



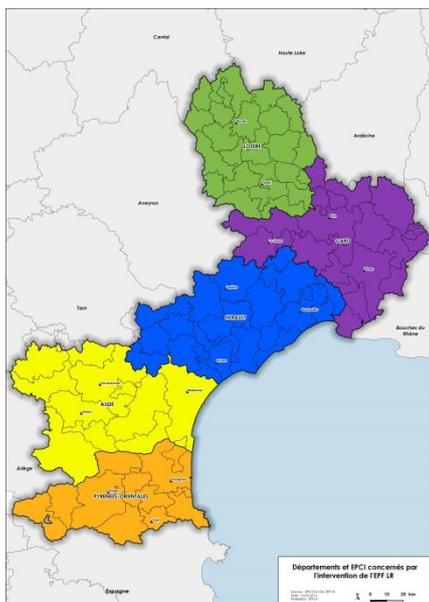
# Projet de rapport de préfiguration

Hypothèses d'extension de l'EPFRLR à la nouvelle région

- I Politiques publiques
- II Grands partenariats
- III Outils
- IV Présence de L'Etablissement dans les territoires à enjeux
- V Chiffres clefs

16 Mars 2016

## I/ Politiques publiques



L'Etablissement public foncier Languedoc Roussillon, dont le siège est à Montpellier, a été créé par décret en Conseil d'Etat en 2008. Il a pour mission principale d'acquérir et de porter le foncier permettant la réalisation des projets des collectivités et de leurs groupements, dans le respect des politiques publiques (lutte contre l'étalement urbain, préservation de la biodiversité et des terres agricoles, lutte contre les risques et les inégalités territoriales...) et dans l'objectif de produire des logements accessibles, répondant à la fois aux besoins quantitatifs de la région, et aux besoins qualitatifs (logements de qualité, bien situés par rapport aux services et aux transports).

Implanté sur les cinq départements de l'ex région Languedoc Roussillon, l'Etablissement participe activement, aux côtés de ses principaux partenaires, à la construction de la ville durable. Dans cet objectif il propose aux collectivités une approche qualitative des territoires urbains et ruraux avec notamment la mise à disposition de l'ingénierie de projet avant toute acquisition. Cela se traduit par un accompagnement qui est proposé dès l'amont des opérations, la faisabilité urbaine et financière, l'aide à la décision pour le choix des outils d'urbanisme adaptés ainsi que pour le choix des opérateurs.

L'article 2 du décret n°2014-1734 du 24 décembre 2014 permet à l'Etablissement de « procéder à toutes acquisitions foncière et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement. Il peut aussi effectuer les études et travaux nécessaires à leur accomplissement et, le cas échéant, participer à leur financement ».

L'Etablissement est régi à la fois par des orientations stratégiques fixés par l'Etat et par le Programme Pluriannuel d'Interventions élaboré tous les quatre ans (PPI en vigueur 2014/18).

Une gouvernance resserrée composée de 28 membres dont 71 % d'élus ; 15 % de l'Etat et 15% de représentant des chambres consulaires et du CESER. Cette composition permet à la fois une représentativité des porteurs de projets ainsi que des prescripteurs des règlements d'urbanismes.

### Trois axes majeurs orientent l'action de l'Etablissement et les investissements annuels :

1. 70% au minimum pour **l'habitat**, avec le développement d'une offre foncière importante consacrée à la production de logements (dont au moins 25% de logements locatifs sociaux dans chaque opération).
2. 20% au minimum pour **l'économie** avec la participation à l'attractivité des territoires favorisant la création d'emplois.
3. 10% au maximum pour **la biodiversité et protection contre les risques** avec la lutte contre l'érosion de la biodiversité (trames vertes et bleue, mise en valeur des zones naturelles et, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces agricoles...) et la prévention des risques naturels et technologiques.

## Habitat

Sur cet axe l'Etablissement intervient principalement dans le renouvellement urbain des centres anciens et des centres bourgs et dans les extensions en périurbain proche des services. Il intervient également en appui de la politique de construction de logement sociale sur les communes carencées et utilise, de façon expérimentale, l'outil de la minoration foncière pour certaines opérations complexes et tendues.

### La Carence

L'Etablissement agit pour les communes carencées. En effet, au titre de l'article 55 de la loi SRU les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui sont comprises dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, doivent comprendre au moins 20 % de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales.

Ce seuil a été renforcé et porté sur ces communes à 25 % (seuil à atteindre à l'horizon 2025) par la loi 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, et à 20 % pour toutes les communes mentionnées au premier alinéa appartenant à une agglomération ou un EPCI à fiscalité propre pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. La liste des communes soumises au seuil de 20 % est fixée par décret.

En lien avec les élus pour identifier les potentialités et les périmètres, des conventions opérationnelles de carence sont signées avec les communes concernées dont l'objectif est d'acquiescer par voie de préemption en vue de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux et projets d'aménagement permettant à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux selon les objectifs définis pour la période triennale 2014/2016.

Dans les Pyrénées Orientales 8 communes sont concernées, 1 dans l'Aude, 13 dans l'Hérault, 12 dans le Gard, soit un total de 34 communes pour l'ex région Languedoc Roussillon.

Par ailleurs, l'Etablissement est associé dans la définition et le suivi des contrats de mixité sociale des communes de l'Aude (Gruissan et de Villemoustaussou) initiés par les services de l'Etat (cf. instruction du 30/06/2015 relative à l'application de la loi SRU).

### La minoration

Le Conseil d'Administration a décidé en décembre 2013 la mise en place d'un dispositif de minoration foncière à partir du 1er janvier 2014 pour une période expérimentale de deux ans.

Ce fonds est alimenté à la fois :

- par le montant des prélèvements SRU tel qu'évoqué précédemment ;
- par le montant des pénalités pouvant être versées à L'Etablissement lors de cessions à des collectivités n'ayant pas respecté leurs engagements ;
- par les sommes excédentaires perçues par L'Etablissement 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 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 ; il a pour objectif de permettre la faisabilité économique des opérations de construction de logements locatifs sociaux notamment en renouvellement urbain.
- Un second volet porte sur une décote systématique du prix de cession sur la partie relevant du logement locatif social ; ce volet a pour objectif d'accélérer la production de logements locatifs sociaux par les bailleurs sociaux et/ou les collectivités.

Il est précisé que ces deux volets peuvent être cumulatifs.

En 2015, 4 opérations ont bénéficié du dispositif de minoration foncière pour un montant total de 0.88 M€ (cessions réalisées ou en cours) en vue de la réalisation de 97 LLS (PLAI et PLU).

## Economie

Sur cet axe l'Etablissement est présent sur l'ensemble des départements et apporte son appui notamment sur les grands pôles économiques fléchés par les SCOT ou par le Contrat de Plan.

Dans les Pyrénées Orientales, les principaux partenariats se situent à Céret sur la « porte d'Espagne » (requalification de la zone d'activités Tech-Oulrich) et à Argelès sur la « porte du Littoral » (création d'un nouveau quartier de 80 ha d'activités, équipements et logements en lien avec le projet de nouvelle halte ferroviaire). A Prades également, une convention d'anticipation foncière a été signée en 2011 pour un secteur prévoyant des activités artisanales et bureaux sur une surface d'environ 30 ha.

Dans le périmètre de la communauté urbaine de Perpignan Méditerranée, en lien avec l'EPF local, l'Etablissement interviendra à Toulouse et à Canohès sur le pôle d'activités Naturopôle, secteur d'environ 50 ha, en application de la convention cadre « économie ».

Dans le département de l'Aude l'Etablissement a signé deux conventions en novembre 2015 à Carcassonne Agglomération pour la requalification d'une ZAE de 8 hectares en pôle numérique.

Dans l'Hérault les interventions portent sur des projets de grande envergure en partenariat étroit avec les intercommunalités :

- Communauté d'Agglomération Bassin de Thau : Sète, Frontignan et Bassin de Thau (opérations décrites ci-après dans projets structurants) ;
- Métropole Méditerranéenne Métropole : il s'agit d'un partenariat important car, autant sur le foncier destiné à l'accueil de nouveaux habitants, (le service foncier de la métropole ont anticipé depuis longtemps), que pour les secteurs d'activité économique, l'action de l'Etablissement est essentielle. En effet si l'attractivité de la métropole est confirmée, le maintien de la population passe par l'essor économique, par l'offre d'emploi et la création d'entreprises. De façon complémentaire à la stratégie métropolitaine, y compris sur les sites de l'aéroport et de la nouvelle gare TGV, l'Etablissement apporte son savoir-faire en termes d'acquisition et de portage foncier (opérations décrites ci-après dans projets structurants).

Dans le département du Gard l'Etablissement intervient sur le site stratégique de la future gare TGV à Manduel où, en plus du pôle multimodal, un important projet d'activités et bureaux est prévu.

## Biodiversité et protection contre les risques

Au titre des risques naturels, l'Etablissement accompagne la mise en œuvre des plans d'actions de prévention inondation (PAPI) en lien avec les collectivités ou leur groupement, maîtres d'ouvrage. Il intervient depuis 2012 dans le département de l'Aude, suite à la signature d'une convention cadre avec le Syndicat Mixte des milieux aquatiques et des rivières. Cette convention a permis à l'Etablissement de négocier l'emprise du bassin écrêteur de Badens, la digue de Sallèles d'Aude et de travailler sur le projet de digue de Canet d'Aude ainsi que sur des champs d'expansion des crues à Caunes Minervois et dans le bassin de la Berre en amont de Sigean.

L'Etablissement peut aussi intervenir sur le thème de la submersion marine en accompagnant les collectivités qui en font la demande dans leur projet de recomposition spatiale de leur territoire.

C'est le cas de la CC Hérault Méditerranée et de la commune de Vias.

Au titre des risques technologiques l'Etablissement peut intervenir pour la mise en œuvre des plans de prévention aux risques technologiques (PPRT) par convention passée avec la collectivité. Dans ce contexte il a proposé son soutien dans le cadre de la mise en œuvre des mesures foncières du PPRT de Port La Nouvelle dans l'Aude.

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

Le PPI 2014 -2018 précise que L'Etablissement peut intervenir à titre expérimental sur le dispositif PAEN et aider à la constitution de trames vertes et bleues.

Au titre de la protection et de la mise en valeur des espaces agricoles et naturels (PAEN), la loi prévoit que les EPF et les Safer puissent intervenir sur des périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains. 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.

L'ex 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'Etablissement conventionne actuellement avec la communauté urbaine de Perpignan sur le secteur des Berges de la Têt (tronçons de 22 kilomètres en aval de la commune de Saint Féliu d'aval) en vue de permettre la déclinaison du projet de territoire de Perpignan Méditerranéenne Communauté Urbaine sur l'axe structurant des berges de la Têt.

Les aménagements attendus sont la réalisation d'une liaison douce (notamment piste cyclable), la mise en valeur des espaces de promenade et de découverte du fleuve avec des parcours et des événements.

Cet ensemble constituera l'armature de la Trame Verte et Bleue du Territoire.

### Les partenariats structurants

#### Etat/Région

- **Protocole Etat**

L'Établissement et la DREAL ont signé en 2014 un protocole de partenariat afin de renforcer les différents domaines dans lesquels l'EPF LR et les services de l'État peuvent travailler de manière coordonnée.

Ce partenariat se développe sur plusieurs axes :

- préparation des bureaux et des conseils d'administration ;
- la mise en œuvre du dispositif en direction des communes ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral de carence ;
- la mise en œuvre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2014 – 2018.

En outre, ce protocole vise à renforcer l'implication des services de l'État en amont des projets d'intervention de l'Établissement afin d'apporter un éclairage sur les opérations envisagées, notamment pour les programmes de logements sociaux mais également en matière de maîtrise de la consommation de l'espace, de prise en compte des risques et plus largement de politique d'aménagement (armature urbaine, pôles de services,...).

- **Protocole Région**

Deux objectifs pour ce protocole avec l'ex-région Languedoc Roussillon :

- formaliser le partenariat mis en place avec la Région depuis la création de l'EPF LR ;
- le consolider au regard des nouvelles compétences des régions.

Il définit quatre grands domaines prioritaires :

1. Logement / habitat
2. Opérations ayant un caractère stratégique, complexes ou exemplaires
3. Approches territoriales
4. Outils fonciers régionaux

Sur ces quatre domaines, le protocole définit les modalités d'échange et de coopérations.

- **Partenariat entre l'EPF d'Etat et l'EPF local**

La métropole de Perpignan possède un outil foncier à travers l'Établissement public foncier local Perpignan-Méditerranée, créé par arrêté préfectoral en date du 18 octobre 2006, suite à une délibération du 13 juillet 2006 de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération (actuellement Communauté Urbaine). Depuis, par arrêté préfectoral N° 2121159-0007 en date du 7 juin 2012 et arrêté N°2012345-0012 du 10 décembre 2012, cet établissement s'est élargi avec l'entrée de 19 communes de la communauté de communes Agly Fenouillèdes (CCAF). En 2015, l'EPFL PM compte 60 membres : Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération, les 36 communes de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération, la CCAF et les 22 communes de la CCAF.

Dans le cadre du contrat de partenariat entre l'ex région Languedoc-Roussillon et Perpignan Méditerranée Communauté Urbaine et en soutien à son projet de territoire 2015-2020, un rapprochement opérationnel entre les outils fonciers existants EPF LR et EPF local a été souhaité.

Un protocole de partenariat a ainsi été signé le 26 octobre 2015 entre l'Etat (Préfet de région et Préfète du département des Pyrénées Orientales), l'ex région Languedoc-Roussillon, la communauté Urbaine de Perpignan Méditerranée, l'Établissement public foncier local Perpignan-Méditerranée et l'Établissement public foncier Languedoc-Roussillon.

Ce protocole a pour objectif de préciser la nature du partenariat à mettre en œuvre entre l'établissement public foncier d'Etat Languedoc-Roussillon et l'établissement public foncier local Méditerranée Perpignan, ayant tous les deux compétences pour intervenir sur le territoire de Perpignan Méditerranée, en lien avec les politiques conduites par l'État, la Région Languedoc-Roussillon et par Perpignan Méditerranée Communauté Urbaine sur le territoire communautaire.

Il définit les grandes lignes du partenariat à développer entre les deux EPF au regard :

- de leurs compétences et modalités d'intervention respectives ;
- des priorités des trois grands partenaires, que sont l'État, l'ex région Languedoc-Roussillon et Perpignan Méditerranée Communauté Urbaine.

L'État, la Région Languedoc-Roussillon, Perpignan Méditerranée Communauté Urbaine, l'EPFL PM et L'Etablissement ont convenu de développer un partenariat opérationnel axé sur la problématique de l'habitat, du développement économique et de la prise en compte de l'environnement et des risques en matière d'inondation.

## Les partenariats institutionnels

### SAFER

L'Etablissement a signé le 16 juillet 2015 une convention de partenariat avec la SAFER LR

Cette convention a pour objet de préciser les modalités de partenariat entre l'EPF LR et la SAFER LR et de formaliser les domaines sur lesquels une intervention coordonnée est souhaitable dans le respect de leurs compétences respectives et des textes législatifs et réglementaire les régissant, au service de l'accompagnement des projets de développement portés par les collectivités.

Elle vise notamment à une meilleure articulation de leurs interventions foncières au regard de leurs compétences et de moyens respectifs de sorte à améliorer la lisibilité du rôle et des fonctions de chacun.

Cette convention vise notamment des interventions spécifiques où des collaborations peuvent être mises en œuvre (PAEN, Trames vertes et bleues, les zones présentant des risques d'inondation et de submersion marine...). Le projet sur la valorisation des berges de la Têt, dans les Pyrénées Orientales sera justement l'occasion de mettre en œuvre ce partenariat.

### Agences d'urbanisme

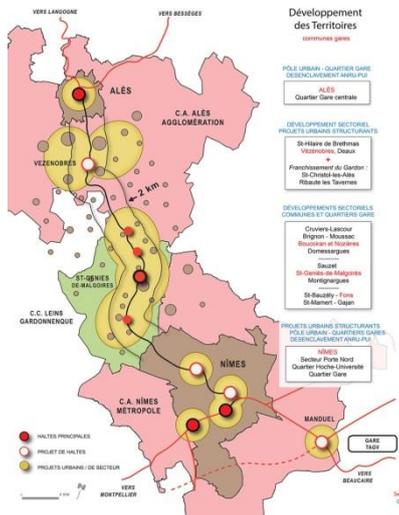
#### Agence d'urbanisme des régions Nîmoise et Alésienne

L'Etablissement Public Foncier Languedoc Roussillon adhère à l'AUDRNA et contribue financièrement à son fonctionnement depuis 2013. Une convention annuelle entre L'Etablissement et l'AUDRNA précisant le programme de partenariat et le montant de la cotisation est signée chaque année.

Le programme de travail discuté annuellement entre les partenaires comprend les principales missions suivantes :

Des missions liées à l'habitat et aux approches territoriales :

- identification commune de sites et projets permettant d'atteindre les objectifs fixés dans les PLH ;
- association de L'Etablissement dans la mise en application des principes définis dans le contrat d'axe Nîmes/Alès ;
- déclinaison opérationnelle faisant suite à l'atelier des territoires entre Nîmes et Montpellier, notamment au niveau de l'anticipation de la question foncière.



Des missions liées à l'observation et l'échange de données (foncier non bâti, copropriété dégradée, base de données DVF)

L'EPF LR est associé en 2015 aux travaux coordonnés par l'Agence d'urbanisme AUDRNA avec les collectivités, l'Etat, la Région et le Département, en vue de valoriser les communes traversées par des haltes ferroviaires, notamment par des programmes d'habitat. Sous la forme d'ateliers de projet sur place avec l'ensemble des partenaires, les secteurs proches des haltes ferroviaires sont identifiés et préparent l'action foncière de l'EPF LR.

## Agence d'Urbanisme Catalane

L'Établissement adhère à l'Agence d'Urbanisme Catalane et contribue financièrement à son fonctionnement par la délibération B 2013-46 du 3 Octobre 2013. Une convention annuelle entre l'EPF LR et l'AURCA précisant les modalités de partenariat est signée chaque année.

Pour l'année 2016, les missions confiées à l'AURCA par l'Établissement concernent les sujets suivants :

- connaissance des stratégies territoriales et des politiques d'habitat (SCOT et PLH notamment) en lien avec l'action foncière sur les territoires des Pyrénées-Orientales ;
- suivi de la mise en œuvre des SCOT de la Plaine du Roussillon et du Littoral Sud, échanges d'éléments sur les secteurs de projets stratégiques identifiés et les enjeux de leur aménagement ;
- préfiguration d'un SCOT ou d'un PLUi valant SCOT sur le territoire Conflent-Canigou : échanges sur les enjeux stratégiques et la définition du projet de territoire « Conflent 2040 » ;
- PLH de la CA Perpignan-Méditerranée : échanges sur les fiches diagnostic communales élaborées dans le cadre de la modification du PLH en cours (besoins en logements, analyse du parc, repérage des opportunités foncières et objectifs de réinvestissement urbain...) ;
- analyse des capacités de densification
- finalisation de la méthode de travail pour la réalisation des études sur les capacités de densification requises par la loi ALUR (PLU et SCOT) et l'identification du potentiel de renouvellement urbain prioritairement dans les centres bourgs ; déclinaison de cette approche sur les communes carencées de la communauté urbaine de Perpignan Méditerranée, dont le droit de préemption urbain a été délégué à l'EPF LR. Le traitement et la gestion des DIA par l'EPF LR peuvent en effet s'avérer plus efficaces s'ils s'appuient sur une analyse des capacités de densification des communes concernées en amont.

## CAUE

Les Conseils d'Architecture Urbanisme et Environnement sont présents dans tous les départements et fournissent des expertises et des conseils de qualité aux collectivités. L'établissement est souvent sollicité pour certains travaux initiés par les CAUE et s'associe en apportant son ingénierie. Cela permet de mutualiser l'ingénierie existante sur le territoire pour apporter aux élus des réponses plus rapides et pertinentes sur les différentes problématiques posées.

Dans certains sites à enjeux et plus complexes, et selon les ressources présentes dans les départements (architectes et paysagistes conseil de l'Etat, CAUE, ABF, agences d'urbanisme), cette ingénierie de projet est mutualisée. En effet l'EPF LR associe, quand cela est possible, les personnes ressources, aux séances de travail en commune, ce qui permet d'enrichir la réflexion par des points de vue diversifiés et d'aborder les projets des territoires de façon plus intégrée et itérative.

**France Domaine** sur l'ensemble du territoire des rencontres périodiques sont prévues dans chaque brigade départementale pour présenter les conventions signées et évoquer ensemble les problématiques foncières et l'avancement des projets. Chaque projet d'acquisition donne lieu également à des rapprochements pour visite de site et échange des approches financières élaborées par l'Etablissement, notamment la faisabilité économique du projet envisagé.

## **Les partenariats opérationnels**

L'Etablissement a constitué des partenariats avec les principales intercommunalités de la région qui permettent de décliner les différents objectifs sur les territoires afin de répondre notamment aux besoins déclinés dans les PLH. Par ailleurs l'Etablissement répond aux nombreuses sollicitations des communes.

### **Les bailleurs sociaux**

Dans chaque département un partenariat étroit est établi avec les bailleurs sociaux. Un travail de concert et fréquent est nécessaire permettant de répondre rapidement de façon concertée aux sollicitations des collectivités, que ce soit dans le cadre des conventions foncières ou dans les dossiers de carence.



### Ingénierie de projet interne

Pour donner du sens à l'action foncière sur les trois axes majeurs d'intervention, en lien avec les politiques publiques, l'Etablissement apporte une ingénierie et des méthodes adaptées à chaque contexte, de façon à ce que les différents projets des collectivités trouvent leur traduction dans l'aménagement durable du territoire. Cela passe par une intervention très en amont des opérations d'aménagement en lien étroit avec les collectivités pour éclairer leur choix, à commencer par celui de la localisation des opérations, par leur inscription dans le contexte géographique et urbain, dans le respect des identités locales ; cela passe également par une approche financière du foncier en lien avec le projet permettant de lutter contre la spéculation foncière et garantir la qualité finale.

Les équipes internes à l'Etablissement sont ainsi structurées par département et par compétences croisées (architectes, urbanistes, ingénieurs, juristes...), favorisant les interactions disciplinaires et le travail en mode projet. Cette organisation territoriale et interdisciplinaire des équipes permet également de rendre plus efficace et lisible l'action opérationnelle vis-à-vis de l'extérieur.

Cette ingénierie de projet fournie par l'Etablissement au bénéfice des collectivités qui n'en disposent pas ou peu, est gratuite et ne se répercute pas sur le prix du foncier. Elle permet de tisser un partenariat qualitatif dès l'amont des projets et d'accompagner la collectivité jusqu'à la sortie opérationnelle, dans des conditions bien maîtrisées sur l'ensemble du processus. Pour les collectivités, il s'agit d'une prestation supplémentaire et d'un appui considérable adossé à l'action foncière ; pour l'Etablissement il s'agit de maîtriser et de sécuriser le processus foncier, du début à la fin (de l'acquisition à la cession, du choix du foncier à l'évaluation du prix le plus pertinent), afin de garantir un meilleur respect des politiques publiques et d'assurer la réalisation d'opérations de qualité.

#### Concrètement les prestations d'ingénierie se déclinent sur trois phases clefs du processus opérationnel:



**L'amont des projets :** aide au repérage du foncier le plus pertinent par rapport à son positionnement stratégique dans la commune et dans le territoire plus large, en fonction de la proximité du centre-ville, des transports et des services ; co-construction avec les élus d'hypothèses d'aménagement à travers des esquisses, aide à l'émergence d'une vision de projet de qualité et durable, élaboration de la faisabilité économique et du bilan de l'hypothèse validée ; proposition des dispositifs opérationnels adaptés à chaque situation (ZAC, PUP, orientation d'aménagement, lotissement...)

; aide à la rédaction des cahiers des charges de consultation d'équipes de concepteurs et participation dans l'analyse des réponses et des choix ; accompagnement dans le choix des opérateurs etc.. A noter que le bilan financier d'une opération réalisé avant l'acquisition permet à la collectivité de savoir plus précisément dans quelle voie elle s'engage et à l'Etablissement de conforter/confirmer le prix d'acquisition du foncier. C'est l'évaluation du « juste » prix en amont des acquisitions qui permettra à l'Etablissement de garantir la sortie d'une opération de qualité, mais également de pouvoir argumenter auprès de la collectivité et des services des Domaines, afin que la lutte contre la spéculation foncière passe par une maîtrise de l'ensemble du processus et notamment par l'évaluation du coût du projet.

**L'accompagnement des projets :** une fois les orientations du projet validées, les choix d'opérateur/aménageur ainsi que des outils de mise en œuvre réalisés, l'Etablissement accompagne les collectivités dans l'élaboration. Il participe aux réunions de travail avec les opérateurs/aménageurs/bailleurs et la maîtrise d'œuvre désignée, à travers des

comités de pilotage ; il conseille les collectivités sur les outils de maîtrise foncière à mettre en place pour sécuriser l'action foncière (ZAD, périmètre de projet, adaptation des documents d'urbanisme, etc.) ; il apporte une expertise sur la qualité des projets afin de garantir la cohérence entre les idées fondatrices et le résultat final.

**Le suivi des projets** : accompagnement de la collectivité dans la réalisation jusqu'à la cession du foncier acquis en adaptant le dispositif et le phasage de façon à ce que les cessions se fassent directement aux aménageurs ou bailleurs, ce qui évite aux collectivités toute dépense financière liée au portage foncier.

Dans certains sites à enjeux et plus complexes, et selon les ressources présentes dans les départements (architectes et paysagistes conseil de l'Etat, CAUE, ABF, agences d'urbanisme), cette ingénierie de projet est mutualisée. En effet l'Etablissement associe, quand cela est possible, les personnes ressources, aux séances de travail en commune, ce qui permet d'enrichir la réflexion par des points de vue diversifiés et d'aborder les projets des territoires de façon plus intégrée et itérative.

## Co-financement des études

L'Etablissement propose à certaines communes de cofinancer des études dès lors que les conventions sont signées.

A titre d'exemple deux études sont actuellement cofinancées :

**Le Grau du Roi (Gard)** : l'Etablissement a signé une convention avec la commune en novembre 2015 pour l'acquisition d'un important foncier en centre-ville, le dernier foncier constructible de cette commune littorale. Le maire souhaite réaliser un « écoquartier méditerranéen » et profiter de cette occasion unique pour réfléchir sur son **projet urbain**. Ainsi, l'EPF a monté un groupe de réflexion associant la commune, la DDTM, le paysagiste conseil de la DDTM, l'agence d'urbanisme Nîmes/Ales et la SEGARD (Sem du Gard), pour réfléchir collectivement à la mise en place d'un accord-cadre et pour définir les ambitions de ce grand projet. A cette occasion, étant donné les enjeux pour l'EPF (foncier acquis pour 9M d'euros), pour la commune et pour l'Etat, L'Etablissement s'est engagé à financer 50% du montant de la première partie de l'accord cadre, correspondant en fait à la définition du projet urbain. L'objectif de l'accord cadre est de missionner une équipe pluridisciplinaire de haut niveau pour réaliser un projet urbain en 2016 et accompagner ensuite la commune dans la révision de son PLU et dans la réalisation du projet.



**Maraussan (Hérault)** : une convention de veille foncière en centre-ville ancien a été signée avec la commune qui a souhaité lancer une **étude urbaine et paysagère** afin d'identifier des actions opérationnelles. Le cahier des charges a été rédigé par le CAUE de l'Hérault et l'Etablissement s'est engagé à financer une partie de l'étude, à hauteur de 10 000 euros. Cette étude en effet permettra d'identifier plus précisément des îlots opérationnels et de mieux cadrer et hiérarchiser l'action foncière.

## Stratégies foncières

La définition de politiques/stratégies foncières répond à la nécessité d'anticiper l'action foncière afin de maîtriser le foncier à un coût permettant de lutter contre la spéculation et de développer une offre de logements, en particulier celle de logements locatifs sociaux et de garantir des opérations de qualité.

Un des outils mis en place par L'Etablissement pour accompagner la définition de ces stratégies est le diagnostic foncier. Ils permettent à la collectivité d'identifier le foncier mutable pour réaliser des opérations sous maîtrise

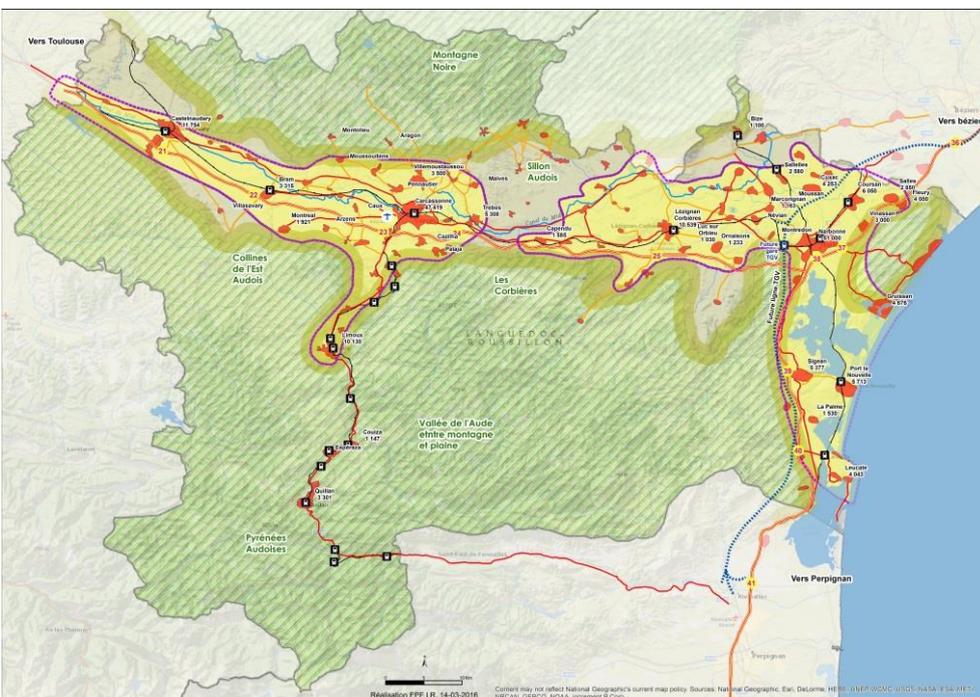
publique. Ils soutiennent l'ambition conjointe de l'État et de la Région pour atteindre une production de 10 000 logements locatifs sociaux par an (au sens de la Loi « Solidarité et renouvellement urbains »).

Différents diagnostics fonciers ont déjà été menés sur les territoires du Languedoc-Roussillon en 2010/2011 et 2013/2015 : Narbonne (11), Carcassonne (11) Thau Agglo (34), Béziers Méditerranée (34), Pays Vidourle Camargue (30), Nîmes Métropole (30), Vallée de l'Hérault et Clermontais (34), Hérault Méditerranée (34), Albères et côte Vermeille (66), Par naturel régional des Pyrénées Catalanes (66)

## Prospective et identification des territoires à enjeux

Avec l'organisation des équipes par département et la montée en puissance des compétences en interne en termes d'urbanisme de projet, un travail d'analyse territoriale à grande échelle a été mis en place. Il s'agit de croiser les analyses statistiques des secteurs à enjeux (emplois, besoins de logement, infrastructures et mobilité, croissance, projets structurants), avec une approche spatiale et sensible qui prend en compte la géographie, les paysages, les atouts du territoire et son identité. L'objectif est celui d'identifier les territoires où il est important que l'Etablissement soit présent pour qu'il déploie son action prospective et apporte ses services aux collectivités.

Sont mis en évidence les territoires bien desservis par les infrastructures et les transports en commun (carte ci-après



montrant cette analyse sur le territoire de l'Aude), mais également les territoires en « frange », moins accessibles où en retrait (fonds de vallée, arrière-pays, relief). Sur ces territoires, souvent très ruraux, le besoin d'ingénierie et d'appui est très important.

L'action prospective se caractérise également par le tissage du partenariat de projet, par une offre de services et de prestations auprès des communautés de communes et d'agglomération qui en ont besoin.

### Métropole et grandes agglomérations



#### Montpellier Méditerrané Métropole et son aire d'influence

L'Etablissement est présent dans la composition et la structuration de la métropole par son intervention en complémentarité avec les services de la métropole et de la ville centre ainsi qu'avec leurs outils institutionnels. Il intervient ainsi essentiellement en réserve foncière sur les sites stratégiques ou prioritaires au titre du SCOT de la métropole de Montpellier, de la ville de Montpellier.

Il participe notamment à la réalisation de projets d'envergure à proximité immédiate d'équipements structurants :

- le quartier de la Mogère à Montpellier : futur quartier d'affaires et d'habitat en lien avec la future gare TGV de Montpellier et relié au centre par une nouvelle desserte en tramway ;
- la plaine du Colombier à Baillargues : futur quartier d'habitat à proximité immédiate du nouveau pôle d'échange multimodal de Baillargues permettant de relier Montpellier en train en sept minutes ;
- la ZAC « Portes de l'aéroport » à Mauguio : future zone d'activité en lien direct avec l'aéroport de Montpellier Méditerranée, la future gare TGV et les zones d'activités existantes.

De plus, la création de la Métropole le 23 décembre 2014 conférant à celle-ci des compétences élargies notamment en matière de développement économique, l'intervention de L'Etablissement s'est renforcée sur le développement des zones d'activité économiques afin de participer au développement de l'emploi et de conforter les polarités économiques sur le territoire métropolitain.

Plusieurs zones d'activités, en lien direct avec la ville de Montpellier et à proximité des infrastructures routières existantes et futures (future gare TGV, A9..) ont été identifiées et sur lesquelles l'Etablissement intervient :

- « Lauze-est » à Saint-Jean-de-Védas ;
- l'extension de la ZAC Marcel Dassault à Saint-Jean-de-Védas ;
- « Charles Martel » à Villeneuve-lès-Maguelone ;
- « Saporta » à Lattes ;
- « Site TDF » au nord de Montpellier ;

Les différentes interventions de l'Etablissement permettent dans le cadre de la structuration plus globale du territoire de développer l'emploi, en emplois directs, à travers les zones d'activités et en emplois indirects avec l'ensemble des travaux à venir.

**Investissement sur la métropole de Montpellier depuis 2009 : 17 conventions / 70 M€ engagés / 33 M€ dépensés**

#### Bassin de Thau

L'Etablissement participe au projet de territoire porté par Thau Agglo en intervenant sur plusieurs sites stratégiques situés dans le cœur de l'agglomération en lien avec les projets de développement structurants (port de Sète, Pôle d'échange multimodal) et les atouts de territoire (littoral, espaces protégés, axe autoroutier...)

Il s'agit plus particulièrement:

- du projet de l'Entrée est de Sète ayant pour objectif la reconversion urbaine sur le secteur de l'entrée est de Sète en vue de la réalisation d'un pôle multimodal inscrit au contrat de plan Etat/région 2007-2013 autour de la gare ferroviaire accompagné d'une vaste opération

d'aménagement d'ensemble comprenant du logement dont au moins 30% de logements locatifs sociaux et de l'activité économique ;

- d'un projet de développement économique et de loisirs (Palais des Sports) sur l'ancienne friche industrielle Lafarge située sur la commune de Frontignan en interface avec les entrées de Sète et de Balaruc-les-Bains ;
- d'un projet de développement résidentiel du site des Hierles entre la Peyrade et le centre-ville de Frontignan le long de ce boulevard (700 à 800 logements) ;



## Nîmes Métropole

Dès 2009, l'Établissement a développé un partenariat avec Nîmes Métropole en réalisant un diagnostic foncier sur le territoire communautaire permettant une production significative de fonciers dédiés à la production de logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux.

Un inventaire foncier a pris appui sur une étude de « libération du foncier » réalisée en 2010 par Nîmes Métropole, avec l'appui technique de l'agence d'urbanisme et en partenariat avec la DDTM du Gard.

Au terme de ce travail, Nîmes Métropole et l'Établissement ont convenu de s'associer, dans le respect de leurs compétences

respectives, afin de définir les grands principes de l'action foncière à conduire sur le territoire communautaire pour faciliter à la fois la production de fonciers dédiés au logement sur le court, moyen et long terme et réaliser des LLS tels qu'attendus dans les PLH. A cette fin, une convention cadre a été signée entre Nîmes Métropole et l'Établissement le 11 septembre 2012.

Constituant l'un des volets majeurs de la mise en œuvre opérationnelle de son PLH, ce partenariat a débouché sur de nombreuses interventions :

- Une intervention opérationnelle sur des sites prioritaires issus du diagnostic foncier et du PLH pour le compte de 13 communes sur des projets diversifiés essentiellement au cœur du tissu urbain constitué :
  - Renouvellement urbain à Bouillargues, Caveirac, Cabrières, Saint Côme et Maruéjols ;
  - Reconversion urbaine à Bernis, Générac, Redessan ;
  - Dent creuse à Caveirac, Langlade, Manduel, Marguerittes, Rodilhan, Saint Dionisy, Saint Gilles, Saint Côme et Maruéjols ;
- Une intervention en anticipation foncière sur quelques projets en extension urbaine à Langlade, Manduel, Marguerittes, Rodilhan ;
- Une veille foncière sur les tissus anciens des communes pour réaliser du LLS en lien avec les bailleurs sociaux, notamment à Saint Gilles, Manduel, Redessan et Bernis ;
- La gestion concertée avec Nîmes Métropole du droit de préemption, dans les communes de l'agglomération où un constat de carence aura été dressé au titre de l'article 55 de la loi SRU et où le représentant de l'Etat aura désigné l'Établissement comme opérateur (Marguerittes, Bouillargues, Poulx, Générac et Milhaud).

Au-delà du thème de l'habitat, l'Établissement est également présent sur le site stratégique du projet urbain multimodal de Nîmes-Manduel autour de la future gare TGV de Nîmes.

## Perpignan

Sur l'agglomération de Perpignan l'action de l'Établissement se développe en partenariat avec l'Établissement public foncier local depuis la signature du protocole de partenariat en 2015 (décrit plus avant dans « Il Grands partenariats »), à l'issue d'une importante concertation et maturation qui a permis d'identifier des réelles complémentarités sur l'ensemble des champs d'intervention (habitat, économie, biodiversité/risques) des deux établissements. Il est intéressant de noter que sur des projets territoriaux du type valorisation des berges de la Têt

qui s'étendent sur 22 km et croisent le périmètre de l'EPF local, l'intervention de l'Etablissement régional d'Etat est de fait complémentaire.



### **Carcassonne Agglo**

Dès 2010, L'Etablissement a développé un partenariat avec l'agglomération de Carcassonne afin de faciliter à la fois la production de fonciers dédiés au logement tels qu'attendus dans le PLH et le renforcement de l'attractivité économique du territoire. Ce partenariat a débouché sur plusieurs interventions dont notamment :

- Projet de développement économique structurant, avec la requalification d'une ZAE de 8 hectares en pôle numérique ;
- des interventions dans les centres anciens des polarités urbaines : veille foncière sur le centre ancien de Carcassonne, projet de revitalisation du centre bourg de Trèbes ;
- la réalisation de nouveaux quartiers d'habitat économe en foncier : extension en limite du centre-bourg sur la commune de Roullens, intervention sur une dent creuse située dans le tissu urbain existant de la commune de Villeneuve-Minervois,...

### **Le Grand Narbonne**

Dès 2010, l'Etablissement a développé un partenariat avec le Grand Narbonne CA afin de faciliter à la fois la production de fonciers dédiés au logement tels qu'attendus dans le PLH et le renforcement de l'attractivité économique du territoire. Ce partenariat a débouché sur plusieurs interventions dont notamment :

- des interventions dans les centres anciens des polarités urbaines : veille foncière sur le centre ancien de Narbonne, de Sigean ; projet de revitalisation des centres bourg de Coursan, Cuxac d'Aude;
- la réalisation de nouveaux quartiers d'habitat économe en foncier : extension en limite du centre ancien sur les communes de Narbonne, de Fleury, de Marcorignan ; intervention sur une dent creuse située dans le tissu existant de la commune de Bages.

## **Centre-bourg et territoires ruraux**

Le territoire bénéficie d'une dynamique démographique importante avec l'arrivée chaque année de nombreux habitants (30 000 environ). Cette dernière s'est accompagnée d'une progression importante du parc de logements. La progression de l'offre de logements sur le territoire du Languedoc-Roussillon s'est orientée sur la construction de maisons individuelles principalement en lotissements (lots à bâtir). Les villes ont connu une forte expansion de leur urbanisation aux abords leur cœur historique.

Cette forme d'urbanisation est aujourd'hui un modèle qui a atteint ses limites et arrive à saturation. En effet, au-delà des problématiques engendrées (équipements nouveaux, réseaux, déplacements...), c'est l'identité des centres anciens qui est mise en péril.

Les centres se vident au profit des nouveaux quartiers. Les élus prenant la mesure de cette situation et des difficultés générées par le modèle de développement antérieur, souhaitent une intervention sur les centres-bourgs rendue nécessaire pour répondre aux besoins de redynamisation des centres villes et permettre un retour des habitants dans les centres anciens.

L'Etablissement développe une action de conseil aux élus afin de limiter l'extension de l'urbanisation et de mener une action de réhabilitation sur les quartiers existants sur des îlots dévalorisés qui cumulent les difficultés liées :

- au bâti (insalubrité, vacance) ;
- au fonctionnement général (cheminements piétons, stationnement, etc.) ;
- à une densité trop faible ou trop forte en milieu urbain ;
- à la disparition du commerce de proximité.

Cela implique une intervention lourde de type réhabilitation ou démolition/reconstruction, et concerne de multiples propriétaires. Il suppose un investissement important, constant dans la durée, qui peut poser des problèmes de relogement et des difficultés à estimer le temps de l'opération.

L'Etablissement décline au cas par cas des conventions adaptées aux situations particulières

Sur le département de l'Hérault, un travail est mené par l'Etablissement pour développer ce type d'intervention. Des conventions opérationnelles ont permis d'identifier des îlots bâtis pour faire du renouvellement urbain sur l'existant notamment à :

- **Saint-Pargoire** : opération d'une quinzaine de logements locatifs sociaux dont 9 en réhabilitation d'une maison de ville située au cœur du village face à la mairie. Ce projet améliore également la structuration viaire du village en créant une circulaire autour du centre-bourg.
- **Magalas** : opération d'une quinzaine de logements locatifs sociaux sur une ancienne maison vigneronne et ses dépendances dans le centre du village

D'autres conventions dites de « veille foncière en centre ancien », non pas définie sur un îlot spécifiquement mais plutôt à l'échelle d'un centre-ville, permettent de saisir des opportunités de mutations (Maraussan).

Sur le territoire de la communauté urbaine de Perpignan-Méditerranée, L'Etablissement a été saisi par les communes de **Saint Laurent de la Salanque et de Rivesaltes** afin d'intervenir sur la réhabilitation d'immeubles anciens en centre-ville afin de réaliser des opérations de logements locatifs sociaux.

De nombreuses interventions de l'Etablissement s'effectuent au cœur des centres anciens des communes du Gard.



Le projet sur le site stratégique de l'« Hôtel Dieu » à **Pont Saint Esprit** est certainement le plus significatif, il s'agit en plein cœur du tissu ancien constitué de réaliser une opération mixte comprenant logements et locaux tertiaires par démolition des immeubles les plus récents de l'ancien hôpital de Pont Saint Esprit. Le projet comprend également un hôtel haut de gamme dans la partie la plus ancienne de l'Hôtel Dieu (XVII<sup>ème</sup> siècle) inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques. La maîtrise foncière étant assurée par l'Etablissement et la ville, une consultation d'opérateurs est en cours de lancement.

Le projet dénommé « Cœur de village » à **Cabrières** est aussi intéressant, il s'agit au sein du tissu le plus ancien du village d'opérer une opération de démolition-reconstruction pour introduire davantage de mixité urbaine et rendre logements et locaux commerciaux plus fonctionnels, notamment en créant de nouveaux espaces publics qualitatifs.

D'autres interventions de tailles plus réduites, souvent à l'échelle d'une ou deux parcelles sont également en cours sur le territoire Gardois comme à **Bouillargues** (« Rue de la République » - Création de 22 logements dont 16 locatifs sociaux par démolition-reconstruction – livraison début 2017), à **Redessan** (« Rue de l'horloge » - Création d'une vingtaine de logements locatifs sociaux par démolition-reconstruction), à **Caveirac** (« Avenue du Chemin Neuf » - Création d'une vingtaine de logements locatifs sociaux par réhabilitation partielle et démolition-reconstruction), à Saint Côme et Maruéjols (opération mixte par réhabilitation et construction neuve).

D'autres partenariats sont à l'étude avec les villes de **Nîmes** (« Quartier Richelieu »), d'Alès (« Faubourgs du Soleil et de Rochebelle ») et celle de Pont Saint Esprit (« Ilot Bruguier Roure » inclus dans le périmètre AMI centre-bourg)

pour une action de l'Établissement dans le cadre d'opérations de restructuration lourde incluant parfois de la restauration immobilière.

Dans le département de l'Aude, L'Établissement a développé un certain nombre de partenariat s'inscrivant dans les politiques de revitalisation des centres bourgs. Des conventions opérationnelles et de veille foncière en centre ancien » ont été signées ou à l'étude : Bram, Carcassonne, Castelnaudary, Coursan, Cuxac d'Aude, Leuc, Narbonne, Trèbes, Villepinte.

A titre d'exemple :

**Narbonne** : intervention sur plusieurs îlots du centre ancien avec démolition reconstruction, dedensification, curetage d'îlot avec création d'espaces publics et de passages piétons, diversification de l'offre en logements.

**Coursan** : l'intervention de L'Établissement sur plusieurs îlots du centre ancien s'inscrit dans le prolongement du diagnostic du PLH du Grand Narbonne et des études pré-opérationnelles conduites dans le cadre de l'OPAH-RU en cours ; même action et même contexte sur la commune de Cuxac d'Aude



**Bram** : la commune a souhaité mettre en place une veille foncière sur le périmètre présenté dans son dossier de candidature « AMI Centre Bourg » (lauréate en 2014 de l'appel à projet national de manifestation d'intérêt), afin de saisir toute opportunité d'acquisition, notamment sur les îlots fortement dégradés, pour y réaliser des logements locatifs sociaux en réhabilitation ou en démolition-reconstruction. De façon complémentaire, l'Établissement et la commune envisagent des interventions spécifiques sur certains îlots identifiés par les études urbaines en cours de réalisation.

**Luc sur Aude** : commune rurale située dans la haute vallée de l'Aude sur laquelle l'Établissement a réalisé l'acquisition d'une maison de ville qui a été rénovée en 3 logements sociaux en «éco-construction» (livraison au cours de l'automne 2014). Le partenariat avec cette commune se poursuit par une intervention portant sur un secteur comprenant un ensemble de bâtis dégradés.

Dans le département de la Lozère, l'Établissement intervient ponctuellement. Bien qu'il y ait eu par le passé la réalisation de quelques opérations de logement de très faible taille, aujourd'hui de nouvelles sollicitations apparaissent : les communes de Marvejol (4 907 hab), sélectionnée à l'AMI Centre Bourg, Florac (1 950 hab), Ispagnac (871 hab), Saint Germain de Calberte (445 hab) et Saint Sauveur de Peyre (284 hab). A Langogne, suite à l'Atelier national Montagne, un projet de PLUi valant SCOT a été réalisé (le premier en France) sur 10 communes. Elles sollicitent l'Établissement pour la mise en œuvre du projet de territoire comprenant des logements, un secteur d'activités lié à l'exploitation du bois ainsi que la valorisation du patrimoine des villages.

L'Établissement a approuvé 4 projets de conventionnement sur ce département depuis sa création :

**La Bastide-Puylaurent**, 179 habitants en 2013

Convention signée avec la CC de Villefort sur 3 ha pour une opération d'une reconversion d'un bâtiment d'activité.

**Le Massegros – Quartier Est**, 402 habitants en 2013

Convention signée avec la commune et le département de la Lozère sur 1 ha pour une opération de « greffe urbaine » sur la commune en vue de réaliser une dizaine de logements.

**Saint Andéol de Clerguemort – Lézinier** 98 habitants en 2013

Convention signée avec la commune sur 1 400 m<sup>2</sup> en vue d'une réhabilitation d'une maison pour réaliser deux logements locatifs aidés

**Badaroux** 958 habitants en 2013

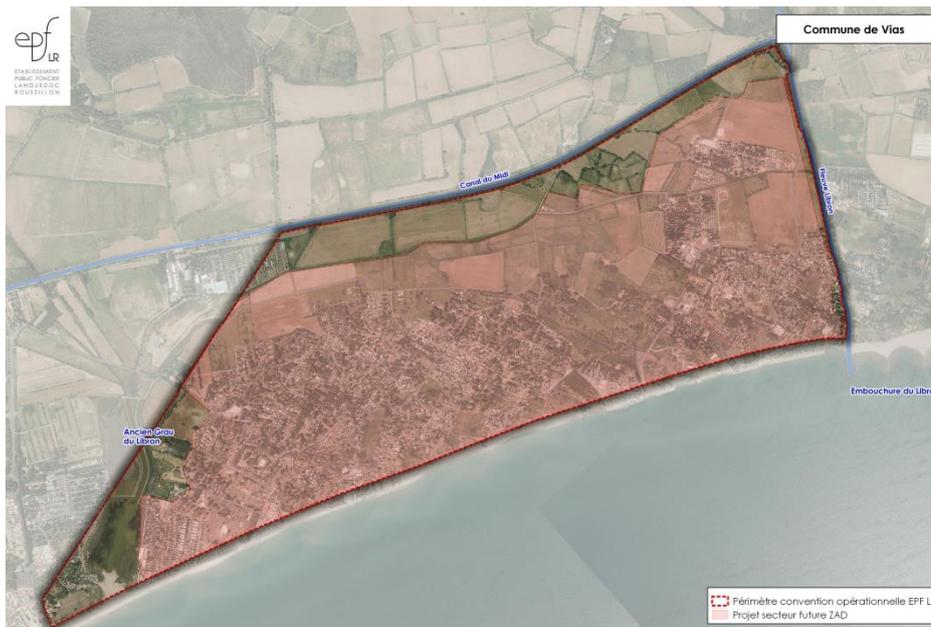
Projet de convention avec la commune et le département de la Lozère en vue d'une opération d'aménagement sur un secteur en extension de 6,5 ha

## Littoral

Le littoral sur le département de l'Hérault est fortement urbanisé et très sensible notamment à l'impact du changement climatique.

La problématique de l'urbanisation concerne à la fois les communes du littoral maritime mais aussi celles à proximité des nombreux étangs présents sur le territoire (bassin de Thau, pays de l'or, camargue...). La question de l'urbanisation croisée avec la fragilité des milieux (naturel ou professionnel avec la présence de la conchyliculture notamment) est très présente.

L'Etablissement est présent au côté de 4 grandes intercommunalités concernées par les différentes problématiques littorales : Thau aggro, Hérault Méditerranée, Béziers Méditerranée et la CA du pays de l'Or.



Au titre de la préservation des risques submersion marine, L'Etablissement intervient sur la problématique du recul stratégique du trait de côte sur la commune de **Vias**, en lien avec l'appel à projet lancé par l'Etat.

La réflexion porte sur l'établissement d'un plan guide de réaménagement de la zone tout en prenant en compte les enjeux de relocalisation des activités touristiques et des cabanes présentes sur site ; relocalisations auxquelles l'EPF pourrait contribuer par son intervention foncière.

La prise en compte des risques littoraux se fait également au travers

de la participation de l'EPF à l'aménagement de sites à vocation habitat, concernées par des problématiques de cabanisation et de fragilité des milieux lié au réchauffement climatique (Projet Malfato à Agde – Espace proche du rivage).

L'Etablissement intervient également sur la ville de Sète afin de conforter le rayonnement de la seule commune portuaire du département. Son action porte sur des zones industrielles et artisanales en entrée de ville dont le réaménagement a pour objectif de renforcer la structuration économique de ce territoire et de développer l'offre de logements.

L'Etablissement est présent sur le littoral audois en partenariat avec Le Grand Narbonne Communauté d'Agglomération, sur plusieurs communes où la problématique de submersion marine est plus ou moins présente :

**Fleury d'Aude** : plusieurs types d'intervention, centre ancien, renouvellement urbain et ZAC en extension

**Gruissan** : intervention au titre de la carence, renouvellement urbain via la reconversion d'une friche commerciale

**Narbonne** : plusieurs types d'intervention, centre ancien, et reconversion de site mixte industriel / habitat

**Bages** : intervention sur une dent creuse dans le cadre d'un projet s'inscrivant dans la charte éco quartier ; site impacté par la submersion.

**La Palme** : opération livrée, partenariat avec Habitat Audois, 33 logements individuels

Le département du Gard ne dispose que d'une seule commune maritime et sur laquelle l'Etablissement est présent :

**Le Grau du Roi** : Cette ville connaît depuis plus d'un siècle une croissance démographique continue du fait de son environnement exceptionnel et de la présence d'équipements et services qualitatifs sur son territoire, liés notamment à l'essor du tourisme à partir des années 1960. Sa situation géographique entre Nîmes et Montpellier

conforte à l'heure actuelle cette croissance puisque la ville assiste à un basculement progressif de son parc de logement à vocation touristique vers de la résidence principale.

Or, cette attractivité nécessite d'être organisée car l'espace urbain de la commune est limité et sans capacité d'expansion foncière compte tenu de l'environnement naturel exceptionnel et protégé qui ceinture les zones urbanisées de la ville.



La ville de Le Grau Du Roi entend donc contrôler par l'intermédiaire de L'Etablissement l'ouverture à l'urbanisation, la réalisation des équipements publics et privés et la cohérence de l'aménagement du dernier secteur urbanisable de la commune sur laquelle celle-ci projette la réalisation d'un « écoquartier méditerranéen ».

Situé à proximité immédiate du centre-ville de Le Grau du Roi et de la majorité des équipements publics de la ville (écoles, piscine, terrains de sports et de loisirs, crèches, principaux parkings publics...), ce secteur dont L'Etablissement est en grande partie propriétaire, constitue de ce fait un site hautement stratégique pour la ville aussi bien en termes d'habitat, que d'équipements ou d'économie et services. Ce secteur est susceptible en articulation avec le cœur de ville de renforcer l'identité Graulenne en promouvant un développement harmonieux du territoire communal dans une logique de développement durable.

Dans les Pyrénées Orientales la frange littorale est constituée de deux entités distinctes, le littoral sableux Roussillonnais et la côte rocheuse des Albères, le site du Racou (Argelès sur Mer) marquant la limite entre les deux entités.

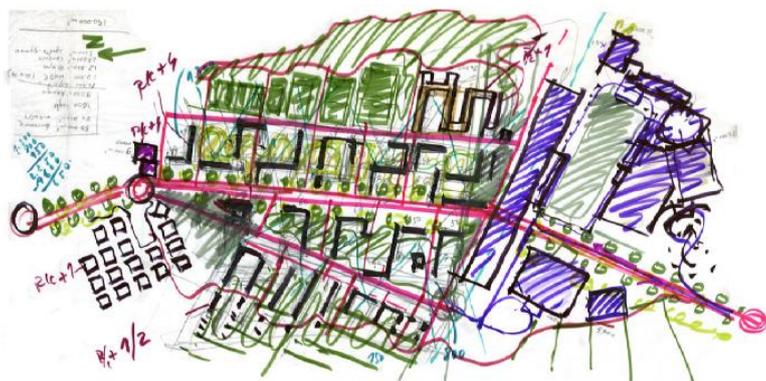
Le littoral roussillonnais présente des écosystèmes riches et fragiles, constitués par les milieux marins, les plages, les dunes littorales, mais aussi les lagunes de Salses-Leucate et de Canet-Saint Nazaire. C'est aussi un espace très attractif, siège d'une occupation saisonnière et permanente de plus en plus importante. Ses plages constituent un attrait essentiel pour la plaine du Roussillon dont l'économie est également conditionnée par la fréquentation touristique.

Ce littoral a connu de profondes mutations au fil des dernières décennies, avec notamment l'implantation de stations balnéaires de la Mission Racine dans les années 1960, puis le développement soutenu de ses différentes communes, notamment avec l'essor des campings et l'explosion des résidences secondaires qui constituent actuellement l'essentiel du parc de logements (61 % du parc de logements sur le littoral roussillonnais). Aujourd'hui, la frange côtière rassemble de nombreux emplois, indispensables à la dynamique économique du territoire mais elle est aussi menacée par une fréquentation touristique insuffisamment encadrée, l'accueil d'une importante population touristique et saisonnière sur des périodes très brèves, la faible valorisation des arrière-saisons avec une sous-exploitation des infrastructures et des logements.

Pourtant, les phénomènes de périurbanisation autour de la ville de Perpignan, l'attractivité du littoral et le phénomène de résidentialisation annoncent que l'augmentation de population devrait se poursuivre.

C'est la bande littorale qui voit son nombre de logements de villégiature se réduire (Le Barcarès, Canet en Roussillon, Saint Cyprien...).

Les nombreuses contraintes (essentiellement les risques inondation et submersion marine) qui se superposent aux dispositions réglementaires spécifiques (Loi Littoral principalement) restreignent mécaniquement l'étalement urbain tandis que la pression foncière concourt à densifier les espaces urbanisés mais exclut certaines franges de la population.



### Argelès sur Mer :

Les capacités étant presque saturée sur la côte, la stratégie propose qu'une part importante du développement du territoire (SCOT Littoral Sud) se réalise sur les Communes d'Argelès et du binôme Céret-Le Boulou.

Ainsi sur Argelès, le SCOT littoral Sud prévoit la réalisation d'un nouveau quartier se positionnant au croisement des axes routiers et ferroviaires et qui constitue par sa taille (environ 80 ha) et son rayonnement, un projet urbain

communautaire. Ce quartier devrait absorber l'arrivée prévue de population sur le territoire, protégeant ainsi l'arrière-pays de l'étalement urbain en cours.

Les pistes de programmation de ce futur pôle sont : logements, équipements, hôtellerie, commerces, activités artisanales, liaisons vers le centre-ville, la réalisation d'une nouvelle gare multimodale. Le croquis ci-dessus a été réalisé par l'architecte Eduardo Souto de Moura à l'occasion de l'élaboration de la stratégie de territoire pendant l'Atelier national en 2010.

L'Etablissement a signé en avril 2012 une convention d'anticipation foncière sur ce grand territoire et se propose d'apporter son soutien en ingénierie pour lancer et accompagner le projet conformément aux ambitions définies.

## Reconversion des sites industriels

Il s'agit de sites stratégiques bien souvent enclavés dans un tissu urbanisé. En effet, ces sites peuvent constituer des opportunités intéressantes pour les collectivités qui souhaitent les faire évoluer vers des usages plus urbains.

La reconquête urbaine de ce type de foncier qui constitue un enjeu au regard de la lutte contre le phénomène d'étalement urbain pose la question de la valorisation potentielle de ce type de foncier au regard des usages futurs et des coûts.

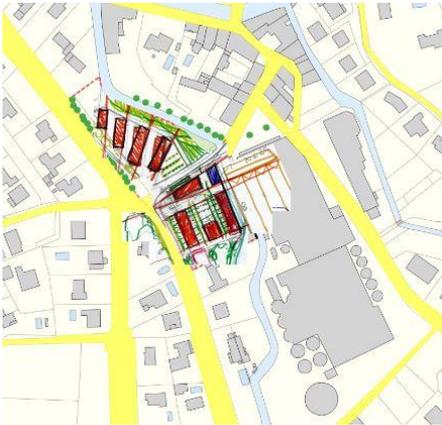
Cependant, dans la plupart des cas, ce foncier de reconversion concerne les terrains qui nécessitent au préalable des travaux de remise en état, de démolition, de dépollution avant d'en réaffecter la destination au logement. Cela concerne des sites d'activités abandonnés, en déclin, en décalage avec le quartier, et dont la localisation devient problématique.

L'intervention peut-être lourde et coûteuse pour les collectivités selon les travaux nécessaires à la remise en état du site et c'est dans ce cas que l'ingénierie et le portage foncier de L'Etablissement prend tout son sens.



**Sète :** reconversion urbaine de l'entrée de ville en vue de la réalisation d'un pôle multimodal autour de la gare ferroviaire accompagné d'une vaste opération d'aménagement d'ensemble. Ce site est principalement composé d'anciennes friches ferroviaires et industrielles et d'activités industrielles ou artisanales à déplacer.

**Frontignan :** reconversion d'une friche industrielle (ancienne cimenterie) en vue de la réalisation d'une opération à vocation économique.



**Montagnac** : reconversion de l'ancienne distillerie du village située à proximité du centre ancien et de la cave coopérative.

Cette distillerie est utilisée uniquement pendant les vendanges pour le stockage de matériaux et des marcs de raisin.

Après négociation avec l'union des distillateurs au sujet de la relocalisation de leur activité et de la dépollution du site permettant un usage résidentiel un projet 100% logement locatif social a été envisagé par la commune.

**Céret** : l'Etablissement a signé le 5 janvier 2016 une convention avec la commune de Céret en vue de réhabiliter une friche ferroviaire d'environ 2 ha.



L'objectif de la collectivité est celui de créer un nouveau quartier autour de l'ancienne gare désaffectée depuis 1972, avec la réalisation de logements sociaux, une résidence étudiante et une EPHAD.

Le projet s'inscrit également dans la continuité de la voie verte prévue par le département.

A la demande des élus l'Etablissement a apporté conjointement à sa mission d'acquisition une ingénierie de projet avec l'esquisse, le programme, le bilan financier de l'opération

## V/ Chiffre clés

**Date de création : 2 juillet 2008**

**Territoire de compétence : ex région Languedoc-Roussillon**

**Population concernée : 2 729 721 habitants**

**Nombre d'opérations au 31/12/2015 : 179**

**Engagements financiers au 31/12/2015 : 304,7 M€**

**2168 hectares, 36562 logements potentiels**

**Acquisitions au 31/12/2015 : 86,5 M€**

**372 hectares, 6 047 logements potentiels**

**Cessions au 31/12/2015 : 12,6 M€**

**82 hectares, 600 logements potentiels**

**25 ETP**

### En 2015

**En 2015, le produit de la TSE voté par l'Etablissement s'élève à 17 500 000 € soit 6.42 € / habitant.**

#### Les conventions

**63** conventions ont été signées pour un engagement pluriannuel de **130.7 M€** ;

**838** hectares supplémentaires conventionnés correspondant à un potentiel de production de **8 120 logements** environ.

#### Les acquisitions

En 2015, l'Etablissement a réalisé 57 acquisitions pour un montant total de 23,98 M€ dont :

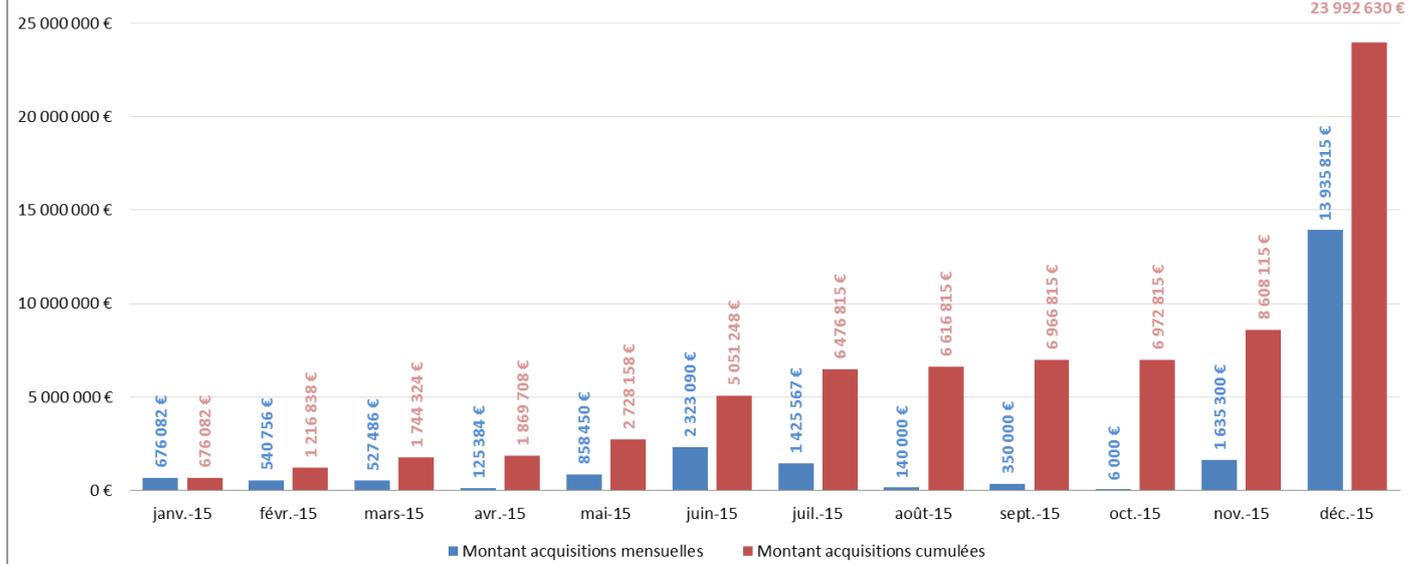
**48** acquisitions par voie amiable pour un montant de 19.2 M€ ;

**5** acquisitions par transfert des droits de préemption des préfets de département à l'Etablissement, dans le cadre des arrêtés de carence pris à l'encontre de commune en déficit de logements locatifs sociaux, pour un montant de 3,8 M€ ;

**4** acquisitions par transfert du droit de préemption des communes à l'Etablissement pour un montant de 0.98 M€.

**Les acquisitions dédiées au logement représentent 21,5 M€ pour un gisement potentiel d'environ 1174 logements soit un coût foncier d'environ 18 313 € / logement.**

## Acquisitions mensuelles pour l'année 2015



## VI/Conclusion

Les interventions de l'Établissement public Foncier Languedoc-Roussillon apparaissent aujourd'hui assez homogènes sur le territoire de l'ancienne région Languedoc-Roussillon.

Depuis peu l'Établissement, intervient, de manière relativement importante sur le territoire de la communauté urbaine de Perpignan Méditerranée ainsi que dans la ville de Nîmes.

Mais surtout ces interventions sont caractérisées par leur variété :

- des territoires les plus urbains aux territoires les plus ruraux ;
- des territoires très bien desservis en transports aux territoires les plus enclavés ;
- du littoral à la montagne ;
- en réhabilitation comme en extension urbaine ;
- sur le champ diversifié du logement : accession, Logement Locatif Social, copropriétés dégradées ;
- sur des friches : agricoles, industrielles, touristiques ;
- sur les différents champs couverts par les politiques des risques : inondation, technologiques ;
- sur les problématiques liées à la protection de la biodiversité, à l'agriculture (dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme), en matière de mesure compensatrice par exemple.

Ces interventions nécessitent de mettre au point à chaque fois des méthodes spécifiques et des partenariats adaptés à chaque cas particulier.

La recherche de la pluridisciplinarité, indispensable dans la mise en œuvre de toute ingénierie de projet, connectée à l'action foncière, a permis de s'adapter et de faire face aux très nombreuses problématiques soulevées dans ce territoire.