



**L'IMPORTANCE DE L'ACTION FONCIERE
DANS LA PRESERVATION DES ZONES
NATURELLES ET AGRICOLES**

**Quels outils fonciers à la disposition des
collectivités**

LES STRATEGIES FONCIERES

Pas de politique d'aménagement sans politique foncière.

Politique interventionniste et anticipatrice indispensable sans cela

- **action foncière inopérante,**
- **Pas de maîtriser des espaces d'enjeux,**
- **Pas de régulation des prix des terrains.**

Des outils fonciers à disposition des collectivités, en accompagnement des stratégies territoriales des documents d'urbanisme.

L'action foncière ne consiste pas à tout acquérir, mais à définir des objectifs et à les mettre œuvre par le biais d'outils juridiques.

LE CONSTAT DES POLITIQUES FONCIERES PUBLIQUES

- Des stratégies foncières rarement mises en place par les collectivités,
- Un manque d'anticipation,
- Des politiques foncières souvent axées sur des actions à court terme,
- Des interventions au coup par coup avec des conséquences sur le reste du foncier territorial, sur les politiques d'aménagement et sur les prix,
- Des espaces agricoles et naturels en tant que variable d'ajustement.

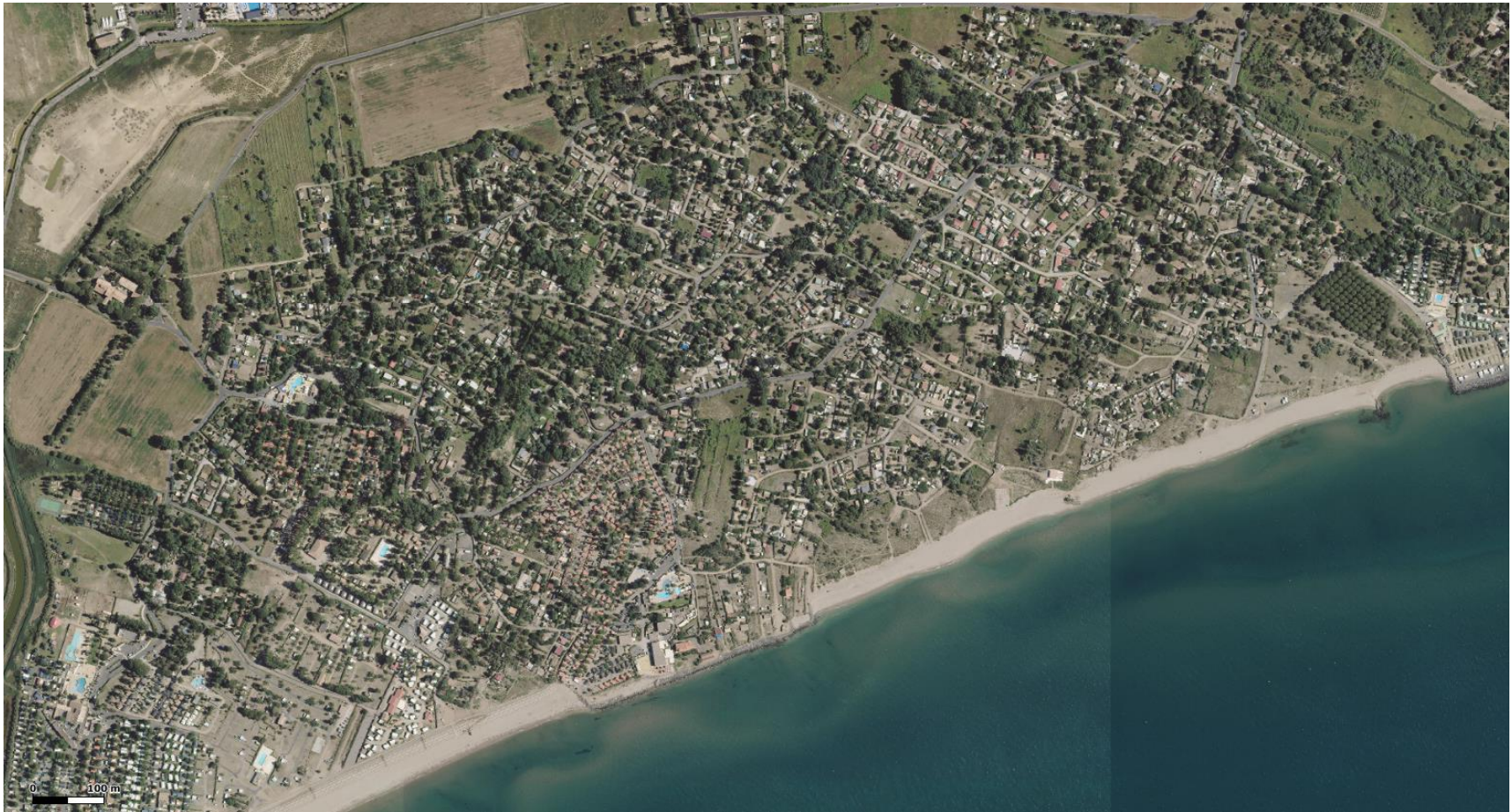
PROCESSUS DE CABANISATION : 1^{ère} étape



PROCESSUS DE CABANISATION : 2ème étape



PROCESSUS DE CABANISATION : 3ème étape



PROCESSUS DE CABANISATION : 3ème étape



LA MAITRISE FONCIERE

La maitrise foncière par les organismes publics ou parapublics : moyen le plus sûr pour en garantir la protection de façon pérenne et faciliter la mise en œuvre d'actions de gestion.

La maitrise foncière peut se faire en **pleine propriété** :

- ✓ **Amiable**
- ✓ **Préemption**
- ✓ **Expropriation**
- ✓ **Procédure des biens vacants et sans maitre**

La maitrise foncière peut se faire par **mise à disposition** :

- ✓ **Convention**
- ✓ **Location**
- ✓ **Servitude**

LES OUTILS FONCIERS avec DROITS de PREEMPTION

- ✓ **Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)**
- ✓ **Les périmètres des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN)**
- ✓ **La Zone d'Aménagement Différé (ZAD)**
- ✓ **La SAFER**
- ✓ **La déclaration préalable à morcellement**

INTERETS des OUTILS FONCIERS

- ✓ Une régulation des prix,
- ✓ Une gamme importante d'acteurs pouvant acquérir,
- ✓ La possibilité de réagir en cas de vente,
- ✓ Une veille foncière,
- ✓ L'observation foncière

LA DETERMINATION DES PRIX D'ACQUISITION

Détermination du prix essentielle pour réguler le prix des terrains et éviter la spéculation et ce dans tous les cas : amiable, exercice des droits de préemption (accord ou révision de prix).

Des prix régulés permettent, notamment,

- ✓ **de conserver une mixité sociale des territoires,**
- ✓ **une égalité entre les propriétaires fonciers,**
- ✓ **le maintien de l'accès aux terres par les agriculteurs,**
- ✓ **l'acquisition de foncier par les collectivités et acteurs de protection de l'environnement sans surcoût.**

Les prix doivent être déterminés :

- En cohérence entre les prix d'acquisition et de cession pratiqués par une même collectivité,
- En cohérence entre les prix pratiqués par les différents acteurs fonciers (collectivités, Conservatoire du littoral, SAFER, syndicats intercommunaux, CEN...)

LA DETERMINATION DES PRIX D'ACQUISITION

En cas de détermination judiciaire du prix (préemption en révision de prix, expropriation, emplacement réservé), le juge s'appuie sur les références créées par des ventes de biens de même nature dans le secteur concerné.

Les bâtis illicites construits depuis plus de 6 ans, non poursuivis judiciairement, sont pris en compte par le juge.

2 exemples sur des communes littorales à forte pression foncière et à tendance à cabanisation :

- Sur l'une : politique foncière anticipatrice, actions coordonnées des différents acteurs, pratique de prix commune : maintien des prix de terres nues à 1,20€/m².
- Sur l'autre : action foncière tardive : dérégulation des prix de terres (1 à 15€/m²) et fixation judiciaire du prix autour de 8€/m².

En cas d'éléments divers sur le terrain (bâti, capital végétal, clôture...) : faire scinder, dans l'acte de vente, prix de la terre nue et reste valorisable

Le DROIT de PREEMPTION ENS

Mis en place : par le département

Particularité de l'Hérault : concerne toutes les zones agricoles et naturelles de toutes les communes du département.

Objectifs :

« la préservation de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, des champs naturels d'expansion de crues et la sauvegarde des habitats naturels,

et ce dans le cadre d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles »

ATTENTION : la lutte contre l'urbanisme illégal n'est pas une motivation de l'exercice du droit de préemption,

Il faut toujours tendre à un objectif de protection, de mise en valeur ou de réhabilitation de l'espace naturel,

Le DROIT de PREEMPTION ENS

Une parcelle à préempter ne présente pas forcément un intérêt à elle seule, très souvent elle s'inscrit d'un secteur naturel plus large,

Occupation et gestion publique de l'espace évitent les risques d'urbanisation illégale,

Sauf si la collectivité a une démarche active, les acquisitions sur un même secteur sont en règle générale très étalées dans le temps, et donc n'entraînent pas de gros investissements annuels, sauf présence d'un bâti

Préservation et réhabilitation de garrigues



Protection et mise en valeur d'un cours d'eau





Préservation, mise en valeur et ouverture au public d'un plan d'eau



Préservation, mise en valeur et ouverture au public d'un plan d'eau





DIVERSITE DE MILIEUX



DIVERSITE DE MILIEUX



Droit de Préemption ENS : Les ACTEURS

TITULAIRE DU DROIT DE PREEMPTION : le département

SUBSTITUTS

Si le département n'exerce pas son droit de préemption, peuvent préempter par **substitution** :

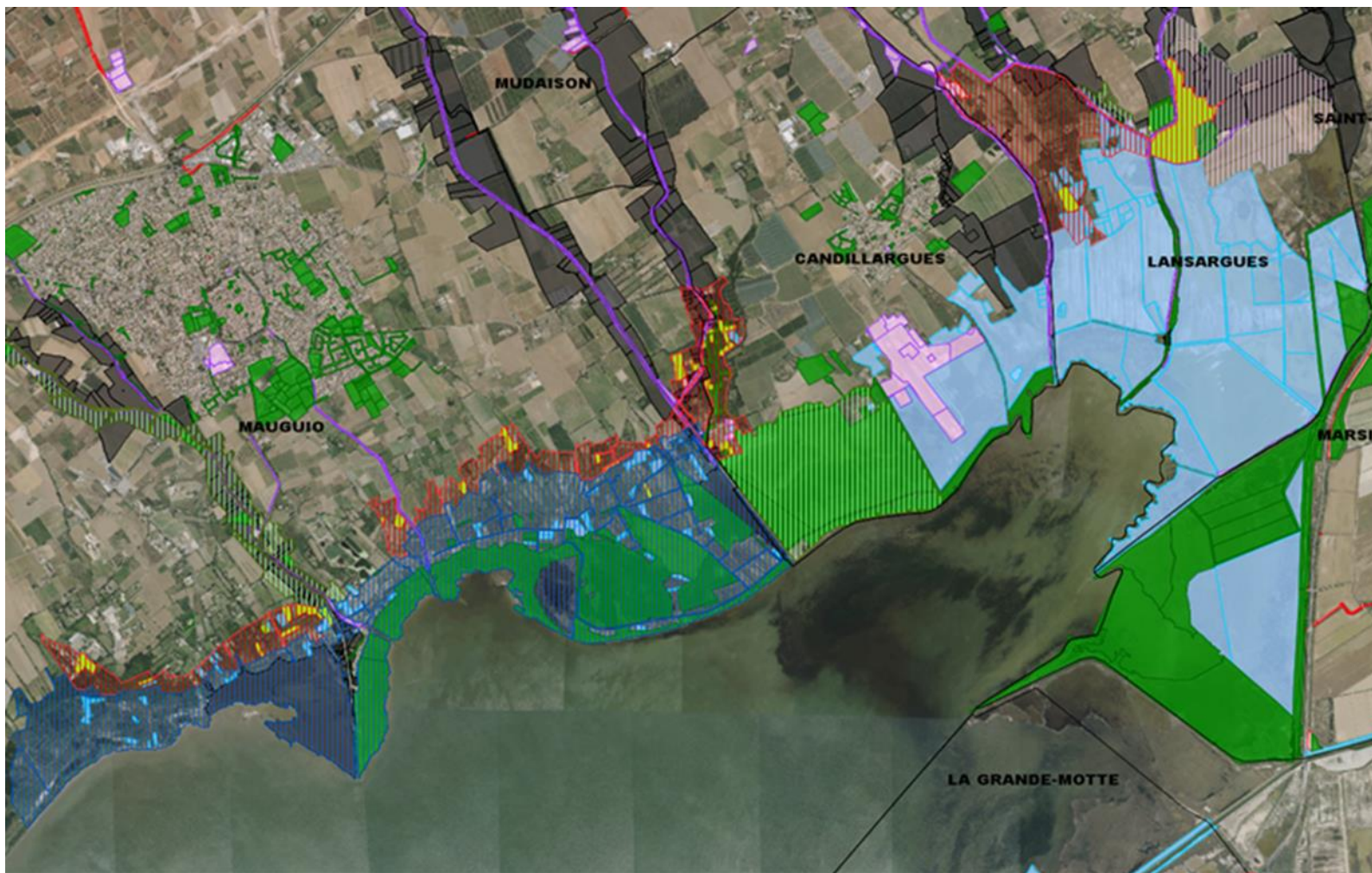
- Le conservatoire du littoral et des rivages lacustres lorsqu'il est territorialement compétent,
- La commune.

DELEGATION

Le département peut **déléguer** son droit de préemption au conservatoire du littoral, à un parc naturel national ou régional, à l'Etat, à une collectivité territoriale, à un EPF local.

La commune peut **déléguer** son droit de préemption à un établissement public de coopération intercommunale (intercommunalité, syndicat mixte) à condition : qu'il y ait vocation, qu'il ait donné son accord.

Substitution et délégation



Urbanisation illégale



Action foncière des acteurs publics



GESTION DES BIENS ACQUIS EN ENS

- Les terrains acquis par préemption, doivent être aménagés pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu.
- Ils peuvent être classés (à l'exception des terrains relevant du régime forestier) dans le domaine public de la personne publique.
- **Ils ne peuvent être cédés, ni utilisés à d'autres fins que celle des ENS et doivent rester dans le domaine de la structure acquéreur.**

LA VEILLE FONCIERE

L'ordre de circulation d'une DIA soumise aux droits de préemption ENS et de la SAFER:

- Département
 - Conservatoire du littoral
 - Commune
 - SAFER

La veille foncière, mise en place par le département de l'Hérault à partir des DIA ENS, permet d'alerter les partenaires fonciers sur :

- des intérêts particuliers,
- des prix hors références,
- un risque de construction illégale

L'OBSERVATOIRE FONCIER

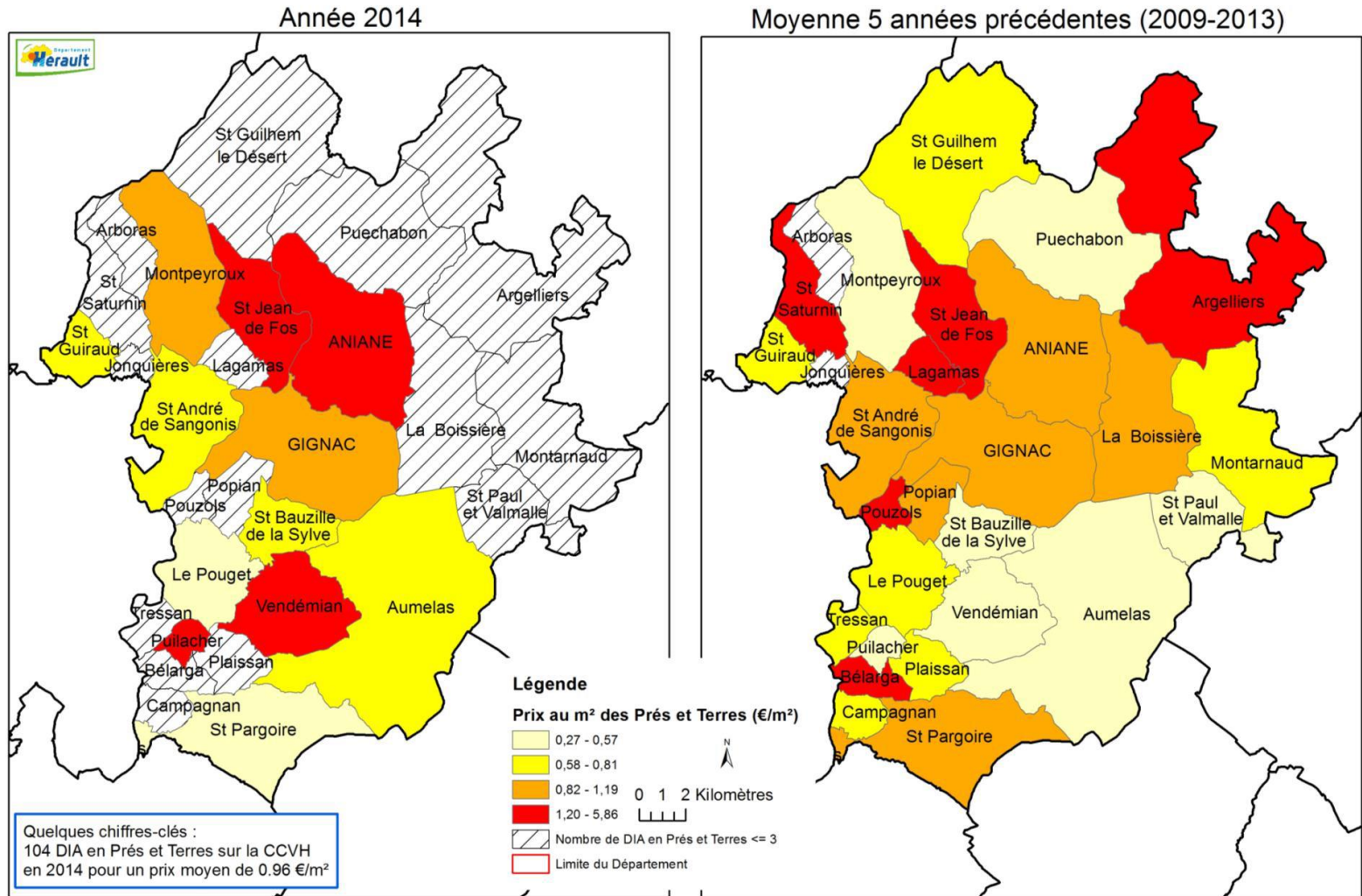
La couverture large du droit de préemption ENS dans l'Hérault a permis la constitution d'un observatoire foncier par le département,

L'observatoire foncier :

- apporte une connaissance des marchés fonciers et immobiliers et de leurs évolutions,
- **Aide à la détermination des prix d'acquisition ou de vente,**
- Est un outil d'anticipation et d'aide à la conduite d'une réflexion prospective et à la définition d'une stratégie foncière globale,

Pour être fiable et utile l'observation doit être faite sur du long terme, car le temps du foncier est un temps long.

L'OBSERVATOIRE FONCIER



LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PERIURBAINS (PAEN)

Objectifs : Mise en œuvre d'une politique de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Compétence : le département ou l'EPCI ou le syndicat mixte en charge du SCOT.

Mode d'acquisition : amiable, préemption, expropriation

PAEN : MISE EN PLACE

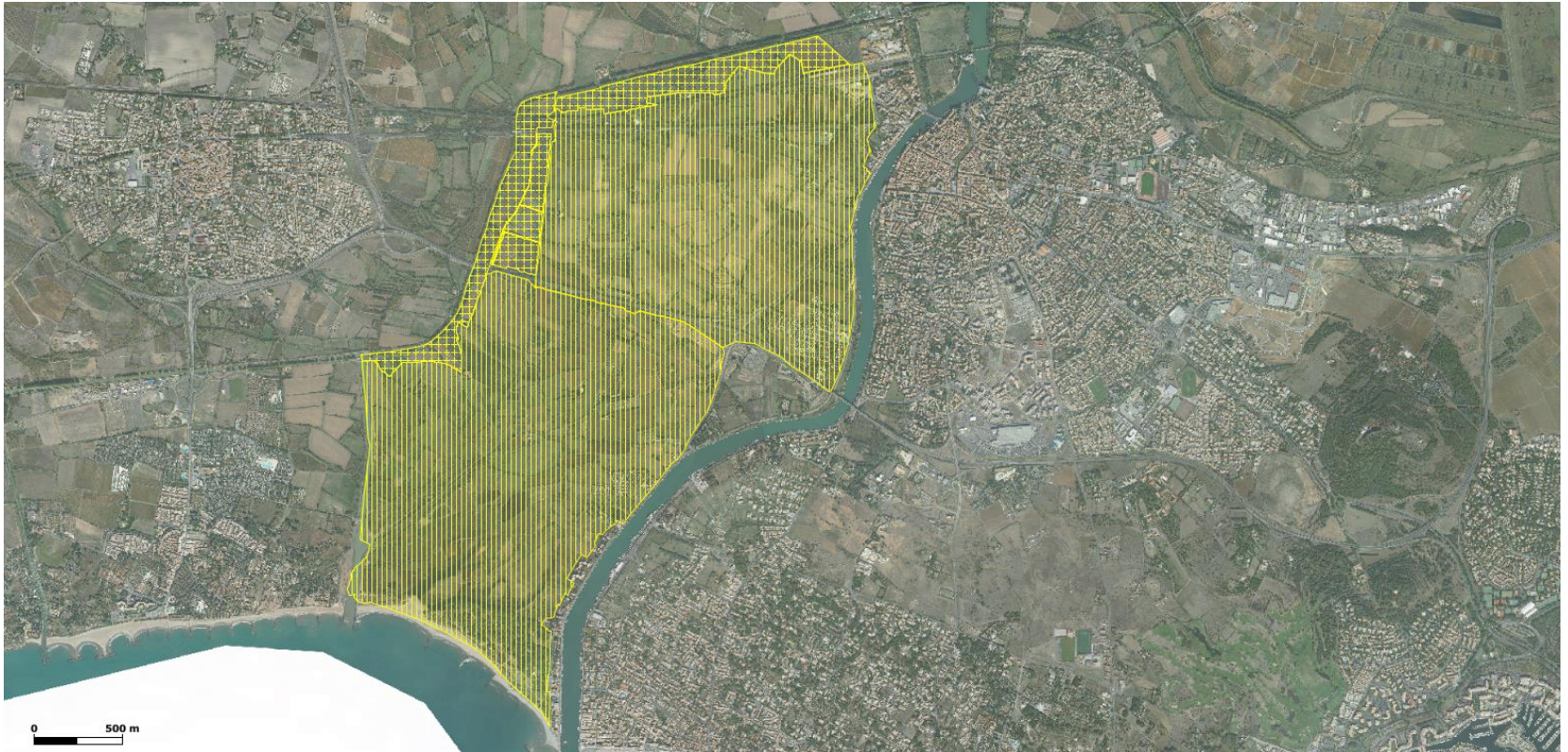
- ✓ **Un périmètre hors** : zones U, NA ou UA des POS et PLU, zones constructibles des cartes communales, périmètres de ZAD,
- ✓ **Un programme d'action**, portant les aménagements et les orientations de gestion,
- ✓ **Mise en place après :**
 - ✓ **accord** de la ou des communes concernées ou des EPCI compétents en PLU,
 - ✓ **avis** de la chambre départementale d'agriculture,
 - ✓ **enquête publique**

Toute modification du périmètre ayant pour effet de le réduire ne peut intervenir que par décret.

PAEN : GESTION DES BIENS ACQUIS

- ✓ Intégration des biens acquis dans le domaine privé de la collectivité,
- ✓ Utilisation en vue de la réalisation des objectifs définis par le programme d'action,
- ✓ Possibilité de cession de gré à gré, de location ou de concession temporaire à des personnes publiques ou privées à la condition que ces personnes les utilisent aux fins prescrites par un cahier des charges annexé à l'acte de vente, de location ou de concession temporaire,
- ✓ Cession, location ou concession fait l'objet d'un appel de candidature.

PAEN : un exemple héraultais



PAEN : un exemple héraultais



PAEN : un exemple héraultais



La ZONE d'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)

- ✓ Outil d'appropriation du foncier, destinée à préparer la réalisation d'opérations d'aménagement du territoire,
- ✓ Outil d'anticipation, à but anti-spéculatif, afin d'éviter que des terrains soient renchéris lors l'annonce d'un projet,
- ✓ Donne un droit de préemption (titulaire désigné dans l'arrêté de création de la ZAD), acquisition à l'amiable et par expropriation également possible,
- ✓ **Ouvert à toutes les communes** (avec ou sans document d'urbanisme) **et sur toutes les zones,**
- ✓ Mise en place par le Préfet à la demande de la commune ou par un EPCI si celui-ci est compétent en matière de PLUI

ZAD : OBJECTIFS

Projet urbain,

Habitat,

Activités économiques,

Loisirs et tourisme,

Equipements collectifs,

Insalubrité et habitat indigne ou dangereux,

Renouvellement urbain,

Patrimoine bâti ou non bâti,

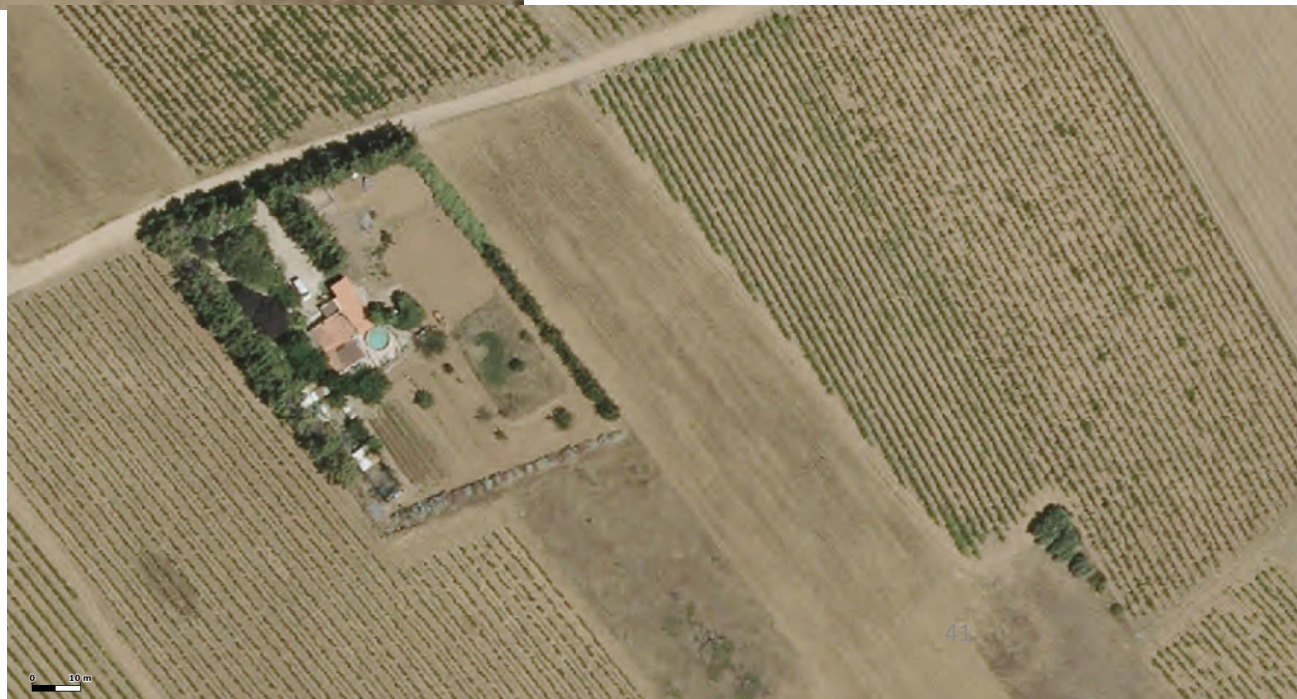
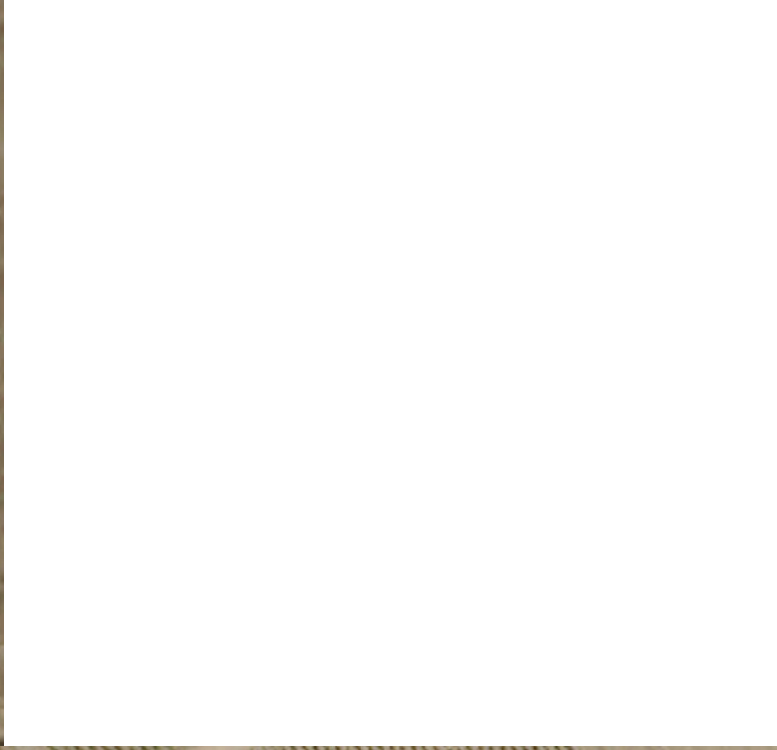
Réserves foncières pour la réalisation de ces objectifs.

La SAFER

- ✓ La SAFER acquière des terrains agricoles pour les rétrocéder à des agriculteurs,
- ✓ Elle n'a pas vocation à rester propriétaire,
- ✓ Elle possède un droit de préemption, qui lui est ouvert tout autant que celui des ENS est purgé par les titulaires, substitués ou délégataires,
- ✓ Préalablement à toute rétrocession la SAFER informe les maires de son intention de mettre en vente tout bien situé sur le territoire de leur commune.

MISE EN PLACE DE STRATEGIE FONCIERE en accompagnement des stratégies territoriales





16/04/2018

CONCLUSION

Le foncier : élément essentiel dans la lutte contre l'urbanisation illégale

Importance :

- ✓ **de définir des objectifs d'aménagement territorial,**
- ✓ **de mettre en place des stratégies foncières**
- ✓ **d'une gouvernance foncière entre les différents acteurs publics et parapublics**
- ✓ **de déterminer des prix de référence**



MERCI DE VOTRE ATTENTION

**Contacts : CD34 / DGA AT / PST / DUIFP / Service Observatoire
Stratégique Conseils**

**Chef de service
Françoise DUPUY
04 67 67 59 09 fdupuy@herault.fr**

Conseillers fonciers

Eric ANDANSON	04 67 67 74 37	eandanson@herault.fr
Sandrine GARCIA	04 67 67 59 10	sagarcia@herault.fr
Philippe LAGARDE	04 67 67 59 12	plagarde@herault.fr

