



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



L'ENJEU D'UNE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE EN OCCITANIE

Portée par le dynamisme économique des métropoles toulousaine et montpelliéraine et l'attractivité résidentielle du littoral méditerranéen, toute la région Occitanie accueille une population de plus en plus importante. La croissance démographique ne faiblira pas dans les décennies à venir puisque, chaque année, la région accueille 50 000 nouveaux habitants. Les besoins en logement sont estimés entre 30 000 et 40 000 logements par an en résidence principale, à l'horizon 2030.

Aujourd'hui, nous artificialisons l'équivalent de 600 m² par habitant supplémentaire dans la région. C'est un ratio qui n'est pas soutenable. 1 million de nouveaux habitants sont attendus d'ici 2040 ce qui représente donc 60 000 ha de terres artificialisées. Or, parallèlement, cela induit un besoin de 60 000 ha de terres agricoles pour nourrir ces nouveaux habitants.

Notre forte croissance démographique s'accompagne donc d'une forte pression sur la ressource foncière. Entre 1990 et 2012, les surfaces urbanisées ont fortement augmenté et sur un rythme bien supérieur à la moyenne nationale :

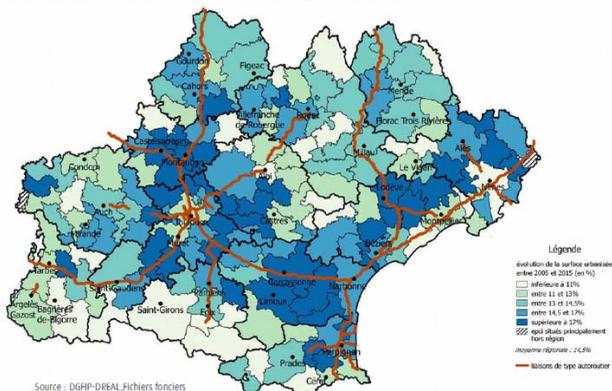
**1,95 % en Occitanie contre 1,3 % en France métropolitaine entre 2000 et 2006
+ 39 666 ha de surfaces urbanisées**

Conséquence directe de cet accroissement des surfaces urbanisées, les surfaces agricoles et naturelles, ont, sur cette même période, fortement diminué.

**- 31 898 ha de surfaces agricoles
- 7 768 ha de surfaces naturelles**

Cette situation crée une véritable problématique pour le territoire et l'enjeu d'une gestion économe de l'espace au niveau régional doit donc être une priorité pour l'action publique de l'État comme des collectivités.

Carte 3. Évolution de la tache urbaine entre 2005 et 2015 par EPCI d'Occitanie



Source : DGHP-DREAL, Fichiers fonciers

La gestion des ressources naturelles et des terres agricoles nécessite une attention de chaque instant. L'accès à la terre et à ses ressources est aujourd'hui reconnu comme un problème majeur, porteur d'enjeux politiques, économiques, sociaux et environnementaux.

POURQUOI UNE STRATÉGIE FONCIÈRE ?

Le foncier est une problématique transversale permanente dès qu'il s'agit d'agriculture, de forêt, d'habitat, d'activités, de services, d'environnement et d'aménagement du territoire. La conciliation des usages du foncier est une nécessité si l'on veut voir se développer durablement notre territoire.

Chaque acteur (collectivités, État, établissements publics fonciers, SAFER, aménageurs...), à son échelle, doit contribuer à cette gestion économe de l'espace.

L'artificialisation des sols et la périurbanisation diffuse de l'habitat et des activités économiques engendrent des effets néfastes en termes de transport, de pollution, de coûts pour les ménages et la collectivité, de réduction et fragmentation des espaces naturels et agricoles et de fragilisation des espèces liées. Par ailleurs, les attentes des habitants et des salariés évoluent, marquées par un souhait de rationalisation des déplacements et d'accès à des commerces, services et aménités urbaines de proximité. La nécessité de limiter l'étalement urbain et de travailler à une utilisation plus rationnelle du foncier devient ainsi une préoccupation majeure.

Face à ces constats, les politiques publiques d'aménagement du territoire doivent intégrer des enjeux divers :

- la production de logements diversifiés et accessibles à tous ;
- le maintien et le développement de l'activité économique dans les territoires ;
- la qualité urbaine et la rationalisation des déplacements de par une mixité des fonctions urbaines retrouvée ;
- une utilisation plus économe du foncier pour la préservation des espaces naturels, de la biodiversité et de l'agriculture de proximité.

À la base de ces enjeux se trouve le foncier, matière première de l'aménagement, de l'agriculture et de la biodiversité, qui se raréfie et se renchérit au gré du marché et des logiques d'aménagement privées.

C'est pourquoi, **une politique foncière publique locale** s'avère nécessaire pour réguler le marché et impulser un urbanisme souhaité (et non subi).

Une telle politique ou stratégie est constituée par l'ensemble des moyens et actions sur le foncier, mis en œuvre de façon combinée par la collectivité pour mener à bien ses objectifs d'aménagement.

Ces actions passent par :

- **l'observation du territoire** pour l'évaluation de l'offre et des coûts, débouchant sur **un diagnostic** ;
- la programmation des aménagements et **la stratégie de mobilisation du foncier** définissant des priorités d'action ;
- la mise en œuvre d'outils fonciers permettant la traduction opérationnelle de la stratégie précédemment définie : droit de préemption, zone d'aménagement différé, acquisition, règlement du PLU, fiscalité, etc ;
- le **portage foncier dans le temps**, éventuellement par un Établissement Public Foncier, permettant une réduction des coûts et l'aboutissement du projet ;
- **l'association des acteurs** de l'aménagement pour évaluer la faisabilité technique et financière du projet.

L'OBSERVATION DU TERRITOIRE

Le portail interministériel cartographique PICTO-Occitanie

Depuis plusieurs années déjà, les services de l'Etat se sont organisés pour ouvrir leurs données géographiques. La plateforme PICTO-Occitanie est la porte d'entrée pour y accéder.

Près de 90% du catalogue interministériel de la plateforme est ouvert en open-data. Ceci signifie que vous avez juste besoin de vous connecter pour venir télécharger et exploiter gratuitement nos données : plus de 600 couches d'informations sur le périmètre régional et plus de 4 000 couches de données départementales sont actuellement disponibles.

De nombreux outils pratiques vous sont proposés pour consulter les données : cartographies dynamiques, cartographie statistique (PictOstat), outil d'analyse multi-critères (D6D-AMC), base de données communale (ITO)...

La plateforme des services de l'Etat est directement accessible à l'adresse www.picto-occitanie.fr.



Rechercher dans le site



L'URBANISATION EN TARN ET GARONNE DE 1850 À 2013

Video réalisée par la DDT de Tarn-et-Garonne

Toutes les actualités



ANNUAIRE DE L'INSPECTION DU TRAVAIL EN OCCITANIE

La Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et l'Emploi (DIRECCTE) facilite vos démarches

Toutes les actualités



CIPRIP

Cartographie Informatrice des Phénomènes à Risques (CIPRIP) sur la chaîne des Pyrénées

Toutes les actualités

DE L'OBSERVATION AU DIAGNOSTIC : méthode de l'EPFE

PHASE 1 : APPORT ET CONSTITUTION DE DONNÉES ET TRAITEMENTS

Etape I : Etat des lieux	→	Eléments de contexte	→	• Données locales (démographie, logement, emploi...)
	→	Analyse de l'offre et des besoins en logements (PLH)	→	• Objectifs et analyses issus des documents de planification, études existantes, exploitation complémentaire
	→	Analyse des marchés fonciers et immobiliers	→	• Exploitation de bases de données • Analyse à dire d'acteurs
	→	Intervention des acteurs publics et privés du foncier	→	• Outils fonciers : savoir-faire et compétences mises en oeuvre
Etape II : Identification des « gisements fonciers potentiels »	→	Traitements statistiques et cartographiques	→	• Localisation par filtres successifs avec contraintes physiques/zonages
	→	Enquête de terrain	→	• Visite de secteurs, zones, sites/gisements fonciers préciblés
	→	Constitution d'un référentiel foncier	→	• Fiches sur les « gisements fonciers potentiels » bruts identifiés • Traduction du gisement foncier en équivalent logement potentiel



Evaluation de l'adéquation entre les besoins en logement et le gisement foncier potentiel :
 • Préconisation en matière de densification, d'évolution des espaces ouverts à l'urbanisation

PHASE 2 : TRAVAIL ITÉRATIF AVEC L'INTERCOMMUNALITÉ ET LES COMMUNES

Etape III : Concertation et sélection des sites	→	Echange sur les gisements recensés	→	Réunion de travail avec l'intercommunalité et les communes : • Première liste de sites d'intervention sélectionnés • Exclusion de sites : opérations récentes, coups partis, contraires aux objectifs de la commune • Ajout de sites complémentaires
	→	Réunion de travail EPF Languedoc-Roussillon et commune concernée avec visite des sites	→	• Pré-validation de chacun des sites commune par commune
	→	Validation des sites par l'intercommunalité	→	Choix des sites au regard de : • la faisabilité de l'opération • la réponse du projet aux objectifs poursuivis (adéquation programme/besoins, objectif du territoire, enjeux de remise en l'état, valorisation spécifique au site) • l'intérêt et la volonté exprimé par la commune • perspectives de réalisation à court, moyen et long terme



Choix des sites de travail

PHASE 3 : TRAVAIL PRÉPARATOIRE AU CONVENTIONNEMENT

Etape IV : Foncier mobilisable Analyse détaillée des sites retenus	→	Analyse de la mutabilité	→	• Structure des propriétés immobilières
	→	Evaluation de la faisabilité d'une opération	→	• Estimation de la capacité d'accueil : surface constructible, densité de voisinage • Appréciation du coût d'acquisition (références du marché)
	→	Traduction en nombre de logements et en typologie		
Etape V : Propositions d'interventions foncières et modalités opérationnelles	→	Objectifs et stratégies d'intervention	→	• Objectifs assignés à l'intervention • Phasage : court, moyen et long terme • Quelles actions à mettre en oeuvre : veille, prospection, préemption, expropriation
	→	Evaluation de l'engagement financier	→	• Estimation des coûts de portage et de remise en l'état (si besoin) prise en charge par l'EPF, la collectivité • Eléments de bilan d'opération et de programme



Conventionnement avec l'EPF : Convention cadre - Convention opérationnelle - Suivi annuel de convention

LES OUTILS FONCIERS À CONNAÎTRE ET À METTRE EN PLACE

en fonction de l'échelle de réflexion et des objectifs poursuivis

	Objectifs	Outils
territoire	Orienter les acteurs de l'aménagement et du foncier : les docs de programmation, les documents contractuels et de communication	<ul style="list-style-type: none"> • Secteurs de SCOT, orientations et zonage du PLU • Programmation urbaine • Organiser l'intervention des acteurs : chartes promoteurs et aménageurs
	Intervenir sur les marchés en pesant sur les équilibres d'opération, le maintien d'usage ou les perspectives de plus-value : l'ingénierie financière et fiscale	<ul style="list-style-type: none"> • Taxer la détention : TFPNB, TFTNC • Inciter à la densité : VSD • Favoriser des formes urbaines : règles PLU
	Récupérer une partie des plus-values foncières et financer les équipements : l'ingénierie financière et fiscale	<ul style="list-style-type: none"> • Taxe sur la cession de terrains nus devenus constructibles
	Organiser les possibilités de valorisation des terrains et leur destination : agir sur le droit des sols	<ul style="list-style-type: none"> • Phaser l'urbanisation : Zone 1AU, 2AU • Encadrer les programmes : emplacements réservés, secteurs de mixité sociale • Optimiser le foncier en favorisant les projets d'ensemble et la densité : règles de gabarit, densité minimale à proximité de TC
projet	Contribuer à la définition et à la réalisation du projet : études, éléments de connaissance, réglementation, outils d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> • Études de programmation urbaine, concours d'architecture et d'urbanisme, OAP • Charte de projet promoteur, aménageur
	Évaluer la disponibilité du foncier, sa mutabilité, mobiliser le foncier : recenser, phaser, geler, réorganiser le foncier	<ul style="list-style-type: none"> • Recenser le foncier mutable • Déclasser une partie du domaine public • Connaître les prix du foncier et évaluer les conditions d'équilibre des opérations • Évaluer les risques de pollution : observatoire des sols • Phaser/conditionner l'ouverture à l'urbanisation d'une zone • Suspender la transformation d'un secteur : Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global, sursis à statuer • Réorganiser le foncier : lotissement, PVD, AFU
	Acquérir le foncier, se constituer des réserves foncières, porter le foncier, procédures d'acquisition	<ul style="list-style-type: none"> • Prospection foncière, acquisition à l'amiable • Acquisition d'opportunité : préemption • Acquisition en secteur de veille : ZAD • Acquisition forcée : DUP « travaux » ou « réserves foncières » et expropriation • Constituer des stocks pour organiser des échanges ou compensation • contractualiser avec un EPF • Alléger les coûts de portage avec des baux précaires
	Mettre à disposition le foncier et encadrer / assurer la réalisation du projet : outils de cession, de démembrement, du droit de propriété, outils contractuels, aide à l'équilibre financier de l'opération et réalisation des équipements	<ul style="list-style-type: none"> • ZAC • AFUP • Contribuer au financement des équipements : TA/Tam/PUP • Céder des terrains sur la base d'un programme et d'un cahier des charges de cession avec clauses conditionnelles • Usage de baux longue durée avec restitution des biens à la collectivité à l'échéance du bail • Vente à prix préférentiel pour la réalisation d'un projet d'intérêt général • Subvention d'aide à l'équilibre des opérations

LE CEREMA A RÉALISÉ POUR VOUS !

«LE PANORAMA DE LA FISCALITÉ À EFFET DE LEVIER SUR LE FONCIER »

Renforcer la stratégie foncière par la fiscalité, quels leviers pour les collectivités locales ?

Pour conduire leurs stratégies foncières, les intercommunalités et les communes disposent de nombreux outils fiscaux. Il s'agit d'en faire connaître les utilisations possibles et d'argumenter leurs effets de levier sur le marché foncier local. Destinés aux élus et aux techniciens des collectivités, le "panorama de la fiscalité à effet de levier sur le foncier" apporte une photographie de près de 30 impôts et taxes qui s'appliquent au foncier. Ils impactent directement ou par ricochet la mobilisation du foncier en aménagement urbain durable. Les intercommunalités et les communes disposent en effet de nombreux outils fiscaux, en complément des actions foncières "classiques", pour conforter leurs stratégies foncières par des leviers économiques.

Le panorama permet de naviguer selon trois niveaux d'action – fiscalité nationale, locale ou locale optionnelle – au gré de la vie d'un terrain (acquisition, aménagement, détention, occupation, vente). Il distingue les leviers d'action des communes et ceux des intercommunalités.



PANORAMA DE LA FISCALITÉ À EFFET DE LEVIER SUR LE FONCIER Cerema

Plus de 20 cartes d'identité présentant chaque impôt à effet sur le foncier viendront compléter progressivement cette 1ère série (TFPB, TFPNB, TEOM), d'ici septembre 2019.

Les cartes d'identité synthétisent le type de foncier concerné par l'impôt, ses principes, ses enjeux et les effets sur le marché foncier, dans les grandes lignes, en termes de lutte contre la rétention, d'effets de zonage, d'augmentation du coût d'accession pour les ménages ou les activités économiques, ou encore de concurrence territoriale. Ces cartes d'identité informent aussi sur le rendement du dispositif, le nombre de communs ayant mis en œuvre les dispositifs « facultatifs », etc.

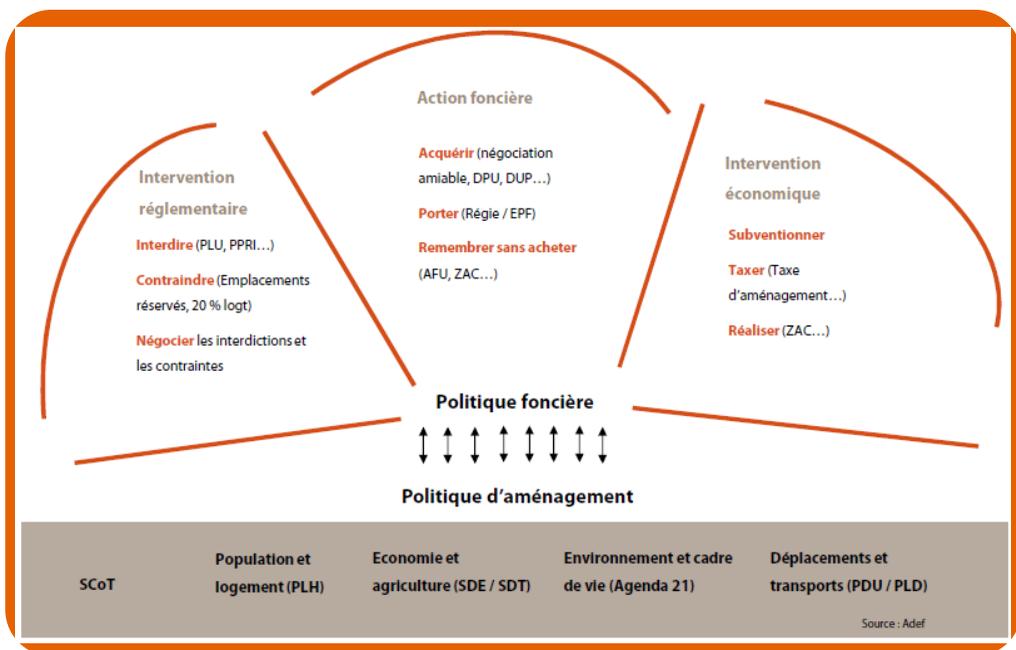
Dans un deuxième temps, des fiches-outils, élaborées en partenariat avec l'Association des Maires de France (AMF) et l'Association des Communautés de France (AdCF), viendront approfondir au travers de retours d'expérience, les conditions de réussite pour que certaines taxes optionnelles soient un levier de libération du foncier.

Un document navigable librement accessible sur le site :

<http://outil2amenagement.cerema.fr/renforcer-la-strategie-fonciere-par-la-fiscalite-a1484.html>

Contact : agnes.pouillaude@cerema.fr

POLITIQUE FONCIÈRE : SCHÉMA DE SYNTHÈSE



BIBLIOGRAPHIE

Dossier « Agir sur le foncier », revue *Intercommunalités*, août 2016, n°212, pp 13-23

<https://www.adcf.org/files/MAG-INTERCO/ADCF-Interco212-SpecialConvention-2016-Web-BD.pdf>

« L'action foncière publique en faveur du logement et des activités productives », *Cerema pour le compte de la DGALN*, 2017

http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/action_fonciere_publicue_en_faveur_du_logement_et_des_activites_productives.pdf

Connaissance des marchés immobiliers : la base de données DV3F et l'application appDVF :

voir lettre de l'information géographique SIGN@TURE du Cerema n°64 (octobre 2017)

<https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/newsletters/signature>

Les outils fonciers sur le site Internet des outils de l'aménagement

<http://outil2amenagement.cerema.fr/foncier-r7.html>

Directeur de publication : Didier KRUGER directeur régional

Rédaction : Direction Aménagement

Contact : Mission Foncière - gregoire.lagny@developpement-durable.gouv.fr

Mise en page : DREAL CAB/COM juin 2019



**DIRECTION RÉGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT,
DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT OCCITANIE**

Cité administrative

1 rue de la cité administrative – CS 80002

31074 Toulouse Cedex 9

Tel : 33 (0)5 61 58 50 00

www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr