du niveau État et de la DRE.

Les partenaires : Les notaires et les CL

Le niveau des participants : c'est d'abord un club de techniciens ; les élus pourront y être conviés lors d'une réunion spécifique et ciblée.

- 9 Quelles seraient les thématiques que vous voudriez voir traiter (par exemple : production de foncier pour créer du logement, de l'activité, suivi de la consommation d'espace, montage opérationnel, mécanismes financiers...) ?

Trois sujets pourraient être abordés :

Pour le premier club, présentation des modalités de fonctionnement du club et retour sur les écoutes terrain de l'étude de préfiguration du Club.

I. De façon générale, un point sur les données et la connaissance locale du foncier

Faire émerger une stratégie foncière Normande (pôles logistiques et ferrés) : en s'appuyant sur les données -dont les opérateurs fonciers pourraient avoir connaissance, il est possible de bâtir collectivement une stratégie pertinente à l'échelle de l'interrégion.

- 10 Quel serait le temps que vous seriez prêt à consacrer au club (fréquence réunion...)
- 11 Quel serait le degré d'investissement que vous seriez prêt à consentir (préparation, intervention, accueil du club , participation au comité de pilotage du club...)?

Le rythme du club serait d'une réunion par trimestre, en alternant des ateliers techniques suivis de restitution en séance plénière (par exemple avec les élus)

7.2.16 Entretien de la CRCI de Haute Normandie

Le 23/07/2008

présents :

Granier Pierre (CRCI Haute Normandie)

Duplessy Sophie (CETE NC)

Angrand Thérèse (CETE NC)

1/ Les enjeux / L'existant :

1. **Quels sont les enjeux fonciers sur votre territoire (au regard par exemple de la pression qui s'exerce sur la littoral, de la consommation des espaces agricoles, de la reconversion de friches, de l'étalement urbain, de la production de logement social...)?**

→ *Pour les SD : quelles sont les orientations du BOP AUIP dans votre région concernant le foncier ?*

Les deux grandes agglomérations Rouen et Le Havre ont pris conscience des besoins en ZA pour les entreprises, sachant que celles-ci pouvaient difficilement s'implanter dans les centres très urbanisés. Certaines d'entre elles avaient besoin aussi de se déplacer vers des zones moins urbanisées pour s'étendre.

Globalement , la région Haute Normandie a amélioré sa situation foncière pour les ZA. L'immobilier de bureau s'est fortement développé ces dernières années rattrapant ainsi son retard. Les projets se commercialisent très bien. La conséquence de l'augmentation du nombre de ZA est un mitage du territoire le long des infrastructures A28, A29. région havraise et rouennaise (effet de Port 2000).

La Haute Normandie dispose de peu de sites de grandes tailles sauf à Port Jérôme. La création d'une multitude de ZA de petites tailles ne permettra pas absorber les besoins engendrés par Port 2000. Deux stratégies sont alors possibles

- soit on trouve les ressources et la volonté politique de créer de grands sites sur le territoire haut normand
- soit on laisse les entreprises s'installer ailleurs comme en région picarde ou bas-normande avec pour conséquences de l'augmentation du trafic de poids lourd, sans apporter de valeur ajoutée à la région haute-normande.

2. **Disposez-vous déjà en propre de dispositifs d'observation ou d'animation sur les questions foncières ? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.)**

3. **Avez vous connaissance de dispositifs existants d'observation ou d'animation développés par d'autres acteurs ? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.)**

Depuis 10 ans la CRCI et les CCI de Rouen et d'Evreux ont développées une observation sur les disponibilités d'accueil des ZA. Un recensement de l'ensemble des ZA a été réalisé sur la région haut-normande et capitalisé sur une base SIG.

- Ces données sont formalisées au travers d'un premier outil « le guide des activités de la Haute Normandie ». Chaque zone d'activité d'une communauté de communes ou d'agglomération y est décrite (vocation, entreprises...) et y est schématisée à l'échelle de la parcelle.

Le taux de remplissage peut se calculer pour ces zones .

Les disponibilités des ZA sont elles formalisées au travers d'un deuxième outil : « les sites internet » MAP ECO76 (pour la seine-maritime) et EUREKA 27 (pour l'Eure). Ces sites internet, en plus de l'état des lieux des ZA, donnent un portrait socio-économique et une cartographie dynamique des zones du territoire concerné. Les entreprises peuvent faire des requêtes pour rechercher un espace disponible en fonction de critères par ex modalités de desserte (fer/route/fluviat). Ces deux premiers outils sont des outils consulaires (CCI + CRICI)

- Le 3ème outil est LOGIMAP. C'est un outil partenarial avec LSN. Il résulte de l'agrégation des données transmises par les comités d'expansion (SME, SMI port jérôme, LHD, Eure expansion, ADEAR), par les ports (PAH, PAR), par l'AURH, l'EPFN, la DRE HN et les voies navigables. Il permet de recenser les zones logistiques, de faire un travail sur les projets à MT et LT et d'identifier la disponibilité immédiate.
- L'OCAL est un observatoire des capacité d'accueil logistique. Son premier objectif est d'étudier et d'analyser les disponibilités foncières (sur la base des sites logistiques DTA), d'avoir une meilleure connaissance du tissu économique logistique sur la région; Il existe depuis 4 ans. Il est construit sur 3 thématiques:
 - 100% logistique
 - logistique portuaire
 - logistique mixte (représentant beaucoup de site en haute normandie)

Un travail a été fait sur l'acceptabilité de la logistique en région Haute Normandie auprès des CL. Le nombre des zones mixtes a pu se développer.

La CRICI et les CCI sont membres d'une quinzaine de clubs territoriaux ou thématiques comme par exemple celui de la logistique avec des structures territoriales (Dieppe, Evreux, Rouen, Le Havre).

4. Avez vous connaissance de stratégies développées par d'autres acteurs sur la question du foncier ?

La CRICI, les CCI de Rouen et d'Évreux travaillent actuellement sur un projet de plateforme tri-modal le long de la Seine en partenariat avec l'agglomération de Rouen. Les études de faisabilité ont été réalisées.

Un projet est aussi en cours de réflexion sur Rouen Seine Sud autour de Oissel (un grand nombre d'hectares sont à requalifier).

5. Comment qualifieriez-vous l'état des compétences foncières au sein des collectivités ?

➔ *Y-a-t-il des acteurs locaux, ou des territoires spécifiques, sur lequel l'absence ou la faiblesse de stratégie d'anticipation foncière pose le plus de problèmes ? Si oui lesquels ?*

Une sensibilisation des élus sur les thématiques du foncier pour le développement de l'activité économique et sur les outils existants est nécessaire.

Des initiatives existent déjà, par exemple l'étude relative au développement économique de d'estuaire réalisée par la CODAH et l'AURH. Ces initiatives doivent être mieux relayées au niveau des élus des collectivités locales. Les outils d'observation existants ne sont pas suffisamment portés auprès des CL. Globalement, la connaissance des élus est insuffisante sur les thématiques foncières, sauf pour les quelques grandes agglomérations et quelques communautés de communes comme celle Pays de Caux Vallée de Seine (Port Jérôme).

6. Comment les documents de planification et d'urbanisme (SCOT, PLH, PLU) intègrent-ils les questions de stratégies foncières; quels en sont les points forts ou faibles ?

Globalement, les projets sont bien intégrés et pris en compte au travers des révisions de SCOT. La planification n'apparaît pas être un frein au développement des zones d'activités.

2/ Les attentes

7. Avez-vous des attentes particulières en matière de stratégie foncière ? (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.),

→ **Sur quels périmètres institutionnels ou géographiques ?**

→

Il manque d'une vision agrégée et chiffrée de la Normandie (haute et basse)

8. Quelles sont d'après vous les attentes des collectivités en la matière ?

si un club (inter)régional foncier venait à se constituer :

9. Quels seraient pour vous :

- ses objectifs (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.)
- son périmètre,
- les partenariats à mettre en place?
- Le (s) niveau (x) des participants (techniciens, élus...)?

10. Quelles seraient les thématiques que vous voudriez voir traiter (par exemple : production de foncier pour créer du logement, de l'activité, suivi de la consommation d'espace, montage opérationnel, mécanismes financiers...)?

11. Dans la perspective de la création de ce club, quels seraient les acteurs et/ou personnes ressources à contacter ?

Ce club serait surtout un espace d'échanges d'expériences, de sensibilisation, de formation et de veille. Il serait prématuré de prévoir un programme d'études lors des premières réunions. La mise en œuvre des politiques publiques se ferait par ricochet.

Le périmètre serait plus régional, voire inter régional selon les thématiques abordées.

Les partenaires (et le niveau des participants) pourraient être les SEM d'aménagement, les CL au niveau EPCI + les grandes villes (élus et techniciens) les chambres consulaires (élus et techniciens), la SAFER, l'EPFN.

Les thématiques traitées pourraient être:

- la production de foncier pour l'activité économique
- le suivi de la consommation de l'espace
- et au travers des expériences des autres membres du club, le montage d'opération et les mécanismes financiers (les CCI et CRCI connaissent moins bien ces thématiques)
- Une restitution annuelle aux élus est un minimum et paraît peut être insuffisante pour une bonne diffusion des problématiques foncières auprès des élus.

- La CRCI et son réseau consulaire (au moins 6 ETP) sont intéressés à prendre part à ce club (3 à 4 réunions par an) et à y faire au besoin des présentations .

7.2.17 Entretien de Rouen Seine Aménagement M. Thierry Verrier – Directeur Général

Le 03 septembre 2008

présents :

Verrier Thierry (RSA)

Duplessy Sophie (CETE NC)

Angrand Thérèse (CETE NC)

1/ Les enjeux / L'existant :

- **1 Quels sont les enjeux fonciers sur votre territoire (au regard par exemple de la pression qui s'exerce sur la littoral, de la consommation des espaces agricoles, de la reconversion de friches, de l'étalement urbain, de la production de logement social...)?**

Présentation de la structure

Rouen Seine Aménagement est dirigée par un Conseil d'Administration composé de 16 administrateurs dont 11 représentent les collectivités locales actionnaires (département; communauté d'agglomération de Rouen, celle d'Elbeuf et la ville de Rouen. Le Président de la société est Monsieur Laurent FABIUS, Député de Seine Maritime. Son territoire d'action est l'ensemble de la Seine Maritime.

Monsieur Thierry VERRIER assure la direction générale de la société depuis juin 2008.

Elle adhère au réseau INTERSEM de la SCET, elle-même filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Rouen Seine Aménagement intervient aux trois stades de la vie des projets :

conception : elle anime, pilote et coordonne l'ensemble des études thématiques à conduire au stade de la conception et en assure la synthèse

montage : elle assure le montage du projet, phase intermédiaire entre la conception et la réalisation.

réalisation : elle assure la maîtrise d'ouvrage directe ou déléguée de la réalisation de l'opération.

M.Verrier nous suggère de prendre connaissance de la démarche de l'ORF (Observatoire Régional Foncier observations des 8 départements de l'IdF)

Les enjeux en Seine Maritime:

Il existe un réel problème de pénurie foncière en matière d'aménagement économique sur le département. Les contraintes en tissu urbain sont fortes . Elles existent aussi dans les zones d'extension

Il semble y avoir aussi une certaine hostilité des habitants au développement économique. Les élus répercutent cette réticence et ne s'engagent que rarement dans des projets aux démarches foncières lourdes et complexes.

De plus, il semble qu'il existe peu de stratégie foncière et d'anticipation pour constituer des réserves foncières. Actuellement, les prix d'acquisition des terrains en tissu urbain ne cessent de croître faute d'anticipation (déficit de ZAD). Sur une zone à aménager, à chaque installation d'un projet une spéculation s'instaure et les prix flambent (exemple à Luciline à Rouen : l'EPFN a été

obligé d'acheter au prix du marché déjà fortement valorisé; les prix ont triplé entre le début des acquisitions et les acquisitions actuelles, les travaux n'ont pas encore commencé). Il existe des difficultés d'ordre juridique et financier empêchant une bonne anticipation pour constituer des réserves foncières entre l'EPFN, l'aménageur et la collectivité.

- **2 Disposez-vous déjà en propre de dispositifs d'observation ou d'animation sur les questions foncières ? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.)**

Rouen Seine Aménagement ne dispose pas de dispositif propre; il s'appuie sur les experts fonciers que sont l'EPFN et les services des domaines. Des observations sont effectuées seulement sur les sites des opérations à une petite échelle. La structure ne dispose pas de personne affectée spécifiquement sur des missions foncières.

- **3 Avez vous connaissance de dispositifs existants d'observation ou d'animation développés par d'autres acteurs? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.)**

Rouen Seine Aménagement n'a pas connaissance de dispositif d'observation. Elle participe ponctuellement aux rencontres du CAUE.

- **4 Avez vous connaissance de stratégies développées par d'autres acteurs sur la question du foncier ?**

Le nouveau directeur n'a pas encore pu rencontré l'EPFN, et ne peut pas encore se prononcer sur la stratégie développée par l'EPFN. En Seine Maritime c'est l'EPFN qui a une vision des problèmes et des stratégies des acteurs fonciers. Rouen Seine Aménagement s'appuie sur eux Il serait intéressant d'avoir un lieu de débat des questions transversales. Ce sera peut être le rôle d'une future agence d'urbanisme de Rouen mais sur son périmètre uniquement.

- **5 Comment qualifieriez-vous l'état des connaissances des outils fonciers de vos élus?**
- ***A votre avis, quel est le niveau de compétence foncière au sein votre service?***
- **6 Quelles sont stratégies déclinées dans vos documents de planification et d'urbanisme (SCOT, PLH, PLU) ?; selon vous y a t il des pistes d'amélioration?**

Globalement, les dimensions foncières ne sont peu ou pas intégrés dans les documents de planification. Les communes sont prudentes sur ces questions polémiques et sensibles.

2/ Les attentes

- **7 Avez-vous des attentes particulières en matière de stratégie foncière ? (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.),**
→ Sur quels périmètres institutionnels ou géographiques ?

Il serait important de traiter la dimension financière car il est paralysante. Les collectivités n'ont pas envie de mobiliser des ressources financières importantes sur des opérations à long terme Elles ne connaissent pas ou peu les mécanismes de minoration foncière.

– Si un club (inter)régional foncier venait à se constituer :

– 8 Quels seraient pour vous :

- ses objectifs (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.)
- son périmètre,
- gouvernance (qui porte le club, qui décide, qui anime , et qui met les moyens)
- les partenariats à mettre en place?
- Le (s) niveau (x) des participants (techniciens, élus...) ?

L'objectif principal est l'échange d'expériences et l'animation des réseaux.

Un périmètre large Haute et Basse Normandie serait la bonne taille ; il y a un seuil critique en deçà duquel il y aurait trop peu de participants. Par ailleurs, il n'existe pas de spécificité haute ou basse normande sur les thèmes du foncier.

La gouvernance du club pourrait relever des DRE, de l'EPFN et des Conseils Régionaux. Les conseils régionaux pourraient apporter des financements indispensables pour conduire des études.

Les partenaires : Conseils généraux, les grandes agglomérations et les grandes villes (Le Havre Rouen Caen), le monde rural (SAFER); les aménageurs.

Le niveau des participants : c'est d'abord un club de techniciens ; les élus pourront y être conviés lors d'une réunion spécifique et ciblée.

- 9 Quelles seraient les thématiques que vous voudriez voir traiter (par exemple : production de foncier pour créer du logement, de l'activité, suivi de la consommation d'espace, montage opérationnel, mécanismes financiers...)?**

Le développement économique et touristique, accueil des grandes opérations.

les acteurs du fonciers;

l'offre foncière et les besoins à MT et LT

Préservation des espaces agricoles et libération du foncier.

- **10 Quel serait le temps que vous seriez prêt à consacrer au club (fréquence réunion...)**
- **11 Quel serait le degré d'investissement que vous seriez prêt à consentir (préparation, intervention, accueil du club , participation au comité de pilotage du club...)?**
- RSA pourra consacrer peu de temps en amont des réunions, mais est prêt à y participer et à réaliser des présentations.
- Le rythme des réunions serait de 2 à 3 réunions maximum par an (2 avec les techniciens et 1 avec les élus).

7.2.18 Club foncier – Entretien Syndicat Mixte du SCOT Rouen-Elbeuf – Mme Larmaraud – Directrice générale

Le 10 octobre 2008

présents :

Geneviève Larmaraud (SCOT Rouen-Elbeuf)

Agnès Grandou (chargée d'études urbaniste SCOT Rouen-Elbeuf)

Crestin Raphaël (CETE NC)

Duplessy Sophie (CETE NC)

1/ Les enjeux / L'existant :

- 1 Quels sont les enjeux fonciers sur votre territoire (au regard par exemple de la pression qui s'exerce sur le littoral, de la consommation des espaces agricoles, de la reconversion de friches, de l'étalement urbain, de la production de logement social...)?
- 2 Disposez-vous déjà en propre de dispositifs d'observation ou d'animation sur les questions foncières ? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.)
- 3 Avez vous connaissance de dispositifs existants d'observation ou d'animation développés par d'autres acteurs? Quelles en sont les caractéristiques ? (thèmes traités, échelles d'observation, partenaires associés, lien avec la mise en œuvre de politiques publiques, etc.)
- 4 Avez vous connaissance de stratégies développées par d'autres acteurs sur la question du foncier ?
- 5 Comment qualifieriez-vous l'état des connaissances des outils fonciers des élus?
- *A votre avis, quel est le niveau de compétence foncière au sein votre service?*
- 6 Quelles sont stratégies déclinées dans vos documents de planification et d'urbanisme (SCOT, PLH, PLU) ?; selon vous y a t il des pistes d'amélioration?

Le SCOT Rouen-Elbeuf pose les grandes orientations du territoire. Le foncier est abordé dans son volet RU. Mais il manque un maillon entre le SCOT et le PAF. Il n'y a pas de volet foncier dans le SCOT. L'approche du foncier se passe plus directement au niveau de l'action pré-opérationnelle au niveau des collectivités.

Un diagnostic du territoire a été réalisé à l'issue du débat public du contournement Est de Rouen pour anticiper les impacts et déterminer quelles pourraient être les mesures d'accompagnement de l'infrastructure. L'objectif est d'éviter que l'infrastructure ne soit prétexte à l'étalement urbain. Ce diagnostic a mis en évidence la nécessité de conduire une action foncière sur ces territoires

au niveau des échangeurs et des pénétrantes pour optimiser leur capacité de construction et pour y constituer des réserves foncières.

Sur le volet agricole : il y a des difficultés à identifier la politique agricole à MT et LT. Il manque une vision à LT sur les terres agricoles potentiellement mutables. Il existe peu de remembrement sur ce territoire. Le périurbain est ainsi peu protégé.

De plus, les PLU ne sont pas tous compatibles avec le SCOT. Il est difficile de faire valoir ses incompatibilités auprès de l'État garant pourtant du contrôle de légalité.

Ceci démontre les limites de l'outil SCOT : Il est facile de s'accorder sur les objectifs généraux mais il est difficile de faire vivre le consensus dans le temps sur des actions plus opérationnelles.

Deux conditions sont nécessaires à la bonne mise en œuvre du SCOT :

- l'Etat doit réguler les PLU
- le SCOT doit être partagé, approprié par les élus.

Ex. pour la ceinture verte il y a un groupe de travail sur la déclinaison des objectifs du SCOT au niveau des PLU .

L'étalement urbain est important sur l'agglomération rouennaise au-delà des limites du SCOT. Il se constate là où les prix du foncier sont les moins élevés créant de fait une ségrégation sociale. A cela, s'ajoute la question du transport. L'habitat étant dispersé, il est difficile de massifier l'offre en TC sur ces zones. Il faudrait pouvoir pré-déterminer les axes de TC et engager les maires à urbaniser autour. C'est pourquoi, dans la perspective de la révision du SCOT, le syndicat mixte est porteur d'une réflexion sur des contrats d'axes, à l'instar de ce qui se fait à Toulouse et Grenoble.

Sur La gare d'agglomération Saint-Sever il y a une maîtrise d'ouvrage commune avec la région pour les études. La démarche a mis en évidence la nécessité d'assurer, plus en amont possible, l'une veille foncière en partenariat avec la ville (via l'EPFN) pour anticiper la montée des prix sur le nouveau secteur de projet (acheter des terrains à des prix raisonnables) et pour créer une réserve foncière. Le dispositif de portage foncier, n'est, à ce stade, pas défini. La ZAD a été jusqu'ici écartée par la ville de Rouen.

Sur la gare Rouen Rive Droite, une étude est en cours sur le devenir du quartier (état des lieux , impact sur l'immobilier) pour mesurer le degré de dépendance du quartier à la gare. Le bureau d'études doit élaborer des scénarios et définir une série d'actions. Leur mise en œuvre relèvera sûrement de la Ville.

La reconversion de friches est portée principalement par l'agglomération, via les portages EPFN (ex. Seine Sud).

Globalement, les CL manquent d'une vision globale sur le territoire. Même si les élus ont conscience de l'importance de la question foncière. Ils ne savent pas comment bâtir une stratégie foncière. Les CL manquent de moyens techniques et d'informations sur le sujet. L'apport de l'EPFN est principalement de nature technique et financière et porte moins sur la stratégie.

Il faudrait pouvoir définir un langage et des objectifs communs. Une stratégie foncière doit être définie sur un périmètre large de type communauté urbaine.

Sur les dispositifs existants:

Actuellement, le syndicat mixte participe à l'observatoire régional de l'habitat et a mené une étude sur l'analyse comparée des orthophoto-plans entre 1999 et 2004 (sur la base de la méthode élaborée par le CETE NC) pour évaluer la consommation d'espace en milieu péri urbain..

Le syndicat mixte du SCOT de l'agglomération Rouen-Elbeuf réalise une étude de préfiguration de l'agence d'urbanisme de Rouen. Dans ce cadre, il réalise une série d'entretiens des acteurs locaux. La question foncière revient souvent dans cette écoute terrain. Il y a un besoin

d'harmonisation des stratégies foncières sur le territoire (foncier habitat / économique et d'un travail inter agence).

2/ Les attentes

- 7 Avez-vous des attentes particulières en matière de stratégie foncière ? (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.),

→ Sur quels périmètres institutionnels ou géographiques ?

- Si un club (inter)régional foncier venait à se constituer :

-8 Quels seraient pour vous :

-ses objectifs (animation des réseaux locaux, sensibilisation, formation, veille juridique, échange d'expérience, définition d'un programme d'études partenarial, aide à la mise en œuvre de politique publique, etc.)

- son périmètre,

- gouvernance (qui porte le club, qui décide, qui anime , et qui met les moyens)

- les partenariats à mettre en place?

- Le (s) niveau (x) des participants (techniciens, élus...) ?

Objectifs :

- Formation sur les outils du foncier

- construction d'un référentiel commun et pédagogique sur le foncier

- Méthodologie sur la construction d'une stratégie foncière

- Retour d'expériences sur un périmètre plus large que celui du club

- veille juridique et technique

Son périmètre : celui de la région voir plus restreints (département ou bassin de vie).

La gouvernance : Etat (DRE)

Les partenaires : CL (EPCI et grandes villes), SAFER, chambres consulaires (CRCI, Agriculture), aménageurs, bailleurs.

Le niveaux des participants : club à deux niveaux avec 2 à 3 réunions par an

- Des ateliers thématiques de niveau techniciens (pas plus de 15 participants).

- un séminaire de restitution de niveau élus

NB: pour être en mesure de se mobiliser, le Club doit permettre un apport direct aux missions du syndicat mixte.

- 9 Quelles seraient les thématiques que vous voudriez voir traiter (par exemple : production de foncier pour créer du logement, de l'activité, suivi de la consommation d'espace, montage opérationnel, mécanismes financiers...) ?

- Mise à niveau de la connaissance sur les outils fonciers

- stratégie foncière

- Production d'études, méthodes et définition de cahier des charges

10 Quel serait le temps que vous seriez prêt à consacrer au club (fréquence réunion...)

2 à 3 réunions par an

7.3 Bibliographie

- La politique foncière en Basse Normandie entre crise et maîtrise CESR
- programme pluriannuel d'interventions de l'EPFN

Sites internet

SAFER BN : <http://www.safer.fr/safer-basse-normandie.asp>

EPFN : <http://www.epbs.fr/>

Conseil Régional HN: <http://www.region-haute-normandie.com/db/homepage.asp>

Conseil Régional BN : <http://www.cr-basse-normandie.fr/>

CRICI : http://www.cci.fr/Groups/haute_normandie/HomePage

-

division
Aménagement
Construction
Transports

CETE
Normandie
Centre

10, chemin de la
Poudrière

BP 245

76121

Le Grand-Quevilly

cedex

téléphone :

02 35 68 81 69

télécopie :

02 35 68 82 52

courriel : [dact.cete-nc](mailto:dact.cete-nc@equipement.gouv.fr)

@equipement.gouv.fr

internet : [www.cete-nc.](http://www.cete-nc.equipement.gouv.fr)

equipement.gouv.fr