

Journée régionale Villes et Territoires Durables 18 juin 2019

Bâtir une stratégie foncière

DREAL Occitanie



PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

Pourquoi un séminaire sur la stratégie foncière

Une promesse :

→ saison 2, après une première session tenue le 29 mars 2018 sur les acteurs du foncier.

Un besoin :

→ connaître les acteurs c'est bien, se donner les moyens de gérer ses ressources et ne pas subir le marché, c'est mieux !

Un enjeu local :

→ seule part « variable » d'une opération de construction, sujet spéculatif, d'inégalités, de tensions...

Une équation complexe

Le logement :

- une priorité nationale
- un enjeu régional majeur
(environ 40.000 logements à construire chaque année)

X

Une région sous pression :

- besoin agricole
- ressources naturelles
- risques naturels
- littoral
- tension en eau

=

Un foncier sous pression

- donc rare
- donc cher
- Une stratégie nécessaire
- antispéculative
- d'aménagement durable

→ répondre à la démographie record (50 000 nouveaux habitants dans la région chaque année)

→ des besoins annuels en résidences principales estimés à environ 40.000 pour loger les nouveaux arrivants, répondre à la demande et aux évolutions des ménages

→ des déséquilibres régionaux marqués (zones tendues, SRU...) et une forte précarité, imposant de construire plus et moins cher

→ Entre 1997 et 2009, les meilleurs potentiels agro-nomiques ont subi une pression à l'urbanisation 2,5 fois plus intense que les moins bonnes terres.

→ 288 sites Natura 2000, couvrent près de 20% du territoire régional

→ L'Occitanie est la 3^{ème} région à plus forte dominante naturelle derrière Corse et PACA

→ 45% des occitaniens habitent dans un T.R.I.

→ nécessité d'une vision transversale d'aménagement : planification, urbanisme, mobilité - déplacements, développement économique, foncier et logement...

→ nécessité de voir loin (temporalité) et large (choix de l'échelle de territoire)

Des ressources non infinies

Énoncé du problème :

- en Occitanie, la population aura doublé entre 1960 et 2020, tandis que la superficie urbanisée aura triplé. Dans la région, nous artificialisons encore l'équivalent de **700 m² par habitant supplémentaire**.
- la région attend 1 million de nouveaux habitants d'ici 2040 => **besoin de 70.000 ha !**
- il faut 1000m² pour nourrir 1 habitant => **besoin de 100.000 ha de terres agricoles de plus**

Au rythme actuel, la tension sur le foncier est insoutenable. Et le foncier se renchérit.

Il faut donc à la fois :

- **Renforcer la recherche de densification, pour construire plus et mieux sans consommer davantage**
- **Intégrer les enjeux de l'eau, de l'agriculture, de la gestion des ressources dans les projets d'aménagement**

Sans une bonne anticipation et une stratégie au long court, l'équation est impossible.

Pourquoi maîtriser le foncier ?

L'absence de stratégie conduit à des acquisitions au coup par coup, au prix fort, donc :

- à un enchérissement des prix ;
- à une anticipation insuffisante des besoins nécessaires d'équipements publics ;
- à subir la loi du marché ;
- à produire un aménagement obsolète.

Une stratégie foncière, c'est la capacité :

- d'observer et de connaître pour faire les bons choix ;
- d'anticiper par une planification urbaine (SCoT et PLUi) pour répondre aux besoins ;
- d'appliquer ces choix dans l'urbanisme opérationnel.



Comment maîtriser le foncier ?

Une politique foncière locale est nécessaire pour réguler le marché et impulser un urbanisme souhaité (et non subi). Une telle politique est constituée par la combinaison de l'ensemble des moyens et actions à mettre en œuvre aux trois temps clés, qui constituent les 3 tables rondes de la journée :

1°) en amont de la stratégie : observer et connaître son territoire

- par l'analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière publique et privée, la mise en place d'observatoires
- par l'évaluation des coûts du foncier
- par des diagnostics fonciers afin de connaître les disponibilités foncières (stock et flux) et de comprendre les freins et leviers locaux à leur mobilisation

2°) bâtir une stratégie foncière, lors de l'élaboration des documents structurants (SCoT, PLUi, PLH...)

- Par l'élaboration d'un projet de territoire, l'identification de priorités d'action, l'anticipation, la maîtrise du foncier...

3°) en aval : mettre en œuvre sa stratégie foncière avec des outils fonciers adaptés à chaque projet et territoire (acquisition foncière, règlement du PLU, OAP, fiscalité, procédures adaptées, Bimby, réhabilitation de friches...)



JOURNÉE VILLES ET TERRITOIRES DURABLES D'OCCITANIE

BÂTIR UNE STRATÉGIE FONCIÈRE

Mardi 18 juin 2019 Hôtel de Région de Toulouse

PROGRAMME

09h45- Accueil café

10h15 - Introduction

Pourquoi mettre en place une stratégie foncière ?

DREAL Occitanie Jean-Emmanuel Bouchut

10h30 - Présentation par la Région de ses actions en matière de foncier

Région Occitanie Stéphane Leroy-Therville

10h45 - Table ronde n°1 : Observer et connaître son territoire

- Les diagnostics fonciers

EPF d'Occitanie Céline Simoens et Manuel Pauchet / SAFER Gilles Lefrançois

- Observatoire des disponibilités foncières

AUDRNA Claudine Tardy

- Observatoire des zones d'activités économiques

DDT 81 William Modely

- Le portail cartographique PICTO-Occitanie DREAL Occitanie Romain Provost

- Urbansimul CEREMA/INRA Christiane Grimal et Pierrick Cézanne-Bert

Échange avec la salle

12h30 - Déjeuner sur place - Traiteur Le picotin gourmand

14h00 - Table ronde n°2 : Bâtir une stratégie foncière et la mettre en œuvre

- Exemples d'outils fiscaux à effet de levier sur le foncier

CEREMA Karine Maubert-Sbile

- Anticiper, maîtriser le foncier et le coût du foncier

Montpellier Méditerranée Métropole Rémy Ailleret, DGA
adjoint du département DADT

- Élaborer un projet de territoire

CC Grand Sud Tarn et Garonne Marie-Claude Nègre, Présidente

- Exemple de la commune d'Aucun DDT65 Estelle Jourdan,

- Démarche Bimby Verdun-sur-Garonne Aurélie Corbineau, Maire

- AMI reconquête des friches Graulhet Claire Fita, conseillère régionale,
conseillère municipale de Graulhet

- Intentions et traduction EPF d'Occitanie Dominique Buisson

Échange avec la salle

16h00 - Conclusion, Jean -Emmanuel Bouchut DREAL occitanie

