

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LANGUEDOC-ROUSSILLON

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

2009 -2013

ADOPTÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 21 NOVEMBRE 2008

Un établissement public foncier de l'Etat vient d'être créé sur l'ensemble du territoire de la région Languedoc-Roussillon par décret n° 2008 – 670 du 2 juillet 2008.

Cet établissement exercera ses activités dans le cadre d'un programme pluriannuel validé par son conseil d'administration et mis en œuvre par tranches annuelles.

Ses interventions se feront soit pour son compte ou celui de l'Etat et de ses établissements publics, soit pour le compte des collectivités territoriales et de leurs regroupements, conformément à des conventions foncières passées avec eux.

Afin d'assurer une meilleure cohérence dans la mise en œuvre des actions publiques, il est proposé que la date d'achèvement de ce premier programme pluriannuel corresponde à celle du contrat de projets Etat – région et à celle des programmes européens fixées fin décembre 2013.

Par ailleurs, les deux premières années d'activités de l'établissement public foncier constitueront une phase de rodage institutionnel et opérationnel. A l'issue de cette phase, un bilan d'étape sera soumis au conseil d'administration. Les enseignements tirés de ce bilan d'étape et les réflexions actualisées sur les enjeux de l'aménagement du territoire régional permettront de procéder aux ajustements nécessaires.

Enfin, la déclinaison du programme pluriannuel en tranches annuelles devra rester conforme aux priorités affichées dans ce programme. Elle dépendra aussi des moyens financiers dont disposera l'établissement notamment du montant de la taxe spéciale d'équipement (TSE) voté chaque année par le conseil d'administration et qui constituera, pour ce premier programme pluriannuel, la principale ressource.

Les tranches annuelles devront, elles aussi, être approuvées par le conseil d'administration de l'établissement public foncier.

SOMMAIRE

Première partie : Eléments de contexte et diagnostic foncier

A. LE CONTEXTE SOCIO ÉCONOMIQUE

- Une croissance démographique exceptionnelle
- Un territoire en pleine mutation économique
- Un marché de l'emploi en sensible amélioration

B. LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

- Un patrimoine naturel d'une grande qualité
- Un espace géographiquement contraint

C. LE CONTEXTE FONCIER

- Une très forte augmentation du prix du foncier et de l'immobilier depuis 2000
- Des besoins importants en matière de logement et de développement des activités
- La mobilisation du foncier de l'Etat en faveur du logement
- Une mise en place progressive des politiques foncières conduites par les collectivités
- Des politiques dynamiques de préservation des espaces naturels remarquables
- Une forte artificialisation des sols au détriment des équilibres naturels
- Une plus grande vulnérabilité du territoire à l'égard des risques naturels et technologiques
- Un risque d'aggravation des disparités territoriales

D. L'ANALYSE TERRITORIALE

- Le littoral
- La plaine littorale
- L'arrière pays

Deuxième partie : Axes prioritaires de l'action foncière

A. LES PRINCIPES D'INTERVENTION

- L'action foncière au service de l'aménagement et du développement du territoire
- La priorité au foncier lié au logement
- La prise en charge des surcoûts liés au foncier
- Le suivi des actions foncières par territoire

B. LES QUATRE GRANDS AXES D'INTERVENTION DU PROGRAMME

- Axe 1 : Développer une offre foncière conséquente en matière de logement
- Axe 2 : Conforter l'attractivité économique de la région
- Axe 3 : Agir sur la préservation de l'environnement et la prévention des risques

→ Axe 4 : Accompagner les grandes politiques d'aménagement et de développement du territoire régional

Troisième partie : Cadre et modalités d'intervention

A. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

B. LA NATURE DES INTERVENTIONS

- Les trois étapes d'une politique foncière
- Les trois types d'intervention foncière

C. UN PARTENARIAT À TROIS NIVEAUX

- Avec les grandes collectivités et l'Etat
- Avec les communes, les structures intercommunales et les établissements publics qui sollicitent l'intervention foncière de l'établissement
- Avec les acteurs techniques

D.

L

ES MODALITÉS DE PORTAGE DES BIENS ACQUIS

- La durée du portage foncier
- Le prix de cession des biens acquis
- Les modalités de paiement

Quatrième partie : Moyens financiers et humains

A. LES RECETTES

- Les éléments de cadrage
- Les hypothèses sur les recettes

B. LES DÉPENSES

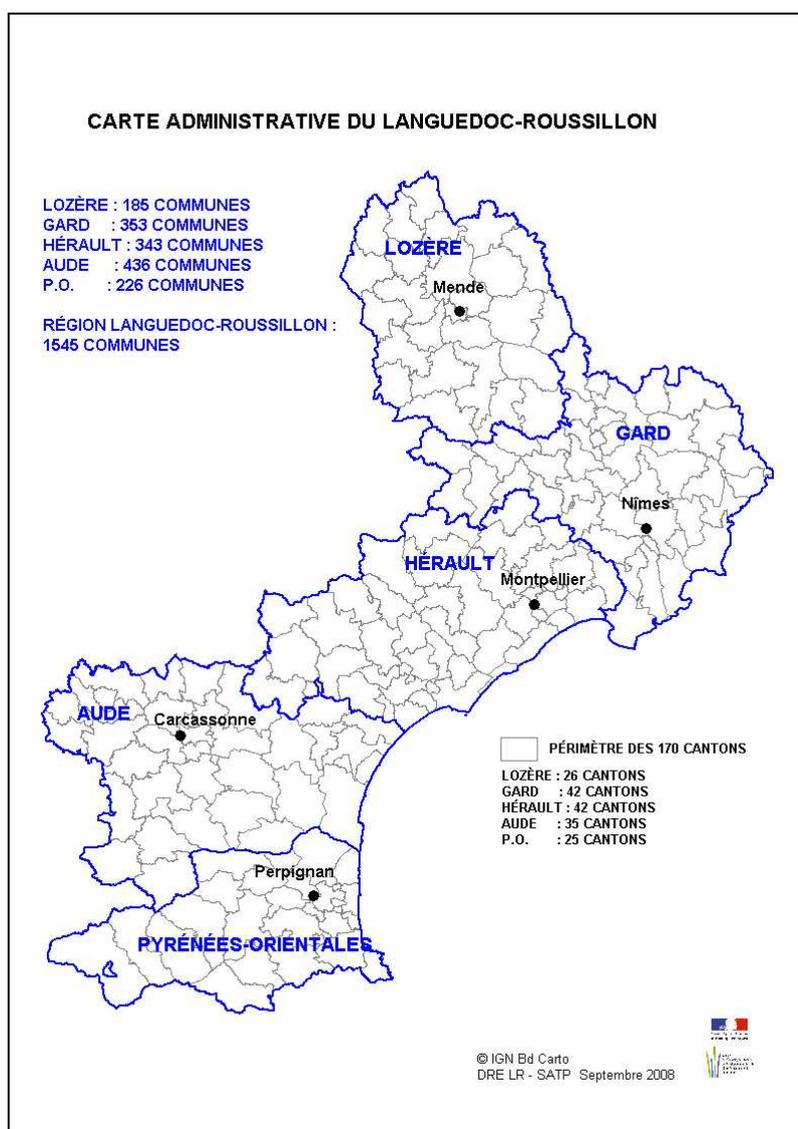
- Les éléments de cadrage
- Les hypothèses sur les dépenses et leur répartition

C. LES IMPACTS SUR LES ACTIVITÉS FONCIÈRES DE L'ÉTABLISSEMENT

D. LES MOYENS HUMAINS

- Les métiers
- Les effectifs

Cinquième partie : Suivi et évaluation du programme



Population : 2 548 000 habitants au 1^{er} janvier 2007 (2 296 000 habitants en 1999)
Superficie : 27 376 km²
5 départements : Aude, Gard, Hérault, Lozère et Pyrénées Orientales
Densité moyenne : 90 hab. / km² (Hérault : 146 hab. / km² / Lozère : 14 hab. / km²)
1545 communes / 170 cantons

PREMIERE PARTIE :

ELEMENTS DE CONTEXTE ET DIAGNOSTIC FONCIER

A. LE CONTEXTE SOCIO ÉCONOMIQUE

- UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE EXCEPTIONNELLE
- UN TERRITOIRE EN PLEINE MUTATION ÉCONOMIQUE
- UN MARCHÉ DE L'EMPLOI EN SENSIBLE AMÉLIORATION

B. LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

- UN PATRIMOINE NATUREL D'UNE GRANDE QUALITÉ
- UN ESPACE GÉOGRAPHIQUEMENT CONTRAINT

C. LE CONTEXTE FONCIER

- UNE TRÈS FORTE AUGMENTATION DU PRIX DU FONCIER ET DE L'IMMOBILIER DEPUIS 2000
- DES BESOINS IMPORTANTS EN MATIÈRE DE LOGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS
- LA MOBILISATION DU FONCIER DE L'ÉTAT EN FAVEUR DU LOGEMENT
- UNE MISE EN PLACE PROGRESSIVE DES POLITIQUES FONCIÈRES CONDUITES PAR LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES
- DES POLITIQUES DYNAMIQUES DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS REMARQUABLES
- UNE FORTE ARTIFICIALISATION DES SOLS AU DÉTRIMENT DES ÉQUILIBRES NATURELS
- UNE PLUS GRANDE VULNÉRABILITÉ DU TERRITOIRE À L'ÉGARD DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES
- UN RISQUE D'AGGRAVATION DES DISPARITÉS TERRITORIALES

D. L'ANALYSE TERRITORIALE

- LE LITTORAL
- LA PLAINE LITTORALE
- L'ARRIÈRE PAYS

ESTIMATION DES POPULATIONS DÉPARTEMENTALES AU 1^{ER} JANVIER 2006

Nombre d'habitants	Au 1 ^{er} janvier 1999	Au 1 ^{er} janvier 2006 (estimation)	Variation annuelle 1999-2006
Aude	309 463	339 499	+ 1.34 %
Gard	622 509	684 998	+ 1.37 %
Hérault	894 537	992 497	+ 1.5 %
Lozère	73 513	77 500	+ 0.71 %
Pyrénées Orientales	392 383	425 499	+ 1.16 %
Languedoc Roussillon	2 292 405	2 519 993	+ 1.36 %

Source : Insee

ESTIMATION DES POPULATIONS DÉPARTEMENTALES EN 2015 ET EN 2030 SELON 3 SCÉNARIOS

En milliers d'habitants	Scénario dynamique			Scénario prudent			Scénario tendanciel		
	2005	2015	2030	2005	2015	2030	2005	2015	2030
Aude	337	368	426	337	366	400	337	367	415
Gard	678	750	876	678	744	821	678	747	852
Hérault	982	1135	1415	982	1126	1326	982	1130	1376
Lozère	77	80	86	77	80	81	77	80	84
Pyrénées Orientales	422	469	556	422	465	521	422	467	541
Languedoc Roussillon	2496	2802	3359	2496	2781	3149	2496	2791	3268

Source : Insee, modèle Omphale 2005

Scénario prudent : diminution progressive dans le temps du solde migratoire

Scénario dynamique : augmentation progressive dans le temps du solde migratoire

Scénario tendanciel : prolongement des tendances migratoires observées entre 1990 et 2005

STRUCTURE PAR ÂGE

	En 2005 (en%)				En 2030 (en %)			
	<20 ans	20-59 ans	60-79 ans	>80 ans	<20 ans	20-59 ans	60-79 ans	>80 ans
Languedoc Roussillon	24	52	19	5	22	46	24	8
France entière	25	54	16	5	23	48	22	7

Source : Insee, modèle Omphale, scénario tendanciel

A. LE CONTEXTE SOCIO ÉCONOMIQUE

→ UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE EXCEPTIONNELLE.

Véritable terre d'accueil, la région Languedoc-Roussillon a vu sa population croître de plus de 252 000 habitants entre 1999 et 2007. Au 1^{er} janvier 2007, sa population est estimée à 2 548 000 habitants soit une augmentation de 11.2 % en huit ans et de 1.33% par an (pour respectivement 5.2 % et 0.64% au niveau national). Seule région métropolitaine à dépasser le seuil des 10%, sa croissance résulte exclusivement d'un solde migratoire positif élevé (+1.2% en moyenne par an), le solde naturel étant, quant à lui, relativement faible (0.13% pour 0.4% en France métropolitaine).

Cette croissance démographique touche d'abord la bande littorale (1.6% / an) et les trois aires urbaines les plus peuplées, celles de Montpellier, de Nîmes et de Perpignan (1.5% / an).

Plus de 80% de la population habite sur la bande littorale qui représente 11% du territoire régional et 75% de l'offre touristique. Cette concentration excessive des populations génère de nombreux conflits d'usage en termes d'occupation des sols et fragilise encore plus les milieux naturels vulnérables.

A l'horizon 2030, la population régionale devrait atteindre entre 3.1 et 3.4 millions d'habitants selon les différents scénarios élaborés par l'INSEE. Le département de l'Hérault resterait le moteur de cette croissance démographique (entre 1.2% et 1.5%/an) et le plus jeune département de la région Languedoc-Roussillon tandis que celui de Lozère, qui a cessé de perdre de la population depuis le milieu des années 90, verrait sa population à la fois progresser sensiblement (entre 0.2% et 0.4% / an) et vieillir fortement. Les départements de l'Aude, du Gard et des Pyrénées Orientales devraient connaître une croissance démographique comprise respectivement entre 0.7% et 0.9%, entre 0.8 et 1% et entre 0.8% et 1.1% / an.

→ UN TERRITOIRE EN PLEINE MUTATION ÉCONOMIQUE

Depuis de nombreuses décennies, le tissu économique de la région Languedoc-Roussillon se transforme sous l'effet à la fois du fort développement de son économie résidentielle, de l'émergence d'une économie métropolitaine, de la constitution de filières scientifiques et industrielles et de pôles de compétitivité mais aussi des crises successives de certains secteurs de l'agriculture (viticulture, arboriculture,...) et de la pêche. De plus, la région Languedoc-Roussillon, 3^{ème} région touristique, est confrontée à l'adaptation de ses structures d'accueil et à l'aménagement de son cadre de vie pour faire face aux nouvelles exigences de la clientèle.

Le schéma régional de développement économique « SERVIR », approuvé par le conseil régional en décembre 2005, fixe sur la période 2005-2010 les grandes orientations stratégiques du développement économique et social du territoire régional.

Favoriser une répartition des activités, des populations et des entreprises sur l'ensemble du territoire régional constitue un des trois enjeux prioritaires de ce schéma.

Pour y parvenir, la région contractualise avec les territoires sur une vision partagée de la stratégie de développement économique : appui aux zones d'activités pour répondre à la demande des entreprises désirant s'implanter, pérennisation des activités en milieu rural, ... Elle aide aussi les démarches de coopération interrégionale avec les aires métropolitaines limitrophes –Toulouse, Barcelone, Marseille, Lyon – dont le dynamisme économique est susceptible de donner un souffle nouveau à ses « franges » : l'ouest audois, les terres catalanes, la bordure rhodanienne.

→ UN MARCHÉ DU TRAVAIL EN SENSIBLE AMÉLIORATION

La région Languedoc-Roussillon connaît un réel dynamisme en termes de création d'entreprises. Ainsi en 2007, 17 700 entreprises ont été créées soit pratiquement 2 000 de plus qu'en 2006. Le taux de création d'entreprises de la région, de l'ordre de 13% en 2007, est le plus élevé de la France métropolitaine depuis le début des années 90. Le département de l'Hérault conforte sa position dominante au sein de la région en accueillant 44% des entreprises créées.

Cependant le taux de survie des entreprises de plus de 5 ans d'âge reste inférieur au taux national : de l'ordre de 49.8 % en Languedoc-Roussillon contre 56.6% au niveau national. Une des explications réside dans le caractère saisonnier des emplois liés à la période estivale.

Bien qu'en baisse continue, la région souffre d'un taux de chômage élevé : au quatrième trimestre 2007, il s'élève à 10.7% de la population active soit un point de moins qu'un an auparavant. Cependant, l'écart avec le taux national reste encore important : il est de 3.4 points au 4^{ème} trimestre 2007. Elle reste la région de France métropolitaine où le niveau de chômage est le plus important suivie par le Nord Pas de Calais. De nombreuses offres d'emploi restent cependant insatisfaites notamment dans le BTP et l'hôtellerie restauration.

Avec un PIB annuel de 19 000 €/habitant, le Languedoc-Roussillon fait partie des régions françaises les moins créatives de richesse après la Corse et le Nord Pas de Calais. En termes de richesse créée par emploi, la situation est plus favorable avec un PIB de 53 000€/emploi ce qui place la région au 14^{ème} rang des régions françaises.

B. LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

→ UN PATRIMOINE NATUREL D'UNE GRANDE QUALITÉ

La région Languedoc-Roussillon tire son attractivité de son climat méditerranéen, de la qualité de ses paysages et de la richesse de son patrimoine naturel et historique :

- Plus de 200 km de cotes sablonneuses et un chapelet de 22 lagunes ;
- Près de la moitié de son territoire présentant un intérêt écologique, faunistique ou floristique témoignant de la qualité des espaces au quotidien ;
- 130 sites naturels classés couvrant 108 913 hectares soit 12% de la surface des sites classés en France et 452 sites naturels inscrits au titre de la loi du 2 mai 1930 ;
- 2^{ème} rang national pour l'importance de sa contribution au réseau européen Natura2000 (144 sites / 99 relevant de la Directive Habitat et 45 de la Directive Oiseaux) et au 1^{er} rang pour la superficie soit 32 % du territoire couvert ;
- 1 parc national (parc national des Cévennes) et 3 parcs naturels régionaux (du Haut Languedoc, de la Narbonnaise en méditerranée et des Pyrénées catalanes).

Malgré ce contexte très favorable, la biodiversité en région Languedoc-Roussillon est soumise à de fortes menaces liées à une importante artificialisation des sols, à la déprise de l'agriculture et à la pression particulière qui s'exerce sur le cordon littoral.

Quelques chiffres :

Un littoral de plus de 230 Km doté de lagunes comportant plus de 40 000 hectares d'étangs
 Une plaine littorale très urbanisée qui concentre les principaux réseaux de communication
 Des piémonts et plateaux intermédiaires qui subissent les 2/3 de la croissance urbaine
 Deux montagnes (Massif Central et Pyrénées) et de hauts plateaux (Causses, Cévennes) qui représente les 2/3 de l'espace régional, véritable poumon vert de la plaine et du littoral
 64.5% de zones naturelles ou semi naturelles (38.6% en moyenne nationale)
 37% de forêts soit 2 fois plus qu'il y a un siècle (moyenne française : 25.9%)
 28.7% de zones agricoles
 6.7% de zones urbanisées

→ UN ESPACE GÉOGRAPHIQUEMENT CONTRAINT

Par son positionnement géographique, le Languedoc-Roussillon est au cœur de flux économiques intenses, tant au niveau des marchandises que des voyageurs, entre la péninsule ibérique, l'Afrique du Nord et l'Europe continentale via la vallée du Rhône et entre la péninsule ibérique et la péninsule italienne via l'arc méditerranéen.

Cependant, l'étroitesse du couloir languedocien en fait un espace géographiquement contraint et un bon nombre d'infrastructures ne possèdent plus aujourd'hui de capacités suffisantes pour supporter des flux supplémentaires.

Face à ce constat et afin de répondre à la croissance des flux, l'Etat et la région se donnent comme objectifs opérationnels dans le cadre du contrat de projets 2007 – 2013 :

- d'accrocher le territoire régional au réseau ferroviaire à grande distance avec le contournement de Nîmes et de Montpellier (études préalables et acquisitions foncières), une ligne grande vitesse entre Montpellier et Perpignan (débat public et études préalables), aménagement en pôle multimodal des gares ;
- de structurer le développement du territoire autour de systèmes de transports collectifs performants et cohérents entre eux (développer le service TER autour de Montpellier, Nîmes, Perpignan, Béziers) et développer l'intermodalité entre les transports urbains des agglomérations et le TER ;
- d'organiser le report modal du transport de marchandises vers les modes fluvial, maritime et ferroviaire et de mieux tirer profit des flux traversant le territoire (remise à niveau des équipements portuaires, investissement de développement sur Sète et Port la Nouvelle et aménagement d'un troisième quai à Port Vendres).

C. LE CONTEXTE FONCIER

En règle générale, le contexte foncier est lié à la forte croissance que connaît le Languedoc-Roussillon depuis plusieurs dizaines années – plus de 25 000 nouveaux résidents permanents chaque année - et à l'importance des flux touristiques.

Ces deux phénomènes sont à la fois source de développement et source de nuisances et de déséquilibres : étalement urbain et péri urbanisation, déséquilibres territoriaux, accroissement

des déplacements, pollution atmosphérique, fragilisation des milieux naturels, recul agricole, exposition plus grande aux risques naturels, modification des paysages...

Aussi faudra-t-il à la fois répondre aux besoins fonciers tels qu'identifiés par les grands partenaires (Etat, région, départements, agglomérations...) notamment dans les domaines du logement, du développement économique et des grands équipements tout en tenant compte des contraintes liées à l'environnement grâce à une gestion du foncier plus économe et plus respectueuse des équilibres naturels.

→ UNE TRÈS FORTE AUGMENTATION DU PRIX DU FONCIER ET DE L'IMMOBILIER DEPUIS 2000.

Selon l'observatoire des transactions foncières et immobilières de la direction régionale de l'équipement, le prix moyen du terrain à bâtir est passé, au niveau régional, de 51 €/m² à 122 €/m² entre 2000 et mi 2006 soit une augmentation de plus de 139 % en plus de 6 ans. Dans les départements du Gard et de l'Hérault, les prix ont augmenté plus rapidement que dans le reste de la région. Seul le département de Lozère reste à l'écart des évolutions constatées tandis que ceux de l'Aude et des Pyrénées Orientales connaissent une évolution similaire à celle de la région.

€/m ²	2000	2002	2004	Mi 2006	Evolution 2000 - mi2006
Aude	30	26	38	68	+ 127 %
Gard	33	50	68	96	+ 191 %
Hérault	64	80	121	165	+ 161 %
Lozère	21	17	23	26	+ 24 %
Pyrénées Orientales	62	71	105	144	+ 132 %
Languedoc Roussillon	51	62	91	122	+ 139 %

Source : observatoire des transactions foncières et immobilières de la DRE - Prix moyen du terrain à bâtir

A quelques exceptions, les prix les plus élevés sont constatés sur la zone du littoral avec une accentuation des prix dans le département de l'Hérault sur toute la franche littorale, ainsi qu'au nord et à l'est de Montpellier, dans le sud du département du Gard, ainsi que dans le département des Pyrénées Orientales sur un périmètre s'étendant de plus en plus vers l'ouest. L'écart entre le coût du foncier sur la zone du littoral et l'arrière pays se creuse : en 2000, il est de 2.4, en 2006, il est 3.5.

Au niveau du littoral, le prix moyen du terrain à bâtir est passé de 68 à 172 € / m² soit une augmentation de 152% supérieure à celle observée au niveau régional de 139%. Les prix au m² de la station balnéaire du Grau du Roi sont les plus élevés (299€ en 2006) suivis de ceux de la ville de Sète et de la commune de Canet en Roussillon.

Sur les aires urbaines, le prix moyen du terrain à bâtir est :

- nettement supérieur à la moyenne régionale pour celles de Montpellier, Sète, Agde, Lunel et Perpignan avec des valeurs comprises entre 156 et 282 €/m², le prix moyen le plus élevé se situant dans l'aire urbaine de Sète ;
- proche de la moyenne régionale pour celles de Nîmes et de Béziers avec des valeurs comprises entre 116 et 146 €/m² ;
- faible par rapport à la tendance observée au niveau régional pour celles de Narbonne et Alès avec des valeurs comprises entre 59 et 81 €/m²;

TERRAIN À BÂTIR : PRIX MOYEN EN € /M2 PAR GRANDS TERRITOIRES (*)

Grands territoires	2000	2002	2004	Mi 2006	Evolution 2000 - 2006
Montpellier Nîmes	54	70	114	138	+ 156 %
hors aires urbaines	37	68	94	116	+ 214 %
Béziers Narbonne	39	58	91	118	+ 203 %
hors aires urbaines	26	50	77	107	+ 316 %
Carcassonne	17	22	31	43	+ 153 %
hors aires urbaines	12	22	25	34	+ 1 83 %
Perpignan	64	73	115	155	+ 142 %
hors aires urbaines	63	73	116	152	+ 141 %
Zone du littoral	68	84	128	172	+ 153 %
Arrière Pays	29	28	39	52	+ 79 %
hors aires urbaines	28	26	36	54	+ 93 %
Languedoc Roussillon	51	62	91	122	+ 139 %

Source : DRE Languedoc-Roussillon – observatoire des transactions immobilières et foncières
(*) cf. territoires délimités par l'Etat dans le cadre du programme d'actions stratégiques de l'Etat en région (PASER)

TERRAIN À BÂTIR : PRIX MOYEN EN € /M2 PAR AIRE URBAINE

Aires urbaines	2000	2002	2004	Mi 2006	Evolution 2000 - 2006
Ales	15	22	38	59	+ 293 %
Nîmes	43	62	91	146	+ 240 %
Lunel	62	111	88	182	+ 194 %
Montpellier	91	121	152	202	+ 122 %
Sète	87	118	211	282	+ 124 %
Narbonne	53	59	75	81	+ 59 %
Béziers	45	60	94	116	+ 158 %
Agde	65	87	147	236	+ 263 %
Castelnaudary	11	17	22	27	+ 145 %
Limoux	12	21	29	43	+ 258 %
Carcassonne	21	24	38	46	+ 119 %
Perpignan	64	74	114	156	+ 144 %
Mende	27	37	43	36	+ 34 %
Languedoc Roussillon	51	62	91	122	+ 139 %

Source : DRE Languedoc Roussillon – observatoire des transactions immobilières et foncières

- très faible pour les aires urbaines de Castelnaudary, Limoux, Mende et Carcassonne avec des valeurs comprises entre 27 et 46 €/m². Elles correspondent à celles constatées aussi d'une manière générale dans l'arrière pays.

En termes d'évolution des prix, ce sont cependant dans les zones hors aires urbaines des territoires de Montpellier – Nîmes et Béziers – Narbonne que les prix du foncier augmentent dans des proportions les plus importantes. Ceci s'explique d'une part, par un phénomène de rattrapage lié à des prix plus bas à l'origine, d'autre part, par le fait que les accédants vont chercher de plus en plus loin, hors des grands pôles urbains, un foncier à un prix abordable.

Par ailleurs, les prix immobiliers concernant les maisons et les appartements ont eux aussi progressé régulièrement chaque année depuis 2000 en région soit une augmentation de l'ordre de 99% pour les maisons et de 115 % pour les appartements.

Pour les maisons, ce sont les aires urbaines de Perpignan et de Narbonne qui ont connu les plus fortes augmentations de l'ordre de plus de 110%.

Pour les appartements, les évolutions les plus fortes sont concentrées sur toute la franche littorale du Languedoc Roussillon. Ce sont les aires urbaines du département de l'Hérault qui présentent les prix au m² les plus élevés.

L'absence de données homogènes sur le foncier d'entreprise au niveau régional ne permet pas de suivre précisément l'évolution de son coût depuis 2000. Des données plus ponctuelles existent cependant grâce à des observatoires mis en place par des collectivités. Ainsi, celui de l'immobilier et du foncier d'entreprise de Montpellier et de son agglomération (40 communes) nous renseigne aujourd'hui sur le prix moyen pratiqué sur ce territoire : en 2005, 69€/m², en 2006, 70€/m² et en 2007, 103€/m².

→ DES BESOINS IMPORTANTS EN MATIERE DE LOGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS

En région Languedoc-Roussillon, les besoins en matière de logement sont importants en raison de la très forte croissance démographique et de l'évolution des structures démographiques.

Évalué à environ 1 548 000 logements en 2006, le parc de logements se caractérise par :

- Une part importante de résidences secondaires : 21% contre 9.2% au niveau national cependant en nette régression depuis les années 80 ;
- Un faible taux de logements locatifs sociaux : de l'ordre de 10.4% contre au 16 / 17 % au niveau national ;
- Un fort taux de vacance nettement supérieur à la moyenne nationale : 7.7% contre 5% ;
- De plus en plus de copropriétés dégradées ;
- 28 zones urbaines sensibles (ZUS) regroupant 43 quartiers.

■ Les besoins en matière de logement

Sur la base d'une étude menée en 2004 par la DRE prolongeant les tendances démographiques 1982 – 1999, les besoins en matière de logement, pour la période 2000 – 2015, ont été estimés à 16 500 logements/an dont 15 180 pour les résidences principales et 1 320 pour les résidences secondaires et foyers. Le besoin en matière de logement social s'élèverait, quant à lui, à 4 500 logements par an réparti de la manière suivante :

- rattrapage SRU..... 800 logements /an
- évolution démographique.....2 400 logements /an
- besoins spécifiques1 300 logements /an
(personnes âgées, étudiants, foyer d'hébergement)

Le département de l'Hérault regrouperait à lui seul plus de 50% des besoins identifiés, la communauté d'agglomération de Montpellier plus de 20%.

Cependant, les enquêtes réalisées lors des derniers recensements de 2004 et de 2005 révèlent une croissance démographique moyenne annuelle plus forte, de l'ordre de 1.4%. Ce constat tendrait à porter le besoin (en première approche) à environ 20 000 logements /an confirmé par les dernières mises en chantier. Sur ces nouvelles bases, les besoins en matière de logement locatif social porteraient sur 6 000 logements par an selon la répartition suivante :

- Rattrapage SRU 1500 logements
- Evolution démographique.....3 200 logements
- Besoins spécifiques1 300 logements
(Personnes âgées, étudiants, foyers d'hébergement...)

Précisons cependant que ces besoins ne prennent que partiellement en compte le rattrapage du retard de la région en matière de logement locatif social.

PRÉVISION DES BESOINS ANNUELS EN RÉSIDENCES PRINCIPALES 2000 - 2015

Zones géographiques	Total	Par an	En %
Département de l'Aude	20 246	1 350	8.9
CA du Carcassonnais	4 187	280	1.8
CA de la Narbonnaise	7 743	520	3.4
Communes Urbaines hors CA	1 583	110	0.7
Communes Rurales hors CA	6 733	450	2.9
Département du Gard	54 904	3 660	24.1
CA de Nîmes métropole	18 702	1 250	8.3
CA du Grand Alès	1 760	120	0.8
Communes Urbaines hors CA	18 022	1 200	7.9
Communes Rurales hors CA	16 420	1 100	7.1
Département de l'Hérault	114 151	7 610	50.2
CA de Montpellier	51 236	3 420	22.8
CA de Béziers méditerranée	3 255	220	1.4
CA Hérault méditerranée	8 216	550	3.6
Ca Bassin de Thau	8 511	570	3.7
Communes urbaines hors CA	27 034	1 800	11.8

	Communes rurales hors CA	15 899	1 060	6.9
	Département de la Lozère	2 010	130	0.6
	Département des Pyrénées Orientales	36 451	2 430	16
	CA Perpignan-Méditerranée	10 637	710	4.7
	Communes urbaines hors CA	18 669	1 240	8.2
	Communes rurales hors CA	7 145	480	3.1
	Languedoc Roussillon	227 762	15 180	100

Source : DRE 2004 / Prolongement de la tendance observée entre 1982 et 1999

Dans son PLH (2007-2012), la communauté d'agglomération de Montpellier, quant à elle, a fixé son besoin de production de logements à 5 000 par an pour répondre au dynamisme démographique et réaliser l'effort de rattrapage nécessaire sur certains segments du parc : logement étudiant, logement locatif social et très social, accession à la propriété à des prix abordables.

■ Le logement étudiant

Riche de plus de 90 000 étudiants, la région Languedoc-Roussillon est aujourd'hui dotée d'un schéma régional du logement étudiant adopté par le conseil régional en septembre 2007.

Ce schéma entend favoriser la production de logements décents et appropriés à la demande. Il apporte des éclairages sur la diversité des besoins en logement des étudiants et des publics jeunes en formation professionnelle et en apprentissage dans les différents territoires d'enseignement supérieur de la région.

Ainsi à Montpellier et à Nîmes, le développement du parc public se justifie au regard de la nécessité de rattraper le déficit de logements sociaux et d'accompagner la croissance attendue des effectifs étudiants.

Des réponses plus spécifiques sont à promouvoir dans les autres territoires en fonction des publics concernés et des structures existantes. A ce titre là, le CROUS, les FJT, les organismes HLM et les SEM ainsi que les communes et leur EPCI peuvent prétendre à des aides régionales à l'investissement.

■ Les besoins en matière de développement des activités

Sur la base des prévisions démographiques effectuées par la DRE, la population active augmenterait environ de 120 000 de 2005 à 2015 (pour un taux de population active sur population totale de 39.4%).

Rappelons que le schéma régional de développement économique précédemment évoqué, se fixe comme objectif une répartition équilibrée des activités et des entreprises sur l'ensemble du territoire régional.

→ LA MOBILISATION DU FONCIER DE L'ETAT EN FAVEUR DU LOGEMENT

■ Le programme national de mobilisation du foncier public en faveur du logement et de l'aménagement durable

Depuis 2005, le gouvernement s'est engagé dans une politique volontariste de mobilisation du foncier public de l'Etat et de ses établissements publics en vue de la réalisation de logements.

La circulaire du 19 septembre 2006 précise notamment les conditions d'utilisation de ce foncier :

- réalisation de programmes de construction dont au moins 75% de la SHON doit être affectée soit à du logement locatif social, soit à de l'hébergement d'urgence, soit à de l'hébergement au sein de résidences hôtelières à vocation sociale ;
- réalisation d'aires permanentes d'accueil des gens de voyage.

Un effort est consenti par l'Etat au niveau de la fixation du prix de cession de son patrimoine par le biais d'une décote dont le taux plafond est fixé à 25% pour encourager les projets contribuant aux objectifs du plan de cohésion sociale. Cette décote ne s'applique pas lorsque l'estimation de France Domaine établie selon la méthode dite du « compte à rebours » tient compte du prix de sortie des logements sociaux.

Le comité interministériel pour le développement de l'offre de logement (CIDOL) a approuvé le 28 mars 2008 un programme de mobilisation des terrains appartenant à l'Etat et à ses établissements publics (2008 – 2012) en faveur de la construction de 70 100 logements dont 42 000 en région Ile de France et 40% de logements sociaux.

Ce programme est établi selon des objectifs annuels de mise en chantier. Pour l'année 2008, l'objectif annuel est fixé au niveau national à 15 700 logements environ dont 660 logements pour la région Languedoc-Roussillon.

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce programme national, la délégation à l'action foncière (DAF) du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire (MEEDDAT) a souhaité que des référentiels fonciers soient réalisés dans chaque région. Dans cette perspective, la DAF a confié au CETE Méditerranée l'élaboration des référentiels des régions Languedoc-Roussillon et de Provence Alpes Côte d'Azur en concertation avec les services déconcentrés régionaux et départementaux de l'Etat.

Ces référentiels fonciers ont pour objectif :

- de mieux connaître le stock de terrains appartenant à l'Etat et à ses établissements publics et de le cartographier ;
- de repérer les terrains susceptibles d'être mobilisés en faveur du logement en prenant en compte leur contexte urbain et les politiques publiques conduites par les collectivités territoriales.

En Languedoc-Roussillon, le repérage du foncier public « mobilisable » porte sur l'ensemble des aires urbaines et sur une bande de 30 km à partir de la côte ; il concerne 84% du foncier appartenant à l'Etat et à ses établissements publics. Ce repérage est en cours d'achèvement par le CETE Méditerranée.

Par ailleurs, l'article 30 de la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 avait institué, en faveur des communes, à l'occasion des cessions immobilières de l'Etat, un droit de priorité qui se cumulait avec le droit de préemption urbain. La loi du 13 juillet 2006 portant

engagement national pour le logement simplifie et rénove sur ce point le droit de priorité en faveur des communes et des établissements publics de coopération intercommunale titulaires du droit de préemption urbain, en supprimant tout cumul avec le droit de préemption et en permettant en cas de contestation sur le prix de recourir au juge de l'expropriation.

Ce droit de priorité s'applique sur tout projet de cession dont les terrains appartiennent à l'Etat, à des sociétés dont la majorité du capital est détenue par l'Etat, à réseau ferré de France, à voie navigable de France et à la SNCF.

Enfin, la circulaire en date du 6 mai 2008 précise les procédures de cession de ce foncier notamment les conditions de purge du droit de priorité.

■ La participation des entreprises ferroviaires au plan national de mobilisation du foncier.

Au niveau de la SNCF : une convention cadre a été signifiée avec l'Etat en avril 2005 d'une durée de 5 ans. Elle établit notamment une programmation prévisionnelle des cessions de terrain par la SNCF. Elle s'applique à des emprises de la SNCF qui sur l'ensemble du territoire national sont susceptibles d'être libérées à terme, pour tout ou partie, en vue d'opérations de logement pouvant comporter des logements sociaux. Trois types de biens sont recensés : les biens opérationnels, les biens valorisables, les biens mutables.

Quatre biens ont été identifiés en Languedoc-Roussillon, un bien valorisable de 10 000 m² (Montpellier : future ZAC de St Roch), trois biens mutables d'une surface totale de 28 000 m² (Carcassonne : gare et cour fret / Mende : gare et cour fret / Montpellier : rue Duguesclin).

Au niveau de RFF : contrairement à la SNCF, il n'existe pas de convention cadre au niveau national. Depuis 2007, les missions de gestion du patrimoine foncier et immobilier de RFF ont été réorganisées autour de prestataires chargés de gérer son patrimoine et notamment de réaliser les cessions. En région Languedoc-Roussillon, le prestataire retenu est Nexity. Une fois les terrains identifiés, RFF travaille à la meilleure reconversion possible des espaces devenus inutiles à la poursuite de ses activités à partir de schémas directeurs du patrimoine ferroviaire faisant le point sur les fonctionnalités ferroviaires et le recensement des projets urbains des collectivités concernées. Les conclusions du schéma directeur d'Alès qui porte sur 14 hectares en plein centre ville ont été rendues en 2006 et RFF conduit actuellement celui de Sète. Mille hectares sont ainsi concernés par cette démarche en région Languedoc-Roussillon.

Soulignons cependant que la mise sur le marché de terrains ferroviaires dans des conditions favorables pour la réalisation de logement nécessite de lever au préalable certaines difficultés notamment celles relatives à la répartition des propriétés ferroviaires entre RFF et SNCF, aux conditions de dépollution éventuelle des sols...

Enfin, lors du comité interministériel pour le développement de l'offre de logement du 28 mars 2008, le gouvernement a souhaité une mobilisation accrue de certains contributeurs dont les entreprises ferroviaires avec la mise en place prochaine d'un conseil national de valorisation ferroviaire.

→ UNE MISE EN PLACE PROGRESSIVE DES POLITIQUES FONCIÈRES CONDUITES PAR LES COLLECTIVITÉS

Il n'existe pas en Languedoc-Roussillon, comme dans les autres régions, un suivi d'ensemble des politiques foncières conduites par les collectivités territoriales.

Il semblerait cependant exister des caractéristiques communes à l'ensemble des collectivités territoriales :

- une préférence marquée pour l'acquisition à l'amiable ;
- un recours exceptionnel à l'expropriation ;
- la généralisation de l'instauration du droit de préemption avec un usage cependant limité de ce droit (de l'ordre de 1% des déclarations d'intention d'aliéner).

Rappelons aussi que la loi du 23 février 2005 pour le développement des territoires ruraux permet aux départements sous certaines conditions de délimiter des périmètres d'intervention sur des espaces agricoles et naturels périurbains et d'utiliser les outils fonciers appropriés pour intervenir soit à l'amiable, soit par expropriation soit par exercice du droit de préemption sur ces espaces.

■ La région Languedoc-Roussillon

En 2004, la région a défini quatre axes d'interventions afin de favoriser :

- les acquisitions à vocation sociale pour contribuer à la production de logements sociaux et favoriser la mixité sociale ;
- les acquisitions à vocation économique pour dynamiser l'action économique génératrice d'emplois (ZAE inscrites dans un schéma, commerces de proximité) ;
- les acquisitions à vocation agricole pour faciliter l'installation d'agriculteurs et préserver les terres agricoles en zone périurbaine, ou à l'occasion de grands projets d'aménagement ;
- les projets d'ingénierie foncière sur les territoires (Pays, Agglomérations) pour mettre en place une optimisation de l'utilisation des outils de maîtrise foncière et mettre en place et développer des outils d'observation du foncier en finançant les études.

Ainsi plus de 260 hectares de foncier ont d'ores et déjà été acquis par les bénéficiaires (communes, EPCI, aménageurs, pays, bailleurs sociaux) ce qui représente un potentiel de création de près de 1 000 logements sociaux sur la région.

■ Le département de l'Hérault

Depuis 1985, ce département conduit une politique active en direction des espaces naturels sensibles. Vingt ans plus tard après la création de l'agence foncière, il a souhaité diversifier ses interventions dans le cadre du défi « un toit pour chacun » en agissant à la fois sur le foncier urbain ou à urbaniser, sur le foncier économique et sur le foncier agricole.

Pour ce faire, il finance, pour partie ou en totalité et sous certaines conditions, des études de faisabilité, des acquisitions en vue de constitution de réserves foncières, des surcoûts fonciers liés à la réalisation de logements sociaux...

■ La communauté d'agglomération de Montpellier

Elle a renforcé sa politique d'aménagement en participant financièrement à la surcharge foncière.

En lien avec son SCOT, elle vient de poser les bases de sa politique foncière avec la constitution de réserves foncières dans les secteurs d'extension urbaine d'une superficie de 2800 hectares environ. Des zones d'aménagement différé (ZAD) vont être mises en place sur un tiers des secteurs d'extension. Avec la mise en place d'un outil d'observation, cette communauté d'agglomération souhaite aussi repérer les grandes entités foncières, apprécier les opportunités foncières qui peuvent se présenter à elle, mettre en réseau les sources d'informations dont elle dispose, développer des partenariats avec d'autres structures d'observation pour une meilleure analyse du marché foncier.

■ Les autres communautés d'agglomération

Elles se dotent peu à peu d'outils et de moyens pour intervenir d'une manière plus dynamique sur la question foncière. Ainsi à titre d'exemples :

La communauté d'agglomération de Perpignan Méditerranée s'est dotée d'un établissement public foncier local créé par arrêté préfectoral en date du 18 octobre 2006. Il vient de fixer récemment par délibération du 10 septembre 2008 le montant de la taxe spéciale d'équipement à 20 € / habitant.

La communauté d'agglomération Béziers Méditerranée s'est dotée depuis 2004 d'un service de politiques foncières dans le cadre de son projet d'agglomération, de la mise en œuvre des politiques publiques sectorielles (PLH, développement économique, déplacement, ...) et de son schéma de cohérence et d'organisation du territoire (SCOT).

La communauté d'agglomération de Nîmes Métropole s'est dotée de la compétence « constitution de réserves foncière d'intérêt communautaire » afin d'asseoir sa politique foncière.

→ DES POLITIQUES DYNAMIQUES DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

■ La protection définitive des espaces naturels et des paysages sur les rivages maritimes et lacustres :

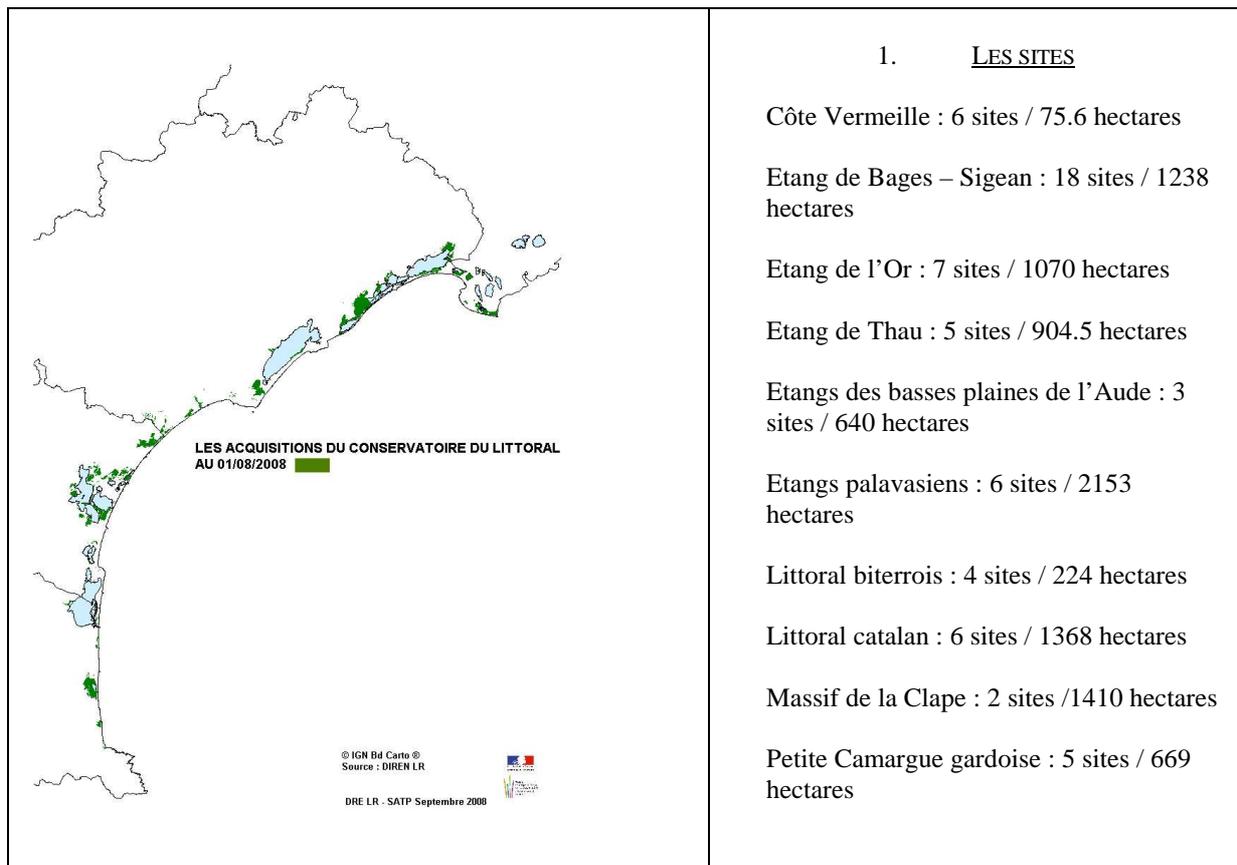
Cette mission est assurée par le conservatoire du littoral et des rivages lacustres qui est un établissement public d'Etat à caractère administratif créé en 1975.

Elle consiste d'une part, en l'acquisition de terrains fragiles ou menacés soit par voie amiable, soit par préemption soit exceptionnellement par expropriation, d'autre part en la réalisation de travaux de remise en état et d'aménagement. Les terrains acquis sont confiés aux collectivités locales, à des associations en vue de leur gestion dans le respect des orientations arrêtées.

En région Languedoc-Roussillon, son action a permis de protéger de nombreux sites, paysages et patrimoines remarquables grâce à l'acquisition d'environ 10 000 hectares répartis sur une soixantaine de sites qui totalisent 10 % du linéaire côtier.

Une forte pression urbaine est aujourd'hui observée aux périphéries des sites acquis avec comme risque majeur un cloisonnement et un morcellement des espaces naturels et agricoles.

Le périmètre d'intervention (droit de préemption) du conservatoire du littoral et des rivages lacustres totalise 60 000 hectares. Dans le cadre de son plan stratégique à long terme (2005 – 2050), il s'est fixé comme objectif en Languedoc-Roussillon l'acquisition de 18 000 hectares de terrains soit un rythme de 300 hectares pour une enveloppe financière de l'ordre de 1.5 M€ par an.



■ La restauration et l'aménagement des espaces naturels sensibles

La loi de juillet 1986 a confié aux départements la politique des espaces naturels sensibles avec la possibilité d'instaurer à la fois une taxe départementale en vue de les acquérir, les restaurer, les aménager et les gérer et un droit de préemption sur ces espaces.

Cette taxe a été instaurée sur les départements de l'Aude, du Gard, de l'Hérault et des Pyrénées Orientales.

Rappelons que le département de l'Hérault a été un département pionnier dans ce domaine avec l'instauration du droit de préemption sur l'ensemble de son territoire.

→ UNE FORTE ARTIFICIALISATION DES SOLS AU DÉTRIMENT DES EQUILIBRES NATURELS

Alors que la population régionale a progressé de 14 à 16 % de 1993 à 2004, le taux des sols artificialisés a progressé de plus de 29% passant de 149 000 à 192 000 hectares. Cette évolution est nettement supérieure à celle constatée au niveau national de l'ordre de 17.4%.

Cette progression touche d'abord le couloir languedocien de Nîmes à Narbonne qui, de 1970 à 1990, connaît un doublement des zones urbanisées avec 30 000 hectares consommés, la population n'augmentant que de 30%.

Cette extension urbaine a d'abord touché les communes de moins de 5 000 habitants et les communes se trouvant dans un périmètre de 25 km autour de Montpellier et de Nîmes avec un quadruplement des surfaces urbanisées.

Des phénomènes analogues ont été constatés autour de Perpignan.

Sur le littoral, entre petite Camargue et les étangs de Bages - Sigean, l'urbanisation a aussi connu un essor important à l'origine des 11% des 30 000 hectares consommés.

La consommation d'espace par habitant a augmenté de 80% passant en moyenne de 234 à 421 m². Cette augmentation est d'autant plus importante que l'on s'éloigne des pôles urbains aggravant ainsi le phénomène d'étalement urbain. Le SCOT de l'agglomération de Montpellier considère que durant les trente cinq dernières années, chaque nouvel habitant a entraîné l'utilisation supplémentaire d'environ 800 m² dont 400 m² pour l'usage résidentiel et 400 m² pour les autres usages (infrastructures, zones d'activités, équipements collectifs, commerces, espaces récréatifs).

Depuis 2000, la tache urbaine s'élargit vers l'intérieur des terres, confirmant à la fois l'accélération actuelle de la croissante démographique et le diagnostic selon lequel les primo accédants à la propriété vont de plus en plus loin chercher un foncier à des prix abordables hors des agglomérations. Les secteurs d'Alès, de Carcassonne et le Nord Est Gardois sont aussi fortement convoités.

Quant à la consommation foncière destinée aux activités, elle a augmenté d'une manière très significative depuis plus de 10 ans, de l'ordre de 35% soit un rythme très supérieur à celui des surfaces habitées.

Globalement, cette consommation des sols, tant pour l'habitat que pour les activités, s'est faite au détriment d'une part des zones agricoles dont la surface a diminué de 3.9% entre 1993 et 2004, passant de 830 000 à 798 000 hectares environ (contre 2.8% au niveau national), d'autre part des zones naturelles dont la surface a diminué de 0.6% alors que ces dernières ont augmenté de 8% au niveau national.

Le recul des terres agricoles est particulièrement sensible au niveau des départements de l'Hérault et des Pyrénées Orientales, celui des zones naturelles, au niveau des départements de l'Hérault et du Gard.

Face à ce constat largement partagé par la plupart des partenaires publics, des options sont prises, dans le cadre des SCOT, pour mieux préserver les espaces naturels et favoriser l'émergence de nouvelles formes d'urbanisation économe en foncier.

EVOLUTION ZONES ARTIFICIELLES DE 1993 A 2004

en ha	1993	2004	en %
AUDE	24 744	34 362	38,9
GARD	41 633	48 640	16,8
HERAULT	48 149	65 488	36,0
LOZERE	14 482	17 623	21,7
PYRENEES ORIENTALES	19 556	26 271	34,3
LANGUEDOC ROUSSILLON	148 564	192 384	29,5
FRANCE	3 868 596	4 541 840	17,4

source : Enquête TERUTI

EVOLUTION ZONES AGRICOLES DE 1993 A 2004

en ha	1993	2004	en %
AUDE	250 938	242 347	-3,4
GARD	184 642	183 021	-0,9
HERAULT	192 002	181 081	-5,7
LOZERE	108 001	104 633	-3,1
PYRENEES ORIENTALES	95 434	87 566	-8,2
LANGUEDOC ROUSSILLON	831 017	798 648	-3,9
FRANCE	30 058 067	29 216 896	-2,8

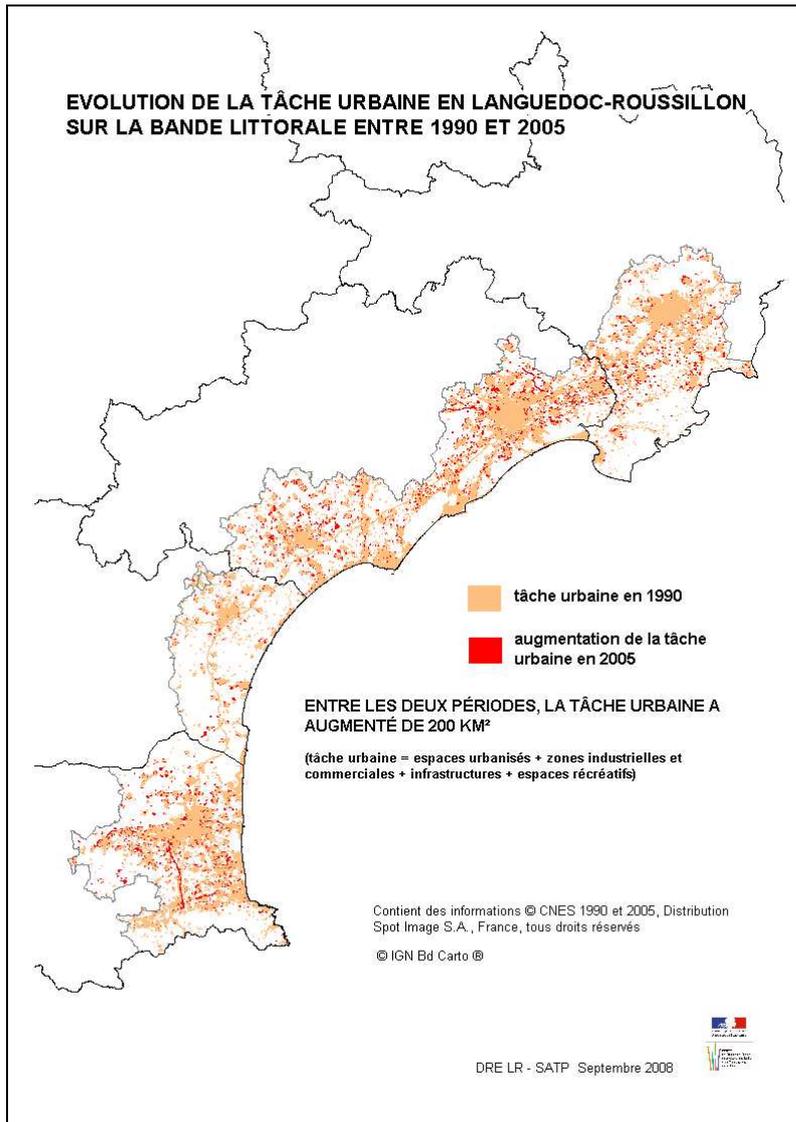
source : Enquête TERUTI

EVOLUTION ZONES NATURELLES DE 1993 A 2004

en ha	1993	2004	en %
AUDE	358 754	357 728	-0,3
GARD	360 782	355 598	-1,4
HERAULT	382 518	376 110	-1,7
LOZERE	395 183	395 407	0,1
PYRENEES ORIENTALES	299 131	300 282	0,4
LANGUEDOC ROUSSILLON	1 796 368	1 785 125	-0,6
FRANCE	20 870 348	21 033 127	0,8

source : Enquête TERUTI

Comment organiser le développement urbain afin d'en limiter l'étalement ? Comment valoriser le territoire en économisant l'espace ? Telles sont les questions traitées par le SCOT de l'agglomération de Montpellier qui d'une part délimite, à partir des espaces naturels et agricoles, les espaces urbanisés ou potentiellement urbanisables, d'autre part définit trois niveaux d'intensité d'urbanisation en fonction du contexte du site et de la qualité des dessertes par les réseaux de transports publics. Plus l'accessibilité est bonne, plus l'intensité est élevée.



→ UNE PLUS GRANDE VULNÉRABILITÉ DU TERRITOIRE À L'ÉGARD DES RISQUES NATURELS

La région Languedoc-Roussillon est concernée par de nombreux risques liés aux inondations, aux feux de forêts, à l'érosion et à la submersion marine, aux mouvements de terrain, aux avalanches et aux mouvements de terrain. Neuf communes sur dix sont soumises à l'un d'entre eux et 55% des communes sont soumises à au moins deux types de risques (source : DIREN profil environnemental du Languedoc Roussillon 2007). Fin 2006, sur 1545

communes, 475 disposent d'un plan de prévention des risques naturels (PPR) approuvé et 319 disposent d'un PPR prescrit.

Elle est aussi concernée, mais dans une moindre mesure, par les risques industriels.

■ Les risques naturels :

Le risque d'inondation : il est le risque naturel majeur en Languedoc-Roussillon comme le rappelle les événements récents de 1999, 2002, 2003 et 2005. Il est la cause de la plupart des arrêtés de catastrophe naturelle : 903 communes, soit plus de la moitié des communes de la région, sont soumises à ce risque sur au moins une partie de leur territoire. Environ 585 000 habitants vivent en permanence en zone inondable.

La plaine littorale est particulièrement concernée puisque 28% de sa superficie est en zone inondable et 160 communes sur les 240 qui la composent ont été impliquées par des enjeux humains supérieurs à 10 personnes. La poursuite actuelle de la péri urbanisation et la multiplication d'infrastructures et de réseaux en zones inondables augmentent considérablement la vulnérabilité de la plaine.

« La vulnérabilité des territoires littoraux s'accroît également du fait de la disparition progressive des protections naturelles. En effet, la pression urbaine et l'artificialisation des sols afférente tendent à faire disparaître les zones intermédiaires entre terre et mer telles que pâturages, prairies inondées, zones humides, végétation naturelle qui abritent des écosystèmes très riches, assurent une protection contre l'érosion, absorbent les pollutions, régulent les inondations » souligne aussi le rapport sur le bilan de la loi « littoral » de septembre 2007.

A partir de 2004 et dans le cadre du plan Bachelot, des programmes partenariaux (Etat, région, départements, EPCI) d'actions de prévention des inondations (PAPI) à long terme se mettent en place à l'échelle des bassins versants. Des interventions peuvent parfois s'avérer nécessaires pour aider à la mise en œuvre de certaines actions notamment celles relatives à des opérations de restauration des champs d'expansion des crues et de protection des lieux habités.

Ainsi, le contrat de projets Languedoc-Roussillon 2007-2013 prévoit-il la poursuite des efforts engagés collectivement pour initier et mettre en œuvre les PAPI notamment ceux de Vidourle, Gardons, Orb, Tech, Aude et Vistre.

Précisons aussi que la directive européenne relative à la gestion des inondations en vigueur depuis le 26 novembre 2007 demande aux Etats membres d'identifier et de cartographier les bassins hydrographiques et les zones côtières à risque et d'établir des plans de gestion qui devront être opérationnels au plus tard en décembre 2015.

Le risque incendie : il concerne essentiellement les formations forestières méditerranéennes de type garrigue et s'observe en périphérie des grandes agglomérations. Bien que ce risque tende à diminuer grâce aux efforts réalisés en matière de prévention, deux tiers des communes de Languedoc-Roussillon restent encore soumises à ce risque. La déprise agricole, que connaissent aujourd'hui de nombreux territoires, peut constituer un facteur aggravant de ce risque par l'apparition de friches en périphérie des villes et dans les massifs montagneux.

Le risque d'érosion et de submersion: selon l'inventaire européen Corinne Land Cover, près d'un quart du littoral non artificialisé en Languedoc-Roussillon subit des phénomènes d'érosion. L'embouchure du petit Rhône et le littoral de la petite Camargue sont les plus concernés. Depuis 1945, 260 hectares ont été gagnés par la mer.

Le littoral est aussi concerné par le risque de submersion de ses côtes sableuses et de son cordon.

Les autres risques naturels : les mouvements de terrain touchent 18% des communes de la région (départements de l'Aude et des Pyrénées Orientales), les séismes de forte amplitude sont exceptionnels. Le risque d'avalanche est présent dans 33 communes du département des Pyrénées Orientales.

■ Les risques industriels

Le risque technologique : il concerne les établissements Seveso à « haut risque » au nombre de 19 en région Languedoc-Roussillon. Ces établissements sont localisés pour la plupart sur le littoral, au niveau des ports de Sète et de Port la Nouvelle et des grandes agglomérations. Leurs activités portent sur la chimie, les produits phytosanitaires, les liquides inflammables, les dépôts d'engrais, les dépôts d'explosifs et le gaz inflammable liquéfié.

Selon la législation en vigueur, ces établissements doivent faire l'objet de plans de prévention des risques technologiques (PPRT) en vue de résoudre si nécessaire les situations difficiles héritées du passé en matière d'urbanisme et de maîtriser l'urbanisation future autour de ces sites. Ils délimitent aussi des secteurs à l'intérieur desquels le financement des interventions à réaliser est défini par des conventions passées entre l'Etat, l'industriel et les collectivités locales.

En région Languedoc-Roussillon, douze sites sont recensés comme étant susceptibles d'être l'objet d'un PPRT : quatre dans le département de l'Aude, cinq dans celui du Gard, deux dans celui de l'Hérault et un dans celui des Pyrénées Orientales. A ce jour, un seul PPRT a été effectivement prescrit par arrêté préfectoral en date du 28 janvier 2008 ; il concerne le site NOBEL dans la commune d'Opoul - Perillos dans le département des Pyrénées Orientales.

Le risque nucléaire : seul le département du Gard et dix neuf communes de ce département affichent un risque nucléaire lié au site de Marcoule et à la proximité du site du Tricastin dans la Drôme.

Les risques de pollution potentielle des sols résultant de l'activité industrielle : deux bases de données renseignent sur ces risques.

La première porte sur les sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics soit à titre préventif soit à titre curatif (BASOL). En Languedoc Roussillon, on en dénombre 83 sites dont 12 dans le département de l'Aude, 21 dans celui du Gard, 30 dans celui de l'Hérault, 4 dans celui de Lozère et 16 dans celui des Pyrénées Orientales.

La seconde recense, à partir d'inventaires historiques régionaux (IHR), les sites industriels et de services, en activité ou pas, pouvant avoir occasionné une pollution (BASIAS). En région Languedoc-Roussillon, 9 337 sites ont été recensés : 1830 dans le département de l'Aude,

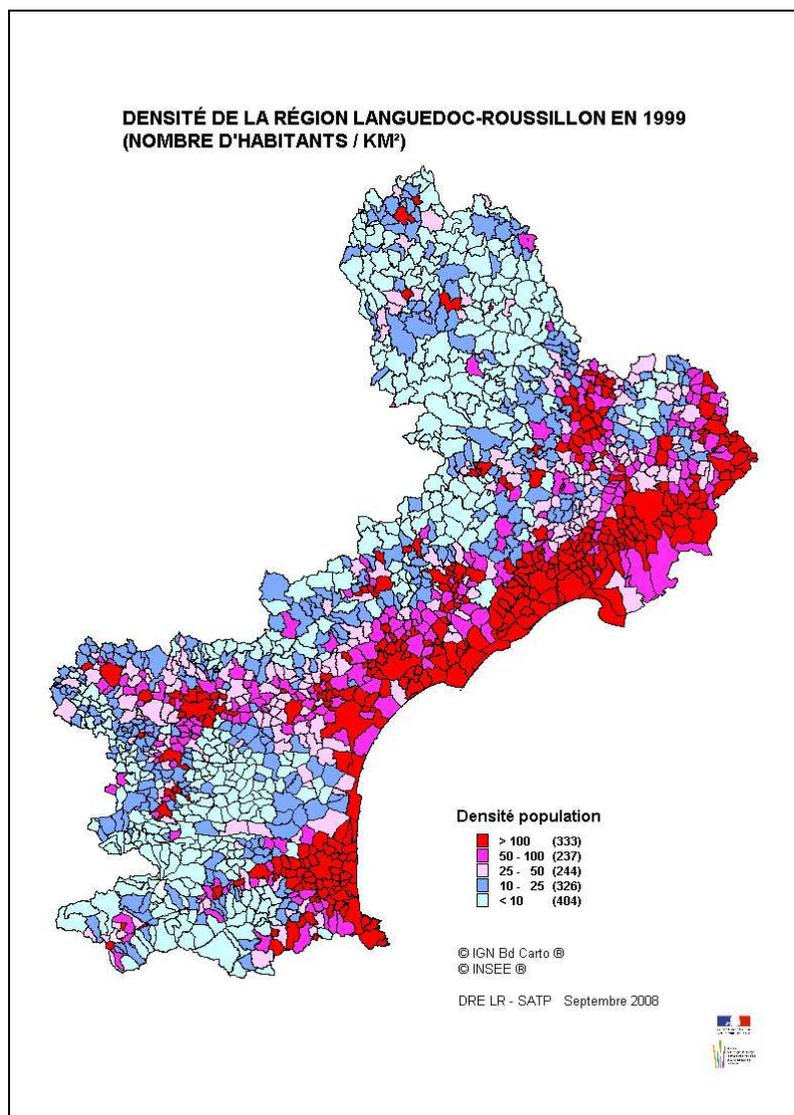
1950 dans celui du Gard, 2535 dans celui de l'Hérault, 918 dans celui de Lozère et 2104 dans celui des Pyrénées Orientales.

A partir des IHR, des inventaires exhaustifs peuvent être élaborés à l'initiative des agglomérations. Dénommés Inventaires Historiques Urbains (IHU), ils fournissent ainsi des informations utiles à l'action foncière et urbaine lors d'opérations de reconversion ou de résorption d'îlots dégradés en localisant chaque ancien site industriel à l'échelle parcellaire.

Précisons enfin qu'une directive européenne relative à la protection des sols est en cours de préparation prévoyant notamment le recensement des sites potentiellement contaminés.

→ UN RISQUE D'AGGRAVATION DES DISPARITÉS TERRITORIALES

Le mouvement de croissance démographique depuis le milieu du 20^{ème} siècle s'est accompagné d'une redistribution géographique accentuant le phénomène de densification / désertification : dépeuplement à l'intérieur et sur les hautes terres, concentration de population sur la plaine littorale et à la périphérie des villes.



Aujourd'hui, plus de 40% de la population régionale vit dans les 3 aires urbaines les plus peuplées de la région : Montpellier, Perpignan et Nîmes. Près de 2 languedociens sur 3 habitent à moins de 35 km du rivage et 8 sur 10 à moins de 30 km de l'une des 8 principales aires urbaines de la région.

Dans le département des Pyrénées Orientales, l'aire urbaine de Perpignan regroupe plus de 50% de la population du département.

Aujourd'hui, moins de 5% de la population se dispersent sur plus de 50% du territoire régional. Le département de Lozère a une densité moyenne de 14 habitants / km² très largement inférieure à la moyenne régionale (90 habitants/km²) ; il compte seulement 6 villes de plus de 2 000 habitants regroupant 42% de sa population.

La désertification touche une partie des zones montagneuses (plateaux des Causses et des Cévennes). La densité de population y est extrêmement faible, inférieure à 9 habitants/km². Ces zones connaissent une forte déprise agricole qui se traduit par l'abandon des pratiques pastorales traditionnelles entraînant l'apparition de friches et de forêts embroussaillées et la fermeture des paysages, ...

La disparition progressive à la fois des commerces, des services et des artisans témoigne aussi du déclin de ces zones montagneuses.

La concentration urbaine génère, elle aussi, des dysfonctionnements urbains, économiques, sociaux importants. Certains quartiers des agglomérations concentrent une part importante de la population aux conditions de vie précaire.

Dans les zones urbaines sensibles, le taux de chômage est de plus de 22%, la part des ménages non imposée sur le revenu de plus de 58% (23% au niveau régional), la part des non diplômés de plus de 37% (21% au niveau régional) et la part des étrangers de plus de 22% (5.7% au niveau régional).

Ces zones urbaines sensibles connaissent aussi une disparition progressive de leur activité commerciale et artisanale ce qui constitue un facteur important de leur marginalisation.

D. L'ANALYSE TERRITORIALE

Les ensembles territoriaux pris en compte sont le littoral, la plaine littorale et l'arrière pays.

→ LE LITTORAL

Comme précédemment évoqué, le littoral qui est soumis à de fortes pressions en termes d'occupation du sol, présente aujourd'hui de réels signes de fragilité.

Il est aussi le siège d'enjeux importants en termes touristique et économique avec d'une part l'obsolescence d'une grande partie de ses stations balnéaires, d'autre part la restructuration de ses espaces portuaires.

Il est couvert sur la totalité de son linéaire par des schémas de cohérence et d'organisation territoriale (SCOT). Beaucoup d'entre eux sont dotés d'un périmètre englobant à la fois le littoral, la plaine urbaine et l'arrière pays et prennent d'ores et déjà en compte :

- La préservation des espaces naturels ;
- La lutte contre l'érosion et la submersion ;
- La requalification des stations touristiques ;
- La restructuration de l'activité portuaire.

■ La préservation des espaces naturels : malgré la disparition progressive de terres agricoles et l'appauvrissement des milieux naturels depuis les années 60 et selon l'IFEN, le littoral languedocien se caractérise encore :

- Par la présence de terres agricoles qui cohabitent avec des zones humides et des surfaces en eau dans le département de l'Hérault ;
- Par la présence importante de zones humides, surfaces en eau et milieux ouverts dans les départements de l'Aude et du Gard.

La préservation de tels espaces constitue donc un enjeu important en termes de biodiversité.

■ La lutte contre l'érosion et la submersion : le risque à terme de réouverture des étangs à la mer et par voie de conséquence celui de voir disparaître des espaces lagunaires a conduit peu à peu les partenaires publics à définir une stratégie de préservation et d'aménagement durable du littoral. Lors du CIADT du 13 décembre 2002, huit sites emblématiques ont été identifiés pour être réhabilités dans les 10 ans à venir :

- Réhabilitation du site des Coussoules (département de l'Aude) ;
- Opération grand site Camargue gardoise (département du Gard) ;
- protection et aménagement durable du lido de Sète – Marseillan / Réhabilitation de la côte ouest de Vias / Lido du petit et grand Travers / Lido de Villeneuve – les – Maguelone – Frontignan (département de Hérault)
- restauration du site de Paulilles / Réhabilitation de l'étang de Canet – St Nazaire (département des Pyrénées Orientales) ;

■ La requalification des stations du littoral : dans le cadre de la mission Racine, le littoral a été doté dans les années 1970, de stations touristiques de grande capacité (29 000 lits au Cap d'Agde, 20 000 lits à la Grande Motte, 10 000 lits à Leucate...) constituées de petits logements (T1/T2) en copropriété pour des résidences secondaires.

Ces stations touristiques sont aujourd'hui confrontées à leur vieillissement et à une occupation croissante à tout moment de l'année. De plus, certaines stations touristiques sont restées inachevées comme par exemple celle du Barcarès.

■ La restructuration des activités portuaires : depuis 2007, le conseil régional exerce les compétences relatives à la propriété, l'aménagement, l'entretien et la gestion des ports

d'intérêt national de Sète et de Port la Nouvelle, son objectif étant de mettre en place une véritable politique logistique régionale.

Dans cette perspective, le port de Sète fait l'objet d'un schéma directeur d'aménagement des bassins et du domaine portuaire.

→ LA PLAINE LITTORALE

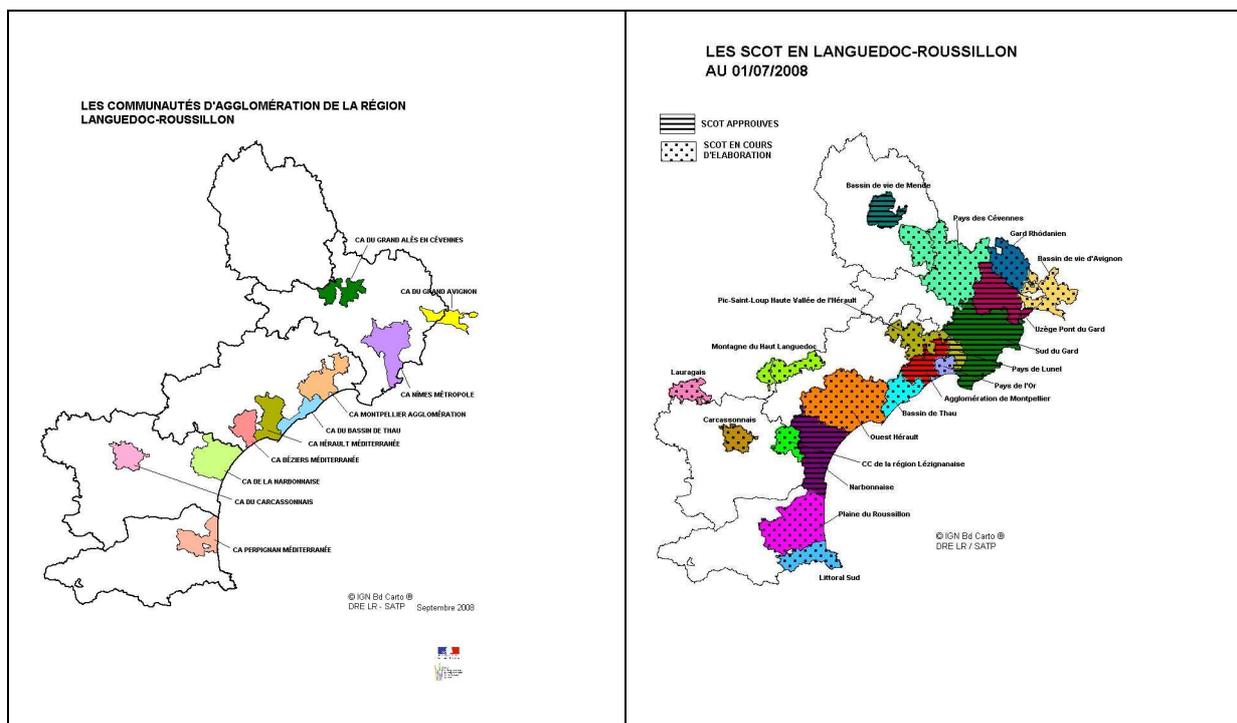
La croissance démographique exceptionnelle de la région Languedoc-Roussillon se traduit par de forts mouvements de péri urbanisation autour des villes et par l'émergence d'un espace en cours de métropolisation autour de Montpellier et de Nîmes.

Dans ce contexte, la plaine littorale regroupant huit des neuf communautés d'agglomérations de la région, est le siège de forts conflits d'usage entre habitat, activités économiques, agriculture péri urbaine, espaces de loisirs, infrastructures.

Elle est aussi particulièrement concernée par les risques d'inondation et d'incendie.

Elle est couverte par des schémas de cohérence et d'organisation territoriale (SCOT), les périmètres englobant, pour la plupart d'entre eux, les façades maritimes et les territoires ruraux environnants. Ils prennent d'ores et déjà en compte :

- les dynamiques urbaines en cours ;
- la restructuration des centres anciens et des quartiers sensibles ;
- le rapprochement des politiques d'urbanisation et de déplacement.



9 communautés d'agglomération (164 communes - 52% de la population régionale - 18% du territoire régional)

■ Les dynamiques urbaines : deux types de dynamique urbaine accompagnent la structuration de l'espace régional :

- le premier s'appuie sur un espace en cours de métropolisation entre Nîmes et Montpellier largement ouvert aux flux migratoires et regroupant près d'un million d'habitants situés à moins de 30 minutes de l'un des 2 pôles urbains. L'aire urbaine de Montpellier - classée au 14^{ème} rang des aires urbaines – qui regroupe 93 communes dont celle de Montpellier - classée au 4^{ème} rang des villes françaises pour la concentration des fonctions métropolitaines supérieures - entraîne dans son sillon celles de Nîmes, de Lunel, de Sète et d'Alès ;
- le second est basé sur un système urbain fortement centré sur la ville moyenne qui rayonne : c'est le cas de Narbonne, de Béziers, de Perpignan, de Castelnaudary et de Carcassonne.

■ La restructuration des quartiers sensibles et des quartiers anciens dégradés : le programme national de rénovation urbaine (2004 – 2009) vise à restructurer, dans un objectif de mixité sociale et de développement durable, les quartiers classés en zones urbaines sensibles (ZUS) par des actions d'opération d'aménagement urbain parfois de grande ampleur : démolition, création et réhabilitation de logements et d'équipements publics ou collectifs, restructuration de zones économiques et commerciales, aménagement d'espaces publics...

La région Languedoc-Roussillon compte 28 ZUS réparties entre 15 villes des départements de l'Aude, du Gard, de l'Hérault et des Pyrénées Orientales.

Ces zones totalisent 18% de la population et un peu moins de 20% des jeunes de 15 à 24 ans.

Au 1^{er} janvier 2008, l'agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) s'est engagée par convention sur un montant de 257 M€ auprès de 7 des 9 agglomérations principales de la région.

Sites signataires d'une convention ANRU au 1^{er} janvier 2008 :

Département de l'Aude : sites Ozanam et la Conte (Carcassonne), sites St Jean St Pierre (Narbonne)
Département du Gard : sites Prés St Jean et Cévennes (Alès), sites Valdegour Chemin Bas d'Avignon et Sabatot (Nîmes)
Département de l'Hérault : site Devèze (Béziers), sites Gambetta et Nord Ecusson (Montpellier), site Mosson (Montpellier), site Petit Bard (Montpellier)
Département des Pyrénées Orientales : Perpignan.

Dans ce cadre, la collectivité locale concernée s'engage, lors de la démolition de logements sociaux, à reconstituer une nouvelle offre locative sociale soit sur le quartier soit sur le reste de la commune ou de l'agglomération.

Cet engagement implique, dans de nombreux cas, que la collectivité concernée puisse disposer rapidement d'un foncier prêt à accueillir les nouvelles constructions.

Par ailleurs, certains tissus anciens de centre - ville ou de bourg requièrent également des actions fortes notamment lorsqu'existent des problèmes d'insalubrité ou d'habitabilité - présence de friches urbaines, forte vacance, extrême vétusté des logements, ...- .

■ Le rapprochement des politiques d'urbanisation et de déplacement : à partir des SCOT et des plans de déplacements urbains (PDU), de plus en plus d'agglomérations réfléchissent à des modes de transport alternatifs à la voiture.

Cela suppose une urbanisation plus dense, structurée autour des réseaux de transports publics - urbains et interurbains - et des pôles d'échanges, favorisant la mixité des fonctions urbaines (habitat, emploi, ...).

→ L'ARRIERE PAYS

Situé dans la plaine non encore touchée par l'influence directe des agglomérations, dans les piémonts ou dans les zones de montagne, l'arrière pays jouit globalement d'une image positive et d'une notoriété réelle qui contribuent largement à l'attractivité de la région. Il représente, hors zones péri urbaines, 71.4% du territoire régional contre 50.5% au niveau national. Il accueille 25 à 30% du tourisme soit 4 Millions de touristes environ par an. En termes de prévision démographique, les villes petites et moyennes situées en zone rurale devraient accueillir 60 000 habitants entre 2000 et 2015.

L'arrière pays est constitué d'ensembles géographiques contrastés :

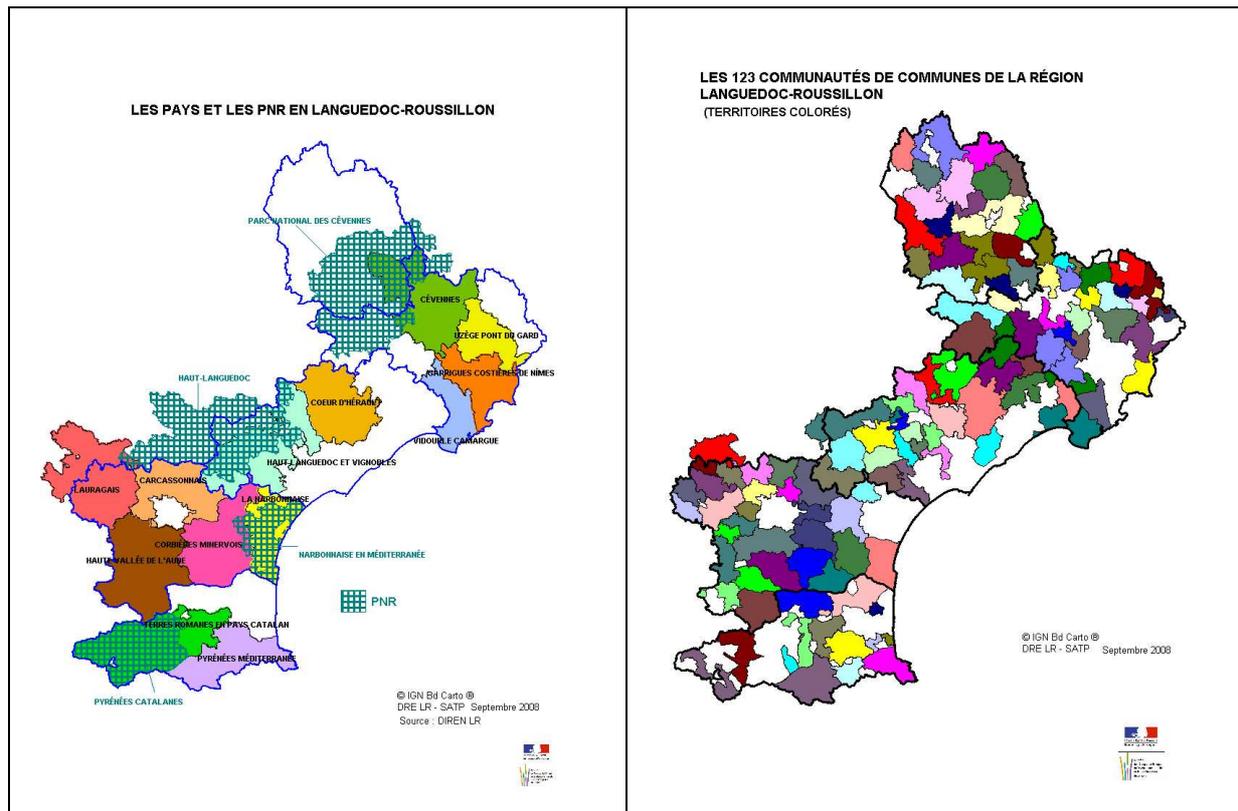
- des territoires ruraux situés aux franges des pôles urbains qui connaissent une pression urbaine souvent mal maîtrisée ;
- des territoires ruraux situés en zones de piémont ou en zones de montagnes sèches qui doivent faire face à la nécessité de diversifier leur culture et leur activité pour maintenir leur habitant ;
- des territoires ruraux qui rencontrent des difficultés économiques liées au déclin des activités industrielles traditionnelles : Haute vallée de l'Aude...

Plus de 56% de la superficie du territoire régional est en zones de montagne soit les 2/3 avec leur piémont, certaines à la limite des seuils de désertification. Elles concernent 745 communes sur les 1545 que compte la région Languedoc-Roussillon et regroupent moins de 15% de la population.

La plupart des pays ruraux sont structurés autour de communautés de communes, de pays et de parcs naturels dotés de projets de territoire sous la forme de chartes de développement, de contrats de pays, de SCOT...

Quelques thèmes majeurs s'imposent déjà :

- la revitalisation des centres bourgs ;
- l'amélioration de l'habitat et le développement du logement locatif ;
- la structuration de l'offre économique et touristique ;
- la protection des paysages et des espaces naturels.



13 Pays (862 communes - 30% de la population régionale - 80% du territoire régional - 6 en préfiguration) / 119 Communautés de Communes / 1 Parc National (Parc national des Cévennes - 117 communes) / 3 Parc Naturels Régionaux (7.4% de la population régionale - 2.9% du territoire régional - PNR Haut Languedoc sur 92 communes - PNR la Narbonnaise en méditerranée sur 20 communes - PNR Pyrénées catalanes sur 64 communes) / 1 projet de parc marin sur la côte Vermeille

DEUXIEME PARTIE :
AXES PRIORITAIRES DE L'ACTION FONCIERE

A. LES PRINCIPES D'INTERVENTION

- L'ACTION FONCIERE AU SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE
- LA PRIORITÉ AU FONCIER LIÉ AU LOGEMENT
- LA PRISE EN CHARGE DES SURCOUTS LIÉS AU FONCIER
- LE SUIVI DES ACTIONS FONCIERES PAR TERRITOIRE.

B. LES QUATRE GRANDS AXES D'INTERVENTION DU PROGRAMME

- AXE 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE FONCIÈRE CONSEQUENTE EN MATIERE DE LOGEMENT
- AXE 2 : CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ECONOMIQUE DE LA REGION
- AXE 3 : AGIR SUR LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET LA PRÉVENTION DES RISQUES
- AXE 4 : ACCOMPAGNER LES GRANDES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE REGIONAL

Une première étude de faisabilité sur la mise en place d'un établissement public foncier régional réalisée à l'initiative du conseil régional de Languedoc-Roussillon a mis en évidence les thématiques à partir desquelles des interventions foncières seraient à conduire.

Ces thèmes ont été confirmés lors de la mission de préfiguration pour la création de cet établissement public foncier à savoir :

- le logement ;
- le développement économique ;
- la protection de l'environnement et la prévention des risques naturels ;
- l'implantation et le développement des équipements publics.

Il convient donc, dans le cadre de ce premier PPI, de donner un contenu opérationnel aux actions susceptibles d'être conduites au titre de ces quatre thématiques tout en précisant au préalable les grands principes d'intervention de l'établissement.

A. LES PRINCIPES D'INTERVENTION

→ L'ACTION FONCIERE AU SERVICE DE L'AMENAGEMENT ET DU DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

Pour être efficace, l'action foncière doit venir en appui à la définition d'une stratégie de développement d'un territoire et en amont de la réalisation d'une opération d'aménagement. Elle doit être conduite dans le respect des enjeux supra territoriaux tels que définis dans les grands documents d'orientation et de programmation :

- Le contrat de projets Etat – région 2007 / 2013 ;
- Le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT) ;
- Le schéma régional de développement économique (SERVIR) ;
- Les schémas départementaux ;
- Les programmes d'actions de prévention des inondations (PAPI) ;
- Les schémas de cohérence et d'organisation territoriale (SCOT).

L'action foncière doit aussi permettre d'apporter un éclairage sur les conditions de faisabilité du projet et faciliter et accélérer ainsi sa réalisation en intervenant le plus en amont possible sur le marché foncier et en tant que de besoin.

→ LA PRIORITÉ AU FONCIER LIÉ AU LOGEMENT

La situation de pénurie que connaît la région en matière de logements, notamment au niveau du logement social, nécessite que l'établissement concentre massivement ses interventions sur l'acquisition de foncier en vue de la réalisation de logements et qu'il soit aussi en capacité d'intervenir dès qu'une opportunité foncière se présente.

L'objectif poursuivi est de permettre la réalisation de programmes de logement selon les procédures de droit commun et comportant un pourcentage significatif de logements aidés de nature à engager des actions de rattrape des déficits de logements sociaux constatés sur différents territoires. Une durée de portage maximale de 3 ans des biens acquis par l'établissement paraît suffisante pour permettre l'aboutissement des opérations projetées.

Ce type d'interventions foncières doit permettre d'amplifier les actions des opérateurs sociaux ou des promoteurs et non pas se substituer à elles, voire les concurrencer.

→ LA PRISE EN CHARGE DES SURCOÛTS LIÉS AU FONCIER

Certaines interventions foncières conduites en milieu urbain ou sur d'anciens sites industriels nécessitent 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 au prix 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.

Par ailleurs, le coût élevé du foncier dans le centre des villes rend aussi difficile la réalisation d'opérations de logement social voire aussi de renouvellement urbain.

Dans ces cas, l'intervention de l'établissement n'est possible que si un partenariat financier, regroupant les principaux partenaires publics (Etat, région, départements, structures intercommunales...) et prenant en charge les surcoûts fonciers, se met en place, l'établissement n'ayant pas vocation à absorber ces surcoûts sauf à compromettre à brève échéance son équilibre financier.

Les bases de ce partenariat seront donc à définir dans les mois qui vont suivre l'installation de l'établissement. Il pourrait prendre la forme d'un « fonds de minoration » qui pourrait être alimenté, dans un premier temps, par le versement d'une partie des plus values foncières générées par la vente des terrains ayant fait l'objet de portages fonciers à moyen et long terme par l'établissement.

En effet, l'évolution constatée à ce jour des prix des terrains laisse présager, dans certains cas, une plus value importante résultant de l'écart entre le prix d'achat initial d'un terrain et le prix de cession. Il est donc proposé qu'une partie de cette plus value vienne alimenter ce fonds de minoration dont la gestion serait confiée à l'établissement.

Ce fonds permettrait ainsi d'accroître la lisibilité des actions conduites et faciliterait la mobilisation éventuelle de financements complémentaires dédiés à des politiques spécifiques.

→ LE SUIVI DES ACTIONS FONCIÈRES PAR TERRITOIRE

Il est proposé :

- la mise en place de tableaux de suivi financier pluriannuel des actions foncières de l'établissement par territoire qui peut être, selon la nature des interventions conduites, le département, la communauté d'agglomération, la communauté de communes...
- la passation de conventions dites cadre (cf. 4^{ème} partie) par territoire précisant les engagements financiers pluriannuels de l'établissement.

B. LES QUATRE GRANDS AXES D'INTERVENTION DU PROGRAMME

Ils ont pour finalité d'accompagner par une action foncière ciblée les dynamiques urbaines et économiques que connaît la région Languedoc-Roussillon depuis plusieurs dizaines d'année tout en aidant à la préservation de la biodiversité de son territoire. Comme déjà évoqué, ils sont au nombre de quatre :

- Axe 1 : Développer une offre foncière conséquente en matière de logement ;
- Axe 2 : Conforter l'attractivité économique de la région ;
- Axe 3 : Agir pour la préservation de l'environnement et la prévention des risques ;
- Axe 4 : Accompagner les grandes politiques d'aménagement et de développement du territoire régional.

→ AXE 1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE FONCIÈRE CONSEQUENTE EN MATIERE DE LOGEMENT

Pour les années qui viennent, les besoins en logement sont importants, entre 16 500 à 20 000 logements par an dont 4 500 à 6 000 logements sociaux.

Conformément aux principes d'intervention énoncés en première partie de ce chapitre, l'établissement public foncier propose de concentrer au moins 70% de ses moyens financiers dans l'acquisition de foncier en vue de la construction de logements.

Réduire le déficit en logements locatifs sociaux et faciliter l'accès par les collectivités à un foncier à la fois bien situé, à un prix abordable et en quantité suffisante, tels sont les objectifs que se fixe l'établissement dans ce premier programme pluriannuel.

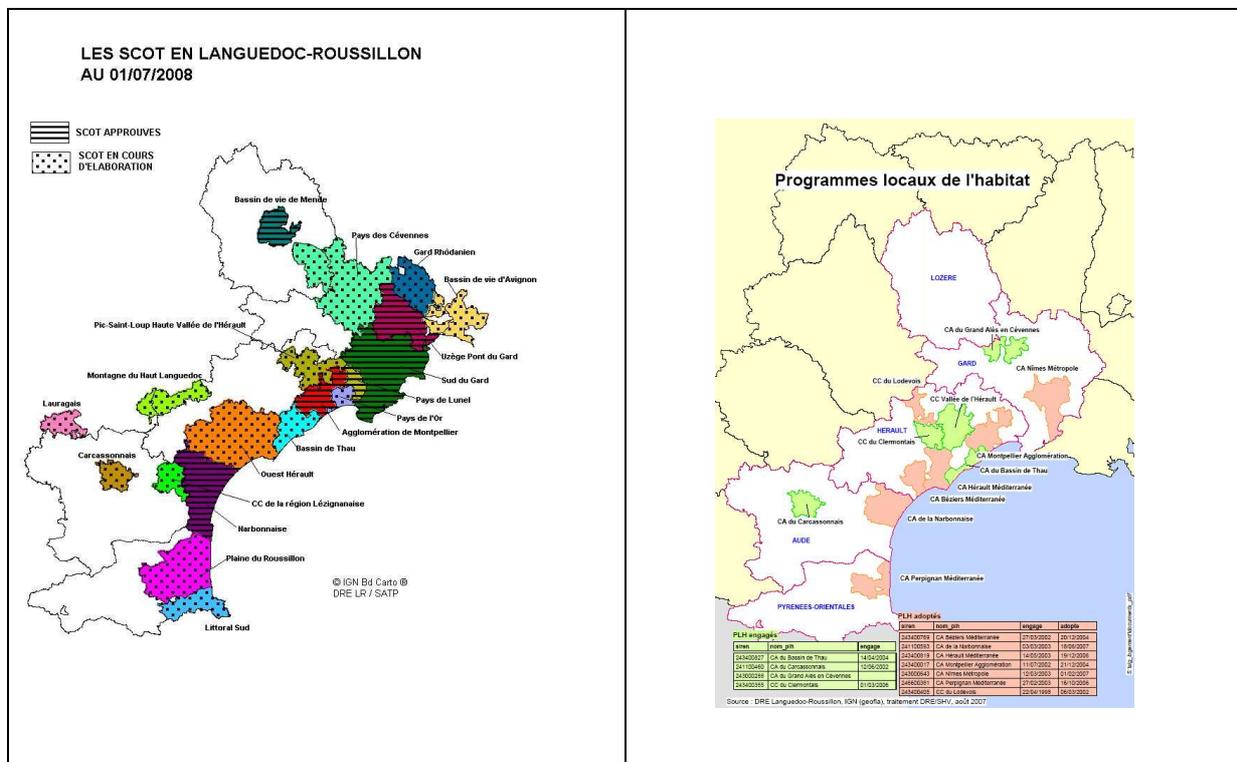
■ Les documents de référence pour l'action foncière

Le SRADDT, les SCOT et les PLH constituent les principaux documents de référence à partir desquels des actions foncières d'envergure pourront être conduites par l'établissement dès lors que les besoins en logements et en activités auront été quantifiés et les secteurs d'intervention identifiés.

L'établissement se donne cependant la possibilité d'intervenir plus ponctuellement dès lors qu'une opération de logements comportant un nombre significatif de logements sociaux est possible.

Au 1^{er} juillet 2008, la région Languedoc-Roussillon compte dix neuf SCOT couvrant l'ensemble des communautés d'agglomération et le littoral. On dénombre un SCOT interdépartemental, celui du pays des Cévennes, et trois interrégionaux, ceux du Lauragais, du bassin d'Avignon et du Haut Languedoc. Six sont approuvés : celui du bassin de vie de Mende dans le département de Lozère, ceux du pays de Lunel et de l'agglomération de Montpellier dans le département de l'Hérault, ceux d'Uzège Pont du Gard et Sud du Gard dans le département du Gard et celui de la région du Lézignanais dans le département de l'Aude.

Toutes les communautés d'agglomération sont dotées de PLH ou en voie de l'être comme le montre la carte ci jointe. Rappelons aussi que suite aux lois du 13 août 2004 et du 13 juillet 2006, les communautés d'agglomération et les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent être dotées d'un PLH comportant un plan d'actions territorialisées et un volet foncier.



■ Le foncier dédié au logement locatif aidé

L'accroissement et le rééquilibrage de l'offre en logement social constituent un défi majeur pour la région : la part du logement social ne représente que 10.5% des résidences principales alors qu'au niveau national il est de 16.5%. Dans 7 des 10 communautés d'agglomération, le taux de croissance du nombre total de résidences principales a été, entre 1999 et 2006, plus important que celui des seuls logements sociaux.

En 2007, 3704 logements locatifs sociaux ont été financés en Languedoc-Roussillon alors que l'objectif du plan de cohésion sociale était de 5 240 initialement et de 5 770 après majoration des objectifs par la loi DALO.

Les interventions foncières de l'établissement s'inscriront prioritairement dans le cadre des engagements pris par les partenaires publics :

- protocole régional signé en mai 2005 entre l'Etat, l'Union sociale pour l'habitat, l'Union d'économie sociale pour le logement, la Caisse des dépôts et de consignation, et l'Association régionale des SEM en vue de la production des 26 190 logements locatifs sociaux liés au plan de cohésion sociale ;
- conventions de délégation de compétence prise par les collectivités concernées en matière d'attribution des aides publiques en faveur du logement aidé en application de la loi du 13 août 2004 et qui intègrent les objectifs du plan de cohésion sociale.

En Languedoc-Roussillon, six conventions ont été signées à ce jour pour une durée de 3 ou de 6 ans :

- 5 avec les communautés du Grand Alès, de Nîmes Métropole, de Montpellier, d'Hérault Méditerranée, de Béziers et de Perpignan Méditerranée
- 1 avec le département de l'Hérault.

■ Le foncier dédié au logement étudiant

Le soutien au logement des étudiants constitue un axe majeur de la politique conduite par le conseil régional. L'action foncière de l'établissement public dans ce domaine s'inscrira dans le cadre du schéma régional du logement étudiant précédemment évoqué.

■ La répartition des moyens financiers

Les gisements fonciers sur lesquels l'établissement peut intervenir sont de trois ordres : le foncier d'expansion, le foncier dégradé (friches) et le foncier à densifier (dents creuses). Les moyens financiers à mobiliser par l'établissement s'avèreront d'autant plus élevés qu'il interviendra sur du foncier dégradé et sur du foncier à court terme.

L'établissement proposera de consacrer, dans un premier temps, 90% des moyens financiers de l'axe 1 du programme pluriannuel à l'acquisition de foncier d'expansion.

En fonction d'inventaires plus précis sur les fonciers mutables dont disposent les agglomérations urbaines, cette orientation pourra être revue, si nécessaire, au terme du premier bilan d'étape fixé à la fin de l'année 2010.

■ Les secteurs prioritaires d'intervention

Ce seront principalement les futurs sites de développement à court, moyen et long terme répondant aux caractéristiques suivantes :

- proches de zones urbanisées ou au voisinage de lignes de transports collectifs et de pôles d'échanges ;
- faisant l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble ;

- dotés d'une densité urbaine suffisamment élevée ;
- présentant une mixité tant sociale que dans les fonctions urbaines ;
- proposant une offre locative sociale.

→ AXE 2 : CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ECONOMIQUE DE LA RÉGION

Ce second axe d'intervention est fortement complémentaire au premier axe. Il s'agira pour l'établissement d'accompagner principalement le développement de pôles d'activités favorisant la création d'emplois.

L'établissement proposera de consacrer au moins 15% des moyens financiers du programme pluriannuel à cet objectif.

■ Documents de référence pour l'action foncière

L'intervention de l'établissement devra rester cohérente avec les grandes orientations fixées par le schéma régional de développement économique (SERVIR) et le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT).

Il s'appuiera sur les schémas départementaux des zones d'activité lorsque ceux ci existent et sur les SCOT ainsi que sur tout document contractuel passé entre la région, les départements et les intercommunalités.

■ Répartition des moyens financiers selon le type de foncier

L'établissement proposera, dans un premier temps, d'affecter 90% des moyens financiers consacrés à l'axe 2 du programme pluriannuel à l'acquisition de foncier d'expansion.

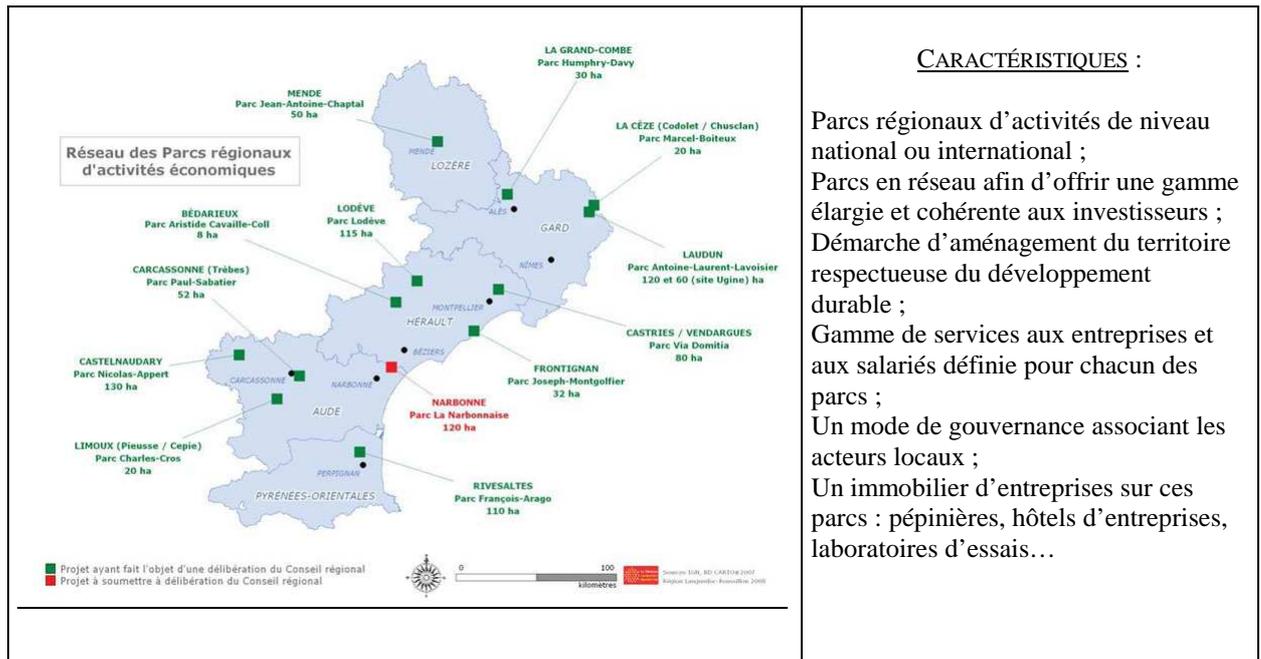
En fonction d'inventaires plus précis sur les fonciers mutables dont disposent les agglomérations urbaines, cette orientation pourra être revue, si nécessaire, au terme du premier bilan d'étape fixé à la fin de l'année 2010.

■ Secteurs prioritaires d'intervention

Ce sont principalement :

- les parcs régionaux d'activités économiques répartis sur l'ensemble du territoire régional représentant au total 1 400 hectares ;
- les futures zones communautaires à forts enjeux de développement telles que définies par les SCOT.





CARACTÉRISTIQUES :

Parcs régionaux d'activités de niveau national ou international ;
 Parcs en réseau afin d'offrir une gamme élargie et cohérente aux investisseurs ;
 Démarche d'aménagement du territoire respectueuse du développement durable ;
 Gamme de services aux entreprises et aux salariés définie pour chacun des parcs ;
 Un mode de gouvernance associant les acteurs locaux ;
 Un immobilier d'entreprises sur ces parcs : pépinières, hôtels d'entreprises, laboratoires d'essais...

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

Il s'agit à la fois pour l'établissement d'aider à la préservation des richesses naturelles de la région (sauvegarde des identités paysagères, des espaces naturels sensibles ...), au maintien de la biodiversité (littoral et ses abords) et à la diminution des risques naturels et technologiques de certaines parties de son territoire.

L'établissement consacrera, si besoin, à cet objectif au plus 7.5% de ses ressources financières.

■ Les documents de référence pour l'action foncière

En matière de préservation des espaces naturels, l'intervention de l'établissement devra être cohérente avec l'action du conservatoire du littoral et avec l'ensemble des schémas et programmes établis par la région et les départements : schéma régional de la biodiversité, schémas départementaux des espaces naturels sensibles, programme régional de gestion durable du littoral et de la préservation du patrimoine naturel, programme en faveur des réserves naturelles régionales, plans départementaux d'actions des espaces naturels et agricoles péri urbains, SCOT ...

En matière de diminution des risques naturels et technologiques, l'intervention de l'établissement s'inscrira dans le cadre des PAPI, des PPRN, des PPRT...

■ La répartition des moyens financiers disponibles

Pour la mise en œuvre de cet axe, des actions et moyens complémentaires seront systématiquement recherchés par l'établissement auprès des partenaires publics, l'Etat dans le cadre du fonds Barnier par exemple, la région et les départements dans le cadre de la préservation des espaces naturels ...

Les actions conduites seront en nombre limité et auront valeur de test. A terme, elles devront permettre de préciser les modes d'intervention spécifique de l'établissement avec les acteurs publics, l'Etat et ses établissements publics, la région, les départements, et d'une façon plus générale avec les collectivités concernées et leurs partenaires.

■ Les secteurs prioritaires d'intervention

Ils pourront porter selon les besoins et les priorités affichés sur :

- les espaces naturels remarquables ou à haute valeur collective, soumis à un risque de dégradation irréversible sous la pression du développement urbain ou de la fréquentation incontrôlée du public ;
- les sites littoraux retenus au titre du CIADT de 2002 en vue de la lutte contre l'érosion et la submersion ;
- les opérations de restauration des champs d'expansion des crues et de protection des lieux habités dans les zones à risque...

→ AXE 4 : ACCOMPAGNER LES GRANDES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE RÉGIONAL

L'établissement viendra en appui à la mise en œuvre de projets d'intérêt métropolitain ou régional dont les objectifs sur le long terme sont la structuration et le rayonnement du territoire régional.

Pour ce faire, il mettra en place les politiques foncières nécessaires à la réussite de tels projets et consacrerá, si besoin, pour cet objectif au plus 7.5% de ses moyens financiers.

Son intervention se fera dans le cadre des différentes thématiques figurant au contrat de projets Etat / région et dans le cadre des différentes actions définies par les schémas régionaux de type SRADDT, SERVIR, schéma régional de développement touristique... Elle tiendra compte de la stratégie de l'Etat en région Languedoc-Roussillon.

Ainsi à titre d'exemples, les projets sur lesquels l'établissement pourrait intervenir concernent :

- l'aménagement des plates-formes portuaires de Sète, de Port le Nouvelle ainsi que celle de Port-Vendres ;
- l'aménagement de plates-formes aéroportuaires et logistiques ;
- la réalisation de grands équipements structurants...

L'importance des actions pouvant être conduites par l'établissement sera liée à l'état d'avancement des projets non connus à ce jour. Le bilan d'étape prévu fin 2010 du PPI sera l'occasion d'identifier d'une manière plus précise les projets prioritaires et de préciser les moyens à mobiliser pour mettre en œuvre les politiques foncières d'anticipation.

TROISIEME PARTIE :
CADRE ET MODALITES D'INTERVENTION

A. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

B. LA NATURE DES INTERVENTIONS

- LES TROIS PHASES D'UNE POLITIQUE FONCIÈRE
- LES TROIS TYPES D'INTERVENTION

C. UN PARTENARIAT À TROIS NIVEAUX

- AVEC LES GRANDES COLLECTIVITÉS ET L'ÉTAT
- AVEC LES COMMUNES, LES STRUCTURES INTERCOMMUNALES ET LES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS QUI SOLLICITENT L'INTERVENTION FONCIÈRE DE L'ÉTABLISSEMENT
- AVEC LES ACTEURS TECHNIQUES

D. LES MODALITÉS DE PORTAGE DES BIENS ACQUIS

- LA DURÉE DU PORTAGE FONCIER
- LE PRIX DE CESSION DES BIENS ACQUIS
- LES MODALITÉS DE PAIEMENT

A. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

L'établissement public foncier de Languedoc-Roussillon a été créé par décret en date du 2 juillet 2008. Il exerce sa compétence sur l'ensemble du territoire régional.

En tant qu'établissement public foncier de l'Etat, il est régi par les articles L321-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Etablissement à caractère industriel et commercial, il est habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme notamment en vue du développement de l'offre de logements ou d'opérations de renouvellement urbain, d'activités économiques, de la protection contre les risques naturels, de la préservation des espaces agricoles et naturels remarquables et de la mise en œuvre des grands équipements. Il est aussi habilité à réaliser des études et des travaux nécessaires à l'accomplissement de ses activités foncières.

Ses activités foncières peuvent être réalisées soit pour son compte ou pour celui de l'Etat et de ses établissements publics, soit pour le compte des collectivités territoriales et de leurs regroupements conformément à des conventions passées avec eux.

Il est doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière ; il dispose d'une fiscalité propre par le biais d'une taxe spéciale d'équipement et exerce ses activités foncières au moyen de ressources financières inscrites à son budget.

Enfin, il peut agir par voie d'expropriation et exercer les droits de préemption et de priorité définis par le code de l'urbanisme dans les cas et les conditions prévus par le dit code.

B. LA NATURE DES INTERVENTIONS

→ LES TROIS PHASES D'UNE POLITIQUE FONCIÈRE

Les interventions de l'établissement se structureront en trois phases selon l'état de maturation des réflexions en cours et le degré d'avancement du projet considéré :

- Une phase d'anticipation lors de la définition des objectifs d'aménagement et de développement par la collectivité ;
- Une phase d'impulsion lors de la préparation du projet sur un secteur déterminé ;
- Une phase de réalisation lors de l'engagement de la phase opérationnelle du projet.

■ La phase d'anticipation (long terme) :

En appui aux réflexions prospectives et de définition des programmes des collectivités territoriales sur l'évolution de leur territoire, l'établissement pourra conduire, à ce stade, une mission d'anticipation foncière permettant de contenir d'éventuelles initiatives spéculatives.

Cette mission portera sur :

- la définition des périmètres des futurs secteurs à projet qui peuvent être des zones d'expansion ou de restructuration urbaine, de développement économique... ;
- l'aide à la mise en place d'outils fonciers et réglementaires (ZAD,...) appropriés sur ces périmètres afin d'éviter toute mutation foncière susceptible à terme de compromettre les objectifs de la collectivité ;
- la réalisation d'acquisitions foncières susceptibles d'intéresser le futur projet soit par voie amiable soit par exercice du droit de préemption (si instauration d'une ZAD).

Ce type d'intervention n'est pertinent qu'à l'échelle d'une ou de plusieurs intercommunalités et est limité à des secteurs à très forts enjeux de développement (habitat, développement économique, grands équipements structurants...) tels que définis dans les documents de cadrage ou de programmation (schémas régionaux et départementaux, SCOT, PLH...)

Une convention cadre sera alors proposée à toute collectivité sollicitant l'établissement en amont de son projet d'aménagement selon des modalités fixées aux paragraphes C et D de ce chapitre.

■ La phase d'impulsion (moyen terme) :

L'intervention de l'établissement public foncier consistera à accompagner d'une manière plus active la collectivité territoriale ayant engagé des études préalables pour définir son projet d'aménagement - périmètre, programmation, orientations d'aménagement - . Selon l'état d'avancement du projet et des procédures en cours, les acquisitions pourront se faire soit à l'amiable, soit par délégation du droit de préemption urbain. Dès validation du projet par la collectivité compétente, une procédure de déclaration d'utilité publique pourra être diligentée par l'établissement public à la demande de la collectivité.

Afin d'assurer une bonne cohérence entre l'état d'avancement du projet de la collectivité et la réalisation des acquisitions, la participation de l'établissement public foncier aux réflexions conduites par la collectivité apparaît souhaitable.

Une convention opérationnelle sera proposée à toute collectivité sollicitant l'établissement public foncier pour la mise en œuvre foncière de son projet selon des modalités fixées aux paragraphes C et D de ce chapitre.

■ La phase de réalisation (court terme) :

La phase opérationnelle du projet d'aménagement est engagée, les acquisitions restantes devront être conduites à leur terme le plus rapidement possible y compris par voie judiciaire. Les biens acquis par l'établissement public foncier seront cédés rapidement à la collectivité ou à son aménageur, public ou privé.

L'établissement public foncier proposera également, lors de cessions à des opérateurs, son appui à la collectivité pour conduire la consultation (rédaction du cahier de consultation, organisation de la consultation et choix de l'opérateur).

L'intervention de l'établissement public foncier se fera dans le cadre de la convention opérationnelle évoquée lors de la phase impulsion.

→ LES TROIS TYPES D'INTERVENTION FONCIERE

En fonction du degré d'avancement du projet de la collectivité, les activités de l'établissement pourront porter sur :

■ Les acquisitions foncières

Elles seront réalisées par l'établissement public selon trois modalités : par voie amiable, par délégation des droits de préemption et de priorité, par expropriation. Le montant des biens à acquérir sera évalué par France Domaine, évaluation à laquelle l'établissement public foncier ne pourra déroger conformément au décret en date du 14 mars 1986.

Une fois acquis, les biens seront gérés par l'établissement public foncier en bon père de famille. La gestion pourra cependant être déléguée à la collectivité concernée si cette dernière l'accepte.

Précisons enfin que l'établissement public foncier n'aura pas vocation à assurer le portage foncier de terrains déjà acquis par les collectivités en vue de la réalisation de leur projet.

■ Les études

L'établissement public foncier peut réaliser des études dès lors que ces dernières s'avèreront nécessaires à l'accomplissement de son métier d'opérateur foncier :

- Études de définition des périmètres d'intervention (dans la phase anticipation) ;
- Réalisation de plans d'actions fonciers (dans la phase impulsion) ;
- Études techniques liées aux acquisitions (notamment si foncier dégradé) et à la demande de la collectivité lors de la cession des terrains acquis (mise en concurrence pour choix du futur aménageur).

En tant qu'expert, il pourra aussi participer à des études de cadrage général de type observatoire, définition de politiques foncières, connaissance du marché foncier, ...

■ Les travaux de requalification foncière (friches)

Les travaux de requalification porteront sur le foncier dégradé par l'activité humaine, friche industrielle et friche urbaine.

Une fois le foncier dégradé acquis, l'établissement public foncier réalisera l'ensemble des travaux nécessaires à l'usage futur de ce foncier : travaux de démolition totale ou partielle des bâtiments, travaux de clos et de couvert des bâtiments à conserver, travaux de purge des fondations, travaux de dépollution si nécessaire conformément à la réglementation en vigueur et travaux de pré verdissement pour les terrains en attente de vocation.

Enfin précisons que l'établissement ne réalisera pas de travaux de viabilisation dont la compétence relève des aménageurs, publics ou privés.

C. UN PARTENARIAT À TROIS NIVEAUX

L'action foncière de l'établissement s'inscrira dans un partenariat à trois niveaux :

- avec les grandes collectivités territoriales (région, départements) et l'Etat et ses établissements publics qui fixent les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire ;
- avec les communes, les structures intercommunales, les établissements publics qui sollicitent l'établissement pour mettre en œuvre leur politique foncière ;
- avec les acteurs techniques qui participent à la définition et à la mise en œuvre de politiques foncières ou d'aménagement pour le compte des collectivités territoriales.

Pour inscrire son action foncière à la fois au cœur des problématiques d'aménagement et des projets d'aménagement, l'établissement public foncier proposera trois grands types de conventionnement :

- le protocole de partenariat ;
- la convention cadre (anticipation foncière) ;
- la convention opérationnelle (impulsion et réalisation).

Le contenu opérationnel des conventions et des protocoles devra être précisé avec chacun des partenaires en fonction de la nature de l'opération à conduire.

→ AVEC LES GRANDES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES ET L'ÉTAT

Des protocoles de partenariat seront proposés aux grands partenaires publics, à la fois membres du conseil d'administration de l'établissement et contributeurs potentiels au financement de l'établissement afin :

- de clarifier les différentes thématiques à partir desquelles des coopérations pourront se nouer : logement, développement économique, espaces naturels sensibles, espaces naturels péri urbains, risques naturels ... ;
- de fixer les objectifs de cette coopération ;
- et d'en arrêter les périmètres et les modalités notamment au niveau financier.

→ AVEC LES COMMUNES, LES STRUCTURES INTERCOMMUNALES, LES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS QUI SOLLICITENT L'INTERVENTION FONCIÈRE DE L'ÉTABLISSEMENT

Selon l'état d'avancement du projet, deux types de convention foncière seront proposés à une ou plusieurs collectivités territoriales et aux établissements publics qui sollicitent l'intervention de l'établissement : la convention cadre et la convention opérationnelle.

■ La convention cadre : elle pourra être conclue avec toute structure intercommunale compétente (communautés d'agglomération et de communes, ...) souhaitant mettre en place une politique foncière sur le long terme Elle pourra aussi être conclue avec un département, la région, un établissement public souhaitant conduire, pour leur propre compte, une politique foncière.

Elle portera soit sur un thème (production de logements dans le cadre d'un PLH par exemple), soit sur des parties de territoires faisant l'objet de démarches de projet.

La convention cadre permettra à l'établissement :

- d'intervenir dès qu'une opportunité foncière se présentant est susceptible d'intéresser la démarche projet en cours. Cela suppose au préalable de bien avoir identifié avec la collectivité ou l'organisme concerné, les périmètres à partir desquels une surveillance foncière doit s'exercer ;
- de réaliser sur les tènements acquis les premiers travaux de mise en sécurité du site si friches industrielles ;
- de préciser le montant prévisionnel de son engagement financier qui doit rester cohérent avec les dispositions arrêtées dans le présent programme pluriannuel.

De son côté, la collectivité concernée devra s'engager à réaliser les premières études nécessaires à la définition de son projet dans le cadre de cette convention cadre. Si la collectivité n'a pas conduit à son terme les études préalables ou si elle renonce au projet, elle devra alors acheter à l'établissement l'ensemble des terrains acquis dans le cadre de cette convention.

D'une durée maximale de cinq ans, la convention cadre ne pourra être renouvelée. Par contre, au terme de cette convention, une convention opérationnelle pourra être signée avec la collectivité pour poursuivre l'action foncière selon des modalités définies au paragraphe suivant.

■ La convention opérationnelle : elle sera conclue avec la ou les collectivités compétentes ou un établissement public compétent à partir d'un projet. Elle pourra éventuellement faire suite à une convention cadre.

Elle intégrera deux phases : une phase d'impulsion d'une durée maximale de 3 ans qui devra permettre à la collectivité compétente de finaliser et valider le projet retenu et une phase de réalisation d'une durée maximale de 5 ans permettant de mettre en place si nécessaire une déclaration d'utilité publique (DUP) et de réaliser l'ensemble des acquisitions liées au projet.

Cette convention permettra à l'établissement :

- de conduire une veille foncière active pendant la phase de finalisation du projet de la collectivité (phase d'impulsion) par voie amiable et par préemption ;
- de réaliser l'ensemble des acquisitions lors de la phase de mise en œuvre du projet (phase de réalisation) par voie amiable, par préemption et par expropriation dès mise en place de la déclaration d'utilité publique ;

- de réaliser l'ensemble des études et des travaux s'y rattachant ;
- d'assister les collectivités le souhaitant à la préparation de la consultation auprès d'opérateurs en vue de la cession des terrains acquis ;
- de préciser le montant prévisionnel de son engagement financier qui doit rester cohérent avec les dispositions arrêtées dans le présent programme pluriannuel.

De son côté, la collectivité concernée devra finaliser son projet d'aménagement et le faire valider par son assemblée délibérante dans un délai maximal de trois ans à partir de la signature de la convention opérationnelle et le conduire à son terme. Si le projet définitif n'est pas validé durant la période de trois ans, la collectivité compétente devra acheter à l'établissement l'ensemble des terrains acquis au plus tard l'année qui suit.

D'une durée maximale de huit ans à compter de sa date de signature, la convention opérationnelle ne pourra pas être renouvelée.

Par ailleurs, les conventions cadre et opérationnelle préciseront :

- la nature des biens à acquérir et leur destination ;
- les modalités de portage et de calcul du prix de cession des biens acquis ;
- les modalités de suivi des conventions.

→ AVEC LES ACTEURS TECHNIQUES

Des protocoles de partenariat technique seront proposés au conservatoire du littoral et des milieux lacustres, à la SAFER, aux agences d'urbanismes de Nîmes et de Perpignan... pour définir des modalités de coopération technique et préciser les champs de compétence de chacun des partenaires.

D. LES MODALITÉS DE PORTAGE DES BIENS ACQUIS

Les modalités de portage (durée, prix de cession) auront un impact direct et déterminant sur l'évolution des capacités financières de l'établissement. Elles devront donc tenir compte de l'évolution du coût à la fois de l'argent et du foncier.

→ LA DURÉE DU PORTAGE FONCIER

La durée de portage des biens acquis par l'établissement s'achèvera au terme de la convention quelle que soit leur date d'acquisition .

Au cas où la collectivité ou son aménageur souhaite entreprendre des travaux sur des biens acquis par l'établissement durant la période de portage en vue de la réalisation du projet d'aménagement, elle devra en faire la demande par écrit à l'établissement pour accord. Selon

l'état d'avancement du projet, l'établissement se gardera alors la possibilité de proposer à la collectivité une cession anticipée de la totalité ou d'une partie des biens acquis.

Rappelons que le délai de portage de la convention cadre ne pourra excéder 5 ans à compter de la date de sa signature. Si la structure intercommunale confirme sa volonté d'agir et de poursuivre son projet, une convention opérationnelle pourra alors être signée avec elle et les communes concernées et la durée de portage des biens acquis dans le cadre de la convention cadre prolongée jusqu'au terme de la convention opérationnelle.

→ LE PRIX DE CESSIION DES BIENS ACQUIS :

Les biens acquis par l'établissement pourront être cédés soit à la collectivité concernée soit à sa demande à un opérateur public (aménageur doté d'une convention publique d'aménagement, bailleur social, établissement public) ou à un opérateur privé.

Le prix de cession sera calculé soit à partir du prix de revient actualisé diminué des subventions éventuelles perçues par l'établissement pour leur acquisition, soit à partir du prix estimé par France Domaine au moment de la cession. Dans ce cas là, il ne pourra pas être inférieur au prix de revient actualisé.

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

- Le prix d'achat des terrains auxquels s'ajoutent 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, éventuellement les frais de conservation du patrimoine et frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur, les frais d'études engagés par l'établissement ;
- Les frais de gestion diminués éventuellement des recettes de gestion dans le cas où l'établissement assurerait en direct la gestion des biens acquis ;
- Les dépenses de remise en état du foncier comprenant les travaux de démolition de bâtiments, de remise en état des sols selon le principe « pollueur-payeur », de purges des sous-sols en lien avec le futur projet, de clos et couvert pour les bâtiments conservés, de préparation de plates formes pour accueillir les futures occupations, de pré verdissement ainsi que l'ensemble des études techniques s'y rattachant ;
- Les frais financiers liés au remboursement de l'emprunt adossé à l'opération.

Le montant des dépenses exposées ci-dessus, décompté par année - la première actualisation étant appliquée le 1^{er} janvier de la deuxième année qui suit la date de leur paiement par l'établissement public foncier Languedoc Roussillon – sera actualisé en tenant compte de l'érosion monétaire.

En cas de cession à une collectivité publique, un bailleur social et à un aménageur titulaire d'une convention publique d'aménagement, le prix de cession sauf cas exceptionnel sera égal au prix de revient actualisé.

En cas de cession à un opérateur privé qui réalisera une opération n'entrant pas dans une convention publique d'aménagement, le prix de cession sera celui estimé par France Domaine

au moment de la vente. Il ne pourra cependant pas être inférieur au prix de revient actualisé. En cas d'une plus value, celle ci pourra venir alimenter le fonds de minoration précédemment évoqué selon des modalités à préciser.

Les cessions à tout opérateur autre que la collectivité se feront dans le cadre d'une part d'un cahier des charges annexé à l'acte de cession et validé par la collectivité, d'autre part d'un bilan financier de l'opération foncière également approuvé par la collectivité.

→ LES MODALITÉS DE PAIEMENT

Le paiement du prix de cession se fera lors de la signature de l'acte selon les dispositions en vigueur.

QUATRIEME PARTIE :
MOYENS FINANCIERS ET HUMAINS

A. LES RECETTES

- LES ÉLÉMENTS DE CADRAGE
- LES HYPOTHESES SUR LE NIVEAU DES RECETTES

B. LES DÉPENSES

- LES ÉLÉMENTS DE CADRAGE
- LES HYPOTHÈSES SUR LE NIVEAU DE DÉPENSES ET SUR LEUR RÉPARTITION

C. LES IMPACTS SUR LES ACTIVITÉS FONCIÈRES DE L'ÉTABLISSEMENT

D. LES MOYENS HUMAINS

- LES MÉTIERS
- LES EFFECTIFS

A. LES RECETTES

L'établissement interviendra sur ses fonds propres issus d'une part du produit de la taxe spéciale d'équipement (TSE) voté chaque année par le conseil d'administration, d'autre part du produit des cessions des biens acquis.

Il pourra procéder à des emprunts. Dans ce cas, il devra bénéficier de la garantie d'une ou de plusieurs collectivités territoriales ou de leur regroupement. Il pourra aussi percevoir des dotations, subventions, avances, fonds de concours, participations...

→ LES ÉLÉMENTS DE CADRAGE

■ Le produit de la TSE

Conformément à l'article 1607 ter du code général des impôts, le produit de cette taxe est plafonné à 20€ par habitant résidant sur le territoire relevant de la compétence de l'établissement. Il constituera, à partir de 2009, première année de la mise en place de la TSE, la principale ressource de l'établissement pour la mise en œuvre de ce programme pluriannuel.

Trois hypothèses sur le montant de la TSE sont proposées dans le cadre de ce programme :

- une première à 6 € / habitant telle que figurant dans le rapport de la mission de préfiguration de l'établissement ;
- une seconde médiane à 10 € / habitant correspondant à la situation des établissements publics fonciers récemment créés ;
- une troisième plus volontariste à 12 € / habitant

Selon l'hypothèse retenue par le conseil d'administration, la taxe spéciale d'équipement perçue par l'établissement représentera en masse totale de 0.98 à 1.95 % de la fiscalité locale (année de référence 2006).

■ Le produit des cessions

En phase de création, les premiers retours sur investissement dépendent de la durée du portage foncier effectuée par l'établissement. Comme préalablement énoncé, ce premier programme pluriannuel propose de s'orienter prioritairement vers des portages à court terme selon le schéma suivant :

- 50% des acquisitions en vue d'un portage de 3 à 5 ans pour répondre aux situations urgentes ;
- 35% des acquisitions en vue d'un portage de 5 ans à 8 ans pour le montage d'opérations ordinaires ;
- 15% des acquisitions en vue d'un portage de 8 ans à 13 ans.

Des produits de cession pourront être perçus dès 2012 et participer à hauteur d'environ 30 % des budgets annuels des deux dernières années de ce programme pluriannuel dans le cas de portage à 3ans. Telle est l'hypothèse retenue dans les simulations proposées.

■ L'emprunt

Il constituera, en phase de démarrage, une variable d'ajustement permettant à l'établissement d'atteindre le volume d'activités souhaité. Adossé à la taxe spéciale d'équipement, le montant de l'emprunt ne pourra cependant pas excéder plus de 50% du produit de cette taxe pour des raisons de bonne gestion financière de l'établissement à moyen et long terme.

Dans les simulations qui suivent, deux hypothèses sont proposées sur le montant de l'emprunt :

- une première à hauteur de 30% du produit de la TSE ;
- une seconde à hauteur de 50% du produit de la TSE.

■ Les dotations et subventions

Pour ce qui concerne la période 2009 - 2013, les hypothèses sur les recettes n'intègrent pas ce type de ressources dont la mise en place nécessite au préalable la signature de conventions de partenariat (cf. 3^{ème} partie).

→ LES HYPOTHÈSES SUR LES RECETTES

Selon les éléments de cadrage précédemment évoqués, le plan prévisionnel de financement du programme pluriannuel s'établira entre 116.4 M€ et 268.5 M€ comme le montre le tableau :

En M€ 2009-13	TSE à 6€ Emprunt30%	TSE à 6€ Emprunt50%	TSE à 10€ Emprunt30%	TSE à 10€ Emprunt50%	TSE à 12€ Emprunt30%	TSE à 12€ Emprunt50%
TSE	76.5	76.5	127.5	127.5	153.0	153.0
emprunt	23.0	38.3	38.3	63.8	45.9	76.5
cession	16.9	19.5	28.2	32.5	33.8	39.0
TOTAL	116.4	134.3	194.0	223.8	232.7	268.5

Le budget annuel moyen du programme pluriannuel se situera donc entre 23 et 53 M€ environ et composé :

- de 57 à 65 % par le produit de la TSE ;
- de 20 à 28% par le produit de l'emprunt ;
- et de 15 % par le produit de cession.

B. LES DÉPENSES

L'établissement devra faire face à deux types de dépense, le premier lié à ses activités foncières, le second lié à son fonctionnement.

→ LES ÉLÉMENTS DE CADRAGE

■ Les activités foncières

Ce programme pluriannuel proposera, à titre prévisionnel, de répartir les ressources financières de l'établissement de la manière suivante (cf. 2^{ème} partie de ce document):

- au moins 70% en faveur du foncier pour le logement ;
- au moins 15% en faveur du foncier économique ;
- au plus 7.5% en faveur du foncier de protection et à risque si besoin ;
- au plus 7.5% sur le foncier d'anticipation, si besoin, pour la réalisation de grands équipements si besoin.

■ Les frais de structure

Si l'on se réfère aux établissements publics fonciers de l'Etat existants, la part consacrée au fonctionnement représente 8 à 10% du budget total et les frais de personnel 60 à 65 % du budget de fonctionnement.

→ LES HYPOTHÈSES SUR LES DÉPENSES ET LEUR RÉPARTITION

Selon les hypothèses faites en matière de ressources, la répartition prévisionnelle des dépenses se présentera de la manière suivante :

En M€ 2009 - 2013	TSE à 6€ Emprunt30%	TSE à 6€ Emprunt50%	TSE à 10€ Emprunt30%	TSE à 10€ Emprunt50%	TSE à 12€ Emprunt30%	TSE à 12€ Emprunt50%
Plan de financement	116.4	134.3	194.0	223.8	232.7	268.5
Fonctionnement (8%)	9.6	10.7	15.5	17.9	18.6	21.5
Activités foncières (92%)	106.8	123.6	178.5	205.9	214.1	247.0
dont logement (70%)	74.8	86.4	125.0	144.2	149.9	172.9
dont économie (15%)	16.0	18.6	26.7	30.9	32.1	37.1
dont protection et risque (7.5%)	8.0	9.3	13.4	15.4	16.1	18.5
dont grands équipements (7.5%)	8.0	9.3	13.4	15.4	16.0	18.5

C. LES IMPACTS SUR LES ACTIVITÉS FONCIÈRES DE L'ÉTABLISSEMENT

A partir d'hypothèses faites en matière de coût d'acquisition du foncier, les superficies acquises par l'établissement pourraient varier dans des fourchettes allant de **80 à 380 hectares** pour le logement et de **22 à 90 hectares** pour l'activité par an comme le montre le tableau ci-dessous.

Hypothèses de ressource	Budget annuel moyen	Acquisitions foncières annuelles réalisées par l'établissement	
		En direction du logement	En direction des activités
TSE à 6€/m ² Emprunt 30% TSE	23.4 M€	CT* / MT* : de 10 à 12 ha RF: 70 à 150 ha	CT / MT : 6 à 8ha RF : 16 à 32 ha
TSE à 6€/m ² Emprunt 50% TSE	26.9 M€	CT / MT : 11 à 14 ha RF: 85 à 170 ha	CT / MT : 7 à 9 ha RF : 18 à 37 ha
TSE à 10€/m ² Emprunt 30% TSE	38.8 M€	CT / MT : 16 à 20 ha RF: 120 à 250 ha	CT / MT : 10 à 13 ha RF : 26 à 53 ha
TSE à 10€/m ² Emprunt 50% TSE	44.8 M€	CT / MT : 18 à 23 ha RF: 140 à 290 ha	CT / MT : 12 à 15 ha RF : 30 à 62 ha
TSE à 12€/m ² Emprunt 30% TSE	46.5 M€	CT / MT : 19 à 24 ha RF: 145 à 300 ha	CT / MT : 12 à 15 ha RF : 31 à 64 ha
TSE à 12€/m ² Emprunt 50% TSE	53.7 M€	CT / MT : 22 à 27 ha RF: 165 à 350 ha	CT / MT : 14 à 18 ha RF : 36 à 74 ha

CT : court terme – MT : moyen terme – RF (réserve foncière)

Ces acquisitions foncières devraient permettre de couvrir dans les cinq prochaines années de 5 à 10% des besoins en logement (entre 800 et 1800 logements par an) tels que recensés par la DRE (cf. 1^{ère} partie du présent document) selon des hypothèses faites en termes de densité à savoir 50 logements par hectare pour le foncier d'expansion et 200 logements par hectare pour le foncier en renouvellement urbain.

Les réserves foncières constituées par l'établissement durant ce premier programme devraient permettre augmenter d'une manière progressive et significative ce taux de couverture, pour atteindre dans dix ans entre 20 et 40% des besoins environ.

D. LES MOYENS HUMAINS

→ LES MÉTIERS

Les métiers de l'établissement touchent de nombreux savoir-faire : conseil et expertise, négociation, connaissance juridique, ingénierie administrative, financière et technique.

Le rôle de conseil et d'expertise de l'établissement résulte de son positionnement dans la chaîne de production de l'espace, entre la définition d'une stratégie de développement à long terme en amont et la réalisation de l'opération en aval et de sa capacité à anticiper et à organiser l'action foncière tout le long de ce processus. Ce rôle s'avère précieux pour éclairer l'action foncière.

La négociation, quant à elle, constitue le cœur de métier de tout opérateur foncier. Elle s'appuie sur une bonne connaissance des marchés, des acteurs, des montages fonciers et des procédures d'aménagement.

La complexité et l'évolution parfois rapide du contexte réglementaire impliquent pour l'établissement d'avoir recours à des compétences juridiques, tant internes qu'externes, pour mieux sécuriser ses interventions notamment lors de l'exercice d'un droit de préemption, d'une expropriation, d'une passation d'un marché public, d'une intervention sur un site présentant potentiellement des risques de pollution...

Enfin, l'activité de l'établissement nécessitera un suivi à la fois administratif, technique et financier, au jour le jour, de l'ensemble de ses dossiers. Pour les aider dans cette tâche, la plupart des établissements publics fonciers se dotent d'un système d'information incluant un système d'information géographique (SIG).

→ LES EFFECTIFS

Selon les ressources dont disposera l'établissement durant ce premier programme pluriannuel, et en comparaison avec les autres établissements, les besoins en effectif ont été évalués entre 16 et 40 personnes environ.

L'obligation pour l'établissement de produire rapidement du foncier pour la réalisation de logements notamment de logements locatifs sociaux rendra indispensable le recrutement d'une douzaine à une quinzaine de personnes particulièrement expérimentées durant l'année de sa création.

Globalement, la structuration de l'équipe se présentera de la manière suivante :

- 70% de cadres dont 30% de cadres supérieurs
- 30% d'assistants.

2009 – 2013 En M€	TSE à 6€ emprunt 30%TSE	TSE à 6€ emprunt 50%TSE	TSE à 10€ emprunt 30%TSE	TSE à 10€ emprunt 50%TSE	TSE à 12€ emprunt 30%TSE	TSE à 12€ emprunt 50%TSE
Budget total	116.4	134.3	194.0	223.8	232.7	268.5
dont fonctionnement	9.6	10.7	15.5	17.9	18.6	21.5
effectifs	Environ 16	Environ 18	Environ 28	Environ 32	Environ 34	Environ 40
coût des effectifs (M€)	6.0	7.0	10.0	11.0	11.5	13.5

Le coût des effectifs représentera environ entre 60 et 65% du budget de fonctionnement.

CINQUIEME PARTIE :
SUIVI ET ACTUALISATION DU PROGRAMME

Un dispositif de suivi et d'évaluation des interventions de l'établissement public foncier sera mis en place dès que possible dans le cadre de ce programme. Il aura pour finalité de vérifier la pertinence des objectifs fixés au regard de l'évolution des marchés fonciers et des attentes des différents partenaires et territoires.

Il nécessite cependant au préalable que l'établissement puisse se doter d'un système d'information géographique (SIG) pour gérer ses propres données et pour suivre et cartographier ses interventions.

Des partenariats seront donc à constituer avec des structures à caractère public détentrices d'informations susceptibles d'intéresser l'établissement public foncier dans le cadre de ses activités.