

DURANCE LUBERON VERDON AGGLOMÉRATION



L'AMI pour accompagner l'émergence
de projets d'aménagement



MARDI
02
juillet
2019

AIX-EN-PROVENCE

Amphi des 13-vents

Journée technique d'échanges organisée par le Cerema Méditerranée
avec la participation des différents partenaires.



DIRECTION RÉGIONALE
DE L'ÉQUIPEMENT
DES TRANSPORTS
ET DE L'AMÉNAGEMENT
PROVENCE ALPES
CÔTE D'AZUR



Rôle, plus-value et limites des Appels à
Manifestation d'Intérêt : l'AMI comme
catalyseur de stratégies territoriales

Passer d'une logique d'opportunité à une logique
d'anticipation : stratégie et portage foncier

Pourquoi avoir candidaté à l'AMI ?

Avant 2016, la Communauté d'Agglomération Durance-Luberon-Verdon (DLVA) avait déjà engagé de nombreuses réflexions sur le foncier résidentiel, agricole ou d'activités. Il s'agissait donc pour la DLVA d'avoir une vision globale, partagée et opérationnelle sur l'ensemble de son territoire, en lien étroit avec les Maires qui exercent la compétence urbanisme.

Quelle opportunité pour DLVA ?

Le SCOT, le PLH et le Schéma de Développement Économique (SDE) de la DLVA soulignent l'importance d'élaborer une stratégie foncière. Le territoire cherche ainsi à répondre aux besoins résidentiels et économiques engendrés par un fort dynamisme de développement, l'aspect agricole étant abordé aussi bien dans le contexte économique que dans la mise en valeur des paysages identitaires du territoire.

Le contexte institutionnel (Communauté d'Agglomération récente qui porte l'essentiel du développement départemental) et la révision du SCOT représentent une réelle opportunité pour la DLVA de mener une stratégie foncière à l'échelle de son territoire.

→ il reste à concrétiser ces orientations à travers des outils réglementaires, opérationnels ou financiers qui nécessiteront une approche transversale et partagée par l'ensemble des acteurs concernés.

L'AMI a permis de réfléchir l'avenir de l'urbanisation, la mise en œuvre effective du SCOT et du PLH, les enjeux pour les communes, les obligations et les « interdictions » découlant du SCOT et du PLH...

Mais les outils pour le moment ne sont pas encore mis en œuvre (convention EPF multi site, l'intervention des communes sur le foncier non maîtrisé...).

Au 1^{er} janvier 2016 plusieurs réflexions avaient déjà été lancées, autour de l'Habitat, l'Agriculture et l'Economie.

L'analyse des potentialités opérationnelles permet de se rendre compte des réalités de terrain et des écarts entre une vision globale de planification, nécessaire à l'organisation du territoire, et la concrétisation des actions des collectivités. C'est une étape particulièrement intéressante pour les élus, avec une vision très transversale de la problématique foncière, au-delà de leur prisme habituel à l'échelon communal.

Point sur l'avancement des réflexions concernant une stratégie foncière d'agglomération

Les étapes	Habitat	Agriculture	Économie
État des lieux de la consommation des espaces	✓ projet SCOT	✓ projet SCOT	✓ projet SCOT
Objectifs d'aménagement	✓ projet SCOT + PLH	✓ projet SCOT	✓ projet SCOT + SDE
Identification des potentialités de densification, de renouvellement ou d'extension	✓ dans projet SCOT	✗	✓ Potentiel des ZA 2015
Appréciation de la mutabilité foncière	✗	✗	✗
Définitions de scénarios d'aménagement avec les outils adéquats	✗	✗	✗
Programme d'actions avec échéancier et budget prévisionnel	✗	✗	✗
Mise en place d'outils de suivi et d'évaluation	✓ Observatoire PLH	✓ Convention SAFER	✓ Observatoire SDE

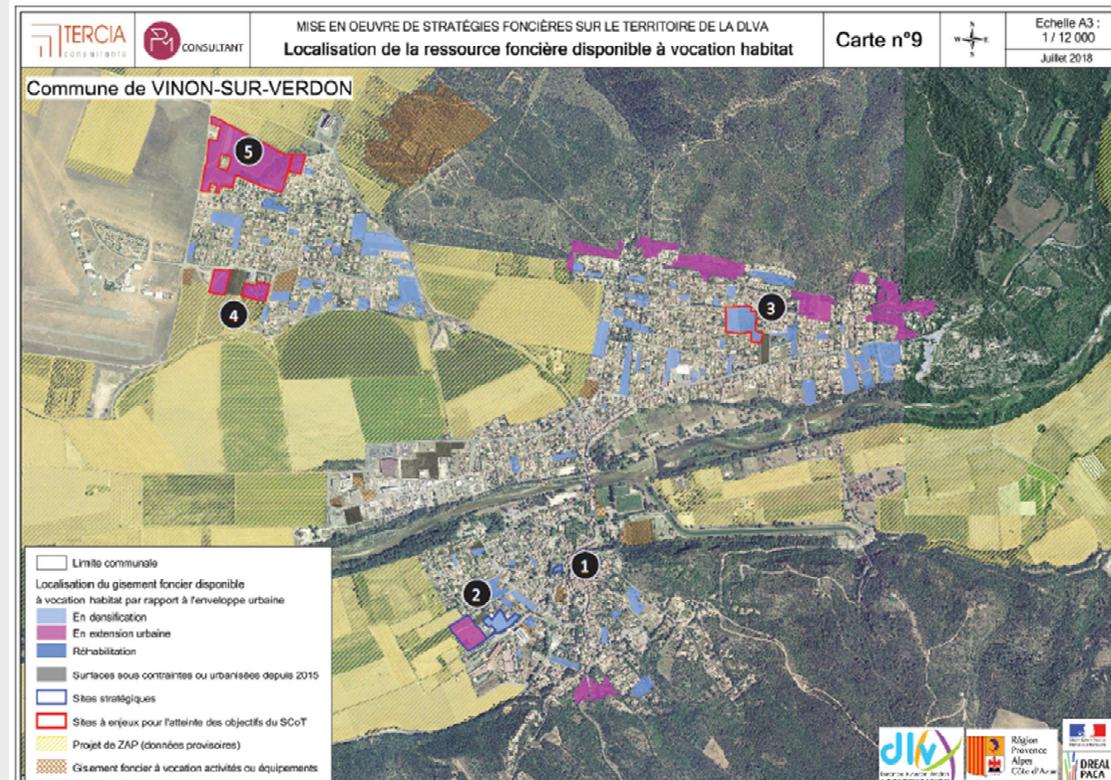
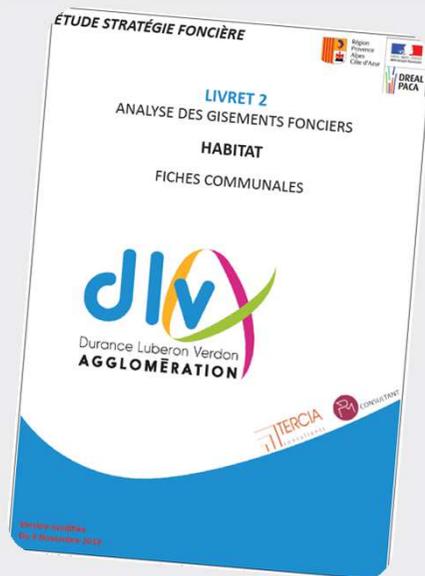
avancement de la démarche : ✓ réalisée ✗ reste à réaliser

Stratégie

Approche foncière détaillée permettant d'avoir une vision assez exhaustive des capacités réelles de sorties d'opérations immobilières, avec une planification calée sur les échéances du SCoT.

Une approche terrain doublée d'une approche sur les marchés immobiliers : une vision complète, qui s'intègre aux réflexions menées sur les documents de planification en cours d'élaboration (PLH 2 notamment), mais avec un prisme beaucoup plus opérationnel.

Une prise de conscience des élus des difficultés à sortir des opérations en simultanée sans concertation à l'échelle intercommunale : des risques financiers qui doivent être mieux analysés et davantage partagés.



Opérationnelle

-Une hiérarchisation et une priorisation des sites d'intervention : une étape qui n'existe pas dans les documents cadres (SCoT PLH), offrant une visibilité aux élus.

Concrétisation du SCoT et des objectifs de développement fixés par le territoire, avec des ajustements opérationnels en fonction des niveaux de portages, des contraintes, des risques externes liés aux marchés.

-Une vision stratégique qui permet aux différents partenaires de mieux se positionner et d'accompagner de façon plus ciblée le territoire au regard de ses priorités.

-Des rencontres ont eu lieu avec les élus de chaque communes pour définir avec eux la stratégie communale vis à vis de chaque gisement, ce qui a permis de positionner plus clairement les ilots fonciers stratégiques sur lesquels la DLVA pourrait intervenir en partenariat avec l'EPF.

-Définition des autres outils d'intervention possible de la commune – PLU, OAP, Taxe d'aménagement, PUP pour maîtriser l'aménagement sur les secteurs non stratégiques au cas par cas

Outils mis en place / en cours / en réflexion

- **Convention cadre EPF PACA**, permettant de donner un cadre commun à l'intervention de l'EPF, tout en laissant une certaine liberté aux communes quant à leurs opérations. Mais blocage politique actuel, lié au contexte électoral notamment ;
- **Observatoire du foncier et des marchés** : un outil en cours de construction qui va permettre, au sein d'un même outil basé sur un SIG intégré, de suivre les marchés fonciers, les dynamiques, les prix en temps réel. Un outil qui va monter en puissance au fur et à mesure, avec l'intégration d'indicateurs de plus en plus détaillés, le temps que l'organisation et la gestion de l'observatoire en interne se mettent en place ;
- Renforcement à venir des partenariats et échanges d'informations avec les communes, pour les mises à disposition de données (exemple : DIA), pour une intégration des données au sein de la base de l'Observatoire ;
- Renforcement du partenariat avec AUPA pour le suivi du PLH, intégrant davantage la question foncière et de stratégie d'intervention.

Politique

- Difficultés à remettre en question certains projets communaux au regard des enjeux intercommunaux ;
- La mise en œuvre de la stratégie foncière et de la « maîtrise » des marchés repose sur une logique d'intervention forte de l'EPCI, notamment pour agir sur les marchés locaux / communaux. Par exemple, pour la DLVA, le marché du collectif est restreint et concentré sur la ville centre, et il est fortement concurrencé par les communes voisines qui offrent des capacités de développement sur de la maison individuelle. Or, pour influencer sur les marchés, un encadrement et un suivi de ces opportunités foncières doit être plus important par la DLVA : cela suppose un positionnement de l'agglomération différent de celui d'aujourd'hui en terme de pilotage ou co-pilotage des dossiers. Cela paraît pour le moment prématuré et cette démarche doit être progressive.
- **La DVA n'a pas la compétence habitat**, ce qui limite son champ d'actions et donc sa capacité à imposer certains choix programmatiques et financiers.

Financiers

- La mise en œuvre de la stratégie et des outils repose sur une logique d'intervention publique plus forte, ce qui suppose des investissements à programmer. Il y a donc un décalage entre la définition de la stratégie et la capacité réelle d'action de la collectivité.
- Ce constat est d'autant plus prégnant dans une période pré-électorale où la visibilité reste compliquée et les engagements parfois difficiles à prendre.