

Journée villes et territoires durables d'Occitanie

mardi 18 juin 2019

S.A.F.E.R, E.P.F, P.L.U, O.A.P.



Croquis réalisé par O.Ganan lors de la cérémonie des 10 ans de l'EPF en décembre 2018

Le diagnostic foncier, pilier de toute stratégie de développement d'un territoire

L'EPF d'Occitanie et la Safer Occitanie sont deux acteurs fonciers disposant d'une connaissance approfondie du territoire, d'une ingénierie foncière et d'une capacité d'intervention opérationnelle au service des collectivités et de leurs partenaires.

Les deux opérateurs se sont engagés dans le cadre d'un protocole à soutenir les collectivités dans la mise en œuvre de stratégies foncières respectant l'équilibre entre la préservation des espaces naturels et le développement urbain, en veillant à promouvoir une gestion économe du foncier.



Qu'est-ce qu'une stratégie foncière ?

La stratégie foncière permet la mise en œuvre de projets d'aménagement à différentes échelles et sur des durées adaptées à leur élaboration.

Elle est donc toujours au service d'un projet.

Élaborer une stratégie foncière conduit à :

- identifier les temporalités d'intervention sur le foncier :

- Court terme : capacité à saisir les opportunités notamment par préemption
- Moyen terme : capacité à faire de la veille ou à préparer les procédures de maîtrise foncière
- Long terme : capacité à constituer des réserves foncières ou mettre en place une politique de régulation du marché foncier

- déterminer les enjeux de maîtrise publique de certains biens ou secteurs pour avoir un effet levier sur l'aménagement, les prix, la qualité urbaine du secteur concerné :

- détermination des secteurs à enjeux d'aménagement public (mise en place et suivi du Droit de Préemption Urbain par exemple)
- détermination des secteurs où les règles (PLU, OAP, servitudes, etc...) suffisent à tenir l'aménagement

- traduire les principes d'actions foncières dans les documents de cadrage adaptés :

- les enjeux de régulation dans les SCOT et PLUI, PLU
- les enjeux d'intervention dans les PLU et OAP
- les enjeux de programmation dans le PLH
- etc.

Comment élaborer une stratégie foncière ?

L'élaboration de la stratégie foncière comprend plusieurs étapes fortement interdépendantes :

- La réalisation d'un diagnostic problématisé : quelle est la structure du foncier, le marché immobilier, les caractéristiques de la collectivité dans un environnement plus large.
- L'adaptation à un projet de territoire porté par les documents de cadrages ad hoc : PLU, SCOT, PLH, ZAC, etc.
- L'identification des outils réglementaires à mobiliser : DPU, servitude, etc.
- L'identification des opérateurs à mobiliser : opérateurs foncier, aménageurs, bailleurs, etc.

Les étapes d'un diagnostic foncier



Comment l'EPF accompagne l'élaboration de la stratégie foncière?

Pour accélérer et sécuriser les projets, l'EPF est en capacité de conseiller la collectivité sur les outils et les procédures foncières à mettre en œuvre en plus de son intervention opérationnelle en matière de négociation, d'acquisition et de portage.

Afin de préparer le plus en amont possible les interventions opérationnelles, l'appui à la définition des stratégies foncières et en particulier à la réalisation des diagnostics est apparu comme une demande importante de plusieurs acteurs.

L'EPF a donc développé son offre de service avec :

- le cofinancement des volets fonciers des documents d'urbanisme,
- le cofinancement des études urbaines,
- le réalisation de diagnostics fonciers stratégiques,
- le réalisation d'études prospectives...

L'EPF apporte son savoir-faire, son expertise technique, juridique et financière pour traiter les projets selon leur complexité.

LES ÉTAPES DU DIAGNOSTIC FONCIER

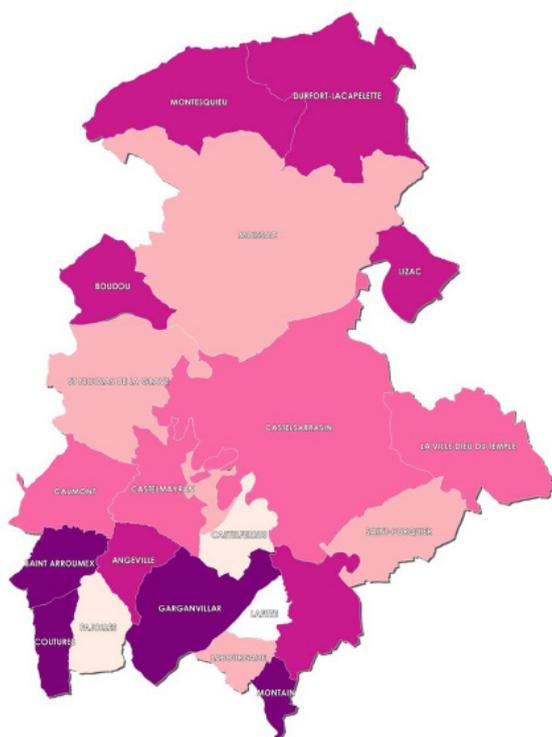


ÉTAPE 1 ÉTAT DES LIEUX PROBLÉMATISÉ

Connaissance du marché : filière, valeur...
Identification des biens vacants/dégradés
Densité

Comprendre le fonctionnement du marché sur le territoire

L'accession à la propriété
62% de la production de logements
105 logements/an



26-33%

33-50%

50-69%

69-89%

89-100%

- 32K€

32-34,5K€

34,5-37K€

37-40K€

+44,8K€

40-44,8K€

Les prix des terrains à bâtir
créés dans le diffus sur le territoire



Exemple de problématique dans le cadre de ce diagnostic :

Le diagnostic a permis de constater qu'il y a une majorité de locataires sur ce territoire.

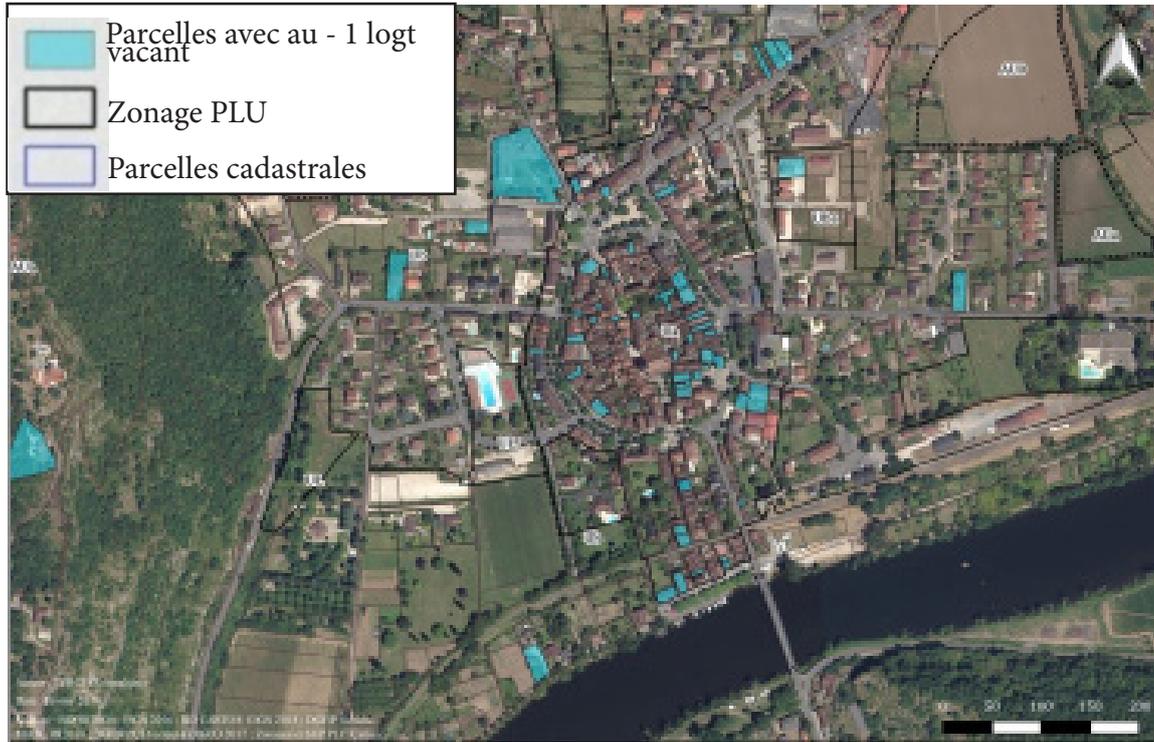
Ambition retenue : développer l'accession sur le territoire.



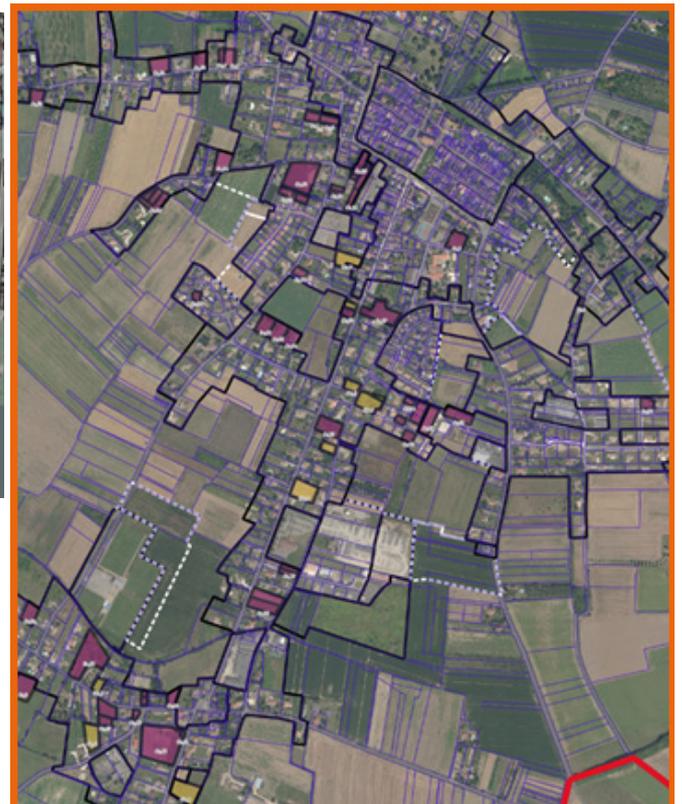
ÉTAPE 2 IDENTIFICATION DES GISEMENTS POTENTIELS

Identification du foncier mobilisable ou mutable au-delà des secteurs d'extension connus en fonction des problématiques identifiées en **étape 1** (ex : vacance, habitat dégradé...).

Les logements vacants : identification des parcelles proches avec des logements vacants



Les friches : potentiel de reconversion **V**



Les terrains non bâtis en tissu urbain :
identification des potentiels constructibles
à court terme **>**



ÉTAPE 3 SÉLECTION DES SITES À ENJEUX ET ANALYSES DÉTAILLÉES

Analyse détaillée du site :
dureté foncière, temporalité, desserte,
environnement...

Commune d'Alzonne (Aude)

Diagnostic foncier conduit par l'EPF : exemple d'analyse de site

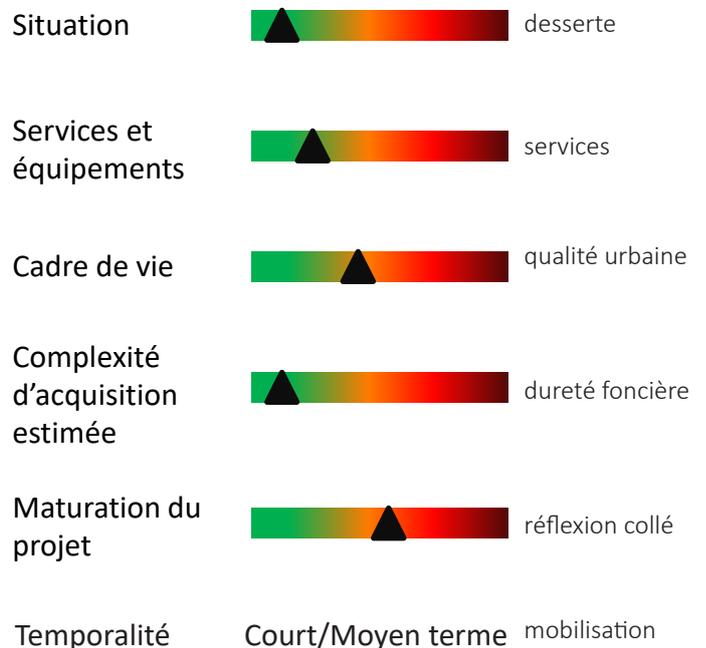


Insertion urbaine

Le site se trouve dans le cœur de village. Les trois maisons, actuellement en vente, sont insérées au sein d'un tissu urbain relativement dense.

L'ensemble bâti constitue un linéaire de maisons mitoyennes (R+2 avec combles), alignées sur rue, et bénéficiant de jardins boisés à l'arrière. Sur une des parcelles se situe une petite dépendance.

Les maisons bénéficient de leur proximité avec l'ensemble des services et équipements du village (mairie, épicerie, centre socio-culturel, tabac-presse, boulangerie) mais souffrent de la D6113, le long de laquelle elles sont implantées (10 000 véhicules/jour).



Synthèse et avis

Insérées dans un tissu urbain relativement ancien, ces trois maisons mitoyennes pourraient faire l'objet d'une opération de réhabilitation intéressante (voire de renouvellement permettant une densification plus importante), notamment à travers la constitution de deux plateaux de l'ordre de 250 m² chacun (avec possibilité de duplex).

Les négociations pourraient être facilitées compte tenu de la mise en vente de ces biens.



ÉTAPE 4 MODALITÉS OPÉRATIONNELLES D'INTERVENTION

Choix des outils (OAP, servitude...)
Détermination de la temporalité
Premiers bilans sommaires

Commune de Conques s/ Orbiel (Aude)

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) accompagnées et expertisées par l'EPF.

Le bureau d'études a esquisé des orientations d'aménagement.

La collectivité et l'EPF lui ont demandé d'établir une première évaluation financière sommaire du projet pour tester la cohérence entre les règles et le marché.

Maîtrise foncière (10€/m²) : - 220 K€

PROGRAMME

13 logements locatifs dont :

- 6 T2 pour personnes âgées (RDV)
- 7 T3 ou T4
- 11 lots libres

PROGRAMMATION

PHASE 1 : Voie primaire, 13 LLS + 4 lots libres (frange sud)

PHASE 2 : 7 lots libres (frange est)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1. Aménagement d'un belvédère reliant les zones pavillonnaires
2. La qualité des vues comme axe de la construction urbaine



ÉQUILIBRE DE L'OPÉRATION

- aménagement suivant esquisse : - 558 K€
- vente charges foncières 13 LLS (950m² SHON) + 95 K€
- vente 11 TAB (60 K€) : + 660 K€
- excédent : + 23 K€

Le diagnostic foncier agricole et naturel de la Safer Occitanie

Notre capacité d'ingénierie et d'expertise nous permettent de vous accompagner dans la définition de votre stratégie foncière en veillant à promouvoir une gestion économe du foncier, respectueuse des activités agricoles, de la préservation de la biodiversité et de la multifonctionnalité de l'espace, afin de garantir un développement durable de votre territoire.

Vous avez un projet pour votre territoire ?

- Renouvellement de votre document d'urbanisme,
- Projet d'aménagement économique et/ou d'habitat
- Souhait de redynamisation de l'activité agricole
- Nécessité de prévenir des risques naturels et de préserver l'environnement

Les 3 étapes clés de notre diagnostic foncier, agricole, et naturel

Phase 1 Diagnostic du territoire

État des lieux des usages et de la propriété foncière, identification des biens vacants et potentiellement sans maître.

Repérage des friches agricoles et définition de leur potentiel de reconquête.

Réalisation d'enquêtes auprès des exploitant agricoles, des structures économiques, des collectivités et des autres acteurs du territoire.



Phase 2 Identification des enjeux

Cartographie des zonages d'urbanisme et environnementaux.

Spatialisation des enjeux spécifiques du territoire.

Analyse Atoûts, Faiblesses, Opportunités, Menaces (AFOM).



Phase 3 Définition de la stratégie foncière

Déclinaison des objectifs stratégiques et des actions.

Anticipation de la séquence Éviter, Réduire, Compenser (ERC).

Proposition d'outils et de modes opératoires.

5 ZAC Grand Sud Logistique

Historique

Projet initié en 2007 par conventionnement entre la Safer et le Conseil départemental.

Objectif

Créer une zone multi modale au sud de Montauban à la croisée des autoroutes A 20 et A 62.

La Safer selon la convention a réalisé

- Une étude foncière (relevé des natures réelles, identification des propriétés et exploitants, évaluation de l'impact du prélèvement sur la SAU des exploitations, enquête auprès des exploitants)
- La négociation amiable de l'emprise
- La compensation ou réinstallation des exploitants impactés
- Le stockage
- L'entretien du stock par des Conventions d'Occupation Précaire et du bâti par des baux d'habitation
- Une étude sur la compensation agricole réalisée par la Safer Occitanie et la Chambre d'agriculture (fin 2017)

Rôle de la Safer

Lors de la mise en oeuvre de ce projet, la Safer s'est positionnée en tant qu'opérateur de la collectivité dans la négociation de l'emprise, tout en préservant l'intérêt des exploitations impactées par sa capacité à compenser les surfaces. Une dizaine d'années plus tard, ce travail a permis de nouer une relation de confiance et un partenariat solide entre la collectivité et la Safer tant sur le plan institutionnel que technique.

Quelques chiffres

La zone couvre un territoire de **430 ha**

À ce jour **300 ha** acquis pour un montant de **11,2 M€**

160 propriétaires

18 exploitations agricoles

13 entreprises se sont installées, avec la création d'environ **600 emplois**



Maîtrise de l'espace de mobilité de l'Adour

Convention de concours technique
bidépartementale (Hautes-Pyrénées/Gers) avec
L'Institution Adour : 18 communes concernées.

Objectif

- Acquisition de parcelles identifiées dans l'espace de mobilité de l'Adour
- Gestion du patrimoine foncier par CMD/bail Safer

Opération

Acquisitions amiables de 17ha (3 propriétaires dont 2 exploitants) dans l'espace de mobilité (partie 65): bail Safer au profit d'un jeune agriculteur en bio avec cahier des charges environnemental.

La maîtrise foncière des parcelles identifiées dans la convention a permis d'engager des actions connexes par le biais d'échanges réalisés sur la commune de Labatut-Rivière

- Maîtrise d'un Périmètre de Protection Rapproché (5ha) d'un puits de captage d'eau potable
- Mise à disposition d'une parcelle de 7600m² à la commune : organisation de festivités
- Maîtrise de 19 ha de peupleraies dans l'espace de mobilité.

Hautes-Pyrénées (65)

Quelques chiffres

Compensation de 2 exploitations impactées par des parcelles situées dans un rayon de 2 km :

11 ha cultivables
(échange bilatéral)

7 ha de friches
(remise en culture)

L'EPF d'Occitanie

L'Établissement public foncier d'Occitanie est au service de la mise en œuvre des politiques publiques en matière d'aménagement.

Il répond à la fois à un objectif quantitatif en matière d'habitat mais aussi qualitatif en favorisant la production du renouvellement urbain. Il intervient sur 3 grands champs de développement :

- **Axe 1 : la production de foncier à destination d'habitat**
- **Axe 2 : la maîtrise foncière destinée au développement économique**
- **Axe 3 : la prévention des risques et la préservation de la biodiversité**

En agissant sur la maîtrise foncière et il contribue à une forme de régulation des prix du foncier en particulier dans les secteurs sous forte pression.

Ses interventions se résument en 5 domaines :

L'ACQUISITION

- négociation amiable
- préemption
- adjudication
- droit de délaissement
- procédure d'expropriation

LES ÉTUDES D'AMENAGEMENT

Cofinancement des diagnostics et des études urbaines

LE PORTAGE

L'EPF reste propriétaire pendant l'élaboration du projet. Il prend en charge les frais inhérents (taxe foncière, etc.).

LE PRÉ AMÉNAGEMENT

- désamiantage
- démolition
- dépollution

LA CESSION

- à partir d'un cahier des charges
- avec possible minoration sous condition

Il doit contribuer à :

- la construction de logements, dont des logements locatifs sociaux ;
- l'attractivité économique des territoires ;
- la maîtrise de la consommation d'espace ;
- la préservation et la valorisation de la biodiversité et des terres agricoles ;
- la prévention des risques naturels et la lutte contre le réchauffement climatique.

La Safer Occitanie

Société anonyme à but non lucratif, la Safer Occitanie est l'opérateur foncier de l'espace rural et périurbain, elle intervient dans le cadre des objectifs définis à l'article L 111-2 du Code Rural. Elle a pour objet de contribuer à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire rural.

Indicateurs clés

2355 transactions, 21 752ha rétrocedés, 225 M€ volume d'affaires
468 conventions dont 293 de veille foncière, 39 823ha en gestion temporaire,
4 416ha de stock foncier

Les interventions de la Safer se déclinent selon les 5 axes suivants

- Accompagner la mise en œuvre de votre stratégie foncière par la réalisation de diagnostics foncier, agricole et naturel
- Surveiller les mutations foncières via l'outil d'intelligence foncière Vigifoncier
- Dynamiser vos territoires en favorisant l'accompagnement des porteurs de projets et le renouvellement des générations
- Limiter l'impact de vos projets d'aménagement par la relocalisation des exploitations agricoles et la mise en œuvre des mesures de compensations collectives agricole et environnementale
- Maîtriser le foncier de vos projets agricoles, de préservation de la qualité de l'eau et de prévention contre les risques naturels par la négociation et le stockage du foncier
- Entretenir le foncier dans l'attente de la réalisation de vos aménagements par la mise en gestion agricole temporaire.



Développement agricole et forestier

Favorise l'installation, le maintien, la consolidation d'exploitation et améliore la répartition parcellaire.



Développement local

Contribue au développement durable des territoires ruraux.



Protection de l'environnement et des paysages

Concours à la préservation des paysages, à la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique.



Connaissance des territoires

Assure la transparence du marché foncier rural et accompagne les collectivités dans leur stratégie foncière.



EPF d'Occitanie

Parc Club du Millénaire
Bâtiment 19 - CS 10078
1025, Rue Henri Becquerel
34060 Montpellier cedex 2

Tel : 04 99 54 91 10

www.epf-occitanie.fr

 @EPF_Occitanie
 EPF d'Occitanie



Safer Occitanie

**Service Territoires, Aménagement
et Environnement**

Domaine de Maurin, CS 41013
34973 Lattes Cedex

service-tae@safer-occitanie.fr

Retrouvez le contact du service
départemental de votre secteur sur
www.safer-occitanie.fr

Ou par téléphone : 09 70 10 20 30
en tapant les deux chiffres de votre
département

 Safer Occitanie