



Club PLUI Occitanie
La prise en compte des enjeux d'habitat dans
les projets de planification d'urbanisme

Le 28 novembre 2017 à Carcassonne



***I. PRESENTATION DE L'EPF
ET DE SON ACTIVITE***

Les missions de l'EPF d'Occitanie

Le champ de compétences des EPF est défini par l'article L.321-1 du code de l'urbanisme.

Leur mission, à travers le portage foncier est la **mise en œuvre des politiques publiques** par l'accompagnement des collectivités dans la réalisation de leurs projets d'aménagement.

L'EPF d'Occitanie intervient donc:

- **Pour le compte des collectivités** et potentiellement de l'Etat sur les communes carencées
- Pour **accélérer ou rendre possible** des projets d'intérêt public
- Dans le cadre **d'un plan pluriannuel d'intervention (PPI)** [actuellement 2014-2018]

Les interventions de l'EPF d'Occitanie se déclinent selon 3 grands axes:

- **Axe 1 - Production de logements:** développer une offre foncière conséquente en matière d'habitat (logements, services, activités, équipements)
- **Axe 2 - Développement économique:** conforter l'attractivité de la Région
- **Axe 3 - Préservation du cadre de vie:** agir sur la prévention des risques et sur la préservation de la biodiversité

Les ressources de l'EPF d'Occitanie

4 types de ressources potentielles

- la **taxe spéciale d'équipement (TSE)**,
- **Les cessions**
- **Le Fonds SRU** (fléché pour le LLS)
- **L'emprunt** (avec nécessité du double accord des ministères du budget et du logement)

Lors du CA de décembre 2016, la TSE a été fixée sur le territoire d'intervention de l'EPF d'Occitanie à **6,42€/habitant /an**

Soit 17 M euros sur l'ex région Languedoc Roussillon

Pour 2018, avec le même taux par habitant, le montant de TSE est estimé à 30 millions pour la région Occitanie

Les grands chiffres de l'activité de l'établissement

Plus de 385 millions d'engagements dans les conventions

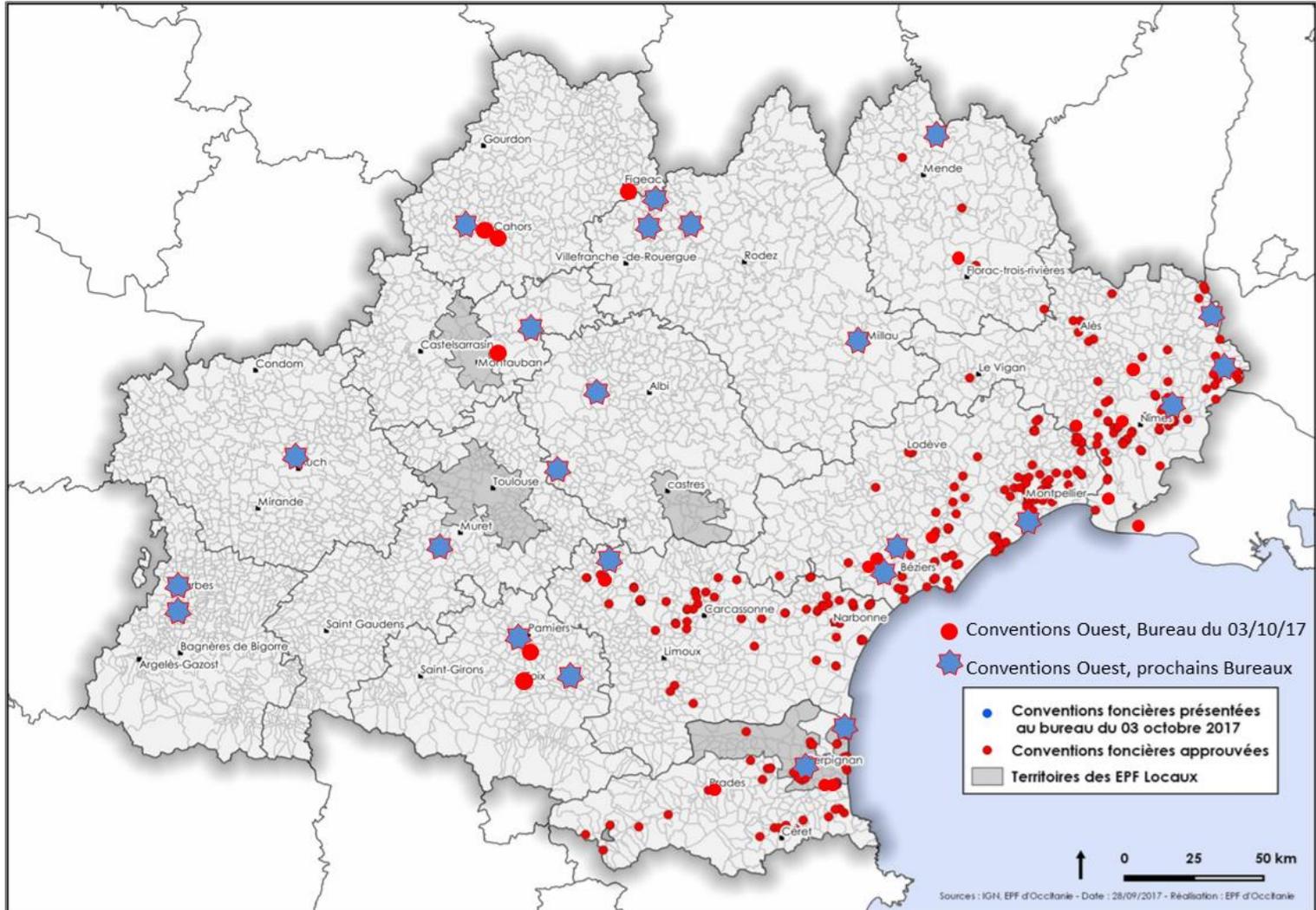
246 conventions signées avec 180 collectivités

- 223 conventions : axe 1/habitat
- 16 conventions: axe 2/économie
- 7 conventions: axe 3/préservation du cadre de vie

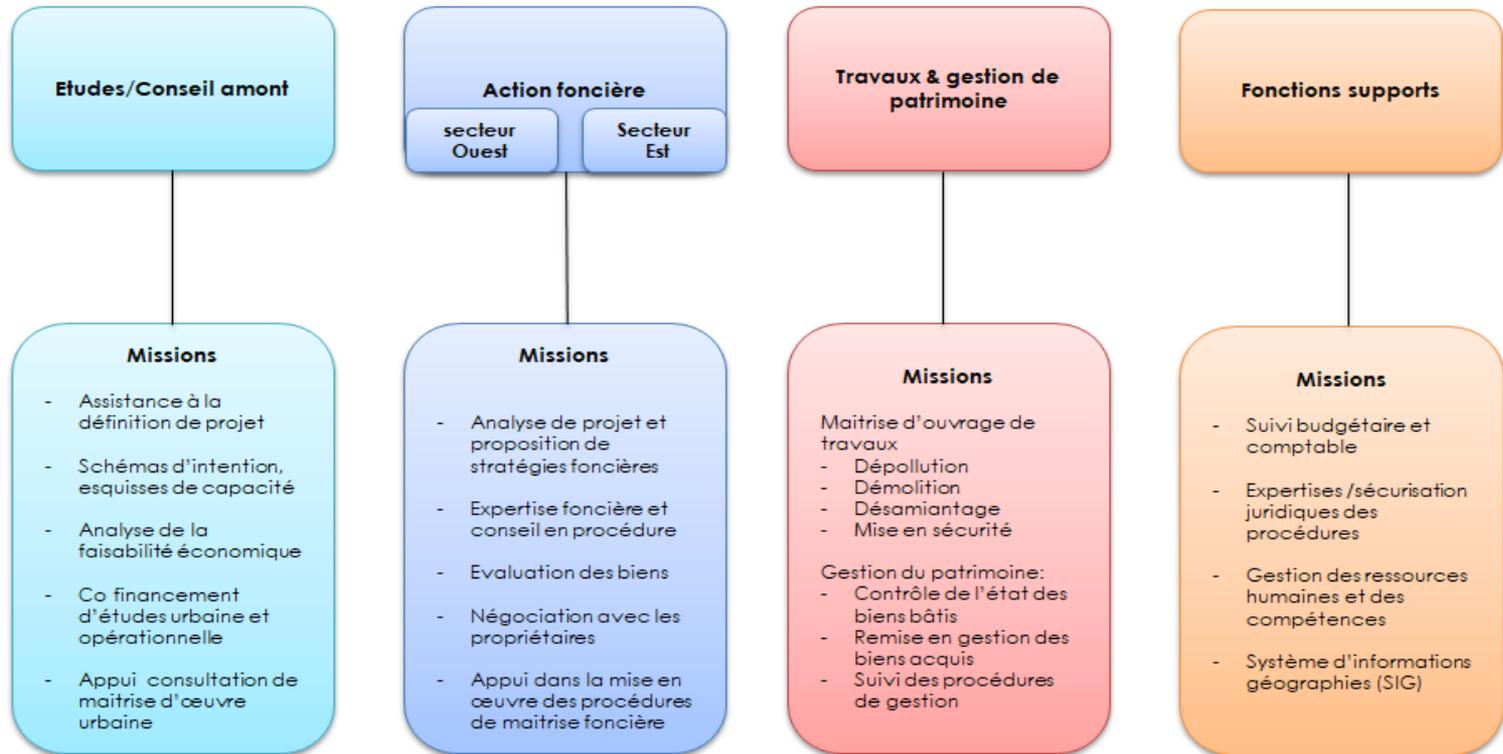
124 M€ d'acquisitions concernant 502 ha de foncier

22,8 M€ de cessions concernant 219 ha de foncier

Présence territoriale



Organisation fonctionnelle de l'établissement



L'accompagnement des collectivités dans la mise en œuvre de leurs projets

L'établissement intervient sur des problématiques diverses:

- La revitalisation des centre-bourgs et des villes moyennes
- Le renouvellement urbain dans les secteurs en déprise et en milieu rural
- Le traitement des friches industrielles et commerciales
- Le traitement des copropriétés dégradées et touristiques
- La gestion du recul du trait de côte
- L'intervention sur les sites de montagne
- L'accompagnement des grands projets d'aménagement
- La requalification des zones d'activités économiques à vocation régionales ou intercommunautaires



***II. INTERVENTIONS FONCIERES ET
DOCUMENTS D'URBANISME***

Opérationnalité des documents d'urbanisme

Les documents de planification constituent des documents privilégiés pour une prise en compte de la problématique foncière et des projets d'habitat

- Incidence des choix opérés dans les documents de planification sur le fonctionnement du marché foncier
 - Manque d'expertise en amont dans le domaine foncier qui reste pourtant la clé de voûte de l'aménagement
 - Traduction réglementaire d'un projet urbain souvent lacunaire en phase d'avant-projet
- Opérationnalité des documents de planification en question, surtout dans l'objectif de produire des opérations de qualité

La prise en compte de l'habitat et du foncier dans les PLUI

Le PLU/PLUI favorise la mise en œuvre d'outils d'action foncière:

- Instauration d'un périmètre de DPU
- Mise en place d'emplacements réservés (délaissement)
- Mise en place de servitudes de mixité sociale

Le PADD fait apparaître les projets et les enjeux fonciers:

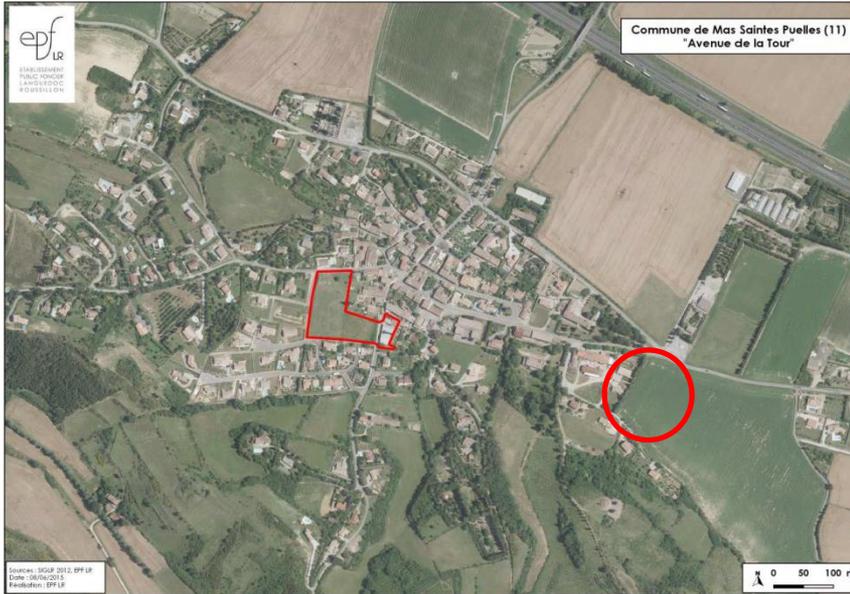
- Les OAP permettent à la commune de s'engager sur des actions et des opérations d'aménagement
- Le règlement régule l'offre foncière (zonage, ER...) et la forme urbaine ce qui influence la valeur des terrains

Vers une meilleure prise en compte des projets dans les PLUI

- Intérêt de lancer des études de maîtrise d'œuvre urbaine en parallèle de l'élaboration du document de planification
- Intérêt d'intégrer à la réflexion un diagnostic foncier pour éclairer les décideurs sur le foncier disponible au sein de leur territoire, sa localisation, les contraintes physiques ou réglementaires les affectant et les perspectives futures
- Pour les PLUI-H, la territorialisation permet de calibrer l'objectif de logements au regard du foncier disponible, ce qui confère un caractère opérationnel au document en:
 - Précisant les secteurs d'interventions prioritaires
 - Obligeant à interroger l'adéquation et la faisabilité réelle des objectifs affichés
- Nécessité de se poser la question de la maîtrise foncière le plus en amont possible pour favoriser la sortie des projets tant dans sa dimension opérationnelle que dans la maîtrise des prix

Exemple d'intervention sur Mas Sainte Puelles (11)

Opération de logements comprenant au moins 25% de LLS

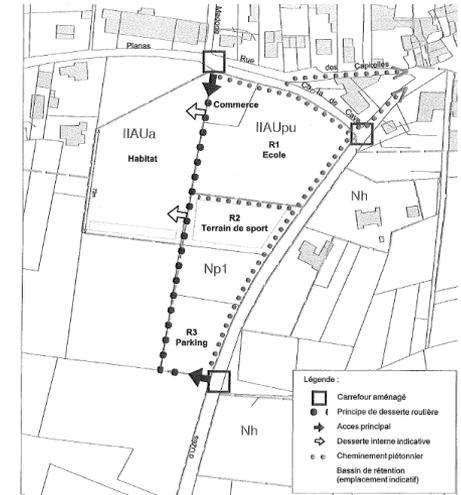


- Sollicitation de la collectivité pour une opération de logements dont des LLS fléchés pour les personnes âgées
- Opportunité foncière d'un site en entrée de commune: déconnecté par rapport à l'urbanisation
- Proposition EPF de valoriser un foncier situé dans une véritable dent creuse du cœur du village
 - 1h en zone UA et UB/
projet de 20
logements dont 10 LLS



Exemple d'intervention sur la commune de Vallabrix (30)

Opération d'aménagement comprenant des logements dont 25% de LLS et des équipements publics



- Règlement d'urbanisme et OAP complexe élaboré sans projet
- Forte rétention foncière
- Refonte du projet en transférant l'école sur d'autres disponibilités foncières
- Maîtrise foncière en cours
- Nécessité de réviser le PADD, lancement d'une révision générale
- Recherche d'opérateurs dès approbation du PLU

Merci pour votre attention



**DONNONS DU SENS
À L'ACTION FONCIÈRE**