

Publié le 08/10/2024



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU COTENTIN

Délibération n° DEL2024\_113

**OBJET : Déploiement d'une stratégie foncière communautaire afin de répondre aux besoins de développement du territoire et faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols**

### Exposé

La politique foncière de la Communauté d'Agglomération du Cotentin est au service de ses politiques publiques en préparant les projets d'aménagement du territoire tout en veillant à préserver ses ressources.

Encore plus dans le contexte actuel du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), il convient d'anticiper la réalisation de ces opérations aux différents horizons de temps de l'action publique : répondre aux besoins fonciers immédiats mais aussi rendre possible les projets de plus long termes.

La politique foncière est un préalable indispensable pour répondre aux défis du territoire, en réponse aux enjeux :

- Du logement dans un contexte d'inflation des prix du marché liée au desserrement des ménages et à la hausse du taux d'emploi,
- De l'activité économique soumise à une concurrence foncière forte liée à une raréfaction des terrains et locaux disponibles,
- Des équipements publics face à la dynamique du territoire,
- Aux enjeux environnementaux sollicitant de plus en plus l'action foncière (protection de la ressource en eau, de la biodiversité, de la santé, de l'agriculture, etc.).

La Communauté d'Agglomération du Cotentin doit pouvoir mobiliser du foncier rapidement et également anticiper l'avenir par une politique de réserves foncières de sites stratégiques au service du développement des projets du territoire tout en veillant aux enjeux sociaux et environnementaux en cohérence avec les Plans Locaux d'Urbanisme infra-communautaires (PLUi).

Les actions ou opérations d'aménagement, au sens de l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme, ont pour objets de « *mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.* »

Délibération n° DEL2024\_113

Afin de répondre aux objectifs de limitation de la consommation d'espace qui s'imposent désormais dans les différents documents de planification, il convient de mettre en place une stratégie foncière afin notamment de :

- Limiter et optimiser la consommation foncière (sobriété foncière),
- Favoriser le recyclage foncier / le renouvellement urbain,
- Favoriser la densification des zones déjà urbanisées,
- Mobiliser les logements vacants,

Pour conduire à bien cette politique foncière, la Communauté d'Agglomération du Cotentin doit pouvoir s'appuyer sur un programme d'actions lui permettant de :

- Caractériser les gisements potentiels et cibler les secteurs à enjeux,
- Etre dans l'anticipation en mettant en place une veille pour bénéficier des opportunités foncières mais également en ayant une animation foncière (approches amiables)
- Agir rapidement face à des opportunités d'acquisitions amiables ou par voie de préemption,
- Constituer des réserves foncières dans l'attente de concrétisation d'un projet ou pour faire face aux besoins de compensation (agricole, environnementale) ou d'anticipation des conséquences du recul du trait de côte.

### **1°/ Etude des gisements potentiels :**

Il convient de mobiliser du foncier en cohérence avec les besoins spécifiques du territoire. La mise en place effective de l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF), prévu pour le 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, facilitera ce repérage des gisements fonciers.

Dans le contexte de diminution de la consommation d'espaces, la réalisation d'un diagnostic du potentiel foncier permettra de caractériser les fonciers et d'objectiver les situations face aux demandes concurrentes. Il est proposé d'initier cette démarche qui s'inscrira dans un processus plus large de stratégie foncière.

D'autre part, l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Normandie mène actuellement une étude sur les friches à l'échelle de la Normandie. La Communauté d'Agglomération du Cotentin doit pouvoir s'appuyer sur ces travaux pour développer un partenariat avec l'EPF afin de saisir les opportunités foncières (réaménagement ou désartificialisation) de son territoire.

### **2°/ Cibler les fonciers stratégiques pour le territoire :**

L'objectif est de repérer, en s'appuyant sur l'observatoire de l'habitat et du foncier, les sites prioritaires pour la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Un travail de recensement et planification des projets par thématiques est indispensable et il convient d'en repérer les emprises et étudier leur faisabilité en lien avec les documents d'urbanisme.

Ces secteurs sont notamment :

- Fonciers économiques prioritaires à optimiser /réhabiliter /acquérir (ZAE, friches, etc.),
- Secteurs en renouvellement urbain,
- Potentiels fonciers d'habitat au regard du Programme Local de l'Habitat (PLH),

- Périmètres d'Opérations de revitalisation du territoire (ORT) du dispositif Petites Villes de Demain et du plan d'action Cœur de Ville,
- Espaces susceptibles d'accueillir des mesures compensatoires (mise en œuvre de Sites Naturels de Compensation de Renaturation et Restauration - SNCRR),
- Périmètres de protection rapprochée d'eau,
- Les secteurs faisant l'objet d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- ...

Il est proposé que l'ensemble de ces secteurs soient intégrés dans les périmètres de droits de préemption s'ils ne le sont pas déjà (notamment via le droit de préemption urbain). Les droits de préemption sont susceptibles d'être exercés par l'EPCI ou, par délégation, par les communes, bailleurs sociaux, l'EPF de Normandie ou tout autre concessionnaire d'aménagement selon leurs compétences respectives.

### **3°/ Mobiliser les outils d'optimisation foncière :**

- Mise en place de **la veille et de l'animation foncières** sur ces secteurs stratégiques :

La veille foncière permet d'avoir une connaissance des transactions immobilières et être informée d'opportunités d'acquisitions à l'amiable ou par voie de préemption, étant précisé que la démarche amiable sera toujours privilégiée. Cet outil permet également d'avoir un suivi des prix du marché immobilier du territoire.

L'animation foncière vise à agir de façon proactive en incluant les propriétaires/ exploitants dans les projets et en initiant les négociations amiables (anticipation foncière). Elle peut permettre d'envisager par exemple des projets en densification notamment par le biais des divisions parcellaires (concept Bimby).

- Mobiliser **l'outil préemption et les emplacements réservés** :

Il s'agit de définir en lien avec les services communautaires et les communes les périmètres de préemption à retenir dans les PLUi (révision des périmètres du DPU / création de périmètres prioritaires ZAN en dehors des secteurs urbains et à urbaniser). Un travail sur les espaces réservés est également un outil de gestion du foncier à prendre en compte.

- S'intéresser d'avantages aux **modèles innovants de maîtrise foncière** :

Face à la raréfaction du foncier et afin d'en alléger les coûts, il convient d'engager une réflexion sur la possibilité pour la collectivité d'acquérir ou céder son patrimoine en dissociant la propriété du sol et celle du bâti (bail réel solidaire, bail emphytéotique, bail à construction, ...).

- Développer les **partenariats** :

Un accord-cadre concrétisant le partenariat entre la Communauté d'Agglomération du Cotentin et la SAFER de Normandie a été signé le 8 juin 2022. Il porte sur la constitution de réserves foncières (terrains agricoles ou naturels) et leur gestion temporaire dans l'attente d'un projet communautaire. Il peut également être confié à la SAFER une mission d'étude et prospection foncière pour répondre à des besoins de l'EPCI (exemple de la recherche pour les créations d'aires de grands passages pour les gens du voyage).

L'accompagnement de la SAFER est également indispensable dans le cadre de la mise en place par l'Agglomération d'un système de compensation des atteintes écologiques de ses projets d'aménagement. Il est proposé de mettre en place une stratégie par « l'offre » en proposant des sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation (SNCR) via la création d'une banque de compensation.

Il convient également de poursuivre le travail engagé par la collectivité avec l'EPF de Normandie en établissant une feuille de route pour accompagner les grands projets du territoire et développer les stratégies foncières de l'Agglomération (réhabilitation de friches, requalification de zones d'activité). Ce partenariat porte également sur la possibilité proposée par l'EPF de Normandie d'un portage foncier des biens à acquérir.

Face à la réglementation toujours plus complexe, la Communauté d'Agglomération du Cotentin doit également travailler sur des potentialités de partenariats publics / privés, notamment par la création de Foncières, etc.

#### **4°/ Financement de la stratégie foncière**

Le volume annuel des acquisitions ne peut être connu à l'avance car il dépend des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) ; de même, les négociations amiables peuvent être menées sur plusieurs années avant d'aboutir.

L'enveloppe financière dédiée à la stratégie foncière (acquisition de terrains nus ou de biens immobiliers) devra être fixée dans le Programme Pluriannuel d'Investissement (PPI) dont le volume reste à définir.

Les aides les plus larges seront recherchées auprès de l'EPF de Normandie, la Banque des Territoires ou tout autre organisme à même d'accompagner financièrement la stratégie foncière portée par la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Au regard de ces éléments et dans le but de répondre aux enjeux qui viennent d'être exposés, le Conseil Communautaire est appelé à se prononcer pour valider la mise en œuvre de cette politique foncière susceptible d'être déclinée par la suite par thématiques et autoriser le Président à préempter ainsi que solliciter l'EPF de Normandie, lorsque cela est nécessaire, pour assurer le portage foncier du projet d'acquisition.

#### **Délibération**

**Vu** l'arrêté préfectoral en date du 4 novembre 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment l'article L221-1 relatif des réserves foncières,

**Vu** le Code de l'environnement,

**Vu** la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 dite loi ZAN,

**Vu** la loi n° 2023-973 en date du 23 octobre 2023 dite loi Industrie Verte,

**Vu** la convention-cadre de partenariat signée entre la Communauté d'Agglomération du Cotentin et la SAFER de Normandie le 8 juin 2022,

**Vu** la délibération du Conseil communautaire n°DEL2023\_162 en date du 7 décembre 2023 ayant adopté la stratégie foncière de la Communauté d'Agglomération du Cotentin pour la protection de la ressource en eau,

**Considérant** le besoin de développer des stratégies foncières pour répondre aux projets d'aménagement du Cotentin tout en luttant contre l'artificialisation des sols,

**Considérant** les enjeux de transition foncière,

**Le conseil communautaire** a délibéré (Pour : 171 - Contre : 0 - Abstentions : 10) pour :

- **Valider** la mise en œuvre de la stratégie foncière telle qu'elle vient d'être exposée, sachant qu'elle sera déclinée ultérieurement par thématiques,
- **Valider** le principe de constitution de réserves foncières pour faire face aux enjeux de développement du territoire et de transition écologique dans l'exercice de l'ensemble des compétences de l'EPCI et notamment aux fins de compensation environnementale, d'anticipation du recul du trait de côte,... ,
- **Valider** le principe d'institution et d'exercice des droits de préemption sur les secteurs à enjeux qui auront été identifiés sur le territoire,
- **Autoriser** d'inscrire au budget principal, en investissement, les montants qui permettront de lancer les études/ diagnostics fonciers nécessaires et de faire face aux acquisitions de biens immobiliers dont des réserves foncières,
- **Autoriser** le Président à solliciter tout opérateur public ou privé notamment pour créer des partenariats et permettre la mise en œuvre de la politique foncière de l'Agglomération,
- **Autoriser** le Président à solliciter l'EPF de Normandie et signer des conventions uniques d'intervention avec cet établissement pour des projets s'inscrivant dans cette politique foncière communautaire,
- **Autoriser** le Président ou son délégataire à signer tout acte et toute pièce nécessaire à la présente délibération.
- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 Caen ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

LE PRESIDENT,

LE SECRETAIRE DE SEANCE,

David MARGUERITTE

Alexandrina LE GUILLOU

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU****26 SEPTEMBRE 2024**

Date d'envoi de la convocation : le 16/09/2024

Nombre de membres : 192

Nombre de présents : 158

Nombre de votants : 177

A l'ouverture de la séance

**Secrétaire de séance** : LE GUILLOU Alexandrina

L'an deux mille vingt quatre, le jeudi 26 septembre, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine à Valognes à 18h00 sous la présidence de David MARGUERITTE,

**Etaient présents :**

AMBROIS Anne, AMIOT André, AMIOT Florence (Jusqu'à 21h00), VIDEGRAIN Arlette suppléante de AMIOT Guy, AMIOT Sylvie, ANNE Philippe, ANTOINE Joanna, ASSELINE Etienne, ASSELINE Yves, BARBÉ Stéphane, BAUDRY Jean-Marc, BERHAULT Bernard, BERNARD Christian (Jusqu'à 20h24), BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine, BLESTEL Gérard, BOUSSELMAME Nouredine, BRANTHOMME Nicole, BRANTONNE Pascal, BRIENS Eric, BRISSET Franck (Jusqu'à 20h19), BROQUAIRE Guy, BUHOT Sophie, BURNOUF Elisabeth, CRIQUET Anne suppléante de CAILLOT Annick, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud (A partir de 18h25), CAUVIN Jean-Louis, COLLAS Hubert, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie, RÉTHORÉ Patrick suppléant de CRESPIN Francis, CROIZER Alain, D'AIGREMONT Jean-Marie, DE BOURSETTY Olivier, DENIS Daniel, DESTRES Henri, DIGARD Antoine, DOREY Jean-Marie, DOUCET Gilbert, DUBOIS Ghislain, DUCHEMIN Maurice, DUCOURET Chantal, DUVAL Karine (Jusqu'à 19h31), FAGNEN Sébastien, FAUDEMERE Christian, FIDELIN Benoît, FONTAINE Hervé, FRANCOIS Yves, FRANCOISE Bruno, GANCEL Daniel, GASNIER Philippe, GENTILE Catherine, GERVAISE Thierry, GILLES Geneviève, GIOT Gilbert, GODAN Dominique, GUILBERT Joël, GUILLEMETTE Nathalie, HAMEL Estelle, HAMON Myriam, HAMON-BARBÉ Françoise, HARDY René, HAYÉ Laurent (A partir de 18h22), HEBERT Dominique, HELAOUET Georges, HERVY Isabelle, HERY Sophie, HOULLEGATTE Valérie, HULIN Bertrand, HUREL Karine, HURLLOT Juliette, JEANNE Dominique, JOUANNEAULT Tony, LAFOSSE Michel, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LANGLOIS Hubert, LE BLOND Auguste, LE DANOIS Francis, LE GUILLOU Alexandrina, LE POITTEVIN Lydie, LEBRETON Robert, LECHATREUX Jean-René, LECHEVALIER Isabelle, LECOURT Marc, LEFAIX-VERON Odile, LEFAUCONNIER François (A partir de 18h32), LEFAUCONNIER Jean, LEFER Denis (A partir de 18h31), LEFEVRE Hubert, LEFRANC Bertrand (A partir de 18h25), LEGOUET David, LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph, LELONG Gilles, LELOUEY Dominique, LEMENUEL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMOIGNE Sophie, LEMOINE Morgan, LEMONNIER Charles suppléant de LEMONNIER Hubert, LEPETIT Gilbert, LEPLEY Bruno, LEPOITTEVIN Sonia, LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LERENDU Patrick, LEROSSIGNOL Françoise, LEROUX Patrice, DURUEL Christophe suppléant de LEVAVASSEUR Jocelyne, MABIRE Edouard, MADELEINE Anne, MAGHE Jean-Michel, MAHIER Manuela, MARGUERIE Jacques, MARGUERITTE Camille, MARGUERITTE David, FONTAINE Isabelle suppléante de MARIE Jacky, MARTIN Patrice, MARTIN Serge, MARTIN-MORVAN Véronique, MAUQUEST Jean-Pierre, MEDERNACH Françoise, MIGNOT Henri, MORIN Daniel, COUVREUR Pascale suppléante de MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Jacky, MOUCHEL Jean-Marie, OLIVIER Stéphane, PARENT Gérard, PELLERIN Jean-Luc, PERRIER Didier, VAUTIER Lionel suppléant de PIQUOT Jean-Louis, PLAINEAU Nadège,

POIGNANT Jean-Pierre, POISSON Nicolas, PROVAUX Loïc suppléant de RENARD Jean-Marie, ROCQUES Jean-Marie, RODIER Chantal, ROUELLÉ Maurice, BOURY Frédérique suppléante de ROUSSEAU François, SANSON Odile, SCHMITT Gilles, SIMON François, SIMONIN Philippe, SOINARD Philippe, SOLIER Luc, SOURISSE Claudine, TARIN Sandrine (A partir de 19h08), TAVARD Agnès, THOMINET Odile, TINCELIN Christiane, TOLLEMER Jean-Pierre, VARENNE Valérie, VASSAL Emmanuel, VASSELIN Jean-Paul, VIGER Jacques, VILLETTE Gilbert, VIVIER Nicolas, VIVIER Sylvain.

### **Ont donné procurations**

AMIOT Florence à PERRIER Didier (A partir de 21h00), ARRIVÉ Benoît à HEBERT Dominique, BALDACCI Nathalie à LANGLOIS Hubert, BELLIOU DELACOUR Nicole à DENIS Daniel, BERNARD Christian à BERHAULT Bernard (A partir de 20h24), BOTTA Francis à HELAOUET Georges, BRISSET Franck à FIDELIN Benoît (A partir de 20h19), DUBOST Nathalie à GUILLEMETTE Nathalie, DUVAL Karine à FAGNEN Sébastien (A partir de 19h31), GOURDIN Sédrick à POIGNANT Jean-Pierre, GRUNEWALD Martine à BOUSSELMAME Noureddine, HEBERT Karine à BROQUAIRE Guy, LE CLECH Philippe à GERVAISE Thierry, LAMOTTE Jean-François à GANCEL Daniel, LECOQ Jacques à PARENT Gérard, LEFER Denis à MARTIN-MORVAN Véronique (Jusqu'à de 18h31), LEJEUNE Pierre-François à VASSAL Emmanuel, LEONARD Christine à LE DANOIS Francis, LEPOITTEVIN Gilbert à SOURISSE Claudine, PECORARO Yvonne à VIVIER Nicolas, PIC Anna à GENTILE Catherine, TARIN Sandrine à FRANCOISE Bruno (Jusqu'à 19h08), VANSTEELANT Gérard à LE GUILLOU Alexandrina.

### **Absents/Excusés :**

BROQUET Patrick, FALAIZE Marie-Hélène, GOSSELIN Bernard, GROULT André, JOZEAU-MARIGNE Muriel, LE PETIT Philippe, LEMONNIER Thierry, LESEIGNEUR Jacques, LETERRIER Richard, MABIRE Caroline, PERROTTE Thomas.