epf d'Occitanie

2019–2023

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

DONNONS DU SENS À L'ACTION FONCIÈRE

Œuvre originale peinture acrylique sur toile par Naart – Cérémonie des 10 ans de l'EPF – décembre 2018

epf
d'Occitanie

2019–2023

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

SOMMAIRE

PAGE 08 — Bilan du PPI 2014-2018

PAGE 24 — Présentation problématisée du territoire

PAGE 64 — Cadre législatif, contractuel et partenarial

PAGE 76 — Axes d'intervention

PAGE 94 — Modalités opérationnelles d'intervention

PAGE 112 — Suivi et évaluation de la mise en œuvre du PPI

PAGE 116 — Modèle économique – perspectives budgétaires et financières

PAGE 126 — Glossaire

PAGE 131 — Annexes

Le(s) mot(s) de

Les territoires au cœur de notre action quotidienne

Tout s'accélère. Face aux bouleversements qui nous attendent, face aux impressionnants défis énergétiques, sociaux et écologiques, il n'est pas possible de tergiverser. Nous sommes collectivement engagés dans des transitions de civilisation, que les orientations de notre Établissement Public Foncier d'Occitanie se devaient de prendre en compte. C'est ce qui a été fait lors de l'élaboration partagée de notre nouveau Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI).

Bâtir un cadre de vie respectueux de notre environnement et de nos ressources est un défi que nous devons collectivement relever. Dans un contexte difficile, marqué par la forte croissance démographique de notre région et par des inégalités territoriales croissantes, nous devons absolument **préserver notre patrimoine exceptionnel qui fait notre attractivité touristique** et renforcer **cette identité forte de territoires dans lesquels il fait bon vivre au quotidien.** C'est l'ambition des politiques d'aménagement régionales, cristallisées dans le futur schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

La trajectoire régionale pour devenir la première région à énergie positive ou la création de la toute nouvelle agence régionale de la biodiversité en témoignent. C'est pour accompagner et soutenir de manière **pragmatique et opérationnelle la mise en œuvre de ces politiques** de développement durable des territoires que j'ai accepté la présidence de l'Établissement Public Foncier d'Occitanie.

En tant qu'élu régional, je pense que **l'EPF doit rester avant tout un opérateur de terrain,** proche des collectivités afin de leur apporter toute l'ingénierie nécessaire sur le plan foncier pour permettre la réalisation plus rapide, plus sûre et plus ambitieuse de leurs projets vertueux d'aménagement. Avec l'ensemble des administrateurs, **nous nous sommes fixés des objectifs quantitatifs et qualitatifs ambitieux** sur le logement, le développement économique et la préservation de la biodiversité. Nous avons également souhaité **intensifier particulièrement le conseil aux collectivités, l'appui stratégique et une offre de service « sur mesure »** pour mieux répondre aux diversités des situations et des besoins.

Avec ce nouveau PPI qui marque un vrai changement de cap, nous sommes donc à un tournant pour l'établissement depuis sa création en 2008. Nous nous sommes mis en situation d'apporter des propositions concrètes sur la manière :

- D'outiller en ingénierie foncière la deuxième région de France en termes de superficie,
- D'accompagner une transition forte dans les politiques d'aménagement,
- D'innover sur des sujets d'avenir comme Littoral 21, la mutation des stations de montagne ou encore la revitalisation des centres anciens
- De contribuer à créer une « chaîne » de haute qualité en aménagement avec l'ensemble des opérateurs des territoires

C'est donc un **cadre collectif, ambitieux et pragmatique qui est fixé pour les 5 ans à venir** et que nous mettrons en œuvre avec **l'enthousiasme et le professionnalisme qui caractérisent les administrateurs et les équipes de l'EPF !**

Christian DUPRAZ

Président du Conseil d'Administration de l'EPF d'Occitanie

Un nouveau PPI, de nouvelles ambitions

Sophie LAFENÊTRE
Directrice générale
de l'EPF d'Occitanie

Le Programme Pluriannuel d'intervention 2019-2023 marque un **formidable changement d'échelle pour l'établissement public foncier.**

- La couverture territoriale a été doublée.
- Les objectifs en matière de production de logements ont été fortement augmentés.
- L'ingénierie d'appui aux collectivités a été renforcée.
- Les ambitions en matière d'aménagement durable des territoires ont été rehaussées.

Les objectifs fixés par ce PPI sont donc particulièrement volontaristes avec **9 000 logements,** plus de **300 millions d'investissements**, une mise en œuvre de politiques complexes et de long terme comme le recul du trait de côté, la revitalisation des centres anciens ou encore le traitement des copropriétés dégradées.

Cette ambition ne se traduit pas uniquement dans le niveau de production fixé. Elle se caractérise par la nature même des opérations visées :

- Renforcement des objectifs de réhabilitation et de restructuration urbaine.
- Reconquête des friches.
- Revente directement à des opérateurs pour accentuer l'effet levier des interventions.

Ce changement majeur de posture est le fruit d'une méthode novatrice retenue pour l'élaboration même de ce nouveau programme d'intervention.
Pendant plus d'un an, plus de 300 représentants de toute la chaîne de l'aménagement (élus, techniciens, services de l'État, bailleurs, promoteurs, aménageurs, bureaux d'études, etc...) ont été associés aux réflexions sur les modalités d'interventions, l'articulation des partenariats, l'évaluation des interventions, l'ingénierie technique à développer. Ce travail a notamment permis l'élaboration de **dispositifs sur mesure destinés à accélérer et sécuriser la sortie d'opérations.**

Ce PPI témoigne d'un travail partenarial de fond, prenant en compte à la fois les ambitions fortes de l'État et des collectivités pour un aménagement vertueux du territoire et toute la complexité liée à la diversité des enjeux, des besoins, des 5 millions d'habitants de la 2ème région de France en terme de superficie.

L'ensemble des administrateurs issus des collectivités et de l'État ainsi que l'équipe de l'EPF sont dorénavant entièrement mobilisés sur sa mise en œuvre, pour que la dynamique impulsée en phase d'extension se concrétise par des résultats rapides et probants :
un nouveau territoire, de nouvelles ambitions et des équipes qui ont toujours à cœur de « donner du sens à l'action foncière ».

Bilan du PPI
2014-2018

Les éléments de bilan retracent l'activité (du 31 octobre 2018 avec projections au 31 décembre 2018) sur le périmètre de l'ex-région Languedoc-Roussillon.

Les éléments relatifs à l'activité sur l'ex-région Midi-Pyrénées sont donc développés à part afin d'apprécier également le déploiement de l'activité sur ce territoire entre mai 2017 et octobre 2018.

Pour mémoire, les orientations stratégiques de l'État transmises en juin 2015 avaient profondément modifié les objectifs de production de l'établissement en ramenant le volume annuel de production de logements de 3 000 à 1 500 au regard du contexte régional et de la capacité de déploiement de l'établissement.

Activité de conventionnement 2014 - 2018 10

1 - Dynamique de l'activité de conventionnement

2 - Nature et caractéristiques des conventions signées

3 - Durée de conventions opérationnelles (hors carence)

4 - Âge du stock

Respect des grands cadrages 2014 - 2018 12

1 - Atteinte des objectifs globaux quantitatifs et qualitatifs

2 - Atteinte des objectifs par axe

3 - Durée de portage des biens acquis puis cédés

4 - Bilan en matière de production de logements

Évaluation de la trajectoire financière pluriannuelle 2014 - 2018 15

Montée en compétences de la structure sur 2014 - 2018 16

Dynamique d'évolution sur deux PPI 2009-2018 18

1 - Conventionnement

2 - Acquisitions et cessions

3 - Bilan des interventions sur les territoires nouvellement couverts depuis mai 2017

ACTIVITÉ DE CONVENTIONNEMENT

Le PPI 2014-2018 visait à fortement développer le conventionnement avec les territoires afin de :

déployer l'activité opérationnelle ;

préparer les acquisitions foncières ;

démarrer la constitution d'un stock foncier pour alimenter par la suite le modèle économique.

1. Dynamique de l'activité de conventionnement

En matière de préparation au conventionnement :

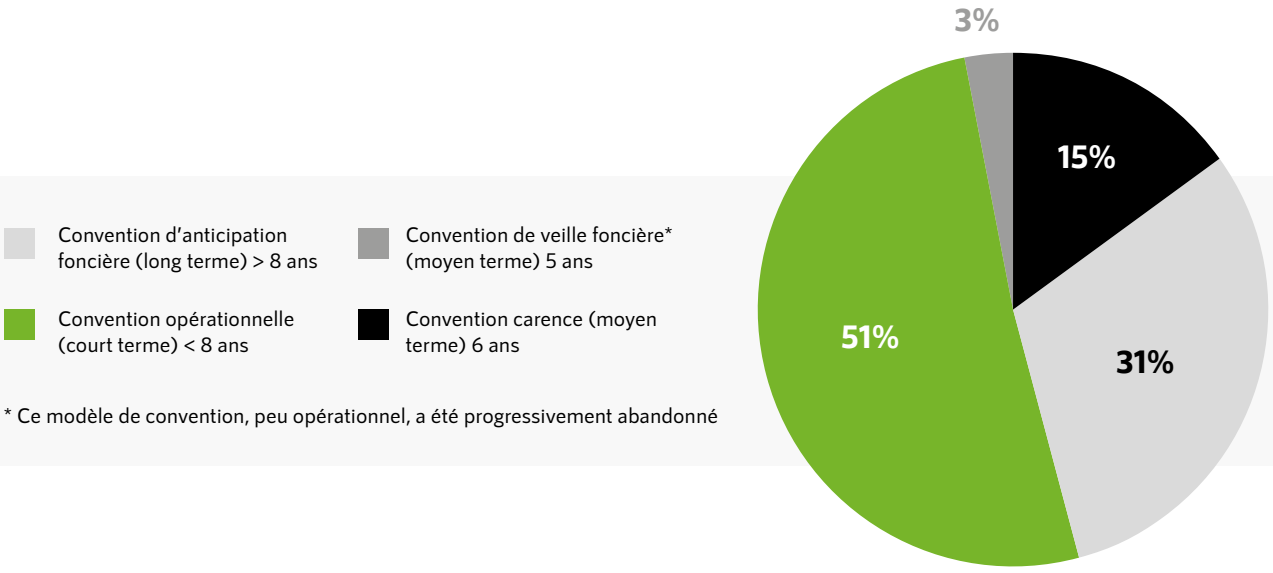
14 nouveaux protocoles de partenariat ont été signés en sus des 11 protocoles de partenariat issus du PPI précédent et courant sur la période 2014-2018. Ces protocoles portent sur les 3 axes du PPI mais l'axe habitat demeure le plus développé.

232 conventions foncières ont été signées sur l'ensemble des départements de l'ex-région Languedoc-Roussillon ;

8 conventions ont été passées avec des opérateurs ou partenaires institutionnels (État, Safer, Région, etc.).

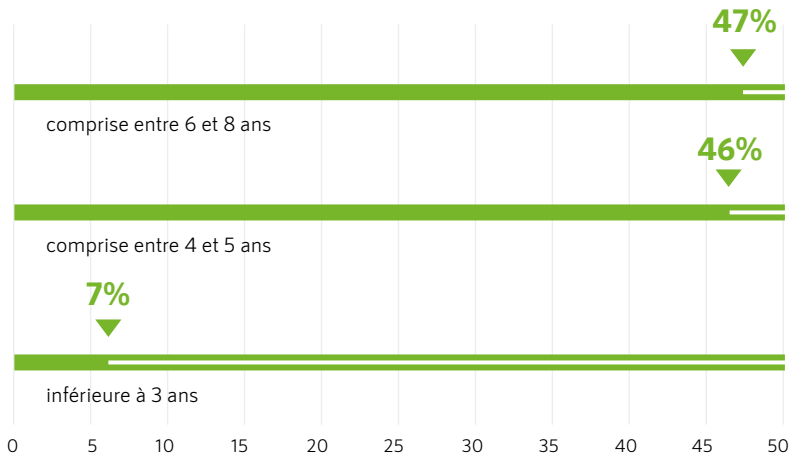
2. Nature et caractéristiques des conventions signées

L'EPF a signé plus de $\frac{2}{3}$ de conventions de court/moyen terme (moins de 8 ans).



* Ce modèle de convention, peu opérationnel, a été progressivement abandonné

3. Durée des conventions opérationnelles (hors carence)



Répartition par durée des conventions opérationnelles en % (hors carence)

Il est à noter que **les conventions ayant une durée comprise entre 6 et 8 ans représentent 86% de l'engagement financier** car elles concernent pour la plupart des projets d'aménagement d'ensemble de type ZAC, ZAE ou permis d'aménager. Si les délais de convention sont plus importants que ceux prévus dans le PPI, leur augmentation par rapport à l'objectif affiché va dans un sens de sécurisation des opérations. En effet, ce délai est à distinguer de celui de portage des biens.
L'EPF a intérêt à anticiper la recherche d'opérateur avant acquisition. Or, **allonger le temps de conventionnement pour mener des études et sécuriser le bilan d'aménagement permet d'acheter à un prix mieux négocié et de porter a priori moins longtemps.**

(cf paragraphe 3- durée de portage des biens acquis puis cédés p.13)

4. Âge du stock

Âge du stock	Montant	Répartition
Moins de 3 ans	**58 150 985€**	66%
Entre 3 et 6 ans	**26 380 397€**	30%
Plus de 6 ans	**3 290 089€**	4%
	87 821 471€	

Le rythme de cession depuis 2016 entraine une diminution du stock qui restait mesuré au regard de l'âge de l'établissement (moins deux ans).
Actuellement, 66% du stock a moins de 3 ans.

RESPECT DES GRANDS CADRAGES 2014-2018

La répartition des engagements financiers par axe a été respectée : minimum 70% pour l'axe 1, minimum 20% pour l'axe 2 et au plus 10% sur l'axe 3), avec une forte implication sur l'axe habitat.

1. Atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs

89% des interventions (en volume de conventions) ont concerné la zone tendue (définition des zones 1 et 2 – Atlas DREAL), conformément à l'objectif initial.

Les objectifs d'intervention en recyclage urbain (en engagement financier) ont été dépassés :

RÉSULTATS ATTEINTS

habitat : 45% pour un objectif de 30% ;

activité économique : 40% pour un objectif de 25%.

Il est à noter que ces interventions demandent une plus grande mobilisation des chargés d'opérations foncières et la mise en place d'une ingénierie spécifique liées à l'évaluation des travaux pour maîtriser la sortie d'opération.
Les moyens humains et financiers nécessaires pour ce type d'opération de recyclage avaient **été sous-estimés** dans le PPI et, comme le taux d'intervention a été plus élevé qu'initialement envisagé, **ces opérations ont pesé sur la capacité globale de l'établissement** à porter d'autres opérations.

2. Atteinte des objectifs par axe

AXE 1

205 conventions, soit 88% du volume des conventions

82% de l'engagement financier, soit 326 M€

25 652 logements potentiels, dont 35% de logements locatifs sociaux

77% du volume d'actes

AXE 2

20 conventions, soit 9% du volume des conventions

17 % de l'engagement financier, soit 66.5 M€

14% du volume d'actes

AXE 3

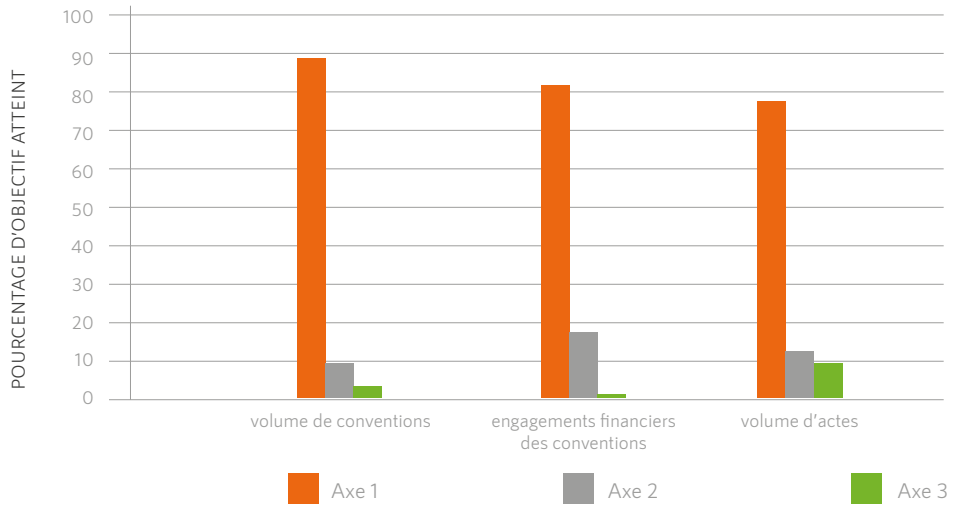
7 conventions, soit 3% des conventions

1% de l'engagement financier, soit 5.7M€

9% du volume d'actes

Les cadrages par axe fixés dans le PPI 2014-2018 ont été respectés.

Synthèse des résultats par axe (en%)



3. Durée de portage des biens acquis puis cédés

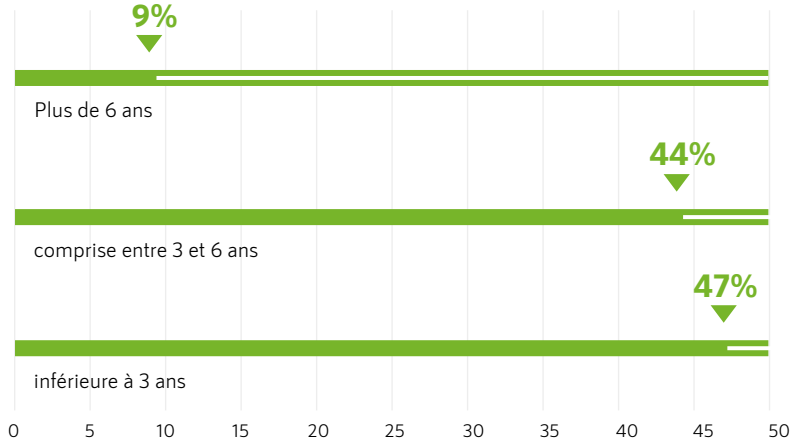
Les données relatives au bilan sur les durées de portage sont encore peu représentatives pour l'EPF car il n'a pas atteint un régime permanent d'intervention.

En effet, avec une création fin 2008 et un début d'activité opérationnelle (acquisitions) en 2010, peu de biens ont été, à ce jour, cédés. Cependant, une forte montée en puissance est perceptible depuis 2017.

Au regard des 78 actes de cession réalisés sur les 5 ans, on constate que les biens acquis puis cédés ont une **durée moyenne de portage de 3,5 ans :**

Le stock foncier actuel (66% de foncier de moins de 3 ans), ne permet pas d'assurer un volume de cessions encore pérenne et significatif pour le modèle économique de l'EPF.

Répartition des durées de portage des biens cédés (en %)



4. Bilan de l'activité relative à l'objectif de production de logements

Les objectifs de logements sur acquisition, initialement surestimés en 2013 avec un objectif de 3 000 logements par an, avaient été ramenés par l'État en 2015, au travers des OSE, à 1 500 logements par an, soit **7 500 logements sur la durée du PPI**.

Le bilan est de **5 792 logements, soit 77%** de l'objectif fixé par l'État. Cet écart s'explique essentiellement par trois facteurs :

- **une nécessaire montée en charge** très progressive de l'établissement en début de PPI car il n'avait pas le niveau de recrutement nécessaire pour alimenter un tel volume de production ;
- **un nombre d'opérations en recyclage urbain plus important** qu'envisagé initialement, or les acquisitions sont plus longues en termes de préparation ;
- **un objectif initial** sur la région (7,5%) relativement **ambitieux** au regard de la jeunesse de l'établissement.

Il faut toutefois souligner que le rythme d'acquisition affiche **une progression importante entre 2014 et 2018 passant de 12 à 26 M€, soit un doublement du rythme**. Cela traduit une dynamique de l'EPF avec une professionnalisation des équipes et la formalisation d'outils de pilotage, à conforter sur le PPI suivant.

Le potentiel de logements locatifs sociaux (LLS) dans le cadre des acquisitions est évalué à **2 027 sur le volume de logements pour un objectif de 1 875.**

En matière de carence, pour la période triennale 2014-2016, l'EPF a conventionné avec **29 communes sur 33, soit 88%** du total des communes carencées.

Concernant spécifiquement les communes carencées, le conventionnement nécessite un investissement important de l'EPF, à la fois dans la définition du périmètre d'intervention sur la commune mais aussi dans le traitement des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) une fois la convention signée et le droit de préemption transféré par le préfet à l'EPF :

4 963 DIA reçues et analysées

26 préemptions réalisées

10,6 M€ d'acquisitions

400 logements potentiels

Sur la période triennale 2017-2019, au 01/10/18, l'EPF a conventionné avec 5 communes et approuvé 16 conventions. **La prise très tardive des arrêtés de carence mi-2018 risque d'obérer les potentialités d'intervention sur la période 2017-2019** (temps de conventionnement puis de délégation du droit de préemption).

En matière de production de LLS, l'objectif est donc dépassé ce qui signifie que les programmations en LLS étaient souvent supérieures au plancher de 25% imposé par l'EPF lors de ses interventions.
L'EPF a contribué significativement à l'objectif de production de LLS en zone tendue.

ÉVALUATION DE LA TRAJECTOIRE FINANCIÈRE PLURIANNUELLE 2014-2018

Les hypothèses budgétaires avaient été calées sur un volume en hypothèse basse de 3 000 logements par an avec une moyenne de 10 000 euros par logement et un budget d'acquisitions de 150 M€ à 180 M€ sur la période du PPI, le logement représentant entre 70 et 80% de cet engagement. Cette hypothèse retenait, par ailleurs, une durée moyenne de portage des fonciers acquis entre 5 et 6 ans.
À l'aune des opérations réalisées, le constat sur ces hypothèses est le suivant :

l'objectif était trop élevé et l'État l'a ramené à 1 500 logements par an, au regard de la taille de l'établissement et du volume de production des autres opérateurs présents dans la région ;

le coût foncier au logement paraît sous-évalué au regard de la part plus importante de recyclage urbain. À partir des opérations réalisées, un ratio d'environ 22 000 euros en moyenne par logement sur l'ensemble de la région semble plus pertinent ;

les durées de portage semblent courtes au regard de l'inflexion des politiques vers le recyclage urbain et les opérations complexes.

Au regard de ces éléments, l'activité de l'EPF se traduit par :

103 M€ d'acquisitions, soit 69% de l'hypothèse budgétaire 1 du PPI 2014-2018 qui s'explique par le surdimensionnement de l'enveloppe au regard du recadrage de l'objectif de logements ;

53 M€ de cessions, soit 85% de la même hypothèse qui traduit une forte dynamique de vente inversement proportionnelle au volume du stock constitué ;

91% des cessions avec une durée de portage inférieure à 6 ans. Cet objectif est bien au-delà de celui affiché dans le PPI mais s'explique par le nombre encore faible et peu représentatif des cessions réalisées et par un point conjoncturel avec, en 2017, la cession au bout de 5 ans d'un bien d'une valeur de 12 M€ sur la Métropole de Montpellier, soit 30% du volume total des cessions ;

un respect de l'enveloppe de recrutements puisque 30 collaborateurs interviennent sur l'ex-Languedoc-Roussillon pour un objectif compris entre 28 et 32 personnes.
À noter tout de même que cette hypothèse ne prenait pas en compte la montée en charge des travaux et des études préalables qui nécessitent des personnes dédiées.

Ce décalage entre l'hypothèse budgétaire et le résultat atteint s'explique notamment par **un surdimensionnement du volume de logements ramenés à 7 500** et non plus 15 000 en 2015, **un démarrage lent de l'activité en 2014, une année électorale, mais aussi par une activité plus faible sur l'année 2017** qui peut s'expliquer notamment par un faible volume d'acquisitions en communes carencées du fait de la fin de période triennale.
Par ailleurs, l'année 2017 a été ponctuée de grands changements : changement de direction générale et extension de l'EPF à la région Occitanie.

L'année 2018 montre une forte progression des acquisitions et une stabilisation du niveau des cessions qui laisse entrevoir une montée en puissance de l'activité de l'EPF.

MONTÉE EN COMPÉTENCES DE LA STRUCTURE 2014-2018

Avec l'augmentation, fin 2017, du volume d'activité liée à l'extension et la diversification des attentes des collectivités, l'EPF a renforcé ses compétences et initié de nouveaux dispositifs d'intervention.

1. Préparation au renforcement de l'ingénierie d'appui à la définition de projet

La capacité à piloter les conventions et à lancer des études pré-opérationnelles de qualité est apparue comme un élément stratégique dans la réussite des opérations d'aménagement accompagnées par l'EPF.

À ce titre, l'établissement a fait le choix de :

DIVERSIFIER | **les outils de cofinancement des études en intervenant en cofinancement ou en compte propre, sur des études urbaines ou dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme ;**

CRÉER | **un poste spécifique de responsable études et coordination PPI afin de piloter et de professionnaliser son action dans ce domaine.**

Les études cofinancées (financement de 50% maximum) ont été mises en place en 2015 et en 2018 : cet appui à la réalisation d'études foncières a pour objectif de sécuriser les opérations foncières de l'EPF en permettant d'optimiser l'action foncière au regard du projet de la collectivité.

Ce cofinancement des études représente un montant de **207 000 € engagés** pour un volume de 12 études, dont **115 000 € consommés à fin 2018.**

2. Développement de la fonction travaux et gestion patrimoniale

Sur ce second PPI, des travaux préalables à l'aménagement ont été lancés. Il s'agit essentiellement de travaux de démolition-déconstruction. **Ces travaux s'élèvent à un montant de 2 M€ pour une dizaine de chantiers, soit 2% de dépenses rapportées au montant des acquisitions :**

Une direction travaux et gestion patrimoniale a été créée en 2018 afin de structurer l'activité de l'établissement dans le domaine des travaux et de la gestion.

Fin 2017, un poste spécifique de responsable travaux a été également ouvert afin d'assurer une gestion dynamique des biens en lien avec les collectivités partenaires.

Cette direction devra être confortée, sur le prochain PPI, au regard notamment de la taille du territoire à couvrir et de la variété des biens et opérations concernés.

2 M€
Montant des travaux

10
Chantiers

2%
de dépenses de travaux rapportées au montant des acquisitions

1
responsable travaux

1
poste de responsable de la gestion de patrimoine a été créé en 2018

3. Réflexion sur les modèles économiques des opérations

Pour aider les opérateurs et les collectivités à sortir des opérations vertueuses et complexes, en matière de logements, et en particulier de logement social, l'EPF a mis en place des dispositifs de compensation de la surcharge foncière. Ces dispositifs ont pour finalité d'encourager et de permettre la sortie d'opérations, en particulier la production de logements locatifs sociaux (LLS) grâce à une minoration du prix de cession des biens, bâtis ou non bâtis, acquis et portés par l'EPF pour le compte des personnes publiques.

Fonds de minoration : mis en place de manière expérimentale à l'échéance du 1er PPI, ce fonds de minoration a été pérennisé sur le PPI 2014-2018 et **3,65 M€ de minoration ont été accordées sur 21 opérations pour la production de 374 logements**. Ces opérations minorées n'auraient pas pu aboutir sans la mise en œuvre de ce dispositif.

Fonds de compensation de la surcharge foncière : à disposition de l'ensemble des collectivités, non cumulable avec le dispositif de minoration SRU, ce fonds a été mis en place à titre expérimental sur le PPI 2014-2018 afin de produire un effet levier sur des opérations complexes : 1 opération de 15 logements pour un montant de 11 000€/logement a fait l'objet d'une décision et 2 devraient également en bénéficier d'ici fin 2018.

Ces dispositifs seront éventuellement à réajuster dans le cadre du prochain PPI au regard des spécificités des opérations de recyclage urbain.

DYNAMIQUE D'ÉVOLUTION SUR LA PÉRIODE 2009-2018

Sur la période 2014-2108, l'établissement est fortement monté en charge en termes de conventionnement **avec le doublement du nombre de conventions, d'acquisition et des cessions.**

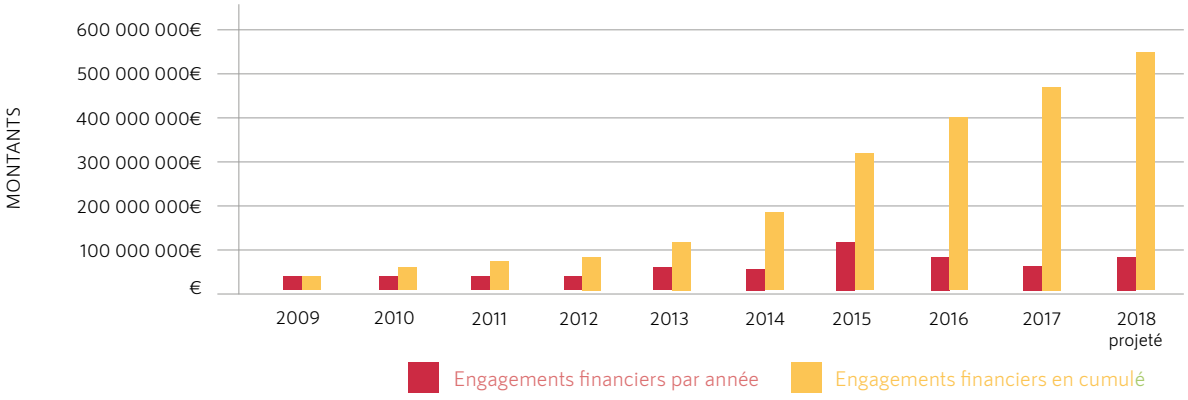
1. Conventionnement

Un taux de **croissance de plus de 194%** des engagements sur la période 2014-2018 qui traduit un fort déploiement territorial.

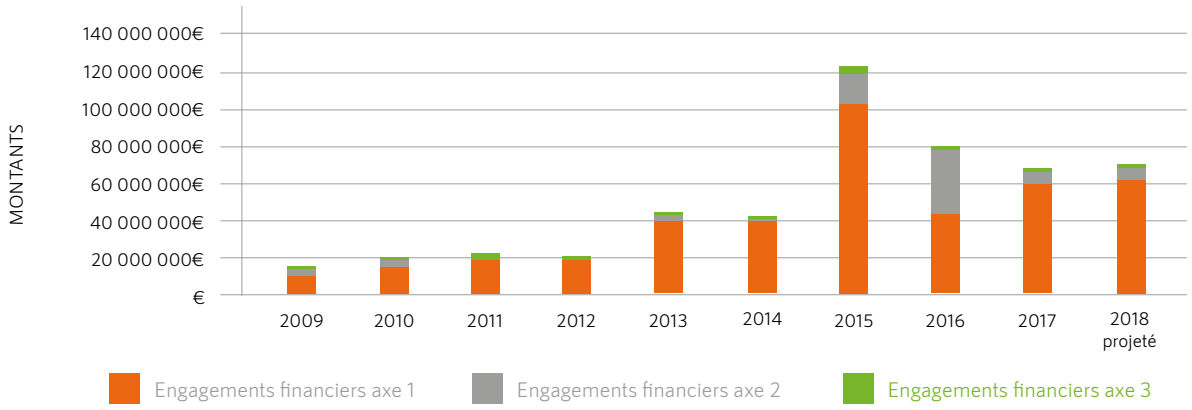
Une croissance continue des engagements en matière de logements avec le passage d'une moyenne annuelle de 26 M€ sur le PPI 2009-2013 à **67,5 M€ d'engagements par an sur le PPI 2014-2018**.

Le pic constaté en 2015 correspond à l'engagement de **40 M€ sur les conventions carence.**

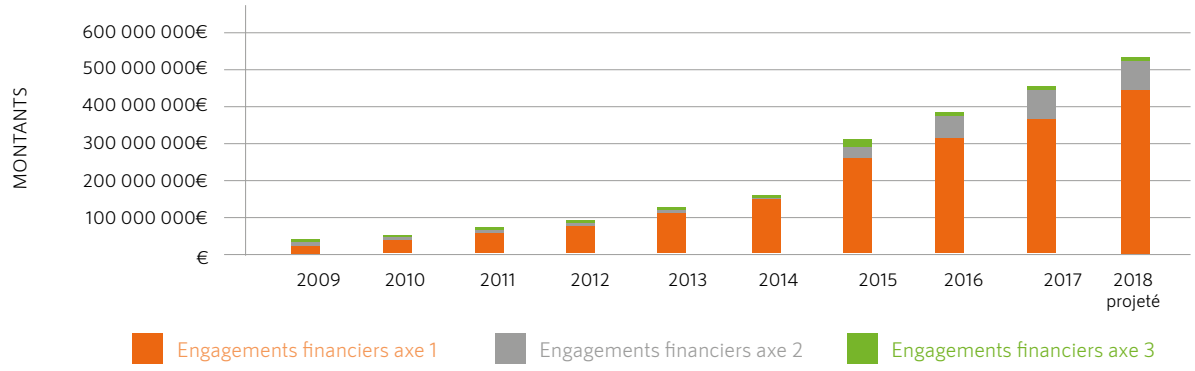
Répartition des engagements financiers par année et en cumulé sur les PPI 2009-2013 et 2014-2018



Répartition des engagements financiers par année et par axes sur les PPI 2009-2013 et 2014-2018



Répartition des engagements financiers en cumulé et par axes sur les PPI 2009-2013 et 2014-2018



2. Acquisitions et cessions

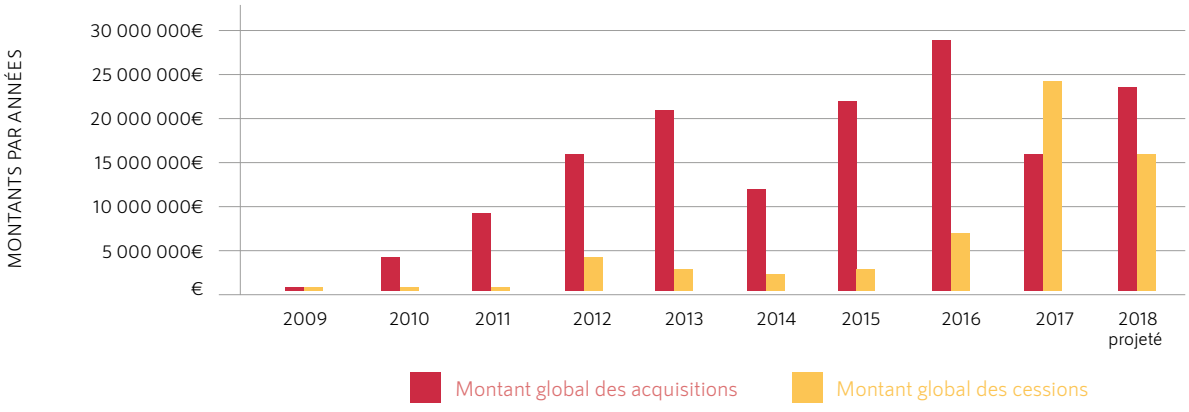
ACQUISITIONS

Un doublement des acquisitions en volume financier entre 2009 et 2018. L'année 2014 a été marquée par un ralentissement lié au contexte électoral et l'année 2017 a été marquée par l'extension et la mise en place d'un nouveau Conseil d'Administration.

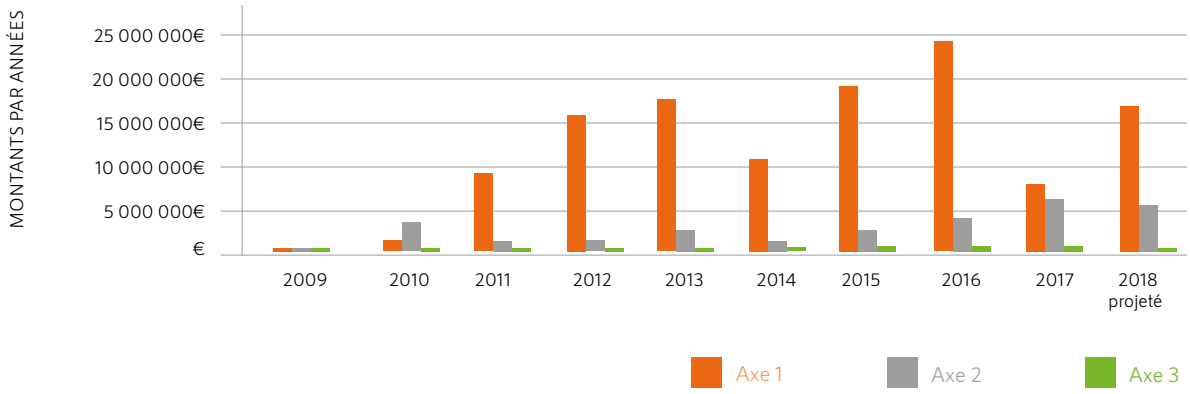
CESSIONS

Un triplement du rythme des cessions entre 2009 et 2018. L'année 2017 est une année particulière avec la cession d'un terrain de 12 M€ pour la ZAC du Coteau à Montpellier pour un projet de près de 1 500 logements.

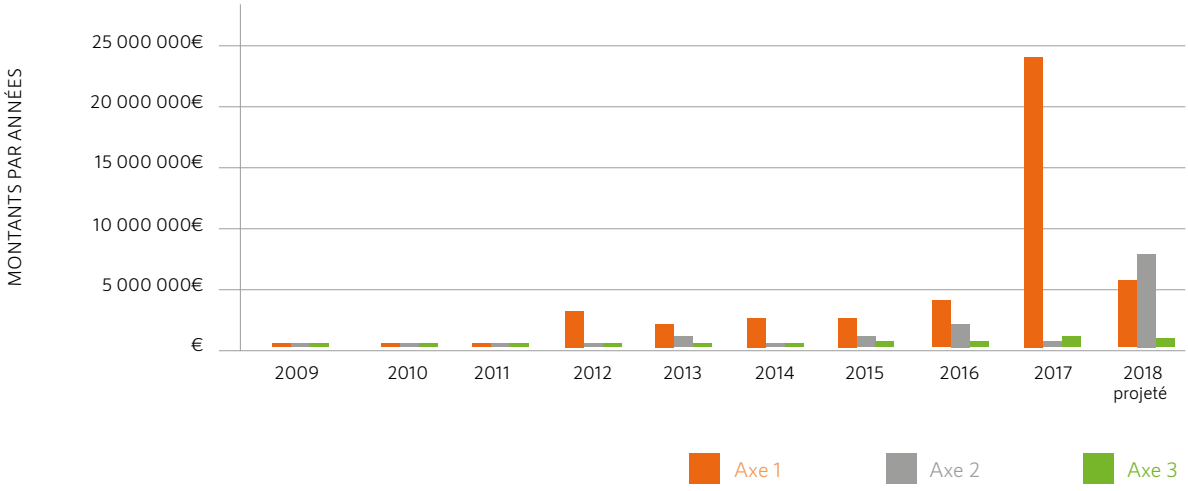
Répartition des montants des acquisitions et des cessions par année sur les PPI 2009-2013 et 2014-2018



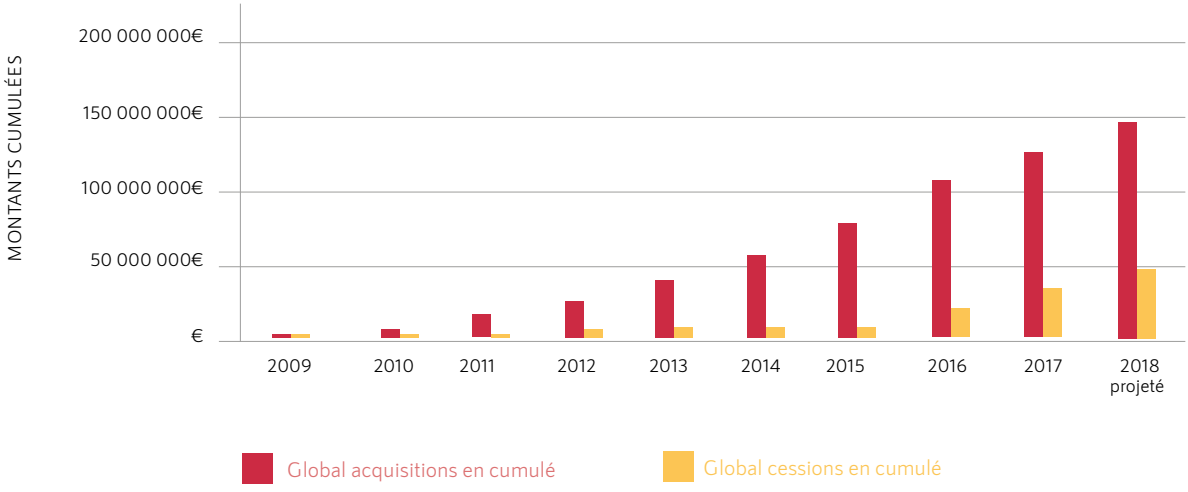
Répartition des montants d'acquisitions par axe et par année sur les PPI 2009-2013 et 2014-2018



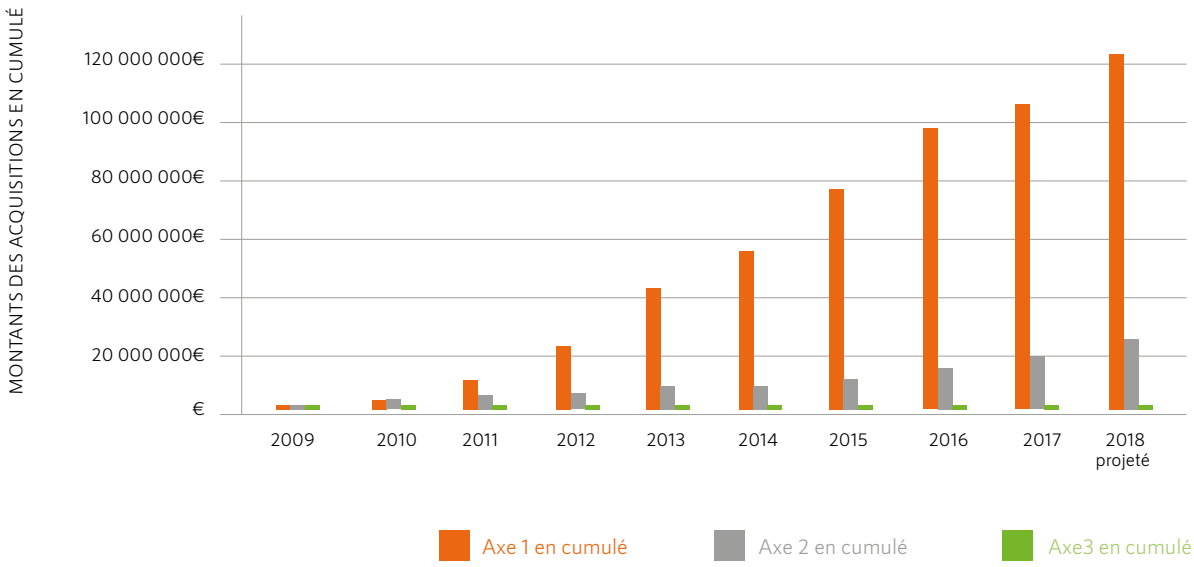
Répartition des montants des cessions par axe et par année sur les PPI 2009-2013 et 2014-2018



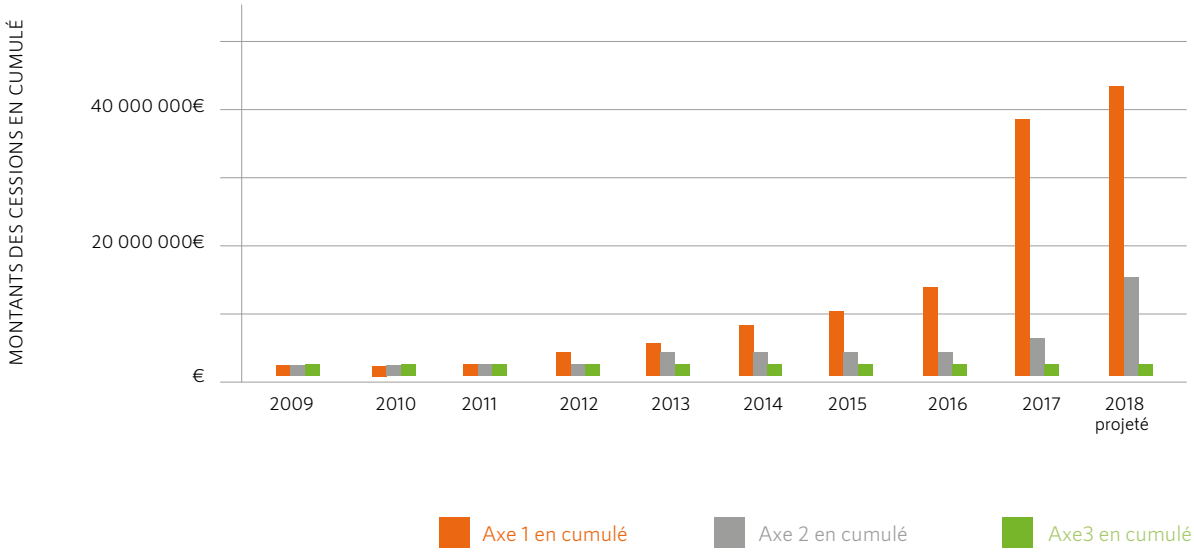
Répartition des montants des acquisitions en cumulé sur les PPI 2009-2013 et 2014-2018



Répartition des montants des acquisitions en cumulé par axe sur les PPI 2009-2013 et 2014-2018



Répartition des montants des cessions en cumulé par axe sur les PPI 2009-2013 et 2014-2018



3. Bilan des interventions sur les territoires nouvellement couverts depuis mai 2017 jusqu'au 31 décembre 2018

Les deux dernières années du PPI ont été marquées par la concrétisation de l'extension de l'EPF à la nouvelle région Occitanie induisant l'élargissement du conseil d'administration.

L'EPF a donc dû mener deux chantiers parallèles, à savoir :

l'atteinte des objectifs du PPI 2014-2018 sur le territoire de l'ex-région Languedoc-Roussillon ;

le déploiement de son activité sur l'ex-région Midi-Pyrénées qui n'était pas prévu ;

Une forte mobilisation interne a dû se mettre en place pour assurer les missions de l'EPF et investir le nouveau territoire.

Le travail d'élaboration du PPI 2019-2023 s'est donc voulu à la fois pédagogique et participatif afin de prendre en compte et de répondre aux enjeux du nouveau grand territoire.

Dès avril 2018, l'EPF a mis en place une direction foncière à Toulouse afin d'assurer le démarrage de ses interventions. Sept personnes ont été recrutées en 2018 pour assurer le déploiement territorial.

ZOOM SUR MIDI PYRÉNÉES

Depuis l'extension de l'EPF sur le territoire ex-région Midi Pyrénées :

8 protocoles de partenariats
ont été mis en place ou ont été délibérés avec les collectivités qui en ont fait la demande afin de préparer au mieux l'action foncière sur les années à venir.

6 diagnostics fonciers
territoriaux démarrés en 2018

31 conventions foncières
ont été signées dont :

90% de conventions
opérationnelles (26)
de moins de 8 ans

80% de conventions en renouvellement urbain et reconversion

1 934 logements potentiels
dont 625 LLS

16 acquisitions réalisées
pour un montant de 3,2 M€

dont
3 préemptions réalisées pour un montant de 1,9M€

Présentation problématisée du territoire

Principaux enjeux

Une grande diversité géographique 26
des territoires

Une évolution démographique 34
source de forte pression foncière

Une concentration accrue de l'activité économique 38
et des emplois autour des grands pôles urbains

Un enjeu de valorisation 40
et de maintien de la biodiversité

Des risques naturels 42
et technologiques omniprésents sur le territoire

Le défi du changement climatique 44
et de la transition énergétique et écologique

Un enjeu majeur de préservation des sols 46
et de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

L'évolution des revenus des ménages 48
qui traduisent une certaine fragilité sociale

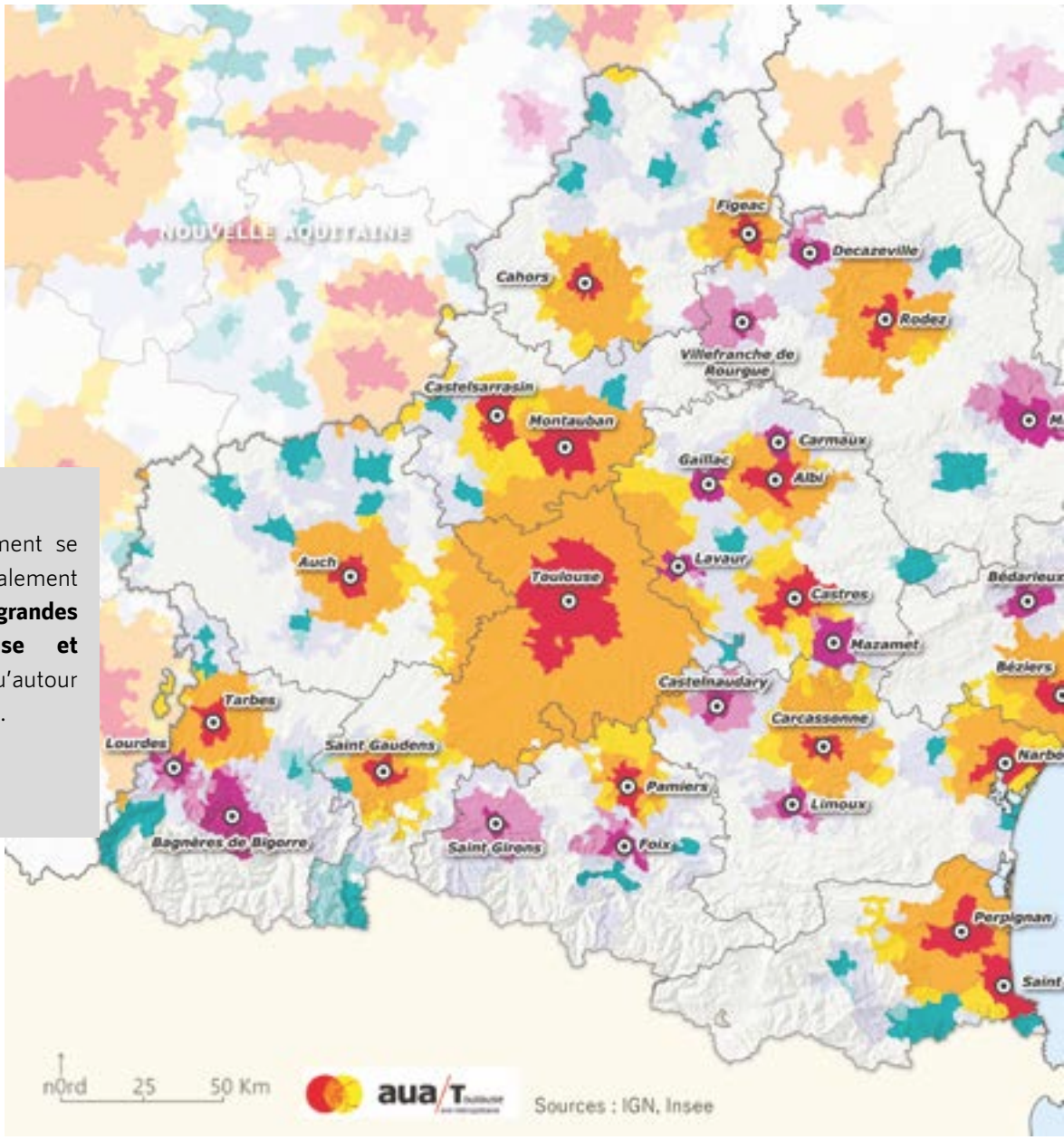
Une articulation entre aménagement 50
et déplacements à renforcer

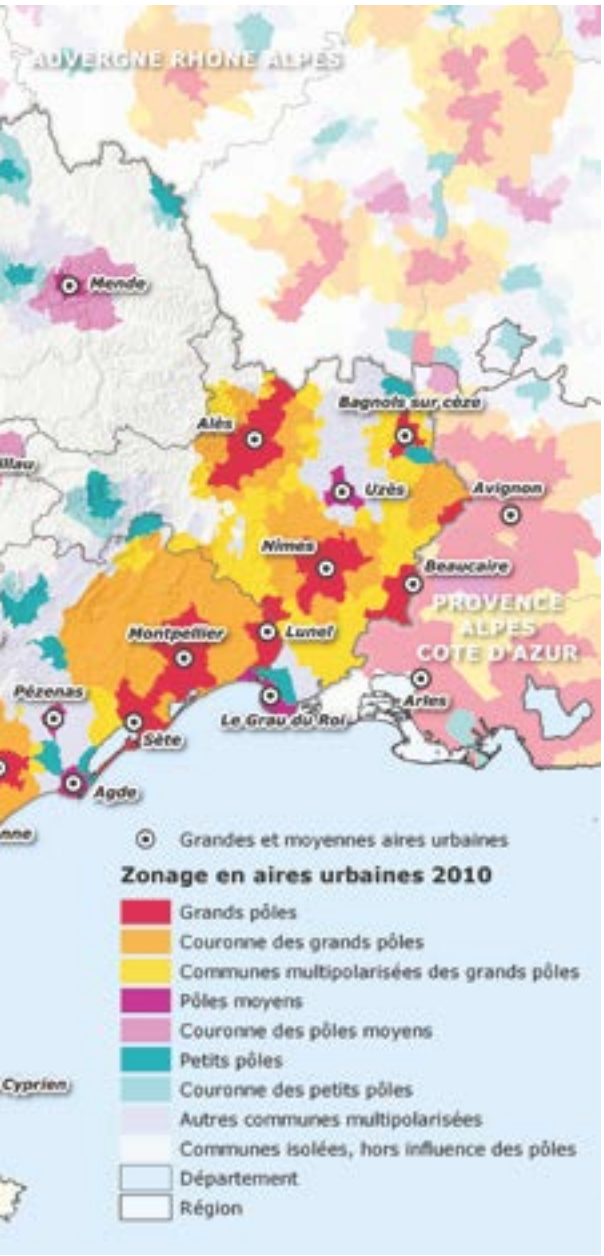
Des besoins en logements 52
importants et très diversifiés

Une production de logements 56
à dynamiser

UNE STRUCTURE ADMINISTRATIVE ET UNE GRANDE DIVERSITÉ GÉOGRAPHIQUE DES TERRITOIRES

Les lieux de peuplement se dessinent donc principalement autour **des deux grandes métropoles, Toulouse et Montpellier,** ainsi qu'autour de l'arc méditerranéen.





Issue de la réforme territoriale de 2014[1], acte III de la décentralisation, la région Occitanie résulte de la fusion des anciennes régions Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées.

Elle constitue la deuxième plus vaste région de France avec **72 724 km²** et la cinquième région française la plus peuplée avec 5 774 185 habitants (population municipale au 1er janvier 2015).
Sa densité de population reste toutefois inférieure à la moyenne nationale, avec **79 habitants au km²**, soit la cinquième plus faible densité des régions hexagonales mais avec des contrastes très forts entre les territoires.
Elle comporte **13 départements** représentant **4 485 communes.**

Le découpage en aires urbaines

Le territoire s'organise autour de :

- **2 espaces métropolitains ;**
- **24 « grandes aires urbaines »[2] ;**
- **19 « moyennes aires »[3] ;**
- **46 « petites aires »[4] .**

[1] Loi nº 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral
[2] ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.
[3] ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de 5 000 à 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.
[4] ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 1 500 à 5 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci

1. Des identités géographiques affirmées et sources d'attractivité

Quatre grands ensembles[5] paysagers et géomorphologiques se distinguent à l'échelle de la région Occitanie :

35%

Le Massif Central et ses contreforts (35 % de la superficie régionale), dont la Montagne Noire et les Cévennes constituent l'extrémité méridionale

29%

La plaine de la Garonne et les coteaux (29 %)

19%

Le massif pyrénéen et ses contreforts (19 %), dont les Corbières forment le massif de piémont le plus vaste

17%

Les plaines, les garrigues et le littoral méditerranéen (17 %)

Enjeu pour l'EPF

Consolider une armature urbaine favorisant une diffusion équilibrée de la croissance entre aires urbaines et espaces ruraux et la consolidation des entités paysagères.

[5] **Note de lecture :** ce découpage est basé sur celui des massifs, défini au titre de la loi « montagne », qui englobe les zones de montagne et les zones immédiatement contiguës de piémont et de plaine, et sur les circonscriptions de bassin hydrographique séparant administrativement les bassins Adour-Garonne et Rhône-Méditerranée-Corse au niveau de la ligne de partage des eaux.

2. Une coopération intercommunale très développée

Plusieurs lois successives ont accompagné au cours des dernières années un mouvement en faveur du développement de l'intercommunalité.
La loi NOTRe est venue ponctuer ces évolutions en rendant obligatoire le rattachement de l'ensemble des communes à une intercommunalité.

LES EPCI (ÉTABLISSEMENT PUBLIC DE COOPÉRATION INTERCOMMUNALE)

En 2018, l'ensemble du territoire est couvert par **163 EPCI :**

2 métropoles : Toulouse Métropole composée de 37 communes et Montpellier Méditerranée Métropole composée de 31 communes ;

1 communauté urbaine : Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole composée de 36 communes ;

21 communautés d'agglomération ;

139 communautés de communes.

LES INSTANCES DE COOPÉRATION MÉTROPOLITAINE

Seul **pôle métropolitain d'Occitanie, le pôle Nîmes-Alès,** issu d'une coopération institutionnelle engagée dès 2007 et établi en 2012, réunit 112 communes et 393 000 habitants, pour 141 000 emplois (1 733 km²).

Il intervient dans les documents stratégiques tels que la promotion de l'innovation, de la recherche, de l'enseignement supérieur et de la formation professionnelle, l'optimisation des déplacements (contrat d'axe ferroviaire Alès-Nîmes), la promotion économique, l'installation d'un réseau très haut-débit, l'approvisionnement en eau...

LES « PAYS » / PÔLES D'ÉQUILIBRE TERRITORIAUX ET RURAUX (PETR)

En 2017, 38 Pays / PETR sont recensés, couvrant 3 559 des 4 485 communes, soit près de 80 % de la région Occitanie.

Ces territoires de projets revêtent trois types de formes juridiques pour porter leurs missions :

26 pôles territoriaux (PETR) ;

5 syndicats mixtes ;

7 associations ou groupements (GIP...).

3. Une couverture dynamique en matière de planification

Attractif, dynamique et riche de la diversité de ses territoires, l'espace régional est couvert par de nombreux documents de planification et d'urbanisme, visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles en matière d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement et de paysage, pour garantir un développement durable du territoire. La dynamique tend à s'accélérer depuis deux ans.

LE SRADDET OCCITANIE 2040 : UNE DÉMARCHE FÉDÉRATRICE EN COURS

Outil de planification à portée normative, il permettra de créer un cadre de référence en matière de planification territoriale et de contractualisation avec l'État et les territoires. Il donnera les grands axes de développement des territoires pour les vingt prochaines années.

LES SCoT : DES OUTILS STRUCTURANTS DU TERRITOIRE (cf. carte 1 ci-après)

46 Schémas de Cohérence territoriale couvrent actuellement 3 299 communes, soit 73,5 % des communes de la région :

- **18 d'entre eux sont en révision** (données avril 2018) ;
- **19 nouveaux sont en cours d'élaboration** (délibération prise).

LES PLU-i : UNE DYNAMIQUE QUI SE RENFORCE (cf. carte 2 ci-après)

En région Occitanie, au 1er mars 2018 sont recensés :

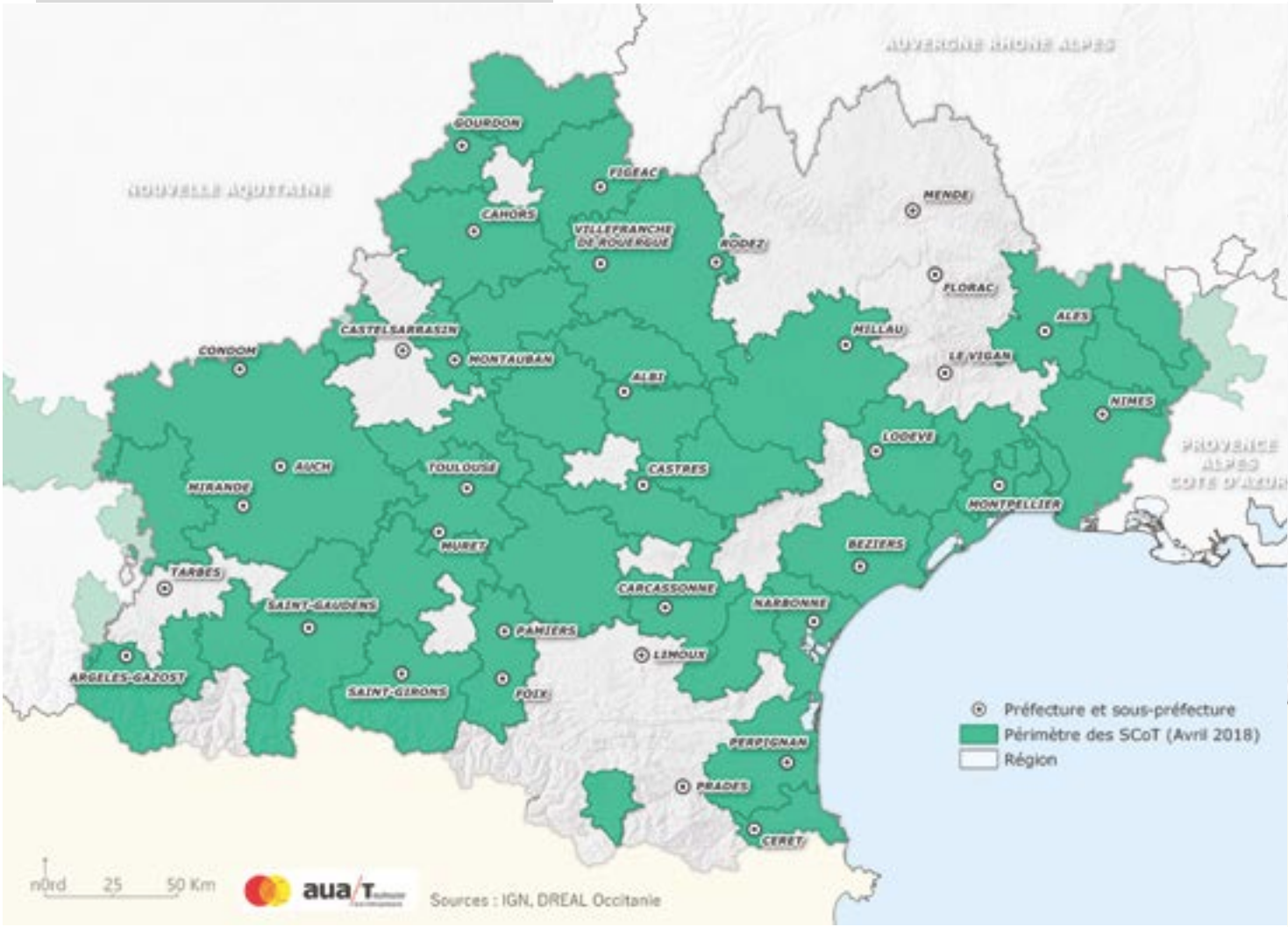
- **2 PLUi approuvés** (CC du Quercy Rouergue et des Gorges de l'Aveyron et CA Rodez Agglomération) ; 25 communes soit 0,6 % du territoire ;
- **37 PLUi en cours d'élaboration** ; 944 communes, soit 21 % de l'Occitanie.

Suite à l'élargissement de leur périmètre, une vingtaine d'EPCI est partiellement couverte (CA Tarbes-Lourdes-Pyrénées, CA Gaillac/Graulhet, CC des Cévennes au Mont Lozère…) ou totalement couverte (CC du Haut Allier, CC Larzac et Vallée, CC Sidobre et Hauts Plateaux…) par un ou des PLUI approuvés, en révision et/ou en cours d'élaboration. 819 communes sont concernées, soit 18,3 % de la région.

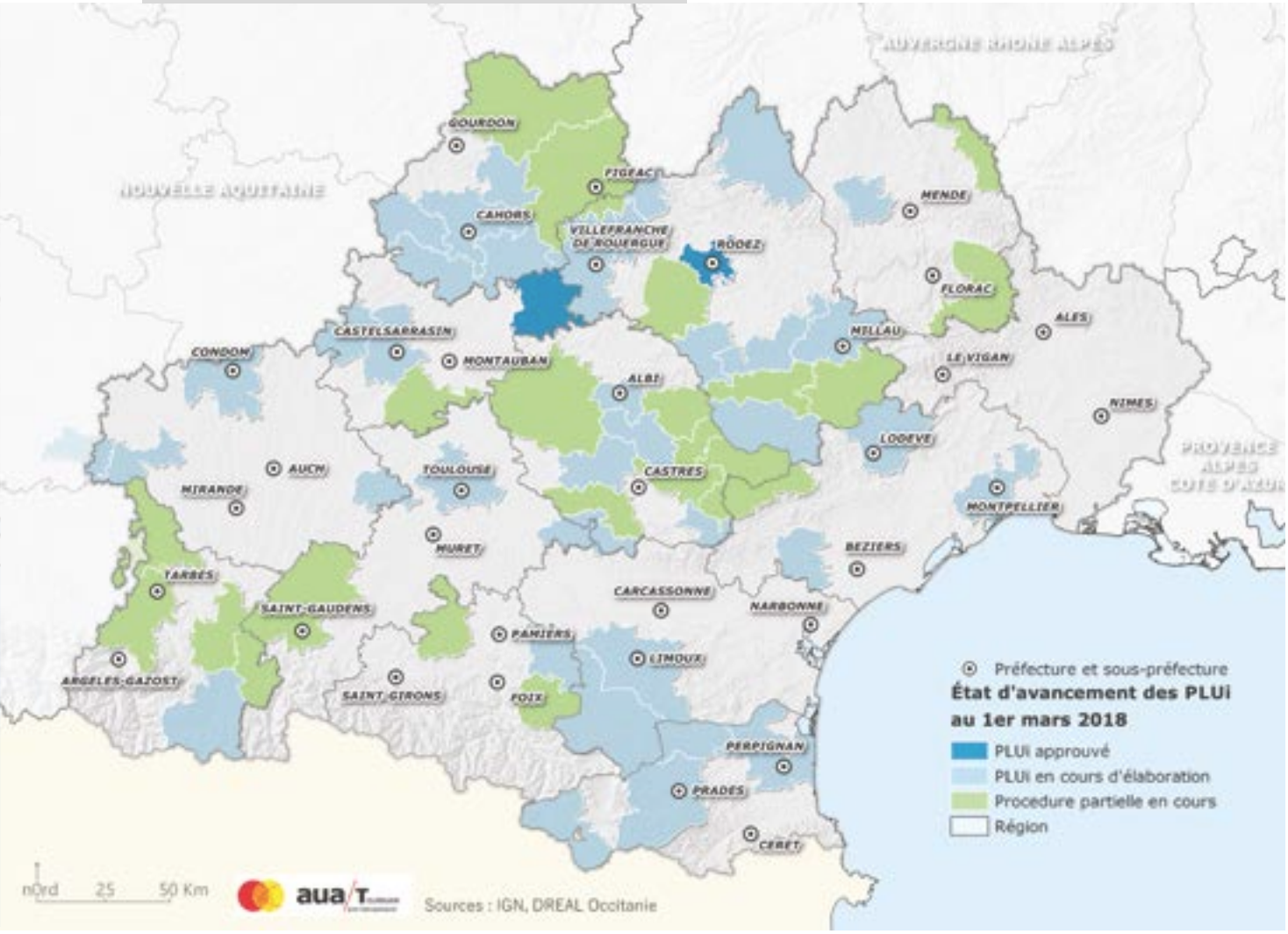
Enjeu pour l'EPF

Accompagner la montée en qualité de ces documents de planification constituant le cadre de référence de l'action de l'EPF par le **renforcement de leur volet foncier.**

1- Périmètres de SCoT,
en avril 2018, sur la région Occitanie
Source : IGN 2018,
DREAL Occitanie 2018



**2- État d'avancement des PLUi,
au 1er mars 2018 sur la région Occitanie**
Source : IGN 2018,
DREAL Occitanie 2018



UNE ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE SOURCE DE FORTE PRESSION FONCIÈRE

Entre 2010 et 2015, la population de la région Occitanie connaît une progression annuelle de **51 220 habitants.**

On constate :

- d'importantes disparités à l'intérieur de la région Occitanie : **deux systèmes urbains** polarisent la croissance dans le sillage des métropoles et le long des grands axes de communication :

  l'empreinte des grandes aires urbaines se renforce avec **1 habitant sur 3 vivant dans celles de Toulouse ou de Montpellier ;**

  3 habitants sur 4, soit **74% de la population régionale, vivent au sein des territoires urbains ;**

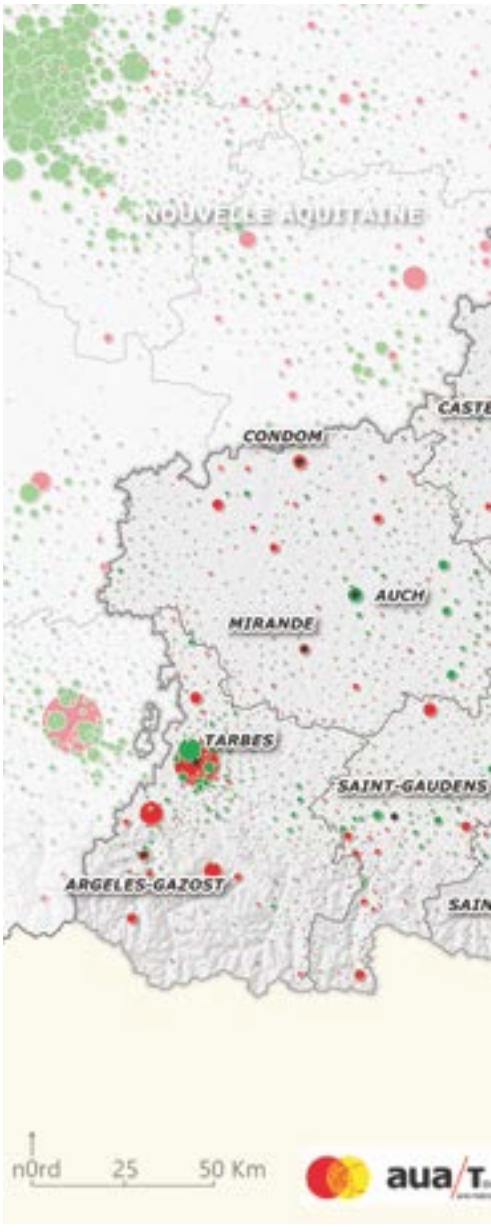
  les dynamiques portent essentiellement sur **les aires urbaines qui accueillent 90% de la croissance démographique régionale ;**

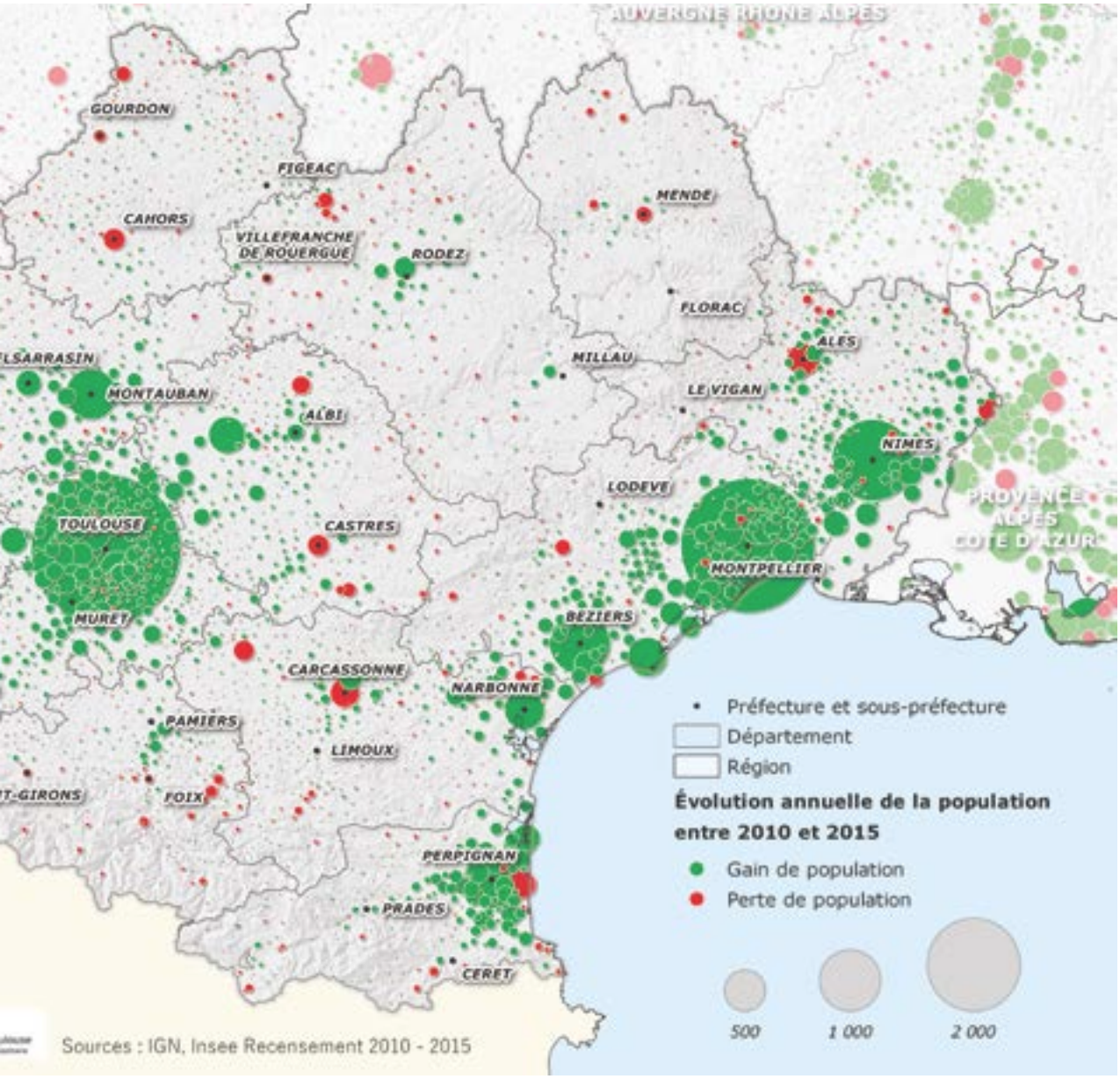
  les mobilités résidentielles au sein de la région sont importantes.

- un apport migratoire qui tire la croissance démographique.

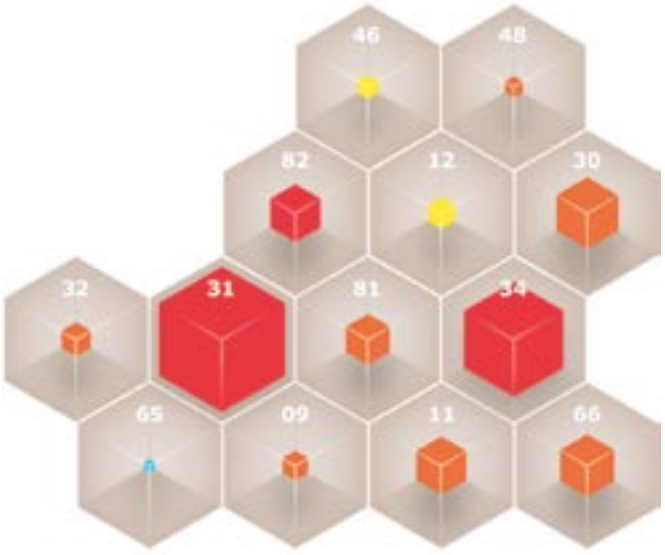
  les migrations constituent le moteur de la dynamique démographique régionale : **3/4 des habitants supplémentaires sont des « nouveaux arrivants » ;**

  83% s'installent dans les aires urbaines.




AUVERGNE RHONE ALPES
GOURDON
FIGEAC
CAHORS
VILLEFRANCHE DE ROUERGUE
RODEZ
MENDE
FLORAC
ALES
MILLAU
LE VIGAN
MONTAUBAN
ALBI
NIMES
LODEVE
TOULOUSE
CASTRES
PROVENCE ALPES COTE D'AZUR
MONTPELLIER
MURET
BEZIERS
CARCASSONNE
NARBONNE
PAMIERS
LIMOUX
FOIX
PERPIGNAN
PRADES
CERET
Préfecture et sous-préfecture
Département
Région
Évolution annuelle de la population entre 2010 et 2015
Gain de population
Perte de population
500
1 000
2 000
Sources : IGN, Insee Recensement 2010 - 2015

1. Territorialisation des scénarios d'évolution de la population à l'échelle des départements de la région Occitanie



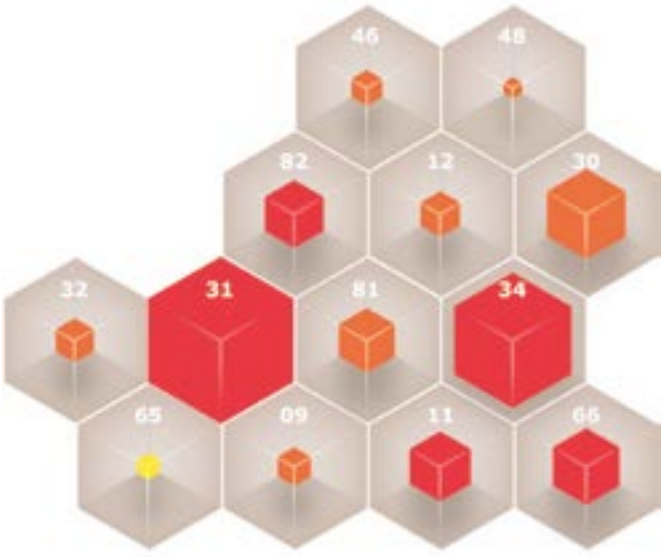
TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL

- de +0,6% à +1,2%
- de +0,3% à +0,6%
- de +0% à +0,3%
- de -0,3% à 0%

SCÉNARIO CENTRAL

CROISSANCE 2013-2050

- + 100 000 habitants
- + 50 000 habitants
- + 25 000 habitants



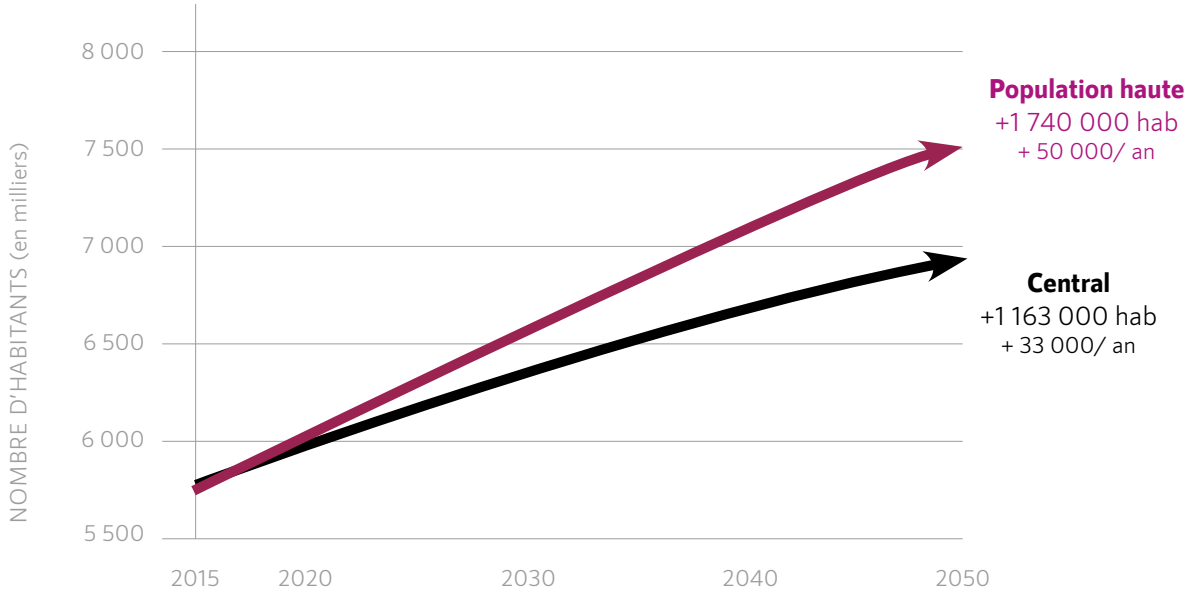
SCÉNARIO POPULATION HAUTE

Des perspectives d'accueil pour la région Occitanie qui vont du simple au triple dans les prochaines décennies, selon les comportements migratoires des personnes.

Source INSEE, projection modèle Omphale 2017

2. Scénarios d'évolution de la population de la région Occitanie à l'horizon 2050

Source INSEE, projection modèle Omphale 2017



En 2050, en scénario haut des projections Omphale de l'INSEE 2017 portent **la population à 7,5M et en scénario central à 6,9 M** (cf. graphiques ci-contre).

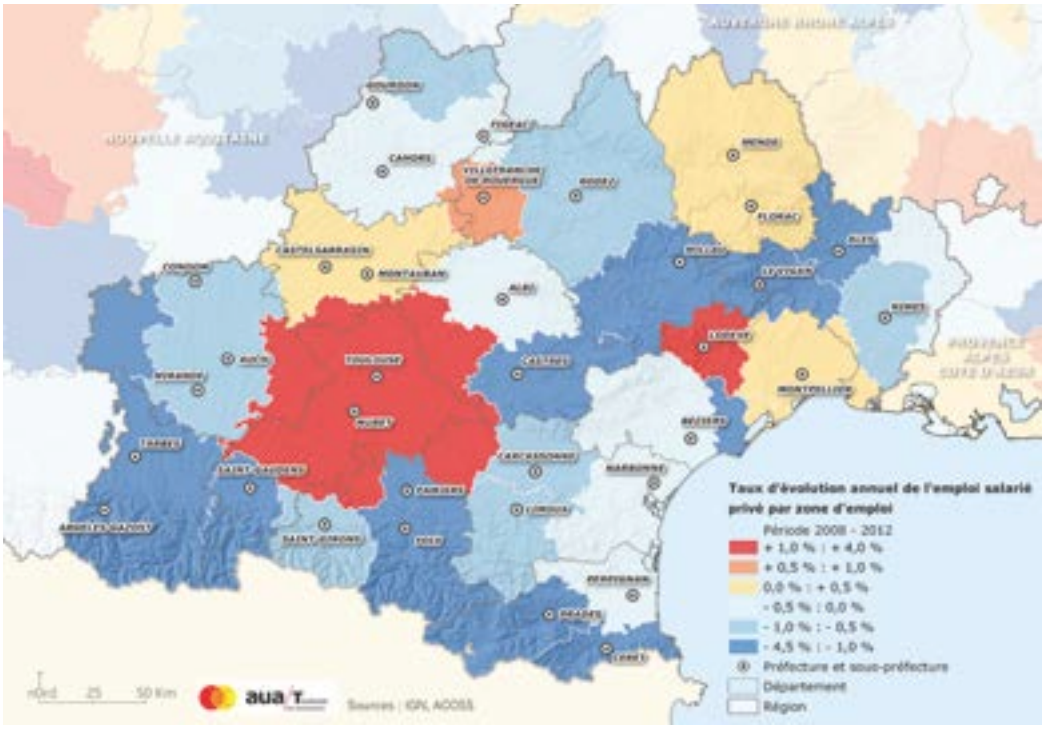
Enjeux pour l'EPF

Permettre l'intégration des nouveaux arrivants et de l'ensemble de la population par le développement d'**une offre adaptée en matière de mobilité, de logements, d'équipements et de services...**

Soutenir les villes moyennes, les bourgs ruraux et les territoires de montagne pour contribuer au maillage général du territoire.

Accompagner la diversité des projets de territoire et préparer la région à accueillir les habitants de demain dans un cadre de vie de qualité et respectueux des ressources.

UNE CONCENTRATION ACCRUE DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET DES EMPLOIS AUTOUR DE GRANDS PÔLES URBAINS



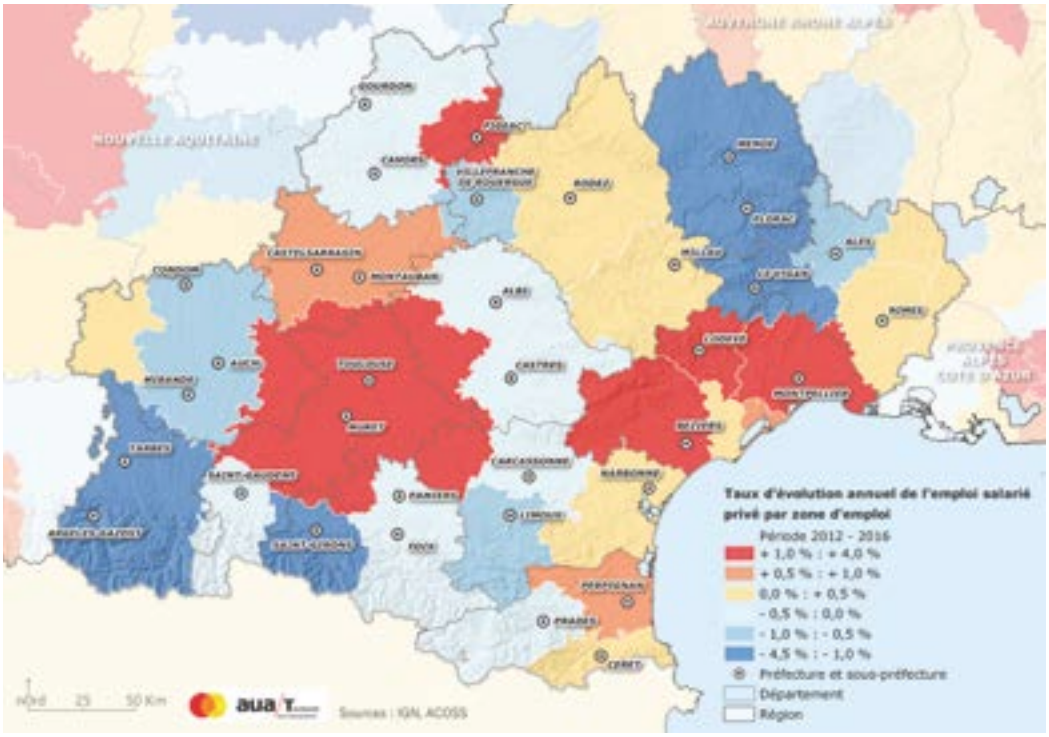
Évolution de l'emploi salarié privé, par zone d'emploi, entre 2008 et 2012, puis entre 2012 et 2015. Source INSEE, Acoss, aua/T

En Occitanie, 77 % des emplois sont localisés au sein des principaux pôles urbains.

Cela traduit :

un resserrement de l'emploi dans les grandes agglomérations ;

une concentration des grands établissements (+ de 50 salariés) qui dessine des bassins de mobilité à l'échelle de la région.



Les zones d'emplois de Toulouse et de Montpellier concentrent **41% de l'emploi** : la majorité des entreprises cherchent à s'implanter dans les aires métropolitaines et renforcent ainsi la concentration de l'emploi.

Ainsi :

les territoires sont **inégaux** face aux évolutions de l'emploi ;

les territoires intermédiaires cherchent à valoriser des ressources spécifiques en matière de filières industrielles ou de secteurs d'activités émergents. (Cf. cartes ci-contre)

Enjeux pour l'EPF

Appuyer l'ingénierie locale pour favoriser **l'émergence de projets économiques porteurs et la reconquête des friches d'activités.**

Mieux prendre en compte les besoins des entreprises pour favoriser leur développement et les ancrer sur le territoire.

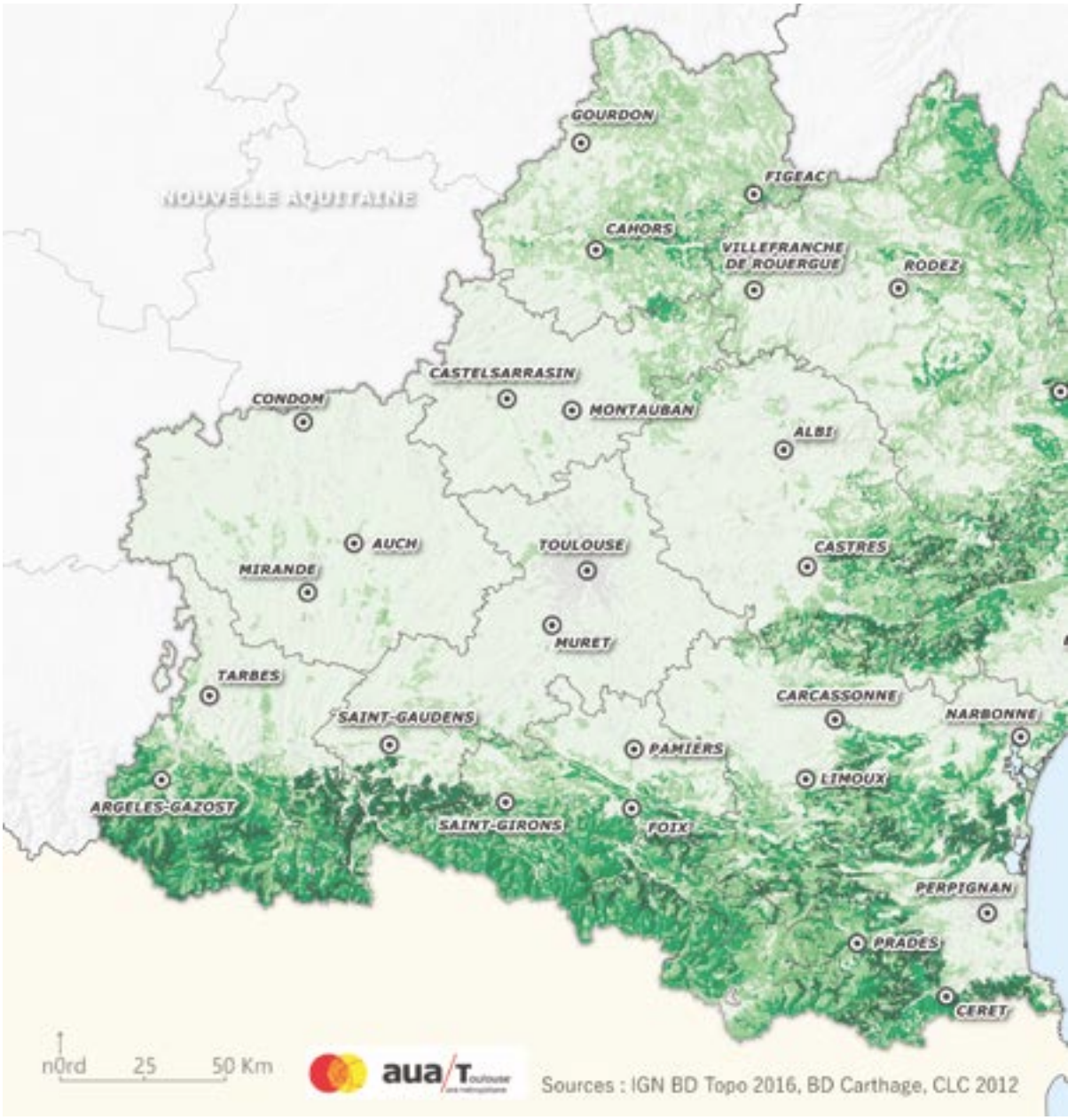
Accompagner des mutations économiques en soutenant l'industrie et les filières d'avenir.

Favoriser le rapprochement des bassins d'emploi et d'habitat par de la mixité fonctionnelle.

UN ENJEU DE VALORISATION ET DE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITÉ

La région dispose de vastes réservoirs de biodiversité préservés de l'activité humaine sur le massif pyrénéen et les contreforts du massif central.

Le maintien des corridors écologiques majeurs, orientés nord-sud est nécessaires car ils sont favorables aux déplacements des espèces, situés le long du réseau hydrographique structurant et des zones de piémont, et reliant les principaux cœurs de biodiversité régionaux.



6
parcs naturels **régionaux**

2
parcs naturels **nationaux**

15 000 km²

d'espaces inscrits au réseau européen Natura 2000

31 000 km²

de grands espaces naturels remarquables identifiés en tant que ZNIEFF de type 2.

Enjeux pour l'EPF

Participer à la conservation de la qualité écologique des milieux constitutifs du réseau régional existant.

Participer au renforcement du maillage écologique à travers la protection des milieux dégradés.

Veiller à la prise en compte et la traduction du maillage écologique dans les projets de planification et d'aménagement locaux.

DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES OMNIPRÉSENTS SUR LE TERRITOIRE

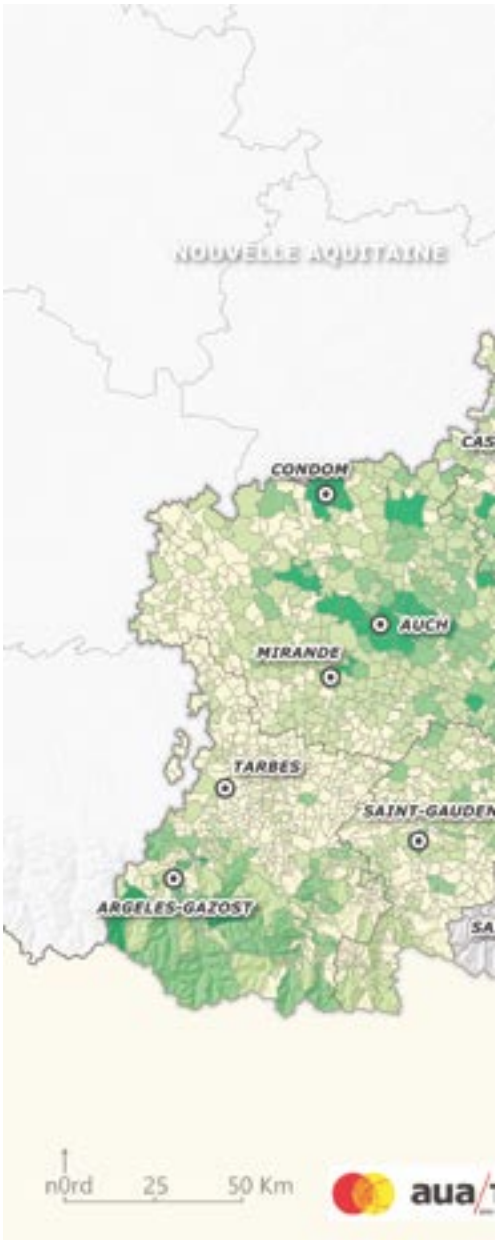
Sur la période 2008-2017, **75% des communes d'Occitanie ont été concernées par au moins un arrêté de catastrophe naturelle.**

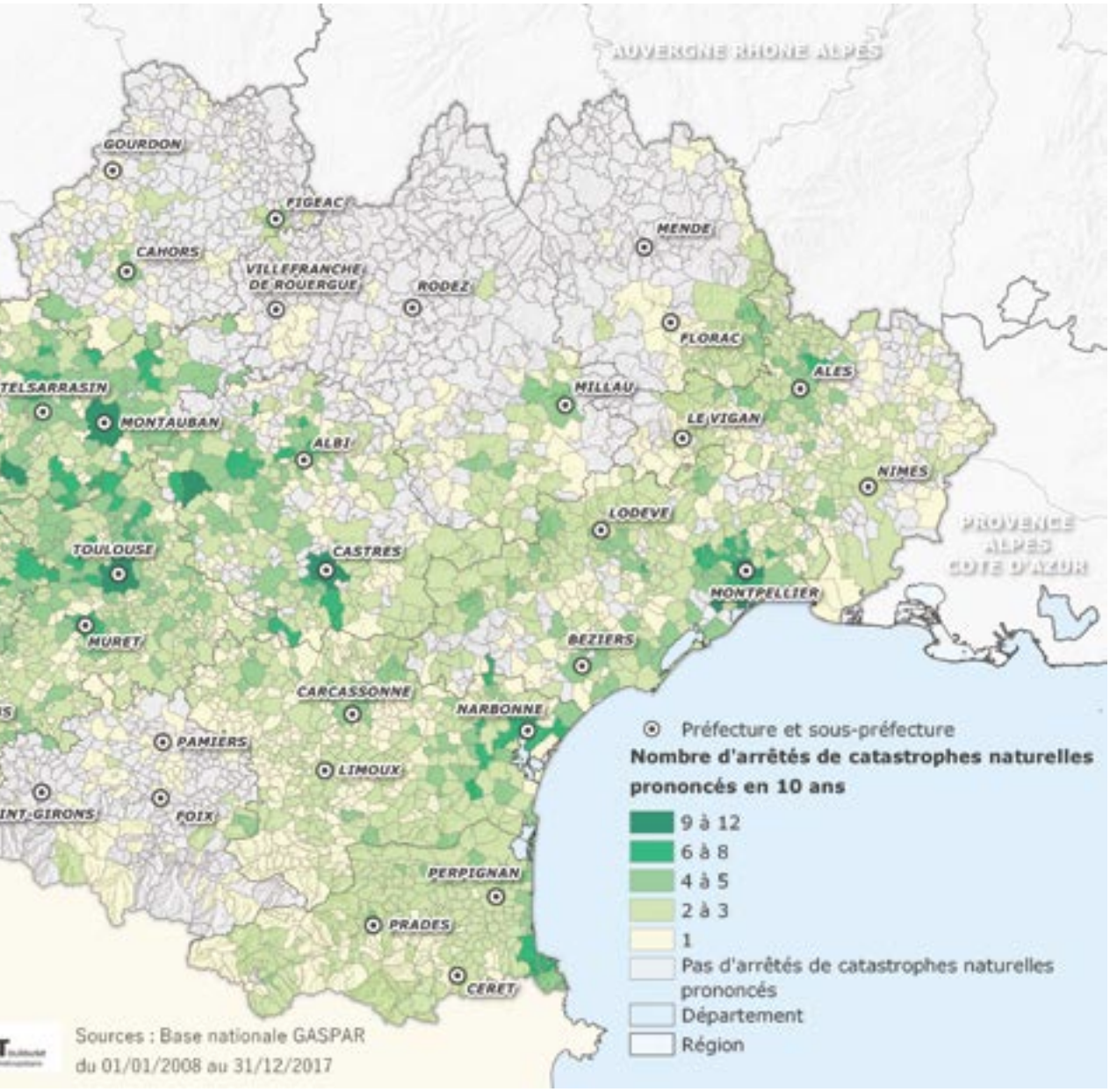
Compte tenu de la configuration géographique de la région, les arrêtés de catastrophe naturelle sont très variés :

le risque inondation est le principal facteur de vulnérabilité pour les biens et les personnes sur la région Occitanie. Il concerne deux tiers des communes ;

le risque mouvement de terrains lié à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il est plus localisé, entre autre dans la plaine de la Garonne, l'Albigeois et les coteaux de Gascogne.

Du fait de la variété de leurs entités géographiques, les territoires sont **inégalement concernés par les risques de feu de forêt et les questions d'érosion du trait de côte.**





Enjeux pour l'EPF

Participer à la réduction de l'exposition des personnes et des biens aux risques dans les zones bâties existantes et à créer.

Soutenir les collectivités dans leur projet de « recomposition spatiale », notamment sur la façade littorale pour permettre une adaptation des territoires aux risques.

Accompagner la prise en compte du changement climatique dans l'évolution des risques.

Accompagner les collectivités locales dans la gestion foncière des zones vulnérables aux aléas naturels et technologiques, ou nécessaires à la protection des espaces habités.

Promouvoir des formes urbaines qui réduisent la vulnérabilité des biens et des personnes et qui contribuent à la résilience des espaces habités.

LE DÉFI DU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET ÉCOLOGIQUE

La question du changement climatique revêt divers aspects complémentaires mais qui mobilisent des acteurs économiques très différents.

Les dynamiques d'artificialisation des sols combinées aux changements climatiques accélèrent l'érosion de la biodiversité et constituent une pression sur les ressources (terres agricoles, eau).

Certains territoires, comme en particulier le littoral régional, sont des espaces particulièrement vulnérables aux risques climatiques :

- concentration de fortes **richesses écologiques** telles que lagunes et zones humides, lidos, avifaune ;
- concentration de **richesses économiques** avec :

20 stations balnéaires

70 ports de plaisance

4 ports de commerces

- **73 700 habitants permanents** et **21 700 emplois** seraient potentiellement impactés par une inondation liée à un phénomène de submersion marine.

L'obsolescence d'une partie du parc de logements, liée à la mauvaise qualité thermique des logements construits avant 1975, pose un problème sur les conditions d'habitabilité.
En effet, 60% des logements ont été construits avant l'adoption des règlementations thermiques dans les territoires montagnards. Ce constat conduit à une surconsommation énergétique qui pèse à la fois sur l'environnement et sur le pouvoir d'achat des ménages.

La région Occitanie est actuellement la deuxième région française pour la production d'énergies renouvelables et ambitionne d'être la première région à énergie positive à l'échelle européenne.

Ces énergies couvrent **21% de l'énergie** consommée et **38% de l'électricité consommée** ;

Les **principales sources** de production sont :

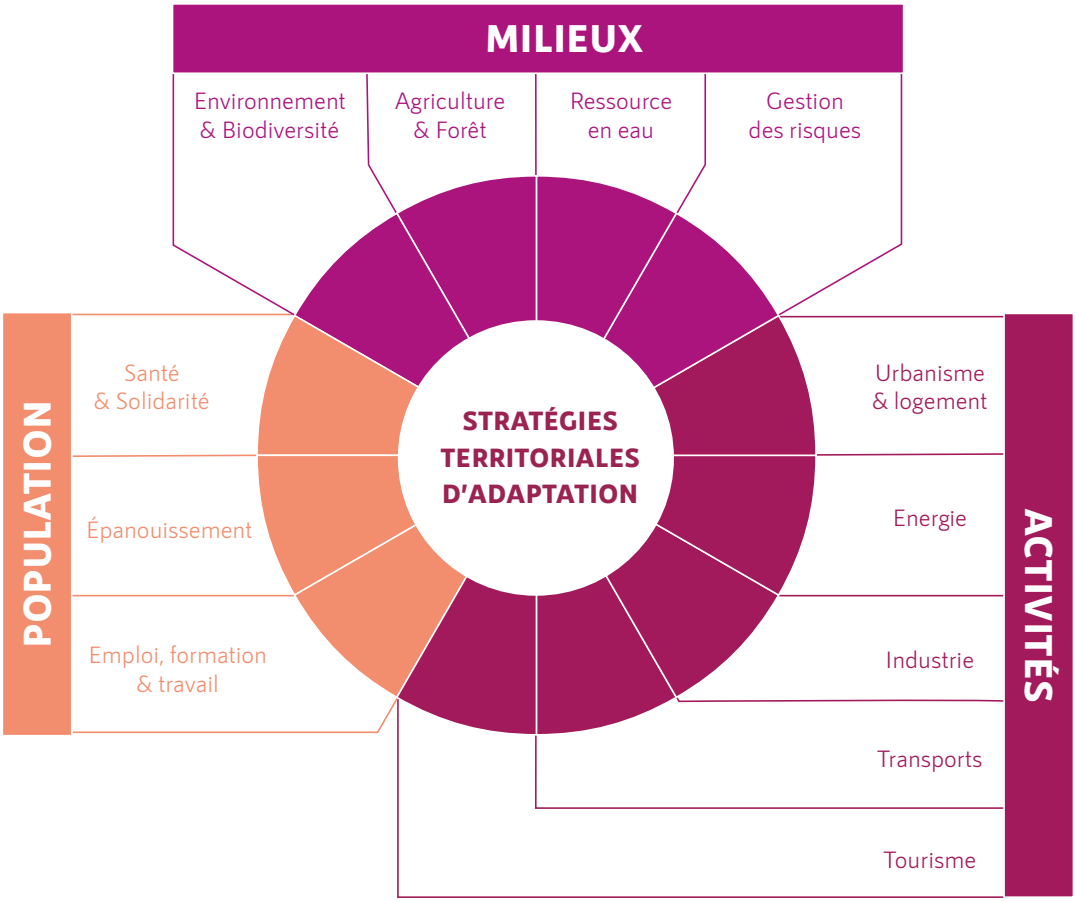
48% Bois-énergie

36% l'hydro-électricité

9% l'éolien

6% le solaire photovoltaïque

À ce titre, les projets d'aménagement doivent être pensés au regard de ces différents enjeux et contribuer à faire du territoire un territoire résilient.



Source : La Région Occitanie

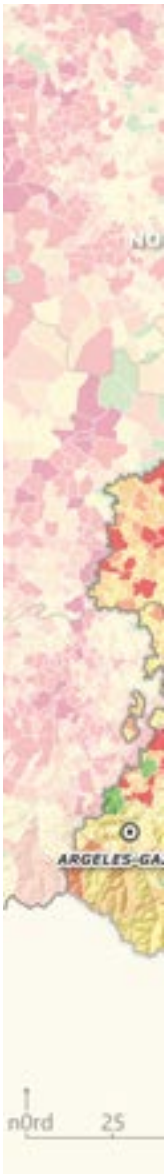
Enjeux pour l'EPF

Accompagner, dans le cadre de sa mission de conseil en termes de stratégie foncière, **les pratiques d'aménagement cohérentes avec les enjeux de lutte contre le changement climatique** en particulier dans les territoires les plus vulnérables du littoral et de la montagne.

Accompagner, par l'**innovation et l'expérimentation**, l'adaptation de la façade littorale aux changements climatiques.

Participer à l'adaptation du parc de logements anciens pour améliorer la qualité de vie dans ces logements.

UN ENJEU MAJEUR DE PRÉSERVATION DES SOLS ET DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



Le rythme de consommation des espaces naturels et agricoles traduit des **disparités très importantes entre des territoires très préservés et des territoires qui subissent une pression foncière extrêmement conséquente et qui ont vu un rythme d'artificialisation très important ces dernières années.** La partie littorale et les secteurs proches des métropoles ont été particulièrement concernés par ce phénomène.

À l'échelle régionale, **30 000 ha d'ENAF** ont été consommés en 10 ans sur **6 725 000, soit 0,4%.**

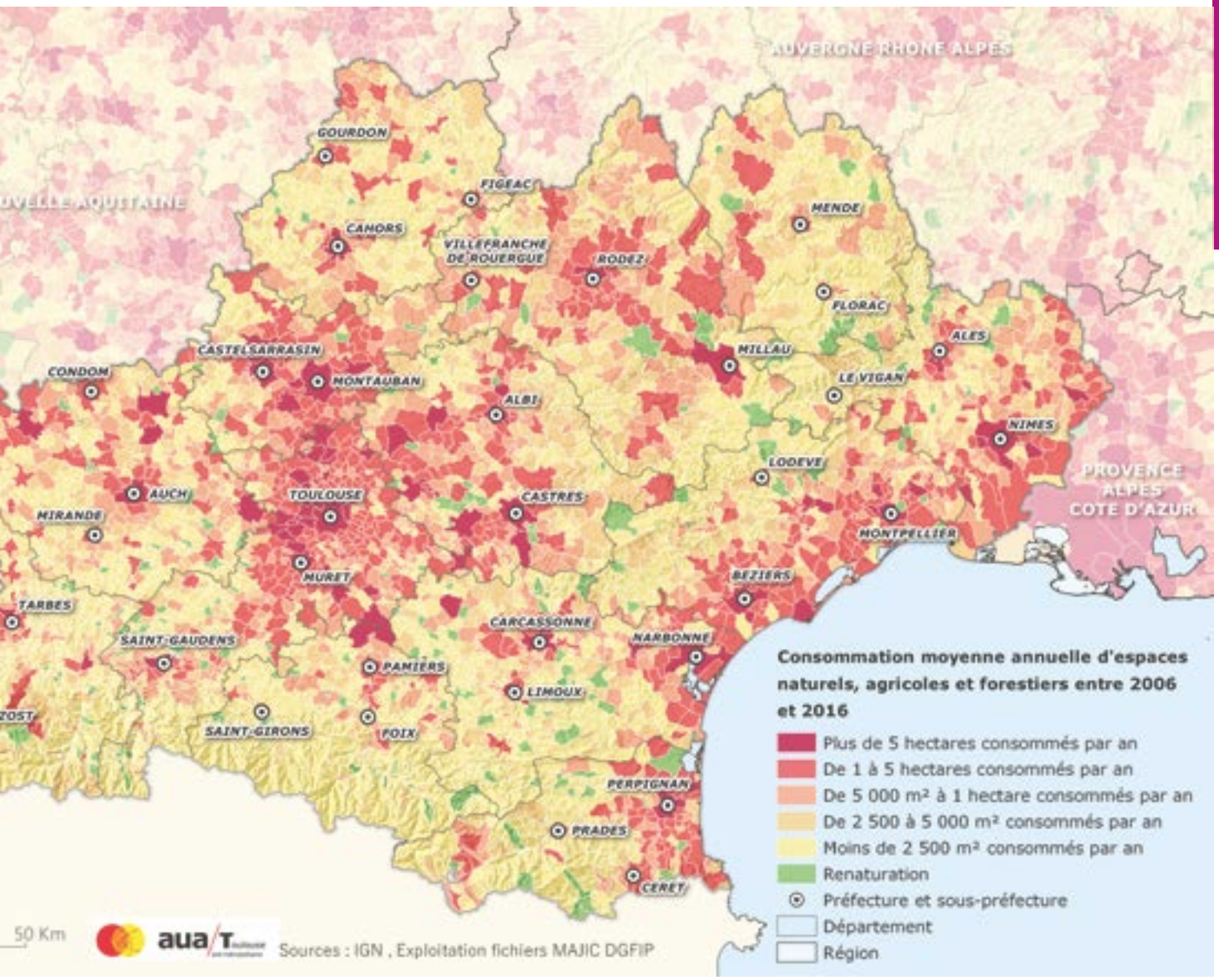
Les surfaces artificialisées ont progressé de près de **4% entre 2006 et 2012 contre 3% au plan national.**

PRÉLÈVEMENTS D'ENAF, EN HECTARE, SUR LES GRANDS ENSEMBLES GÉOGRAPHIQUES DE LA RÉGION OCCITANIE Source : Fichiers Majic 2006-2016, DGFIP 2017, aua/T

Grands ensembles géographiques	2006 - 2010	2010 - 2013	2013 - 2016	2006 - 2016	2006 - 2016 (en %)
Massif Central et ses contreforts	**2 058**	1 192	**946**	4 196	**14,0%**
Massif pyrénéen et ses contreforts	**1 147**	739	**445**	2 331	**7,8%**
Plaine de la Garonne et coteaux	**7 023**	4 499	**3 365**	14 887	**49,6%**
Plaines, garrigues et littoral méditerranéen	**3 654**	2 692	**2 252**	8 599	**28,6%**
Total	**13 882**	9 122	**7 008**	30 012	**100%**

Cette progression connait un net ralentissement, lié aux efforts de densification de certaines villes centre.

L'évolution des territoires artificialisés est ainsi passée de +8,8% entre 1990 et 2000, à +5,2% entre 2000 et 2006, puis +3,8% entre 2006 et 2012.



Même si la consommation d'espace tend à se ralentir :

- baisse tendancielle du prélèvement d'ENAF à des fins d'urbanisation de – 32% entre les deux périodes 2006-2010 et 2013-2016 ;
- forte baisse des prélèvements dans les secteurs des plaines ;
- des inflexions marquées dans les massifs (-48% sur le massif pyrénéen et -39% sur le massif central).

Les volumes de **prélèvements demeurent conséquents et surtout les fortes disparités de consommation** en fonction des territoires demeurent pleinement.

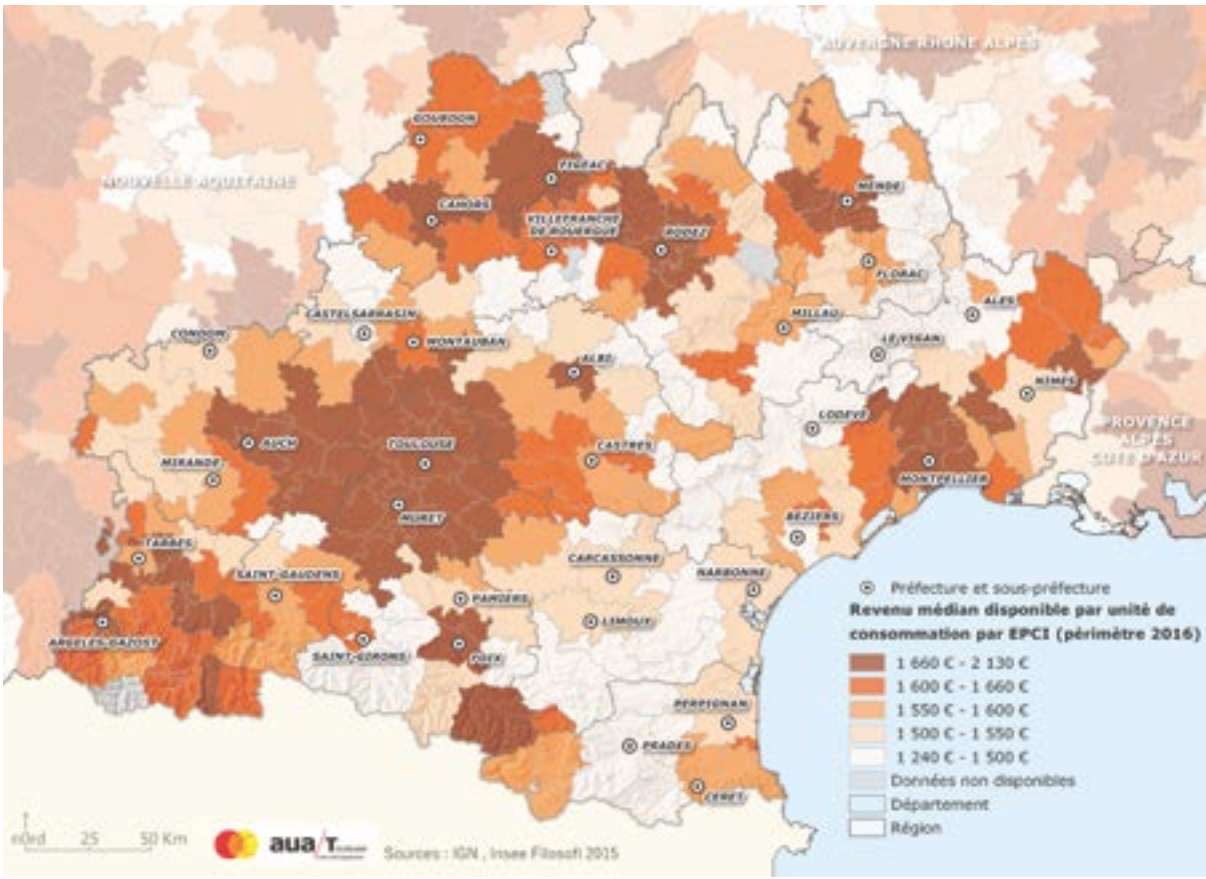
Enjeux pour l'EPF

Maintenir et protéger des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Accompagner les politiques de revitalisation des centres bourgs, la maîtrise du développement résidentiel, notamment de l'habitat pavillonnaire sur les grandes parcelles.

Prioriser les interventions sur des projets vertueux avec une rationalisation du foncier en privilégiant l'intensification et le renouvellement urbain.

L'ÉVOLUTION DES REVENUS DES MÉNAGES TRADUIT UNE CERTAINE FRAGILITÉ SOCIALE



Les niveaux de revenus et de pauvreté traduisent une certaine **fragilité sociale :**

- le revenu médian mensuel s'établit à **1 640 €, contre 1 713 €** à l'échelle national ;
- le taux de pauvreté s'élève à **17%** et est **supérieur de deux points** à la moyenne française.

Les métropoles, villes moyennes de l'aire d'influence toulousaine et des contreforts du Massif Central, affichent les revenus les plus hauts ; une pauvreté plus marquée sur le littoral et les espaces de piémont.

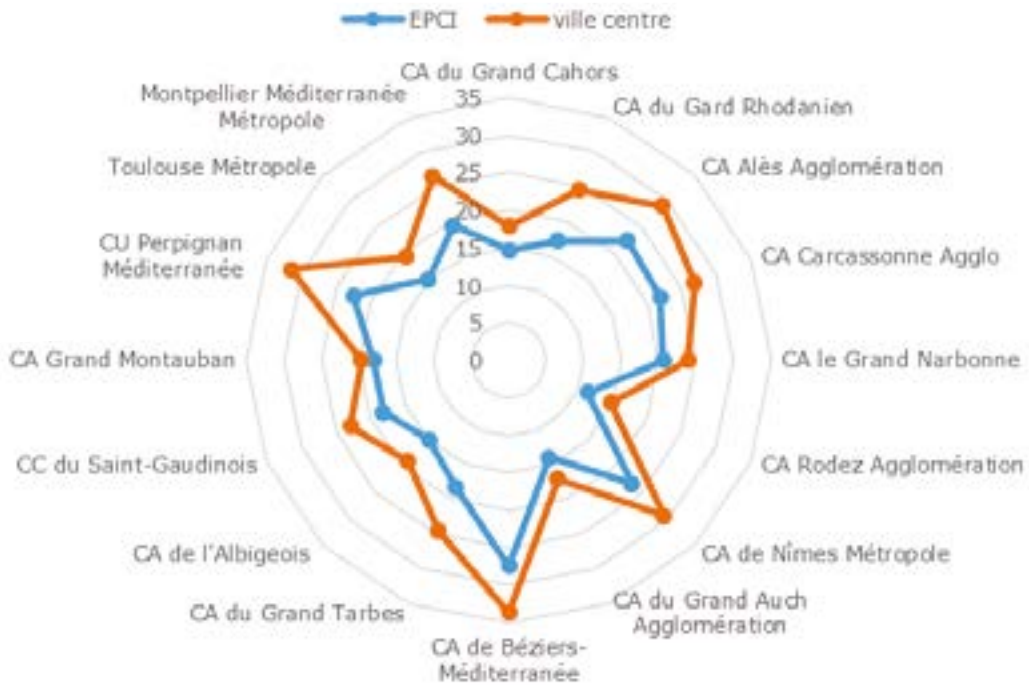
De fortes inégalités de revenus sont identifiées au sein des principales agglomérations et de l'arrière-pays littoral : 10% des plus aisés ont des revenus 4 fois supérieurs aux 10% des moins aisés.

Les villes-centres sont moins riches que leurs périphéries :

l'écart entre le taux de pauvreté des principales intercommunalités et de leur ville centre est de **5 points** ;

l'absence de diversité dans le parc de logements en dehors des villes-centres des intercommunalités explique en partie **ces écarts importants.**

TAUX DE PAUVRETÉ DES EPCI ET DE LEUR VILLE CENTRE EN 2015 (PÉRIMÈTRE EPCI 2016) Source INSEE, Insee Filosofi, AURCA



Enjeux pour l'EPF

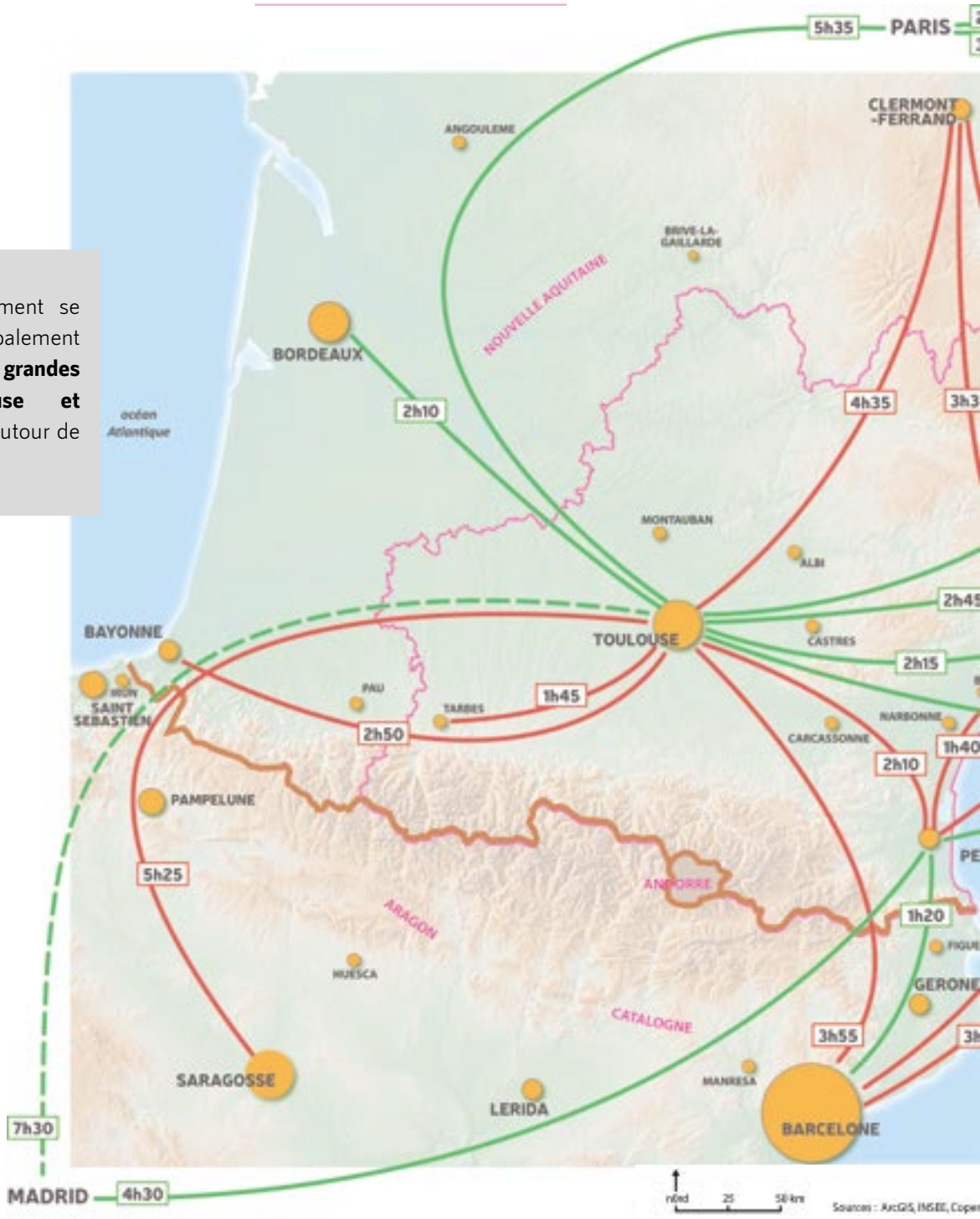
Accompagner les dynamiques de création d'emplois à proximité des bassins de vie.

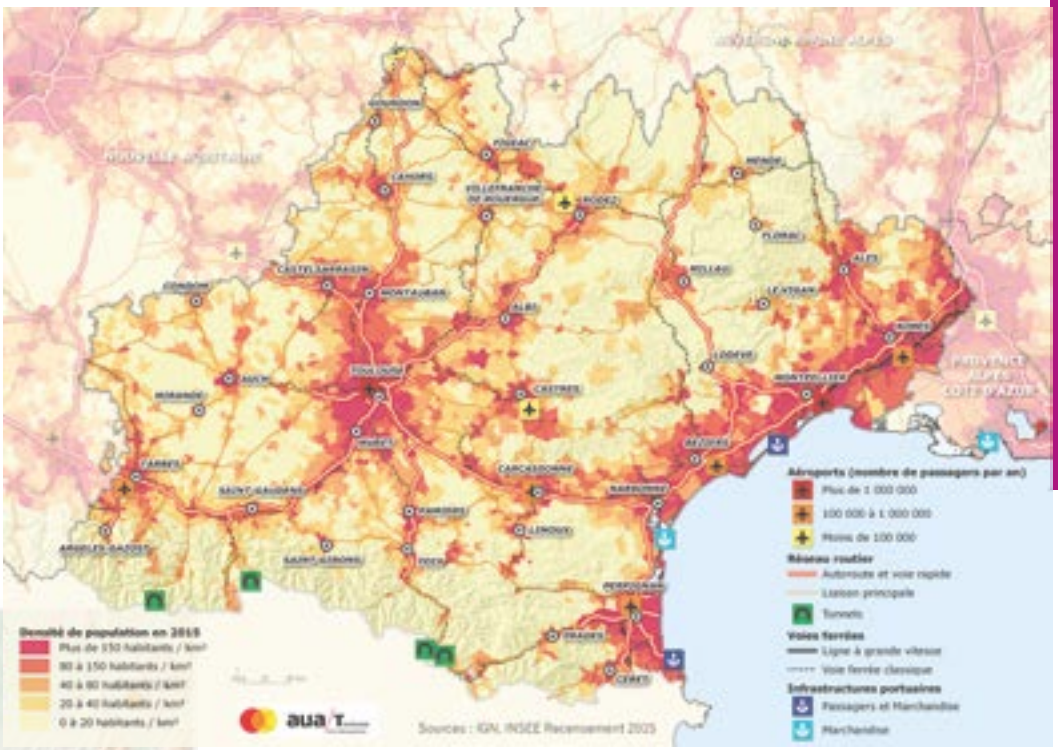
Participer à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale en permettant la production de logements bien placés à des prix compatibles avec les revenus des ménages.

Porter des logiques de complémentarité entre territoires urbains/ruraux, ville centres/ couronnes urbaines et péri-urbaines et la recherche d'équilibres spatiaux et de mixités sociales et fonctionnelles.

UNE ARTICULATION ENTRE AMÉNAGEMENT ET DÉPLACEMENTS À RENFORCER

Les lieux de peuplement se dessinent donc principalement autour **des deux grandes métropoles, Toulouse et Montpellier,** ainsi qu'autour de l'arc méditerranéen.





Le réseau routier structurant est bien maillé, mais parfois saturé avec un trafic de plus en plus important :

il existe de nombreuses infrastructures de déplacements mais l'accessibilité reste à améliorer ;

des temps de déplacements encore importants au sein de la région.

Un réseau ferroviaire à renforcer pour assurer une bonne couverture territoriale et l'articulation entre les deux systèmes métropolitains :

des situations contrastées selon les territoires avec des territoires ruraux encore parfois en marge des principaux axes ;

20 lignes TER/ 2500km de voies ferrées voyageurs/ 434 km de voies ferrées fret ;

le redéploiement du réseau ferré régional est une priorité des états généraux du rail et de l'intermodalité, notamment avec la création des pôles d'échanges multimodaux et le déploiement du fret dans les ports régionaux et de Port-la-Nouvelle.

Enjeux pour l'EPF

Appuyer la maîtrise foncière pour les grands projets d'infrastructures.

Favoriser le développement urbain en cohérence avec le maillage de transport pour lutter contre les fractures territoriales.

Favoriser les aménagements permettant le développement des nouvelles mobilités (actives...).

DES BESOINS EN LOGEMENTS IMPORTANTS ET TRÈS DIVERSIFIÉS

Pour satisfaire l'ensemble des besoins en logements des ménages d'Occitanie, l'effort nécessaire de production de nouveaux logements chaque année est compris entre **36 000 (scénario central) et 41 000 (scénario haut) sur l'ensemble de la grande Région,** selon les scénarios d'évolution du nombre de ménages à horizon 2050 (projections Omphale 2017 de l'INSEE).

Ce besoin élevé n'a pas pour seul facteur la dynamique démographique qui, dans certains territoires, ne pèse que la moitié du besoin total.
Il faut en effet y ajouter l'évolution de la vacance, du taux de résidences secondaires, mais aussi les besoins liés au renouvellement du parc de logements, particulièrement important dans les territoires de la région où l'habitat est ancien.
La résolution en quelques années de l'ensemble des situations de mal-logement constatées en 2018 dans la région (à l'image des ménages qui résident dans un habitat indigne et dégradé ou qui doivent consacrer plus de 30% de leurs revenus mensuels à leur logement) constitue également un facteur supplémentaire.

Dans chaque bassin de vie, ces facteurs pèsent de façon différenciée : l'impact des évolutions démographiques est bien entendu beaucoup plus fort dans les secteurs dynamiques, c'est-à-dire les grandes aires urbaines.

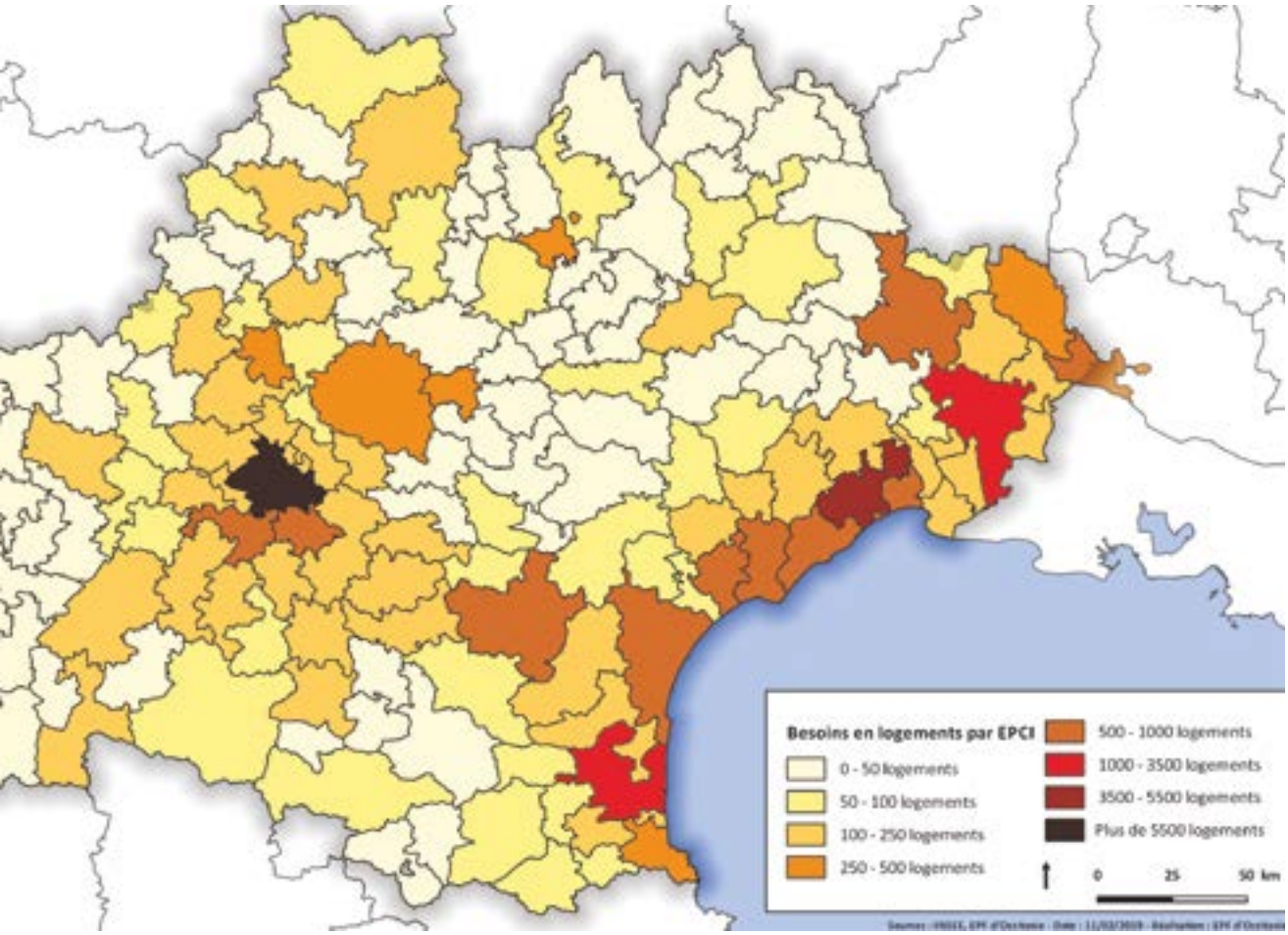
Les deux métropoles toulousaine et montpelliéraine, considérées dans leur strict périmètre administratif, pèsent déjà à elles seules environ 30% du besoin régional.

Le littoral languedocien doit également faire face, dans son ensemble, à un défi majeur de production de nouveaux logements, renforcé par l'existence d'un parc important de résidences secondaires.

Mais la persistance de situations de mal-logement et le besoin de renouvellement d'une fraction de l'habitat dégradé expliquent pour partie qu'il demeure des besoins de nouveaux logements dans la quasi-totalité des bassins de vie d'Occitanie, y compris dans des territoires ruraux dont la dynamique d'apparition de nouveaux ménages est faible.

Les besoins annuels en logements sur la région Occitanie

pour la période 2015 - 2030 Scénario «central»



Enjeux pour l'EPF

Permettre aux grandes aires urbaines, **qui doivent faire face aux défis de production de nouveaux logements** les plus importants, de répondre à cet enjeu crucial pour leur développement futur, et d'anticiper pleinement les nouveaux besoins qui apparaitront dans les prochaines années.

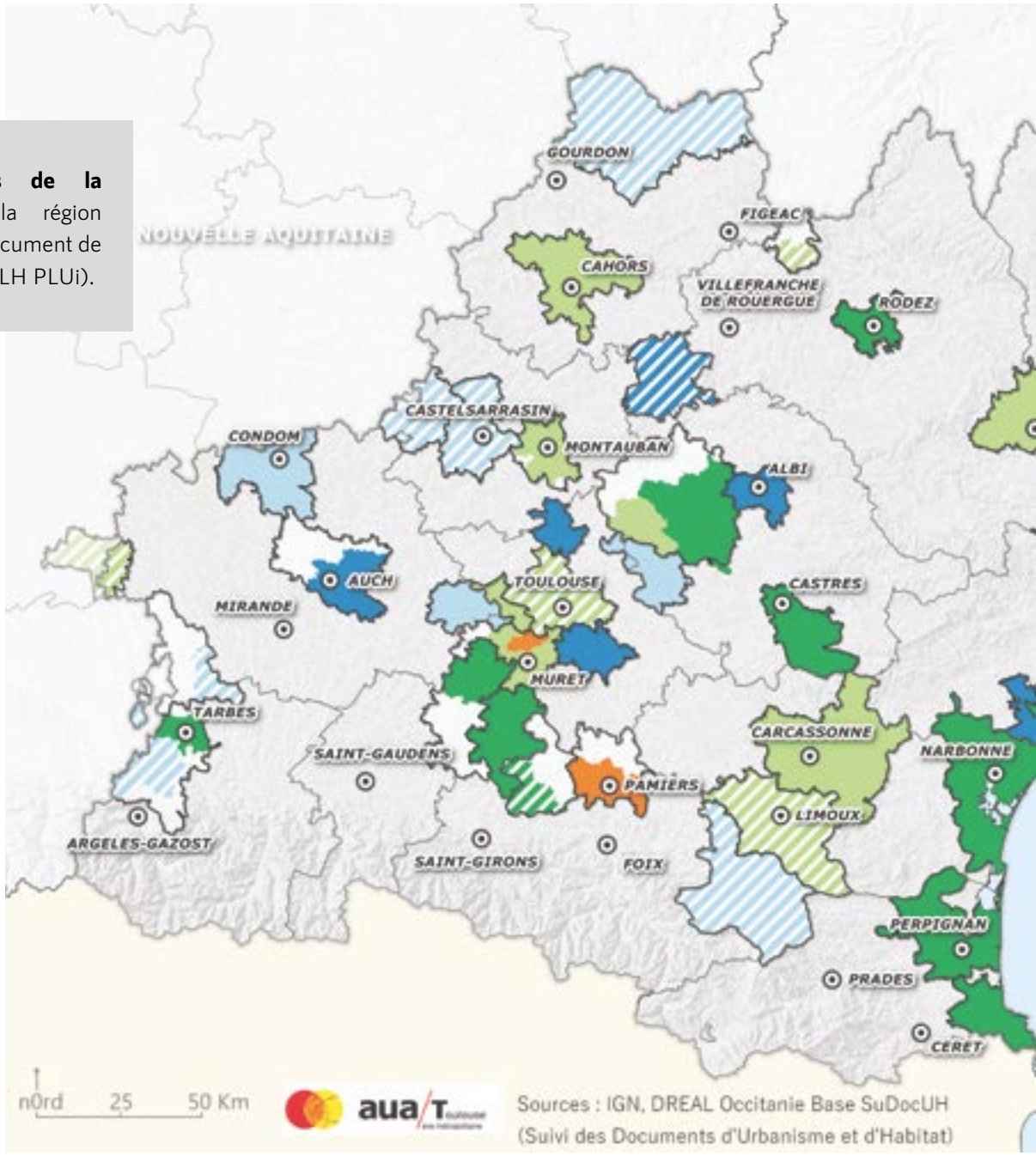
Accompagner, devant ce défi quantitatif, **les projets** qui proposent des réponses qualitatives pleinement cohérentes avec les impératifs d'une ville durable et solidaire.

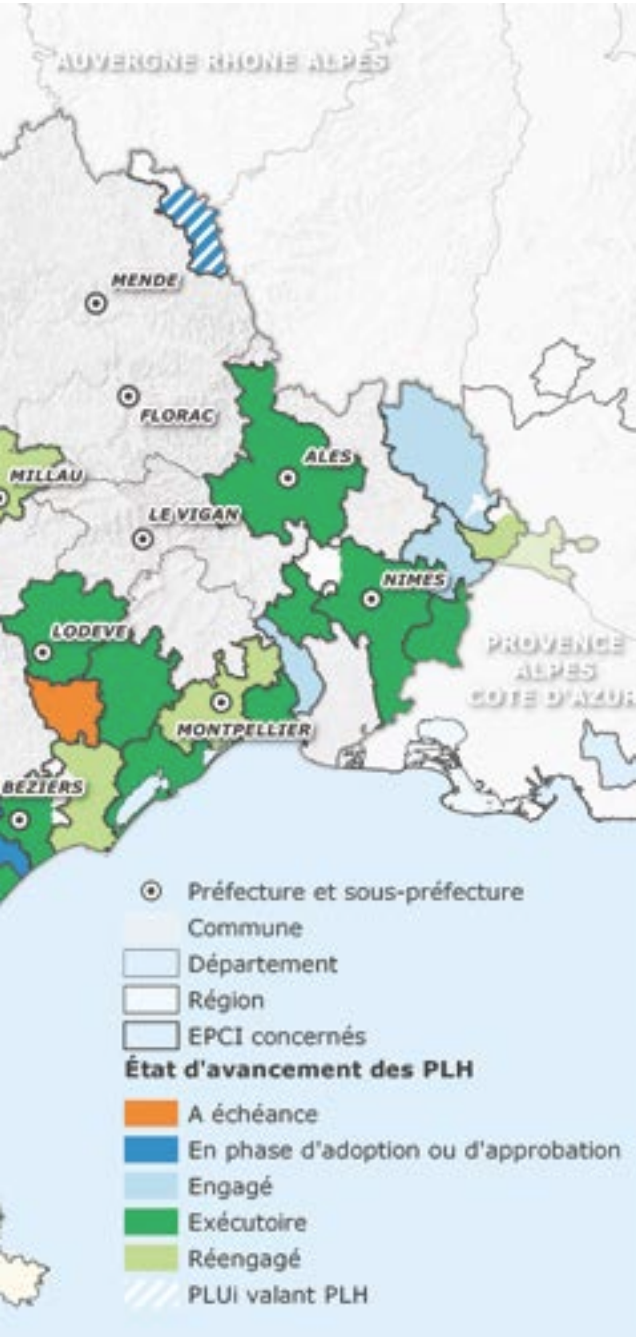
Accompagner également **des agglomérations et villes moyennes dans la satisfaction des besoins en logements** mis en évidence dans le cadre de leur politique locale de l'habitat en privilégiant les projets porteurs des ambitions de développement durable et de gestion économe du foncier.

Soutenir, avant tout dans **les territoires où les besoins en logement** sont réels mais limités, les projets de revitalisation des centres, qui ont pour objectif de répondre à ces besoins locaux par un réinvestissement des quartiers d'habitat ancien et par la reconquête de l'habitat dégradé ou vacant.

UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS À DYNAMISER

Les trois-quarts de la population de la région couverts par un document de programmation (PLH PLUi).





En Occitanie :

31 intercommunalités regroupant :

20% des communes

2/3 de la population régionale doivent disposer d'un PLH

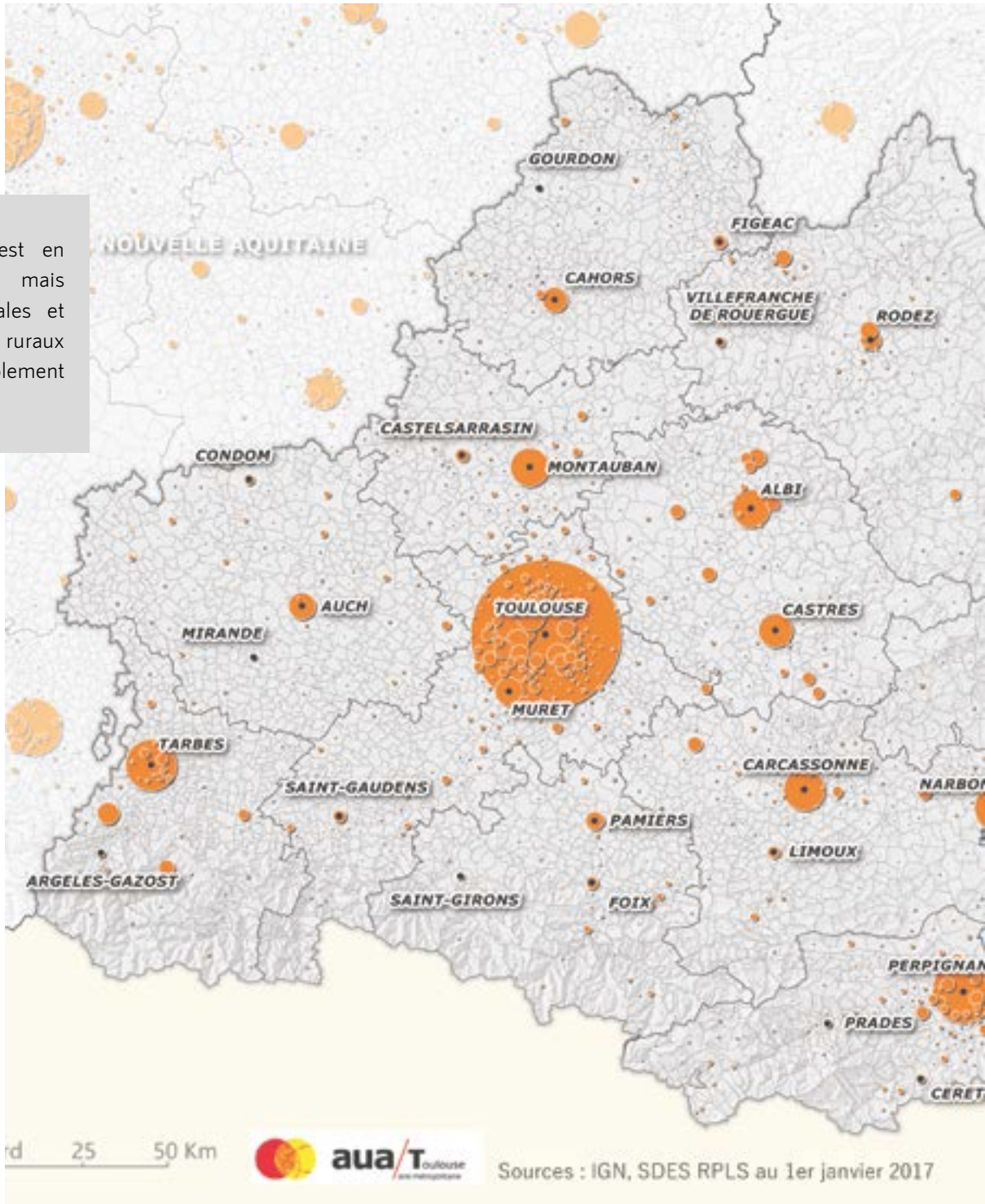
20 communautés de communes se sont engagées dans une démarche volontaire de PLH ou PLUI-H.

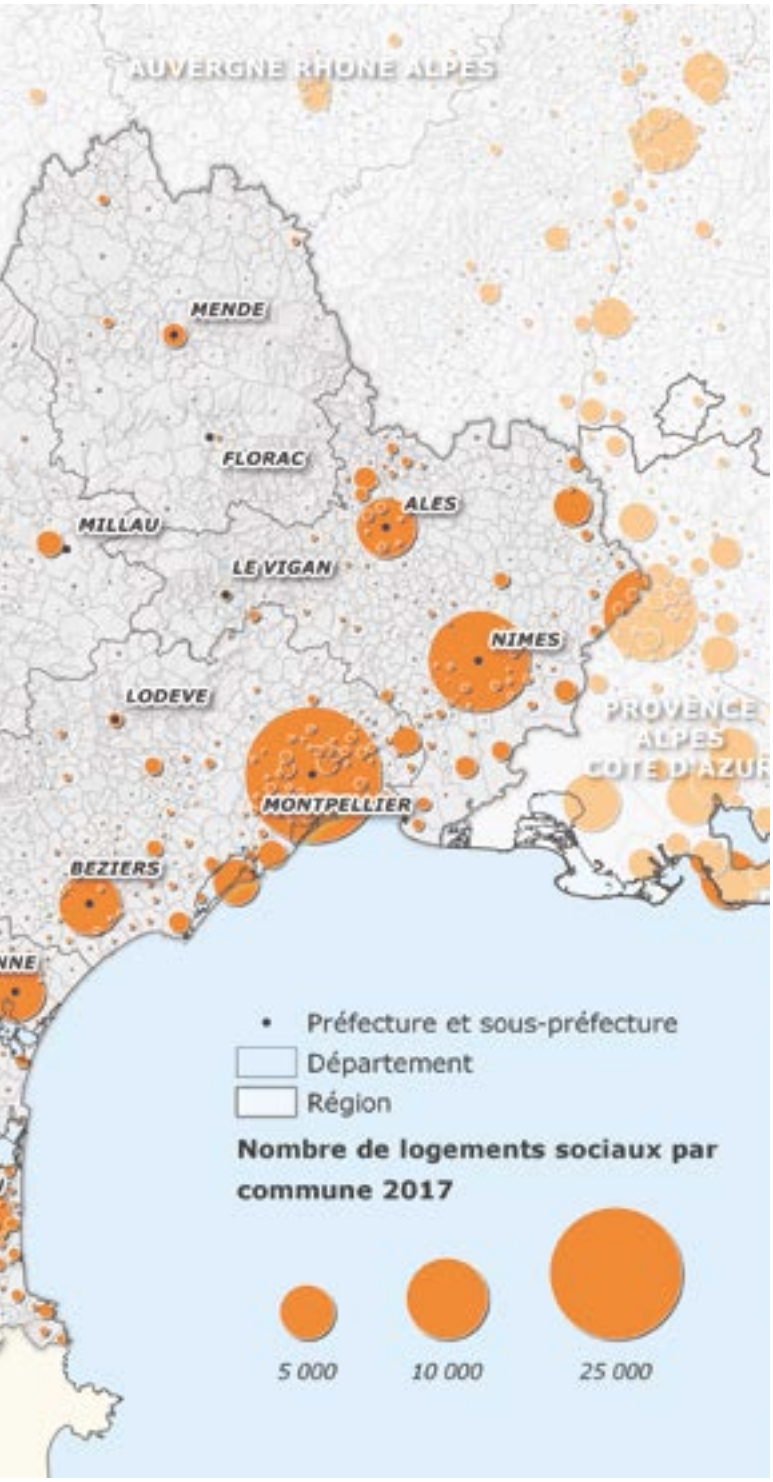
Elles représentent :

14% des communes

7% de la population du territoire

Le parc social est en forte progression mais les plaines littorales et les territoires ruraux sont encore faiblement équipés.





On note :

un taux de croissance de **3% par an** sur la région ces deux dernières années contre **1,5% sur le territoire métropolitain** ;

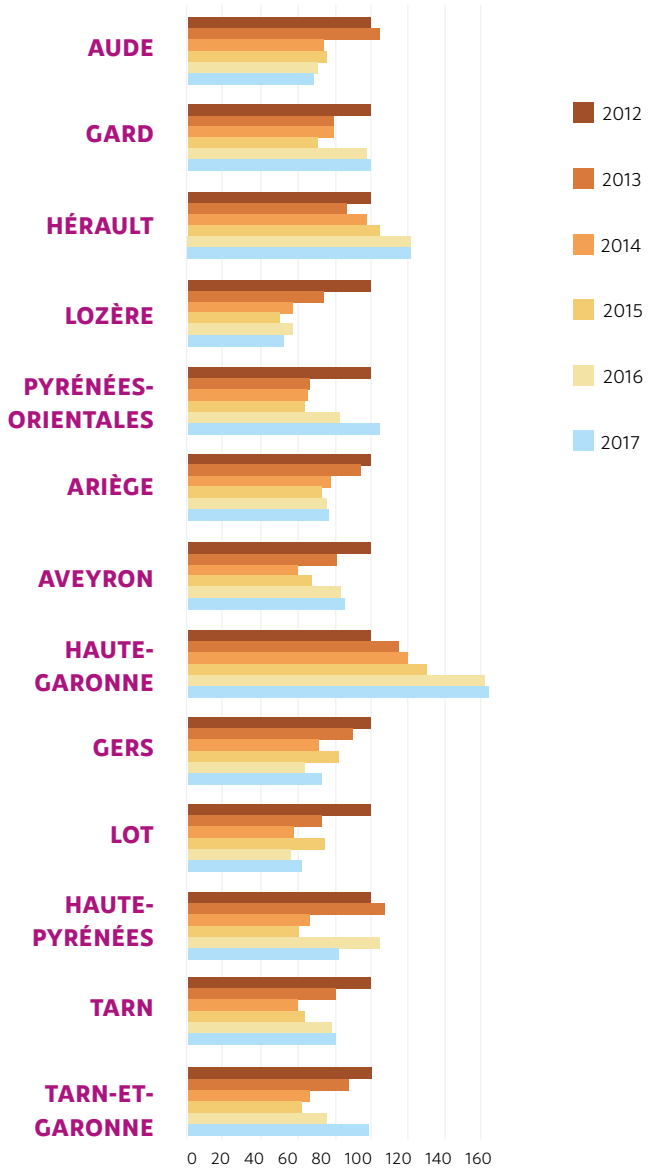
un taux d'équipement encore faible de **10,8 % des résidences** principales contre **17 % au niveau national.**

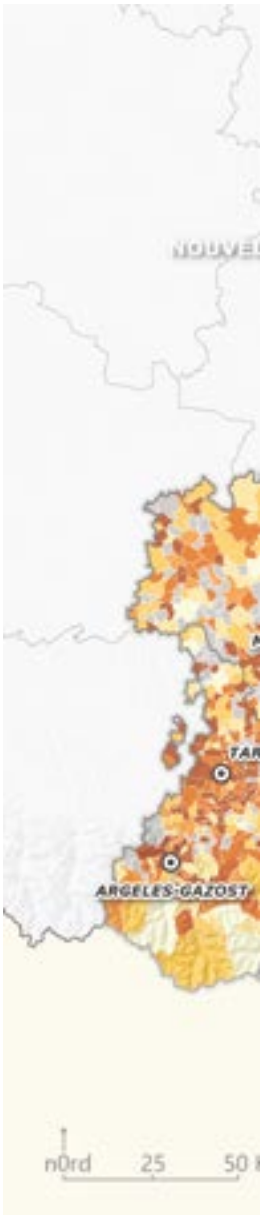
Les territoires métropolitains et les grandes aires urbaines favorisent une relance de la construction, les territoires intermédiaires et ruraux restent à l'écart :

en 2017, le nombre d'autorisations de construction a progressé de près de 30 % par rapport à 2014 ;

la Haute-Garonne et l'Hérault concentrent 2/3 des autorisations en 2017, les Pyrénées-Orientales et le Gard 1/5.

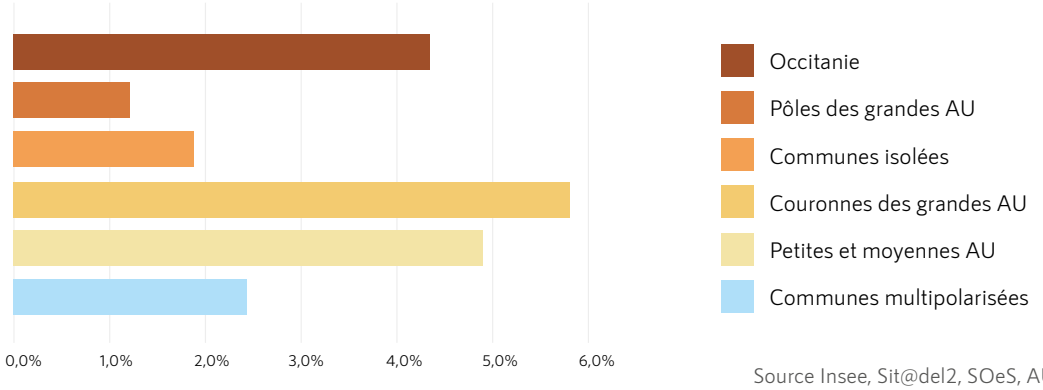
ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION PAR DÉPARTEMENT INDICE BASE 100 EN 2008



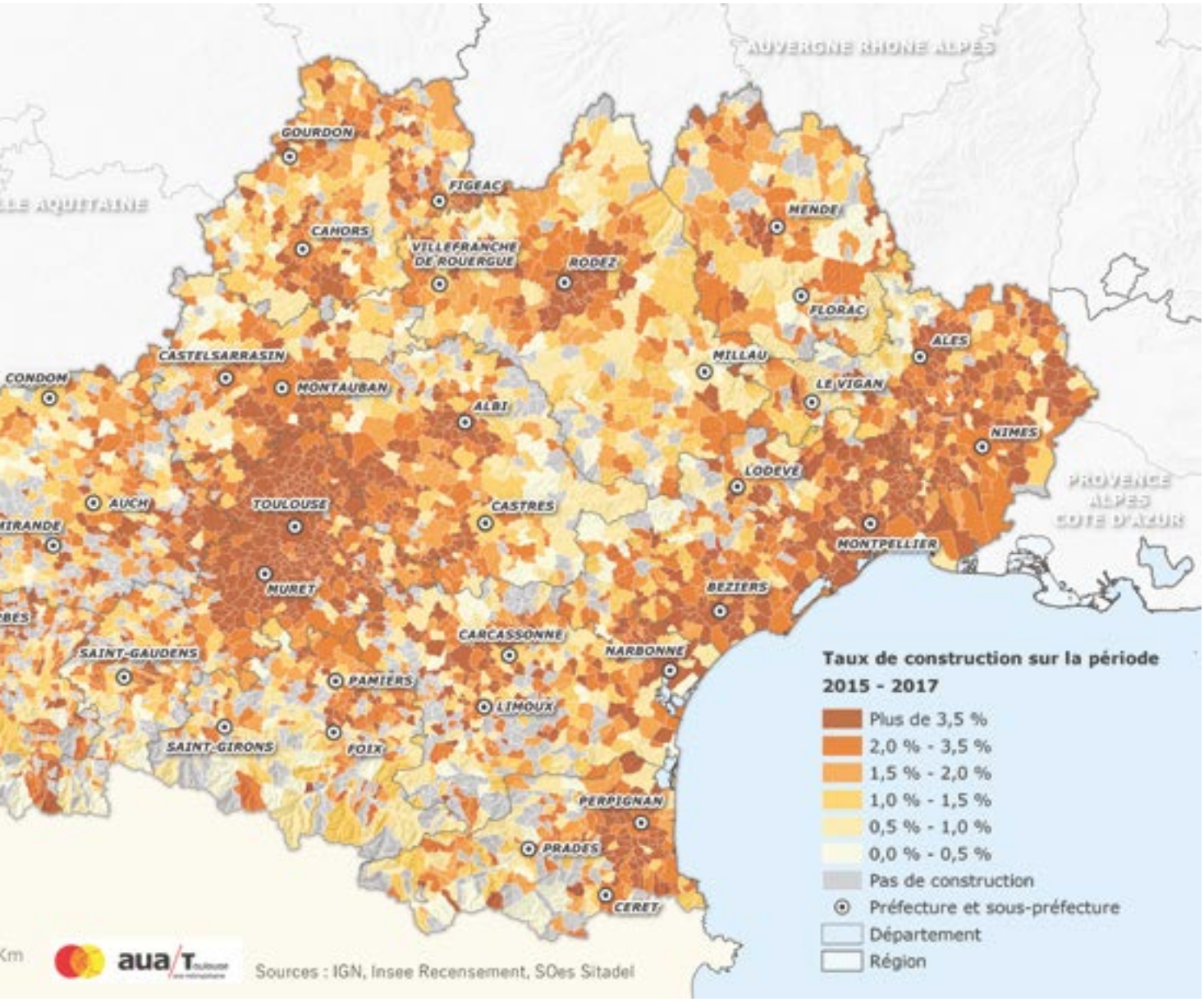


Source Insee, Sit@del2, SOeS, AURCA

TAUX DE CONSTRUCTION 2015-2017, SELON LE ZONAGE DES AIRES URBAINES

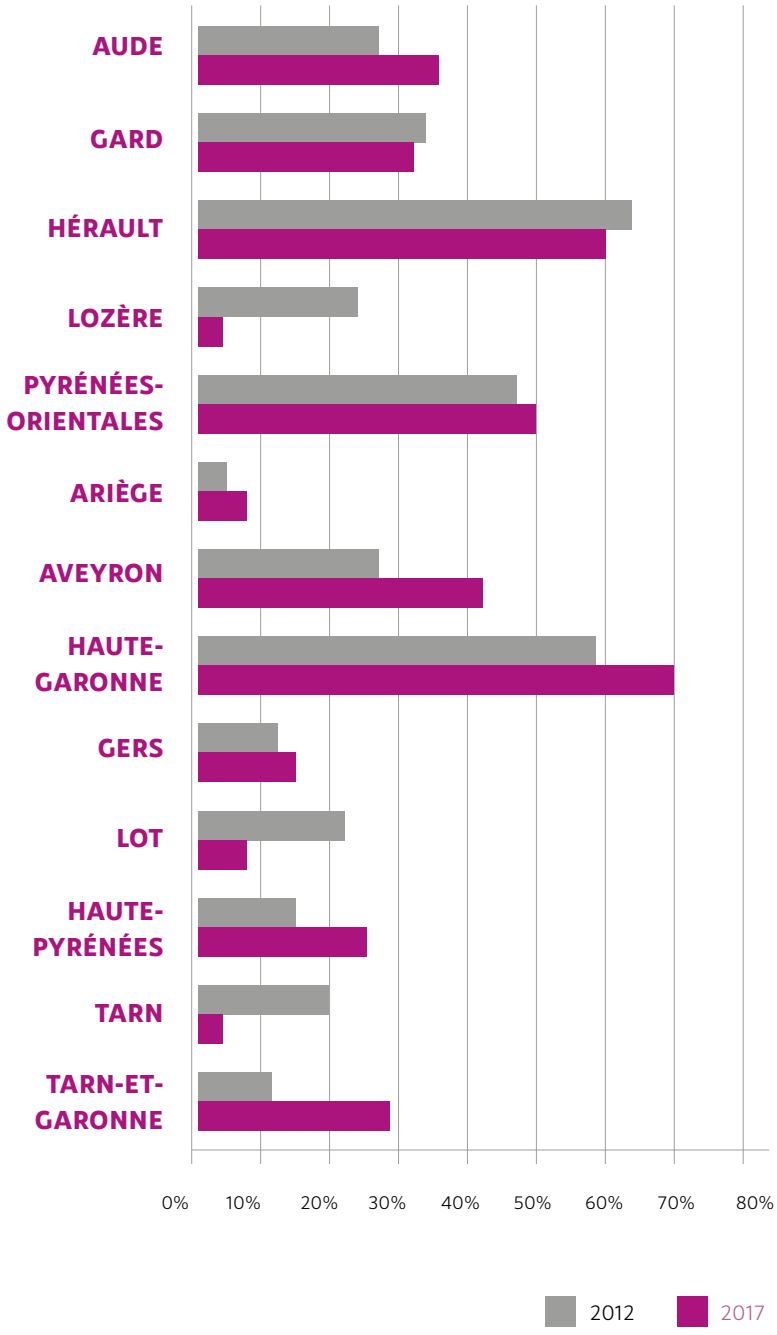


Source Insee, Sit@del2, SOeS, AURCA



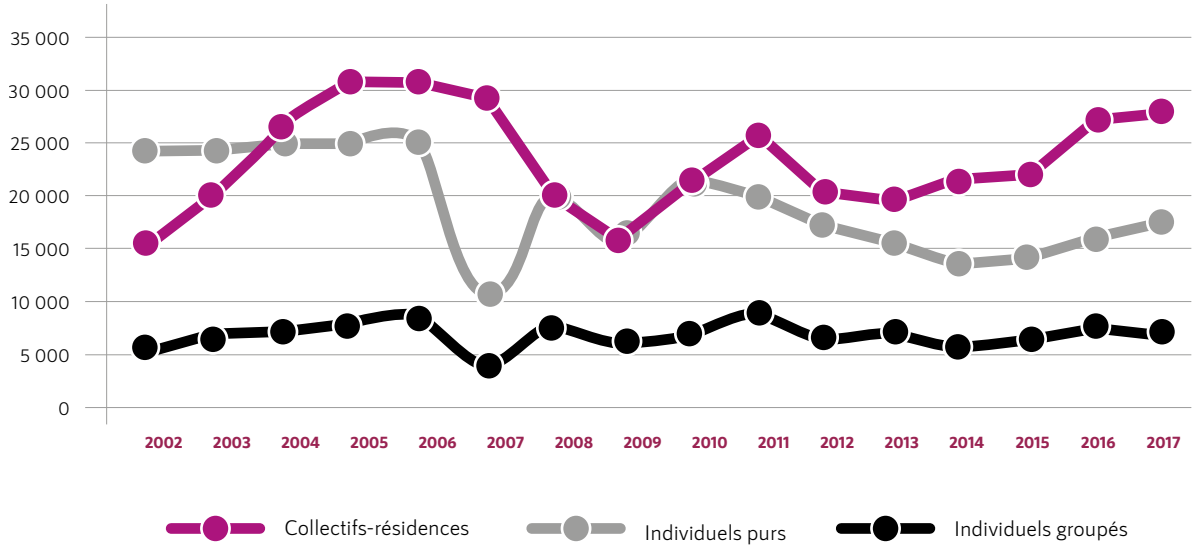
La construction reste axée sur le collectif, notamment poussée par les investissements locatifs et la production de logement social. Dans les grandes aires urbaines, les permis portant sur des logements collectifs représentent près de 6 autorisations sur 10.

PART DU COLLECTIF DANS LA CONSTRUCTION, PAR DÉPARTEMENT, EN 2012 ET 2017 (LOGEMENTS AUTORISÉS) Source : Sit@del2, SOeS, AURCA



TYPOLOGIE DES LOGEMENTS AUTORISÉS **EN OCCITANIE, ENTRE 2002 ET 2017**

Source : Sit@del2, SOeS, AURCA*



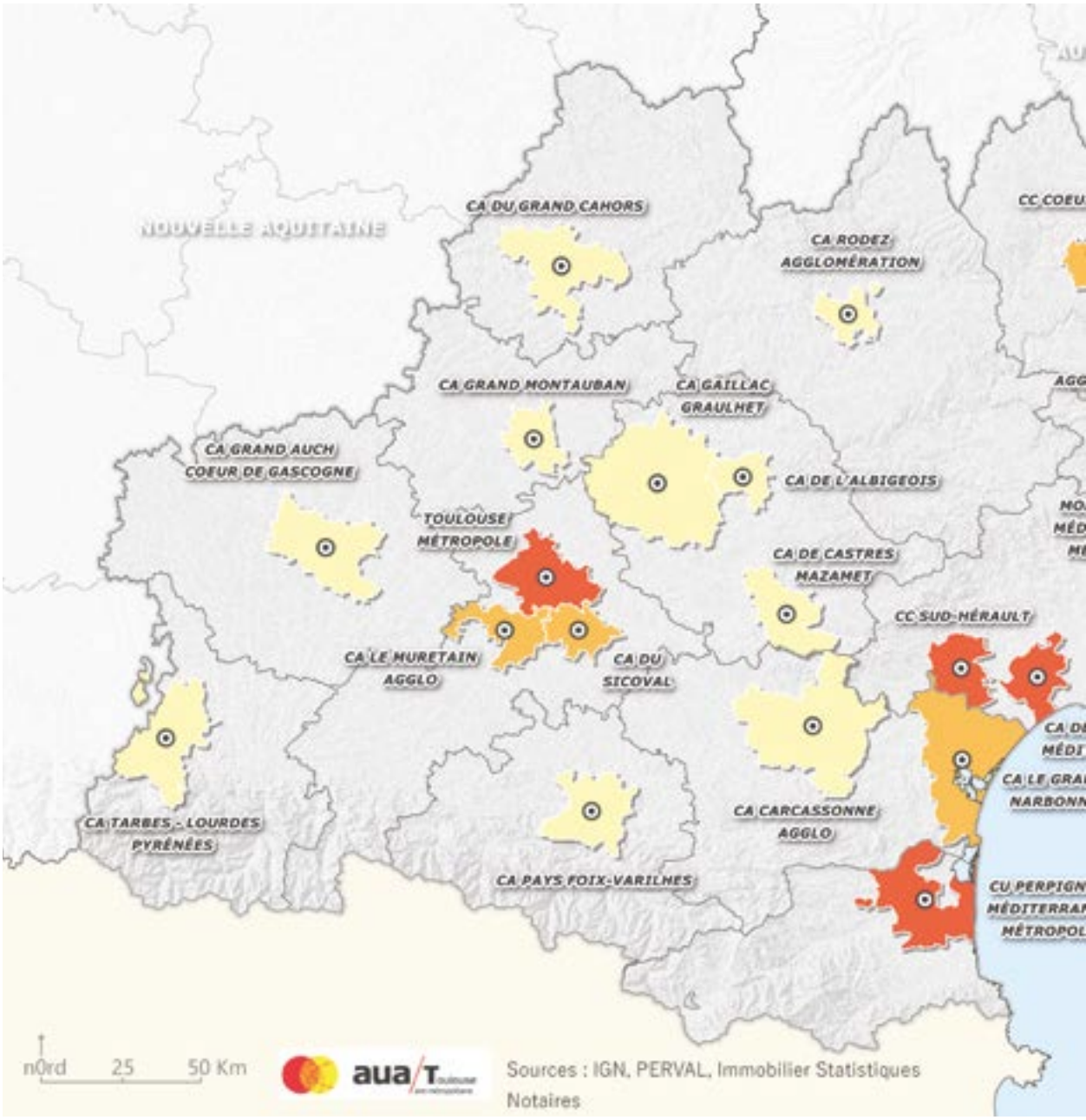
*__Note de lecture :__ Les logements en individuel groupé ont fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou à des locaux non résidentiels.

La commercialisation et les ventes de logements neufs sont en augmentation :

- la promotion immobilière se concentre sur Toulouse et Montpellier ;
- un marché de l'ancien, toujours concurrentiel face au neuf, en légère baisse.

5% de logements en copropriétés sont potentiellement indignes et présentent des signes de fragilité qui se renforcent. Parfois, le parc de logement reste encore inadapté (critères énergétiques, thermiques, taille des pièces, lumière...).

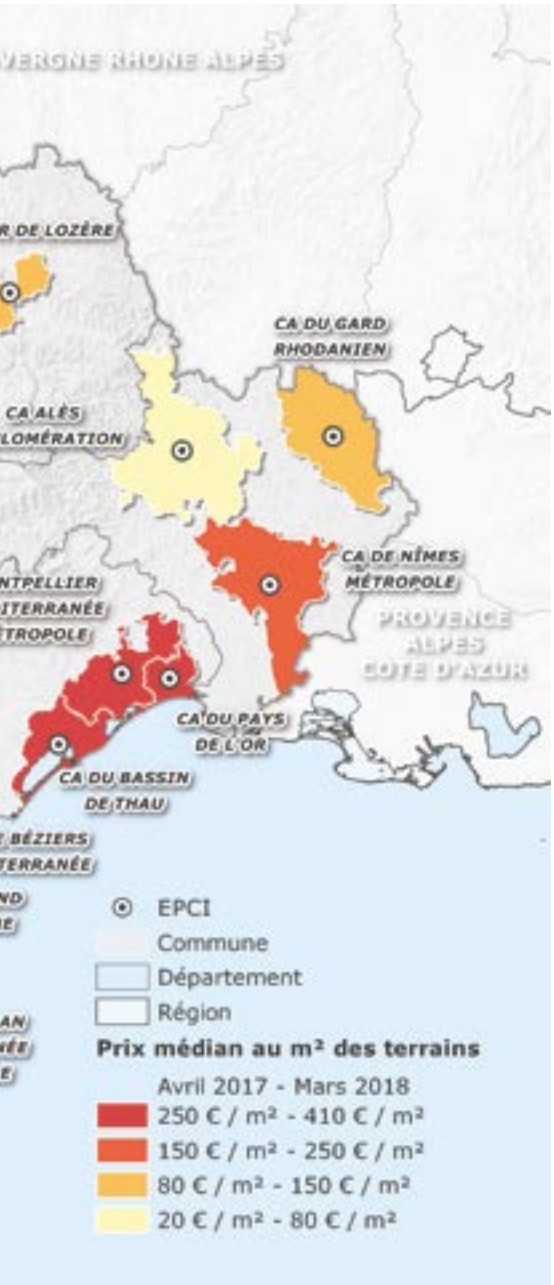
Les tailles de parcelles se réduisent et un prix de foncier toujours à la hausse malgré de fortes disparités régionales. En 2017, le prix médian des terrains est de 110 €/m².

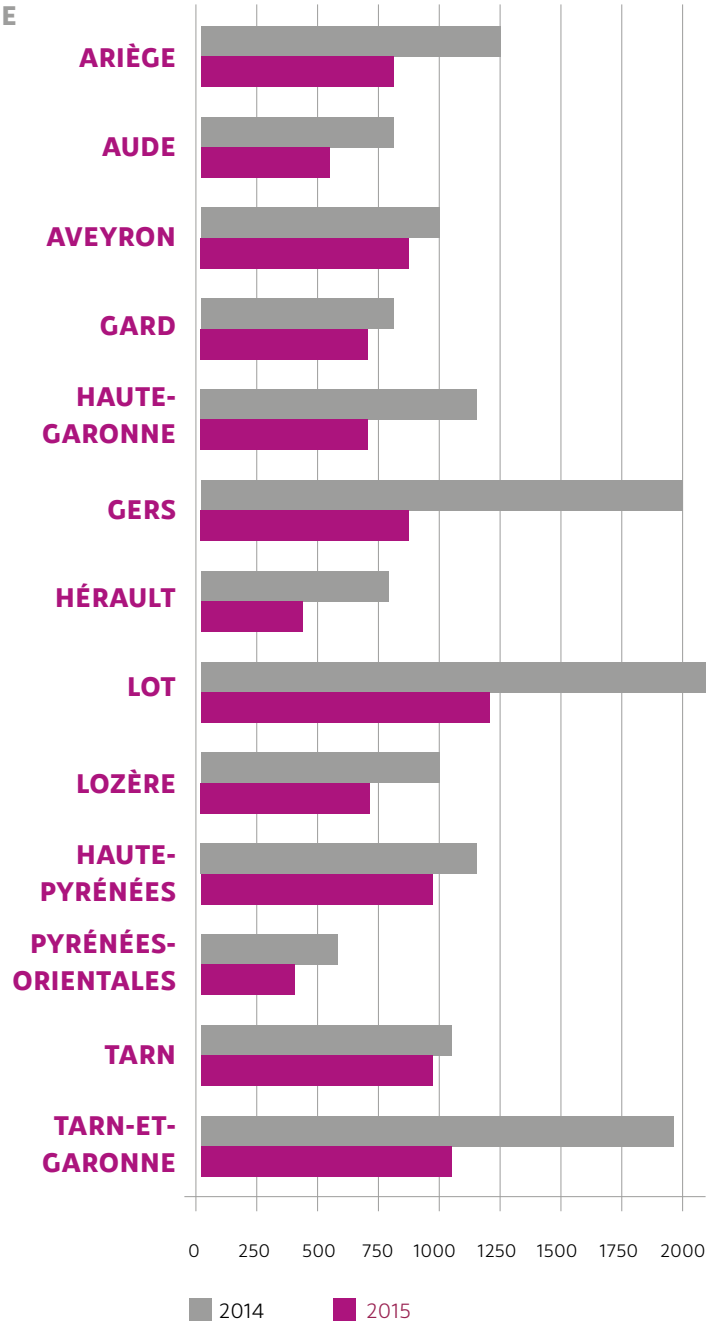


ÉVOLUTION DE LA SURFACE MÉDIANE DES TERRAINS À BÂTIR PAR DÉPARTEMENT, ENTRE 2004 ET 2014 (EN M²)

Source : Perval*/DREAL, AURCA|

*Champs transactions sur les terrains à bâtir destinés à la construction de maisons et d'appartement





Enjeux pour l'EPF

Contribuer à la production du parc de logements pour répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs de la population ainsi que des nouveaux arrivants.

Avoir un effet sur la régulation de l'offre et des marchés pour permettre à tous d'accéder au logement.

Participer à l'équilibre de la répartition de l'offre en logements entre les territoires sous pression et les espaces ruraux.

Cadre
législatif, contractuel et partenarial

L'action de l'EPF s'inscrit à la fois dans la déclinaison des politiques publiques nationales en matière d'aménagement du territoire et de logement et dans les dynamiques partenariales et contractuelles locales.

Le cadrage juridique 66

1- Champs de compétences légales

2 - Politiques publiques dans lesquelles s'inscrit l'action de l'EPF

Les orientations stratégiques de l'État 68

1 - Contribuer de manière significative au développement de l'offre de logements en zones tendues et à la revitalisation des centres anciens en zones détendues

2 - Accompagner le développement et la reconversion économique

3 - Participer à la préservation de l'environnement et à la préservation des risques naturels et technologiques

4 - Accompagner le plan littoral 21 et l'expérimentation en matière de gestion du recul du trait de côte

5 - Renforcer les partenariats

Les schémas et dispositifs partenariaux ou contractuels locaux dans lesquels s'inscrit l'intervention de l'EPF 72

LE CADRAGE JURIDIQUE

1. Champs de compétences légales

TEXTE DE RÉFÉRENCE

Conformément aux dispositions de **l'article L.321-1 du code de l'urbanisme,** l'EPF a **compétence pour procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement.**

Il peut aussi effectuer les études et travaux nécessaires à leur accomplissement et, le cas échéant, participer à leur financement.

L'EPF doit, par ailleurs, **mettre en place des stratégies foncières** afin de mobiliser du foncier et de **favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.**

Conformément à son décret de création, les missions peuvent être réalisées par l'EPF, soit pour :

- **son compte ou celui de l'État et de ses établissements publics ;**
- **celui des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou de leurs établissements publics en application de conventions foncières passées avec eux.**

Par ailleurs, au titre de l'article L.321-3 du code de l'urbanisme, les établissements publics fonciers de l'État sont habilités à créer des filiales et à acquérir des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de leurs missions.

Au titre de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, « les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés ou à faire l'objet d'un bail ».

Le cadre juridique qui détermine les compétences et le fonctionnement des EPF d'État a été rénové par l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 et son décret d'application.

PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

L'intervention de l'EPF s'inscrit désormais dans un cadre territorial aux limites géographiques étendues par loi n°2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions.
Ainsi, de la fusion des régions Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées est née la région Occitanie, nouveau territoire de compétence élargie de l'EPF suite au décret n°2017-836 du 5 mai 2017. Il est habilité à intervenir sur les 13 départements de la région Occitanie, à l'exception des périmètres des trois EPF locaux du Tarn, Montauban et Toulouse.

2. Politiques publiques dans lesquelles s'inscrit l'action de l'EPF

L'adoption du PPI 2019-2023 intervient dans un paysage juridique rénové, impactant l'EPF à plusieurs égards.

Une évolution des compétences des partenaires publics par la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République (dite loi NOTRe). Poursuivant la réforme de décentralisation, cette loi procède notamment au renforcement des pouvoirs des régions et des intercommunalités, entraînant un important mouvement de fusion des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) – par un relèvement du seuil des intercommunalités de 5 000 à 15 000 habitants - et un transfert de pouvoirs à leur bénéfice, en particulier en matière de planification et de droit de préemption.

Un droit de l'urbanisme en perpétuelle évolution :

Réformé

Réformé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR. Ce texte concourt au développement de l'offre de logement, notamment en modernisant les outils de planification et en favorisant la densification urbaine. Il renforce, pour ce faire, le rôle des EPF d'État en termes de production de logements et de lutte contre l'étalement urbain ; ces derniers pouvant se voir confier la mise en oeuvre d'opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN).

Revisité

Revisité par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (LEC) qui réaffirme l'objectif de mixité sociale dans le logement à travers notamment la révision des conditions d'application de la loi SRU et le renforcement des sanctions à l'encontre des communes qui ne remplissent pas leurs obligations en matière de production de logements sociaux. Sur le plan foncier, ce texte vient renforcer les dispositifs d'observatoires fonciers en réaffirmant le rôle des EPF en la matière et en imposant un volet « plan d'intervention foncière » dans le PLH, lequel volet doit traduire une « véritable stratégie foncière ».

Amendé

Amendé par le projet de loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dit projet de loi Elan. Les grandes ambitions de ce dernier sont de simplifier les procédures et les normes en matière d'aménagement, d'intervention foncière, d'urbanisme ou de construction et de renforcer l'encadrement des procédures contentieuses contre les permis de construire et les sanctions contre les marchands de sommeil. Pour ce faire, il consacre notamment un nouvel outil de coopération et d'aménagement « le projet partenarial d'aménagement », et propose une réforme structurelle du secteur du logement social.

LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DE L'ÉTAT (OSE)

Les OSE (annexe 1) ont été transmises par le ministre à la Cohésion des Territoires le 31 juillet 2018. Ces orientations prévoient que l'EPF s'engage à :

1. Contribuer de manière significative au développement de l'offre de logements en zones tendues et à la revitalisation des centres anciens en zones détendues

DÉVELOPPER L'OFFRE NOUVELLE DE LOGEMENTS EN ZONES TENDUES, EN PARTICULIER PAR UN EFFORT DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Les besoins en logements sur la région Occitanie, déduction faite des périmètres trois EPF locaux du Tarn, Montauban et Toulouse, ont été évalués entre 25 000 et 30 000 logements par an.

Chaque année, l'établissement doit viser un niveau moyen d'acquisitions foncières correspondant à la réalisation de 1 800 logements, soit 9 000 logements sur la durée du PPI, avec une montée en puissance sur la fin de celui-ci (2 500 logements/an) en :

- **intervenant prioritairement sur les secteurs tendus** en tenant compte des orientations des documents de planification (SRADDET, SCoT, PLU, PLU-I) ;

- **accélérant la production de logements locatifs sociaux** particulièrement dans les zones tendues et les communes soumises à l'obligation de l'article 55 de la loi SRU dont celles ayant fait l'objet d'arrêté de carence avec un seuil minimum de 30% de logements sociaux pour les communes SRU en déficit et 40% pour les communes carencées.

CONTRIBUER A UN AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE ET À LA RÉDUCTION DE LA FRACTURE TERRITORIALE EN ZONE MOINS TENDUE

L'intervention de l'EPF portera en priorité sur :

des actions en faveur des opérations en recyclage et renouvellement urbain ; les opérations en extension devront être conditionnées dans la mesure du possible à une intervention simultanée en renouvellement urbain ;

les communes **bénéficiaires du plan « Action coeur de ville » ;**

les opérations de requalification des centre-bourgs et des petites villes ayant fonction de centralité.

L'EPF accompagnera :

des opérations de requalification des **quartiers anciens dégradés** (PNRQAD/PNRU) et les opérations programmées de l'habitat ainsi que les communes lauréates de l'AMI centre bourg ou engagées dans l'expérimentation Dauge ;

la mutation **des stations balnéaires et des stations de ski.**

L'EPF apportera ses compétences en matière d'ingénierie.

L'EPF contribuera à :

la promotion de la ville durable (éco quartiers) en vue de la réalisation de quartiers de grande qualité urbaine et environnementale ;

la résorption de l'habitat indigne en intervenant sur la problématique et dans les opérations de requalification des **copropriétés dégradées (ORCOD)**.

2. Accompagner le développement et la reconversion économique

L'EPF devra faciliter l'émergence de filières d'excellence et conforter l'activité « classique » pour contribuer à l'équilibre des bassins de vie (par la création de logements et d'emplois) par :

la requalification/reconversion de zones d'activités ou commerciales dégradées et les entrées de ville ;

la création/l'extension de zones nouvelles sous réserve des besoins ou du soutien à une activité ou filiale ;

la mise en place de zones d'activités d'envergure régionale ;

le recul stratégique des activités littorales ;

la mobilisation de foncier stratégique pour la réalisation de futurs quartiers de gare (LGV) et les grandes zones d'échanges (zones portuaires et projets intermodaux).

3. Participer à la préservation de l'environnement et à la prévention des risques naturels et technologiques

Dans une optique de gestion économe de l'espace et de lutte contre la consommation d'espaces naturels et agricoles, enjeux majeurs pour la région, l'EPF interviendra sur plusieurs domaines en articulation ou à titre subsidiaire avec les autres acteurs (SAFER, conservatoires,...) conformément à ses statuts pour :

le maintien ou la restauration des corridors écologiques, des trames vertes et bleues ;

la protection de la ressource en eau ;

la biodiversité ;

les risques naturels et technologiques.

4. Accompagner le plan littoral 21 et l'expérimentation en matière de gestion du recul du trait de côte

Cette intervention sur le littoral, par le biais du plan Littoral 21, croise les différents axes d'intervention de l'EPF. Ce dernier doit accompagner les services de l'État et les collectivités dans la définition d'un projet d'aménagement et de renaturation à long terme.

Cette intervention passera notamment par des propositions innovantes et par les actions foncières qui seront mises en œuvre.

5. Renforcer les partenariats

Afin de faciliter une cohérence et une complémentarité des politiques foncières à l'échelle régionale, l'EPF renforcera ou établira les partenariats avec :

la SAFER et le conservatoire du littoral ;

les Établissement publics fonciers locaux ;

les bailleurs sociaux ;

les collectivités.

LES SCHÉMAS ET DISPOSITIFS PARTENARIAUX OU CONTRACTUELS LOCAUX DANS LESQUELS S'INSCRIT L'INTERVENTION DE L'EPF

À travers son intervention sur le territoire régional, l'EPF doit contribuer à atteindre les objectifs du SRADDET en matière de développement des territoires.

LE SRADDET OCCITANIE 2040

(schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires)

La loi NOTRe, du 7 août 2015, porte obligation aux régions d'élaborer un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires. Il s'agit d'un outil de planification à portée normative qui crée un cadre de référence en matière de planification territoriale et de contractualisation avec l'État et les territoires.

L'EPF doit faciliter la mise en oeuvre de ces projets en proposant des stratégies foncières adaptées.

L'ACCORD CADRE ÉTAT-RÉGION

La révision des CPER (contrat de plan État-Région) Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées a permis l'adoption d'un CPER Occitanie en janvier 2017.

LE PLAN LITTORAL 21 MÉDITERRANÉE

Au-delà de la thématique du tourisme et de la requalification des stations développées dans le cadre de la mission Racine, il s'agit de définir un modèle de développement inclusif adapté au changement climatique et à la croissance démographique et permettant au territoire d'être un moteur de la croissance économique.

L'accord-cadre Plan littoral 21 Méditerranée, approuvant les orientations stratégiques du Plan Littoral 21, a été signé le 10 mars 2017 par le Premier Ministre, la Présidente de Région et la Caisse des Dépôts. Il présente une vision stratégique à l'horizon 2050 et les premières démarches d'intervention du partenariat. Le contrat territorial littoral, qui sera intégré au futur CPER, viendra préciser les engagements financiers et le programme d'actions.

Comme c'était le cas dans son PPI 2014-2018, l'EPF doit participer à la mise en oeuvre du plan Littoral 21 en vue d'une réduction des risques, de la préservation de l'environnement et de la croissance économique.

LE DISPOSITIF « CŒUR DE VILLE »

Le plan « Action coeur de ville » répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter leur rôle de moteur de développement du territoire.

25 communes en région Occitanie bénéficient d'une convention de revitalisation sur 5 ans pour redynamiser leur centre-ville.

L'EPF doit être en mesure d'accompagner les villes qui le souhaitent sur le plan de l'ingénierie foncière. (requalification d'habitat ancien dégradé, production d'une offre diversifiée de logements en centre-bourg, traitement des rez-dechaussée commerciaux, aménagement d'espaces publics...).

LA POLITIQUE RÉGIONALE DE SOUTIEN AU DÉVELOPPEMENT ET À LA VALORISATION DES BOURGS-CENTRES

La Région a mis en place un dispositif de soutien (via un appel à candidatures) aux collectivités s'engageant dans une démarche de valorisation de leur centre ancien et de renforcement de leurs fonctions de centralité.

Cette politique lancée en 2016 se traduit par la mise à disposition d'un bouquet de dispositifs qui pourront être mobilisés sur mesure en fonction des spécificités et du projet global de chaque Bourg-centre.
La présence de Bourgs-centres dynamiques et attractifs dans les zones rurales ou périurbaines est un gage de qualité de vie, de cohésion sociale et de développement économique. Ils constituent de ce fait des pôles essentiels à l'attractivité de leur territoire et, plus globalement, à l'équilibre de la région.

L'EPF doit être en capacité d'accompagner les communes Bourg-Centre dont les projets de développement sont confrontés à des enjeux fonciers importants.

LE PROGRAMME RÉGIONAL DE RECONQUÊTE DES FRICHES EN OCCITANIE

La Région a souhaité, en lien avec un ensemble de partenaires et l'EPF, mettre en place un AMI « reconquête des friches en Occitanie », qui vise à :

- encourager la requalification de friches, qu'elles soient polluées ou non ;
- favoriser l'économie de foncier par la reconversion d'espaces urbanisés ;
- aider à reconstituer un potentiel foncier sur les territoires par la densification et le renouvellement urbain ;
- inciter à la réaffectation des friches au travers de projets structurants, intégrés, et créer une dynamique locale, y compris en termes de développement économique, autour du projet de reconversion ;
- identifier les acteurs techniques notamment régionaux (dans le domaine de l'urbanisme, de l'économie...) pouvant intervenir sur la reconquête des friches et promouvoir une logique de filière.

L'EPF doit être en capacité d'accompagner les projets nécessitant des mesures foncières reconversion des sites lauréats et de travailler sur la reproductibilité des opérations à l'échelle régionale.

LES GRANDS SITES

Politique nationale

Depuis 1976, dans le cadre d'une politique nationale impulsée par l'État, sont menés des projets ambitieux de réhabilitation et de gestion des sites classés les plus prestigieux et les plus fréquentés du patrimoine national.
Ces projets de réhabilitation et de gestion sont conduits dans le cadre « d'Opérations Grands Sites », démarches partenariales qui associent l'État, les collectivités locales et les acteurs des sites.
Les Opérations Grands Sites se traduisent par des interventions concrètes d'amélioration : réhabilitation de zones dégradées, amélioration ou création d'équipements d'accueil, etc. afin de soutenir la filière touristique.

L'EPF peut être amené à appuyer des démarches spécifiques de développement économique liées à un potentiel patrimonial.

Label Grands sites Occitanie

Dans une démarche de développement, de mise en valeur et de structuration d'un réseau de sites d'intérêt patrimonial majeur promue par la Région Occitanie, une quarantaine de territoires ont intégré le dispositif « Grands Sites Occitanie ».

PLAN BIODIVERSITÉ

Le Plan biodiversité vise à renforcer l'action de la France pour la préservation de la biodiversité et à mobiliser des leviers pour la restaurer lorsqu'elle est dégradée.

Dans le cadre de son axe d'intervention sur l'environnement, l'EPF peut être amené à intervenir sur des mesures foncières visant à la préparation ou la protection de la biodiversité.

PROJET PARTENARIAL D'AMÉNAGEMENT ET GRANDE OPÉRATION D'URBANISME

Issus de la loi ELAN, ces deux nouveaux outils PPA (Projet Partenarial d'Aménagement) et GOU (Grande Opération d'Urbanisme) ont pour objectif de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement de grande ampleur et de long terme dans un nouveau cadre d'intervention État collectivités, alternatif à la création d'une OIN (pilotée par l'État) ou à l'intervention seule d'une collectivité : le PPA permet de réunir et faire s'engager les partenaires opérationnels et financiers (État et EPCI a minima) autour d'un contrat et la GOU permet, si besoin, d'adapter dans le cadre d'un PPA le régime juridique de l'urbanisme en privilégiant les outils opérationnels permettant de maîtriser la qualité urbaine et environnementale des projets.

L'EPF devra contribuer à faciliter la sortie des opérations dans le cadre des GOU et des PPA dès lors que les projets sont concernés par des mesures foncières

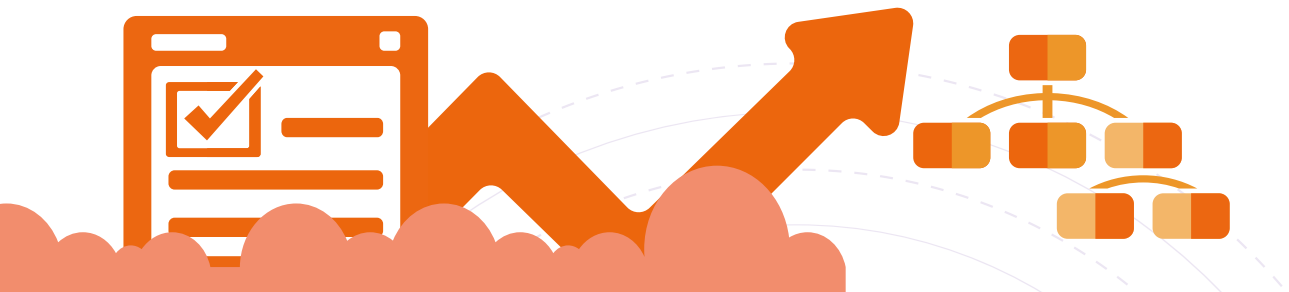
L'OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE (ORT)

Ce nouvel instrument, créé par la loi ELAN en direction des villes moyennes, est un contrat intégrateur unique permettant de faire converger les dispositifs et les moyens mobilisables des signataires, publics et privés. Dans un premier temps, l'ORT constituera le périmètre opérationnel des conventions issues du plan « Action coeur de ville ».

L'EPF devra accompagner la sortie des opérations des ORT en particulier dans les démarches Action Coeur de Ville dont il sera signataire dès lors que les projets sont concernés par des mesures foncières

Axes
d'Intervention

Sur l'ensemble du territoire qu'il couvre, l'EPF est au service de la mise en oeuvre des politiques publiques en matière d'aménagement, de logement, de développement économique, de préservation de l'environnement et de protection des biens et des personnes.



Mesures de portée générale 78

Axe 1 : Développer une offre foncière significative en matière de logements 80

1 - Niveau de mobilisation financière
2 - Contribution quantitative et qualitative à la satisfaction des besoins régionaux de logements
3 - Modalités générales d'intervention
4 - Modalités particulières d'intervention dans le cadre de la carence
5 - Géographie prioritaire d'intervention
6 - Des seuils de production de logements sociaux adaptés aux contextes locaux d'intervention
7 - Renforcement de l'action sur de nouveaux sujets d'intervention

Axe 2 : Conforter l'attractivité de la région et de ses territoires 86

1 - Niveau de mobilisation financière
2 - Objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de développement économique
3 - Modalités générales d'intervention
4 - Géographie prioritaire d'intervention

Axe 3 : Agir sur la préservation de l'environnement et la prévention des risques 88

1 - Niveau de mobilisation financière
2 - Objectifs qualitatifs en matière de prévention des risques et de préservation de l'environnement
3 - Les modalités générales d'intervention de l'établissement
4 - Les thématiques prioritaires d'intervention de l'EPF

PRÉAMBULE

MESURES DE PORTÉE GÉNÉRALE

En agissant sur la maîtrise foncière et en contribuant à une forme de régulation des prix du foncier, l'établissement doit contribuer à :

- **la construction de logements** dont des logements locatifs sociaux ;
- **la construction de la ville et de territoires durables** avec une mixité des fonctions ;
- **la maîtrise de la consommation** d'espace ;
- **la préservation et la valorisation** de la biodiversité et des terres agricoles ;
- **la prévention des risques naturels** et la lutte contre le réchauffement climatique.

La mission de l'EPF doit être conduite dans le respect des enjeux supra communaux tels que définis dans les grands documents d'orientation, de planification et de programmation dont notamment :

- les contrats de projet État–Région 2015-2020 et l'accord-cadre entre l'État et la Région sur le plan Littoral 21 Méditerranée ;
- le SRADDET ;
- les schémas Régionaux de Développement du tourisme et des loisirs de la Région Occitanie (SRDTL)-2017/2021 ;
- les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) ;
- les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ;
- les schémas de cohérence et d'organisation territoriale (SCoT) et les Plan Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLU-I) ;
- les programmes locaux de l'Habitat (PLH) et les plans départementaux de l'habitat (PDH) ;
- les chartes de développement des parcs naturels régionaux si elles ont valeur de SCOT au sens de l'article L.1224-3 du code de l'urbanisme ;
- les plans de déplacements urbains ;
- tout autre schéma ou plan à venir ayant une portée réglementaire ou contractuelle.

MODALITÉS JURIDIQUES D'INTERVENTION

L'EPF peut agir pour **le compte de toute collectivité compétente en matière d'aménagement, d'urbanisme ou d'habitat** afin de l'accompagner dans la réalisation de projets d'aménagement durable.

L'EPF peut agir **pour le compte de l'État et de ses établissements publics** lorsque ce dernier lui délègue son droit de préemption urbain afin de permettre la réalisation d'opérations de logements sociaux dans les communes carencées au titre de la loi SRU. L'EPF peut intervenir dans le cadre d'une coopération entre personnes publiques en vue de la mise en oeuvre de projets publics ayant caractère d'intérêt général. **Son intervention pour le compte des personnes publiques précitées ne relève pas du champ concurrentiel.**

MODÈLE ÉCONOMIQUE DE L'INTERVENTION

Les ressources de l'EPF d'Occitanie proviennent :

TSE	CESSIONS	FONDS SRU	EMPRUNTS
la taxe spéciale d'équipement	des produits des cessions en fin de portage des terrains acquis	des prélèvements SRU	

L'EPF ne se fait pas rémunérer pour les prestations de conseil et de portage qu'il effectue dans le cadre des conventions. Il revend au prix de revient les terrains acquis (prix d'acquisitions complété de frais divers comme les impôts, les éventuels travaux, etc.) et peut même, dans certains cas déterminés par le PPI, procéder à des minorations foncières.

L'EPF a la possibilité de recourir à l'emprunt avec l'accord des ministères de tutelles en charge des finances et du logement.

THÉMATIQUES TRANSVERSALES TRAITÉES DANS LE CADRE DE TOUTE INTERVENTION

Dans son action quotidienne sur des objets et des projets ciblés, l'EPF assurera **la promotion des principes de mixité fonctionnelle, de développement de la ville durable et de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles**.

PRINCIPE 1

PROMOUVOIR DES PROJETS A HAUTE QUALITÉ URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE DANS UN OBJECTIF DE VILLE DURABLE ET DE RÉSILIENCE DES TERRITOIRES

L'EPF mène ses interventions avec la préoccupation constante d'un soutien à des projets présentant des éléments forts de qualité urbaine, de respect de l'environnement, prenant en compte la transition énergétique, écologique et le changement climatique et plus globalement de promotion d'une ville durable et intégrée. Ainsi, l'EPF doit favoriser l'émergence des projets de type Éco Quartiers pour permettre l'évolution des usages.

PRINCIPE 2

PROMOUVOIR LA MIXITÉ FONCTIONNELLE DANS LES PROJETS

Les opérations d'aménagement ou de logement portées par les collectivités doivent répondre aux enjeux de mixité sociale et fonctionnelle. À ce titre, même lorsqu'il intervient dans le cadre d'un axe déterminé par son PPI, l'EPF se doit de favoriser et accompagner la prise en compte d'autres composantes du projet (commerces, équipements, etc.) dès lors que l'objet du conventionnement reste prépondérant dans le cadre de son action foncière. En effet, cet objectif permet le traitement d'ensemble du périmètre opérationnel dans un souci de prise en compte du cadre de vie global.

PRINCIPE 3

PROMOUVOIR UNE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

La mission de l'EPF doit être réalisée avec un objectif permanent d'une gestion économe de l'espace et d'une consommation foncière vertueuse. Cet objectif doit être transversal à l'ensemble des axes d'intervention de l'EPF. Il doit conduire à réfléchir sur les niveaux de densité urbaine et privilégier les opérations de renouvellement urbain, de reconversion de friches ou de densification de dents creuses.
Les opérations d'extension urbaine pourront encore être soutenues. Toutefois, elles devront, dans la mesure du possible, être couplées avec des opérations en renouvellement urbain ou réhabilitation dans un objectif d'équilibre d'opérations. Il s'agit de permettre la réalisation d'une opération complexe de requalification en lien avec des extensions modérées des communes.

PRINCIPE 4

APPUYER LES DÉMARCHES D'INNOVATION ET CONTRIBUER À ÉLABORER DE NOUVEAUX MODÈLES D'INTERVENTION

L'EPF mènera notamment des réflexions sur les démarches innovantes et sur des nouveaux modèles sur les sujets de la gestion du recul du trait de côte, du renouveau des stations de montagne, de la revitalisation des centres et du réinvestissement des friches.

AXE 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE FONCIÈRE SIGNIFICATIVE EN MATIÈRE DE LOGEMENTS

Au vu des besoins identifiés à l'échelle de la région, la contribution à la production des logements nécessaires à la satisfaction de ces besoins demeure l'axe prioritaire d'intervention sur le PPI 2019-2023.

1. Niveau de mobilisation financière

70%

Au moins 70%
des engagements financiers
seront dédiés à l'habitat.

60%

60% minimum de ces engagements financiers devront être **consacrés au renouvellement urbain, recyclage foncier ou densification en dents creuses.**
L'EPF visera à atteindre les **70% en fin de PPI.**

2. Contribution quantitative et qualitative à la satisfaction des besoins régionaux de nouveaux logements

Dans le périmètre d'intervention de l' EPF d' Occitanie, les besoins annuels en logement sont évalués à environ **30 000 logements par an.** Face à ces besoins élevés, la contribution attendue de l'EPF a été fixée dans le cadre des Orientations Stratégiques de l'État à **9 000 logements pour l'ensemble de la période d'exécution du PPI, soit un rythme théorique moyen de 1 800 logements/an.**
Or, l'extension récente sur les nouveaux territoires de l'ex-région Midi-Pyrénées appelle un temps de déploiement de l'EPF en début de PPI : (recrutements, prise de contact avec les collectivités, développement de la phase de conventionnement avant le passage aux acquisitions).
Si ces besoins concernent l'ensemble des ménages de la région Occitanie, les difficultés pour se loger ou se maintenir dans un logement en bon état et accessible financièrement frappent plus durement les populations à faibles revenus ou en difficultés.
La production de logements locatifs sociaux demeure plus que jamais un objectif fondamental poursuivi par l'EPF.

L'activité opérationnelle foncière devra donc monter progressivement en charge durant le PPI pour tendre vers les 2 500 logements/an en fin de période.

D'autre part, si la composante «habitat» des projets accompagnés par l'EPF au titre de cet axe doit impérativement être significative, l'intervention de l'EPF peut englober les autres dimensions du projet adoptées par la collectivité territoriale telles que la création d'espaces ou d'équipements publics, la production de locaux d'activités, de services ou de commerces de proximité, etc. L'objectif est de répondre à une logique de mixité fonctionnelle et de traitement d'ensemble du périmètre opérationnel inscrit dans la convention dans un souci de prise en compte de l'ensemble du cadre de vie.

3. Modalités générales d'intervention

PRINCIPE 1

L'EPF intervient en vue de la réalisation de logements dans le cadre d'opérations de renouvellement et de reconversion urbaine, ou d'opérations d'aménagement, en dents creuses ou en extension. Son objectif premier est de faciliter ou d'accélérer la mise en œuvre des projets urbains.

Le principe général qui guidera l'intervention de l'EPF s'inscrit dans la continuité du PPI précédent à savoir la production d'au moins 25% de logements locatifs sociaux, ce qui correspond à un objectif de 2 250 logements locatifs sociaux sur la période 2019-2023.

PRINCIPE 2

L'EPF prévoit 25% de logements locatifs sociaux pour toute convention de l'axe 1

PRINCIPE 3

Ses interventions s'inscrivent dans le respect des orientations des documents de cadrage qui apprécient et caractérisent les besoins locaux en logements, et fixent les orientations et priorités territoriales en matière de politique de l'habitat ou de développement urbain : SRADDET, SCoT, PLH, PLU-I, PLU.

L'EPF ne pourra pas accompagner un projet local qui ne serait pas pleinement cohérent avec ces documents. À l'inverse, il tiendra compte des orientations particulières qui y figurent pour adapter ou moduler certains critères ou conditions d'intervention. À défaut de tels documents de programmation ou de planification, l'EPF peut s'appuyer sur :

le programme départemental de l'habitat, si ce dernier est suffisamment précis ;

les études des partenaires institutionnels, telles que des études et expertises conduites dans le cadre de la démarche d'élaboration en cours du PLH, PLU ou du PLU-I ;

des études ad hoc cofinancées par l'EPF afin d'apprécier les besoins locaux réels en matière de logements à construire.

4. Modalités particulières d'intervention

L'EPF peut également intervenir, à la demande de l'État, sur les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence, par délégation à l'EPF du droit de préemption par les préfets de départements concernés. Dans ce cadre précis, l'intervention de l'EPF est conditionnée à l'engagement de la collectivité de réaliser du logement locatif social à hauteur de **40 à 100% suivant les cas.**

Par ailleurs, l'EPF peut aussi signer directement des conventions foncières avec un office public d'habitat afin d'intervenir pour son compte dans le cadre de la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux.

5. Géographie prioritaire d'intervention

Les besoins en logement concernent toutes les collectivités mais dans des proportions et des typologies très différentes. En fonction des moyens humains et financiers disponibles dans le cadre de ce PPI, l'EPF est amené à prioriser ses interventions.

LES SECTEURS SOUS FORTE PRESSION FONCIÈRE

Les enjeux en matière de production de logements, et tout particulièrement de logements locatifs sociaux, conduisent à accorder une attention très forte aux marchés locaux de l'habitat soumis aux tensions les plus vives et où les difficultés pour se loger concernent une proportion importante de la population.

Au sein de ces marchés locaux, les communes déficitaires au regard de la loi SRU, c'est-à-dire celles qui n'ont pas encore atteint leur obligation légale de production de logements sociaux, constituent une priorité majeure et durable. **La région Occitanie compte 160 communes déficitaires en 2018.** Les communes dont l'effort de rattrapage a été considéré comme insuffisant et ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral de carence, font l'objet d'une intervention particulière, conduite à la demande de l'État.

LES PÔLES DE CENTRALITÉ STRUCTURANTS DANS LES SECTEURS À PLUS FAIBLE PRESSION FONCIÈRE

L'EPF doit contribuer à un développement territorial régional **équilibré et durable et les besoins en logements concernent** la totalité des territoires et intercommunalités de la région Occitanie dans des formes et quantités différentes. Cet enjeu appelle des interventions dans des secteurs ne relevant pas des marchés locaux dynamiques, mais où les besoins en logements ont été mis en évidence par les documents de cadrage, et particulièrement le PLH.
À ce titre, les opérations de requalification des centres-bourgs et des villes ayant une fonction de centralité permettant le renforcement de l'armature urbaine doivent être au coeur de l'action de l'établissement.

Une attention particulière sera donc portée sur les territoires **engagés dans des dispositifs de contractualisation** signés en application de politiques et programmes d'intervention publique mis en place par l'État (Plan d'Action coeur de ville), l'ANAH et l'ANRU (OPAH RU, PNRU), et par la Région Occitanie (dispositif Bourg-Centre) ou autre dispositif équivalent mis en place post validation du présent PPI.

Sur ces 2 types de secteurs, l'EPF interviendra donc prioritairement sur :

les opérations situées en communes SRU, notamment celles faisant l'objet d'un arrêté de carence et en déficit de LLS ;

les opérations en zone tendue de manière générale sur les secteurs où les besoins en logements sont avérés ;

les opérations de **reconquête et de dynamisation des centres-anciens des villes moyennes et petites,** en premier lieu celles engagées **dans des dispositifs de contractualisation** en application de politiques publiques nationales ou régionales ;

les opérations de revitalisation de centres-bourgs en milieu rural, en premier lieu celles **faisant l'objet d'une contractualisation** en application de politiques publiques nationales ou régionales.

6. Des seuils de production de logements sociaux adaptés aux contextes locaux d'intervention

L'EPF reconduit une règle d'intervention conditionnée à 25% de logements locatifs sociaux mais avec trois évolutions notables par rapport au précédent PPI.

PRINCIPE 1

L'APPRÉCIATION DU SEUIL DE 25% DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SE FERA AU REGARD DE LA DÉFINITION DU LOGEMENT SOCIAL DE L'ARTICLE L 302-5 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION EN MATIÈRE D'APPLICATION DE LA LOI SRU.

Cette définition est donc élargie par rapport à celle en vigueur dans le dernier PPI.

Elle englobe :

- les logements locatifs **financés** en PLAI, PLUS, PLS ;
- les logements locatifs **privés conventionnés** à la suite d'une intervention de l'Anah ;
- les structures **collectives** ou d'hébergement telles que les résidences étudiantes conventionnées, les résidences sociales, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) ;
- **les terrains locatifs familiaux pour les gens du voyage.**

25%

de logements locatifs sociaux

PRINCIPE 2

UNE DÉROGATION À CE TAUX DE 25% POURRA ÊTRE ENVISAGÉE DANS LE CAS D'INTERVENTIONS DANS :

des marchés locaux où le besoin de logements locatifs sociaux est moindre ;

dans des **secteurs opérationnels** où l'objectif de mixité sociale conduit à privilégier d'autres types de logements, comme les secteurs d'habitat dégradé en centres-anciens.

PRINCIPE 3

TAUX POUR LES COMMUNES CARENCÉES ET SRU

Le seuil est porté à 40% en cas d'intervention en commune carencée par arrêté préfectoral. Dans les communes, carencées et SRU, l'appréciation de ces seuils se fait sans considérer les logements sociaux intermédiaires financés en PLS et aucune dérogation n'est possible en matière de taux.

Le seuil est porté à 30% de LLS en cas d'intervention dans une commune déficitaire au regard de la loi SRU, dans ces communes.

Pour les communes SRU dont le taux est de 30%, une dérogation à ce seuil peut être envisagée de manière exceptionnelle sur des secteurs spécifiques le justifiant comme par exemple en QPV.

7. Renforcement de l'action sur de nouveaux sujets d'intervention

L'EPF développera des interventions ciblées de portage foncier **au sein d'opérations de requalification de copropriétés dégradées** nécessitant une restructuration lourde, en particulier celles entrant dans le programme national prioritaire ou relevant de dispositif d'ORCOD.

Il accompagnera, par ailleurs, la mutation des ensembles immobiliers particuliers que constituent **les stations balnéaires et les stations de ski, dans le cadre de politiques régionales en cours de définition.**

Il pourra aussi accompagner, dès lors que les besoins seront démontrés, les projets visant **la création de logements pour des publics spécifiques** : saisonniers (agricoles, touristiques, montagne), gendarmes, seniors, jeunes, etc.

SYNTHÈSE DES OBJECTIFS SUR 2019-2023

70%

minimum des engagements financiers de l'EPF mobilisés au profit des opérations d'habitat

DONT **60%**

minimum en renouvellement urbain, recyclage foncier ou densification en dents creuses

9000

logements à produire en 5 ans

DONT **25%**

minimum de logements locatifs sociaux

AXE 2 : CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ DE LA RÉGION ET DE SES TERRITOIRES

Ce deuxième axe d'intervention s'inscrit en complémentarité de l'axe relatif au développement du foncier pour le logement. En effet, le développement des territoires passe par une corrélation entre développement résidentiel et développement économique. À ce titre, l'EPF doit être en mesure d'accompagner les projets visant à accroître l'attractivité économique de l'ensemble de la région.

1. Niveau de mobilisation financière

20%

Au moins 20% des engagements financiers seront dédiés **au développement économique.**

2. Objectifs quantitatifs et qualitatifs

50%

50% de ces engagements financiers devront être consacrés aux opérations de **restructuration de zones économiques existantes ou bien de recyclage de fonciers dédiés à d'autres usages.**
Ces opérations à dominante économique doivent favoriser, dans la mesure du possible, la mixité fonctionnelle.

3. Modalités générales d'intervention

L'EPF intervient dans le cadre d'opérations d'ensemble à visée économique identifiées dans :

les actions retenues au titre du **contrat de plan État/Région** ;

les grandes orientations du **SRADDET et des SCOT**, et dans leurs documents de déclinaisons territoriales ;

les grandes orientations du **schéma régional de développement économique d'innovation et d'internationalisation** (SRDEII) et de son volet métropolitain, du **schéma régional de développement du tourisme et des loisirs** ;

les études de marché des partenaires institutionnels telles que les études et expertises conduites dans le cadre de la démarche d'élaboration en cours des SCoT ;

les schémas et études conduits par les intercommunalités ou pour leur compte, établissant les besoins en nouveaux fonciers économiques au regard de l'offre existante, de la demande des acteurs économiques, et planifiant les priorités en matière de requalification et de reconversion des zones existantes, et d'implantation de nouvelles zones d'intérêt communautaire au sein du territoire.

4. Géographie prioritaire d'intervention

L'EPF n'a pas vocation à intervenir sur toutes les zones d'activités ou opérations de développement économique. Son intervention doit se concentrer sur les projets ayant un effet levier à grande échelle pour les territoires :

LES PROJETS D'INTÉRÊT NATIONAL sont considérés comme relevant d'un intérêt national les projets relatifs à la création de grandes infrastructures, notamment de transport ainsi que les dispositifs de grandes opérations d'urbanisme (GOU), de projet partenarial d'aménagement (PPA) ou d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

LES PROJETS D'INTÉRÊT RÉGIONAL sont considérées comme des opérations relevant de l'intérêt régional, les projets relatifs à la création ou restructuration de grandes zones économiques régionales, de grandes infrastructures de transport (ports, gares, etc....) et d'énergie ou encore de tourisme et plus généralement les projets identifiés dans le SRADDET et le SRDEEI.

LES PROJETS D'INTÉRÊT MÉTROPOLITAIN sont concernés par les projets d'aménagement portés par les métropoles dans le cadre de leurs documents de planification.

LES PROJETS COMMUNAUTAIRES identifiés dans les documents de cadrage précités et ciblant les objets suivants :

- **le traitement et la requalification** des entrées de ville et des zones d'activités existantes ;
- **le soutien aux projets de développement d'activités économiques** contribuant à la revitalisation des centres anciens pour les collectivités retenues dans les dispositifs partenariaux départemental, régional ou national ;
- **la création, la reconversion ou la restructuration** de grandes zones d'échanges (zones portuaires et intermodales...).

LES PROJETS LIÉS À LA STRUCTURATION de filières économiques stratégiques ou émergentes : ces projets devront s'inscrire dans des schémas cadres de grande échelle comme par exemple les réflexions départementales sur les tiers lieux, etc.

LES GRANDS PROJETS TOURISTIQUES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL dans une perspective de développement local durable. L'EPF pourra accompagner notamment les opérations retenues dans les politiques dites de Grands sites.

LES RÉFLEXIONS MENÉES DANS LE CADRE DE LITTORAL 21 OU DANS LE CADRE DU PLAN MONTAGNE en cours d'élaboration.

SYNTHÈSE DES OBJECTIFS SUR 2019-2023

20 % — **Minimum des engagements financiers de l'EPF mobilisés sur cet axe**

50 % — **Minimum des engagements financiers dédiés à l'attractivité économique**

AXE 3 : AGIR SUR LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET LA PRÉVENTION DES RISQUES

L'article 321-1, alinéa 3 du code de l'urbanisme, précise qu'un EPF peut contribuer à la politique de protection contre les risques naturels et technologiques et, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles dans le cadre de conventions à passer avec des opérateurs comme le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ou la SAFER. Au regard du renforcement des politiques d'aménagement durable et résilient des territoires, cet axe appelle un élargissement des interventions de l'EPF.

1. Niveau de mobilisation financière

10%

Au maximum 10% des engagements financiers seront dédiés à la **préservation de l'environnement et à la prévention des risques.**

Le volume financier consacré à cet axe d'intervention tient à la nature même du foncier à acquérir en zones naturelles ou agricoles dont le coût est moindre qu'en zone urbaine. Pour autant, l'activité opérationnelle sur cet axe s'avère importante en volume d'interventions et en superficies concernées comme le montre le bilan du PPI 2014-2018.

2. Objectifs qualitatifs en matière de prévention des risques et de préservation de l'environnement

Fort de son expérience sur les deux précédents PPI, l'intervention de l'EPF sur la réduction du risque inondation et notamment de ses enjeux cumulés comme le ruissellement, le débordement ou encore la submersion, est stratégique au regard des enjeux hydrauliques liés à l'urbanisation en particulier sur l'arc méditerranéen. De même, les interventions en matière de biodiversité et de préservation de l'environnement encore mesurées dans le précédent PPI doivent être développées afin d'améliorer la qualité du cadre de vie.

L'EPF reconduit donc son intervention foncière au titre de ces deux champs tels que déclinés dans le PPI 2014-2018.

Toutefois, au regard des enjeux identifiés lors des ateliers partenariaux de 2018, un élargissement du champ de ses interventions à la question de la ressource en eau et des risques complémentaires à celui des inondations a été retenu.

3. Les modalités générales de l'intervention de l'établissement

L'EPF intervient **en application de documents de cadrage ou de programmation comprenant la nécessité d'une maîtrise foncière accompagnée de mesures de gestion**.

Par ailleurs, dans la continuité du précédent PPI, l'EPF peut accompagner les collectivités qui en font la demande dans leur projet de recomposition spatiale de leur territoire en lien avec le plan Littoral 21.

4. Les thématiques d'intervention de l'EPF

Les interventions de l'EPF sont organisées autour de 3 grands volets d'intervention :

- la prévention des risques ;
- la protection de la biodiversité et de l'environnement ;
- l'accompagnement dans la séquence ERC.

L'établissement devra également être à même d'accompagner de manière expérimentale des dispositifs innovants sur les champs d'intervention de cet axe.

VOLET RISQUE

L'objectif de l'EPF est de faciliter ou d'accélérer la mise en oeuvre des mesures foncières permettant la réduction du risque, et ainsi protéger les populations, les biens et les activités.
L'intervention de l'EPF ne doit cependant pas se substituer aux fonds et dispositifs déjà existants (fonds de prévention des risques naturels majeurs dit fonds Barnier, dispositifs financiers liés aux mesures foncières des PPRT...).

LE RISQUE INONDATION

Principal facteur de vulnérabilité pour les biens et les personnes, le risque inondation concerne la quasi-totalité de la région Occitanie. Ce risque peut être accru notamment sur la façade littorale de la région par l'effet cumulé des phénomènes. Il peut s'agir d'inondation par débordement fluvial, ruissellement ou submersion marine ou du cumul des trois.

L'EPF peut intervenir pour le compte de l'intercommunalité compétente ou de son groupement (syndicat mixte) dans le cadre des actions foncières à conduire dans la mise en œuvre des PAPI (plans d'actions de prévention inondation), des contrats de rivière ou de tout autre plan de gestion approuvé par l'autorité compétente et comportant une stratégie foncière d'intervention et des mesures foncières visant à réduire le risque inondation.

LA GESTION DU RECUL DU TRAIT DE CÔTE ET LUTTE CONTRE LA CABANISATION

L'intervention de l'EPF conserve son caractère expérimental dans la mesure où les effets de l'intervention doivent être finement évalués (montants financiers, plan d'actions précis, type d'ingénierie à développer).

La façade littorale de la région Occitanie est composée d'un linéaire d'environ 220 km et concerne 30 communes.
Le recul du trait de côte associé aux phénomènes d'érosion et au risque de submersion marine peut entrainer une vulnérabilité pour les biens et les personnes situés dans les secteurs concernés. Ce risque est par ailleurs accru dans les secteurs où la cabanisation s'est développée.

Le PPI 2014-2018 a permis l'expérimentation d'une intervention de l'EPF pour accompagner les collectivités dans leur projet de recomposition spatiale de leur territoire dans le cadre de l'Appel à projets national « relocalisation des activités et des biens ». Les travaux sont en cours sur le secteur de la « côte ouest » de Vias dans l'Hérault. Afin de réduire l'impact de ce risque, l'intervention de l'EPF est reconduite et peut porter de manière élargie sur la façade littorale sur les actions foncières à conduire dans le cadre de la mise en œuvre des projets de recomposition spatiale ou de phénomènes de réduction de la cabanisation.

L'intervention de l'EPF sur ces deux problématiques se rattache de manière transverse aux deux autres axes d'intervention de l'EPF :

AXE 1 « habitat » car elle concerne en grande partie des acquisitions foncières de propriétés bâties à vocation habitat ;

AXE 2 « économie » pour le recul stratégique des activités.
Si l'enjeu, à terme, est de redonner un caractère naturel au secteur concerné, il n'en demeure pas moins qu'il s'agit, au moment de son intervention, de zones habitées sur lesquelles des problématiques de relocalisation seront à envisager. La recomposition spatiale et la réduction des phénomènes de cabanisation doivent être pensées et travaillées à une échelle a minima intercommunale afin d'appréhender de manière globale les enjeux à l'échelle du territoire.

Dès lors que la mise en œuvre de mesures foncières est prescrite à travers un Plan de prévention des risques technologiques, permettant l'acquisition de certaines emprises foncières bâties et non bâties, afin de soustraire de ces zones à risques les propriétaires et occupants de ces biens, l'EPF pourra accompagner les collectivités compétentes qui en feront la demande en lien avec l'État.

LE RISQUE TECHNOLOGIQUE

Les plans de prévention des risques technologiques (PPRT) ont été institués par la loi du 30 juillet 2003, relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, ayant pour objectifs de résoudre les situations difficiles en matière d'urbanisme héritées du passé, et de mieux encadrer l'urbanisation future.
Les PPRT concernent les établissements SEVESO à « haut risque » dits SEVESO seuil haut.

LES AUTRES RISQUES NATURELS

De manière plus accessoire sur la région, il existe d'autres risques tels que le risque minier, chute de blocs, etc. L'intervention de l'EPF peut être envisagée dans la mesure où elle viendrait réduire la vulnérabilité et l'exposition des populations à un risque.
Elle devra être liée à l'existence d'un PPR ou d'une carte d'aléa approuvée et dans le cadre d'une problématique de maîtrise foncière.

L'EPF pourra accompagner les collectivités compétentes qui en feront la demande en vue de la mise en œuvre de mesures foncières visant à réduire le risque.

VOLET BIODIVERSITÉ ET ENVIRONNEMENT

L'EPF ne peut intervenir qu'à titre subsidiaire sur les champs de la biodiversité et des espaces naturels car il ne peut être bénéficiaire du droit de préemption. Cette intervention permet une amélioration du cadre de vie global des habitants du territoire et du respect des enjeux tels que le développement durable, la protection de la ressource...

Dans le cadre des saisines sur les champs de la préservation des espaces naturels et agricoles, les modalités de coopération avec les opérateurs compétents de type conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, SAFER, Conseil Départemental... devront préalablement être définies.

LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

La directive européenne cadre sur l'eau d'octobre 2000 (dite DCE) a établi un cadre pour une politique communautaire de l'eau et renforce les principes de gestion de l'eau par bassins versants hydrographiques déjà adoptés par la législation française (loi sur l'eau de 1992) avec les SDAGE et les SAGE.

La gestion de la ressource en eau représente un enjeu majeur pour la région aussi bien en termes qualitatif que quantitatif :

- **zones de captage en eau potable** pour une bonne gestion de la qualité de la ressource en eau ;
- **intervention hors cadre de PAPI** sur des bassins écrêteurs qui, par recharge de la nappe phréatique, ont un effet sur la quantité de la ressource en eau ;
- **friches industrielles à rénover** (dépollution) notamment en zone de montagne en déshérence économique pour une bonne gestion de la qualité de la ressource en eau.

Afin de protéger la ressource en eau des pollutions accidentelles et diffuses et limiter le recours à des actions curatives, le plus souvent très onéreuses, des mesures préventives sont prises autour des captages d'eau potable.

L'EPF pourra conduire les acquisitions foncières nécessaires à la protection du captage sur demande de la collectivité compétente pour la mise en oeuvre des actions foncières. L'intervention de l'EPF portera plus particulièrement sur les captages « Grenelle » jugés prioritaires et identifiés par l'État suite au Grenelle de l'environnement.

LA TRAME VERTE ET BLEUE

L'EPF pourra intervenir pour le compte de collectivités ou de leur groupement et en lien avec la SAFER dès lors qu'un programme d'actions précis sera mis en oeuvre comprenant des mesures foncières et de gestion.

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques.
Identifiée par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE Midi-Pyrénées approuvé le 19 décembre 2014 et SRCE Languedoc-Roussillon approuvé le 23 octobre 2015) ainsi que par les documents de planification des collectivités territoriales et de leurs groupements, notamment les SCoT, elle constitue un outil de préservation de la biodiversité visant à intégrer les enjeux de maintien et de renforcement de la fonctionnalité des milieux naturels dans les outils de planification et les projets d'aménagement.

L'intervention de l'EPF, à titre subsidiaire, sur la constitution des Trames vertes et bleues devra s'inscrire dans le cadre des SRCE et plus globalement dans le SRADDET décliné dans les SCoT et PLU-I.

LES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PÉRI-URBAINS (PAEN)

Afin de préserver efficacement et de mettre en valeur en milieu périurbain des espaces agricoles et naturels à enjeux et par là même, de contribuer à sécuriser sur ces espaces les activités qui s'y exercent, la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux attribue aux conseils départementaux la possibilité de mener une politique en faveur de la protection et de la mise en valeur de ces espaces.

Pour ce faire, le dispositif défini, dénommé dispositif PAEN permet aux départements, en accord avec les communes concernées, d'approuver des périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains et d'adopter des programmes d'action correspondants.

L'EPF pourra donc intervenir, à la demande des collectivités, sur un PAEN dès lors que ce dernier nécessite des aménagements fonciers.

La loi prévoit que les EPF et les SAFER puissent intervenir sur les PAEN. En application de l'article L.143-3 du code de l'urbanisme, l'intervention des EPF est limitée aux acquisitions par voie amiable s'il existe des SAFER sur leur territoire de compétence pouvant exercer par priorité leur droit de préemption.

En conséquence, l'action foncière de l'EPF sur un périmètre de PAEN, fera l'objet d'un protocole de coopération passée entre l'EPF, la SAFER et toute collectivité ou personne publique exerçant des compétences foncières sur les dits secteurs.

SÉQUENCE ÉVITER-REDUIRE-COMPENSER

La séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) est le fil conducteur de l'intégration de l'environnement dans les projets, plans et programmes. Elle a pour objectif d'établir des mesures visant à éviter les atteintes à l'environnement, à réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et à compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits. Elle s'inscrit pleinement dans le prolongement de la Charte pour l'environnement de 2004 et la Loi Grenelle de 2009.

Dès lors que les mesures pour éviter et réduire s'avèreraient insuffisantes et qu'une mesure compensatoire pour un projet d'aménagement serait rendue officiellement nécessaire après validation des autorités compétentes, l'EPF pourrait :

en lien avec un projet d'aménagement sur lequel une convention foncière est signée au titre d'un autre axe du PPI, prévoir les acquisitions foncières, à travers une convention foncière complémentaire, nécessaires à la compensation qui serait demandée par les services de l'État ;

en lien avec un SCoT et un schéma ERC piloté par une intercommunalité, intervenir dans le cadre d'une réflexion plus globale sur les projets d'aménagement de l'ensemble du territoire à travers un protocole de territoire décliné ensuite en conventions foncières.

SYNTHÈSE DES OBJECTIFS SUR 2019-2023

10%

Maximum des engagements financiers de l'EPF mobilisés sur cet axe

Nouvelle approche en 3 volets

Prévention des risques
Préservation de la biodiversité et de l'environnement
Accompagnement de la compensation environnementale dans le cadre du dispositif ERC

Capacité d'expérimentation

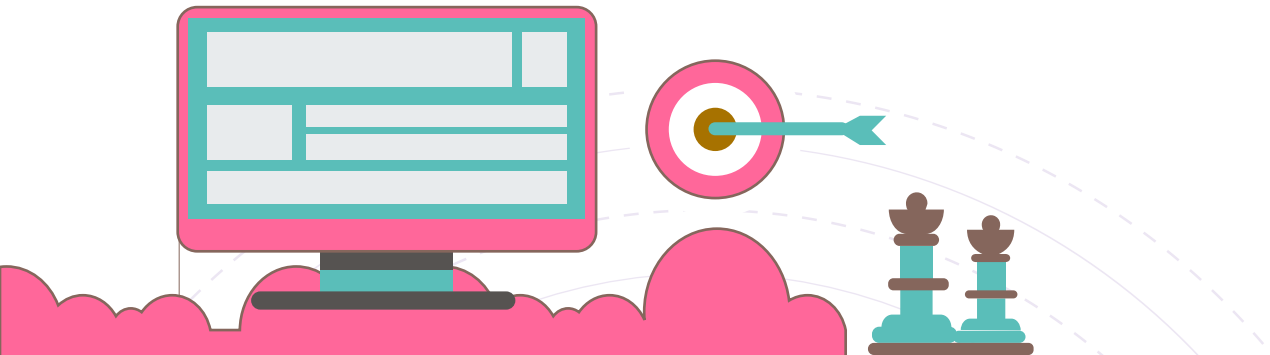
notamment sur le volet « gestion stratégique du recul du trait de côte » sur cet axe

Modalités
Opérationnelles d'intervention

Les interventions de l'EPF ont pour objectif d'assurer une sécurisation de l'action foncière publique :

en assurant sur le long terme des démarches d'anticipation et de régulation des prix ;

en garantissant sur les courts et les moyens termes le déploiement sur les territoires des procédures et des outils fonciers pertinents.



Savoir-faire et partenariats 96

1 - Les « savoir-faire » et compétences au sein de l'établissement
2 - Un fonctionnement en réseau
3 - Les dispositifs partenariaux

Les 6 étapes opérationnelles d'intervention de l'EPF 100

1 - Le conventionnement
2 - L'expertise, les études et le conseil
3 - L'acquisition
4 - La gestion du patrimoine
5 - Les travaux préalables à l'aménagement
6 - La cession

Les dispositifs d'accompagnement 110

1 - Fonds SRU
2 - Fonds de compensation de la surcharge foncière
3 - Décote relative aux travaux préalables à l'aménagement

SAVOIR-FAIRE ET PARTENARIATS

Afin de mener à bien sa mission de production de fonciers pour des projets d'intérêt public, l'EPF s'est doté de plusieurs volets de compétences en amont et en aval de son action en matière de maîtrise foncière qui s'adaptent aux besoins des collectivités en fonction de la maturité et de la complexité de leur projet.

1. Les « savoir-faire » au service du projet de la collectivité

Plusieurs « métiers » sont présents au sein de la structure et peuvent être mobilisés dans le cadre du conventionnement :

LA FACULTÉ D'OBSERVATION ET DE CONNAISSANCE DES MARCHÉS

Elle donne la capacité à l'EPF d'anticiper sur le développement des marchés fonciers et immobiliers afin de s'assurer du prix de l'acquisition et de la valorisation à terme des fonciers acquis.

LA CAPACITÉ D'ÉTUDES ET DE CONSEILS

Elle permet à l'EPF de fournir un appui à l'élaboration de stratégie d'intervention foncière dans le cadre des outils existants (documents de planification, de programmation...) ; d'aider à la définition du projet d'aménagement ; d'accompagner le lancement d'études de programmation, concours, identification des partenaires potentiels...

LE SAVOIR-FAIRE EN MATIÈRE DE NÉGOCIATION ET D'ACQUISITION

Il constitue le cœur de métier de tout opérateur foncier. Il s'appuie sur une bonne connaissance des marchés, des acteurs, des montages fonciers et des procédures d'aménagement.
L'EPF, mandaté par une collectivité au titre d'une convention foncière, acquiert en son nom les biens nécessaires au projet d'aménagement. Ce dispositif permet aux collectivités d'éviter de mobiliser elles-mêmes les fonds nécessaires aux acquisitions sur leurs budgets et de les injecter sur d'autres champs de l'opération.

LA CAPACITÉ D'EXPERTISE TECHNIQUE, JURIDIQUE ET FINANCIÈRE permet de traiter la complexité et l'évolution parfois rapide du contexte réglementaire sans cesse renouvelée pour sécuriser les interventions sur les champs de la maîtrise foncière (procédures d'expropriation, droit de préemption, analyse technique bâti...).

LA FACULTÉ À RÉALISER DES TRAVAUX PRÉALABLES À L'AMÉNAGEMENT en assurant la maîtrise d'ouvrage d'études, d'expertises et de travaux de requalification de sites portés (déconstruction, désamiantage, clos-couvert, dépollution, etc...) à la demande de la collectivité ou bien en cas de sécurisation de bâtiments très dégradés au moment de l'acquisition.

LA COMPÉTENCE EN MATIÈRE DE GESTION PATRIMONIALE permet d'assurer la mise en sécurité des biens, de définir avec la collectivité ses modalités d'usage transitoire et de proposer une gestion dynamique des biens acquis.

ILLUSTRATION DES « MÉTIERS » DE L'EPF AU SEIN DE LA STRUCTURE

APPUI ÉTUDES/ CONSEIL AMONT	ACTION FONCIÈRE	TRAVAUX & GESTION DE PATRIMOINE	EXPERTISE TECHNIQUE, JURIDIQUE ET FINANCIÈRE
• Conseil et Assistance à la définition de projet • Schémas d'intention, esquisses de capacité • Analyse de la faisabilité économique • Co-financement d'étude urbaine et opérationnelle • Appui consultation de maîtrise d'œuvre urbaine	• Analyse du territoire et des marchés • Analyse de projet et proposition de stratégies foncières • Expertise foncière et conseil en procédure • Évaluation des biens • Négociation avec les propriétaires • Appui dans la mise en œuvre des procédures de maîtrise foncière	Maîtrise d'ouvrage de travaux : • Dépollution • Démolition • Désamiantage • Mise en sécurité Gestion du patrimoine : • Contrôle de l'état des biens bâtis • Remise en gestion des biens acquis • Suivi des procédures de gestion	• Expertise / sécurisation juridique des procédures • Systèmes d'information géographique (SIG) • Suivi budgétaire et comptable

2. Un fonctionnement en réseau pour une meilleure mobilisation des compétences

Les EPF d'État travaillent également au sein d'un réseau national qui permet de mobiliser des compétences d'expertise de pointe sur des sujets précurseurs ou bien particulièrement complexes comme en matière de pollution, de travail sur les baux de portage, de revitalisation de centres anciens, etc. Le réseau permet également de mutualiser les connaissances sur des dispositifs en cours de déploiement : action coeur de ville, réflexions sur la biodiversité, les compensations, etc.

Ce réseau national a notamment permis de contribuer à l'utilisation de « Demandes de Valeurs Foncières » (DVF), base de données de la Direction Générale des Finances Publiques compilant les transactions immobilières intervenues sur un territoire.

Réseau National des EPF d'État

LES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS (EPF) D'ÉTAT ET LES EPF LOCAUX - JANVIER 2018

Source : DGALN/AD3 / Cartographie : DGALN/SAGP/SDP/BCSI

3. Les dispositifs partenariaux, une coopération nécessaire pour une action articulée au service du projet

Afin d'accentuer l'effet levier des interventions de l'EPF sur les projets d'aménagement, il est fondamental que son action soit articulée avec celle des autres acteurs de l'aménagement.

En effet, l'aménagement du territoire et la nécessité d'une intervention sur des secteurs très variés, avec des contraintes de marché très différentes (littoral, secteurs détendus, zone montagne, tissus très urbains,..) démontrent la nécessité de faire appel à une chaîne d'acteurs dont l'EPF est l'un des maillons.

Des coopérations spécifiques doivent être mises en place pour adapter l'offre de service et coordonner l'action des différents opérateurs concernés.

L'EPF développe donc des dispositifs de contractualisation thématiques ou institutionnels.

PARTENARIAT THÉMATIQUE ET TERRITORIALISÉ : LE PROTOCOLE DE TERRITOIRE

Le protocole de territoire permet de définir avec les collectivités compétentes, les sujets prioritaires d'intervention et d'études à mener, en particulier à l'échelon stratégique intercommunal pour répondre aux besoins du territoire, et dans un objectif d'action foncière à venir.

PARTENARIAT DE COORDINATION ET D'INNOVATION : LE PROTOCOLE DE COOPÉRATION

Intervenant sur un territoire où de multiples acteurs compétents dans les domaines de l'urbanisme, l'aménagement, du logement social et du foncier sont présents (Agences d'urbanisme, SAFER, conservatoire du littoral, Caisse des dépôts et consignations, bailleurs sociaux, départements...), **le protocole de coopération** permet de fixer les modalités de partenariat dans un objectif d'accompagnement des collectivités dans la mise en oeuvre de leur projet de territoire, et d'articuler les interventions sur un même territoire.

Des partenariats spécifiques sur des champs d'innovation pourront être mis en place afin de coordonner des actions réciproques des partenaires sur des sujets exploratoires et précurseurs.

LES SIX ÉTAPES OPÉRATIONNELLES D'INTERVENTION DE L'EPF

1. Le conventionnement

L'EPF ne peut intervenir, de manière opérationnelle, en matière d'ingénierie foncière, que dans **un cadre contractuel établi avec les collectivités**, ou leurs groupements, ou leurs établissements publics, l'État ou ses établissements publics désignés comme cocontractants.

LES PROTOCOLES

D'une durée maximale de 5 ans renouvelable, ces protocoles définissent les engagements réciproques qu'entendent se donner les partenaires déclinés sur un territoire en vue de la mise en oeuvre d'objectifs communs.

Les protocoles de territoires

visent à définir les thématiques stratégiques d'action à grande échelle et à identifier les priorités de réflexions ainsi que les modalités de partenariats (études notamment). Ces protocoles sont signés entre une intercommunalité ou son groupement et l'EPF.

Les protocoles de coopération

ont pour objectif de fixer les modalités de partenariat pour accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de leur projet de territoire et d'articuler les interventions sur un même territoire. Ces protocoles peuvent être signés entre tout organisme public ou privé dans un objectif d'intérêt général.

LES CONVENTIONS FONCIÈRES

Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention de l'EPF et plus particulièrement **les délégations qui seront accordées à l'EPF pour mener toute action foncière.**

Préalablement à la mise en place d'une convention foncière, l'EPF s'assure, d'une part, de l'adéquation du projet du cocontractant avec les principes, axes et modalités d'intervention fixés dans le PPI et, d'autre part, propose le type de convention foncière adapté selon le degré de définition du projet et sa temporalité de mise en oeuvre.

Afin de répondre aux différents stades d'avancement et de nature des projets, trois types de conventions existent :

La convention pré-opérationnelle

Elle est proposée lorsque les intentions du projet sont avancées mais demandent à être précisées et que des études doivent être lancées ou sont en cours. À ce stade, l'EPF peut conduire une mission d'anticipation foncière permettant de contenir d'éventuelles initiatives spéculatives, de réaliser les premières acquisitions foncières présentant un intérêt pour le futur projet en cours de définition en attendant que la stratégie foncière soit totalement définie par les études lancées. La collectivité concernée doit donc s'engager à réaliser les premières études nécessaires à la définition de son projet sous 3 ans maximum avec l'appui de l'EPF si elle le souhaite. D'une durée **maximale de cinq ans,** la convention pré-opérationnelle ne peut être renouvelée.
Au terme de cette convention ou si les études de définition du projet ont été menées avant l'échéance du délai des 5 ans, une convention opérationnelle peut être signée avec le cocontractant pour poursuivre l'action foncière. Les acquisitions alors réalisées dans le cadre de la convention préopérationnelle s'imputent sur la convention opérationnelle.

CAS SPÉCIFIQUE DES « GRANDS PROJETS » DE TRÈS LONG TERME
Il est proposé à titre exceptionnel et pour des projets de très grande ampleur, en particulier liés à de grandes infrastructures de transport que la convention pré-opérationnelle puisse être définie sur une **durée de 10 ans** avec un point d'étape au bout des 5 premières années. Ce type de convention ne pourra dépasser 10% des engagements financiers de l'EPF sur la période du PPI.

La convention opérationnelle

Elle peut être proposée au cocontractant pour l'accompagner dans la mise en oeuvre de son projet lorsque des études préalables à la définition du projet d'aménagement ont été engagées : notamment études de programmation et de définition des principes d'aménagement et premiers bilans financiers.
À ce stade, l'EPF conduit une mission foncière permettant de réaliser les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet. De son côté, le cocontractant doit s'engager à finaliser la définition de son projet d'aménagement dans un délai de 3 ans maximum. D'une durée de **8 ans au maximum**, la convention opérationnelle ne peut être renouvelée. Si les circonstances opérationnelles et règlementaires le justifient, l'EPF peut, à la demande expresse du cocontractant, proroger la durée de la convention opérationnelle, lorsque celle-ci était inférieure à 8 ans, sans que la durée globale de celle-ci ne puisse excéder une durée de 8 ans. Au vu des motifs exposés lors de la demande de prorogation, l'EPF se réserve le droit de conditionner la prorogation de la convention à l'application de majorations.

La convention de carence

C'est une convention opérationnelle spécifique quadripartite État/EPCI/commune/EPF qui peut être signée lorsque le Préfet souhaite déléguer à l'EPF le droit de préemption qu'il exerce au titre de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme sur une commune ayant fait l'objet d'un constat de carence. D'une durée de 6 ans, cette convention s'appuie sur les périodes de bilans triennaux.

2. L'expertise, les études et le conseil

La loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017, est venue préciser la compétence des EPF en codifiant au sein du code de l'urbanisme une mission d'appui des collectivités territoriales et leurs groupements en matière d'observation foncière.

La directive nationale d'orientation sur l'ingénierie d'État dans les territoires du 10 mars 2016 précise que les EPF doivent apporter « conseil et expertise aux collectivité dans le domaine du foncier ».

L'EPF peut donc accompagner les collectivités dans la réalisation d'études et proposer un appui technique pour permettre une meilleure évaluation des biens à acquérir, mieux comprendre le fonctionnement des marchés immobiliers et fonciers et sécuriser la sortie des opérations par des échanges.

LE CONSEIL ET L'EXPERTISE EN PHASE AMONT : LES DIAGNOSTICS STRATÉGIQUES

Trois types de diagnostics peuvent être proposés par l'EPF :

Les diagnostics fonciers territoriaux

Afin d'identifier en amont les secteurs à enjeux et proposer le déploiement de stratégies foncières « sur mesure », l'EPF souhaite accompagner et stimuler la réalisation de diagnostics fonciers à grande échelle.

À ce titre, l'EPF peut réaliser des diagnostics fonciers, pour son propre compte afin d'alimenter sa connaissance des marchés fonciers, sur des territoires volontaires. Ils permettent d'élaborer avec les collectivités des stratégies foncières pour répondre à la nécessité d'anticiper l'action foncière afin d'en maîtriser les coûts, de permettre de lutter contre la spéculation, de produire du logement à un prix maîtrisé.

Les volets fonciers des documents d'urbanisme

Afin de répondre aux obligations législatives imposant un volet « plan d'intervention foncière » dans le PLH, l'EPF pourra participer à la réalisation de ces volets fonciers dans la perspective de définition d'une stratégie foncière sur le territoire concerné. Plus largement, l'EPF pourra cofinancer les volets fonciers des PLH, PLU-I et SCOT dans le cadre de partenariats.

Les études stratégiques exploratoires

Afin de répondre à des missions nouvelles ou à titre expérimental, l'EPF peut être amené à réaliser des études stratégiques exploratoires pour son propre compte. Ces études s'inscrivent dans le programme annuel d'études de l'EPF.
L'EPF peut être maître d'ouvrage de ces études ou les cofinancer dans le cadre de partenariats.

LE CONSEIL ET L'EXPERTISE EN PHASE AVAL : LES ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES ET OPÉRATIONNELLES

Afin de sécuriser la sortie opérationnelle des projets, l'EPF peut compléter son ingénierie foncière par une expertise complémentaire spécifique.

Cette expertise vise à optimiser l'action foncière en travaillant sur la faisabilité, le phasage, l'inscription du projet dans les orientations des documents de cadrage et son niveau d'ambition en matière de développement durable.

Elle peut porter notamment sur l'aide à :

- **l'identification** des gisements fonciers stratégiques ;
- **l'expertise foncière** sur le recyclage d'îlots ou de friches industrielles ;
- **la réflexion** programmatique ;
- **la recherche d'opérateurs** et de mise en réseau des partenaires ;
- **le choix du montage** opérationnel et juridique.

En fonction de leur nature, ces expertises relèvent du conseil interne de l'EPF ou d'une étude externalisée pilotée par la collectivité que l'EPF peut cofinancer. Celles-ci peuvent porter notamment sur :

- **des études urbaines ;**
- **des études pré opérationnelles,** notamment en OPAH RU ;
- **des études de faisabilité** dans le cadre de procédure RHI ;
- **des études d'opportunité** de recyclage du foncier en ZAE ;
- **des études** permettant d'approfondir l'économie du projet.

3. L'acquisition

Les acquisitions effectuées par l'EPF sont réalisées, dans le cadre d'une convention foncière, soit à l'amiable soit par délégation de compétence de la collectivité ou de l'établissement public compétent.

LES MODES D'ACQUISITION

Les acquisitions peuvent être réalisées, selon le contexte ainsi que les règles et textes en vigueur, par les moyens suivants :

- **voie amiable ;**
- **délégation du droit de préemption et du droit de priorité ;**
- **adjudication ;**
- **droit de délaissement ;**
- **procédure d'expropriation.**

Selon le stade d'avancement du projet, l'EPF proposera au cocontractant les outils d'acquisitions foncières adaptés.

LES CONDITIONS D'ACQUISITION

Toute acquisition fait l'objet d'un accord écrit préalable du cocontractant signataire et d'un avis des services de la Direction de l'Immobilier de l'Éta en fonction du seuil retenu par les domaines.

L'EPF acquiert uniquement les biens situés dans le périmètre de la convention ainsi que de manière ponctuelle et exceptionnelle, à la demande expresse du cocontractant, toutes parcelles limitrophes si ces acquisitions présentent un intérêt économique ou technique pour l'opération.

4. La gestion du patrimoine

L'EPF n'a pas vocation à rester propriétaire des biens. La gestion des biens acquis est donc, par nature, transitoire et ses modalités sont définies dans le cadre de la convention foncière.

La gestion des biens est conduite en considérant à la fois :

- la nature et l'état du bien au regard de la responsabilité du propriétaire ;
- le projet porté par la collectivité et son calendrier de mise en œuvre.

La réflexion sur le mode de gestion des biens doit être intégrée dans la stratégie foncière dès l'amont des acquisitions et doit s'articuler avec le projet d'aménagement futur de manière à optimiser l'intervention de l'EPF.

Par principe, l'EPF procède au transfert de garde et de gestion au cocontractant des biens qu'il acquiert.

Le transfert de garde comprend l'usage, la direction et le contrôle du bien en vertu de l'article 1242-alinéa 1 du Code civil. Pendant toute la période de mise à disposition du bien, le cocontractant assume la responsabilité de fait de ce bien qu'il gère et dont il assure pleinement la garde.
Sur demande de la collectivité, l'EPF peut analyser au cas par cas la possibilité de garder la gestion du bien.

Sur demande de la collectivité, l'EPF peut analyser au cas par cas la possibilité de garder la gestion du bien.

Avant remise en gestion et garde, l'EPF analyse l'état du bâtiment et s'autorise à réaliser les travaux éventuels relatifs à la sécurisation du bien, s'il identifie des pathologies (défaut de structure...) ou des risques (puits...) ainsi que sa mise aux normes en cas de location du bien durant le portage. Les coûts engendrés par ces travaux sont imputés sur le prix de revient du bien au moment de la cession.

Au cas par cas, les biens pourront faire l'objet d'une valorisation pendant la durée de portage en accord avec la collectivité..

RECOURS AUX BAUX

Le recours aux baux pourra être mis en place conformément à l'article L321-1 du code de l'urbanisme.

5. Les travaux préalables à l'aménagement

Ces travaux sont réalisés d'une part pour permettre de protéger les biens et les personnes et d'autre part pour accélérer la mise en œuvre du projet.

Les statuts de l'EPF lui permettent de conduire les travaux préalables à l'aménagement. Ces travaux consistent en des opérations de préparation du foncier en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement. Ils constituent une étape intermédiaire entre acquisition foncière et projet d'aménagement indispensable notamment lors d'opérations de renouvellement urbain portant sur des quartiers anciens dégradés ou sur des friches industrielles ou commerciales.
L'EPF peut assurer, **sur demande de la collectivité**, la maîtrise d'ouvrage de ces travaux sur tout ou partie du foncier dont il est propriétaire.

Ces travaux constituent le préalable des actions nécessaires à la mise en oeuvre du futur projet d'aménagement **sans changement d'usage**. L'aménageur ou l'opérateur garde la responsabilité du changement d'usage et doit s'assurer de la compatibilité des terrains avec son projet.

Les interventions de l'EPF peuvent porter notamment sur les travaux de :

- dépollution des sols ;
- curage ;
- désamiantage des bâtiments ;
- démolition totale ou partielle de bâtiments et traitement des déchets ;
- pré-verdissement ;

6. La cession

MODALITÉ GÉNÉRALE DE CESSION

Les biens acquis par l'EPF ont vocation à être cédés au plus tard au terme de la convention foncière.

Les biens sont cédés au cocontractant ou à tout opérateur économique[7] désigné par ce dernier suivant les règles concurrentielles en vigueur.

La cession à un opérateur économique autre que le cocontractant se fait dans le cadre :

- d'une part, d'un cahier des charges annexé à l'acte de cession et approuvé par le cocontractant ;
- d'autre part, d'un bilan financier de l'opération foncière également approuvé par le cocontractant.

À défaut d'une telle désignation, le cocontractant s'engage à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF au plus tard à l'échéance de la convention.

CESSION SUR DEMANDE DE LA COLLECTIVITÉ

Ces cessions peuvent intervenir sur demande du cocontractant à son profit ou celui de l'opérateur économique qu'il aura désigné en vue de la mise en œuvre de l'objet de la convention. Il peut s'agir de cessions totales ou partielles.

CESSION SUR DEMANDE DE L'EPF

L'EPF pourra solliciter le cocontractant ou son opérateur économique pour la cession de tout ou partie des biens portés si des travaux devaient être réalisés au cours du portage.

PRIX DE CESSION

L'EPF ne perçoit aucune rémunération de la part du cocontractant en vue de l'exercice des missions qui lui sont confiées.

Le prix de cession est calculé :

- **soit à partir du prix de revient ;**
- **soit à partir du prix estimé** par la Direction de l'Immobilier de l'État au moment de la cession. Dans ce cas-là, il ne peut pas être inférieur au prix de revient actualisé.

[7] : un opérateur économique est défini par l'ordonnance du 23 juillet 2015 (art. 13) comme « toute personne physique ou morale, publique ou privée, ou tout groupement de personnes doté ou non de la personnalité morale, qui offre sur le marché la réalisation de travaux ou d'ouvrages, la fourniture de produits ou la prestation de services. »

CESSION AU PRIX DE REVIENT

La cession au prix de revient intervient lors des cessions au cocontractant ou à l'opérateur économique qu'il aura désigné. Le prix de cession correspondra au prix de revient prévisionnel, pour le cas où certains éléments de dépenses ne seraient pas connus de manière définitive au moment de la cession. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépenses dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession.

Formation du prix de revient

Le prix de revient de l'opération est constitué des éléments suivants :

- le prix d'achat des terrains ;
- les dépenses liées aux acquisitions :
  - les frais accessoires : frais de notaire, de géomètre, d'avocat, frais de publicité et autres liés aux acquisitions... ;
  - les indemnités d'éviction, de transfert et de relogement ;
  - l'impôt foncier ;
  - les frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur ;
  - les frais d'études engagés par l'EPF ;
  - les frais accessoires engagés par l'EPF, suite à un recours contentieux, même en cas d'échec de la procédure d'acquisition.
- les dépenses de gestion (frais de sécurisation, de conservation,...) réalisées (à l'initiative de l'EPF ou sur demande de la collectivité) ;
- les dépenses de travaux réalisées à la demande expresse du représentant de la collectivité cocontractante, comprenant les travaux préalables à l'aménagement (démolition, désamiantage, curage, pré-verdissement, remise en état des sols selon le principe « pollueur-payeur » en lien avec le projet futur, etc.), de clos et couvert pour les bâtiments conservés, ainsi que l'ensemble des prestations intellectuelles et études techniques s'y rattachant ;
- les annuités d'actualisation ;
- les frais financiers liés au remboursement éventuel de l'emprunt adossé à l'opération.

Par ailleurs, l'EPF est soumis au régime de TVA sur le prix de revient, cette taxe s'appliquant de droit aux transactions foncières et immobilières réalisées par l'EPF.

Le prix de revient sera éventuellement diminué des recettes de gestion, dans le cas où l'EPF assure en direct la gestion des biens acquis, et des minorations appliquées selon des dispositifs en vigueur.

Minoration du prix de revient

Afin de permettre la réalisation d'opérations complexes et économiquement déficitaires, l'EPF pourra procéder à une minoration du prix de cession sous réserve d'éligibilité de l'opération aux dispositifs de minoration en vigueur durant la période de la convention (fonds SRU, fonds de compensation de la surcharge foncière,...).

CESSION AU PRIX DE L'AVIS DE LA DIRECTION DE L'IMMOBILIER DE L'ÉTAT

À défaut de désignation d'un opérateur économique par la collectivité cocontractante ou en cas de dévoiement par celle-ci de l'objet de la convention, l'EPF se réserve la possibilité de céder les biens dont il a assuré le portage à un opérateur tiers suivant les procédures en vigueur. Dès lors, le prix de cession correspond soit au prix estimé par la Direction de l'immobilier de l'État au moment de la vente, soit au prix de revient actualisé, si celui-ci est supérieur.

Paiement du prix de cession

Cession à la personne publique cocontractante ou tout opérateur économique soumis à la comptabilité publique : le paiement du prix est opéré au profit de l'EPF par la personne publique ou l'opérateur désigné dès réception du certificat du notaire.

Cession à tout opérateur économique non soumis à la comptabilité publique : le paiement est opéré à la date de signature de l'acte de vente.

À titre exceptionnel et dérogatoire, dans le cadre de cession au profit de la personne publique cocontractante ou de son aménageur public ou assimilé, l'EPF peut accorder un différé de paiement ou un paiement échelonné.

Apurement des comptes

L'EPF procédera à un apurement des comptes par émission d'un titre de recettes :

complémentaire après cession totale ou partielle auprès du cocontractant ou de son opérateur économique, lorsque l'EPF aura connaissance de toutes les dépenses réelles imputables à l'opération ;

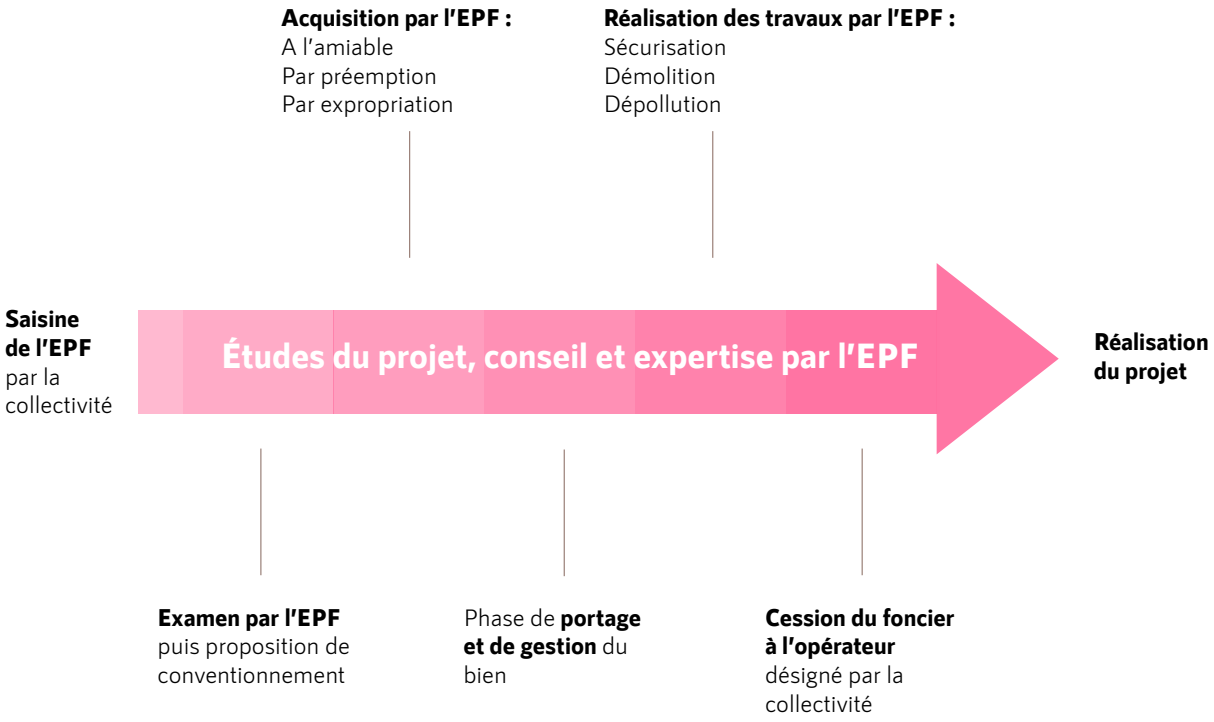
unique auprès du cocontractant à échéance de la convention ou en cas de résiliation ou de dévoiement.

Garanties demandées par l'EPF lors des cessions et suivi des opérations

Afin de s'assurer de la réalisation effective et conforme du projet par l'acquéreur, des garanties minimales sont exigées et précisées dans tout avant-contrat de vente et dans l'acte de vente lui-même, lequel doit être signé avant le terme de la convention.

En cas de non-respect de ses obligations par l'acquéreur, dans un délai défini dans l'acte de vente, une pénalité pourra être appliquée en fonction de l'objet de la convention.

SCHÉMA D'INTERVENTION DE L'EPF



DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT

Ces dispositifs ont pour finalité d'encourager et de permettre la sortie d'opérations, en particulier la production de logements locatifs sociaux (LLS) grâce à une minoration du prix de cession des biens, bâtis ou non bâtis, acquis et portés par l'EPF pour le compte des personnes publiques.

1. Fonds SRU

La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social a permis aux EPF d'État de percevoir une partie des prélèvements opérés sur les communes en déficit de logements locatifs sociaux, en les intégrant dans la liste fixée par l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation.

L'article L.302-7 du code précité pose l'obligation d'utiliser la somme correspondante aux dits versements afin de « financer des acquisitions foncières et immobilières en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux et, notamment dans les quartiers inscrits en contrat de ville ou dans des zones urbaines sensibles, des opérations de renouvellement et de requalification urbains ».

Afin de répondre à cette obligation, la possibilité de mettre en place un fonds de minoration foncière a été votée au conseil d'administration du 3 octobre 2013.

La création d'un fonds de minoration foncière a pour objectif de prendre en charge une partie des surcoûts fonciers, notamment :

- en milieu urbain bâti lorsque le coût élevé du foncier rend difficile la réalisation d'opérations de logement locatif social ainsi que des opérations de renouvellement urbain ;
- en sites de reconversion urbaine nécessitant des investissements rendus coûteux par l'importance des travaux à conduire (démolition, dépollution liée aux changements d'usage,...) et des frais s'y rattachant (transfert d'entreprises, relogement des populations...). Ce coût rajouté à celui du foncier, qui certes se trouve minoré compte tenu des contraintes et des incertitudes qu'il génère, peut s'avérer être supérieur à celui constaté sur le marché.

Ce dispositif concerne uniquement les communes carencées et SRU et il est alimenté par le montant des prélèvements SRU.

2. Fonds de compensation de la surcharge foncière

Au regard notamment des politiques d'aménagement du territoire qui se mettent en place sous l'impulsion de l'État avec les dispositifs « coeurs de villes » et de la Région avec le dispositif de redynamisation des « bourg-centres », l'intervention sur la production de logements dans des secteurs non concernés par les obligations SRU devrait être renforcée.

Or, les opérations de logements en centres anciens ou sur des friches urbaines se réalisent souvent dans des conditions de production complexes (opération de petite taille, sujétions techniques importantes, coûts de curage, de dépollution ou de démolition, coûts de réhabilitation d'immeubles à valeur patrimoniale ...) avec, en conséquence, des équilibres économiques fragiles.

Afin d'avoir un réel effet accélérateur sur la sortie d'opérations dans ces territoires, le conseil d'administration, réuni le 29 novembre 2017, a voté le principe de mettre en place et d'expérimenter tout au long de l'année 2018 un dispositif de compensation des surcoûts fonciers. Le principe de ce dispositif est reconduit et inscrit dans le PPI 2019-2023.

3. Décote relative aux travaux préalables à l'aménagement

Dans le cadre du développement des opérations de recyclage foncier, les travaux de démolition, sécurisation ou encore de dépollution et de pré verdissement devraient être de plus en plus importants pour la réussite des projets.

L'EPF pourra se doter de moyens dédiés pour mener, en fonction des situations, ces travaux et éventuellement en compenser une partie du surcoût.

Suivi et évaluation
de la mise en oeuvre du PPI

Le niveau d'ambition retenu en matière de production de logements et de nature d'opérations à favoriser (majoritairement en restructuration ou renouvellement urbain) va demander une adaptation en continu des moyens et de l'ingénierie de l'établissement afin de prendre en compte les évolutions du contexte économique, la mutation des savoir-faire des opérateurs partenaires, la maturation des politiques d'aménagement en cours de déploiement sur le territoire.
D'autre part, la taille de la région et l'organisation multi-sites de l'établissement demandent la mise en place de nouvelles modalités de pilotage de l'activité.

Pilotage de l'activité 114

Suivi annuel 114

Évaluation 115

PILOTAGE DE L'ACTIVITÉ

Ce troisième PPI débute avec une extension de plus de 100% du territoire couvert.

Le renforcement des outils de gestion interne et de sécurisation juridique et financière de l'intervention de l'EPF s'appuiera sur **la consolidation d'un outil de suivi du conventionnement** et des étapes stratégiques de l'activité foncière : le logiciel CIREP.

Cette base de données devra à terme permettre d'alimenter une grande partie des indicateurs de suivi et d'évaluation.

La diversité des territoires, le nombre des administrateurs et le volume des conventions qui seront traitées **appellent une réflexion en début de PPI sur les modalités de retour pédagogique vers les territoires des projets exemplaires afin de favoriser leur reproductibilité.**

SUIVI ANNUEL

Un rapport d'activité sera produit chaque année sur notamment :

le volume de conventions, d'acquisitions et de cessions ;

le taux d'atteinte de l'objectif de logements et de logements sociaux ;

la répartition par types d'opérations ;

le déploiement de l'ingénierie d'appui dans les territoires ;

le volume des engagements financiers dont la mobilisation des fonds de minoration et de compensation.

Dans le cadre du bureau, une revue sur l'avancement des conventions en stock sera réalisée au moins une fois par an pour analyser notamment :

le taux d'intervention en restructuration et renouvellement urbain et les difficultés/ solutions inhérentes ;

le ratio entre les engagements pluriannuels et les produits perçus ;

le nombre de dossiers de minoration ou de compensation traités ;

l'adéquation de l'action avec le déploiement des dispositifs contractuels locaux et nationaux.

ÉVALUATION

Un bilan à trois ans de PPI sera réalisé et portera notamment

sur la trajectoire d'atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés dans le cadre de ce PPI ;

sur l'implication de l'EPF dans les politiques contractuelles.

Les indicateurs du suivi annuel seront donc mis en perspectives sur du moyen terme pour évaluer les besoins de recalibrage des moyens, de réorientation de l'activité ou de renforcement des interventions sur des politiques données.

Ils devront être adaptés pour pouvoir, dans la mesure du possible, être corrélés à ceux qui seront développés dans le cadre du SRADDET Occitanie 2040.

Par ailleurs, l'établissement participera à la démarche régionale en matière de rassemblement des opérateurs fonciers.

Afin d'élaborer des indicateurs plus complexes d'aide à la redéfinition du positionnement de l'établissement, sur le modèle de l'étude lancée sur le rôle économique des EPF, l'établissement lancera courant 2019 une réflexion sur la constitution de référentiels spécifiques permettant de mesurer l'impact de l'activité sur :

- des sous marchés économiques : effet de régulation, politique d'acquisition au regard des acteurs présents, évolution des documents d'urbanisme suite à conseil, etc ;
- ou sur des logiques d'acteurs : structuration des modalités d'action des collectivités, montée en compétence des bureaux d'études sur le volet foncier, partenariats avec les opérateurs privés, etc.

Modèle économique
Perspectives budgétaires et financières

L'élaboration des perspectives budgétaires du PPI 2019-2023 doit s'appuyer sur trois hypothèses majeures :

- une extension mi 2017 de plus de 100% du territoire à concrétiser avec un nécessaire temps de déploiement des interventions (conventionnement puis acquisitions) et un décalage entre rentrées fiscales et dépenses d'intervention ;

- une orientation forte de l'activité vers le renouvellement et le recyclage urbains : des temps de portage en lien avec la complexité des opérations qui devraient croître, des coûts fonciers qui devront être différenciés en fonction des secteurs d'intervention ;

- une dynamique d'intervention qui devrait se stabiliser sur le territoire de l'ex Languedoc-Roussillon historique en termes d'acquisitions et de cessions après 8 ans de montée en régime.

Un accroissement de l'activité en conventionnement, acquisitions et cessions 118

Le développement de l'activité sur les copropriétés dégradées 119

Filiales de portage de long terme 119

Les recettes fiscales 120

Les frais de structure 120

Les prélèvements SRU 120

Le dispositif de compensation de la surcharge foncière sur fonds propres 121

Les mouvements en capital 121

Tableaux financiers du scénario de référence 122

Tableau financier du scénario renforcé 124

UN ACCROISSEMENT DE L'ACTIVITÉ EN CONVENTIONNEMENT, ACQUISITIONS ET CESSIONS

Les objectifs quantitatifs fixés par les OSE et par le Conseil d'Administration sont très élevés :

9 000

logements, **soit 20% de plus** par rapport au PPI précédent

60%

des investissements en matière de **logements en acquisition-amélioration, renouvellement urbain ou recyclage**

50%

des investissements en matière de **développement économique en renouvellement urbain ou recyclage.**

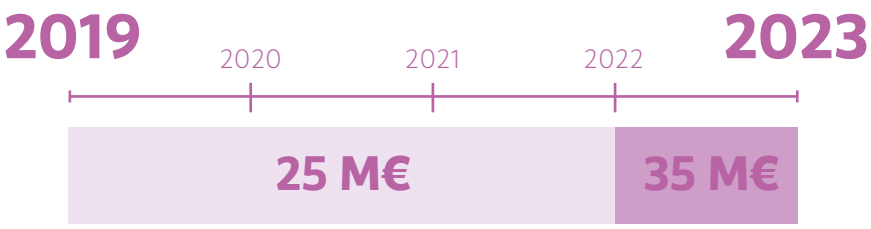
Ces objectifs doivent se traduire en premier lieu par des moyens budgétaires cohérents pour réaliser les acquisitions correspondantes et répondre à une répartition bien établie des investissements par axe : minimum 70% sur axe 1, minimum 20% sur axe 2 et maximum 10% sur axe 3.

Le budget foncier moyen estimé pour un logement avec frais d'acquisition et de travaux est de **22 000 €/logement.**

Dans ces conditions, le volume annuel des acquisitions (hors ORCOD IN ou ORCOD) devrait être de l'ordre de **60 millions d'euros par an avec une montée en puissance de 40 millions d'euros en 2019** pour dépasser les 80 millions d'euros en 2023, **soit environ 300 millions d'euros sur la période.**

Le volume de cessions devrait se stabiliser autour de **25 millions d'euros par an** sur les trois premières années du PPI pour tendre vers 35 millions d'euros en fin de PPI et 40 millions d'euros sur le PPI suivant, soit un volume de **120 à 140 millions d'euros de cessions sur la période.**

VOLUME ANNUEL MOYEN DE CESSIONS 2019-2023



LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ SUR LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

L'intervention sur les copropriétés dégradées répond au **triple objectif national de recyclage urbain, de lutte contre le mal logement et de remise à niveau énergétique du parc ancien.**

Ces projets sont susceptibles de mobiliser des fonds d'une ampleur très différente selon la sortie d'opération retenue : **redressement, démolition, reconversion.**

À ce jour, 2 grands ensembles de copropriétés dans le quartier Pissevin de Nîmes et le quartier de la Mosson à Montpellier ont été identifiés dans le plan national Initiatives copropriétés pour faire l'objet d'une réflexion sur le dispositif de traitement le plus adapté : ORCOD IN, ORCOD, dispositif de droit commun.

L'établissement peut être amené à intervenir quelle que soit la procédure retenue.

À ce titre, en fonction du volume de logements à porter et de la nature de l'intervention (redressement ou scission ou démolition), **les moyens budgétaires devront être réévalués pour tenir compte du modèle économique retenu et des moyens en ingénierie nécessaires :** fiscalité dédiée, mise en place de filiale, traitement à droit constant, etc.

À titre d'ordre de grandeur, l'acquisition et le portage de 530 logements avec travaux simples de sécurisation sur la durée du PPI serait évaluée à **25 millions d'euros.**

FILIALES DE PORTAGE DE LONG TERME

La constitution de véhicules de portage plus adaptés aux opérations de très long terme ou particulièrement complexes est à envisager sur la période du PPI sur la question des copropriétés, de la redynamisation des centres anciens ou encore pour des projets d'aménagements au long cours comme sur le littoral ou en montagne.

Ce dispositif se traduira, s'il est retenu, par des immobilisations correspondant à la part de capital que l'EPF y apportera.

La mise en place d'un tel outil demandera de réajuster la maquette financière.

LES RECETTES FISCALES

Le PPI est établi sur la base d'un maintien en euros courants du produit net de la taxe spéciale d'équipements à savoir **30,6 millions d'euros par an** (soit 6,42 euros/habitant) soit **153 millions sur la période.**

LES FRAIS DE STRUCTURE

Le changement d'échelle d'intervention depuis mai 2017 appelle un net renforcement des équipes afin d'assurer la cohérence entre les missions de l'établissement et son déploiement territorial sur la 3ème région de France en termes de superficie.

Hors ORCOD, l'établissement visera un effectif de **60 à 65 agents** un ratio frais de structure/activité ne dépassant pas les 8 à 9% sur la durée du PPI.

Les interventions sur les copropriétés dégradées nécessitent une ingénierie spécifique. Suivant le volume de logements qui seront à traiter, une équipe de **3 à 5 personnes supplémentaires sera à envisager sur ce PPI.**

LES PRÉLÈVEMENTS SRU

Les contributions des communes déficitaires au regard de la loi SRU devraient représenter une recette de l'ordre de **5 millions d'euros sur la période.** Cette recette est réinjectée en minoration du prix de cession.

LE DISPOSITIF DE COMPENSATION DE LA SURCHARGE FONCIÈRE SUR FONDS PROPRES

L'EPF a un rôle d'accélérateur d'opérations en particulier pour les plus complexes en recyclage urbain ou en traitement de friches. Sur la période 2019-2023, l'établissement va pérenniser un dispositif de minoration expérimental sur 2018 et alimenté par une partie des recettes de cessions. Sur la période du PPI, une enveloppe de **10 à 15 millions d'euros** sur la période est envisagée.

LES MOUVEMENTS EN CAPITAL

À fin 2018, l'EPF n'a contracté aucun emprunt. Sa création récente et l'extension encore plus récente de son territoire font qu'il **dispose à ce jour des moyens d'intervention suffisants sur fonds propres.**

Le niveau d'ambitions fixé par les OSE devrait entraîner un besoin de recours à l'emprunt sur la dernière année du PPI d'environ **15 à 20 millions d'euros sur la période.** En effet, le rythme d'acquisition nécessaire pour y répondre sera très élevé et le taux de rotation du stock envisagé (pratiquement 100% de l'équivalent stock à fin 2018 cédé sur les 5 ans du PPI) ne suffira pas à équilibrer l'activité dans sa phase de montée en régime.

Les perspectives de stabilisation de l'activité de l'établissement notamment en matière de cession, permettent d'envisager un remboursement du capital et des intérêts sur la durée du PPI suivant, selon le scénario de référence avec 60% d'intervention en recyclage urbain pour le logement et 50% pour l'activité économique.

TABLEAUX FINANCIERS DE SYNTHÈSE

SCÉNARIO DE RÉFÉRENCE

TABLEAUX DE SYNTHÈSE FINANCIÈRE 2019-2023 :

OBJECTIF DE 9000 LOGEMENTS, DONT 60% MINIMUM EN RESTRUCTURATION URBAINE OU EN RENOUVELLEMENT URBAIN :

70% en zone tendue pour répondre aux politiques de réponse aux besoins de logements ;

30% en zone moins tendue pour répondre aux politiques de revitalisation et redynamisation des bourgs et villes moyennes ;

une optimisation foncière importante en zone U.

OBJECTIF D'INTERVENTION SUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE À 50% MINIMUM EN RECONVERSION OU EN RENOUVELLEMENT URBAIN :

70% en zone tendue pour répondre aux politiques d'optimisation foncière et de préservation des terres naturelles et agricoles ;

30% en zone moins tendue pour répondre aux politiques de revitalisation et redynamisation des bourgs et villes moyennes ;

une optimisation foncière importante en zone U.

Charges financières prévisionnelles (en M€ HT)

Acquisitions	**307**
Dépenses de structure	**32**
Minorations	**17**
Remboursement des emprunts	**0,3**
Total sur le PPI 2019-2023	**356**

Ressources financières prévisionnelles (en M€ HT)

Cessions	**140**
TSE	**153**
Fonds SRU	**5**
Trésorerie mobilisable (issue du PPI 2014-2018)	**40**
Emprunt	**18**
Total sur le PPI 2019-2023	**356**

MAQUETTE FINANCIÈRE INDICATIVE ANNUALISÉE (hors intervention en ORCOD IN) **:**

PPI 2019 - 2023 perspectives annuelles de financement (montant en millions d'euros)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Activité Foncière	**38**	**45**	**65**	**75**	**85**	**60**	**60**	**60**	**60**	**60**
Frais de structure	5,6	5,9	6,2	6,8	7,2	**7,3**	**7,3**	**7,3**	**7,3**	**7,3**
Minorations foncières	3	3	3	4	4	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**
Frais financiers (FF)					0,3	**0,2**	**0,2**	**0,1**	**0,1**	**0,0**
Remboursement emprunt						**3,6**	**3,6**	**3,6**	**3,6**	**3,6**
Total dépenses	**47**	**54**	**74**	**86**	**96**	**76**	**76**	**76**	**76**	**76**
Ventes foncières	26	24	24	30	35	**41**	**42**	**45**	**50**	**50**
TSE	30,6	30,6	30,6	30,6	30,6	**30,6**	**30,6**	**30,6**	**30,6**	**30,6**
Fonds SRU	1	1	1	1	1	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
Mobilisation trésorerie			18,6	24,0	11,4	**3,6**				
Emprunt					18					
Total recettes	**58**	**56**	**74**	**86**	**96**	**76**	**74**	**77**	**82**	**82**
Trésorerie disponible au 31 Décembre	69	71	52	28	15,8	**8,4**	**2,2**	**-0,9**	**1,1**	**3,2**

SCÉNARIO AVEC UNE INTERVENTION EN RECYCLAGE URBAIN RENFORCÉE PAR ANTICIPATION SUR LE PPI SUIVANT

Les hypothèses d'intervention renforcée en recyclage urbain nécessitent **10 millions supplémentaires** en montant d'acquisition (complexité du foncier, travaux, etc.).

OBJECTIF DE 9000 LOGEMENTS, DONT 70% MINIMUM EN RESTRUCTURATION URBAINE OU EN RENOUVELLEMENT URBAIN :

70% en zone tendue pour répondre aux politiques de réponse aux besoins de logements ;

30% en zone moins tendue pour répondre aux politiques de revitalisation et redynamisation des bourgs et villes moyennes ;

Une optimisation foncière importante en zone U.

OBJECTIF D'INTERVENTION SUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE À 60% MINIMUM EN RECONVERSION OU EN RENOUVELLEMENT URBAIN :

70% en zone tendue pour répondre aux politiques d'optimisation foncière et de préservation des terres naturelles et agricoles ;

30% en zone moins tendue pour répondre aux politiques de revitalisation et redynamisation des bourgs et villes moyennes ;

une optimisation foncière importante en zone U.

TABLEAUX FINANCIERS DU SCÉNARIO RENFORCÉ

MAQUETTE FINANCIÈRE INDICATIVE ANNUALISÉE (hors intervention en ORCOD IN) **:**
PPI 2019 - 2023 perspectives annuelles de financement (montant en millions d'euros)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Activité Foncière	**38**	**47**	**67**	**78**	**88**	**62**	**62**	**62**	**62**	**62**
Frais de structure	5,6	5,9	6,2	6,8	7,2	**7,3**	**7,3**	**7,3**	**7,3**	**7,3**
Minorations foncières	3	3	3	4	4	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**
Frais financiers (FF)					0,4	**0,3**	**0,3**	**0,3**	**0,2**	**0,1**
Remboursement emprunt						**3,9**	**3,9**	**4,6**	**5,6**	**5,6**
Total dépenses	**47**	**56**	**76**	**89**	**100**	**78**	**78**	**79**	**80**	**80**
Ventes foncières	26	24	24	30	35	**41**	**42**	**47**	**53**	**53**
TSE	30,6	30,6	30,6	30,6	30,6	**30,6**	**30,6**	**30,6**	**30,6**	**30,6**
Fonds SRU	1	1	1	1	1	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
Mobilisation trésorerie			20,6	27,2	6,0					
Emprunt					27		**4,9**	**7,0**		
Total recettes	**58**	**56**	**76**	**89**	**100**	**73**	**79**	**86**	**85**	**85**
Trésorerie disponible au 31 Décembre	69	69	48	21	14,5	**4,4**	**0,3**	**1,8**	**0,6**	**-0,4**

Glossaire

ALUR — Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (loi 2014-366 du 24 mars 2014)
AMI — Appel à manifestation d'intérêt
ANAH — Agence nationale de l'habitat
ANRU — Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
CCH — Code de la construction et de l'habitation
CPER — Contrat de plan État-Région
DREAL — Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
DIA — Déclaration d'intention d'aliéner
DPU — Droit de préemption urbain
ENL — Engagement national pour le logement (loi n°2006-872 du 13 juillet 2006)
EPA — Établissement Public d'Aménagement
EPCI — Établissement Public de Coopération Intercommunale
EPL — Entreprise Publique Locale
INSEE — Institut national de la statistique et des études économiques
LLS — Logement Locatif Social (PLAI, PLUS, PLS, et autres dispositifs financés par l'État ou l'ANAH)
NOTRe — Loi portant nouvelle organisation territoriale de la République
NPNRU — Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
OIN — Opération d'Intérêt National (article L.121 2 du code de l'urbanisme)
OPAH — Opération programmée d'amélioration de l'habitat
OPH — Office public de l'habitat
ORCOD-IN — Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National
PAEN — Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains
PAPI — Programmes d'Actions de Prévention des Inondations
PDH — Plan départemental de l'habitat
PIG — Programme d'intérêt général
PLH(i) — Programme Local de l'Habitat (intercommunal)
PLU(i) — Plan Local d'Urbanisme (intercommunal)
PLAI — Prêt Locatif Aidé d'Intégration (réservé aux personnes en situation de grande précarité)

PLI — Prêt Locatif Intermédiaire
PLS — Prêt Locatif Social
PLUS — Prêt Locatif à Usage Social (corresponde aux HLM traditionnelles)
PNRQAD — Programme national de requalification des quartiers ancien dégradés
PNRU — Programme National de Rénovation Urbaine
PPI — Programme Pluriannuel d'Intervention d'un Établissement public foncier
PPRI — Plan de Prévention du Risque Inondation
PPRT — Plan de Prévention des Risques Technologiques
PSLA — Prêt Social Location Accession
SAFER — Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural
SAGE — Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau
SDAGE — Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SCoT — Schéma de Cohérence Territoriale
SDCI — Schéma Départemental de Coopération Intercommunale
SPL — Société Publique Locale
SRADDET — Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
SRCE — Schéma Régional de Cohérence Écologique
SRCI — Schéma Régional de Coopération Intercommunale
SRU — Solidarité et Renouvellement Urbains (loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000)
TSE — Taxe spéciale d'équipement
VEFA — Vente en l'état futur d'achèvement
ZAD — Zone d'Aménagement Différé

REMERCIEMENTS

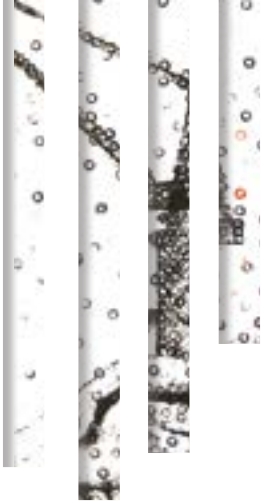
L'établissement souhaite remercier l'ensemble des acteurs qui ont pris part à l'élaboration de ce programme pluriannuel d'intervention :

- l'ensemble des partenaires publics et privés pour leur participation aux ateliers thématiques et leurs contributions qui ont permis d'aboutir à un document prenant en compte les spécificités du territoire et les attentes opérationnelles des territoires et des opérateurs.

- le réseau des agences d'urbanisme de Toulouse, Nîmes et Perpignan par le travail d'analyse territoriale mené sur l'ensemble de la région ;

- le CEREMA Méditerranée et Sud-Ouest par son accompagnement dans la préparation et l'animation des ateliers partenariaux ;

Enfin, le président et la directrice générale tiennent à remercier chaleureusement l'ensemble des administrateurs et des équipes de l'établissement pour leur implication dans la préparation des travaux ainsi que dans le fonctionnement quotidien de l'activité qui a connu une forte croissance durant l'année 2018 en parallèle de l'investissement nécessaire sur la réflexion PPI.



Annexes

ANNEXE 1 Courrier du Ministre du logement **132**

ANNEXE 2 Orientations stratégiques de l'État du 24 décembre 2018. ..... **135**

ANNEXE 3 Les orientations pour l'EPF occitanie **136**

ANNEXE 4 Grandes orientations nationales **142**

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Le ministre

Paris, le 31 JUIL. 2018

Réf : D18011481b

Monsieur Le Président,

La récente extension du périmètre d'intervention de l'EPF Languedoc-Roussillon, ainsi devenu EPF d'Occitanie, doit constituer un vecteur pour mettre en œuvre sans attendre les priorités gouvernementales en termes de choc de l'offre de logements en mobilisant le recyclage foncier, l'usage raisonné de la ressource et un renforcement des partenariats avec les collectivités territoriales.

L'article L. 321-5 du code de l'urbanisme, issu de l'ordonnance n°2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'Etat et à l'AFTRP, prévoit l'élaboration, par chaque établissement public foncier, d'un programme pluriannuel d'intervention (PPI) devant tenir compte des orientations stratégiques définies par l'autorité administrative compétente de l'Etat, des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme et des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.

Suite à l'extension de l'EPF Languedoc-Roussillon à l'ensemble de la région Occitanie, à l'exception des territoires déjà couverts par les EPF Locaux du Tarn, du Grand Toulouse et de Montauban, il s'avère indispensable d'élaborer un nouveau PPI qui couvrira la période 2019-2023 et pour cela de réaffirmer les orientations stratégiques de l'État pour l'établissement.

Je souhaite que le PPI de l'Établissement Public Foncier d'Occitanie s'attache, en premier lieu, à répondre à l'urgence que constitue la crise du logement en France en contribuant fortement à l'objectif de construction et de réhabilitation, par la production d'une offre de logements accessible, abordable, adaptée au territoire et favorisant la mixité sociale.

Monsieur Christian DUPRAZ
Président de l'Établissement
Public Foncier d'Occitanie
Parc Club du Millénaire
Bâtiment 19
1025 Rue Henri Becquerel
34000 Montpellier

Hôtel de Castries - 72 rue de Varenne – 75700 Paris Tél : 33 (0)1 40 81 21 22
www.territoires.gouv.fr

Il s'agira donc pour l'EPF d'Occitanie de permettre le développement d'une offre résidentielle quantitativement et qualitativement adaptée à la diversité des besoins, à la hauteur du potentiel de développement du territoire de compétence de l'établissement. Au-delà de la crise de la production de logements au plan national, qui se traduit par un niveau global de construction de logements inférieur aux besoins, il faut souligner les déséquilibres importants entre les différents territoires.

Les EPF ont pour vocation de mobiliser du foncier là où les besoins de logements sont les plus forts et de contribuer au rééquilibrage entre territoires. En région Occitanie, en excluant les territoires exclusivement couverts par les EPF locaux, les besoins sont de 25 000 à 30 000 logements par an. L'EPF devra contribuer à l'atteinte de cet objectif. Ainsi, sur la durée du PPI, le niveau d'acquisition foncière visera la production d'au moins 9 000 logements avec une montée en puissance progressive, liée au déploiement sur le territoire d'extension, pour atteindre un niveau d'acquisitions foncières correspondant à la production de 2 500 logements la dernière année.

L'EPF intensifiera son action en faveur de l'augmentation de l'offre de logements sociaux. En particulier, la majorité des interventions de l'EPF en matière de logement social se fera dans les 160 communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU, et 25% des logements produits dans le cadre de conventions passées signées chaque année avec les collectivités seront des logements sociaux. L'action de l'EPF doit également contribuer à faciliter la production de logements intermédiaires, en locatif ou en accession à la propriété, en particulier dans les zones tendues où ce type de logements est déficitaire.

Pour l'atteinte de cet objectif majeur, l'EPF devra notamment se mobiliser au côté des collectivités volontaires qui s'engageront dans un programme partenarial d'aménagement prévu dans le projet de loi Evolution pour le Logement, l'Aménagement et le Numérique (ELAN) et mettre ainsi en œuvre de façon opérationnelle la stratégie logement du gouvernement avec l'ambition d'agir notamment sur les zones tendues et de produire une ville de qualité avec des logements abordables.

Cet objectif de construction de logements, doit s'inscrire en cohérence avec l'enjeu prioritaire de lutte contre l'étalement urbain. Ainsi, les interventions de l'établissement se feront en respectant les principes de réduction de la consommation d'espace, de recyclage et de renouvellement urbain. Plus généralement, dans le cadre de la promotion de la ville durable, l'EPF d'Occitanie devra contribuer à l'émergence de projets écoQuartiers. Il interviendra au bénéfice d'opérations de grande qualité urbaine et environnementale.

La revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs constitue un enjeu majeur pour le territoire régional. L'EPF devra jouer un rôle moteur dans cette politique en accompagnant les collectivités, dans leurs projets les plus ambitieux. L'établissement appuiera en particulier les collectivités retenues au titre du plan « action cœur de ville », lancé le 27 mars 2018. L'EPF poursuivra et déploiera sur son territoire d'extension les actions auprès des petites villes ayant fonction de centralité. Il accompagnera également la mutation des stations balnéaires et des stations de ski.

L'établissement public assurera un rôle de pédagogie auprès des petites et moyennes villes, en mobilisant sa capacité d'expertise et d'ingénierie, afin qu'elles puissent construire un projet de territoire, définir une stratégie foncière de moyen et

long terme et assurer sa mise en œuvre dans le temps en mobilisant les outils opérationnels adaptés.

La requalification des copropriétés dégradées constitue également un enjeu majeur du territoire régional, notamment à Nîmes et Montpellier. L'EPF devra s'inscrire de manière volontariste dans ces opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD), en partenariat avec l'ANRU et l'Anah. Le cas échéant, il pourra se voir confier la conduite d'une ORCOD d'intérêt national.

Parallèlement aux objectifs de production de logements et de revitalisation des centres anciens, l'établissement accompagnera le développement et la reconversion économique au travers de la requalification des zones d'activités et des entrées de villes ainsi que du recul des activités littorales et de la mobilisation du foncier stratégique.

L'EPF accompagnera également les collectivités ou leurs établissements publics dans leurs projets d'aménagement ou de requalification dans des secteurs exposés à des risques majeurs et dans les opérations d'aménagement visant à réduire ou à exclure les risques, tout particulièrement le risque inondation ou le risque lié au retrait du trait de côte, en appui des dispositifs mis en place localement. A titre subsidiaire, il interviendra également au bénéfice de la préservation de la biodiversité, notamment par le biais d'opérations de maintien et de restauration des continuités écologiques.

Ces orientations stratégiques, sur lesquelles s'appuiera l'action de l'EPF, sont précisées en annexe du présent courrier.

Dans le contexte de l'extension, les actions de l'EPF sur son nouveau périmètre d'intervention doivent être déclinées au profit de tous les types de territoires, tant urbains que ruraux, tout en maintenant le même niveau de qualité et d'engagement que précédemment sur son périmètre historique.

L'atteinte de ces différents objectifs ne sera possible que par un travail mené en relation étroite avec les collectivités territoriales, les services de l'État dans la région, et les autres acteurs du foncier, notamment les EPF locaux, la SAFER, les agences d'urbanisme et le Conservatoire du Littoral. Il est important que l'établissement puisse constituer un lieu de gouvernance partagée entre l'État, les collectivités territoriales et les partenaires institutionnels locaux.

J'ajoute enfin que l'établissement public doit, tant dans ses interventions opérationnelles que dans son fonctionnement et les études qu'il conduit, s'attacher à contribuer à l'effort mené par tous les acteurs publics de réduction des coûts et d'efficience des dépenses.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Jacques MEZARD

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION OCCITANIE

Le Préfet

Toulouse, le 21 JAN 2019

Monsieur le Président,

Le 29 novembre 2018 vous m'avez transmis la délibération relative à l'approbation du programme pluriannuel d'intervention 2019-2023 de l'Établissement public foncier d'Occitanie adopté par le conseil d'administration de l'établissement le 28 novembre 2018.

À la lecture de ce programme pluriannuel d'intervention, il apparaît que ce dernier :

- d'une part respecte les obligations de l'article L.321-5 du code de l'urbanisme en matière de champ d'intervention et de respect des documents de cadrage supérieurs ;
- d'autre part prend pleinement en compte les orientations stratégiques de l'État qui vous avaient été communiquées le 31 juillet 2018 par courrier du Ministre de la cohésion des territoires.

Ce document présente en particulier de manière claire et argumentée les priorités et les moyens nécessaires afin d'atteindre l'objectif de production de 9 000 logements pour les 5 ans à venir dans le cadre d'un modèle d'aménagement fortement réorienté vers la préservation des ressources et le renouvellement urbain.

Aussi, je vous informe que la délibération approuvant le programme pluriannuel d'intervention 2019-2023 est exécutoire à compter de la présente notification, conformément aux dispositions R.321-15-II du code de l'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Etienne GUYOT

Monsieur Christian DUPRAZ
Président du conseil d'administration
EPF d'Occitanie
Parc Club du Millénaire-Bat 19
1025, rue Henri Becquerel
CS 10078
34060 Montpellier Cedex 2

LES ORIENTATIONS POUR L'EPF D'OCCITANIE

L'intervention de l'EPF devra inspirer des démarches vertueuses d'aménagement de la part des collectivités qui font appel à ses services. Les axes logement et développement économique devront en particulier intégrer une préoccupation de gestion économe de l'espace ainsi que les dimensions de prévention des risques et de préservation de l'environnement qui font l'objet du troisième axe d'intervention de l'établissement.
En ce sens, l'EPF conditionnera, dans la mesure du possible, son intervention à la signature de conventions cadre ou de protocoles de partenariat avec les EPCI très en amont des conventions opérationnelles afin de les aider à développer une stratégie foncière, à travers notamment l'élaboration de diagnostics fonciers.
La répartition en vigueur dans le PPI 2014-2018 des activités en trois axes, ainsi que la part relative de chacun de ces axes, semblent bien répondre aux enjeux et aux objectifs fixés à l'établissement. Ainsi, un minimum de 70 % des ressources en faveur de l'axe 1 sur l'habitat (composé d'objectifs de production en zone tendue et de réhabilitation en centres anciens et en villes moyennes), un minimum de 20 % des ressources consacré à l'économie et un maximum de 10 % des ressources dédié aux actions d'environnement pourront être reconduits dans le nouveau PPI.

1 – Contribuer de manière significative au développement de l'offre de logements en zones tendues et à la revitalisation des centres anciens en zones détendues

1-1 – Développer l'offre nouvelle de logements en zones tendues, en particulier au travers d'un effort de production de logements locatifs sociaux

Dans cet axe 1, le premier volet d'intervention de l'EPF doit se consacrer à la **production de logements, notamment sociaux**, dans les zones tendues de la région. L'intervention de l'EPF est en effet stratégique pour augmenter l'offre actuelle de logements et répondre à la croissance démographique forte de la région. L'estimation des besoins en matière de logements est de l'ordre de 25 000 à 30 000 logements par an, pour l'ensemble de la région, déduction faite des périmètres des EPFL du Grand Toulouse, de Montauban et du Tarn. Ce chiffre sera précisé à la fin du premier semestre 2018 en fonction des résultats de l'étude en cours relative à la détermination et la territorialisation des besoins en logements sur l'ensemble de la région .

L'EPF devra contribuer à l'atteinte de cet objectif, en visant un niveau d'acquisitions foncières annuel correspondant à la production d'au moins 9 000 logements sur la durée du PPI, soit en moyenne 1800 logements par an, avec une montée en puissance pendant la durée du PPI afin de tenir compte de la récente extension de l'établissement. A l'issue du présent PPI, l'EPF devra avoir atteint un rythme annuel de 2500 logements.

En matière d'accroissement de l'offre de logements, l'EPF interviendra très prioritairement dans les secteurs les plus tendus, en tenant compte des orientations données dans les documents de planification (SRADDET, SCOT, PLH, PLUi). Ces secteurs sont en particulier les zones de rayonnement des métropoles et agglomérations et les communes déficitaires en logement social, au titre de l'article 55 de la loi SRU .

Cette intervention en faveur de l'offre nouvelle de logements devra permettre d'accompagner et d'accentuer la dynamique de production de logements locatifs sociaux. En effet, dans une région marquée par un faible taux de logement locatif social (10% contre 17% au niveau national) et par un fort niveau de précarité, l'enjeu de produire du logement locatif à bas niveau de loyer est essentiel.

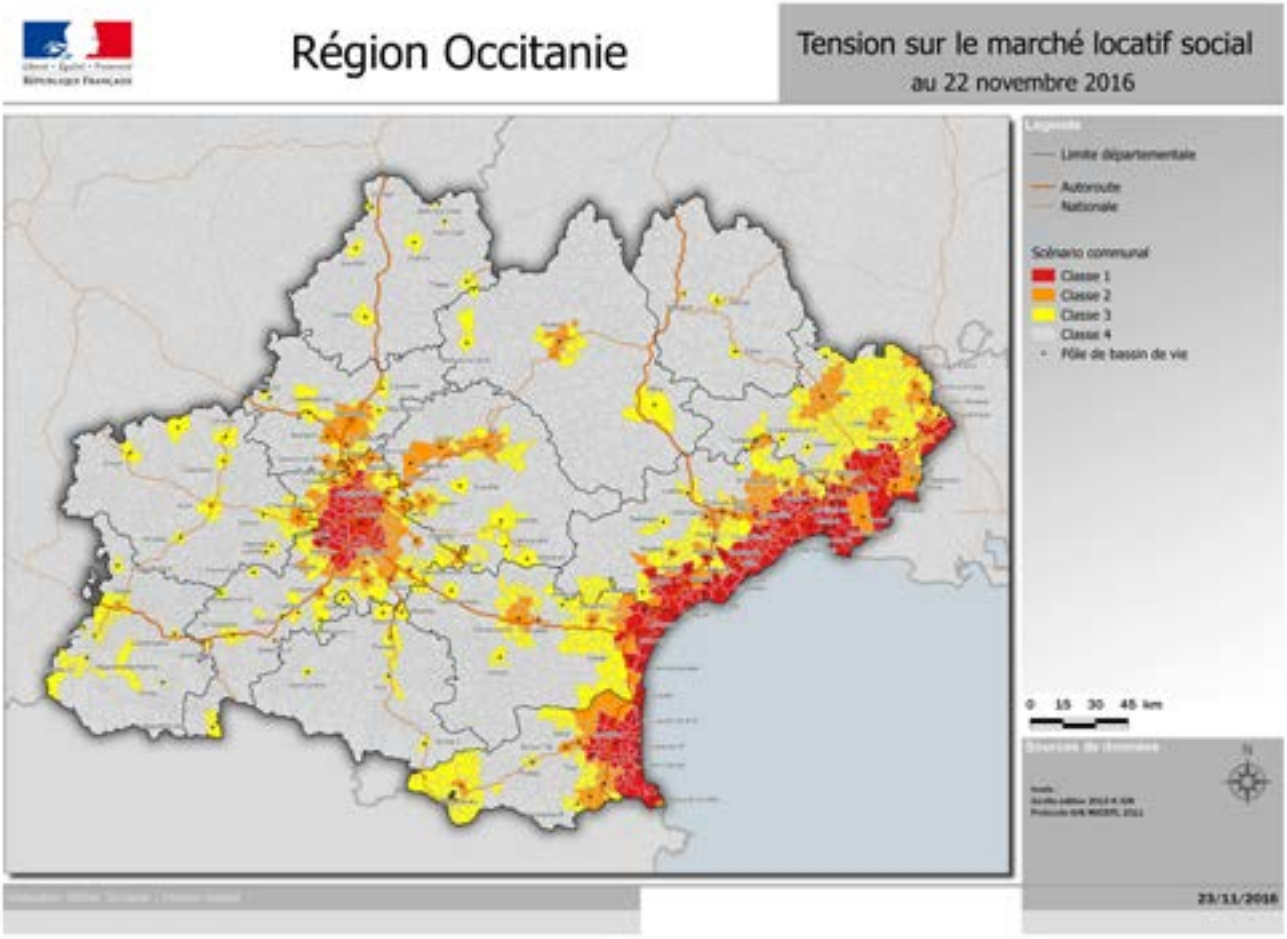
La contribution de l'EPF à cette production de logements sociaux est prioritaire, cet effort de production de logements sociaux et très sociaux est donc nécessaire dans les zones les plus tendues, et prioritairement dans les 160 communes soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU dont 33 ont fait l'objet d'un arrêté de carence à l'occasion du dernier bilan triennal 2014-2016.

Dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, l'EPF pourra bénéficier des sommes correspondant aux prélèvements pour faciliter la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux sous la forme d'une minoration foncière dont il s'agira de cadrer l'exercice, expérimental dans le PPI 2014-2018. L'EPF devra rendre compte auprès du représentant de l'État de l'utilisation de ces fonds, qui seront réservés à la production de logement social en communes SRU.

Dans les communes qui font l'objet d'un constat de carence pour la période 2017-2019, il s'agira de renforcer les partenariats pour intensifier les conventions opérationnelles permettant la production de logements sociaux. En outre, le transfert du droit de préemption urbain du préfet à l'EPF prévu à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme devra faire l'objet de conventions quadripartites afin de proposer aux préfets de département d'exercer la délégation du droit de préemption détenu par l'État.

Pour décliner l'objectif d'intervention prioritaire en faveur du logement social dans la région, un minimum de 25% des logements produits dans le cadre de conventions passées avec des collectivités devront être des logements locatifs sociaux. Ce seuil global sera apprécié annuellement sur l'ensemble des conventions de l'axe 1 signées dans l'année.

Pour accentuer l'effort sur les communes SRU, un seuil minimum de 30% de logements sociaux sera respecté en communes SRU en déficit de logements sociaux (taux de logements sociaux par convention). Dans les communes carencées, ce seuil est porté à minimum 40 %.



1-2 – Contribuer à un aménagement durable du territoire et à la réduction de la fracture territoriale en zones moins tendues

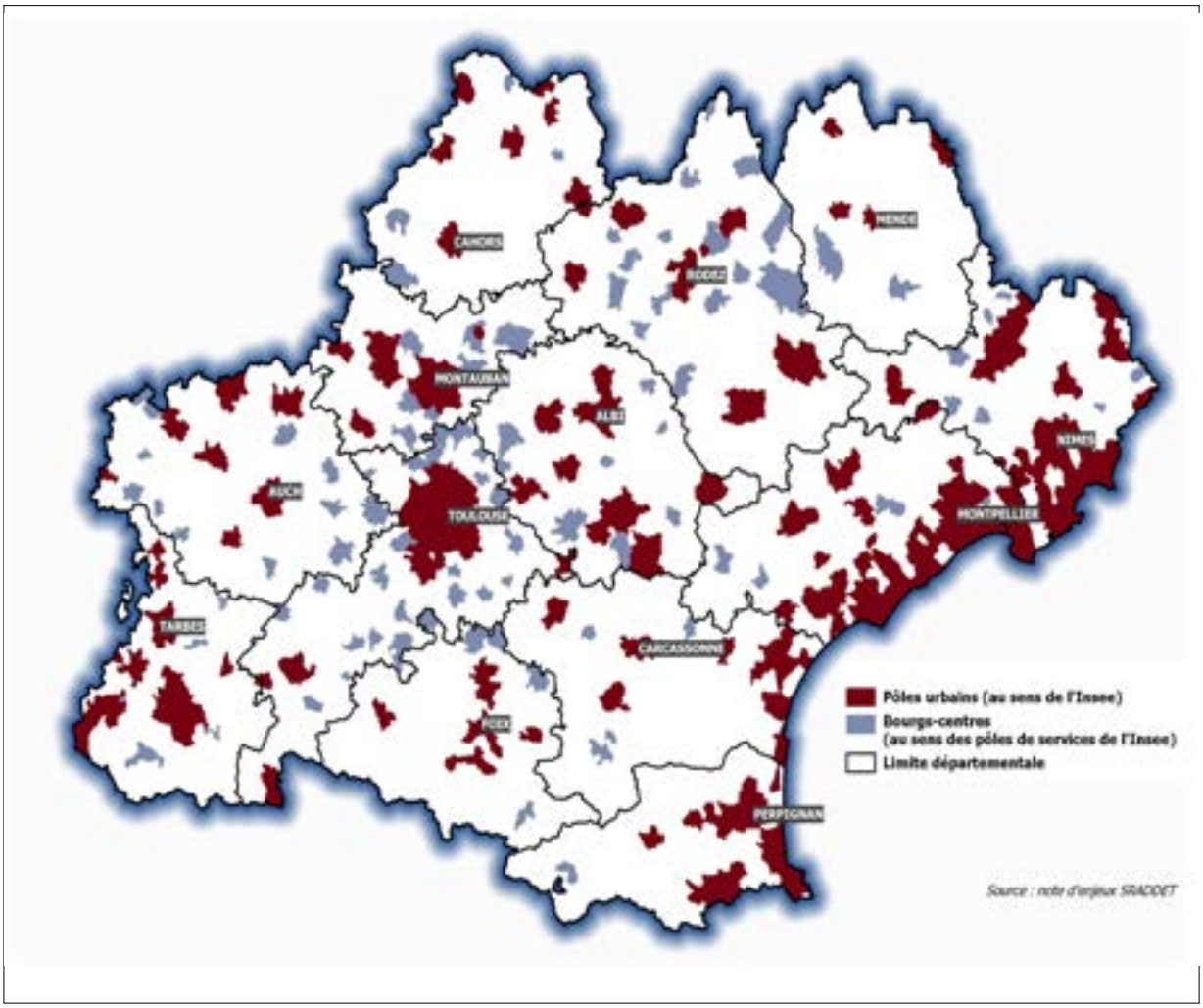
La région Occitanie, compte-tenu de son accroissement démographique, connaît une forte artificialisation des sols et une régression marquée des espaces agricoles et naturels. L'Établissement interviendra dans une logique de réduction de la consommation d'espace et de renouvellement urbain, en priorisant ses actions en faveur des opérations en recyclage et renouvellement urbain (reconversion de friches et foncier d'activités, intervention sur l'habitat ancien dégradé, dents creuses…). Lorsqu'il interviendra en extension, l'établissement conditionnera, dans la mesure du possible, ses interventions à la signature de conventions en renouvellement urbain ou réhabilitation sur le territoire des collectivités concernées : il faut en effet imaginer l'équilibre d'opérations dans une acception élargie, permettant la réalisation d'une opération complexe de requalification en lien avec des extensions modérées de ces communes.

Au-delà des territoires soumis à une forte pression en raison de leur développement, le maillage régional est largement composé de petites et moyennes villes qui souffrent souvent d'un déclin démographique, d'une baisse d'attractivité de leur centre-ville liée notamment aux difficultés de maintenir un tissu commercial et économique dynamique, et que concurrencent la création de lotissements pavillonnaires périphériques ou l'implantation de petites surfaces de commerce.

Dans ce second volet de l'axe 1 consacré aux zones moins tendues, la priorité de l'action de l'EPF devra être orientée en faveur des communes bénéficiaires du plan **« action cœur de ville »** que l'État a lancé le 27 mars 2018. Il s'agira d'accompagner la requalification de ces villes moyennes, par un effort accru de droit commun, mais également par la mobilisation de lignes spécifiques, à définir, telles qu'une minoration foncière dédiée, une décote, un renfort d'ingénierie et/ou une capacité d'équilibre des opérations au-delà du strict périmètre de l'opération ou de la commune.

Au-delà de ces villes ciblées, l'EPF participera aux opérations de requalification des centres-bourgs et des petites villes ayant fonction de centralité, afin de contribuer à un développement territorial régional équilibré et durable. Dans ce cadre, l'EPF accompagnera les indispensables opérations de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD et PRNU en centre-ville), les opérations programmées d'amélioration de habitat (OPAH-RU), les communes lauréates de l'AMI Centre-bourg initié par l'État en 2014, ainsi que les communes engagées dans l'expérimentation Dauge en faveur des villes patrimoniales. La mutation des stations balnéaires (résidentialisation des copropriétés balnéaires) et des stations de ski en lien avec les dispositifs relatifs à la montagne qui devraient se mettre en place sous l'impulsion du conseil régional et de l'État dans le courant de l'année 2018 seront aussi des cibles de travail du prochain programme.

Dans le cadre de ces opérations de requalification de l'habitat, l'EPF pourra élargir son intervention à des actions plus globales sur l'espace public, les services, les commerces et l'accueil d'entreprises. En amont du portage foncier, l'EPF apportera aussi, au regard de ses compétences, son concours en matière d'ingénierie, qui manque parfois aux petites et moyennes villes pour construire un projet de territoire, assurer son portage dans le temps et être en capacité de mobiliser les outils opérationnels indispensables à sa mise en œuvre.



Plus généralement, dans une approche intégrée du développement durable urbain, l'EPF d'Occitanie doit contribuer à la promotion de la ville durable, notamment à travers l'émergence de projets **écoQuartiers**. Sa démarche opérationnelle doit permettre de renforcer la capacité des acteurs à réaliser des quartiers de grande qualité urbaine et environnementale répondant aux objectifs de mixités fonctionnelle et sociale, d'intensité urbaine (densité bâtie, services de proximité), d'amélioration du cadre de vie et d'intégration de la nature en ville, d'efficacité énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Il participera à la demande aux actions en faveur de la ville durable, au travers des différents leviers initiés par l'État : AMI, ateliers des territoires, expérimentations…

En partenariat avec les autres acteurs impliqués dans ces dispositifs, l'EPF contribuera à la résorption de l'habitat indigne en accompagnant les collectivités pour le portage foncier des biens considérés. Il interviendra en particulier sur la thématique des **copropriétés fragiles et dégradées**. L'EPF devra s'inscrire de manière volontariste dans les opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) ces copropriétés, en partenariat avec l'ANRU et l'Anah.

2 – Accompagner le développement et la reconversion économique

L'établissement devra faciliter l'émergence de filières d'excellence et aussi conforter l'activité « classique » dans les secteurs porteurs d'emplois pour contribuer à l'équilibre des bassins de vie (par la création de logements et d'emplois).

L'intervention au sein de cet axe « économique » peut se traduire par la requalification de zones d'activités ou commerciales dégradées, la création ou l'extension de zones nouvelles sous réserve d'une démonstration des besoins, ou du soutien d'une activité ou d'une filière locale, sans méconnaître les enjeux de maîtrise de la consommation d'espace développés dans la partie consacrée au logement. En effet, le fort développement constaté ces dernières années en matière de zones d'activités économiques dans les périphéries des agglomérations, souvent mono-fonctionnelles (notamment zones commerciales ou spécialisées dans les activités logistiques), contribue d'une part à une urbanisation consommatrice d'espace et d'autre part à la création de friches commerciales ou industrielles.

La reconversion des zones à dominante économique ou commerciale, la mutation des sites d'activités en milieu urbain dans la perspective de leur modernisation, de leur intégration dans le tissu urbain et de leur desserte par les transports collectifs doivent être privilégiées. Les interventions de l'EPF doivent pouvoir conduire à soutenir la mise en œuvre de zones d'activité d'envergure régionale, en cohérence avec les SCOT et le SRADDET. Le PPI définira précisément les conditions d'intervention de l'EPF sur ces fonciers économiques occupés afin de prioriser son intervention sur les fonciers stratégiques en termes de renouvellement urbain et présentant un véritable potentiel de valorisation économique.

L'établissement se positionnera notamment sur la **requalification des zones d'activités et les entrées de ville**, ainsi que sur le recul stratégique des activités littorales devant être relocalisées.

L'EPF tiendra également un rôle majeur dans la mobilisation du foncier stratégique pour la réalisation des futurs quartiers de gare projetés dans le cadre de la ligne à grande vitesse et l'organisation de grandes zones d'échanges (zones portuaires et projets intermodaux).

3 – Participer à la préservation de l'environnement et à la prévention des risques naturels et technologiques

La gestion économe de l'espace et la lutte contre la consommation des espaces naturels et agricoles sont des enjeux majeurs dans la région Occitanie, dont le patrimoine naturel et le potentiel agronomique sont particulièrement riches. L'EPF a un rôle à jouer dans plusieurs domaines tels que le maintien ou la restauration des corridors écologiques, la protection des ressources en eau et de la biodiversité et les fonciers soumis aux risques naturels ou technologiques.

Dans chacun de ces domaines, l'action de l'EPF devra s'articuler avec celles que mènent les autres acteurs faisant du portage foncier : la SAFER pour les espaces ruraux, le Conservatoire du Littoral, ainsi que d'autres opérateurs fonciers : conservatoires d'espaces naturels, agences de l'eau, collectivités…

L'intervention de l'EPF en matière de protection des espaces agricoles et naturels devra être réalisée à titre subsidiaire conformément aux statuts de l'EPF.

La préservation de la biodiversité passe, au-delà de la protection des espèces et des espaces remarquables, par le maintien et la restauration des continuités écologiques permettant le déplacement des espèces. La **trame verte et bleue** a ainsi pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines et notamment agricoles, en milieu rural ou périurbain. Le maintien et la restauration des continuités écologiques inscrits dans les deux schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) arrêtés en 2015 peuvent impacter le volet foncier des projets territoriaux.

Concernant les risques naturels, l'EPF pourra porter des opérations foncières visant à restaurer les champs d'expansion des crues et à protéger des lieux habités dans les zones à risque d'inondation.

Mises à part les interventions en matière de prévention du risque inondation et de trame verte et bleue, les interventions de l'établissement, en matière de préservattion des espaces naturels et agricoles, s'inscriront **dans un cadre expérimental**. A titre d'exemple l'établissement pourra contribuer à la lutte contre la cabanisation, de manière à rendre à certaines zones leur vocation naturelle et littorale.

Concernant les risques industriels et technologiques, l'établissement poursuivra son action en faveur de la reconversion des friches industrielles, de leur dépollution, et pourra contribuer à la mise en œuvre des mesures foncières prescrites dans le cadre de plans de prévention des risques technologiques .

4 – Accompagnement du plan Littoral 21 et de l'expérimentation en matière de gestion du recul du trait de côte

L'intervention sur le littoral, par le biais du plan Littoral 21, constitue pour l'État un axe de travail important en tant que stratégie conjointe entre l'État et le Conseil Régional. Il n'est pourtant pas suggéré de constituer un axe spécifique, car le littoral est une matière transversale à la croisée des trois axes : la réhabilitation des résidences secondaires et des copropriétés relève de l'axe « habitat - logement », le recul stratégique d'activités économiques comme les campings émarge à l'axe 2 « économie », tandis l'intervention en vue de lutter contre la cabanisation s'inscrit dans l'axe 3 « environnement ».
L'EPF doit proposer une ingénierie innovante dans le cadre de cette démarche et accompagner les services de l'État et les collectivités dans la définition d'un projet d'aménagement et de renaturation de long terme.

5- Le renforcement des partenariats

Afin de faciliter une cohérence et une complémentarité des politiques foncières à l'échelle régionale, l'EPF d'Occitanie renforcera ou établira un partenariat avec la SAFER, le conservatoire du littoral et les établissements publics fonciers locaux.

Afin de développer l'offre de logements sociaux, l'EPF renforcera le partenariat avec les bailleurs, en partenariat avec les services de l'État, notamment dans les territoires sur lesquels les bailleurs sont les moins présents.

Avec les collectivités, l'EPF devra être en mesure d'apporter son expertise, s'il est sollicité par une intercommunalité, à l'élaboration des volets fonciers des documents intercommunaux de référence (PLUi, SCOT, PLH.).

Grandes orientations nationales

La Stratégie Logement du Gouvernement présentée le 20 Septembre 2017 a pour objectif de répondre à l'impérieux besoin de développer l'offre de logements adaptée aux attentes de la population et aux modes de vie contemporains : plus connectés, plus écologiques, plus modulables et mieux adaptés à la diversité des parcours résidentiels. Il s'agit, via la politique du logement, de provoquer un choc d'offre pour lutter contre les fractures territoriales et contre le sentiment de relégation.
Cette stratégie logement est structurée autour de 3 axes :

- Construire plus, mieux et moins cher
- Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale
- Améliorer le cadre de vie

L'action des Etablissements Publics Fonciers de l'Etat doit donc contribuer à ce choc d'offre de logements, en mobilisant du foncier, de façon massive, dans les zones tendues tout en confortant leur action de régulation des prix, afin de permettre la production de logements sociaux, et de logements à prix abordable.

Accompagner la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs
La revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs constitue un objectif majeur pour le Ministère de la Cohésion des Territoires. Les Etablissements Publics Fonciers jouent un rôle essentiel dans la mise en œuvre de cette politique en accompagnant les collectivités, dans leurs projets les plus ambitieux. Les EPF appuieront en particulier les collectivités retenues au titre du « **Plan d'Action Cœur de Ville** », lancé en janvier 2018. Les EPF poursuivront leurs actions auprès des communes rurales et des villes moyennes, de manière directe en conventionnant avec elles, mais aussi en assurant un rôle d'appui, et de pédagogie dans l'élaboration de diagnostics fonciers ou de stratégies foncières à moyen et long termes.
Ils travailleront avec l'ANAH et les collectivités pour permettre la mise en place d'une politique foncière ciblée dans le cadre des conventions d'études pré-opérationnelles d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH).

Contribuer à la requalification de copropriétés dégradées
Des « opération de requalification des copropriétés dégradées » (ORCOD) peuvent être mises en place par l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements pour lutter contre l'indignité et la dégradation des immeubles en copropriété. Certaines de ces opérations, si elles présentent des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et nécessitent de lourds investissements, peuvent être déclarées d'intérêt national. Dans ce cadre, l'Etat peut confier, par décret en Conseil d'Etat, la conduite d'une telle opération à un EPF.

Ce type d'ORCOD d'intérêt national a vocation à être réservé à des situations exceptionnelles, par leur ampleur et leur gravité, notamment en Ile de France, en Provence-Alpes-Côte d'Azur et en Occitanie.

Dans ce cadre, l'EPF devra coordonner les actions des personnes publiques signataires de la convention, et réaliser ou faire réaliser certaines des actions mentionnées dans la convention : le dispositif d'intervention immobilière et foncière (portage de lots de copropriété), la mise en œuvre d'OPAH ou la mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Outre les opérations de requalification de copropriétés dégradées déclarées d'intérêt national (ORCOD IN), les Etablissements Publics Fonciers pourront intervenir au bénéfice d'opérations de requalification des copropriétés dégradées de droit commun, dans la limite de leurs compétences et de leurs capacités financières –ces opérations étant particulièrement coûteuses financièrement, comme en moyens humains. Ils inscriront leurs interventions dans la suite des réflexions et expérimentations menées actuellement.

Intervenir au bénéfice de la production de logements sociaux

Les EPF de l'Etat doivent contribuer à développer une part importante de logements sociaux, en veillant à un rééquilibrage de l'offre sociale sur leurs territoires d'intervention. Cela peut se traduire :

- par l'existence de taux plancher de logements sociaux dans les projets auxquels contribuent l'EPF, à calibrer en fonction du territoire concerné ;
- par la délégation par le préfet à l'EPF du droit de préemption urbain[1] dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU.
- par un financement adapté des interventions en faveur de la production de logements sociaux, notamment via des minorations foncières. Les prélèvements prévus par la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) versés à l'EPF pourront contribuer à ce financement.

Les EPF interviendront de façon prioritaire dans les communes n'ayant pas atteint leurs objectifs de production de logements sociaux en application de l'article 55 de la loi SRU et dans les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence, par exercice du droit de préemption du préfet, selon les modalités prévues par la circulaire du 30 Juin 2015[2]. Ils pourront dans certains cas, être amenés à intervenir dans les communes carencées sans convention avec la collectivité, en conventionnant avec l'Etat.

Contribuer à la mise en œuvre des futurs projets partenariaux d'aménagement

Prévu par le projet de loi **Evolution pour le Logement, l'Aménagement et le Numérique** (ELAN), le projet partenarial d'aménagement (PPA) est un contrat ambitieux qui permettra à l'Etat d'accompagner la montée en puissance des intercommunalités dans la conduite des grandes opérations d'aménagement pour construire plus, mieux et moins cher. Il constitue le socle sur lequel viendront s'accrocher différents dispositifs facilitant l'aménagement. Une fois signé, il ouvre la possibilité pour une intercommunalité de créer un périmètre de grande opération d'urbanisme qui permettra d'instaurer un régime juridique spécifique propre à faciliter le déroulement des opérations.

Les Etablissements Publics Fonciers seront des partenaires privilégiés des collectivités volontaires qui s'engageraient dans cette démarche en étant co-signataires de ces PPA, avec l'Etat, les collectivités et les autres acteurs qui interviendront dans les grandes opérations d'urbanisme. L'intervention de l'EPF sera ensuite déclinée dans une convention opérationnelle avec les collectivités concernées.

[1] Pour les biens destinés au logement

[2] *Instruction du Gouvernement du 30 juin 2015 relative au renforcement de l'application des obligations pour les communes soumises à l'article L. 302-5 du CCH à l'issue du bilan de la quatrième période triennale 2011-2013*

Construire la ville durable, en renouvellement urbain et par des opérations exemplaires
Les Etablissements Publics Fonciers ont un rôle essentiel à jouer pour construire la ville durable car les opérations qu'ils portent constituent un champ unique d'expérimentation et de déploiement, notamment en matière de renouvellement urbain ou pour la reconversion de friches.

Ils peuvent définir, dans les conventions avec les collectivités, des objectifs qualitatifs portant sur la mixité sociale et fonctionnelle, l'intensité urbaine (densité bâtie, services de proximité), l'amélioration du cadre de vie (intégration de la nature en ville) et la transition écologique (efficacité énergétique). Les EPF interviendront de façon privilégiée au bénéfice d'opérations qui prennent en compte ces éléments.

Les Etablissements Publics Fonciers peuvent assurer auprès de leurs collectivités partenaires, une pédagogie et une assistance dans les cahiers des charges des programmes futurs. Ils veilleront notamment à promouvoir la production de logements peu énergivores, ayant un impact aussi réduit que possible sur l'environnement. Ils encourageront les collectivités à inscrire leurs opérations dans le cadre de la labellisation EcoQuartier, et à associer plus étroitement l'ensemble des acteurs (associations, structures professionnelles, entreprises), en particulier le grand public, dans une démarche de concertation exemplaire.

Répondre à la crise du logement en construisant plus et mieux, tout en préservant les espaces naturels et agricoles, telle est l'ambition portée par le Gouvernement. Les EPF apporteront l'ingénierie technique et financière pour mettre en œuvre les stratégies foncières des collectivités encourageant la reconstruction de la ville sur elle-même et limitant l'artificialisation des sols. Ils interviendront en cohérence avec les enjeux soulignés par l'État dans le cadre de l'élaboration en cours des Schéma régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Les interventions en renouvellement urbain –notamment en requalification de friches sont généralement plus longues, plus coûteuses et plus complexes. Elles requièrent une ingénierie spécifique que les EPF doivent continuer à développer. La capitalisation des actions déjà menées en matière de renouvellement urbain, de requalification des friches, est à poursuivre.

Créer et consolider les dispositifs d'observation foncière
Les Etablissements Publics Fonciers doivent contribuer à la mise en place et à l'amélioration des dispositifs d'observation foncière sur leur territoire. En particulier, ils peuvent appuyer les collectivités territoriales et les EPCI avec lesquels ils ont conventionné en matière d'observation foncière dans le cadre de l'élaboration et du suivi du volet foncier des PLH, tel que prévu par la Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté.

Valoriser le patrimoine acquis pendant la durée de portage
Au titre de ses responsabilités de propriétaire, l'EPF doit veiller à la conservation et à la valorisation du patrimoine acquis pendant la durée de portage. Ses stocks fonciers représentent des volumes importants, souvent bien situés, qu'il s'agisse de biens bâtis ou de terrains nus, et qui sont détenus par l'EPF pendant plusieurs années. Lorsqu'ils ne sont pas l'objet de travaux de requalification et si leur état le permet, il est souhaitable qu'ils reçoivent une occupation précaire d'intérêt économique ou social : en particulier leur mise à disposition à des organismes œuvrant dans le domaine social ou de l'hébergement, ou développant des actions d'intérêt général.

Mettre en place un dispositif d'évaluation des interventions et maitriser la dépense publique
Un dispositif d'évaluation des interventions devra être développé, si ce n'est pas déjà le cas : ce dispositif comportera la mise en place d'outils de suivi des conventions, des opérations et de l'activité générale de l'établissement (indicateurs, tableau de bord ...). Il permettra d'informer régulièrement les administrateurs de l'Etablissement, ainsi que la tutelle.

L'EPF inscrira son action dans le processus général d'accroissement de la performance des services publics, de maîtrise de leurs dépenses et d'optimisation de l'usage de ses ressources. L'intervention des EPF, comme des autres établissements publics de l'Etat, doit se faire dans une logique d'économie de moyens, le contexte budgétaire imposant une utilisation rationnelle, et optimisée, des fonds publics.

epf d'Occitanie

DONNONS DU SENS
À L'ACTION FONCIÈRE

www.epf-occitanie.fr

Siège de l'établissement et Direction Foncière Est
Parc Club du Millénaire, bât 19
1025, rue Henri Becquerel CS10078
34060 Montpellier cedex 2

Tél : 04 99 54 91 10 . Fax : 04 67 42 94 85

Direction Foncière Ouest
78, chemin des Sept Deniers CS32425
31085 Toulouse cedex 2

Tél : 04 34 35 29 40

Conception & illustration : Com-une-exception 2019