



ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
LANGUEDOC
ROUSSILLON

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

2014-2018

*approuvé par délibération du conseil
d'administration du 5 décembre 2013*

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : ELEMENTS DE CADRAGE

1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

A. Contexte socioéconomique

- Une dynamique démographique alimentée par un apport migratoire significatif ... y compris en rural
- Intensification et allongement des déplacements domicile – travail entre 1999 et 2010
- Un niveau de revenu des ménages relativement bas

B. Projections démographiques et besoins en logements sur la période 2010 - 2020

- Un rythme de croissance démographique prévisionnel deux fois supérieur à la moyenne nationale
- Des besoins estimés entre 18 000 et 20 000 logements en résidences principales par an à l'horizon 2020
- Des besoins fixés dans les programmes locaux de l'habitat à hauteur de 15 000 logements par an
- Des plans départementaux de l'habitat en appui des SCOT et des PLH

C. Occupation et artificialisation des sols

- Occupation et usage des sols
- Etalement urbain

D. Evolution des marchés immobiliers et fonciers

2. BILAN DU PPI 2009 – 2013

A. Chiffres clés

- Au niveau de l'intervention foncière
- Au niveau des acquisitions et des cessions
- Au niveau de l'utilisation et du retour de la TSE

B. Principaux apports et enseignements

- Principaux apports
- Principaux enseignements

DEUXIEME PARTIE : L'ACTION FONCIERE 2014 – 2018

3. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DE L'ETAT

- A. Cadre réglementaire
- B. Les orientations stratégiques de l'Etat

4. MISE EN PLACE DE NOUVEAUX DISPOSITIFS D'INTERVENTION

- A. Un cadre d'intervention renouvelé
 - L'ordonnance du 8 septembre 2011
 - La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013
- B. Mise en place d'un dispositif de minoration foncière dès le 1^{er} janvier 2014
 - finalité et grandes caractéristiques
 - architecture
 - mode de calcul
 - cout prévisionnel
- C. Autres dispositifs :
 - Intervention pour le compte des offices publics d'habitat
 - Intervention pour son propre compte et création de filiales

5. AXES PRIORITAIRES D'INTERVENTION

- A. Les principes
 - L'action foncière au service des politiques publiques
 - Une approche économe du foncier
 - Priorité au foncier lié au logement dont le logement locatif social
- B. Axes d'intervention du PPI 2014 – 2018 et mise en œuvre
 - Axe 1 : Développer une offre foncière conséquente en matière de logement
 - Axe 2 : Conforter l'attractivité de la région
 - Axe 3 : Agir sur la prévention des risques et sur la préservation de la biodiversité

6. CADRE ET MODALITES D'INTERVENTION

- A. Le cadre réglementaire

- B. Les missions : acquisitions, études et travaux
- C. Préparation et conduite de l'action foncière
 - Préparation de l'action foncière
 - Conduite de l'action foncière
- D. Les différents types de conventions
 - Les conventions dites « cadre »
 - Les conventions foncières
- E. Les partenariats à développer
- F. Les modalités de portage
- G. Les conditions de cession

TROISIEME PARTIE : MOYENS FINANCIERS ET SUIVI

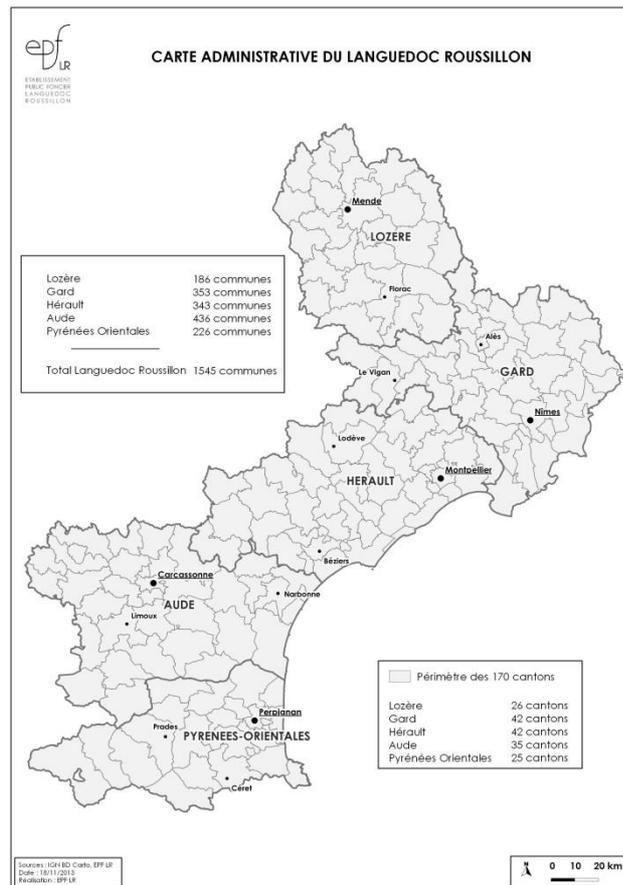
7. MOYENS FINANCIERS ET HUMAINS

- A. Les moyens financiers
 - En termes de dépenses
 - En termes de recettes
 - En termes de trésorerie
 - Apport de l'EPF LR aux besoins en logement
- B. Les moyens humains

8. SUIVI ET EVALUATION DE L'ACTION FONCIERE

- En termes d'outils
- En termes d'indicateurs de suivi

PREMIERE PARTIE : ELEMENTS DE CADRAGE



1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

A. Contexte socioéconomique

- Une dynamique démographique alimentée à 80% par les apports migratoires ... y compris en milieu rural

La région Languedoc-Roussillon compte 2 636 400 habitants au 1er janvier 2010.

C'est la région de métropole, derrière la Corse (+1.6%) et devant Midi Pyrénées (+1.1%) qui connaît le plus fort taux annuel de croissance démographique. Chaque année, la population s'accroît de 31 000 habitants supplémentaires depuis 1999 correspondant à un taux annuel de croissance de + 1,3 % soit plus du double du taux annuel moyen de la France métropolitaine (+0.6%).

- Au niveau départemental

La population de chacun des cinq départements de la région augmente entre 1999 et 2010. Le taux de croissance est relativement homogène sur l'ensemble des départements (de +1.2 à +1.4 %) à l'exception de celui de Lozère, département français le moins peuplé, avec + 0.4%.

Nombre d'habitants	Au 1 ^{er} janvier 2010	Au 1 ^{er} janvier 1999	Variation annuelle moyenne (en nombre d'habitants)
Aude	356 500	309 463	+ 4 200
Gard	709 700	622 509	+ 7 900
Hérault	1 044 600	894 537	+ 13 500
Lozère	77 100	73 513	+ 300
Pyrénées Orientales	448 500	392 383	+ 5 100
Languedoc Roussillon	2 636 400	2 292 405	+ 31 000

- Au niveau des aires urbaines

Le zonage établi avec l'appui de l'INSEE a pour base les aires urbaines.

Seules les neuf aires urbaines où la population est supérieure à 50 000 habitants en 2010 ont été retenues : Montpellier, Perpignan, Nîmes, Béziers, Alès, Carcassonne, Narbonne, Sète et Saint-Cyprien.

En dehors de ces neuf aires urbaines, le reste du territoire a été partagé en huit zones.

Quatre d'entre elles dénommées « zones inter aires urbaines » sont situées, à proximité du littoral ou sur les grands axes de communication, entre les grandes aires urbaines ou autour de celles-ci : autour de Narbonne, entre Béziers et Montpellier, Toulouse (partie audoise), entre Montpellier et Nîmes-Lunel.

Les quatre autres dénommées « arrière-pays » sont situées en retrait du littoral. Ce sont les hauts cantons, la zone autour de Carcassonne, les Pyrénées-Orientales hors aires urbaines de Perpignan et de St Cyprien, la Lozère et les Cévennes gardoises.

L'approche démographique montre que ce sont les zones situées entre les aires urbaines, le long d'un corridor de passage dit « collier des aires urbaines du pourtour méditerranéen » couvrant environ un cinquième de la superficie de la région qui ont connu la plus forte augmentation de population entre 1999-2010 en accueillant un peu moins du quart des habitants supplémentaires.

Durant cette même période, les grandes aires urbaines, qui couvrent un quart de la superficie de la région, ont accueilli les deux tiers des habitants supplémentaires.

Selon l'Insee, l'augmentation de la population des grandes aires urbaines se situe autour de leur pôle urbain, zone d'influence de la ville centre. Si le développement des grandes aires urbaines en France repose d'abord sur l'extension de la périurbanisation, en revanche c'est davantage le phénomène de densification (plus d'habitants dans le pôle) et de recomposition des pôles (extension du pôle sur la couronne périurbaine) qui est en œuvre en Languedoc - Roussillon. C'est dans l'aire urbaine de Montpellier que les phénomènes de densification et de recomposition sont les plus forts.

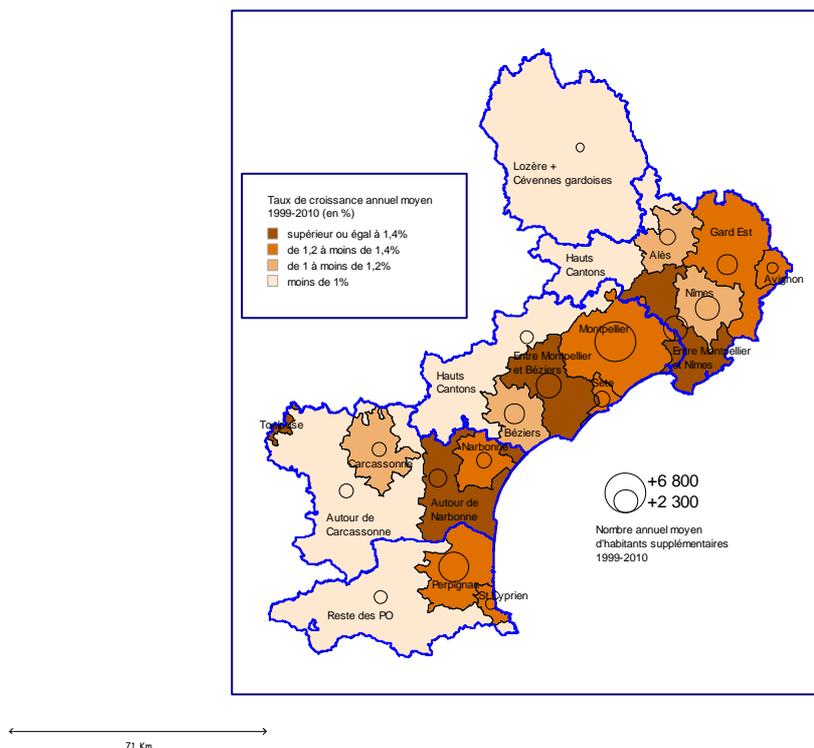
L'arrière-pays, qui couvre plus de la moitié de la superficie de la région, a, quant à lui, accueilli un peu moins de 10% des habitants supplémentaires.

				unités : km ² , effectif et %	
	Part de la superficie	Pop 1999	Pop 2010	Evolution annuelle 1999-2010	
				%	effectif
Les aires urbaines	24,5	1 530 600	1 752 700	+1,2	20 200
Les zones inter aires urbaines	19,2	412 300	501 900	+1,8	8 100
L'arrière-pays	56,3	352 700	381 800	+0,7	2 700
Languedoc-Roussillon	27376	2 295 600	2 636 400	+1,3	31 000

Source : Insee, Recensements de population 1999 et 2010

Les aires urbaines :	Les aires urbaines de Montpellier, Perpignan, Nîmes, Béziers, Alès, Carcassonne, Narbonne, Sète, Saint-Cyprien et Avignon (partie Gard) et la partie audoise de l'aire urbaine de Toulouse
Les zones inter aires urbaines	Autour de Narbonne, entre Béziers et Montpellier, entre Montpellier et Nîmes, Gard est
L'arrière-pays	Autour de Carcassonne, hauts-cantons, Lozère + Cévennes gardoises, reste des Pyrénées Orientales

Augmentation de la population entre 1999 et 2010 dans les aires urbaines (en nombre et en taux)



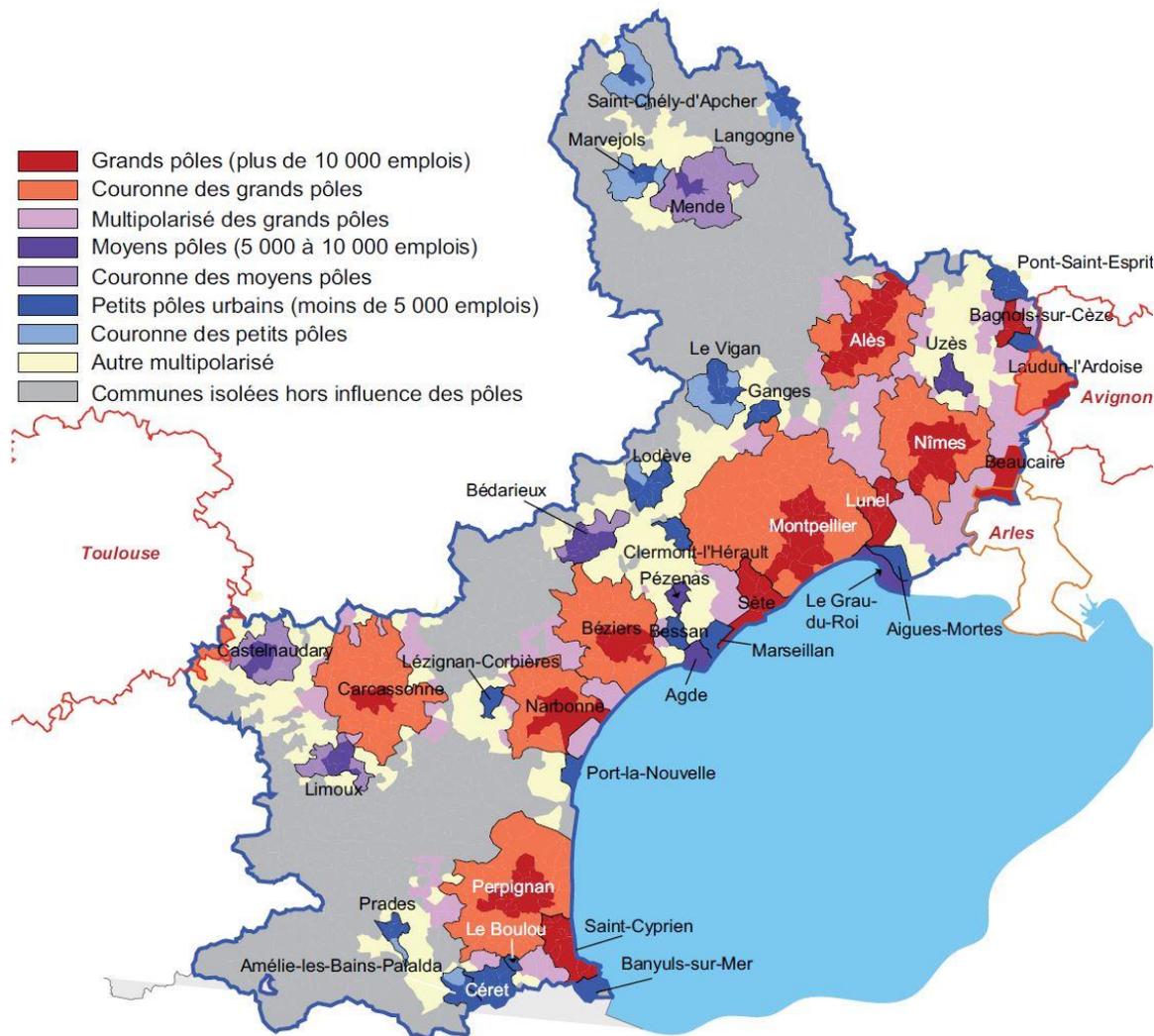
Enfin, la croissance démographique de l'espace périurbain (+41%) conjuguée à celle de sa superficie (+52%) confirme la poursuite de l'étalement urbain.

Zonage en aires urbaines 2010

- Les « grandes aires urbaines », ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par sa couronne périurbaine, ensemble de communes ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci ;
- les « moyennes aires », ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 5 000 à 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci ;
- les « petites aires », ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 1 500 à 5 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

La région Languedoc-Roussillon compte :

- 12 grandes aires urbaines regroupant 78% de la population sur 1/3 de la superficie totale (225 habitants / km² ;
- 8 moyennes aires regroupant 5 % de la population (110 habitants / km²);
- 19 petites aires urbaines regroupant 6 % de la population (105 habitants / km²)



- Au niveau de la ville centre

La population de la ville centre a augmenté beaucoup moins fortement que celle de l'aire urbaine à l'exception de la ville de Montpellier, classée au 8^{ème} rang des villes de France les plus peuplées, qui accueille en moyenne un peu moins de 3 000 habitants supplémentaires par an depuis 1962.

	unité : %	
	Aire urbaine	Ville-centre
Montpellier	+1,3	+1,2
Nîmes	+1,1	+0,6
Perpignan	+1,3	+1,0
Béziers	+1,2	+0,2
Narbonne	+1,3	+0,8
Carcassonne	+1,0	+0,7
Sète	+1,4	+0,7
Alès	+1,0	+0,4

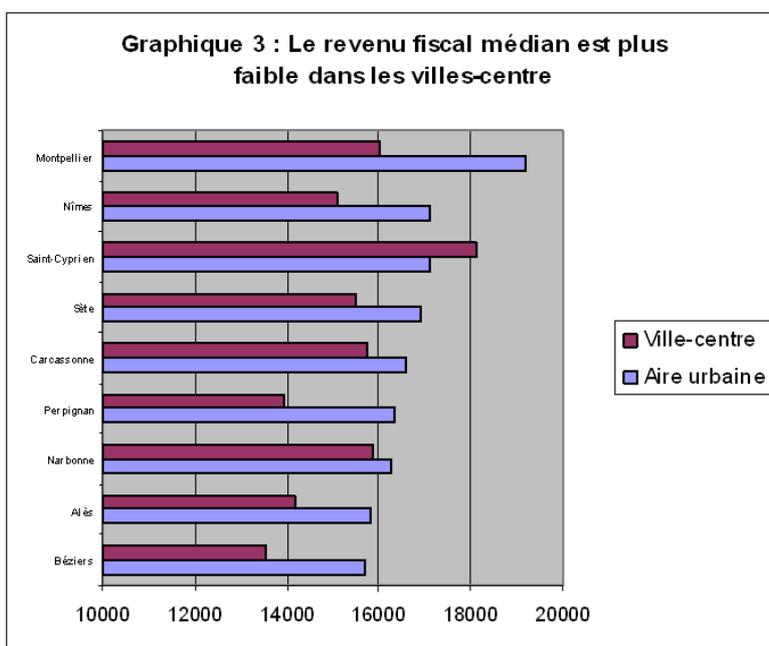
Source : recensement de population 1999 et 2010

- Un niveau de revenu des ménages bas

En 2010, le niveau de revenu moyen des ménages est de 16 900 € en Languedoc – Roussillon, contre 18 300 € en province et 18 700 € en France métropolitaine.

La région se place au troisième rang des niveaux de vie médians les plus bas derrière les régions de Nord-Pas de Calais et de Corse et devant le Limousin.

Dans les grandes aires urbaines, les inégalités de revenus sont plus marquées. Relativement bas dans les villes-centres, le niveau de revenu est plus élevé dans leurs couronnes.

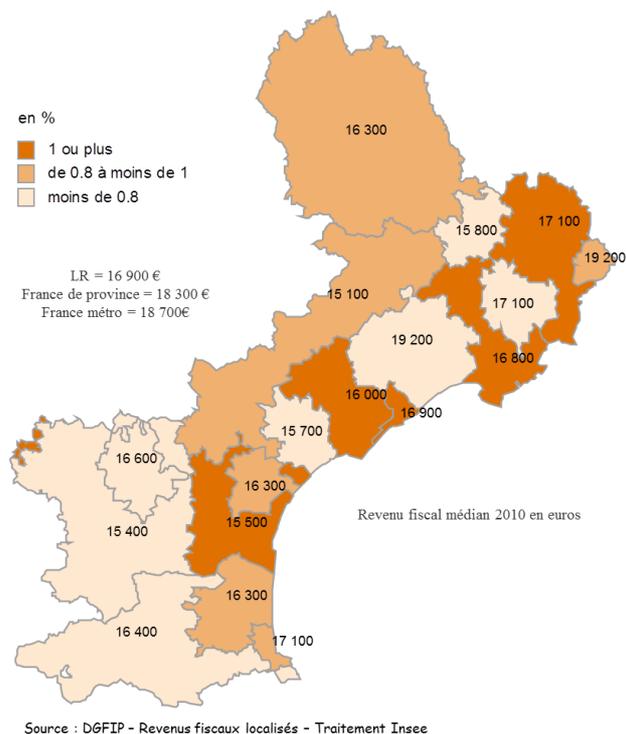


Dans les zones inter aires urbaines, le revenu fiscal des ménages a augmenté plus fortement mais il reste inférieur à la moyenne régionale.

Dans l'arrière-pays, le niveau de revenu reste inférieur à la moyenne régionale notamment dans la partie « montagne » des départements du Gard et de l'Hérault et sur une grande partie du département de l'Aude.

Enfin, depuis 1996, la part des revenus consacrée au logement a augmenté de manière plus forte pour les ménages au niveau de vie le plus bas soit un taux d'effort augmenté de 3.4 points contre un taux d'effort médian augmenté de 0.9 point.

Evolution annuelle du revenu fiscal médian par unité de consommation entre 2002 et 2010 en euros constants



- Intensification et allongement des déplacements domicile – travail entre 1999 et 2010

Les ménages s'installent de plus en plus loin à la périphérie des pôles d'emplois, le plus souvent en habitat individuel, pour accéder à un logement d'une surface adaptée à leur besoin et ayant un prix à l'achat plus conforme à leur capacité d'investissement.

Le phénomène de périurbanisation induit une consommation importante d'espace pris sur les terres agricoles et une intensification et un allongement des déplacements domicile – travail au sein des aires urbaines, et fait nouveau hors des aires urbaines, le long des axes de communication. Ainsi sur la période 1999 – 2009 :

- la plupart des déplacements s'établissent à moins de 10 Kms de la ville-centre ;
- les déplacements compris entre 10 à 30 kms représentent en moyenne 1/3 de l'ensemble.
- L'évolution des déplacements, entre 1999 et 2009, au-delà des 10 km de la ville centre diffère sensiblement d'une aire urbaine à une autre :

Pour les aires urbaines d'Alès, de Béziers, de Carcassonne, de Narbonne, de Nîmes et de Perpignan, la part des 10 à 30 Kms représente entre 48 et 64 % des nouvelles migrations enregistrées.

Pour l'aire urbaine de Montpellier, la part des 10 à 30 Kms ne représente que 30% des nouvelles migrations mais elle porte sur un nombre important en valeur absolue. De ce fait, la part des 10 à 30 kms et celle des 30 à 50 Kms représentent respectivement 71 % et 26% des migrations nouvelles de plus de 10 kms de la ville-centre.

Pour les aires urbaines de St Cyprien et de Sète, la part des 10 - 30kms sur les nouvelles migrations ne représente que 38 à 40%, même si la dynamique des 10 à 20 kms a été importante entre 1999 et 2009.

- Enfin, les plus fortes évolutions relatives aux déplacements hors aires urbaines concernent celles de Béziers, de Montpellier et de Perpignan.

B. Projections démographiques et besoins en logements sur la période 2010 - 2020

- Un rythme de croissance démographique prévisionnel deux fois supérieur à la moyenne nationale

Des prévisions démographiques ont été faites par l'INSEE aux échelles régionale et départementale ainsi que sur le zonage établi sur la base des aires urbaines selon le modèle Omphale – scénario central - sur les périodes 2020 et 2030.

La population du Languedoc-Roussillon devrait compter 2 881 622 habitants en 2020 et 3 099 288 habitants en 2030 soit un taux annuel de croissance de 0.8 % de 2010 à 2030 pour 0.4 % environ pour la France métropolitaine.

- Au niveau des départements

La population de chacun des cinq départements de la région continuerait à augmenter entre 2010 et 2030, de manière moins forte pour les départements de l'Hérault, du Gard et des Pyrénées Orientales, de manière soutenue pour le département de l'Aude et de manière plus forte pour le département de Lozère.

	Aude	Gard	Hérault	Lozère	Pyrénées-Orientales	Languedoc-Roussillon
Population 2010	356 500	709 700	1 044 600	77 100	448 500	2 636 400
Population 2020	394 000	778 000	1 139 000	82 000	488 000	2 882 000
Population 2030	428 000	838 000	1 222 000	87 000	525 000	3 099 000
Taux de croissance annuel moyen 2010-2030 (en %)	0,9	0,8	0,8	0,6	0,8	0,8
Variation annuelle moyenne 2010-2030 (en nombre)	3 600	6 400	8 900	500	3 800	23 100
Taux de croissance annuel moyen 1990-2010 (en %)	0,9	1,0	1,4	0,3	1,1	1,1
Variation annuelle moyenne 1990-2010 (en nombre)	2 900	6 200	12 500	200	4 200	26 100

- Au niveau des aires urbaines

En rythme, bien que diminuée, la croissance démographique resterait la plus forte entre les aires urbaines avec un taux moyen annuel de croissance de 1.2 %, venant conforter le « collier des aires urbaines du pourtour méditerranéen ». Celles situées autour de Narbonne, entre Béziers et Montpellier et entre Montpellier et Nîmes devraient connaître une forte dynamique démographique avec un taux

annuel de croissance compris entre 1.1% et 1.5 % sur la période 2010 – 2030 soit un apport annuel de 1 200 à 1 800 habitants.

Les trois plus grandes aires urbaines, celles de Montpellier, de Perpignan et de Nîmes devraient enregistrer les augmentations les plus fortes de la population avec un apport annuel compris entre 8 000 et 9 000 habitants supplémentaires dont la moitié sur celle de Montpellier soit un taux annuel de croissance compris entre 8 et 9 %.

La partie rurale du territoire régional (hors aires urbaines et zones inter aires urbaines) devrait continuer accueillir de la population avec un taux annuel de croissance d'environ 0.8 %.

	% superficie	Population 1999	Population 2010	% population 1999 - 2010	Population 2020	% population 2010-2020	Population 2030	% population 2010-2030
Les Aires urbaines	24,5	1 530 642	1 752 720	65,2	1 900 250	60,1	2 031 385	60,1
Les zones inter urbaines	19,2	412 327	501 860	26,3	568 121	27,0	624 385	26,4
L'arrière-pays	56,3	352 679	381 770	8,5	413 539	12,9	444 022	13,4
Languedoc-Roussillon	27 375,66	2 295 648	2 636 350	340 702	2 881 909	245 559	3 099 793	463 443

Source : Insee - Recensements de population 1999 et 2010 et projections de population 2010 2030

- Des besoins estimés entre 18 000 et 20 000 logements en résidences principales par an à l'horizon 2020

Dans le cadre de la préparation du second PPI, la DREAL Languedoc – Roussillon en partenariat avec l'INSEE et l'EPF LR, s'est engagée dans une démarche d'estimation des besoins en logement à l'horizon 2020.

Cette estimation, qui se base sur la méthode dite « du point mort », a été réalisée aux échelles régionale et départementale ainsi qu'à celle des aires urbaines.

Les besoins globaux en logement ont été évalués à partir de :

- Ceux de la population déjà présente dans la région

Cette méthode dite du « point mort » permet d'évaluer les besoins futurs en logement de la population locale sans variation démographique à partir à l'évolution de la taille des ménages, de la variation des résidences secondaires et des logements vacants et du renouvellement du parc.

- Ceux liés à la croissance démographique correspondant aux nouveaux ménages à accueillir sur le territoire.

Les hypothèses prises en compte sont les suivantes :

- Evolution de la taille des ménages

	Aude	Gard	Hérault	Lozère	Pyrénées-Orientales	Languedoc-Roussillon	France
2009	2,20	2,27	2,19	2,16	2,16	2,21	2,27
2020	2,12	2,20	2,11	2,08	2,09	2,13	2,18
2030	2,05	2,12	2,04	2,00	2,02	2,06	2,10

Source : Insee - Recensements de population et modèle Omphale 2010 – scénario « central »

- Taux annuel de renouvellement du parc soit 0,1 %

Il correspond au taux moyen annuel national régulièrement utilisé dans ce type d'études ;

- Taux de résidences secondaires : deux hypothèses sont retenues

La première (scénario 1) consiste à baisser le taux de résidences secondaires de 0.5% pour le ramener à 20.9% au niveau régional ;

La seconde (scénario 2) maintien le taux de 2009 de 21.4 %.

- Taux de logements vacants : deux hypothèses sont retenues

La première (scénario 1), volontariste, consiste à baisser le taux de logements vacants de 0.5% pour le ramener à 7% au niveau régional ;

La seconde (scénario 2) maintien le taux de 2009 de 7,5 %.

	Scénario 1			Scénario 2		
	Point mort	Effet démographique	Besoin total	Point mort	Effet démographique	Besoin total
Aude	1 650	1 735	3 385	2 138	1 735	3 872
Gard	2 142	3 104	5 247	2 841	3 104	5 945
Hérault	4 393	4 438	8 831	5 200	4 438	9 638
Lozère	329	246	575	500	246	746
PO	2 567	1 913	4 480	2 892	1 913	4 805
LR	11 082	11 436	22 518	13 569	11 436	25 005

Ainsi selon ces deux scénarios qui se basent sur la projection des tendances passées, les besoins sont estimés entre 22 500 et 25 000 logements par an soit environ 18 000 à 20 000 résidences principales.

- Des besoins dans les programmes locaux de l'habitat à hauteur de 15 000 logements / an

Depuis 1983, date d'instauration des programmes locaux d'habitat (PLH), plusieurs textes législatifs ont fait évoluer leurs principes et objectifs, leurs contenus et leurs procédures d'élaboration, d'adoption, et de mise en œuvre.

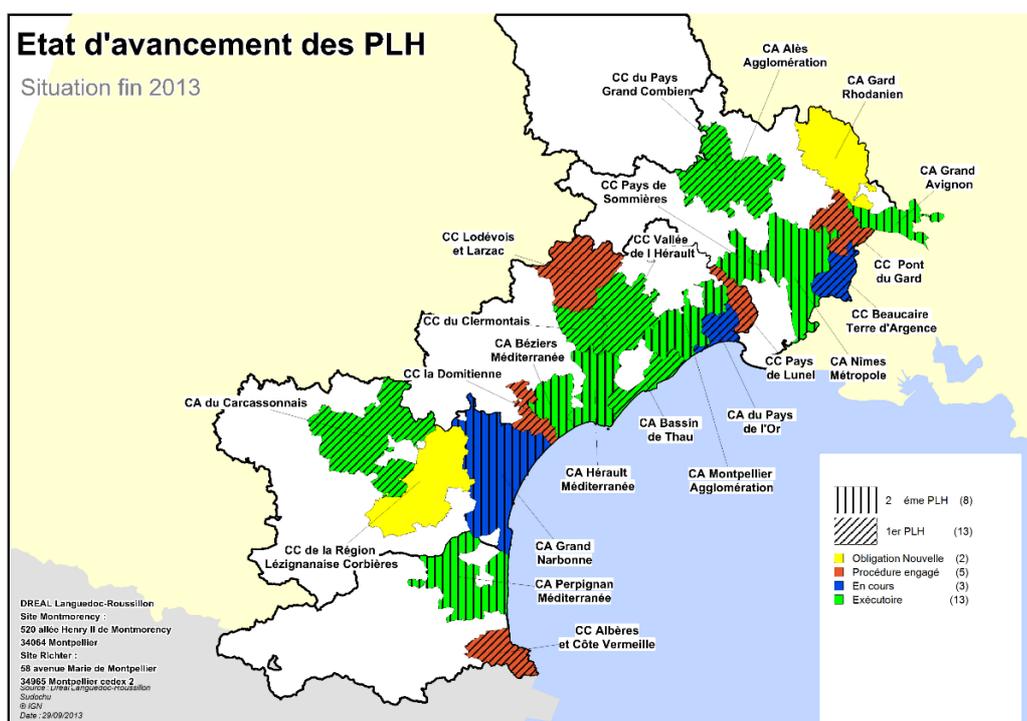
La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion impose l'adoption d'un PLH dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération, dans les métropoles et dans les communautés urbaines (art. L302-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH)).

Cette loi indique également que le programme d'actions doit être détaillé par commune et le cas échéant, par secteur géographique (cf. Articles L302- et R302-1 à R302-1-4 du CCH).

Enfin, le PLH conditionne la délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre.

Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

En Languedoc – Roussillon, 15 communautés d'agglomération et de communes regroupant 66.6 % de la population régionale et couvrant 26.2 % de la superficie du territoire régional doivent disposer d'un PLH.



Sept communautés de communes se sont engagées dans une démarche volontaire de PLH regroupant 7.1 % de la population régionale et couvrant 8 % de la superficie du territoire régional.

Si l'on se base sur les besoins tels identifiés par les versions les plus récentes de ces PLH, le nombre de logements à produire serait d'environ 15 000 logements par an dont 1/3 sur la communauté d'agglomération de Montpellier.

Cette production se répartirait de la manière suivante :

- pour 2/3 en construction neuve et pour 1/3 en réhabilitation ;

- pour 30% en logements sociaux (tous types confondus) et 70% en logements libres ;
- pour 70% sur les villes centres
- des plans départementaux de l'habitat venant en appui aux SCOT et aux PLH

La loi « Engagement National pour le Logement » (ENL) du 13 juillet 2006 a instauré un nouvel outil, le plan départemental de l'habitat (PDH), afin d'assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat conduites sur les territoires couverts par des PLH et celles qui sont menées sur le reste du département et lutter ainsi contre les déséquilibres et les inégalités territoriales.

Les orientations fixées dans un PDH doivent être conformes à celles résultant des schémas de cohérence territoriale et des programmes locaux de l'habitat.

En Languedoc – Roussillon, quatre départements sur cinq se sont dotés ou sont en cours d'élaboration d'un plan départemental de l'habitat :

- dans le département de l'Aude (PDH en cours de réalisation), les besoins en logements ont été évalués à 3 000 logements annuels dont 75% en accession intermédiaire et en libre à l'horizon 2 020 ;
- dans le département de l'Hérault (PDH arrêté), l'objectif retenu est de tendre vers un niveau de production compris entre 10 000 et 12 000 logements par an, tous segments confondus, et un volume de l'ordre de 2 400 logements PLUS/PLAI produits par an sur la période 2011/2016 ;
- dans le département des Pyrénées Orientales (PDH arrêté), les besoins en logements ont été évalués à 4 000 logements annuels dont au moins 30% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2016 ;
- dans le département du Gard, le PDH est en cours d'élaboration (chiffres non disponibles).

C. Occupation et artificialisation des sols

- Occupation et usage des sols

En 2010, les sols artificialisés occupent en moyenne 9% du territoire national, les sols non artificialisés se répartissant, en territoire métropolitain, en 56% de sols agricoles et en 44% de sols naturels.

Le Languedoc – Roussillon se situe au troisième rang des dix régions à forte dominante naturelle avec 68 % de sols naturels derrière les régions de Corse (86%) et de Provence Alpes Côte d'Azur (76%).

Avec l'Alsace, le Languedoc – Roussillon est la seule région à dominante naturelle où parmi les sols agricoles, la part des sols cultivés dépasse la moyenne nationale. Dans les huit autres régions, c'est la part des surfaces toujours en herbe qui dépasse cette moyenne.

L'enquête Teruti - Lucas conduite annuellement par le ministère de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt permet de connaître annuellement l'évolution des différentes catégories d'occupation et d'usage des sols au niveau national, régional et départemental.

Languedoc – Roussillon / Enquête Teruti-Lucas

En hectares	Sols artificialisés	Sols agricoles	Sols naturels
2006	188 130.8	869 671.48	1 718 316.87
2008	191 375.72	850 758.15	1 733 985.28
2010	201 107.16	837 600.14	1 737 411.85
2012	203 269.94	835 825.98	1 737 023.23
2006 - 2012	+ 15 139.14	- 33 845.5	+ 18 706.36

Les sols artificialisés comprennent :

- Les sols bâtis, clos et couvert comme les immeubles et maison d'habitation, les immeubles de bureaux ou commerciaux, les usines et les bâtiments agricoles, ou couverts seulement comme les halles de marchés, les quais de gare ou les hangars agricoles. Les serres et abris hauts leur sont rattachés ;
- Les sols revêtus ou stabilisés tels que les routes, autoroutes, voies ferrées, chemins forestiers et agricoles, places, squares, ronds-points, parcs de stationnement. Les cours de ferme et les sols stabilisés par le passage fréquent d'engins de chantier leur sont rattachés ;
- Les autres sols artificialisés comprennent les mines, carrières, décharges, chantiers, terrains vagues, ainsi que les espaces verts artificialisés, espaces verts urbains, équipements sportifs et de loisir.

Par rapport à la période précédente 1993 – 2004, le taux d'artificialisation des sols a nettement décliné passant de 29 % à + 8 % sur la période 2006 – 2012 au niveau régional.

La population ayant augmenté de 75 540 habitants de 2006 à 2010, la consommation moyenne totale à l'échelle d'un habitant supplémentaire s'élèverait à 1 720 m².

Par ailleurs, d'autres travaux ont permis de préciser à une échelle communale et sur l'ensemble de la région les sols artificialisés et le patrimoine agronomique affecté par cette artificialisation (cf. travaux Cemagref - Irstea et INRA de 2010).

C'est ainsi qu'entre 1997 et 2009 les meilleurs potentiels agronomiques ont subi en région une pression à l'urbanisation 2,5 fois plus intense que celle exercée sur les sols présentant un potentiel plus limité alors même que la préservation des meilleurs potentiels est essentielle pour répondre aux enjeux stratégiques de l'Etat (dans le futur) en matière d'alimentation et de production de matières premières et pour permettre à l'agriculture du futur de produire durablement dans des conditions les plus favorables pour les milieux en minimisant les besoins en intrants (irrigation, fertilisation..).

Comme tout patrimoine, le patrimoine agronomique est en effet une ressource finie, non renouvelable, qu'il est stratégique de préserver.

- Etalement urbain

Au cours des 50 dernières années, la région Languedoc-Roussillon a connu une très forte croissance démographique (plus d'un million d'habitants supplémentaires sur une population initiale de 1,5 millions d'habitants), cette croissance allant en s'amplifiant avec plus de 180 000 habitants supplémentaires

entre 1990 et 1999 et plus de 315 000 habitants supplémentaires entre 1999 et 2009. À ce rythme, la population de la région aura doublé entre 1960 et 2020.

Dans le même temps, la superficie urbanisée aura triplé, les superficies artificialisées étant déjà passées de 50 000 hectares en 1960 à 150 000 hectares en 2010. La consommation d'espace très forte entre 1970 et 1990 demeure depuis conséquente malgré un ralentissement.

Le développement de la région se fait aujourd'hui essentiellement dans un espace de 15 kilomètres de part et d'autre de l'autoroute A9 qui s'étend de la vallée du Rhône à la frontière espagnole. Cet espace concentre 70 % de la population régionale et 70 % de la croissance démographique de la région sur 30 % du territoire régional.

Cet espace se compose de 400 communes qui connaissent un très fort accroissement de leur population et de leur tâche urbaine résidentielle malgré la présence de schémas de cohérence d'orientation territoriale (SCOT). Ainsi sur les dix aires urbaines de la région de plus de 50 000 habitants se déploient 20 SCOT dont 5 sur l'aire urbaine de Montpellier, 2 sur celle de Perpignan, et 2 sur celle de Narbonne.

En l'absence de documents de planification à long terme à des échelles élargies, le développement urbain basé sur une extension diffuse des communes situées de part et d'autre de l'A9 sur environ 200 kilomètres risque de se poursuivre.

Aujourd'hui, malgré les efforts de densification de certaines villes-centres notamment celle de Montpellier, la ville se construit dans les « entre-deux », entre Nîmes et Montpellier, entre Montpellier et Béziers, entre Béziers et Narbonne.

Cette urbanisation se fait par ailleurs sur un modèle fortement consommateur d'espace avec en moyenne 600 m² par habitant supplémentaire et 10 à 12 logements / hectare.

Au sein des espaces interstitiels, la maison individuelle constitue la forme urbaine prépondérante, elle représente 80 % de la construction de logements neufs.

Au niveau économique, la zone d'activité monofonctionnelle reste majoritaire et le taux de croissance des surfaces urbanisées pour l'activité est supérieur à celui des zones résidentielle (+ 25 % contre + 14 % pour le résidentiel au cours de la dernière décennie).

L'aménagement du Languedoc-Roussillon se fait donc actuellement sur un modèle de « ville autoroute » consommateur d'espace et glouton en énergie fossile.

Les problèmes de saturation des axes routiers existants, liés à la pollution et à la précarité énergétique risquent encore de s'aggraver sur le court et moyen.

Enfin, l'espace de développement de la région se faisant en grande partie sur les meilleurs sols agricoles, cette ressource naturelle est aujourd'hui menacée et des conflits d'usage apparaissent déjà.

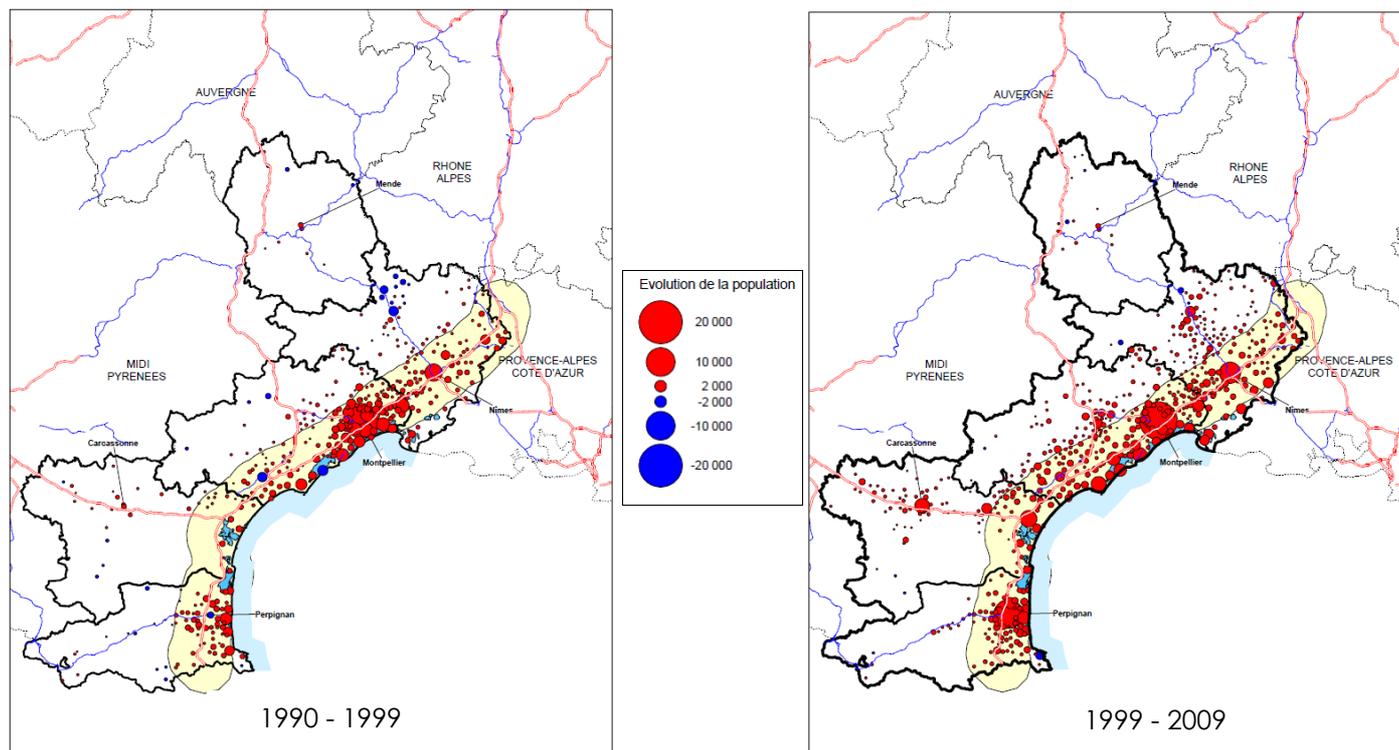
Superficie de la tache urbaine liée à l'étalement résidentiel

Surface urbaine (ha)	1950	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Aude	9850	10751	11763	13924	16950	20166	22257	25916
Gard	16342	18444	21032	26126	32833	38198	42225	47776
Hérault	12258	14083	16363	21081	27824	34113	39254	45063
Lozère	4611	5026	5384	6072	7071	7885	8679	9781
Pyrénées Orientales	5241	6257	7453	9950	13307	16258	18322	21040
Total	48301	54561	61995	77152	97985	116620	130737	149577

Taux de croissance annuel de la tache urbaine résidentielle par période

	Période 1962-1968	Période 1968-1975	Période 1975-1982	Période 1982-1990	Période 1990-1999	Période 1999-2009
Aude	1,51%	2,44%	2,85%	2,20%	1,10%	0,92%
Gard	2,21%	3,15%	3,32%	1,91%	1,12%	0,80%
Hérault	2,54%	3,69%	4,04%	2,58%	1,57%	0,88%
Lozère	1,15%	1,73%	2,20%	1,37%	1,07%	0,71%
Pyrénées Orientales	2,96%	4,21%	4,24%	2,54%	1,34%	0,91%

Evolution de la population en Languedoc Roussillon

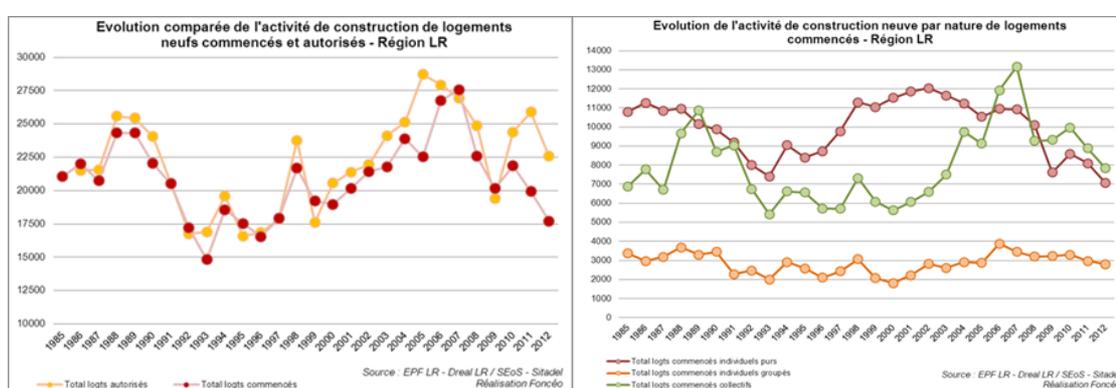


Source : DREAL LR

D. Evolution des marchés immobiliers et fonciers

Dès sa mise en place effective le 1er janvier 2009, l'Etablissement a été confronté à la nécessité d'intervenir rapidement pour favoriser l'accroissement de la production de logements alors même que l'activité de construction en logements neufs en Languedoc - Roussillon commençait à s'infléchir (en 2007 : 27 500 logements commencés /en 2008 : 22 500 logements commencés) et que les marchés immobiliers et fonciers entraient dans une série de mini cycles mettant un terme aux augmentations, fortes et régulières, observées depuis plus de 10 ans (plus de 10 % par an) des prix immobiliers et fonciers.

L'EPF LR s'est donc penché, dès sa création, sur la question du coût du foncier à acquérir, de sa localisation et des perspectives de valorisation à terme du foncier à acquérir par les marchés.



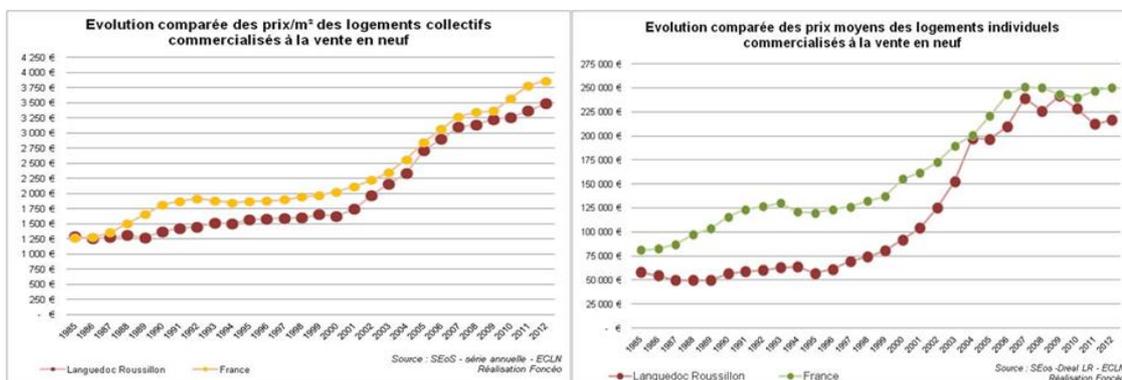
Depuis, le ralentissement de l'activité de construction en logements neufs s'est confirmé en Languedoc – Roussillon avec une chute de l'ordre 35% représentant une baisse d'environ 10 000 logements au niveau des logements commencés sur la période 2007 – 2012.

L'activité de construction neuve de logements collectifs reste prédominante en Languedoc – Roussillon depuis 2006 malgré le fait que cette activité est très sensible au contexte à la fois économique et fiscal.

Il est à noter que la part de logements locatifs sociaux dans la construction neuve a augmenté de manière significative ces dernières années.

L'activité de construction neuve de logements purs connaît depuis 2002 une baisse importante de plus de 40%. Elle reste cependant très présente sur certaines parties de territoires avec une offre très concurrentielle au regard du logement collectif neuf notamment en couronnes des pôles urbains.

L'année 2012 confirme le ralentissement de la hausse des prix moyens des collectifs neufs à la vente qui progresse de 1 à 4 % par an depuis 2008 contre plus de 10% par an sur la période 2000 – 2007 ainsi que le repositionnement des prix moyens de vente à la baisse du logement individuel neuf, tendance amorcée depuis 2008, passant ainsi sous la barre des 225 000 € (aux alentours de 216.500 €).

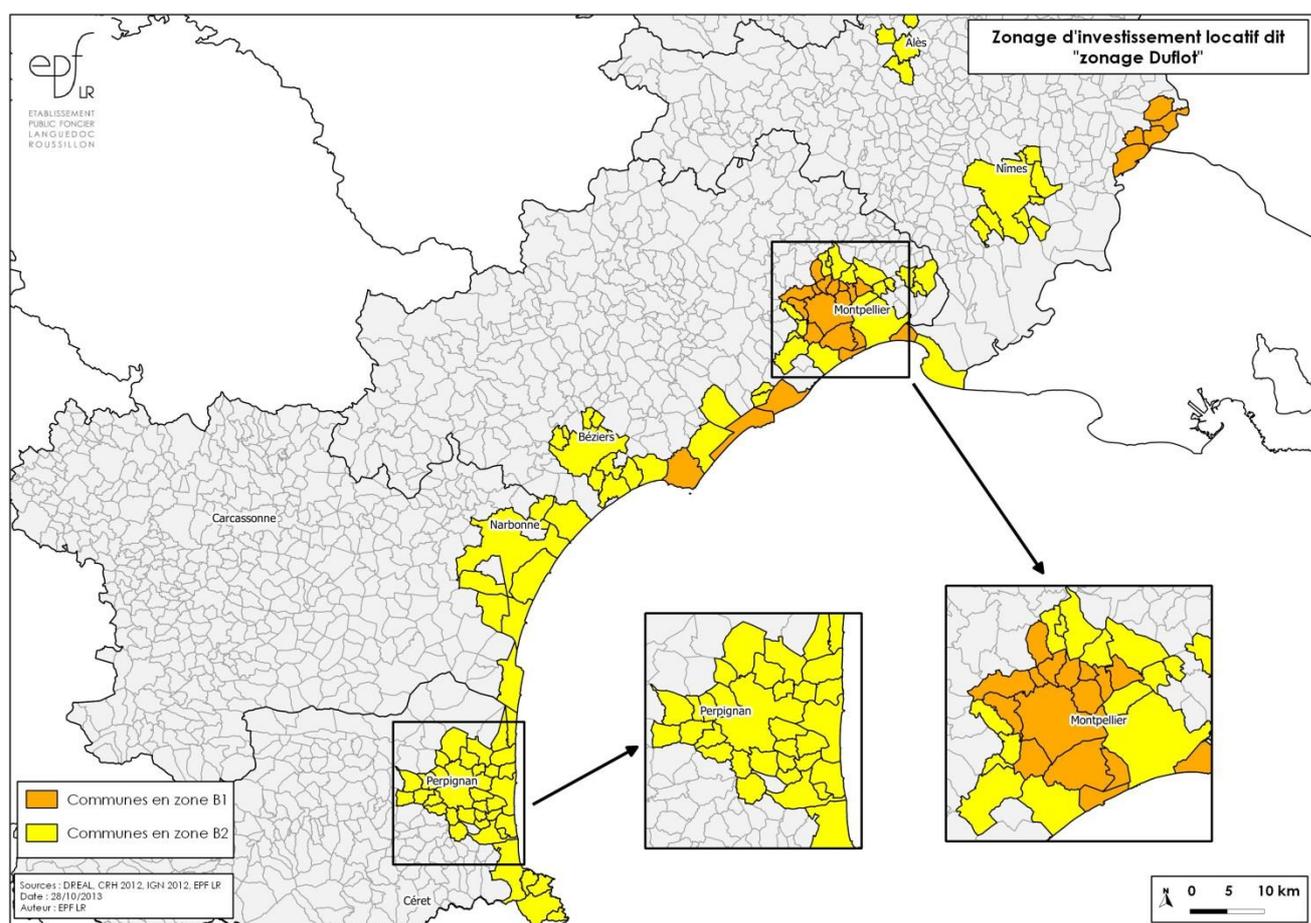


Le prix d'acquisition d'un terrain représente, quant à lui, en moyenne 42 % du coût prévisionnel total du projet de construction, pourcentage nettement supérieur à la moyenne nationale qui s'établit à 33 %.

Ces évolutions s'accompagnent aussi d'une forte baisse du nombre de transactions, tant dans l'ancien que dans le neuf, évaluée à au moins 30% à 40% en moyenne au niveau national par les notaires.

En Languedoc – Roussillon, elle avoisine, dans certains secteurs, plus de 50%, dans les départements de l'Aude, du Gard et des Pyrénées Orientales.

Enfin, il est difficile, à ce jour, d'apprécier l'impact du nouveau dispositif de défiscalisation sur la relance de l'activité en construction neuf.



2. BILAN DU PPI 2009 – 2013

Le premier programme pluri annuel d'intervention 2009 – 2013 a été approuvé le 21 novembre 2008 par le conseil d'administration sur proposition de son président Georges Frêche.

Il définit quatre axes d'intervention :

- 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.

Fin 2010, il a fait l'objet d'un point d'étape avec comme principal apport l'obligation pour les communes qui sollicitent l'EPF LR, dans le cadre de leur projet d'aménagement ou de logements, de réaliser au moins 25% de LLS.

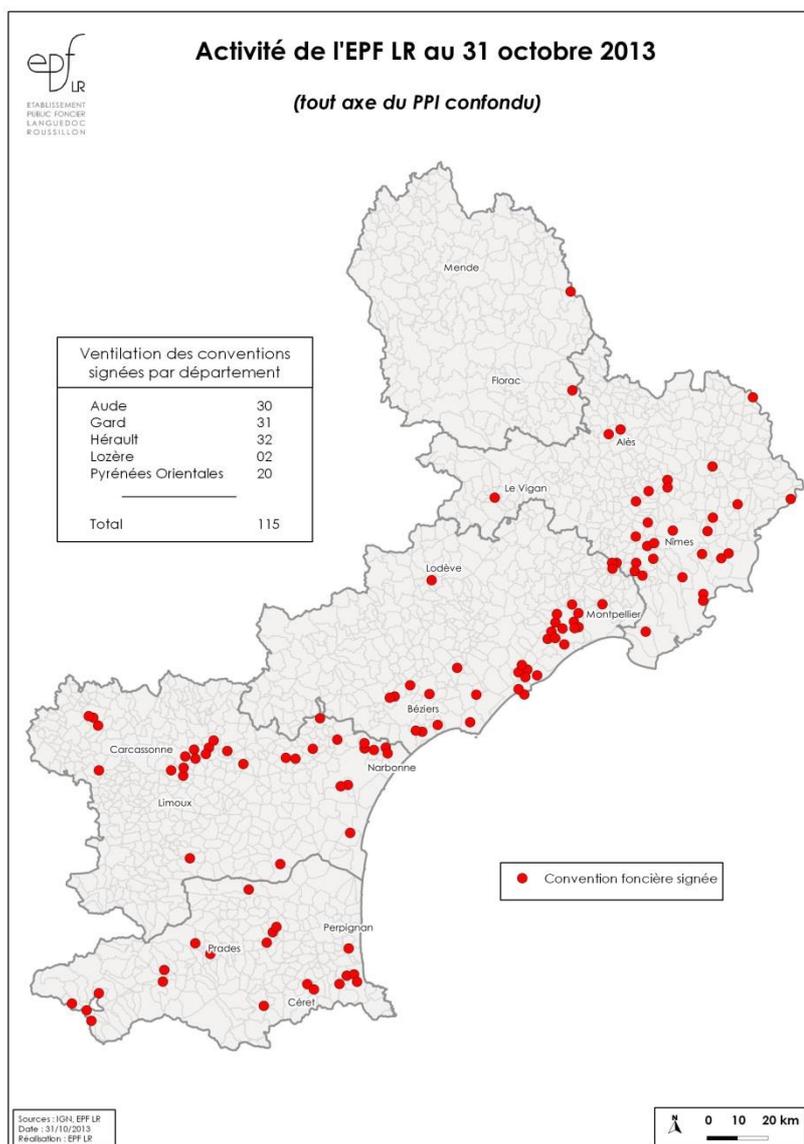
A. Chiffres clés

- Au niveau de l'intervention foncière

Au 31 octobre 2013, 115 conventions foncières ont été signées correspondant à un engagement financier pluriannuel de l'ordre de 148.3 M€ pour 1872 hectares conventionnés et 43 051 logements potentiels.

L'engagement de l'EPF LR porte :

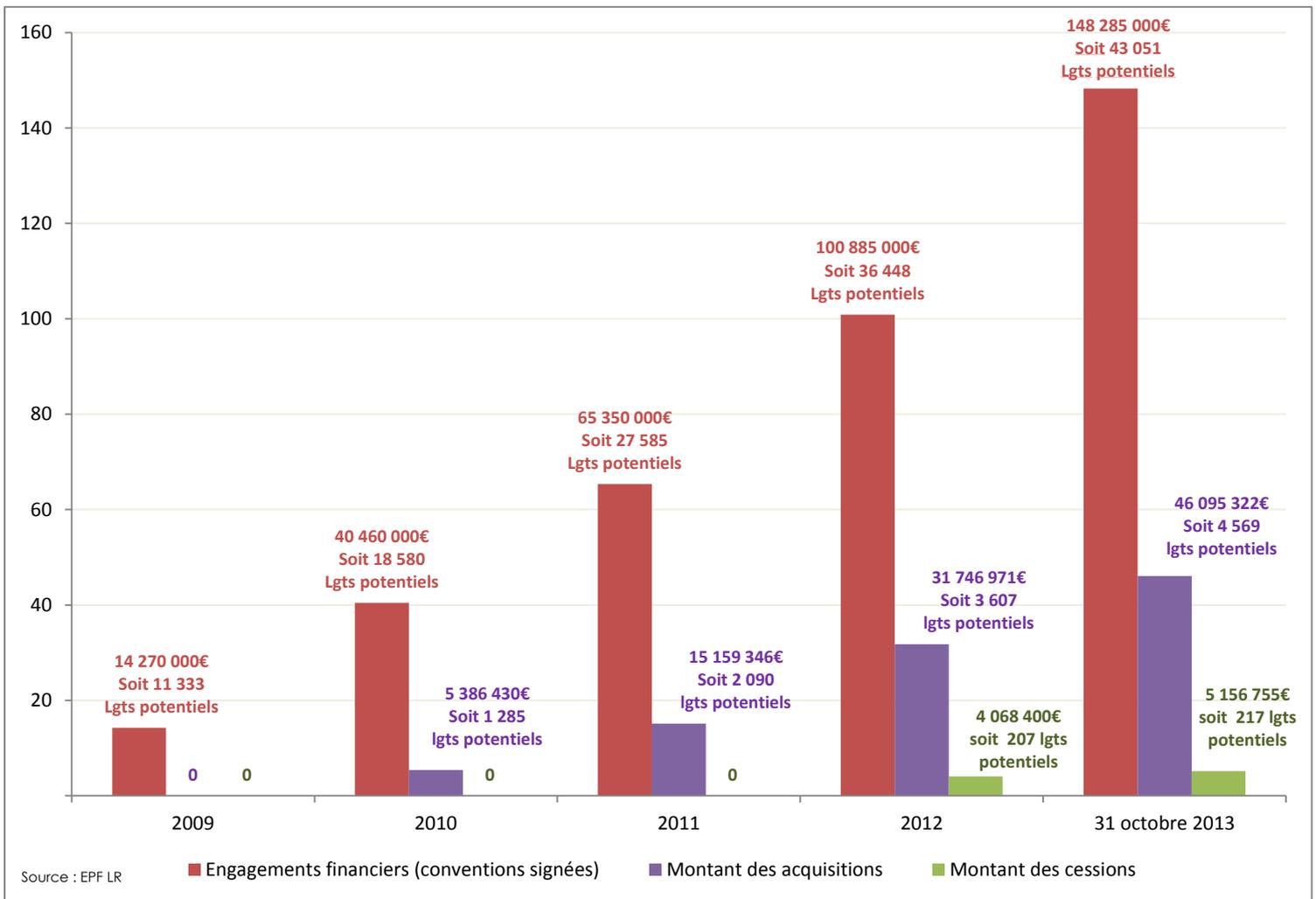
- à hauteur de 27% en quartiers existants, à hauteur de 73% en zones à urbaniser ;
- à hauteur de 74 % en vue d'opérations à court et moyen terme (au plus 8 ans) et à hauteur de 26 % en vue d'opérations sur le long terme (plus de 8 ans), le nombre de logements potentiels attendus se répartissant pour moitié sur le court et moyen terme, pour moitié sur le long terme ;
- à hauteur de 80 % sur l'axe 1 dédié à la production de foncier pour le logement;
- à hauteur de 93 % sur les communes les plus tendues en LLS (classes 1,2 et 3)



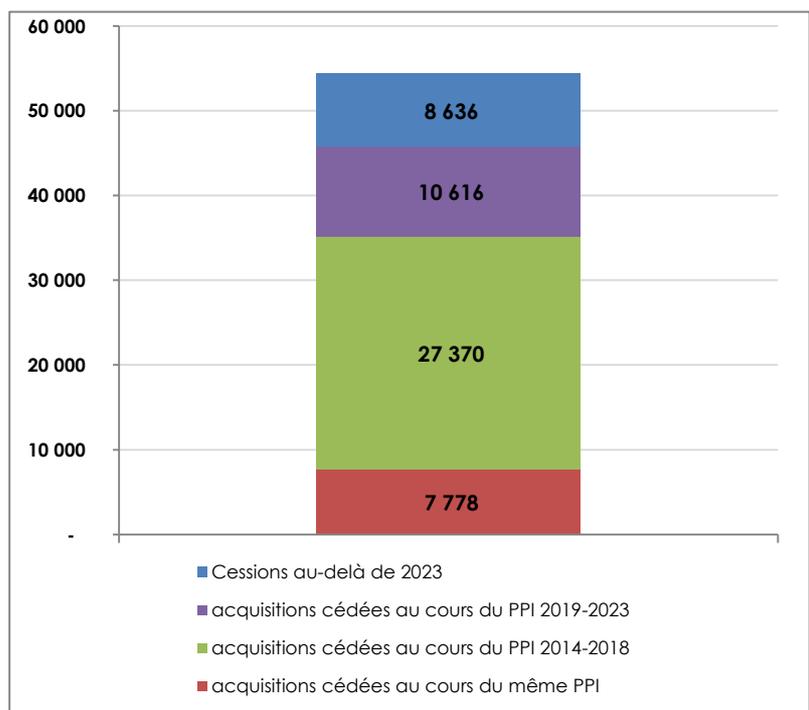
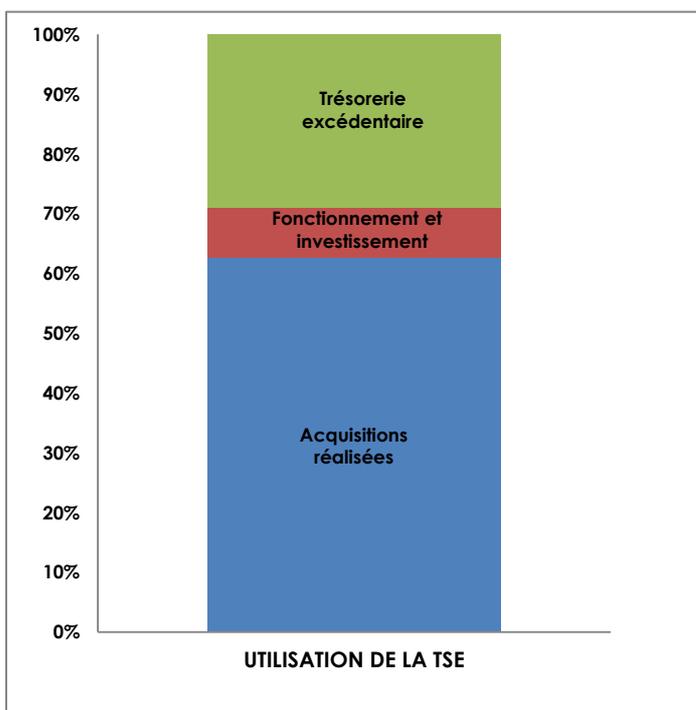
- Au niveau des acquisitions et des cessions

Le montant des acquisitions s'élève à 46.095 M€ correspondant à 191 actes signés soit un montant moyen par acte de plus de 0.29 M€. Le nombre de logements potentiels est estimé à 4 569.

Le montant des cessions s'élève à 5.15 M€ de cessions correspondant à 8 actes signés. Le nombre de logements potentiels est estimé à 217.



- Au niveau de l'utilisation et du retour de la TSE (prévision au 31 décembre 2013)



TSE encaissée : 86 862 K€

Acquisitions réalisées : 54 400 K€ soit 63 % du montant total de la TSE encaissée

Fonctionnement et investissement : 7 231 K€ soit 8 % dont 5 200 K€ de charges de personnel soit 6 %

TSE excédentaire : 25 231 K€ soit 29 %

A ce produit excédentaire vient s'ajouter un peu plus de 50% de celui de la TSE ayant servi à réaliser des acquisitions entre 2009 et 2013 au budget du PPI 2014 – 2018 soit au total 52 601 K€.

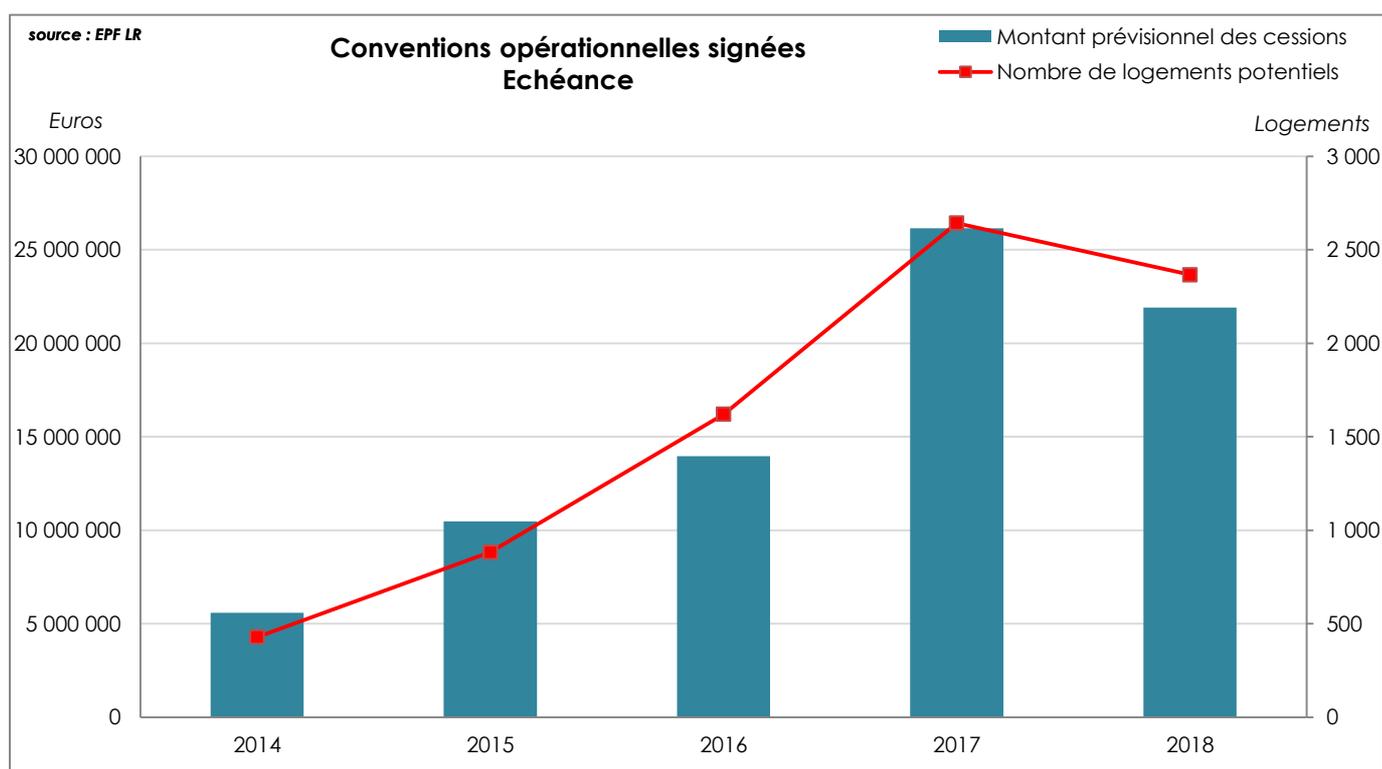
B. Principaux apports et enseignements

- Principaux apports

Depuis 2009, les trois temps de l'action foncière conduits par l'EPF LR consistant en l'acquisition (première acquisition le 11 février 2010), le portage et la cession (première cession le 25 mai 2011) se sont mis en place progressivement ce qui a pour conséquence d'accroître, sur la période 2014 – 2018, de manière significative le montant des ressources propres de l'établissement.

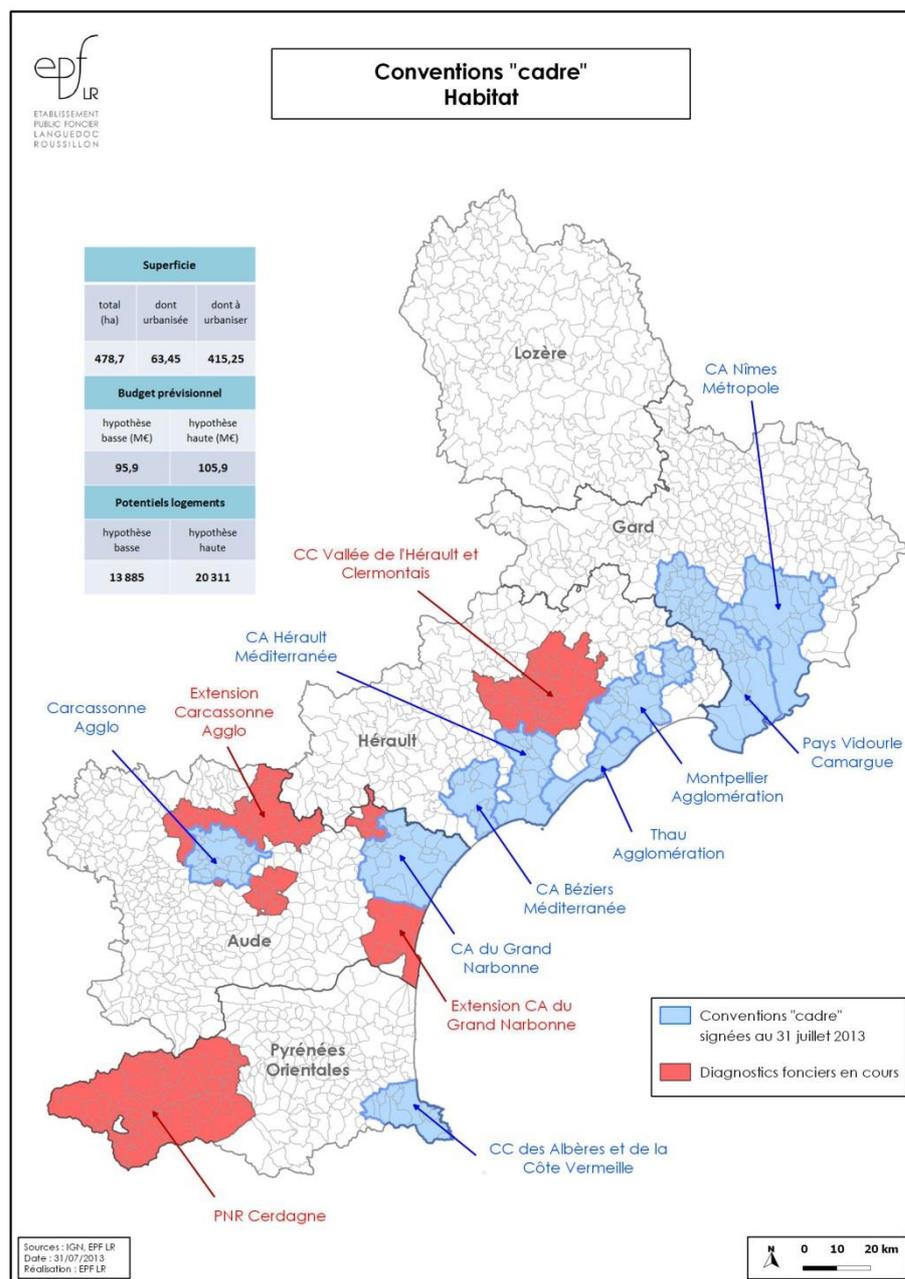
Sur les 115 conventions signées, 74 conventions opérationnelles vont arriver à échéance lors de la période 2014 – 2018 correspondant à un montant d'engagements financiers de l'ordre de 78 M€.

Si l'on prend pour hypothèse que les acquisitions susceptibles d'être réalisées par l'EPF LR représentent 70% de ces engagements, le montant potentiel de cessions au terme du PPI 2014 – 2018 s'élèvera alors à environ 55 M€ soit 10 M€/ an avec un nombre potentiel de logements compris entre 4 500 et 5 000 dont au moins 25% de LLS.



Année	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Nombre de logements potentiels	429	883	1620	2642	2366	7 940
Montant prévisionnel des conventions	5 590 000	10 475 000	13 960 000	26 145 000	21 900 000	78 070 000
Nombre de conventions opérationnelles venant à échéance	8	16	12	18	20	74

Durant ce premier PPI, l'EPF LR s'est déployé sur une part importante du territoire régional notamment grâce au partenariat opérationnel qui s'est progressivement mis en place avec les communautés d'agglomération et de communes par le biais de conventions cadres.



Ces conventions cadres font suite aux diagnostics fonciers lancés par l'EPF LR dès 2010 pour accompagner les collectivités volontaires dans leur production de logements locatifs sociaux.

Des conventions cadres ont ainsi été signées avec neuf communautés d'agglomération et de communes compétentes en matière de PLH générant, à ce jour, 38 conventions foncières passées avec les communes concernées.

Ces conventions cadres qui définissent les sites d'intervention foncière prioritaire ainsi que des périmètres de veille foncière en quartiers existants représentent un engagement financier pluriannuel de l'EPF LR de l'ordre de 67 M€ pour un potentiel d'environ 16 000 logements.

Sur le PPI 2014 – 2018, elles représentent un potentiel de 5 500 à 6 000 logements.

L'EPF LR a aussi amorcé un partenariat avec des bailleurs sociaux à la demande de communes en vue de réaliser du logement locatif social par le biais de conventions foncières tripartites.

Sept conventions de ce type ont ainsi été signées avec quatre bailleurs sociaux (ACM, Habitat Audois, OPH Béziers et Marcou Habitat) prévoyant à court terme la réalisation d'environ 170 logements locatifs sociaux.

L'EPF LR prévoit, dans le prochain PPI, de développer fortement ce type de partenariat notamment avec les offices publics d'habitat suite aux perspectives ouvertes par l'ordonnance du 8 septembre 2011 (Cf. quatrième partie du PPI).

Enfin et tout récemment, L'EPF LR a adhéré à l'agence d'urbanisme des régions nîmoise et alésienne et à l'agence d'urbanisme catalane en vue de développer un partenariat technique susceptible de constituer une palette élargie de compétences auprès des collectivités engagées notamment dans des démarches de planification (SCOT, PLU), de programmation (PLH) et d'urbanisme.

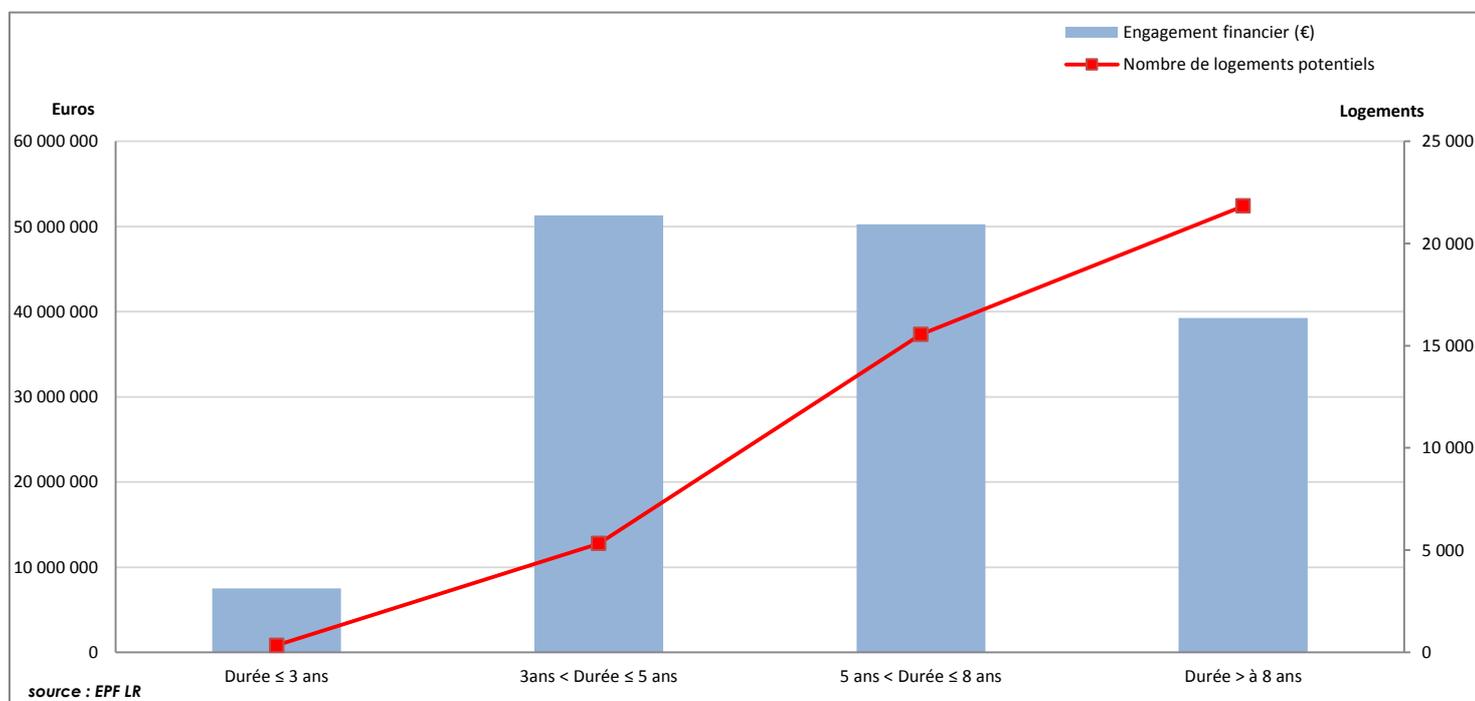
- Principaux enseignements
- Sur les durées de portage

La durée moyenne de portage des conventions foncières signées s'avère supérieure à celle initialement prévue dans le PPI 2009 – 2013 soit 6 à 7 ans au lieu de 4 à 5 ans.

Cet écart important est dû principalement à la faiblesse des engagements financiers pluriannuels au niveau de conventions ayant des durées de portage comprises entre 3 et 5 ans.

Initialement, ces engagements devaient représenter 50% du total des engagements au lieu du taux de 40 % à ce jour constaté : c'est le très faible taux des conventions dont la durée de portage est de 3 ans (de l'ordre de 7% environ) qui creuse cet écart.

A contrario, les engagements financiers affectés aux conventions ayant des durées de portage sur le long terme en vue de constituer des réserves foncières représentent 26 % du total des engagements au lieu du taux de 15% initialement prévu.



Durée	Durée ≤ 3 ans	3ans < Durée ≤ 5 ans	5 ans < Durée ≤ 8 ans	Durée > à 8 ans	Total au 31 octobre 2013
Nombre de conventions	20	45	35	15	115
Engagement financier (€)	7 495 000	51 285 000	50 250 000	39 255 000	148 285 000
Nombre d'hectares d'interventions	119,59	187,80	542,31	1022,44	1 872
Equivalent logement	340	5 323	15 554	21 834	43 051

Ce constat démontre aussi l'existence d'une réelle demande provenant des collectivités auprès de l'EPF LR dans le domaine de l'anticipation foncière.

Des propositions sont faites en termes de modalités d'intervention en deuxième partie de ce PPI pour à la fois maintenir une durée moyenne de portage compatible avec la mission principale de l'EPF LR qui est celle de produire rapidement du foncier pour du logement locatif social, et répondre aux besoins des territoires en termes de constitution de réserves foncières.

- Sur les cessions

Si les deux premiers temps de l'action foncière conduits par l'EPF LR consistant en l'acquisition et le portage se sont mis en place conformément aux modalités figurant dans le PPI initial, celui relatif à la cession a nécessité très rapidement que des précisions puissent être apportées en termes de modalités afin de tenir compte des risques financiers encourus par l'EPF LR.

Bien que les conventions opérationnelles précisent les modalités de cession des biens, elles ne permettent pas à l'EPF LR de se prémunir contre le non-respect des engagements pris par les collectivités notamment en cas de détournement de l'objet de la convention.

Des propositions sont faites dans la deuxième partie de ce PPI pour remédier à ce type de risque et pour préciser aussi les garanties que la collectivité ou son

aménageur doivent apporter à l'EPF LR quant à la réalisation de logements locatifs sociaux à un taux conforme à celui arrêté dans la convention foncière.

3. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DE L'ETAT

A. Le contexte réglementaire

L'ordonnance du 8 septembre 2011 est venue renforcer l'action de l'Etat et moderniser son rôle de pilotage des établissements publics fonciers.

Ainsi l'article L.321-5 du code de l'urbanisme définit le contenu du PPI et le rôle de l'Etat dans la définition des orientations stratégiques.

Les orientations stratégiques doivent être prises en compte dans le cadre de l'élaboration du PPI et sont notifiées pour ce faire par l'Etat au président du conseil d'administration de l'EPF et à son directeur général.

La délibération du conseil d'administration approuvant le PPI devient exécutoire dans un délai de trois mois à compter de sa transmission au préfet de Région.

Dans ce délai, le préfet de Région notifie, par lettre motivée au président de l'EPF, les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au PPI si ses dispositions ne sont pas jugées compatibles avec les orientations stratégiques données par l'Etat.

Dans cette hypothèse, le PPI ne devient exécutoire qu'après transmission au préfet de la délibération du conseil d'administration apportant les modifications demandées.

Les articles L.321-6 et R.321-15 du code précité exigent également, si les orientations stratégiques sont modifiées, que le PPI en cours d'exécution soit, si nécessaire, révisé et approuvé dans un délai de neuf mois à compter de la notification des modifications par l'Etat au président du conseil d'administration et directeur général de l'EPF.

B. Les orientations stratégiques de l'Etat

En attente document

4. MISE EN PLACE DE NOUVEAUX DISPOSITIFS D'INTERVENTION

A. Un cadre d'intervention renouvelé

- L'ordonnance du 8 septembre 2011 qui a rénové la gouvernance des EPF et des EPA Etat ouvre la possibilité pour les EPF Etat de mettre en place de nouveaux dispositifs leur permettant d'accompagner de manière plus efficace l'Etat, les collectivités territoriales et les établissements publics dans la production de logements locatifs sociaux et dans la réalisation de leurs opérations de renouvellement et de restructuration urbaine.

- Sous réserve de l'approbation du décret modificatif de l'EPF LR en cours de consultation, et conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme, issue de l'ordonnance du 8 septembre 2011, qui dispose que « les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat », le conseil d'administration, dans ce cadre, peut aussi définir les conditions de mise en œuvres des dites stratégies notamment en permettant à l'établissement de procéder à des acquisitions foncières pour son propre compte.

L'article L.321-1 précise aussi au dernier paragraphe que « l'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions ». Ainsi, l'élargissement de l'action des EPF Etat aux autres établissements publics les autorisent à agir directement pour le compte d'un office public de l'habitat.

L'article L. 321-3 du code de l'urbanisme, issue lui aussi de l'ordonnance du 8 septembre 2011, dispose expressément que les EPF sont habilités à créer des filiales : « Les établissements publics fonciers de l'Etat sont habilités à créer des filiales et à acquérir des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de leurs missions dans les conditions déterminées par le décret prévu à l'article L. 321-13 ».

Ces conditions sont notamment précisées par l'article R. 321-19 du code de l'urbanisme résultant du décret du 20 décembre 2011.

En l'état actuel du droit, la création d'une filiale par un EPF Etat nécessite une délibération du conseil d'administration, ou du bureau si le pouvoir lui a été délégué, précisant l'objet et arrêtant le montant des capitaux à investir.

Cette délibération doit être transmise aux ministres chargés de l'économie, du budget et de l'urbanisme pour approbation expresse par arrêté conjoint.

Dans le cadre de ses missions, l'EPF LR peut donc envisager, en considération d'enjeux d'intérêt général et sur des projets complexes dans leur mise en œuvre

et dans leur envergure, le recours à la filialisation en vue de mettre en place une politique foncière différenciée.

- La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social renforce l'article 55 de la loi « SRU » n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ; elle donne aussi la possibilité aux EPF Etat de pouvoir percevoir une partie des prélèvements opérés auprès des communes en déficit de LLS.

Ce dispositif dit dispositif SRU est considérablement renforcé dans son principe et dans son architecture notamment avec le passage à un taux de logements sociaux de 20 à 25% et une possibilité de multiplication par cinq des prélèvements.

La liste des bénéficiaires des prélèvements opérés sur les ressources fiscales des communes soumises à l'article 55 de la loi et l'ordre de versement du montant de prélèvement sont désormais les suivants :

- les EPCI à fiscalité propre délégataires des aides à la pierre, et non plus à l'EPCI à fiscalité propre, doté d'un PLH et compétent pour effectuer des réserves foncières en vue de la réalisation de logements sociaux ;
- les EPF locaux hors d'Île-de-France, si la commune est membre d'un tel établissement ;
- les EPF État (nouveau bénéficiaire ajouté à la liste) ;
- le fonds d'aménagement urbain (FAU), ou dans les DOM, les fonds régionaux d'aménagement foncier et urbain (FRAFU).

Il est à noter que la majoration des prélèvements versée par les communes ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral de carence du fait de la non réalisation des objectifs des plans triennaux (à ne pas confondre avec le prélèvement) est quant à elle directement perçue par le fonds national de développement d'une offre de logements locatifs très sociaux.

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

B. Mise en place d'un dispositif de minoration foncière dès le 1^{er} janvier 2014

Le PPI 2009 – 2013 a posé le principe de création d'un fonds de minoration foncière susceptible de prendre en charge une partie des surcoûts fonciers notamment :

- en milieu urbain bâti lorsque le coût élevé du foncier rend difficile la réalisation d'opérations de logement locatif social ainsi que des opérations de renouvellement urbain ;

- en sites de reconversion urbaine nécessitant des investissements rendus coûteux par l'importance des travaux à conduire (démolition, dépollution liée aux changements d'usage,...) et des frais s'y rattachant (transfert d'entreprises, relogement des populations...), ce coût rajouté à celui du foncier, qui certes se trouve minoré compte tenu des contraintes et des incertitudes qu'il génère, pouvant s'avérer être supérieur à celui constaté sur le marché.

Il avait été aussi précisé à l'époque que la prise en charge de tels surcoûts fonciers n'était possible que si un partenariat financier, regroupant les principaux partenaires publics (Etat, région, départements, structures intercommunales...) se mettait en place, l'EPF LR en phase de création, n'avait pas vocation à absorber ces surcoûts sauf à compromettre à brève échéance son équilibre financier.

L'alimentation de ce fonds, côté EPF LR, devait provenir, dans un premier temps, du versement des excédents perçus par l'EPF LR en cas de cession de biens à des aménageurs ou promoteurs privés, excédents résultant de l'écart entre le prix de revient des biens acquis et leur prix de cession.

Les premières cessions ayant eu lieu en 2012 et au prix de revient, ce fonds n'a donc pas pu être mis en place.

Depuis, les EPF Etat peuvent être bénéficiaires des prélèvements opérés sur les ressources fiscales des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

Ainsi pour l'année 2013, le montant des prélèvements affecté à l'EPF LR et calculé par les représentants de l'Etat s'élève à 600 000 €.

Un dispositif de minoration foncière permettant d'affecter le montant de ces prélèvements lors de cession de biens acquis par l'EPF LR est donc mis en place dès le 1er janvier 2014.

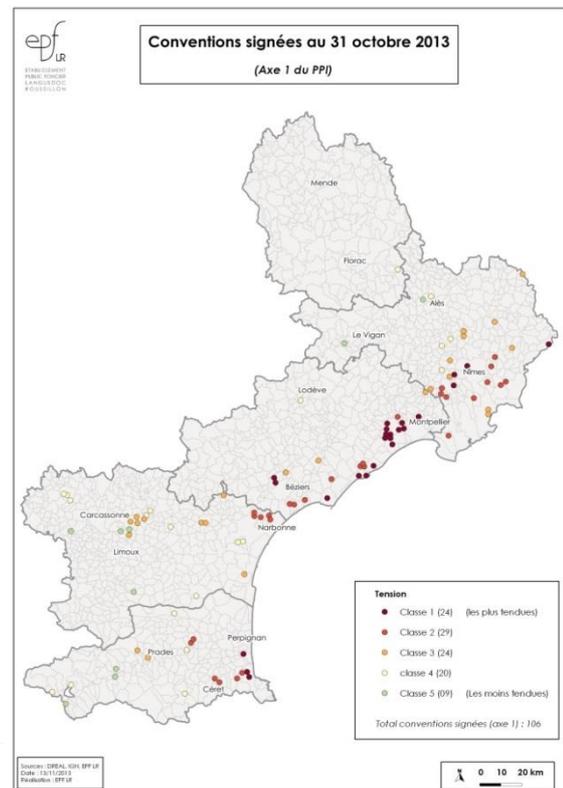
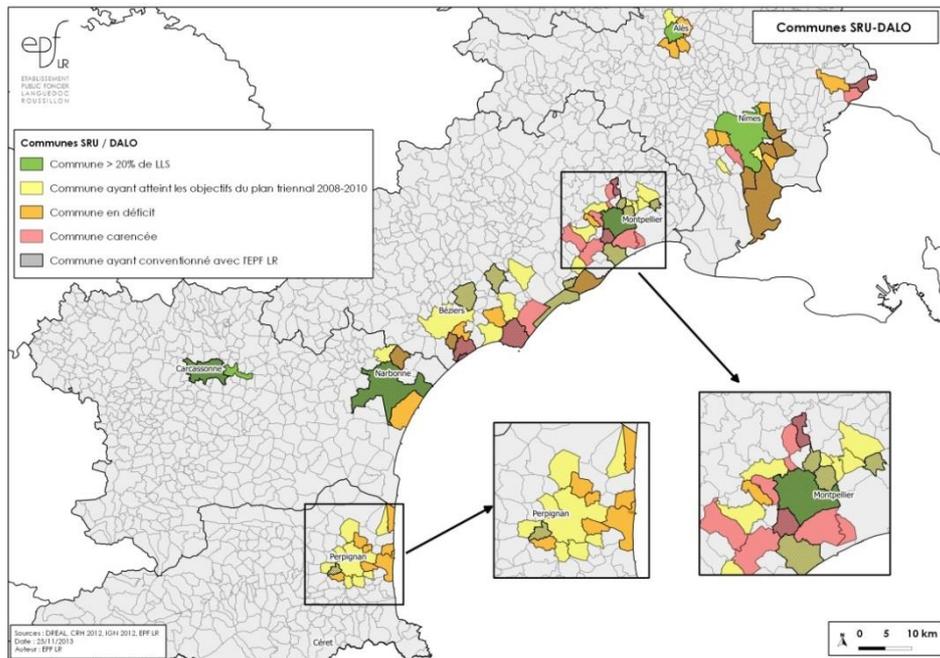
- finalité et grandes caractéristiques

Le dispositif de minoration foncière a pour finalité d'encourager et de faciliter la production de logements locatifs sociaux (LLS) grâce à une minoration du prix de cession des biens, bâtis ou non bâtis, acquis et portés par l'EPF LR pour le compte de personnes publiques signataires de conventions foncières avec l'EPF LR.

Ce dispositif n'a pas vocation à venir combler les déficits des opérations et aller à l'encontre d'une politique de développement durable impliquant une gestion économe du foncier.

Ce dispositif concerne tous les biens acquis par l'EPF LR, dans le cadre de conventions foncières, devant à terme recevoir du logement locatif social.

L'EPF LR intervenant à 85 % sur des communes connaissant une forte tension en LLS (classes 1,2 et 3) et sur les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence, ce sont donc ces communes qui vont être majoritairement bénéficiaires de ce dispositif.



Ce dispositif est mis en place le 1^{er} janvier 2014 à titre expérimental et ce pour les deux premières années de ce PPI.

Un premier rapport d'étape sera présenté au conseil d'administration fin 2014 ainsi qu'un bilan fin 2015 en vue de sa reconduction sous des formes à préciser ou à confirmer.

Il s'applique aux biens, bâtis ou non bâtis, acquis dans le cadre d'une convention foncière signée avec l'EPF LR, puis cédés directement soit à un bailleur social soit à la collectivité pour réaliser une opération de logements ou d'aménagement avec un taux de LLS conforme à celui figurant dans la convention foncière, les LLS devant être financés par des PLAI et des PLUS.

Ce dispositif, initié et mis en place par l'EPF LR, peut, si des collectivités en font la demande, devenir partenarial.

Dans ce cas, une convention est passée avec la collectivité demanderesse pour définir les modalités de sa participation à ce dispositif.

Pour des raisons liées à la TVA immobilière à laquelle l'établissement est assujéti depuis le 1^{er} janvier 2012, chaque financeur potentiel a en charge la gestion de son enveloppe financière.

L'instruction des dossiers se fait au sein d'un comité technique regroupant à minima les financeurs du dispositif et les délégataires à la pierre.

Le versement des aides financières accordées aux bailleurs sociaux ou aux collectivités se fait selon des modalités propres à chacun des financeurs.

Côté EPF LR, ce fonds est alimenté à la fois :

- par le montant des prélèvements SRU tel qu'évoqué précédemment ;
- par le montant des pénalités pouvant être versé à l'EPF LR lors de cessions par des collectivités n'ayant pas respecté leurs engagements ;
- par les sommes excédentaires perçues par l'EPF LR lors de cessions à des promoteurs privés découlant de la différence entre le prix de cession et le prix de revient tel que défini dans les conventions foncières.

Le montant de la minoration s'applique au moment de la cession du bien soit au bailleur social soit à la collectivité dès lors que l'EPF LR dispose des éléments nécessaires à son calcul. La part incombant à l'EPF LR sera alors déduite du prix de revient tel que défini dans la convention foncière.

Si le bailleur social ou la collectivité est dans l'impossibilité de fournir ces éléments à l'EPF LR, la cession se fera au prix de revient tel que défini dans la convention foncière.

Enfin, ce dispositif se veut particulièrement incitatif pour les communes SRU.

- Architecture

Le dispositif de minoration foncière comporte deux volets :

- Un premier volet porte sur la minoration du prix de cession par la prise en charge d'une partie ou de la totalité de la surcharge foncière de l'opération de logements locatifs sociaux ;
- Un second volet porte sur une décote systématique du prix de cession sur la partie relevant du logement locatif social.

Il est précisé que ces deux volets peuvent être cumulatifs.

Le premier volet a pour objectif de permettre la faisabilité économique des opérations de construction de logements locatifs sociaux notamment en renouvellement urbain.

Le deuxième volet a, quant à lui, pour objectif d'accélérer, autant faire se peut, la production de logements locatifs sociaux par les bailleurs sociaux et/ou les collectivités.

Surcharge foncière : Différence entre la charge foncière de l'opération et la charge foncière de référence telle que fixée par arrêté du 5 mai 2005
Charge foncière de l'opération : Ensemble des dépenses constituant le prix de cession de l'opération tel que défini par l'EPF LR dans les conventions signées avec les collectivités.

- Modes de calcul

Le calcul de la minoration foncière et celui de la décote foncière s'appliquent uniquement sur l'assiette foncière des opérations de logements locatifs sociaux financés par des PLAI et des PLUS.

Si plusieurs partenaires participent au dispositif de minoration foncière, les montants sont répartis à parts égales entre les financeurs.

- Volet 1 : la minoration porte sur 40% du prix de cession, le montant de la minoration étant plafonné à celui de la surcharge foncière.

Si le nombre de financeurs est supérieur à deux, ce taux peut être majoré à la demande d'un des financeurs.

Pour les communes SRU, le montant de la surcharge foncière est pris en charge en totalité.

- Volet 2 : la décote est calculée à partir du nombre de LLS réalisés selon le barème suivant :

En acquisition-amélioration : 10 000 € / LLS décote plafonnée à 25% du prix de cession ;

En neuf : 3 000 € / LLS, décote plafonnée à 20% du prix de cession.

- cout prévisionnel du dispositif de minoration foncière

Sur les seize cessions susceptibles de pouvoir bénéficier du dispositif de minoration foncière en 2014 et 2015, dix d'entre elles portent sur des projets dont les éléments de programmation sont, à ce jour, arrêtés et les bailleurs sociaux identifiés.

Pour ces dix cessions, le montant prévisionnel des minorations s'élèverait à environ 1 000 000 € pour 200 LLS soit 5 000 € / logement. Le volet 1 relatif à la prise en charge de la surcharge foncière représente environ 60% de ce montant prévisionnel.

Il reste inférieur au montant prévisionnel des recettes liées aux prélèvements soit environ 1 800 000 € pour les années 2013 – 2014 - 2015 soit 600 00 € / an, la part 2013 n'ayant pas été consommée.

Au cas où le montant affecté au dispositif de minoration foncière s'avère insuffisant durant les deux premières années de sa mise en œuvre, le conseil d'administration a alors la possibilité d'en réduire la voilure.

C. Autres dispositifs

- Intervention de l'EPF LR pour le compte des établissements publics autres que les groupements de collectivité

Lors du PPI précédent, l'EPF LR a proposé aux communes et aux bailleurs sociaux qui le souhaitent, des conventions opérationnelles tripartites pour accélérer la sortie d'opérations de logements locatifs sociaux.

Aujourd'hui, les évolutions réglementaires permettent à l'EPF LR d'aller plus loin et de conventionner directement avec les établissements publics autres que les groupements de collectivités ce qui permet à l'établissement public foncier d'intervenir pour le compte d'un office public de l'habitat.

Ce type d'intervention favorisant la production sur le court terme du foncier pour réaliser du LLS peut être mis en place dès l'approbation du PPI avec les offices publics d'habitat volontaires.

- Interventions pour son propre compte et création de filiales

Les principes relatifs à une intervention pour le propre compte de l'EPF LR et à la possibilité de créer des filiales après approbation expresse des ministres chargés de l'économie, du budget et de l'urbanisme par arrêté conjoint sont inscrits dans le PPI.

Leur mise en œuvre nécessite au préalable des expertises juridiques et financières à ce jour non réalisées.

Ils nécessiteront au préalable une délibération du conseil d'administration pour en définir le cadre et les modalités d'interventions.

5. AXES PRIORITAIRES D'INTERVENTION

A. Les grands principes

- L'action foncière au service des politiques publiques

Pour être efficace, l'action foncière doit venir en appui à la définition d'une politique publique de développement ou de protection d'un territoire, en amont de la réalisation d'une opération d'aménagement.

Elle doit être conduite dans le respect des enjeux supra communaux tels que définis dans les grands documents d'orientation, de planification et de programmation :

- Le contrat de projet Etat – Région 2014 – 2020 ;
- Le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT) ;
- Le schéma régional de développement économique et le schéma régional de développement touristique ;
- Le schéma régional de cohérence écologique ;
- Les schémas de cohérence et d'organisation territoriale (SCOT) ;
- Les programmes locaux de l'Habitat et les plans départementaux de l'habitat ;
- Les chartes de développement des parcs naturels régionaux si elles ont valeur de SCOT au sens de l'article L. 122 4-3 du code de l'urbanisme
- Les plans de déplacements urbains.
- ...

Sans un projet porté par une collectivité, l'EPF LR ne peut intervenir car il n'a pas vocation à stocker du foncier.

Pour être efficace, l'action foncière doit apporter un éclairage sur les conditions de faisabilité du projet pour faciliter et accélérer sa réalisation et donc d'être en capacité d'intervenir le plus en amont possible sur le marché foncier et en tant que de besoin.

- Une approche économe du foncier

Lors de sa séance du 24 novembre 2009, le conseil d'administration a approuvé une charte déclarative de bonne conduite ayant valeur d'approfondissement du PPI 2009 – 2013 déclinée en cinq principes.

Les interventions de l'EPF LR doivent favoriser la protection des espaces sensibles et naturels remarquables ainsi que la protection des bons potentiels agronomiques lors des opérations d'acquisition indépendamment de l'occupation et de l'usage des sols et gérer au mieux la ressource foncière en préférant les opérations développant des formes urbaines et architecturales d'une densité confortable notamment :

- En privilégiant les opérations de renouvellement urbain, de reconversion urbaine et de revitalisation des centres bourgs à celles en extension urbaine ;
- En privilégiant les opérations d'extension urbaine en continuité du tissu urbain à celles en discontinuité du tissu urbain ;
- En privilégiant les opérations denses, peu consommatrice de foncier à celles diffuses ;
- Et dans tous les cas en privilégiant les opérations bien desservies par les transports collectifs ainsi que les opérations exemplaires sous l'angle du développement durable ;
- En aidant les structures spécialisées de type conservatoire du littoral et des rivages lacustres à acquérir le foncier à protéger ;
- En développant des partenariats étroits avec les principaux prescripteurs de ces opérations que sont l'Etat, la région, les départements et agglomérations ;
- En aidant par des expertises et études de faisabilité, les collectivités souhaitant tirer au mieux parti de leur foncier.

L'action foncière de l'EPF LR s'inscrit dans le prolongement de cette charte déclarative mais aussi dans le respect des principes énoncés par le gouvernement à travers les dernières évolutions législatives relatives à la lutte contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le PPI fixe un objectif chiffré beaucoup plus ambitieux en termes affectation des ressources propres de l'Etablissement à l'acquisition de fonciers en quartiers existants, afin de faciliter la réalisation d'opérations de restructuration et de renouvellement urbain, de l'ordre d'au moins 30% de ses moyens financiers au lieu de 10% comme fixé dans le PPI précédent.

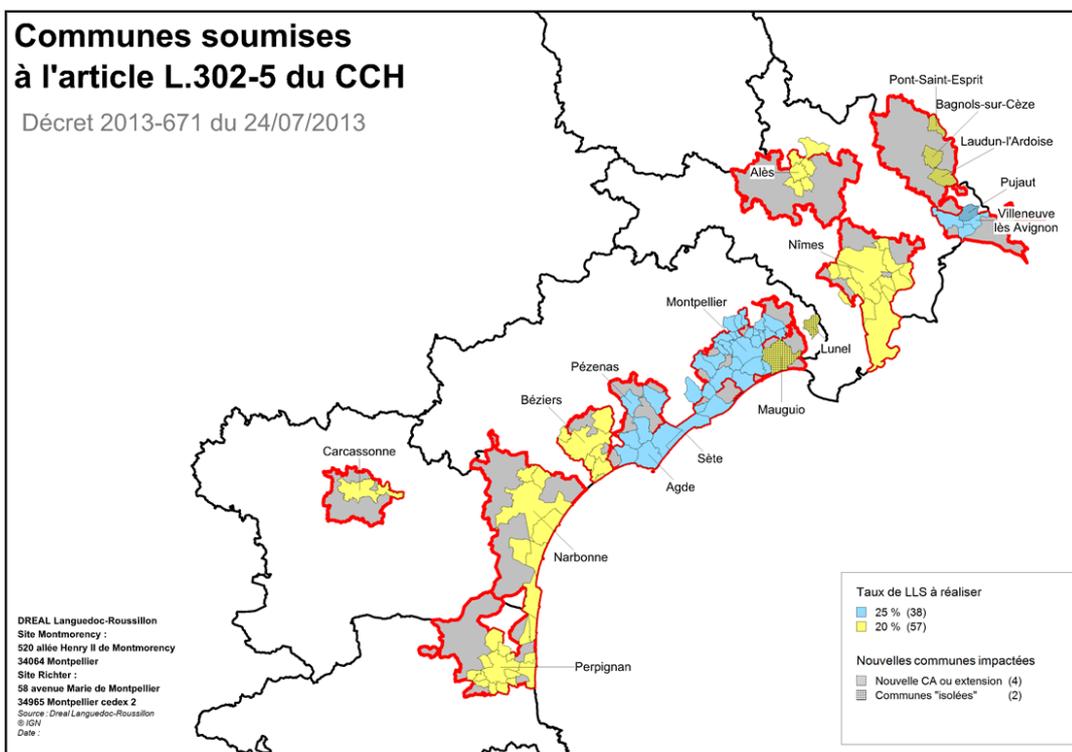
- priorité au foncier lié au logement notamment au logement locatif social

Une convention d'objectifs a été signée entre l'Etat et la Région en novembre 2010 afin d'impulser une dynamique d'accélération de la construction neuve de logements locatifs sociaux, et d'atteindre, d'ici 2020, un objectif de production de 10 000 logements sociaux par an.

L'objectif de cette convention est de fédérer les synergies des différents acteurs de l'habitat pour accompagner le développement d'une offre nouvelle d'habitat accessible répondant aux besoins de la population du Languedoc-Roussillon.

Par ailleurs, la loi du 18 janvier 2013 et ses décrets d'application ont modifié les obligations en matière de logement social à respecter pour les communes de plus de 15 000 habitants ou de plus de 3 500 habitants appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

Ces communes (dites SRU) doivent atteindre un taux de 20 ou de 25 % de logements locatifs sociaux d'ici 2015.



La loi impose également un rythme de rattrapage, par période triennale, qui est calculé sur le nombre de logements sociaux manquants pour atteindre le taux de 20 ou de 25 %.

Au vu des résultats du bilan triennal 2011-2013 réalisé en 2014, les préfets de département peuvent majorer jusqu'à cinq fois les pénalités à verser par les communes ne respectant pas leurs obligations.

Par ailleurs, le code de la construction et de l'habitation (CCH) impose, pour les communes déficitaires, que le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier pour chaque période triennale ne puisse être inférieur à 30 % de la totalité des logements commencés au cours de la période triennale écoulée.

Ce seuil de 30 % de logements sociaux s'applique de manière plus stricte dans les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence pour toutes les opérations de plus de 800 m² ou de plus de 12 logements.

Tenant compte à la fois des besoins importants en matière de logements, du faible taux de logements locatifs sociaux (10.2% contre 16% au niveau national) et des recommandations de l'Etat en matière de LLS dans les communes SRU, les objectifs poursuivis par l'Etablissement sont :

D'affecter au moins 70 % de ses ressources propres à l'acquisition de fonciers dédiés à la réalisation de logements ;

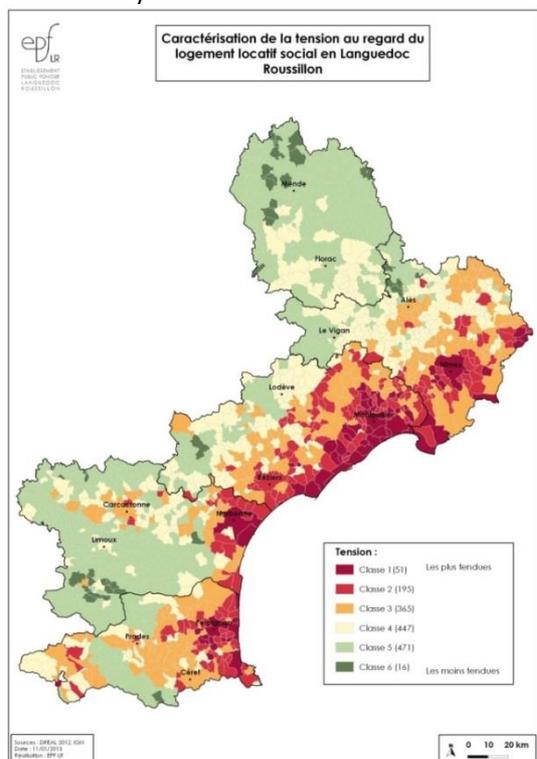
De conditionner son intervention à l'engagement de la collectivité concernée de réaliser du logement locatif social (LLS) de type PLAI et PLUS dans le cadre de son opération d'aménagement ou de logements :

- A hauteur d'au moins 40 à 100% pour les communes ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral de carence (15 communes à ce jour sur les départements de l'Hérault et du Gard) comme déjà inscrit au travers d'un dispositif spécifique mis en place entre les préfets de département concernés, Hérault et Gard, permettant de fixer les principes de délégation du droit de préemption par les préfets concernés à l'Etablissement) ;

- A hauteur d'au moins 30% pour les communes SRU et DALO en déficit (28 communes) ;

- A hauteur d'au moins 25 % pour les autres communes.

De plus, l'EPF LR va continuer à promouvoir les diagnostics fonciers auprès des intercommunalités compétentes en matière de programmes locaux de l'habitat afin de développer une action foncière soutenue notamment sur les communes les plus tendues en matière de LLS (Cf. étude de caractérisation de la tension en matière de logement locatif social DREAL 2011) avec comme objectif de consacrer 70 % de ces fonds propres dédiés à l'axe 1 aux communes les plus tendues en matière de LLS (classes 1 et 2) et 85 % aux communes (classes 1, 2 et 3).



Les 5 classes définies dans l'étude de la caractérisation de la tension en matière de LLS

Classe 1 : La franche littorale, allant d'Aigues Mortes à Vias, ainsi que Montpellier et sa première couronne qui connaissent une forte tension.

Cette tension s'observe aussi sur Nîmes, sur les communes sous influence urbaine d'Avignon et sur certaines communes littorales autour de Perpignan et de Narbonne

Classes 2 et 3 : Les communes littorales et celles proches des axes de communication et des pôles d'activité économique et touristique qui connaissent elles aussi une tension forte.

Classe 4 : Ce phénomène de tension en matière de LLS s'étend aussi au-delà des centres urbains en direction de communes situées sur les versants des massifs montagneux.

Classe 5 : Certaines communes paraissent moins tendues par rapport à d'autres notamment dans l'Aude et en Lozère.

B. Axes et conditions d'intervention du PPI 2014 – 2018

En vue de garantir une meilleure lisibilité de ses interventions, le PPI comporte trois axes d'intervention au lieu de quatre comme dans le PPI précédent :

- Axe 1 : Développer une offre foncière conséquente en matière de logement ;
- Axe 2 : Conforter l'attractivité de la région (qui regroupe les axes 2 et 4 de l'ancien PPI) ;
- Axe 3 : Agir sur la prévention des risques et sur la préservation de la biodiversité.

Comme dans le premier PPI, l'axe prioritaire d'intervention de l'EPF LR reste l'axe 1.

- Axe 1 : Développer une offre foncière conséquente en matière de logements

Les besoins annuels en logement ont été évalués entre 22 500 à 25 000 logements soit 18 000 à 20 000 résidences principales (Cf. première partie).

L'EPF LR peut intervenir, pour le compte des collectivités en vue de la réalisation d'opérations de logement, d'opérations de renouvellement et de reconversion urbain, d'opération d'aménagement associant à la fois du logement, des équipements publics et de l'activité si elle est compatible avec la vocation résidentielle.

Il peut aussi assurer, pour le compte des collectivités, une veille foncière sur les quartiers existants en vue de la réalisation de LLS en lien avec les bailleurs sociaux et les communes concernées.

Il peut aussi intervenir, à la demande de l'Etat, sur les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence comme déjà évoqué (cf. partie 2 – paragraphe 5 - les principes).

Depuis l'ordonnance du 8 septembre 2011, il peut aussi intervenir pour le compte des offices publics d'habitat pour réaliser du LLS et pour son propre compte selon des modalités à qui restent à définir (cf. 2ème partie 4ème chapitre)

- Types d'opérations privilégiés

Bien que l'EPF LR soit habilité pour intervenir sur tout le territoire régional, il interviendra d'abord :

Sur les opérations figurant au titre des conventions cadres passées avec les groupements de communes en lien avec les PLH ;

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

Sur les opérations faisant l'objet de démarches de type « éco quartier » portées par l'Etat et de type « nouvelles formes urbaines durables » portées par le conseil régional ;

Sur les opérations en centres anciens faisant l'objet de périmètres de veille foncière ;

Sur les opérations de revitalisation de centre bourg en milieu rural.

Par ailleurs, le projet de loi ALUR prévoit que les établissements publics fonciers Etat peuvent être amenés à intervenir, à la demande de l'Etat et sous réserve de l'accord de leur conseil d'administration, sur des opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national.

Cette intervention prendrait la forme d'une convention entre l'Etat, la collectivité territoriale concernée et l'établissement public foncier.

Le projet de loi prévoit également qu'une partie du produit de la taxe spéciale d'équipement peut être consacrée au financement de ces opérations dans la limite de 5 € par habitant, cette mesure nécessitant une délibération spécifique du conseil d'administration de l'établissement.

L'EPF LR souhaite développer fortement ses interventions foncières sur le court terme en exerçant une veille foncière, sur des périmètres urbains définis conjointement avec la collectivité comportant de réels gisements fonciers non encore ou faiblement bâtis.

Dans ce cas, la collectivité concernée doit être en capacité d'identifier rapidement un bailleur social susceptible de conduire une opération de logement locatif social.

Pour les interventions en milieu non urbanisé, les sites susceptibles d'être retenus doivent être proches de zones urbanisées ou au voisinage de lignes de transports collectifs et de pôles d'échanges.

Les opérations d'aménagement ou de logement portées par les collectivités doivent posséder une densité urbaine confortable et comporter une mixité sociale et fonctionnelle.

La collectivité demanderesse doit s'engager à réaliser les études nécessaires à la définition de la faisabilité de son projet et à mettre en place les outils nécessaires à l'action foncière.

Pour ce faire, une clause de revoyure est introduite dans les conventions foncières afin de permettre à l'EPF LR de se retirer si la collectivité ne respecte pas les engagements pris dès lors que la durée de portage des biens acquis est de 5 ans et plus.

Pour les opérations de logements, le délai de portage du foncier non bâti ne doit pas excéder trois ans sauf cas particulier fondé sur des difficultés dûment justifiées par la collectivité ou l'établissement public concerné (par exemple bâtiment à démolir, ..). Dans ce cas, la durée de portage pourrait être portée à cinq ans sur appréciation du Bureau.

- Les documents de cadrage

Pour intervenir, l'EPF LR s'appuie notamment sur les programmes locaux de l'habitat (PLH), quand ils existent, sur les SCOT pour les réserves foncières et sur les PLU (pour les secteurs ouverts à l'urbanisation) afin de s'assurer de l'adéquation de son action avec les politiques publiques en cours.

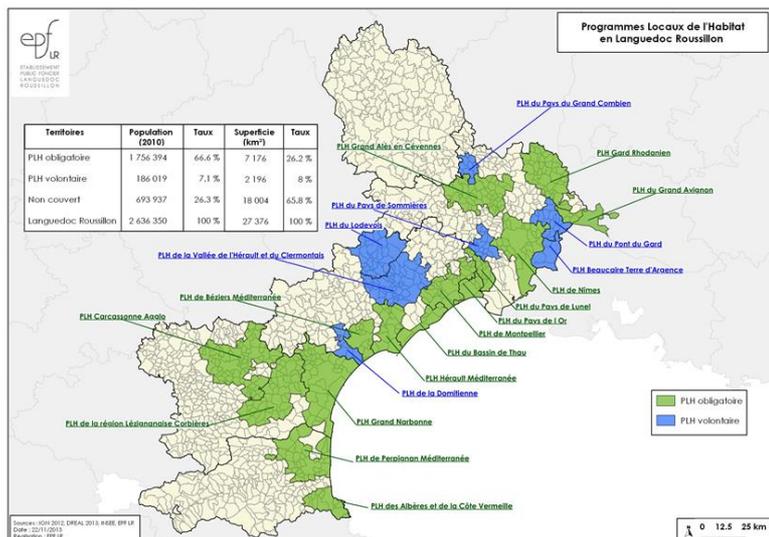
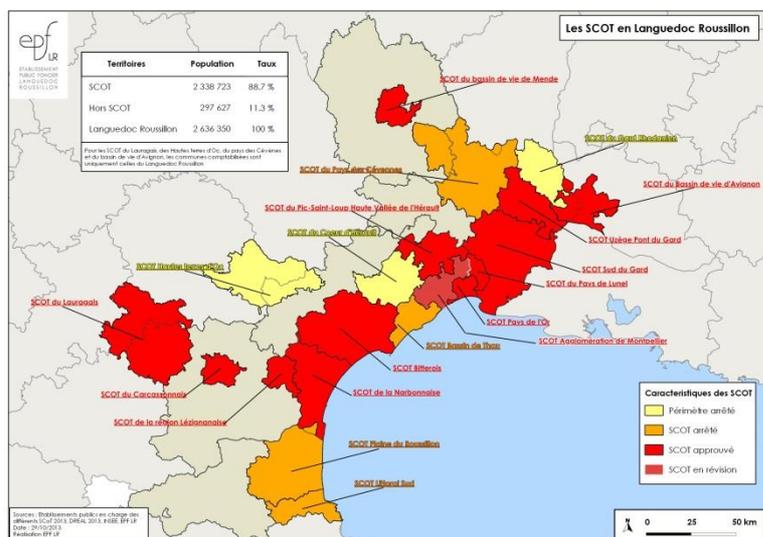
Si la collectivité demanderesse ne dispose pas de tels documents de programmation et / ou de planification, l'EPF LR peut s'appuyer à la fois sur le programme départemental de l'habitat si ce dernier est suffisamment précis et sur l'ensemble des études et expertises conduites par les partenaires institutionnels du logement pour apprécier la faisabilité de la demande au regard des besoins réels en matière de logements à construire et pour bien calibrer son intervention.

- Les ressources affectées :

Au moins 70% des ressources propres dont dispose l'EPF LR (Cf. 5.2 les grands principes) ;

Au moins 30% des ressources affectés à des opérations de renouvellement urbain, de reconversion urbaine ou de revitalisation de centres bourgs (Cf. 5.2 les grands principes) ;

Au moins 15 à 20 % des ressources affectées à des opérations de logements dont la durée de portage n'excède pas 3 ans afin d'accompagner les communes et les bailleurs sociaux dans une production sur le court terme de LLS.



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

Ce second axe d'intervention est fortement complémentaire au premier axe. Il s'agit pour l'établissement d'accompagner à la fois le développement économique (au sens large du terme) et le développement territorial et local en vue d'accroître l'attractivité de la région Languedoc - Roussillon.

L'EPF LR peut intervenir, pour le compte des collectivités et de leur groupement, dans le cadre d'opérations d'ensemble à visée économique susceptibles d'accueillir aussi de grands équipements publics voire de l'habitat, la mixité des usages étant recherchée systématiquement si celle-ci s'avère compatible avec la dimension économique.

Pour la mise en œuvre de cet axe, l'EPF LR souhaite pouvoir passer des conventions cadres avec les collectivités et leur groupement compétents à l'exemple de la démarche initiée pour le foncier dédié au logement.

- Types d'opérations éligibles

L'EPF LR n'a pas vocation à intervenir sur toutes les zones d'activité. Son intervention se concentre sur :

Les projets d'intérêt métropolitain ou régional dont les objectifs sur le long terme sont la structuration et le rayonnement du territoire régional ;

La création, l'extension et la restructuration de zones communautaires de développement, de grandes zones d'échanges (zones portuaires et intermodales...);

La réalisation de futurs quartiers de gare liée à la future ligne à grande vitesse et la valorisation des quartiers de gare déjà existants ;

La reconversion urbaine de grandes zones économiques situées en cœur de ville ou d'agglomération ;

Les projets liés à la structuration de filières économiques (bois, ...);

Les grands projets touristiques d'intérêt général dans une perspective de développement local durable.

- Documents de référence pour l'action foncière

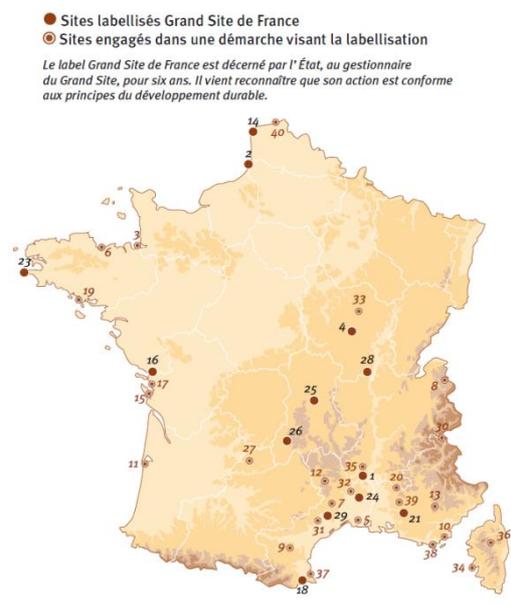
Pour intervenir, l'EPF LR s'appuie sur les actions retenues au titre du contrat de projets Etat / Région ainsi que sur les grandes orientations du schéma régional de développement économique et du schéma régional de développement touristique.

La Région, compétente en matière de planification économique et de programmation des équipements et chef de file du développement économique, a constitué sur son territoire, un réseau de parcs régionaux d'activité économique (PRAE) de haute qualité afin d'offrir aux investisseurs nationaux et internationaux des conditions optimales d'implantation et de répartir au mieux les efforts économiques sur la totalité de son territoire. Elle assure la maîtrise d'ouvrage des PRAE à travers des syndicats mixtes et conduit en directe les acquisitions foncières nécessaires à cette politique.

Le schéma régional de développement touristique, adopté en 2011 par la Région, entend répondre à deux enjeux majeurs : la structuration de l'offre touristique régionale et le renforcement de l'attractivité du territoire.

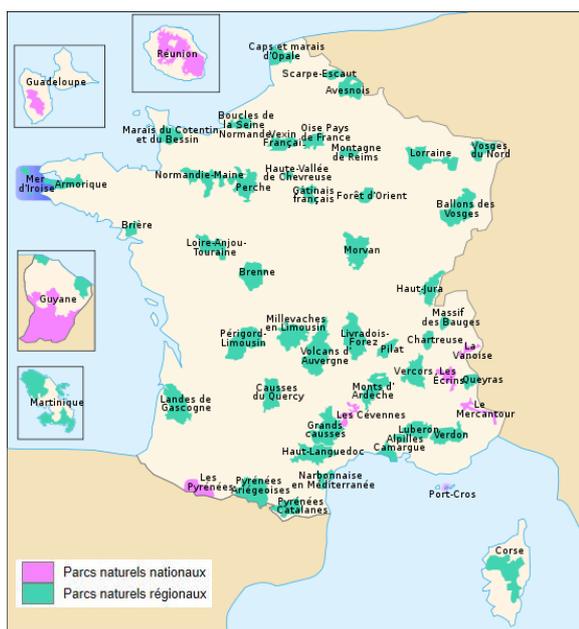
A ce titre-là, l'EPF LR peut venir en appui de démarches ancrées sur des territoires à fort potentiel patrimonial, touristique et de développement local durable au travers d'opérations de types grands sites, parcs naturels régionaux...

Le Languedoc-Roussillon est la première région de France en termes de nombre de sites protégés et de nombre d'opérations grands sites avec 134 sites classés « loi 1930 » et dix opérations grands sites dont trois sites labellisés.



- 29 : OGS Saint-Guilhem-le-Désert - Gorges de l'Hérault
- 24 : OGS Pont du Gard
- 18 : OGS Massif du Canigó
- 5 : OGS Camargue Gardoise
- 9 : OGS Cité de Carcassonne
- 7 : OGS Cirque de Navacelles
- 32 : OGS Gorges du Gardon
- 12 : OGS Gorges du Tarn et de la Jonte
- 31 : OGS Vallée du Salagou - Cirque de Mourèze
- OGS de Minerve (en cours de structuration)

Sources : www.grandsitedefrance.com, Mai 2013



Sources : www.parc-naturels-regionaux.tm.fr, Décembre 2006

Trois Parcs Naturels Régionaux (PNR) en Languedoc – Roussillon :

- le PNR du Haut –Languedoc, créé le 22 octobre 1973, a la spécificité de se trouver sur les deux régions Languedoc–Roussillon (45 communes dans l'Hérault) et Midi-Pyrénées (47 communes dans le Tarn) 260 500 ha/80 000 habitants ;
- le PNR de la Narbonnaise en Méditerranée, institué le 18 décembre 2003, dans le département de l'Aude. 27 communes sont concernées dont 20 classées PNR 80 000 ha/70 000 habitants 30 km de littoral méditerranée/ 8000 ha de zones humides ;
- le PNR des Pyrénées catalanes, créé le 5 mars 2004, dans le département des Pyrénées Orientales. 64 communes de 4 cantons (Mont Louis, Olette, Prades et Saillagouse)/ 138 000 ha/ 21 000 habitants.

Le PPI tient compte aussi des schémas départementaux de développement économique existant dès lors que les opérations à réaliser se font sous maîtrise

d'ouvrage départementale ou mixte, et des SCOT dès lors que les sites d'intervention sont de compétence et de maîtrise d'ouvrage communautaires.

- Ressources affectées

Au moins 20% des ressources propres disponibles ;

Au moins 25% des ressources propres affectées sur des opérations de restructuration économique.

• Axe 3 : Agir sur la prévention des risques et sur la préservation de la biodiversité

L'établissement peut contribuer, au titre de l'alinéa 3 de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, à la politique de protection contre les risques naturels et technologiques. Il peut aussi contribuer, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles.

Pour la préservation des espaces naturels et agricoles, le projet de modification du décret de création prévoit la possibilité de conventions « cadre » à passer avec les opérateurs fonciers publics de type conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustre (CELRL), de type Safer pour définir les modalités de coopération.

L'intervention de l'EPF LR ne doit cependant pas se substituer aux fonds et dispositifs déjà existants (fonds de prévention des risques naturels majeurs dit fonds Barnier, dispositifs financiers liés aux mesures foncières des PPRT...).

Sur le champ de la prévention des risques naturels et technologiques, trois types d'intervention sont ciblés

- Au titre des risques naturels avec deux interventions potentiels

La première consiste dans l'accompagnement de la mise en œuvre des plans d'actions de prévention inondation (PAPI) en lien avec les collectivités ou leur groupement, maîtres d'ouvrage.

En Languedoc – Roussillon, plus de 1 150 000 habitants habitent de manière en zone inondable, soit 45.4 % de la population régionale (données 2006) dont 40.6% en zones inondables par débordement de cours d'eau et 4.8 % par submersion marine.

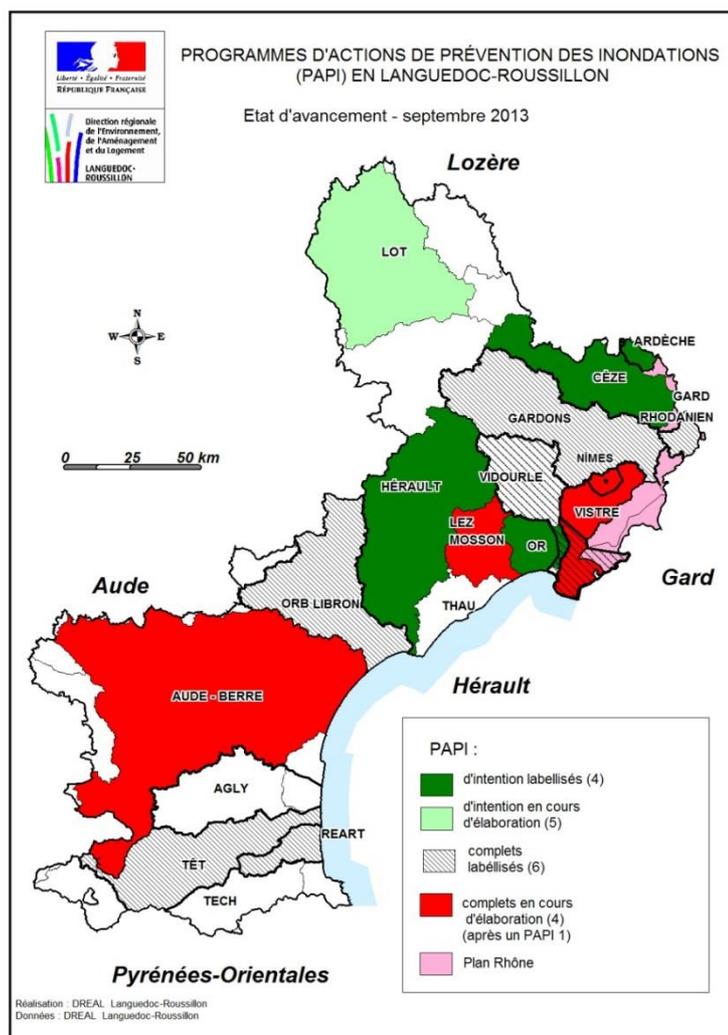
Les disparités sont notables d'un département à l'autre.

Ce sont les départements des Pyrénées Orientales et du Gard qui sont exposés à un risque très élevé avec au moins 50% de leur population habitant de manière permanente en zones inondables.

Dans l'Aude, le taux est d'environ 40 %, dans les départements de l'Hérault de 35% et de Lozère, il est de 27 % environ.

L'intervention de l'EPF LR peut porter sur les actions foncières à conduire notamment celles relatives aux opérations de restauration des champs d'expansion des crues et de protection des lieux habités dans les zones à risque d'inondation.

Elle nécessite au préalable, la passation d'une convention cadre avec l'autorité compétente à l'image de celle passée avec le syndicat mixte des milieux aquatiques et des rivières sur l'ensemble du bassin versant de l'Aude.



La seconde consiste en l'accompagnement en vue de la réduction de la vulnérabilité liée à l'érosion et la submersion maritime selon des modalités qui restent à définir préalablement à toute intervention par le conseil d'administration.

La façade littorale du Languedoc-Roussillon, d'un linéaire d'environ 220 km, concerne 30 communes sur quatre départements. Elle présente deux caractéristiques majeures et uniques sur le territoire métropolitain : une côte très majoritairement sableuse avec près de 190 km de plages constituée de terrains de très faible altimétrie, ponctués de complexes lagunaires salés très étendus.

Dans la continuité de la stratégie nationale de gestion du trait de côte, le ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement a lancé un appel à projets « relocalisation des activités et des biens » destiné à accompagner les acteurs locaux à préparer la mise en œuvre de cette recomposition spatiale.

L'EPF LR peut accompagner les collectivités qui en font la demande dans leur projet de recomposition spatiale de leur territoire.

Au titre des risques technologiques

Les plans de prévention aux risques technologiques (PPRT) sont élaborés et mis en œuvre par l'Etat (article L. 515-15 du code de l'environnement) afin de limiter les effets d'accidents susceptibles de survenir autour des sites industriels à hauts risques (SEVESO seuil haut) et pouvant entraîner des effets sur la salubrité, la santé et la sécurité publique, directement ou indirectement par pollution du milieu.

Ils délimitent des périmètres d'exposition aux risques à l'intérieur desquels peuvent être instaurées, en application de l'article L 515 – 16, des mesures foncières portant principalement sur l'acquisition de biens par exercice du droit de préemption urbain ou droit de délaissement ou par voie d'expropriation.

La mise en œuvre de ces mesures nécessite au préalable la signature d'un protocole d'accord fixant notamment le plafond de financement de l'Etat et la part de financement du reste des protagonistes (collectivités compétentes, exploitants).

Ce protocole est suivie de la signature d'une convention de financement entre l'Etat, les collectivités compétentes au sens de l'article L515-19 du code de l'environnement ou leur groupement, et les exploitants des installations à l'origine du risque.

Par ailleurs, l'article L 515 – 16 II du code de l'environnement dispose que la commune, ou l'EPCI concernée, peut par convention passée avec un établissement public lui confier le soin de réaliser l'acquisition des biens faisant l'objet du délaissement.

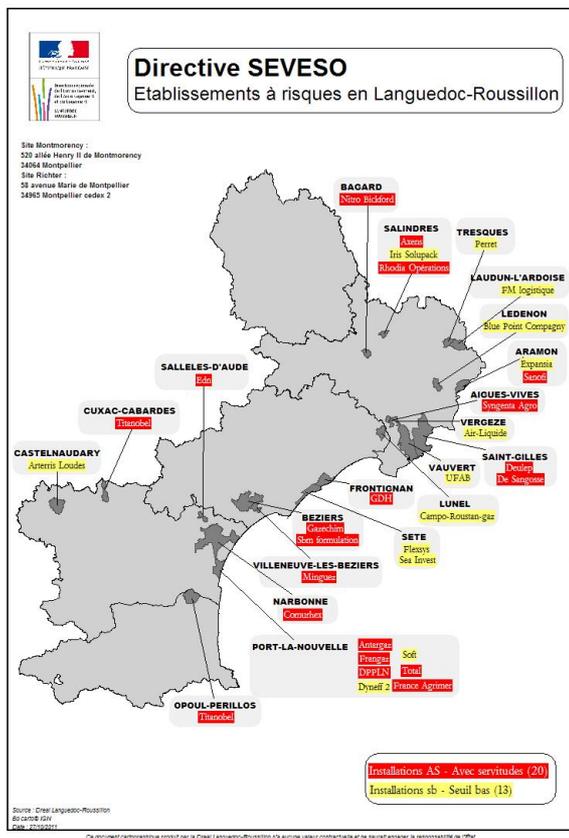
A ce titre, la circulaire du 3 mai 2007 précise qu'un établissement public foncier peut se voir confier par une collectivité la gestion de la mise en œuvre des mesures foncières. Le recours à un tel établissement est alors inscrit dans le protocole d'accord et la convention de financement précités.

Le cas échéant, les parties à la convention de financement peuvent, en vue du versement de leurs participations, recourir à un tiers « séquestre ».

Dans cette hypothèse, l'EPF LR, en tant qu'opérateur reconnu, peut constituer un séquestre indépendant présentant les garanties attendues par les différentes parties concernées (État, collectivité et exploitant) en cas de versements de provision préalablement à l'opération de délaissement.

Il en ressort donc que l'EPF LR peut prendre en charge le portage foncier et réaliser les travaux de démolition des biens acquis, selon des modalités qui restent à définir dans le cadre d'une convention opérationnelle à passer avec la collectivité compétente, son intervention devant être conforme aux dispositions du présent PPI.

En tout état de cause, l'EPF LR ne peut intervenir qu'après signature d'un protocole d'accord et signature d'une convention de financement entre l'Etat, les collectivités territoriales compétentes et l'exploitant et d'une convention de séquestre le cas échéant.



La région Languedoc – Roussillon recense 20 établissements classés Seveso seuil haut faisant l’objet de 15 plans de prévention aux risques technologiques (PPRT) dont quatre susceptibles d’être accompagnés de mesures foncières : PPRT COMURHEX à Narbonne (approuvé), PPRT GDH à Frontignan (non encore approuvé), PPRT SBM GASECHIM à Béziers (non encore approuvé) et PPRT Salindres (non encore approuvé).

Ces mesures foncières sont évaluées à environ 3 M€ pour 150 hectares à acquérir et à traiter.

- Sur le champ de la préservation de la biodiversité,

L'article L 321 – 1 alinéa 3 du code de l'urbanisme précise que « que les EPF Etat peuvent contribuer, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles.

Dans le cadre du projet de loi ALUR, il est précisé que cette compétence devrait s'exercer « en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes en charge de la préservation de ces espaces dans le cadre de conventions.

Deux types d'actions pourraient être initiés à titre expérimental dans les premières années de mise en œuvre de ce PPI : une première au titre de la protection des espaces agricoles et naturels (PAEN), une seconde au type des trames vertes et bleues.

Au titre de la protection et de la mise en valeur des espaces agricoles et naturels (PAEN)

La loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux attribue aux conseils généraux la possibilité de mener une politique en faveur de la protection et de la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

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

En Languedoc – Roussillon, deux PAEN ont été approuvés dans les Pyrénées-Orientales, le premier en 2010 sur le territoire des communes de Canohès et

Pollestres sur près de 300 ha et le second en 2011 à Laroque-des-Albères aux lieux dits Les Olivedes et Al Quinta sur environ 15 ha.

Un PAEN est en cours d'élaboration dans le département de l'Hérault sur les communes littorales de Vias et d'Agde sur le secteur des Verdisses sur près de 650 hectares.

La loi prévoit que les EPF et les Safer peuvent intervenir sur des périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN). Cependant l'intervention des EPF reste limitée, en application de l'article L.143-3 du code de l'urbanisme, aux acquisitions par voie amiable dès lors qu'il existe des Safer sur leur territoire de compétence pouvant exercer par priorité leur droit de préemption.

La mobilisation de l'EPF LR se fera donc dans le cadre d'un partenariat établi avec la SAFER LR, entité délégataire du droit de préemption en secteur agricole au titre des articles L. 143-2 et suivants du code rural et de la pêche maritime.

En conséquence, l'action foncière de l'EPF LR sur un périmètre de PAEN, fera l'objet d'une convention cadre passée entre l'EPF LR, la SAFER et toute collectivité ou personne publique exerçant des compétences foncières sur les dits secteurs, en vue de déterminer leurs compétences respectives et les modalités de leur coopération.

Aide à la constitution de trames vertes et bleues

La région Languedoc – Roussillon accueille 30 000 habitants supplémentaires chaque année nécessitant la construction d'infrastructures, de logements, d'équipements, de lieux d'activités sur un territoire dont la qualité de ces espaces naturels et la variété de ces paysages contribuent à son attractivité.

Les réglementations, européenne et française, pour la protection de l'environnement imposent une démarche visant à éviter, réduire et le cas échéant à compenser afin de reconstituer les conditions favorables aux espèces et milieux naturels définitivement impactés par les aménagements publics et privés.

La Trame verte et la trame bleue qui constituent une mesure phare du Grenelle Environnement ont ainsi pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines et notamment agricoles, en milieu rural.

L'intervention de l'EPF LR sur la constitution des trames vertes et bleues, qui ne peut être qu'à titre subsidiaire et en lien notamment avec la Safer et autres organismes compétents, s'inscrit dans le cadre du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) élaboré par l'Etat et la Région et de leur protocole de travail signé le 4 juillet 2013 pour l'élaboration d'un cadre régional pour la compensation environnementale.

A ce titre-là, l'EPF LR pourrait intervenir pour le compte de collectivités ou de leur groupement notamment dans des démarches de type SCOT, parc naturel régional, grands sites...

Il nécessite au préalable que l'EPF LR signe une convention cadre de coopération soit avec la Safer, soit avec le conservatoire des espaces du littoral et des rivages lacustres soit avec d'autres organismes compétents.

D'autres types d'actions pourraient venir compléter les interventions de l'EPF LR lors de la clause de revoyure du PPI.

- Ressources affectées

Au plus 10% des moyens financiers disponibles

6. CADRE ET MODALITES D'INTERVENTION

A. Le cadre réglementaire

Etablissement public à caractère industriel et commercial, doté d'une personnalité morale et de l'autonomie financière, l'Etablissement public foncier de Languedoc-Roussillon, a été créé par décret du 2 juillet 2008 aujourd'hui en cours de modification.

Depuis sa création, le contexte législatif et réglementaire dans lequel évolue l'EPF LR a été significativement modifié par l'ordonnance n°2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'Etat et à l'Agence foncière et technique de la région parisienne et par son décret d'application codifié respectivement aux articles L. 321-1 à L. 321-28 et R. 321-1 à R. 321-22 du code de l'urbanisme.

Afin de clarifier le champ de compétence des établissements publics fonciers et de le distinguer de celui des établissements publics d'aménagement, les nouvelles dispositions de l'article L.321-1 du code de l'urbanisme précisent leurs missions dans les termes suivants :

« L'Etat peut créer des établissements publics fonciers en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durable.

Les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles.

Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières.

Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés.

L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions ».

Les établissements publics fonciers de l'Etat peuvent procéder aux acquisitions par voie amiable mais également agir, en application de l'article L.321-4 du code de l'urbanisme, par voie d'expropriation, délégation des droits de préemption et de priorité définis par le code de l'urbanisme et du droit de préemption prévu par le 9° de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime.

Enfin, au titre de l'article L.321-3 du code de l'urbanisme, les établissements publics fonciers de l'Etat sont habilités à créer des filiales et à acquérir des

participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de leurs missions.

B. Les missions : acquisitions, études et travaux

En fonction du degré d'avancement du projet de la collectivité, les missions de l'établissement portent à la fois sur :

- Les acquisitions foncières

Elles sont réalisées par l'établissement public selon trois modalités précédemment évoquées.

Le montant des biens à acquérir fait l'objet d'un avis du directeur départemental des finances publiques, avis auquel l'établissement public foncier ne pourra déroger sauf décision motivée de l'autorité de tutelle de l'établissement après accord du ministre chargé du domaine conformément à l'article R.1211-6 du code général de la propriété des personnes publiques.

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

Il est rappelé que l'établissement public foncier n'a 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 et apporter son expertise technique dès lors que ces dernières s'avèrent nécessaires à l'accomplissement de son métier d'opérateur foncier :

En amont de l'action foncière, réalisation de diagnostics fonciers sur des territoires pertinents et d'études de faisabilité économique afin d'asseoir son intervention foncière ;

Lors des acquisitions foncières, réalisation d'études techniques pouvant porter sur l'état des bâtiments à acquérir, sur l'état des sols si un changement d'usage est prévu par la collectivité, sur la mise en sécurité de sites à acquérir... ;

Lors de la cession des terrains acquis et si la commune en fait la demande, un appui technique peut être apporté à la rédaction du cahier des charges en vue de la mise en concurrence pour retenir le futur aménageur...

En tant qu'expert, il peut conduire ses propres études afin de mieux appréhender l'évolution des marchés fonciers et immobiliers.

- Les travaux de requalification foncière

Les travaux de requalification portent essentiellement sur le foncier dégradé par l'activité humaine notamment économique.

Une fois le foncier dégradé acquis, l'établissement public foncier réalise les travaux nécessaires à son futur usage : travaux de démolition totale ou partielle des bâtiments avec purge des fondations, travaux de clos et de couvert des

bâtiments à conserver, travaux de dépollution si nécessaire conformément à la réglementation en vigueur et travaux de pré verdissement pour les terrains en attente de vocation.

Il est rappelé que l'établissement qui n'est pas aménageur, ne peut réaliser des travaux de viabilisation sur les biens acquis.

C. Préparation et conduite de l'action foncière

L'EPF LR propose de préparer et d'accompagner l'action foncière à différentes échelles territoriales afin de mieux calibrer son intervention au regard des besoins.

- Préparation de l'action foncière

L'EPF LR souhaite pouvoir, autant que faire se peut, préparer l'action foncière à conduire pour le compte de collectivités, sur des territoires élargis, afin de :

- s'assurer de la cohérence de ses interventions au regard des politiques publiques ;
- mieux cibler ses interventions au regard des besoins existants en lien avec une gestion économe du foncier ;
- mieux apprécier les perspectives de valorisation à terme par les marchés du foncier à acquérir.

L'objectif poursuivi dans le cadre de ce PPI est de généraliser, si possible, la passation de conventions cadres avec l'ensemble des territoires volontaires dotés ou en cours d'élaboration d'un programme local d'habitat, d'un schéma de développement économique...en s'appuyant sur la démarche de diagnostics fonciers.

Finalités d'un diagnostic foncier en lien avec une démarche de PLH Mieux connaître les marchés fonciers et immobiliers, identifier les priorités en matière d'intervention foncière publique et repérer les points de blocage ; Pointer le décalage entre l'offre foncière urbanisable, sa localisation et les besoins réels en foncier ; Diversifier l'offre foncière en matière de logements ; Poser les bases économiques des interventions foncières de l'établissement ; Accompagner la mise en place d'outils fonciers et réglementaires adaptés à l'action foncière. Contenu d'un diagnostic foncier Etape I : Etat des lieux Eléments de contexte, analyse de l'offre et de la demande en logements (PLH), analyse des marchés fonciers et immobiliers, intervention des acteurs publics et privés en matière de foncier. Etape II : Identification des « gisements fonciers potentiels » Traitements statistiques et cartographiques, enquêtes de terrain et constitution d'un référentiel foncier. Etape III : Concertation et sélection des sites Echange sur les gisements recensés, réunion de travail EPF Languedoc-Roussillon et commune concernée avec visite des sites, proposition de sites d'intervention avec validation par l'intercommunalité Etape IV : Foncier mobilisable Analyse détaillée des sites retenus Analyse de la mutabilité foncière des sites proposées et évaluation de leur faisabilité économique, traduction en nombre et typologie de logements potentiels Etape V : Propositions d'interventions foncières et modalités opérationnelles Objectifs et types d'intervention foncière à conduire avec estimation de l'engagement financier
--

Les conventions cadres permettent ainsi de définir le niveau d'intervention de l'EPF LR sur le court, moyen et long terme en termes d'acquisitions foncières et de cessions (nombre d'hectares à acquérir et à céder, montants financiers à engager), au niveau de chacun des territoires et de préparer l'action foncière grâce à la mise en place le plus en amont des outils nécessaires à l'action foncière.

- Conduite de l'action foncière

Selon l'état des réflexions en cours et le degré d'avancement des projets portés par la collectivité, l'EPF LR peut intervenir :

- Très en amont dès la définition des premiers objectifs d'aménagement et de développement par la collectivité (phase d'anticipation).

L'établissement peut, à ce stade, conduire une mission d'anticipation foncière permettant de contenir d'éventuelles initiatives spéculatives, de réaliser les premières acquisitions foncières par voie amiable présentant un réel intérêt soit du point de vue de leur localisation par rapport aux intentions du projet d'aménagement en cours de définition, soit du point de vue de leur prix grâce à la mise en place d'outils fonciers et réglementaires appropriés (ZAD,...) afin d'éviter toute mutation foncière susceptible à terme de compromettre ou de fragiliser le projet de la collectivité.

Une convention d'anticipation foncière est susceptible d'être proposée à la collectivité qui en fait la demande selon des modalités définies dans les paragraphes qui suivent.

- Au moment de l'élaboration du projet par la collectivité (phase d'impulsion).

L'établissement peut accompagner de manière plus active la collectivité ayant engagé des études préalables pour définir son projet d'aménagement : études de programmation et de définition des principes d'aménagement et premiers bilans financiers.

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 peut être diligentée par la collectivité avec l'appui de l'EPF LR notamment au niveau de l'enquête parcellaire.

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 dite opérationnelle est susceptible d'être proposée à la collectivité qui en fait la demande pour l'accompagner dans la mise en œuvre de son projet selon des modalités définies dans les paragraphes qui suivent.

Il peut aussi accompagner une collectivité qui souhaite exercer une veille foncière sur une partie du tissu existant en vue de réaliser du logement locatif social.

Dans ce cas, l'EPF LR peut intervenir par délégation du droit de préemption en lien avec les bailleurs sociaux.

- Au moment de l'engagement de la phase opérationnelle du projet (phase de réalisation).

La phase opérationnelle du projet d'aménagement étant engagée, les acquisitions restantes devant être conduites à leur terme le plus rapidement

possible, y compris, par voie judiciaire, l'EPF LR peut continuer à accompagner la collectivité si cette dernière n'a pas encore retenu son aménageur.

Si la collectivité souhaite se doter d'un aménageur, les conditions d'intervention de l'EPF doivent être redéfinies, d'un commun accord avec la collectivité, avant la consultation lancée par la collectivité pour choisir son aménageur.

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

L'EPF LR peut intervenir tout le long du déroulement de ces trois phases, ce qui permet à la collectivité d'agir le plus en amont possible sur le champ foncier en réalisant les premières acquisitions et de constituer ainsi des prix de référence indispensables si la commune décide de recourir au juge de l'expropriation.

D. Les différents types de convention

En application de l'article L.321-1 du code de l'urbanisme, lorsque l'action de l'établissement public foncier est conduite pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public, celle-ci s'inscrit obligatoirement dans le cadre de conventions.

Les conventions ont pour objectifs de définir les engagements et obligations que prennent la / les collectivités concernées et l'EPF LR pour conduire sur le court, moyen et long terme une action foncière conformément à l'opération souhaitée par la /les collectivités et de préciser la portée des engagements pris.

Comme précédemment évoqué, l'intervention foncière de l'EPF LR se décline soit au préalable par une convention cadre suivie d'une convention foncière, soit directement par une convention foncière.

- La convention cadre

La convention cadre pose les bases d'un partenariat foncier avec les personnes publiques ayant compétence en matière d'habitat, d'aménagement et de développement souhaitant confier à l'EPF LR une action foncière.

D'une durée de 5 ans renouvelable, la convention cadre définit, d'un commun accord, les objectifs chiffrés à atteindre ce qui permet d'apprécier l'apport de l'EPF LR au regard des besoins à couvrir (nombre d'hectares à acquérir, nombre de logements potentiels à produire...), précise la nature de l'action foncière à conduire (identification des fonciers à acquérir à court, moyen et long terme, mise en place de périmètres de veille foncière), le partenariat à développer notamment avec les bailleurs sociaux et les communes, les engagements financiers prévisionnels de l'EPF LR et éventuellement ceux de la collectivité, les modalités de pilotage des dites conventions.

La mise en œuvre opérationnelle des conventions cadres nécessite au préalable la signature de conventions foncières avec les communes concernées.

Types de convention cadre :

- Convention cadre « logement », dans le prolongement d'un diagnostic foncier à passer avec une communauté d'agglomération compétente en matière de PLH ;
- Convention cadre « économie », dans le prolongement d'un SCOT à passer avec un EPCI compétent en matière économique sur des sites d'intérêt communautaire ;
- Convention cadre liée à la délégation du droit de préemption par les préfets de département à l'EPF LR concernant les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence ;
- Convention cadre dans le prolongement d'un programme partenarial d'actions et de prévention des risques (PAPI), à passer avec les EPCI compétents.

- La convention foncière

Elle a pour objectif de permettre à l'EPF LR de réaliser, pour le compte d'une collectivité, des réserves ou des acquisitions foncières conformément aux modalités d'intervention définies dans le cadre du présent programme pluriannuel d'intervention.

Pour agir, l'EPF LR dispose de trois types de conventions foncières :

- la convention d'anticipation foncière afin de réaliser les premières acquisitions indispensables au projet en cours de définition :

Conclue à la demande d'une commune ou groupement de communes, elle permet à l'Établissement d'acquérir, par voie amiable ou par délégation du droit de préemption, les premiers biens présentant un réel intérêt lié à leur localisation au regard des intentions du projet d'aménagement en cours de définition, ou à leur prix.

Quant à la collectivité concernée, elle doit s'engager à réaliser les premières études nécessaires à la définition de son projet. Si la collectivité ne les conduit pas à leur terme ou si elle renonce à son projet, elle doit alors acheter à l'établissement l'ensemble des terrains acquis dans le cadre de cette convention. D'une durée de cinq ans, la convention d'anticipation foncière ne peut être renouvelée. Cependant, au terme de cette convention, une convention opérationnelle peut être signée avec la collectivité pour poursuivre l'action foncière.

- la convention opérationnelle afin de conduire l'ensemble des acquisitions nécessaires à la réalisation du projet de la collectivité :

Conclue à la demande d'une commune ou d'un groupement de communes, elle permet à l'établissement de conduire une action foncière active pendant la phase de définition opérationnelle du projet par la collectivité (phase d'impulsion) en acquérant l'ensemble des biens cessibles soit par voie amiable soit par délégation du droit de préemption urbain puis par voie judiciaire (phase de réalisation) afin de réaliser toutes les acquisitions nécessaires au projet.

De son côté, la collectivité concernée doit finaliser son projet d'aménagement, le faire valider par l'assemblée délibérante dans un délai arrêté d'un commun accord avec l'EPF LR. Si le projet définitif n'est pas validé durant le délai fixé, la collectivité compétente s'engage à acheter à l'établissement l'ensemble des terrains acquis au plus tard l'année qui suit ce constat.

D'une durée allant de 3 à 8 ans (durée maximale) à compter de sa date de signature, la convention opérationnelle ne peut être renouvelée.

- la convention de veille foncière afin de permettre à l'EPF LR d'intervenir par délégation du droit de préemption en vue de réaliser du logement locatif social en quartiers existants

Dans ce cas, la commune demanderesse doit se rapprocher des bailleurs sociaux pour permettre et faciliter la réalisation rapide d'opérations de logements locatifs sociaux, le temps de portage des biens acquis par l'EPF LR lorsqu'ils sont bâtis est, dans ce cas, limité à 3 ans.

Enfin, les conventions foncières (anticipation, opérationnelle et veille foncière) à passer avec les communes ou leur groupement précisent la nature des biens à acquérir et leur destination, les modalités de portage et de calcul du prix de cession des biens acquis ainsi que les modalités de suivi des conventions.

E. Les partenariats à développer

Le partenariat constitue la pierre angulaire du déploiement de l'EPF LR sur le territoire régional.

L'action foncière de l'établissement doit s'inscrire dans un triple partenariat :

- Un partenariat institutionnel avec les grands partenaires publics que sont l'Etat, la Région et les Départements sur des thèmes majeurs comme celui du logement ...sous la forme de protocoles de partenariat dont les contours restent cependant à préciser.
- Un partenariat opérationnel principalement avec les communautés d'agglomération et les bailleurs sociaux pour accompagner les communes dans leur production de logements locatifs sociaux sous forme de conventions « cadre ».

Depuis l'ordonnance du 8 septembre 2011, l'article L 321 – 1 modifié du code de l'urbanisme précise que « les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis », permettant ainsi à l'EPF LR d'agir directement pour le compte d'offices publics de l'habitat.

- Un partenariat technique pour mieux accompagner la définition des politiques publiques notamment avec les agences d'urbanismes et les services de l'Etat (DREAL et DDTM) ainsi que leur mise en œuvre notamment avec la Safer et le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

Le projet modificatif de création de l'établissement prévoit d'ailleurs, tous ces deux derniers partenaires, de définir les modalités de cette coopération sur la base de conventions cadres.

F. Les modalités de portage (durée de portage, prix de cession, modalités de paiement)

Rappelons que la durée de portage a un impact direct et déterminant sur l'évolution des capacités financières de l'établissement.

- Durée de portage

A l'exception des conventions portant sur les communes en situation de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU, et des conventions de veille foncière pour lesquelles la durée de portage des biens est limitée à trois ans à compter de leur acquisition, la durée de portage des biens acquis par l'établissement s'achèvera au terme de la convention foncière quelle que soit leur date d'acquisition.

Le délai de portage d'une convention d'anticipation foncière ne peut excéder cinq ans à compter de sa date de signature ou de son approbation par le préfet de région.

Si la structure intercommunale confirme sa volonté d'agir et de poursuivre son projet, une convention opérationnelle peut alors être signée avec elle et les communes concernées et la durée de portage des biens acquis dans le cadre de la convention cadre peut être prolongée pour partie jusqu'au terme de la convention opérationnelle.

Le délai de portage d'une convention opérationnelle est compris entre 3 et 8 ans selon la nature et l'état d'avancement du projet de la collectivité. Il ne peut excéder 8 ans.

En cas de demande de prorogation par la collectivité ou l'établissement de coopération intercommunale concernée de la durée de portage d'une convention opérationnelles, l'Etablissement public foncier Languedoc Roussillon peut accéder à la demande dans la limite d'une durée supplémentaire de deux ans au maximum et à condition de ne pas dépasser la durée maximale de la convention soit 8 ans.

Si la demande de prorogation résulte de faits ne pouvant être à bon droit imputés à la ou les collectivités signataires de la convention, le prix de cession se fait au prix de revient de l'opération.

Si tel n'est pas le cas, le prix de revient des biens acquis peut être majoré au plus de 4 % la première année de prolongation et au plus de 7 % la seconde année selon le degré de défaillance de la collectivité signataire de la convention dans la réalisation de ses engagements.

- Le prix de cession des biens acquis

Les biens acquis par l'établissement peuvent être cédés soit à la collectivité ou à un établissement public de coopération intercommunale concerné soit à sa demande à un opérateur public (aménageur titulaire d'un traité de concession d'aménagement, bailleur social, établissement public) ou à un opérateur privé.

Le prix de cession est calculé soit à partir du prix de revient actualisé diminué des subventions éventuelles perçues par l'établissement, soit à partir du prix estimé par France Domaine au moment de la cession.

Dans ce cas-là, il ne peut pas être inférieur au prix de revient actualisé. En tout état de cause, l'établissement public foncier ne perçoit aucune rémunération de la part de ses cocontractants en vue de l'exercice des missions qui lui sont confiées.

Le prix de revient de l'opération est 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 ; précision étant faite qu'en cas d'échec de la procédure d'acquisition en cas de recours contentieux, les frais accessoires engagés par l'établissement public foncier Languedoc Roussillon restent dus par la collectivité ou l'établissement public de coopération intercommunale ;
- Les frais de gestion diminués éventuellement des recettes de gestion dans le cas où l'établissement assure 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 1er janvier de la deuxième année qui suit la date de leur paiement par l'établissement public foncier Languedoc Roussillon - est actualisé en tenant compte de l'érosion monétaire, c'est-à-dire au taux des moyennes annuelles des variations des indices des prix à la consommation publié par l'INSEE (application du dernier indice publié à la date de l'actualisation).

En cas de cession à une collectivité publique, un bailleur social et à un aménageur titulaire d'un traité de concession d'aménagement, le prix de cession sera égal soit au prix de revient actualisé, soit à un prix minoré selon les dispositions fixées dans le dispositif de minoration foncière et si vente directe à la collectivité ou à son bailleur social.

Dans le cadre d'opérations de construction de logements, aucune actualisation n'est appliquée sur le prix de cession des terrains constituant la part de l'assiette foncière affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux, dès lors que l'établissement public foncier Languedoc Roussillon dispose de garanties suffisantes sur le respect, par ses cocontractants, de leurs engagements quant à la réalisation du projet.

En cas de cession à un opérateur privé qui réalise l'opération en dehors de tout traité de concession d'aménagement, le prix de cession est le prix estimé par France Domaine au moment de la vente. Il ne peut cependant pas être inférieur au prix de revient actualisé.

En toute hypothèse, si la collectivité ou l'établissement public de coopération intercommunale réalise une plus-value foncière en cas de cession des biens dans les six ans qui suivent l'acquisition à l'EPF LR, elle doit la partager pour moitié avec lui.

La plus-value s'entend comme la différence entre le prix de cession du bien par la collectivité ou l'EPCI et le prix de l'acquisition à l'EPF LR, stipulé dans le ou les actes de vente, diminué :

- des dépenses et frais de gestion inhérents aux biens en cause ;
- des dépenses de construction, de reconstruction, d'entretien ;

- des frais de voirie, réseaux et distribution en ce qui concerne les terrains à bâtir.

Cette différence étant actualisée en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Lors de l'aliénation des biens par l'EPF LR, l'acte de cession comporte les mentions précitées.

- Les modalités de cession
 - Conditions générales

Les biens acquis par l'établissement ont vocation à être cédés soit au terme de la durée de la convention soit au terme de la durée de portage (cf. § durée de portage) à la collectivité concernée, signataire de la convention foncière, qui s'engage à racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPF LR, à prendre les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance, à jouir des servitudes actives et à supporter celles passives, à prévoir les fonds nécessaires pour procéder à l'achat des biens au moment de la cession soit par acte notarié soit par acte administratif aux frais de l'acquéreur.

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

- Cas des cessions anticipées

Des cessions anticipées peuvent être réalisées si la collectivité ou son bailleur social ou son aménageur en fait la demande auprès de l'EPF LR.

Des cessions anticipées peuvent aussi être demandées par l'EPF LR.

En cas de demande par la collectivité ou par son opérateur (aménageur, bailleur social...) d'entreprendre des travaux sur des biens acquis par l'établissement durant la période de portage : selon l'état d'avancement du projet d'aménagement, l'établissement peut proposer à la collectivité concernée une cession anticipée de la totalité ou d'une partie des biens acquis.

En cas de défaillance de la part de la collectivité concernée dans la réalisation de ses engagements tels que définis dans la convention foncière : l'EPF LR demande alors à la collectivité de racheter l'ensemble des biens acquis au plus tard l'année qui suit son manquement et résilie de plein droit la convention à l'issue de ces cessions ;

En cas dévoiement de l'outil par une collectivité : dès constat par l'EPF LR que le projet poursuivi par la collectivité, ou l'établissement public de coopération intercommunale, n'est plus conforme à celui défini dans la convention foncière,

la résiliation de la convention litigieuse est prononcée par l'EPF LR avec cession de la totalité ou d'une partie des biens acquis soit à la collectivité concernée avec une majoration du prix de revient au taux annuel de 5% à compter des dates d'acquisition des biens, soit à un bailleur social, dans l'année suivant le constat de manquement.

- Garanties demandées par l'EPF LR lors des cessions

L'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011, relative aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'Etat et à l'agence foncière et technique de la région parisienne, est venue renforcer le principe selon lequel la cession des biens acquis doit s'opérer de telle manière que la collectivité ou l'établissement public signataire de la convention garantisse un usage conforme aux missions de l'établissement public foncier.

L'action principale de l'établissement public foncier de Languedoc – Roussillon étant de contribuer à la réalisation de logements avec un taux d'au moins 25% de logements locatifs sociaux, il doit pouvoir disposer, de la part des cocontractants des garanties quant à l'usage des terrains cédés afin de s'assurer qu'il est bien conforme aux missions de l'établissement public foncier.

Avant toute cession du bien, la collectivité doit avoir choisir le ou les bailleurs sociaux pour permettre la signature d'une promesse synallagmatique de vente.

Une promesse synallagmatique de vente doit être signée devant un notaire par l'EPF LR et la collectivité (ou les aménageurs ou bailleurs sociaux) avec des conditions suspensives à réaliser selon un calendrier arrêté conjointement par les parties en vue de la réitération par acte authentique au plus tard au terme du délai de portage figurant au titre de la convention foncière.

En cas de défaillance du cocontractant pour non réalisation des conditions suspensives, la collectivité est tenue d'honorer son engagement de rachat.

Les conditions suspensives contenues dans la promesse synallagmatique sont les suivantes :

- décision d'attribution des subventions de l'Etat demandées par le bailleur social sur la base de son dossier de financement ;
- obtention, par le bailleur social (ou par le constructeur dans le cas d'une opération en VEFA), d'un ou plusieurs permis de construire portant sur la construction des logements locatifs sociaux purgé(s) de tout recours des tiers et décision de retrait ;
- notification du lot terrassement à l'entreprise retenue dans le cadre des marchés de travaux ;
- obtention selon le cas de figure des contrats ci-après :

Si la construction est assurée par le bailleur social (maîtrise d'ouvrage) : obtention du contrat synallagmatique entre l'aménageur et le bailleur social portant engagement de cession du lot objet du permis de construire par l'aménageur au bailleur social ;

Si le bailleur social acquiert l'immeuble en VEFA : obtention du contrat synallagmatique entre l'aménageur et le constructeur portant engagement de cession du lot objet du permis de construire par l'aménageur au constructeur, et obtention du contrat de réservation entre le constructeur et le bailleur social.

Enfin, dans le cadre d'une cession à un aménageur, la cession ne pourra avoir lieu qu'à la condition que le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concertée soit approuvé par la collectivité concernée et que les documents d'urbanisme soient conformes.

7. LES MOYENS FINANCIERS ET HUMAINS

A. Les hypothèses financières

- Les dépenses

Les trois hypothèses retenues dans le cadre du second PPI 2014 – 2018 sont les suivantes :

- En termes d'acquisition : entre 150 et 180 M€ soit une augmentation d'au moins 300% des acquisitions par rapport au PPI précédent

Hypothèse 1 : 150 M€ soit en moyenne 30 M€ / an avec un montant d'acquisitions passant de 25 M€ en 2014 à 35 M€ en 2018 ;

Hypothèse 2 : 165 M€ soit en moyenne 33 M€ / an avec un montant d'acquisitions passant de 25 M€ en 2014 à 41 M€ en 2018 ;

Hypothèse 3 : 180 M€ soit en moyenne 36 M€ / an avec un montant d'acquisitions passant de 25 M€ en 2014 à 47 M€ en 2018.

- En termes de durée de portage : l'hypothèse retenue est celle ramenant la durée moyenne de portage sur ce PPI entre 5 et 6 ans au lieu de 6 à 7 ans sur le PPI précédent

Inférieur au égal à 3 ans : 15% des acquisitions

Entre 4 et 5 ans : 30% des acquisitions

Entre 6 et 8 ans : 30% des acquisitions

Au-delà de 8 ans : 25% des acquisitions

- En termes de frais de structure

Les charges de personnel sont évaluées sur la base des trois hypothèses :

Hypothèse 1 : 28.2 personnes

Hypothèse 2 : 30.2 personnes

Hypothèse 3 : 32.2 personnes

Y compris l'agent comptable pour 0.2 temps plein et le directeur général

PPI 2009 – 2013 en termes de dépenses

Acquisitions : 54 M€
Durée moyenne de portage : 6 à 7 ans
Engagements financiers pluriannuels : 143 M€
Dont Inférieur ou égal à 3 ans : 5.5% des acquisitions
Dont entre 4 et 5 ans : 35.5 % des acquisitions
Dont entre 6 et 8 ans : 35 % des acquisitions
Dont au-delà de 8 ans : 24 % des acquisitions
Nombre de postes ouverts : 24

- Les recettes
- En termes de cession

Les trois hypothèses faites en matière d'acquisition et de durée de portage laissent présager sur la période 2014 - 2018, un montant de cessions allant de 62 M€ à 66 M€ :

Hypothèse 1 : 62 M€ soit en moyenne 12.5 M€ / avec un montant de cessions passant de 3.5 M€ en 2014 à 19 M€ en 2018 ;

Hypothèse 2 : 64 M€ soit en moyenne 13 M€ /an avec un montant d'acquisitions passant de 3.5 M€ en 2014 à 20 M€ en 2018 ;

Hypothèse 3 : 66 M € soit en moyenne 13.5 M€ / an avec un montant d'acquisitions passant de 3.5 M€ en 2014 à 21 M€ en 2018.

- En termes de TSE

Compte tenu des hypothèses faites en termes d'acquisition, le produit de la TSE reste identique à celui de la période précédente ; il est calculé sur la base de 6 € par habitant soit 17.5 M€ / an sur la durée du PPI.

Ce produit pourrait être amené à évoluer, dans le cadre de ce PPI, en cas de besoin de trésorerie.

- En termes d'emprunt

Pas d'emprunt

Comme pour la TSE, l'emprunt pourrait être mobilisé en cas de besoin en trésorerie.

PPI 2009 – 2013 en termes de recettes

Montant des cessions : 7 M€ environ
Montant de la TSE : 87 M€
Subventions : 1,31M€

- Les incidences en termes de trésorerie

Fin 2013, le montant de la trésorerie est évalué à environ 35 M€.

Les trois graphes qui suivent montrent, selon les trois hypothèses formulées en termes de montants d'acquisition sur la période 2014 – 2018, l'évolution prévisionnelle de la trésorerie de l'Établissement depuis le 1er janvier 2009, année de sa mise en place effective, jusqu'au terme du 3ème PPI.

Hypothèses faites sur le 3^{ème} PPI 2019 – 2023 en termes d'acquisition :

Hypothèse 1 : 220 M€ soit 44 M€ / an avec un montant d'acquisitions passant de 38 M€ en 2019 à 50 M€ en 2023
Hypothèse 2 : 260 M€ soit 52 M€ / an avec un montant d'acquisitions passant de 44 M€ en 2019 à 60 M€ en 2023
Hypothèse 3 : 300 M€ soit 60 M€ / an avec un montant d'acquisitions passant de 50 M€ en 2019 à 70 M€ en 2023

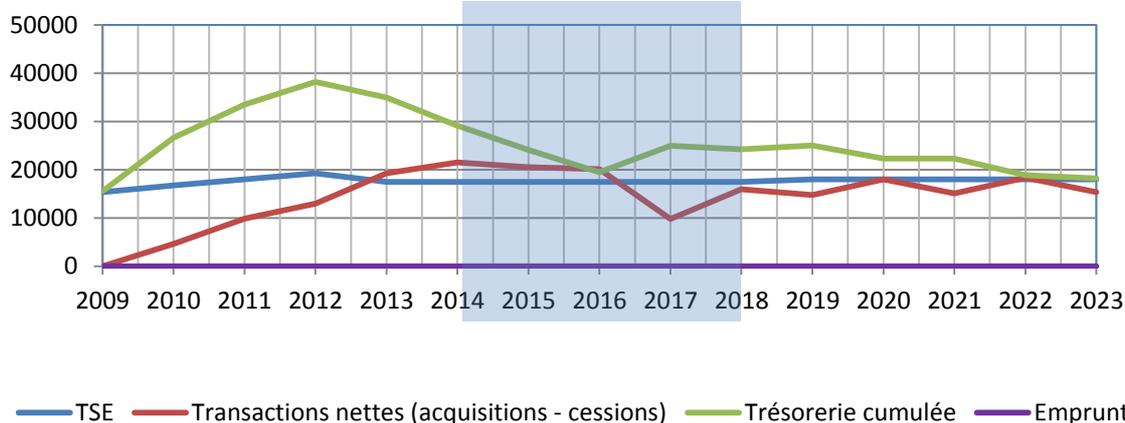
La durée moyenne de portage restant identique à celle du PPI 2014 – 2018

A TSE constante, le montant des cessions devient la première ressource propre de l'Etablissement à partir de 2017 quelle que soit l'hypothèse retenue.

Selon l'hypothèse 1 et sans recourt à l'emprunt ni augmentation du produit de la TSE, le montant de trésorerie s'élèverait à 24 M€ environ à la fin du second PPI.

A la fin du 3^{ème} PPI, à TSE constante et sans emprunt, le montant de la trésorerie disponible serait équivalent à celui d'une année du produit actuel de la TSE.

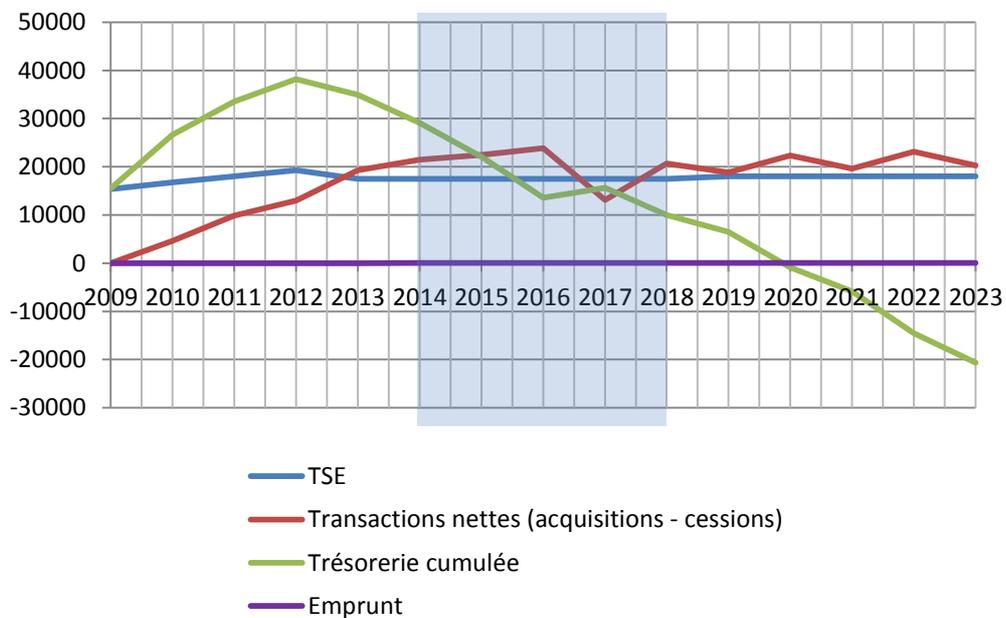
HYPOTHESE 1 : 150 M€ D'ACQUISITIONS
EVOLUTION DE LA TRESORERIE CUMULEE



Selon l'hypothèse 2 et sans recourt à l'emprunt ni augmentation du produit de la TSE, le montant de trésorerie diminuerait de manière significative pour s'élever à 10 M€ environ à la fin du second PPI.

Durant le 3^{ème} PPI, l'état de la trésorerie (qui deviendra négative en 2020) nécessitera le vote de nouvelles ressources par le conseil d'administration.

HYPOTHESE 2 : 166 M€ D'ACQUISITIONS
 EVOLUTION DE LA TRESORERIE CUMULEE



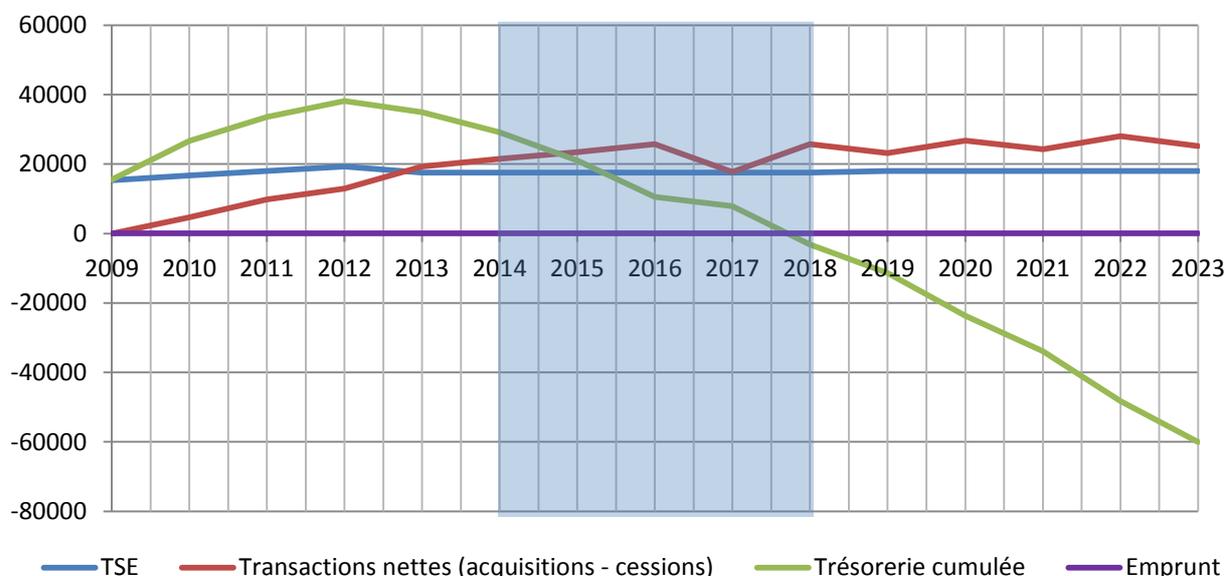
Selon l'hypothèse 3 et sans recourt à l'emprunt ni augmentation du produit de la TSE, le niveau de la trésorerie qui n'a cessé de baisser devient négatif dès 2018 avec - 3 M€ obligeant le conseil d'administration à voter de nouvelles ressources.

Il est à noter que c'est à partir de l'année 2016 que le montant de trésorerie commence à baisser de manière significative.

Un suivi pluriannuel de la trésorerie de l'Etablissement annuel s'avère donc nécessaire et une présentation sera faite au conseil d'administration avant chaque vote annuel du budget.

Une clause de revoyure est à prévoir au plus tard fin 2016 afin que le conseil d'administration puisse voter éventuellement de nouvelles ressources qui peuvent s'avérer nécessaires au développement de l'Etablissement.

HYPOTHESE 3 : 180 M€ D'ACQUISITIONS
 EVOLUTION DE LA TRESORERIE CUMULEE



- Apport de l'EPF LR aux besoins en logement

Si l'on part sur un ratio moyen allant de 5 000 € / logement pour le foncier acquis sur le long terme (au-delà de 8 ans) à 15 000 € / logement pour les acquisitions à court et moyen terme, l'apport de l'EPF LR aux besoins en logement pourrait être évalué :

- Au niveau des engagements financiers pluriannuels figurant au titre des conventions signées, de 23 à 31 % des besoins prévisionnels annuels (Cf. première partie chapitre 1. B)

Pour l'hypothèse 1, environ 4 600 logements / an pour un engagement annuel de 46 M€.

Pour l'hypothèse 2, environ 5 400 logements/an pour un engagement annuel de 54 M€.

Pour l'hypothèse 3, environ 6 200 logements /an pour un engagement annuel de 62 M€.

- Au niveau des acquisitions, de 15 à 18 % des besoins annuels prévisionnels

Pour l'hypothèse 1, environ 3 000 logements /an pour un montant d'acquisition de 30 M€.

Pour l'hypothèse 2, environ 3 300 logements /an pour un montant d'acquisitions de 33 M€.

Pour l'hypothèse 3, environ 3 600 logements/an pour un montant d'acquisitions de 36 M€.

- Au niveau des cessions, de 4 à 4.5 % des besoins annuels prévisionnels

Pour l'hypothèse 1, environ 850 logements /an pour un montant de cessions de 12.5 M€.

Pour l'hypothèse 2, environ 875 logements/an pour un montant de cessions de 13 M€.

Pour l'hypothèse 3, environ 900 logements /an pour un montant de cessions de 13.5 M€.

Ce faible taux de réalisation de logements lors des cessions est lié au fait que le cout du foncier acquis est élevé au regard de sa nature : foncier déjà viabilisé, foncier situé en zones à urbaniser.

B. LES MOYENS HUMAINS

- Les métiers des établissements publics fonciers

Les métiers rattachés aux établissements publics fonciers regroupent de nombreux savoir-faire : conseil et expertise, développement, 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 fonction de développement donne la capacité à l'établissement de pouvoir anticiper sur le développement des marchés fonciers et immobiliers afin de s'assurer de la valorisation à terme des fonciers acquis, sur l'évolution des doctrines juridiques afin de s'assurer de la pérennité de l'action foncière, sur la nature des actions foncières à conduire au regard de nouveaux enjeux liés à l'aménagement des territoires, sur l'impact de l'ensemble de ces évolutions sur sa propre organisation.

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, d'une acquisition...

Enfin, l'activité de l'établissement nécessite un suivi quotidien à la fois administratif, technique et financier de l'ensemble de ses interventions. 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

Durant le premier PPI 2009 – 2013, l'EPF LR a mis en place progressivement une équipe pluridisciplinaire afin d'accompagner la montée en charge de son activité.

Au 31 décembre 2013, il compte 22 salariés (20 cadres et 2 assistants) regroupés autour de trois grands pôles placés sous la responsabilité du directeur général et du directeur général adjoint :

- Un pôle foncier comprenant un directeur foncier, huit chargés de mission opérationnels ainsi qu'un chargé d'études ;
- Un pôle administratif et financier comprenant un directeur assisté d'une cadre administrative et financière, une assistante administrative ainsi qu'une apprentie en contrat de qualification ;
- Un pôle de compétences comprenant deux juristes, une chef de projet chargés d'études de faisabilité en aménagement et du logement, un chargé de mission SIG, un cadre administratif chargé des instances et de la communication et d'une chargée de mission technique (gestion et démolition).

A cet effectif, se rajoute le poste de l'agent comptable.

Dans le cadre de ce PPI, il est prévu une évolution modérée des effectifs avec l'ouverture de 3 à 8 postes selon le niveau de son activité foncière.

Cette proposition n'intègre pas les évolutions susceptibles d'intervenir au niveau législatif ayant un impact sur les missions des EPF (par exemple, intervention des EPF au niveau des copropriétés dégradées, développement soutenu du dispositif lié aux communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence...).

Dans ce PPI, il est prévu notamment de consolider :

- l'équipe opérationnelle par la création d'un poste de directeur foncier supplémentaire ;
- le pôle de ressources par la création d'un poste de directeur de développement.

8. SUIVI

- En termes d'outils

Lors du PPI précédent, l'EPF LR a mis en place des outils en vue d'assurer un suivi de son activité. L'EPF LR s'est ainsi doté :

- d'un SIG permettant de gérer l'ensemble des données cadastrales et de suivre l'état d'avancement des négociations, des acquisitions et des cessions de l'établissement grâce à leur géolocalisation ;
- d'un logiciel dénommé « Kaliopée » permettant de suivre à la fois l'état d'avancement des conventions foncières signées et l'état d'avancement des opérations site par site ;

- d'un système de gestion de bases de données permettant de disposer de fiches expertes en lien avec l'activité de construction et les besoins en matière de logements et ce, aux différentes échelles territoriales ;
- d'un site Internet (www.epflr.fr) avec un espace membre permettant de développer l'échange de données avec les grands partenaires institutionnels (Etat, Région,...) dans un premier puis avec les collectivités ayant conventionné avec l'EPF LR, dans un second temps.

Dans le cadre de ce PPI, l'EPF LR se donne comme finalité, outre l'actualisation régulière des outils existants et de leur suivi, de consolider ses connaissances sur les transactions foncières et immobilières en région (volume, prix) et ce en s'appuyant sur les partenaires publics œuvrant déjà sur ce champ : services de l'Etat, agences d'urbanisme, services du conseil régional.

Trois objectifs prioritaires sont d'ores et déjà fixés à ce travail :

- suivre les transactions relatives aux fonciers bruts et constituer ainsi des valeurs de référence pour ce type de foncier en cas d'expropriation ;
- connaître les valeurs de transaction touchant le marché des logements sociaux en particulier celles relatives aux VEFA ;
- connaître la nature et la dynamique des marchés des centres anciens.

Pour ce travail, l'EPF LR souhaite élargir le groupe de travail à des communautés d'agglomération ainsi qu'à la SAFER LR qui dispose de sa propre base de données.

- En termes d'indicateurs de suivi et d'évaluation

A partir des objectifs que l'EPF LR s'est fixé dans ce PPI, une première liste d'indicateurs de suivi peut être établie en termes d'interventions foncières, financiers, et de fonctionnement.

L'évaluation de l'intervention de l'EPF LR peut aussi être complétée par des indicateurs plus qualitatifs à partir des opérations réalisées par les communes et les bailleurs sociaux ayant signé une convention foncière avec l'EPF LR.

En termes d'interventions foncières, une première liste de critères peut, d'ores et déjà être établie :

- Progression du montant des engagements pluriannuels année par année
- Part des engagements pluriannuels affectée aux conventions signées sur les quartiers existants :
- Part des engagements pluriannuels affectée aux conventions signées sur les futures zones à urbaniser
- Part des engagements pluriannuels par durée de portage
- Part des engagements pluriannuels affectés aux communes SRU, aux communes avec forte tension en LLS

En termes financiers (au regard des hypothèses financières) :

- Montants des acquisitions
- Montants des cessions
- Retour de la TSE sur les PPI

En termes de fonctionnement :

- Indicateur de frais de gestion
- Charges de fonctionnement sur ETP