

Axe 3 Maillage et gestion du territoire

Programme d'actions « Habitat / Foncier »

Objectif 16 Accompagner les acteurs du territoire dans la mise en œuvre de stratégies d'aménagement durable de l'espace

Contexte/objectifs

Les diagnostics « habitat » et « foncier » réalisés en 2006 font émerger un certain nombre de constats sur le VALDAC en matière d'aménagement du territoire :

- La production de logements neufs, dans sa grande majorité, s'effectue en individuel diffus (environ 70% de la construction neuve en moyenne, dépassant même les 85% sur la région de Privas). La production de logement groupé s'effectue pour l'essentiel sur le territoire du Grand Valentinois. Les conséquences de ce phénomène sont importantes, notamment en matière de consommation de l'espace, de déplacements, de dégradation de l'environnement, d'intégration paysagère ou d'équipements pour les communes. De plus, ces produits ne répondent pas toujours aux besoins des ménages locaux, et notamment des jeunes, des personnes modestes ou âgées.
- Il apparaît aussi, en corollaire, que le cadre de vie et l'identité traditionnelle du territoire se dégradent et peut être remis en cause, pour cette dernière, à plus long terme. En effet, les politiques et pratiques de développement urbain sur le VALDAC, peu économes en foncier, déstabilisent fortement le milieu naturel et surtout l'activité agricole qui représentent historiquement des atouts majeurs pour le développement économique du territoire.
- Ce constat peut s'expliquer par l'absence quasi-totale de documents d'organisation intercommunale, de type SCOT, PLH ou PLU intercommunal, permettant de maîtriser et d'organiser le développement résidentiel de la commune. De plus, la question du foncier agricole est trop peu souvent abordée dans les projets de développement locaux (et notamment dans les documents d'urbanisme).
- Les diagnostics font enfin apparaître le manque de dialogue entre les territoires, la faible conscience des enjeux fonciers du développement territorial ou encore la difficulté pour les élus à mobiliser les outils existants pour la mise en œuvre de stratégies de développement de leur territoire

Le CDRA VALDAC souhaite accompagner les acteurs locaux vers une meilleure maîtrise du développement de leur territoire, en **renforçant la sensibilisation des élus** aux enjeux de l'urbanisme, de l'habitat, du foncier..., mais aussi **en impulsant le développement d'outils collectifs facilitant cette gestion cohérente de l'espace.**

Action 38.1.1. Mise en place et animation d'un observatoire local de l'habitat

Descriptif : Les enjeux en matière d'habitat sur le territoire sont forts (tensions sur les prix, forte demande de logements, coût de logements, consommation d'espace, déplacements induits...), mais encore peu appréhendés et portés par les collectivités (peu de communautés de communes, absence de PLH...). Ce constat peut s'expliquer en partie par le manque d'informations des acteurs locaux sur les enjeux, les dynamiques ou les outils existants. Cette connaissance reste pourtant essentielle dans la construction de stratégies et politiques de l'habitat. La mise en place d'un observatoire local de l'habitat devra permettre de répondre à ce besoin d'information et aider les élus à la décision en proposant :

- Une veille technique sur cette question et une aide à la décision (quelles dynamiques, quels besoins, quelles réponses locales... ?)
- Une animation entre élus, techniciens et professionnels à l'échelle du CDRA VALDAC
- Un suivi et une articulation avec les politiques habitat et foncier mises en œuvre sur le territoire
- Un travail de terrain, en recherchant une analyse par sous-territoires, en vue de la mise en place de politiques locales de l'habitat

Territoire concerné : action transversale : tout le territoire est concerné

Echéancier de réalisation : année 1 à 5

Maître d'Ouvrage : SMEOV au titre des communes de VALDAC, EPCI ...

Coût et financement : dépense totale estimée à 23 754 euros/an

	€	Taux
Dépense subventionnable	118 770 €	
Nature de la dépense	Fonctionnement	
Région Rhône-Alpes CDRA	59 385 €	50%
Maître d'ouvrage	59 385 €	50%

Action 38.1.2. Mise en place et animation d'un observatoire local du foncier

Descriptif : Les enjeux fonciers sur le territoire sont forts (tensions sur les prix, consommation d'espace, étalement urbain, dégradation du cadre de vie, recul de l'agriculture, déplacements induits...), mais encore peu appréhendés et portés par les collectivités (peu de communautés de communes, pas de PLU intercommunaux, pas de SCOT...). Ce constat peut s'expliquer en partie par le manque d'informations des acteurs locaux sur les enjeux, les dynamiques ou les outils de gestion du foncier existants. Cette connaissance reste pourtant essentielle dans la construction de stratégies et politiques foncières. La mise en place d'un observatoire du foncier devra permettre de répondre à ce besoin d'information, de contribuer aux réflexions sur le développement d'outils locaux de gestion du foncier ou encore d'aider les élus à la décision en proposant :

- Une veille technique sur cette question (quelles dynamiques, quels besoins, quelles réponses locales... ?)
- Une animation entre élus, techniciens et professionnels à l'échelle du CDRA VALDAC
- Un suivi et une articulation avec les politiques habitat et foncier mises en œuvre sur le territoire
- Un travail de terrain, en recherchant une analyse par sous-territoires, en vue de la mise en place de stratégies foncières locales

Territoire concerné : action transversale : tout le territoire est concerné

Echéancier de réalisation : année 1 à 5

Maître d'Ouvrage : SMEOV pour les communes de VALDAC

Coût et financement : dépense totale estimée à 14 200 euros/an

	€	Taux
Dépense subventionnable	71 000 €	
Nature de la dépense	Fonctionnement	
Région Rhône-Alpes	35 500 €	50%
SMEOV pour les communes de VALDAC	35 500 €	50%

Action 38.1.3. Sessions de formation des élus et techniciens à l'urbanisme durable

Descriptif : Cette action vise à répondre aux besoins exprimés par les élus locaux (diagnostic habitat et foncier, enquête CAUE...) en matière d'information sur les enjeux d'aménagement de leur territoire et sur les outils existants pouvant être mobilisés pour y répondre. Des cycles de formation gratuits pourront donc être mis en place sur l'ensemble du territoire pour apporter à l'ensemble des élus et techniciens de VALDAC des éléments de connaissance sur les documents d'urbanisme, les outils d'urbanisme opérationnel, la mise en place de stratégies foncières locales, le code des marchés publics ou encore la prise en compte de l'environnement et de l'agriculture dans leur projet de territoire...

Territoire concerné : action transversale : toutes les communes de VALDAC

Echéancier de réalisation : années 2 et 3 (2009- 2010)

Maître d'Ouvrage : SMEOV pour les communes du CDRA – convention avec le CAUE 07

Coût et financement : dépense totale estimée à 5 000 euros

	€ (TTC)	Taux
Dépense subventionnable	5 000 €	
Nature de la dépense	Fonctionnement	
Région Rhône-Alpes	4 000 €	80%
SMEOV pour les communes de VALDAC	1 000 €	20 %

Action 38.2 Soutenir, en lien étroit avec les collectivités, les médiations foncières entre agriculteurs lors d'installations ou transmissions d'exploitations agricoles

Descriptif : Lors de la réalisation du diagnostic PSADER, le renouvellement des générations agricoles a été identifié comme un enjeu fort sur le territoire. Cependant, les transmissions d'exploitations agricoles sont des opérations beaucoup plus complexes que dans d'autres activités économiques, et ce, notamment, à cause des problématiques d'accès au foncier. Dans le cadre de comités locaux à l'installation, un accompagnement des futurs cédants peut permettre d'anticiper et de faciliter la transmission. A cette occasion, une action spécifique de réorganisation foncière doit être développée. Son objectif est double :

- A l'échelle de l'exploitation : maintenir l'outil de production viable, améliorer la structure du parcellaire des fonds agricoles, mettre en valeur les terres incultes ou sous exploitées...
- A l'échelle de la commune : permettre aux élus d'anticiper de quelques années les évolutions du foncier sur leur commune et de définir plus précisément, par conséquent, les projets de développement à mettre en œuvre à l'avenir

Cette action vise donc à soutenir cet accompagnement des cédants-repreneurs spécifiquement sur la question foncière. Lorsqu'un projet de transmission sera repéré, le prestataire retenu, en étroite collaboration avec les collectivités locales, travailleront en amont avec les cédants-repreneurs pour négocier et **définir un plan de réorganisation foncière**. Pour cela, plusieurs étapes semblent nécessaires, l'objectif étant toujours de désamorcer ou réduire les conflits locaux liés à des situations de concurrences foncières à l'installation et à l'agrandissement entre exploitants. Une première étape consisterait à rassembler les informations technico-économiques, sociales et géographiques. Puis une cartographie des exploitations en présence serait réalisée, suivie d'une analyse de la situation. Des réunions locales seront organisées entre exploitants concernés et responsables professionnels locaux, dans l'objectif de trouver un ou des accords. Enfin une aide pour toutes les démarches administratives devra être assurée (notamment d'échanges à l'amiable de parcelles). L'implication des collectivités locales se fait tout au long de la démarche.

Maîtrise d'ouvrage : communes, EPCI, SMEOV

Partenaires : ADASEA, Chambres d'agriculture...

Nature de la dépense : fonctionnement

Coût et financement

	€	Taux
Dépense subventionnable	100 092 €	
Nature de la dépense	Fonctionnement	
Région Rhône-Alpes	50 046 €	50%
Communes, EPCI, SMEOV...	50 046 €	50 %

Action 38.3 Développer des outils collectifs de gestion de l'espace

Descriptif : Le CDRA souhaite **promouvoir l'élaboration d'outils collectifs de gestion de l'espace** sur son territoire (planification), **en sensibilisant** les acteurs locaux eux enjeux inhérents à ces outils, mais aussi **en soutenant la réalisation d'études** concourant à leur élaboration (de type diagnostic).

L'intervention du CDRA pourra porter sur :

- La promotion et le soutien à l'élaboration d'études préalables à la mise en œuvre de **politiques locales de l'habitat**, de type **PLH**
- La promotion et le soutien à la réalisation d'études préalables à la mise en œuvre de **PLU intercommunaux**
- Le soutien à l'élaboration des études de définition des **volets Energie-Climat des SCOT** du territoire

Dépenses subventionnables : études, conseil, animation

Critères d'éligibilité : projet intercommunal

Maîtrise d'ouvrage : EPCI, SMEOV, communes

Coût et financement :

	€	Taux
Dépense subventionnable	152 138 €	
Nature de la dépense	Fonctionnement	
Région Rhône-Alpes	76 069 €	50%
Communes, EPCI, SMEOV	76 069 €	50%