

Conseil d'administration du 2 juillet 2021

Membres en exercice : 51
Membres présents ou suppléés : 31
Membres ayant donné mandat : 5
Nombre de voix : 36
Pour : 36
Contre : 0
Abstention : 0

DELIBERATION n°20210190
VALIDATION DU SCHEMA PLURIANNUEL DE STRATEGIE IMMOBILIERE
DE L'EP PNC - SPSI 2019-2023

Le conseil d'administration de l'établissement public du Parc national des Cévennes, convoqué par courriel du 17 juin 2021, s'est réuni le 2 juillet 2021 à 9h, au siège de l'établissement à Florac-Trois-Rivières, sous la présidence de M. Henri COUDERC :

Présents avec voix délibérative : M. Lucien AFFORTIT, M. Robert AIGOIN, M. Patrick ALIMI représenté par Mme Hélène JACQUET-FONTAINE, Mme Nicole AMASSE, M. Alain ARGILIER représenté par M. Pierre-Emmanuel DAUTRY, M. Daniel BARBERIO, Mme Jeannine BOURRELY, M. Christian BRUGERON, M. Kisito CENDRIER, M. Guy CHERON, Mme Sylvie COISNE, M. Arnaud COLLIN, M. Henri COUDERC, M. Pierre DEMANGEAT, Mme Chloé DEMEULENAERE représentée par Mme Réjane PINTARD, Mme Brigitte DONNADIEU, M. Paul-Henry DUPUY, M. Xavier GANDON représenté par Mme Véronique LIEVEN, M. Joël GAUTHIER, M. Jean HANNART, G^{al} Benoit HOUSSAY représenté par M. Jean-Charles SENEZ, Mme Michèle MANOA, M. Stéphan MAURIN, M. Denis PIT, Mme Florence PRATLONG, Mme Line ROUSTAN, M. François ROUYEYROL, M. André THEROND, Mme Flore THEROND, M. Alexandre VIGNE, M. Georges ZINSSTAG.

Ayant donné mandat : M. Gilbert BAGNOL à M. André THEROND, M. Philippe BILLET à M. Henri COUDERC, Mme Catherine CIBIEN à M. Arnaud COLLIN, M. Jean-Pierre LAGANNE à M. Henri COUDERC, M. Thierry ROUMEJON à M. Henri COUDERC.

Vu le code de l'environnement, et notamment son article R.331-23,

Vu le décret n°2009-1677 du 29 décembre 2009 pris pour l'adaptation de la délimitation et de la réglementation du Parc national des Cévennes aux dispositions du code de l'environnement issues de la loi n°2006-436 du 14 avril 2006,

Vu le décret n°2013-995 du 8 novembre 2013 portant approbation de la charte du Parc national des Cévennes,

Vu la circulaire du 1^{er} ministre du 19 septembre 2016, définissant les objectifs et précisant les modalités d'élaboration du SPSI,

Considérant l'avis réservé du contrôle budgétaire régional du 22 novembre 2019,

Considérant l'avis favorable du ministère de la Transition Ecologique du 25 mars 2021,

Considérant que le préfet de région, via le RRPIE, n'a émis aucune observation,

Considérant l'approbation de la Direction Immobilière de l'Etat du 6 avril 2021,

Sur proposition de la directrice de l'établissement,

Après un vote à l'unanimité, le conseil d'administration valide le Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière de l'établissement public du Parc national des Cévennes 2019-2023 ci-joint.

La directrice,
Anne LEGILE



Le président du conseil d'administration,
Henri COUDERC





Schéma pluriannuel de stratégie immobilière de l'établissement public du Parc national des Cévennes

Période 2019-2023

Table des matières

PRÉAMBULE	3
1. Bilan du SPSI 2011-2015 de l'établissement public du Parc national des Cévennes	3
2. Orientations générales et principaux projets de l'établissement public du Parc national des Cévennes pour la période 2017-2021	4
I – PHASE DIAGNOSTIC	4
1. Le parc immobilier	5
1.1 Recensement et inventaire des biens de l'opérateur EP PNC	5
1.1.1 Foncier bâti de l'EP PNC.....	5
1.1.2 Foncier non bâti de l'EP PNC	8
1.2 Diagnostic technique et réglementaire des biens	10
1.2.1 Siège central à Florac	10
1.2.2 Sièges et annexes des massifs	10
1.2.3 Bâtiments recevant du public	11
1.2.4 Autres types de bâtiments.....	13
2. Des moyens humains et compétences en rapport avec l'importance du patrimoine	14
2.1 État des lieux.....	14
2.2 Besoins en formation	15
3. Moyens financiers : recherche d'une diversification des ressources.....	15
II – PHASE STRATÉGIQUE	15
1. Stratégie patrimoniale	15
1.1 Mutualisation des maisons du Parc avec les offices de tourisme	16
1.2 Travaux d'entretien ou de réhabilitations des bâtiments.....	17
1.3 Études prospectives	17
1.4 Cessions	17
1.5 Biens non délimités.....	18
2. Stratégie d'intervention sur le parc immobilier projeté	18
2.1 Le périmètre de la stratégie d'intervention	18
2.2 Objectif poursuivi.....	18
2.3 Dimension économique	20
2.3.1 Dépenses	21
2.3.2 Recettes	22
2.4 Dimension budgétaire	22
CONCLUSION	22
III – ANNEXES	23
Annexe 1 : cartographie des propriétés bâties de l'établissement public du Parc national des Cévennes	23
Annexe 2 : synthèse graphique de l'OAD présentant les biens de l'EP PNC	23
Annexe 3 : liste des biens bâtis de l'EP PNC et devenir envisagé	23
Annexe 4 : synthèse des dépenses par bâtiment.....	23

PRÉAMBULE

L'établissement public du Parc national des Cévennes (EP PNC) dispose d'un patrimoine foncier et immobilier important et multifonctionnel. Les bureaux n'en représentent qu'une faible part et l'essentiel est tourné vers la mise en œuvre de ses missions régaliennes :

- la bonne gestion des milieux naturels (avec près de 4450 ha de terrains non bâtis – prioritairement à usage agricole et forestier- auxquels peuvent s'ajouter des bâtiments pour certaines activités associées) ;
- la sauvegarde du patrimoine culturel,
- l'accueil et la sensibilisation du public.

1. Bilan du SPSI 2011-2015 de l'établissement public du Parc national des Cévennes

Par courrier du 7 novembre 2011, France Domaine a approuvé le projet de SPSI 2011-2015 de l'établissement public du Parc national des Cévennes sur la base des orientations stratégiques indiquées dans le rapport.

Le ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, a également émis un avis favorable à l'approbation du conseil d'administration de l'établissement du projet de schéma pluriannuel de stratégie immobilière en date du 20 février 2012.

Les orientations générales du SPSI 2011-2015 portaient sur :

- une politique d'espaces sensibles passant par l'acquisition et la gestion de terrains non bâtis,
- la préservation d'éléments bâtis patrimoniaux,
- la consolidation et la rationalisation des implantations de l'établissement public sur le territoire pour ses besoins techniques et l'accueil du public,
- une révision générale de la politique de logement des agents au service d'une stratégie territoriale d'intervention,
- le désengagement des autres biens, non prioritaires,
- deux objectifs spécifiques : l'éco responsabilité et l'accessibilité.

Les éléments forts de la stratégie immobilière et foncière de l'établissement pour 2011/2015 étaient donc les suivants :

- acquérir des terrains pour développer la surface des forêts les plus anciennes en libre évolution et pérenniser la transhumance ovine sur les crêtes ;
- aménager au siège central à Florac, le principal pôle touristique du parc national par extension dans l'ancien tribunal, permettant une rationalisation générale des installations du siège ;
- finaliser certaines cessions ;
- réaliser en 2012 l'étude de la mise en œuvre de la charte du parc national qui devait permettre de lever trois options structurantes au travers d'une révision du SPSI :
 - o l'étude de l'organisation territoriale de l'établissement pour définir le devenir des sièges d'antennes,
 - o l'étude de l'organisation territoriale de l'établissement pour définir le devenir du parc de logements de fonction,
 - o l'étude du programme des écomusées pour définir leur devenir.

Les orientations générales ont été respectées même si la réalisation de certaines opérations, comme l'aménagement du pôle d'accueil touristique de Florac a été retardée et se retrouve donc logiquement programmée dans le cadre de ce SPSI.

Au cours de la période 2011/2015 les principales actions ont porté sur :

- l'acquisition de deux forêts à vocation de libre évolution en 2011 et 2013 (130 et 200 ha),
- la recherche et l'obtention de financements (FEADER) pour équiper les estives de cabanes pastorales destinées à faciliter les conditions de vie et de travail des bergers transhumants,
- la redéfinition des concessions pour utilité ou nécessité de service suite à la réforme organisationnelle et territoriale de l'établissement (2013) : seuls 4 logements pour nécessité absolue de service ont été conservés (arrêté du 30 novembre 2015) et l'attribution d'un logement au directeur a été supprimée (le bien concerné a d'ailleurs été vendu en 2016) ;
- la réalisation d'investissements pour améliorer l'alimentation énergétique des bâtiments :
 - o chaufferie à plaquettes de bois pour le siège central de l'établissement en 2012 ;
 - o implantation d'un poste de transformation électrique sur le site isolé d'Aire de Côte en 2015.

2. Orientations générales et principaux projets de l'établissement public du Parc national des Cévennes pour la période 2017-2021

Les orientations générales définies en 2011 et validées par le conseil d'administration de l'établissement restent d'actualité. Seule la révision générale de la politique de logement des agents a été complètement réalisée et ne pourra faire l'objet que d'aménagements à la marge.

Les grands projets de l'établissement pour la période 2017-2021 portent donc sur la poursuite de la mise en œuvre de la stratégie précédente avec un accent particulier sur :

- le développement, en partenariat avec les collectivités locales, de points d'accueil du public (et en particulier des « maisons du parc ») permettant de faire connaître les missions de l'établissement et de valoriser son action au service du territoire ;
- la cession des biens n'ayant plus d'utilité pour l'établissement ou occasionnant des charges trop importantes afin de permettre la rénovation des bâtiments qui le nécessitent ou la réalisation de nouveaux projets immobiliers (achat de parcelles présentant un intérêt agro-écologique particulier, maisons du parc ...).

Ces projets se feront dans le cadre d'une politique d'éco-responsabilité affirmée et prendront en compte les particularités du territoire pour contribuer à apporter des solutions lorsque cela est possible, en particulier par rapport à la question du logement pour des résidents permanents (Cf. § stratégie).

I – PHASE DIAGNOSTIC

L'opérateur Parc national des Cévennes est un établissement public à caractère administratif, placé sous la tutelle du ministère de la transition écologique et solidaire.

Le siège de l'établissement est situé à Florac Trois Rivières en Lozère. Ce lieu est fixé par l'article 22 du décret n°2009-1677 du 29 décembre 2009.

L'État a fixé trois missions principales au Parc national :

- connaître et protéger les patrimoines ;
- accompagner le territoire dans un développement durable ;
- accueillir et sensibiliser les publics.

Outre la direction et le secrétariat général, les équipes de l'EP PNC sont organisées en trois grands services techniques. Chacun correspond à l'une des trois missions citées précédemment.

Les personnels sont répartis entre le siège et quatre massifs : Aigoual, Causses-gorges, Mont Lozère et Vallées cévenoles. Les agents sont par ailleurs mobilisés sur un cinquième massif (Piemont cévenol) qui ne dispose pas d'une équipe spécifique mais uniquement d'une représentante de la direction.

L'EP PNC dispose de 86 postes de travail (certains agents de terrain ont la possibilité d'utiliser des salles équipées en connexion réseau) pour 84,8 ETPT en 2018.

Le budget annuel est de l'ordre de 7,5 millions d'Euros dont la majeure partie des ressources est issue d'une dotation publique d'environ 6 700 000 €.

1. Le parc immobilier

1.1 Recensement et inventaire des biens de l'opérateur EP PNC

L'opérateur EP PNC a actualisé et fiabilisé les données renseignées au sein de Chorus ReFX.

Le parc immobilier de l'EP PNC est composé :

- de bâtiments de bureaux ;
- de biens bâtis destinés à d'autres usages : habitations (utilisées ou non), garages, patrimoine culturel, écomusée, structures d'accueil ;
- d'espaces naturels sensibles dont la quasi-totalité est mise en gestion agricole ou forestière (comprenant la libre-évolution) avec des objectifs écologiques.

La liste de ces biens au 30 mars 2019 est présentée dans les tableaux ci-dessous.

1.1.1 Foncier bâti de l'EP PNC

➤ Biens appartenant à l'EP PNC

44 sites composent le parc immobilier de l'EP PNC répartis sur le Gard et la Lozère. Les parcelles concernées représentent une surface totale d'environ 156 382 m². La surface de plancher des bâtiments est estimée à 13 470m² pour une surface utile brute d'environ 9 890 m².

a. Département du Gard

N°	DPT	COMMUNE	désignation / lieu-dit	Zone Parc	situation PNC	origine	Affectation	Parcelle	surface m²			
									parcelle	bâtiment		
										Plancher	SUB	SUN
1	30	Aumessas	Les Pises	ZC	baillieur emphytéotique	Acquis 21/04/1982	logement de berger	B1	3380	75,92	68,82	0
2a	30	Dourbies	les Pises	ZC	propriétaire	Acquis 21/04/1982	observatoire astronomique	AE122	2840	19,55	0	0
2b	30	Dourbies	les Pises	ZC	propriétaire	Acquis 21/04/1982	gîte (occupé par PNC et association astronomique)	AE122		156,88	142,83	14,79
3	30	Dourbies	Les Pises	ZC	propriétaire	Acquis 21/04/1982	barrage	E11	1190	vendu		
4a	30	Dourbies	les Laupies-village	AOA	propriétaire	Acquis 22/07/1981	logement de berger	C532	698	137,27	92,18	0
4b	30	Dourbies	les Laupies-village	AOA	propriétaire	Acquis 22/07/1981	bergerie grange	C532		144,76	71,71	0
5	30	Dourbies	les Laupies	ZC	baillieur emphytéotique	Acquis 22/07/1981	cabane de berger	C618	1110	38,57	38,57	0
6	30	Dourbies	les Laupies-Pradinas	ZC	propriétaire	Acquis 13/10/2001	ferme d'estive désaffectée	F60	115	73,84	0	0
7a	30	Dourbies	la Borie du Pont	ZC	propriétaire	Acquis 31/05/1974	logement de berger	C822	225	258,57	134,27	0
7b	30	Dourbies	la Borie du Pont	ZC	propriétaire	Acquis 31/05/1974	logement vacant	C823	132	214,99	153,31	0
7c	30	Dourbies	la Borie du Pont	ZC	propriétaire	Acquis 31/05/1974	grange	C825	235	124,67	124,67	0
7d	30	Dourbies	la Borie du Pont	ZC	propriétaire	Acquis 31/05/1974	écurie (toit chaume)	C815 et 816	128	97,14	97,14	0
8	30	Génolhac	Maison de l'Arceau	AOA	propriétaire	Acquis 12/03/1974	convention mise à dispo avec mairie	AB265	97	167,77	127,65	114,50
9	30	Génolhac	Maison Fontvive	AOA	propriétaire	Acquis 30/06/1973	centre doc, bureaux et logement	AB235	836	492,64	431,44	428,93
10	30	Lanuéjols	Aiguebonne-Randavel		baillieur emphytéotique		emphytéote : M.JAILLET		5489	733,48	559,76	75,01
11	30	Valleraugue	la Serreyrède	ZC	dotation Etat	Conv Etat 01/2016	boutique, office de tourisme, bureaux	A195	1120	601,92	545,51	358,99
TOTAL SURFACE BIENS BATIS PARC GARD									17595	3337,97	2587,86	992,22

b. Département de la Lozère

N°	DPT	COMMUNE	désignation / lieu-dit	Zone Parc	situation PNC	origine	Affectation	Parcelle	surface m ²			
									parcelle	bâtiment		
										Plancher	SUB	SUN
12	48	Barre des Cévennes	le Bourg	AOA	propriétaire	Acquis 17/11/1998	logement	B9	70	159,53	106,37	0
13	48	Barre des Cévennes	le Bramadou	AOA	propriétaire	Leg 05/03/2004	ferme sans affectation	B277	275	338,52	231,91	0
14	48	Bassurels	Aire de Côtes	ZC	dotation Etat	Conv Etat 01/2016	DSP	D237	4697	939,90	797,73	0
15	48	Cans et Cévennes	Mijavols	ZC	emphytéote	Bail emphy 27/01/2016	logement de berger	C542	3055	50,47	39,06	0
16	48	Cans et Cévennes	Ventajols	AOA	propriétaire	Acquis 23/11/1973	logement	A635 et 636	615	349,82	184,54	0
17	48	Cans et Cévennes	Las Parets	ZC	propriétaire	Acquis 20/05/1974	jas d'estive	A486	63	31,34	31,34	0
18	48	Cassagnas	les Crozes Bas	AOA	propriétaire	Acquis 29/09/1972	bureau	A516	925	621,76	470,88	155,60
19	48	Cassagnas	Roche Courbade	ZC	propriétaire	Acquis 02/06/1975	bergerie d'estive	F127	36	60,39	60,39	0
20	48	Cassagnas	La Baume	ZC	propriétaire	Acquis 22/02/1973	ruines	G768	755	167,45	0	0
21	48	Cassagnas	la Loubière	ZC	propriétaire	Acquis 22/12/2007	logement berger	G533	252	170,93	91,02	0
22	48	Florac Trois Rivières	Grézotière Bleue	AOA	propriétaire	Acquis 18/02/1974	logement	AD149	601	142,48	124,66	0
23	48	Florac Trois Rivières	Grézotière Verte	AOA	propriétaire	Acquis 22/02/1974	logement en location	AD152	461	132,23	109,86	0
24a	48	Florac Trois Rivières	centre administratif (direction)	AOA	propriétaire	Acquis 29/11/1973	bureau	AE188	2514	912,78	869,49	480,69
24b	48	Florac Trois Rivières	centre administratif (château)	AOA	propriétaire	Acquis 29/11/1973	bureau	AE188		638,66	609,26	485,35
24c	48	Florac Trois Rivières	centre administratif	AOA	propriétaire	Acquis 29/11/1973	centre info	AE188		177,56	158,09	80,64
25	48	Florac Trois Rivières	centre administratif	AOA	propriétaire	Acquis 13/09/1994	atelier	AE184 et 185	130	190,23	188,26	9,49
27	48	Florac Trois Rivières	51 av Jean Monestier	AOA	propriétaire	Acquis 09/12/2013	garage	AE625	175	360,29	36,22	0
28a	48	Hures la Parade	Drigas	Hors parc	propriétaire	Acquis 24/09/1996	logement vacant	F470	499	228,56	127,11	0
28b	48	Hures la Parade	Drigas	Hors parc	propriétaire	Acquis 12/01/1975	grange	F469	239	55,66	55,66	0
29a	48	Hures la Parade	le Villaret	Hors parc	propriétaire	Acquis 13/08/2004	bureau	G242	172	134,40	111,61	76,87
29b	48	Hures la Parade	le Villaret	Hors parc	propriétaire	Acquis 13/08/2004	four à pain et atelier	G237	274	55,19	11,47	0
30	48	Molezon	tour de Canourgue	ZC	propriétaire	Acquis 11/04/1990	écomusée	C660	2812	20,84	20,84	0
31	48	Pont de Montvert-Sud Mont Lozère	Maison du Mont Lozère	AOA	propriétaire indi	Acquis 14/01/1982	écomusée	D1124	1875	714,63	653,13	0
32	48	Pont de Montvert-Sud Mont Lozère	l'Estournal	AOA	propriétaire	Acquis 25/05/1981	bureau	D1102	439	118,47	82,82	0
33	48	Pont de Montvert-Sud Mont Lozère	Mas Camargue	ZC	propriétaire	Acquis 28/06/1972	ferme, grange et moulin	C33 et C35	675	606,17	236,42	0
34	48	Pont de Montvert-Sud Mont Lozère	Bellecoste	ZC	propriétaire	Acquis 09/12/1977	logement de berger	C68	78	90,94	89,82	0
35	48	Pont de Montvert-Sud Mont Lozère	Mas Camargue	ZC	propriétaire	Acquis 04/07/2000	logement de berger	B428 et 490	7638	49,83	38,58	0
36	48	Rousses	Massevaques	ZC	propriétaire	Acquis 05/11/2016	logement de berger	B1508	2240	50,78	38,93	0
37	48	Saint André de Lancize	la Roche	AOA	propriétaire	Acquis 02/04/1980	logement vacant	AH 95, AH 96, 97, 99	1309	308,27	183,53	0
38	48	Saint Martin de Lansuscle	Saint Clément	ZC	propriétaire	Acquis 09/12/1977	vestige villa romaine	C376	5790	0	0	0
39	48	Saint Martin de Lansuscle	Saint Clément	ZC	propriétaire	Acquis 09/12/1977	ancien mas	C50	70	40,12	40,12	0
40a	48	Sainte Croix Vallée Française	Ségalières	ZC	propriétaire	Acquis 09/01/1978	logement vacant	A390	108	176,92	123,5	0
40b	48	Sainte Croix Vallée Française	Ségalières	ZC	propriétaire	Acquis 09/01/1978	bergerie et clède	A385,387 et A388	5955	207,45	207,45	0
41	48	Ventalon en Cévennes	Clerguemort	ZC	propriétaire	Acquis 21/02/1973	logement	B74	430	320,21	261,26	0
42	48	Vialas	Bayard	ZC	propriétaire BND	Acquis 09/12/1977	logement de berger	A563	90800	38,57	38,57	0
43	48	Vialas	Gourdouze	ZC	propriétaire	Acquis 09/12/1977	refuge	A241	98	38,81	38,81	0
44	48	Vialas	Gourdouze	ZC	propriétaire	Acquis 09/12/1977	ferme en ruine	A238	492	136,84	0	0
45	48	Vialas	Gourdouze	ZC	bailleur- emphytéotique- propriétaire	Acquis 09/12/1977	emphytéote - M. CAMPO- maisons	A254, 255, 256 et 257	1581	333,90	255,64	0
TOTAL SURFACE BIENS BATIS PARC LOZERE									138198	9170,9	6724,35	1288,64

➤ Biens pris en location par l'EP PNC

L'EP PNC loue cinq locaux :

- deux dans le Gard à des fins de bureaux (Alès et le Vigan),
- trois en Lozère, l'un à usage de garage (Florac Trois Rivières), le deuxième pour une utilisation estivale à des fins d'accueil et d'information du public (Molezon) et enfin l'ancien tribunal de Florac à usage de bureaux par bail emphytéotique.

et deux terrains loués à l'ONF, l'un dans le Gard et l'autre en Lozère, sur lesquels ont été construits des cabanes pastorales.

La superficie totale des parcelles louées représente environ 10 700 m², celle des bâtiments loués environ 854 m².

a. Département du Gard

N°	DPT	COMMUNE	désignation / lieu-dit	Zone Parc	situation PNC	origine	Affectation	Parcelle	surface m ²			
									parcelle	bâtiment		
										Plancher	SUB	SUN
L1	30	Alès	21-rue-Soubeyranne	Hors-Parc	locataire	Conv.mad.gracieuse	bureau		inconnue	50	rendu	
L3	30	Le Vigan	bd des châtaigniers	AOA	locataire	Contrat	bureau		inconnue	248,78	222,46	210,69
TOTAL SURFACE LOCATION GARD									0	298,78	222,46	210,69

b. Département de la Lozère

N°	DPT	COMMUNE	désignation / lieu-dit	Zone Parc	situation PNC	origine	Affectation	Parcelle	surface m ²			
									parcelle	bâtiment		
										Plancher	SUB	SUN
L2	48	Florac Trois Rivières	ancien tribunal	AOA	emphytéote	Bail emphy 29/10/2002	bureau	AE191	232	183,04	174	157,75
L4	48	Florac Trois Rivières	1 rue de la Serve	AOA	locataire	Contrat de location	garage Gleize		252	178,34	0	0
L6	48	Molezon	la Roque	AOA	locataire	conv du 13/07/2016	magnanerie HUGON	A27	105	193,99	104,80	90,11
TOTAL SURFACE LOCATION LOZERE									589	555,37	278,8	247,86

c. Bâtiments construits par l'EP PNC sur parcelle ONF

N°	DPT	COMMUNE	désignation / lieu-dit	Zone Parc	situation PNC	origine	Affectation	Parcelle	surface m ²			
									parcelle	bâtiment		
										Plancher	SUB	SUN
L2	30	Valleraugue	Aigoual	ZC	concession ONF	Conv du 22/07/2016	logement de berger	A357	5000	50,41	39,34	0
L5	48	Mont Lozère et Goulet	Finiels	ZC	concession ONF	Conv du 22/07/2016	logement de berger	B844	5000	49,83	38,58	0
TOTAL SURFACE									10000	100,24	77,92	0

1.1.2 Foncier non bâti de l'EP PNC

Dans le cadre de sa mission de protection des patrimoines naturels, l'EP PNC a acquis du terrain non bâti à enjeu écologique sensible afin d'en garantir une gestion optimale.

La quasi-totalité de ces espaces sont mis en gestion agricole ou forestière par voie de convention (conventions pluriannuelles de pâturage, baux emphytéotiques) prenant en compte des objectifs environnementaux. Ils sont confiés à différents opérateurs tels que des agriculteurs individuels ou des groupements pastoraux, l'ONF...

➤ « Forêts en libre évolution »

En 2011 et 2013 l'établissement a fait l'acquisition de deux forêts en Lozère : celle du « Bois noir » sur la commune d'Altier pour environ 130 ha puis la forêt du Sapet sur les communes de St Etienne du Valdonnez et Lanuéjols (Lozère) pour une surface de 200 ha. Ces propriétés destinées à être laissées en libre évolution (et qui venaient s'ajouter à la cinquantaine d'hectares ayant déjà cette orientation) ont été complétées par d'autres surfaces acquises dans le cadre d'un programme « forêts anciennes » mené avec l'appui de financements massifs (Massif central).

Les objectifs d'acquisition fixés dans le cadre de ce programme étaient de 200 ha mais seuls 120 ont pu être effectivement achetés. Ces 120 hectares ne sont cependant pas comptabilisés dans le décompte des surfaces ci-dessous car les actes sont soit en cours de finalisation par le notaire soit n'ont pas encore été enregistrés au niveau des hypothèques (opérations menées en 2017 et 2018).

Au total les surfaces de « forêts anciennes » de l'établissement représentent 517 ha 92a 39 ca, répartis ainsi :

- 54 parcelles sur la commune de Lanuéjols dans le Gard, pour une superficie de 119ha 57a 46ca ;
- 23 parcelles sur la commune d'Altier en Lozère pour une superficie de 203ha 20a 78ca ;
- 5 parcelles sur la commune de Lanuéjols en Lozère pour une superficie de 44ha 98a 36ca ;
- 7 parcelles sur la commune de Saint Etienne du Valdonnez en Lozère pour une superficie de 150ha 15a 79ca.

➤ « Espaces en gestion agricole »

Par convention ou bail emphytéotique, l'établissement met à la disposition de groupements, de coopératives ou d'agriculteurs des parcelles à vocation :

- d'estives pastorales pour une surface de 1940 ha 74a 92ca dont :
 - 9 parcelles sur la commune d'Aumessas dans le Gard pour une superficie de 104ha 06a 90ca
 - 304 parcelles sur la commune de Dourbies dans le Gard pour une superficie de 591ha 05a 94ca¹
 - 4 parcelles sur la commune de Barre des Cévennes en Lozère pour une superficie de 73a 83ca
 - 103 parcelles sur la commune de Cassagnas en Lozère pour une superficie de 129ha 05a 67ca
 - 52 parcelles sur la commune de Pont de Montvert-Sud Mont Lozère en Lozère pour une superficie de 867ha 96a 60ca
 - 3 parcelles sur la commune de Cans et Cévennes en Lozère pour une superficie de 22ha 02a 42ca
 - 22 parcelles sur la commune de Vialas en Lozère pour une superficie de 225ha 83a 56ca.
- d'autres activités agricoles telles que :
 - l'apiculture,
 - l'élevage de chevaux, caprins, ovins ou bovins,
 - des productions végétales (ex : safran...)

¹ La cession des parcelles des Pises autour du barrage (130), non encore formalisée par l'acte notarié définitif, conduira à une réduction de surface de 72 ha.

pour une surface totale de 1993 ha 25a 51ca.

Les espaces mis en gestion agricole représentent donc une surface totale de près de 4000 ha (3934 ha 05a 43ca).

1.2 Diagnostic technique et réglementaire des biens

L'opérateur n'a obtenu l'habilitation pour accéder à l'outil « référentiel technique » qu'en juin 2017. Suite à une erreur d'attribution de certains biens (affectés à l'AFB alors qu'ils sont propriétés de l'EP PNC) cet outil n'a été fiabilisé que début septembre 2017. De ce fait, vu le nombre de biens, l'opérateur Parc national des Cévennes n'a pu renseigner le formulaire en ligne qu'en 2018. Les données de surfaces (SUB et les SUN) ont été fiabilisées début 2019 grâce à une prestation de métrage des surfaces des bâtiments.

1.2.1 Siège central à Florac

Le siège de l'établissement a été fixé à Florac par le décret de création du Parc national en 1970. Ce choix a été renouvelé par l'article 22 du décret n° 2009-1677 du 29 décembre 2009. Il est géographiquement parfaitement justifié : contrairement aux autres établissements publics de parcs nationaux, le siège n'est pas situé dans une grande ville distante du territoire, mais au cœur de celui-ci, en milieu rural.

Le siège comprend :

- le château, du XI^e siècle, composé d'une salle d'exposition et de bureaux en rez de chaussée, d'une grande salle de réunion au 1^{er} et de bureaux et salle d'archives aux étages suivants ;
- le centre administratif, occupé en grande partie par des bureaux mais aussi par un local d'imprimerie (arrêt fin 2018) et à des salles d'usage collectif (restauration, repos ...) ;
- un bâtiment du XIX^e (une partie de l'ancien tribunal), appartenant au conseil départemental de la Lozère, loué par bail emphytéotique et occupé lui aussi majoritairement par des bureaux ;
- l'atelier ;
- le centre d'information/boutique ;
- deux garages dont l'un loué.

Ces bâtiments sont en bon état (des travaux d'entretien régulier sont effectués) et relativement bien adaptés à leurs fonctions, y compris pour les biens patrimoniaux même si un regroupement des agents au sein d'un même lieu serait plus opérationnel. De plus, les bâtiments historiques ne sont pas des plus accessibles pour les personnes handicapées.

Des améliorations sont en cours pour améliorer la performance énergétique des bâtiments (ex : l'ensemble des huisseries du bâtiment administratif ont été changées début 2018) et vont se poursuivre.

1.2.2 Sièges et annexes des massifs

Chacun des 4 massifs dispose d'un siège administratif (Le Vigan, Le Villaret, Génolhac, Les Crozes-Bas) et pour les trois premiers cités d'un lieu d'accueil du public, même s'il est parfois situé dans un site différent du siège : c'est notamment le cas du massif de l'Aigoual, qui outre les bureaux du Vigan dispose d'une maison d'accueil du public (en partenariat avec l'office du tourisme) et de bureaux annexes au col de la Serreyrède sur la commune de Val d'Aigoual. Cette double implantation, avec le siège du massif relativement excentré n'est pas des plus fonctionnelles. Cependant disposer d'un bureau au Vigan est important pour les communes de la frange sud du

Parc et permet aux agents qui y ont leur résidence administrative de se loger plus facilement dans les alentours qu'à la Serreyrède.

Le massif du mont Lozère est le plus « richement doté » avec des bureaux et le centre de documentation et d'archives des Cévennes à Génolhac dans la « maison de Fontvive », qui vient de faire l'objet de travaux pour améliorer le confort de travail et la performance technique de ce bâtiment patrimonial. La question du centre de documentation et d'archives, dans un bâtiment qui ne répond pas aux normes requises en la matière, reste entière et sera à étudier au regard du développement des nouvelles techniques de communication.

Le point d'accueil touristique du PNC a été mutualisé avec l'OT de Génolhac, dans ses locaux, à partir de l'été 2018.

La maison de Fontvive abrite dorénavant le bureau de la déléguée territoriale du massif Piémont cévenol, auparavant localisé à Alès dans un espace loué à l'agglomération. La location de ce local utilisé maintenant très ponctuellement par les agents de l'établissement est donc à questionner et probablement à supprimer.

Des bureaux annexes et une maison du Mont Lozère sont situés sur la commune du Pont de Montvert Sud Mont Lozère. Ce bâtiment qui abrite un musée labellisé musée de France et géré par l'EP PNC, est en copropriété avec la commune. Il a fait l'objet d'un diagnostic et d'une étude en 2016/2017 afin de préciser son devenir, sachant que d'importants travaux sont nécessaires. La commune envisage de le reprendre en totalité (Cf. infra §2.3.1 et II phase stratégique) et un projet de nouvelle maison du Mont Lozère pourrait voir le jour en cœur de village. Les bureaux annexes du massif, aujourd'hui situés dans une maison d'habitation des années 80, avec un usage sous-optimisé, pourraient donc y être transférés.

Les bâtiments du Villaret sur le massif causses-gorges ont été rénovés en 2009 dans les règles de l'art de l'architecture vernaculaire caussenarde mais offrent une capacité limitée, à la fois pour les espaces de bureaux et pour l'accueil du public. Des solutions pourraient être envisagés pour gagner des surfaces en fonction des opportunités de vente d'une ruine à proximité et de sa possible réhabilitation.

Les bâtiments des Crozes-Bas, siège du massif des vallées cévenoles sont constitués de bureaux et d'un logement mais ne disposent pas de lieu d'accueil du public et le site n'y est d'ailleurs pas propice. En période estivale un accueil a lieu à la magnanerie de la Roque mais l'exposition est désuète. La création d'un sentier d'interprétation (2018/2019), autour de la bâtisse aidera à valoriser le lieu et risque de rendre encore plus criant le besoin de moderniser l'exposition ou de limiter l'accueil à l'extérieur.

1.2.3 Bâtiments recevant du public

Parmi les biens de l'EP PNC, cinq bâtiments reçoivent du public et sont donc classés en ERP :

- le gîte d'Aire de Côte à Bassurels,
- le château à Florac,
- le centre de documentation de Génolhac,
- la maison du Mont Lozère au Pont de Montvert-Sud Mont Lozère,
- la maison de l'Aigoual au col de la Serreyrède à Valleraugue.

Les vérifications de ces bâtiments sont effectuées périodiquement et les habilitations (ou dérogations) permettent de répondre globalement aux exigences requises pour l'accueil, sauf aujourd'hui pour l'écomusée du Mont Lozère (Cf. infra). De même la DDT demande un schéma d'amélioration pluriannuel sur le château à Florac.

Ce chapitre ne reviendra pas en détails sur l'ensemble de ces bâtiments, cités et décrits par

ailleurs, mais s'attachera aux trois sites qui ont fait l'objet ou vont faire l'objet d'études quant à leur devenir et donc de possibles investissements.

➤ **La maison du Mont Lozère : un bâtiment à usages multiples à repenser entièrement**

Le bâtiment, construit en 1982, abrite le musée, des bureaux, une salle polyvalente et un gîte. Source de charges élevées, notamment en matière de chauffage (18 000 €/53 000 € sur l'ensemble des bâtiments) il nécessite d'importants travaux de mise aux normes de sécurité pour l'accueil du public² et de rénovation pour répondre aux usages et attentes actuels.

Le musée rencontre des difficultés chroniques avec une fréquentation faible et en déclin (moins de 2000 visiteurs par an ces dernières années et 700 en 2018) et la scénographie obsolète ne peut être valorisée, comme à la magnanerie de la Roque que par un animateur averti. Le concept même d'écomusée, qui renvoie à un réseau de sites à parcourir ne correspond plus à la démarche des touristes du lieu.

Ce constat pose la question du devenir de Mas Camargue, ancienne ferme emblématique du patrimoine du Mont Lozère, qui faisait partie de ce réseau et pour laquelle une réflexion quant à sa future utilisation devra être conduite en prenant en compte les contraintes fortes liées au site : climat extrême, accessibilité saisonnière, isolement par rapport aux réseaux électriques ...

L'étude diagnostic et prospective de la maison du Mont Lozère réalisée en 2017 par les deux copropriétaires en associant les acteurs locaux concernés (office du tourisme, département, Entente interdépartementale Causses-Cévennes, DRAC ...) a conduit à un scénario reposant sur :

- la reprise du bâtiment actuel par la commune (rachat de la part de l'EP PNC estimée par les domaines à 319 200 euros avec une marge de négociation de +/- 15%) pour ses propres usages (gîte, salle polyvalente, autres ?) ;
- le développement d'un nouveau projet de maison d'accueil en cœur de village sur le site de l'ancienne poste, en association avec l'office du tourisme et l'Entente interdépartementale Causses-Cévennes). Ce lieu proposerait un espace d'exposition reprenant en partie les collections du musée valorisées par projet scientifique et culturel défini avec l'Entente.

➤ **Maison forestière d'Aire de Côte : un gîte difficile à rentabiliser**

Ce bien domanial en site isolé a été entièrement remis à niveau par l'établissement en 1999-2000 avec un programme conséquent de 450 000 Euros (extension pour mise aux normes d'habitabilité, adduction d'eau ...). Le raccordement au réseau électrique a quant à lui été réalisé en 2015 pour un coût de 50 000 euros et a apporté un réel confort de travail aux gérants.

Situé au carrefour de plusieurs chemins de grandes randonnées dans une zone où les hébergements de ce type sont peu nombreux, il bénéficie d'une fréquentation correcte l'été mais des conditions climatiques rudes et son isolement en font un établissement difficile à rentabiliser à l'année.

La DSP a été renouvelée en 2015 pour 5 saisons et se terminera donc en novembre 2019. Des investissements sont réalisés régulièrement par l'établissement et le gîte est aujourd'hui labellisé tourisme et handicap. Un parcours d'interprétation multi-sensoriel a été créé en 2018 aux abords immédiats du gîte.

Les chambres en dortoirs ne répondent plus que partiellement aux attentes des randonneurs et nécessiteraient de nouveaux investissements, ce qui pose la question du devenir de ce bien et du rôle de l'établissement. Une étude prospective devra être engagée en 2019 avant la fin de la

² Lors de la saison estivale 2018, l'établissement a dû limiter l'ouverture du musée au public pour prendre en compte des conditions d'accueil fortement dégradées et en 2019 l'accueil a été supprimé.

DSP pour statuer sur sa destination.

➤ **La maison de l'Aigoual au col de la Serreyrède**

Cette maison, située à un carrefour touristique très fréquenté et sur la ligne de partage des eaux, permet de regrouper en un même lieu : un centre d'accueil du public (géré par l'office du tourisme avec un appui financier de l'EP PNC) comprenant une salle d'exposition et de projection, des bureaux et une boutique de producteurs locaux.

Une exposition permanente a été inaugurée en 2016 au 1^{er} étage du bâtiment d'accueil mais gagnerait à être améliorée et valorisée.

Le projet d'agrandissement de la boutique paysanne, demandé depuis plusieurs années par les producteurs pour qui ce mode de commercialisation peut représenter jusqu'à 50% de leur chiffre d'affaire, a pris beaucoup de retard dû notamment à des problèmes techniques et a été terminé fin 2018. Pendant l'été 2018 l'EP PNC a mis à disposition des producteurs un bâtiment temporaire (module de type algeco) pour ne pas pénaliser davantage leurs ventes qui s'étaient effondrées au printemps et les loyers 2018 et 2019 ont été réduits de moitié pour compenser leurs pertes financières.

1.2.4 **Autres types de bâtiments**

➤ **Les maisons d'habitations**

En dehors de quelques biens complètement atypiques, tels que le barrage des Pises (Cf. infra) ou certains biens culturels (ex : vestiges de la villa St Clément), les patrimoines de l'établissement, autres que ceux précédemment cités, sont composés de bâtiments ayant (eu) vocation de maisons d'habitations.

Comme indiqué antérieurement 4 sont conservés aujourd'hui par nécessité absolue de service :

- St Andéol de Clerguemort ;
- Barre des Cévennes ;
- Ventajols ;
- Les Crozes-Bas.

Compte tenu des difficultés de logement sur le territoire, disposer d'habitations qui peuvent être mises à disposition des agents (contre loyer pour ceux qui ne sont pas en NAS) permet de faire face à certains besoins. Par contre leur localisation n'étant pas également répartie sur les 4 massifs et certains, comme à St Andéol de Clerguemort, demandant des investissements de réhabilitation, la question d'un maillage plus opérationnel sera à étudier, éventuellement avec des ventes en vue de rachats.

Plusieurs logements ne sont plus occupés aujourd'hui et se dégradent ou risquent de se dégrader : c'est notamment le cas de : La Borie du Pont (utilisé en été par des bergers), la Roche, Drigas, La Ségalière. Les trois premiers cités seront vendus à court ou moyen terme en privilégiant les résidences permanentes, le dernier pourrait être loué. En effet il est encore en relativement bon état et correspond à un bien typique des vallées cévenoles ; il pourrait donc être intéressant pour le Parc national dans le cadre de sa mission de protection des patrimoines de conserver au moins un bien emblématique de l'architecture vernaculaire par massif.

Sur le massif Causses-Gorges le siège du Villaret peut remplir ce rôle. Sur le Mont Lozère c'est évidemment Mas Camargue dont le devenir doit être précisé et cela pourrait être Gourdouze dont le bail emphytéotique a été résilié l'an passé par le preneur. Il est donc urgent de trouver une destination à ce bien car il est situé dans un site aux conditions climatiques très rudes et se dégradera très vite s'il n'est pas utilisé au moins ponctuellement.

Sur le massif de l'Aigoual il n'existe pas vraiment de propriétés qui pourraient jouer ce rôle avec un minimum d'investissement. L'établissement possède une propriété à Aiguebonne, actuellement louée par bail emphytéotique qui court jusqu'en 2026. Un mandat de vente a été confié à la SAFER en 2015, le bien a été estimé à 280 000 euros, le bénéficiaire du bail qui développe un projet touristique cherche à rassembler les fonds pour en devenir propriétaire.

➤ **Un soutien à l'activité pastorale par la mise à disposition de logements de bergers**

Le maintien de l'activité agro-pastorale est un objectif majeur inscrit dans la charte du territoire du Parc national. Cela suppose notamment de pouvoir offrir des conditions de vie et de travail descentes aux bergers transhumants. L'établissement possède un parc de logements de berger conséquents (12) dont 5 sont de nouvelles cabanes construites entre 2016 et 2018 et financées avec l'appui de fonds européens et régionaux. Cependant certains logements demanderaient des réhabilitations (vétustes ou spartiates) comme aux Laupies, voire un abandon pour d'autres usages et la construction d'une nouvelle cabane (La Borie du Pont).

➤ **Le barrage et le lac des Pises**

Construit en 1962 par un promoteur privé qui souhaitait créer un lieu de villégiature haut de gamme (avec aérodrome) et situé en cœur de parc national, l'ouvrage et le lac ont été rachetés lors de la création du parc.

Au fil des années le lac est devenu un élément constitutif du patrimoine paysager de l'Aigoual auquel le territoire est fortement attaché.

Un arrêté du 10/07/2017 a défini le barrage comme ouvrage hydraulique de classe C, emportant un certain nombre d'obligations réglementaires. L'établissement a diligenté les plus urgentes et a lancé une étude (portée par le syndicat mixte de la Dourbie) pour réaliser un diagnostic de situation et étudier les scénarii possibles d'évolution.

Le diagnostic a mis en évidence de sérieux dysfonctionnements dus à des problèmes de construction : défaillance du système de drainage, fuites, effritement de l'ouvrage à la base ... Des travaux importants sont nécessaires pour conforter l'ouvrage pour un coût estimé à 800 000 euros.

2. Des moyens humains et compétences en rapport avec l'importance du patrimoine

2.1 État des lieux

Les missions concernant l'entretien et les travaux des bâtiments sont répartis entre deux services et concernent 6 agents :

- un chargé de mission architecture et travaux,
- un chargé de mission urbanisme et paysage,
- un technicien travaux,
- un technicien bâtiment,
- un agent de la régie technique,
- un agent chargé du suivi administratif du patrimoine immobilier.

Après avoir suivi une formation, neuf agents de l'EP PNC ont reçu une habilitation électrique pour la manipulation des installations électriques, branchements en série multiprises.

2.2 Besoins en formation

Certaines compétences techniques sont à améliorer notamment en matière de réglementation sur les ERP (sécurité incendie et accessibilité).

3. Moyens financiers : recherche d'une diversification des ressources

Les ressources de l'établissement sont principalement assurées par des financements publics (dotation issue des agences de l'eau) qui contribuent notamment à l'entretien courant du parc immobilier. Pour les investissements (et études préalables) l'établissement peut compter sur : des ressources propres (ventes de biens), des subventions du ministère de tutelle ou des financements extérieurs : fonds européens (ex : pour les cabanes pastorales), nationaux (ex : FNADT Massif Central pour les forêts anciennes), régionaux, voire départementaux (ex : étude pour la réhabilitation de la maison du Mont Lozère).

Les investissements sont importants ces dernières années, dus notamment à la construction des 5 nouvelles cabanes pastorales et à l'acquisition de forêts anciennes même si sur ces deux volets ils ont été largement subventionnés. Les montants investis dans le parc immobilier continueront d'être élevés dans les cinq années à venir avec le développement (ou l'amélioration) des propriétés de l'EP PNC et la réhabilitation de certains bâtiments en particulier pour augmenter leurs performances énergétiques (mais dans ce cas avec des conséquences positives sur le montant des charges de fonctionnement courant, principalement le chauffage). Les investissements envisagés sont présentés dans le paragraphe 2.3

En dehors de quelques bâtiments (ex : maison de l'Aigoual à la Serreyrède, gîte d'Aire de Côte, Grézotière verte à Florac), les loyers encaissés par l'établissement sont essentiellement des loyers agricoles pour des terres pastorales ou pour des logements de bergers, ils constituent donc une ressource limitée (ex : 500 euros annuels en moyenne pour un logement de berger et 25 000 au total pour les locations de terres agricoles).

Compte tenu de l'importance du patrimoine et de son ancienneté les dépenses concernant les bâtiments sont relativement importantes : ainsi en 2017 ce sont plus de 210 000 euros qui ont été dépensés en charge de fonctionnement sur les bâtiments (Cf. tableau détaillé en annexe 4).

II – PHASE STRATÉGIQUE

1. Stratégie patrimoniale

Les orientations générales du SPSI précédent sont maintenues car elles correspondent aux trois grandes missions de l'établissement :

- préserver les patrimoines notamment par l'acquisition de terrains non bâtis présentant un fort enjeu écologique (ex : parcelles de forêt anciennes pour permettre leur libre évolution, foncier agricole à des fins de gestion pastorale et agro-écologique) mais aussi par l'entretien et la réhabilitation de certains bâtiments emblématiques ;
- accompagner le développement durable (ex : poursuite de l'équipement des estives avec des logements de berger répondant aux enjeux architecturaux, paysagers et écologiques ; amélioration des performances thermiques et énergétiques des bâtiments de l'établissement ; promotion des modes de gestion et de construction durables via des projets pilotes³) ;
- développer l'accueil et la sensibilisation du public par la mise en place d'infrastructures de qualité dédiées (ex : maison du Parc et du tourisme à Florac, au Pont de Montvert)

³ Cf : projet d'habitat partagé au Bramadou et gestion sylvo-pastorale du bois de Rocanti.

Ces grandes orientations seront mises en œuvre :

- avec un souci d'approche équilibrée entre les massifs ;
- dans le cadre de la politique d'éco-responsabilité de l'établissement public ;
- en tenant compte des spécificités et contraintes du territoire notamment pour répondre aux difficultés de logement.

Au cours de ces 5 années, les **principales opérations patrimoniales envisagées** concerneront :

- la création de la maison du Parc et du tourisme à Florac et le projet au Pont de Montvert ;
- l'aménagement de la cour du château à Florac ;
- les aménagements de la maison de l'Aigoual à la Serreyrède et de Fontvive à Génolhac ;
- la construction d'une nouvelle cabane pastorale à La Borie du Pont ;
- le projet de réhabilitation de la propriété du Bramadou pour faire un site d'habitat partagé.

En fonction de l'opportunité de rachat d'une ruine au Villaret, la construction d'un bâtiment permettant d'agrandir la surface de bureaux et de disposer d'une véritable salle d'accueil du public sera envisagée.

Des études prospectives seront lancées pour définir le devenir des bâtiments de Mas Camargue et d'Aire de Côte (éventuellement Gourdouze).

Au-delà de ces investissements concernant des bâtiments, l'EP PNC pourrait se porter acquéreur de biens non bâtis (surfaces agricoles ou forestières) notamment dans un souci de préserver des zones à enjeux environnementaux ou paysagers importants.

Dans le cas des surfaces agricoles il s'agirait bien sûr de favoriser soit l'installation d'agriculteurs, soit la consolidation de systèmes agro-pastoraux répondant aux objectifs définis dans la charte, en mettant les terres acquises à disposition des exploitants via des baux ruraux.

Pour les forêts il s'agirait quasi exclusivement d'achat de surfaces destinées ensuite à être laissées en libre évolution.

1.1 Mutualisation des maisons du Parc avec les offices de tourisme

L'EP PNC est engagé, aux côtés des collectivités locales, dans des opérations majeures qui vont conduire à court et moyen termes à la création ou à l'amélioration des espaces d'accueil mutualisés du public sur le territoire :

- création d'une maison du Parc et du tourisme à Florac sur le site de l'ancienne gare : démarrage des travaux (maîtrise d'ouvrage communauté de communes) en 2018 pour une ouverture à l'été 2019. L'EP PNC conçoit avec le maître d'œuvre la scénographie de l'exposition permanente dédiée au Parc et prend en charge financièrement sa réalisation (pour un maximum de 271 000 euros) et en devient donc propriétaire. Une convention de co-maitrise d'ouvrage a été signée avec la communauté de communes. Pour l'occupation des locaux un bail de 25 ans a été signé avec un loyer payable en une fois à l'avance et un avenant a prorogé ce bail de 15 ans gratuitement ;
- maison du Mont Lozère : la commune rachète la part de l'EP PNC pour devenir pleinement propriétaire du bâtiment ; ce montant sera réinvesti dans la construction d'un nouveau bâtiment abritant l'ensemble des fonctions d'accueil touristique et d'interprétation du territoire au centre du village du Pont de Montvert. Le nouveau bâtiment abritera un espace d'accueil mutualisé avec l'office du tourisme, un espace musée et des bureaux. Le bâtiment devrait être construit sous maîtrise d'ouvrage de la

communauté de communes.

1.2 Travaux d'entretien ou de réhabilitations des bâtiments

Dans le cadre d'une rénovation énergétique des bâtiments de l'EP PNC, deux gros chantiers d'entretien des bâtiments ont été lancés en 2017 :

- changement des menuiseries du siège administratif (travaux exécutés entre 2017 et 2018 pour un montant total de 81 680,95 € TTC),
- réfection de la toiture de la maison utilisée en NAS à St Andéol de Clerguemort (travaux réalisés entre 2017 et 2018 pour un montant de 22 493,28 € TTC).

Des travaux de réfection de la toiture et d'isolation thermique des bâtiments du siège (centre administratif et château) sont prévus en 2019. Un diagnostic thermique sera réalisé.

Par ailleurs, il est prévu :

- la réalisation de travaux d'adaptation et de réhabilitation des bureaux de Génolhac, en 2018 et 2019,
- une réorganisation et un réaménagement des bâtiments du siège à Florac suite aux déménagements du centre d'accueil et de la boutique dans la nouvelle maison du tourisme et du Parc et à la fermeture de l'imprimerie.

1.3 Études prospectives

Des études prospectives seront lancées en 2019 pour travailler sur le devenir des bâtiments de :

- Mas Camargue : haut lieu du pastoralisme, cette propriété agricole est un support majeur utilisé pour la compréhension des paysages agropastoraux. La prise en charge par l'établissement de cet immeuble à haute valeur patrimoniale correspond à sa vocation, notamment celle concernant la conservation du patrimoine culturel. Mas Camargue pourrait être utilisé pour stocker les collections du musée dont seulement une petite partie sera réutilisée dans le projet de la nouvelle maison du Mont Lozère. A défaut un autre lieu devra être loué/acquis/construit.
- Gourdouze : ce groupe d'habitation a été rénové par l'emphytéote qui a résilié le bail depuis le 1^{er} octobre 2017. Ce bien vacant est inscrit dans la liste des biens susceptibles d'être vendus ou loués.
- Aire de Côte : ce gîte est labellisé Tourisme et Handicap. Un avenant signé en 2019 permet de proroger la DSP qui arrivait à terme afin de prendre en compte les conclusions de l'étude à venir sur le devenir du gîte dans un éventuel renouvellement.

Après 2019, une étude prospective pourrait être lancée pour définir le devenir du site :

- le hameau du Villaret : afin d'assurer une implantation forte de l'établissement sur le hameau du Villaret, l'achat d'une ruine située au sud de la route pourrait être envisagé afin d'agrandir les bureaux du service « Massif Causses Gorges », de créer une salle d'accueil du public avec une exposition en lien avec le projet écotouristique de l'association TAKH (chevaux de Przewalski), propriétaire des bâtiments.

1.4 Cessions

Afin de permettre le financement des différents projets immobiliers, l'EP PNC a décidé de céder les biens suivants :

- [Le lac des Pises](#)

L'établissement a étudié plusieurs possibilités pour assurer le maintien du lac et une solution a été trouvée avec le conseil départemental du Gard à qui le barrage a été cédé en décembre 2018.

La cession est intervenue à l'euro symbolique et 72 ha (comprenant le lac), ont été vendus au prix estimé par les domaines (44 000 euros), pour en faire un espace naturel sensible. L'établissement contribuera par ailleurs au financement des travaux à hauteur de 350 000 euros (somme versée au moment de la cession). Le bail existant avec les éleveurs pour les parcelles pastorales sera reconduit par le département.

➤ Autres cessions

Par plusieurs délibérations, le bureau de l'EP PNC a validé une liste de biens vacants susceptibles d'être vendus ou loués :

- la maison de Drigas à Hures la Parade (valeur vénale de 177 310 € en 2016),
- la maison du Bramadou à Barre des Cévennes,
- le gîte (valeur vénale de 23 000 € en 2014) et les maisons de Gourdouze,
- la maison de la Roche à Saint André de Lancize (valeur vénale de 110 000 € en 2019),
- la Borie du Pont à Dourbies (valeur vénale de 251 000 € en 2018),
- la maison de Ségalières à Sainte Croix Vallée Française (valeur vénale de 235 000 € en 2014).

Lors des cessions et comme cela avait été acté par le bureau de l'EP en 2015, la priorité est donnée aux projets communaux. Si les communes où se situent les biens concernés ne souhaitent pas les acquérir, la cession est réalisée via la SAFER qui étudie les dossiers en privilégiant les résidents permanents et les projets durables.

1.5 Biens non délimités

Le Parc national des Cévennes est propriétaire de plus de 4 500 ha de parcelles (terrains et bâtis confondus) sur plusieurs communes situées en Lozère et dans le Gard.

Parmi elles, certaines ont été acquises en Bien Non Délimité (BND).

Les parcelles en BND appartenant à l'EP PNC sont au nombre de 65 dont 13 ont été acquises pour la totalité de la surface du terrain.

Un bien non délimité étant un ensemble de propriétés juridiquement indépendantes, il ne relève ni du régime de copropriété ni de celui de l'indivision.

Afin de lever toute ambiguïté sur la délimitation de ces biens entre les différents propriétaires, la solution est de formaliser leur délimitation par la rédaction d'un document d'arpentage par les personnes agréées à les établir ou de faire des propositions de vente, d'échange ou d'achat.

2. Stratégie d'intervention sur le parc immobilier projeté

2.1 Le périmètre de la stratégie d'intervention

La phase de stratégie d'intervention intervient sur les actifs qu'il a été décidé de conserver à l'issue de la phase de stratégie patrimoniale. L'objectif est de limiter le nombre de bâtiments sans usage et de valoriser le parc immobilier soit pour répondre aux missions du Parc national (ex : accueil et sensibilisation des publics), soit pour prendre en compte les caractéristiques du territoire (ex : besoin de logements).

Le devenir envisagé des biens bâtis de l'EP PNC est résumé dans le tableau en **annexe 3**.

2.2 Objectif poursuivi

La stratégie d'intervention est sous-tendue par les enjeux de préservation et réhabilitation du

patrimoine, d'optimisation des usages et de fonctionnalité des bâtiments, et bien sûr d'éco-responsabilité.

2.3 Dimension économique

Le tableau suivant présente les dépenses (réalisées ou prévisionnelles) du schéma de stratégie immobilière ainsi que les financements (reçus ou potentiels) :

Projets	2017		2018		2019		2020		2021		2022		2023		Remarques
	Dépenses	Recettes	Dépenses	Recettes	Dépenses	Recettes	Dépenses	Recettes	Dépenses	Recettes	Dépenses	Recettes	Dépenses	Recettes	
 FONCTIONNEMENT															
Entretien et fournitures bâtiments	212 000 €		218 360 €		229 278 €		240 742 €		252 779 €		265 418 €		278 689 €		Hypothèse d'augmentation de 5% par an
Bail Maison du tourisme et du Parc - Florac					231 044 €	110 000 €									Versement en une fois pour les 25 ans de bail. Vente La Roche.
Etude Aire de Côte					30 000 €										
Ecomusée - Collections			11 880 €		10 000 €										
TOTAL FONCTIONNEMENT	212 000 €	0 €	230 240 €	0 €	500 322 €	110 000 €	240 742 €	0 €	252 779 €	0 €	265 418 €	0 €	278 689 €	0 €	
 INVESTISSEMENT															
Entretien bâtiments (dont travaux, toitures/isolation, MOE...)	30 181 €		105 166 €	91 550 €	270 000 €	224 800 €	450 000 €	250 000 €	300 000 €	200 000 €	300 000 €	50 000 €	300 000 €	50 000 €	Recettes 2019 : MTES (48 800 € accordés cour Château, 176 000 € en attente toiture siège) Recettes 2020 : vente La Borie du Pont Recettes 2021 : vente Drigas Recettes 2020-2023 : MTES Dépenses 2019-2020 : dont toitures sièges et château
Cabanes pastorales	262 026 €		20 066 €	430 306 €	160 000 €	27 000 €		82 453 €							Recettes 2019 non notifiées Europe + Région
Maison du tourisme et du Parc - Florac			110 215 €	70 000 €	105 000 €	30 000 €							10 000 €		Recettes 2019 : solde MTES Dépenses 2023 : actualisation scénographie
Maison du Mont Lozère - Pont de Montvert	10 572 €	2 873 €		17 331 €		7 907 €			320 000 €	320 000 €					2019 - Solde Leader pour étude 2020 - Travaux et scénographie nouveau bâtiment financés par la vente de l'ancien bâtiment de l'éco musée
Mas Camargue ou autre bâtiment - Etude, collections, travaux...							100 000 €	50 000 €	100 000 €	50 000 €					Stockage des collections de l'éco musée Recettes DRAC, MTES
Exposition maison de Génolhac			4 540 €		35 000 €								5 000 €		2023 : actualisation de la scénographie
Boutique producteurs - Centre info - Serreyrède	31 871 €	10 000 €	173 897 €			115 264 €									Recettes Conseil départemental Gard, Région et Europe
Aménagement extérieur centre d'information - Serreyrède					120 950 €			73 795 €							Recettes MTES et Europe
Acquisition forêts anciennes	11 669 €		171 690 €	69 840 €	42 905 €	111 157 €									
Acquisition terres agricoles et forêts									150 000 €				150 000 €		Si opportunité de cessions sur des zones à enjeux
Magnanerie de La Roque							40 000 €		150 000 €	80 000 €					Dépenses 2020 : étude scénographie, 2021 : travaux Recettes : GAL, MTES
Projet Bramadou					20 000 €		35 000 €	20 000 €	200 000 €	17 500 €	150 000 €	175 000 €			Dépenses 2019 et 2020 étude habitat partagé, puis travaux dont alimentation en eau potable 15 000 € en 2020 Recettes 2020 et 2021 Région
Barrage du lac des Pises			350 000 €			42 500 €									
Maison de Gourdouze					40 000 €										Dépenses 2019 : maîtrise d'œuvre + travaux
Maison de la Ségalière					80 000 €		120 000 €								Dépenses 2019 : maîtrise d'œuvre + travaux
Aménagement Le Villaret							15 000 €		50 000 €		100 000 €	50 000 €			Dépenses 2020 étude, puis travaux Recettes GAL, MTES
TOTAL INVESTISSEMENT	346 319 €	12 873 €	935 574 €	679 027 €	873 855 €	558 628 €	760 000 €	476 248 €	1 270 000 €	667 500 €	550 000 €	275 000 €	465 000 €	50 000 €	

2.3.1 Dépenses

Les projets des maisons du Parc sont menés en collaboration avec les collectivités territoriales, qui en assurent ou assureront la maîtrise d'ouvrage, avec l'objectif d'une mutualisation systématique de l'accueil avec les offices de tourisme (maison de l'Aigoual, maison du tourisme et du Parc de Génolhac et de Florac, maison du mont Lozère). Les communautés de communes (maîtres d'ouvrage) solliciteront tous les programmes de soutien et tous les partenaires financiers potentiels à la réalisation de ces projets. Des conventions sont et seront élaborées pour la répartition des charges de fonctionnement des locaux.

Les travaux d'entretien ou de réhabilitation des bâtiments de l'EP PNC sont priorisés en fonction de l'état des bâtiments et des moyens financiers disponibles. Afin de suivre ces travaux, un état des dépenses des bâtiments a été mis en place ainsi qu'un planning pluriannuel de travaux. Un outil informatique d'enregistrement des travaux est en cours de réalisation et sera disponible pour tous les agents gestionnaires.

Le tableau précédent montre un besoin en charge de fonctionnement de l'ordre de 250 000 euros par an mais surtout des montants d'investissements conséquents : de 300 000 à 1,2 M d'euros suivant les années.

En 2018, en dehors des charges courantes d'entretien des bâtiments, les principales dépenses d'investissement ont été consacrées aux opérations suivantes :

- contribution aux futurs travaux de sécurisation du barrage du lac des Pises lors de sa cession au conseil départemental du Gard (350 k€) ;
- acquisition de forêts anciennes : 172 k€ ;
- maison de la Serreyrède : fin des travaux de la boutique de producteurs (174 k€);
- maison du Parc et de l'office de tourisme à Florac : engagement de la scénographie/boutique et premier versement à la communauté de communes (110 k€).

En 2019 les projections financières concernent principalement :

- cabanes pastorales : travaux divers 20 k€ ; construction d'une nouvelle cabane pastorale à la Borie du Pont : 140 k€ ;
- loyer de la maison du Parc à Florac : 231 k€
- propriété du Bramadou : études (20 k€) ;
- siège de Florac : lancement des travaux de réfection de la toiture du bâtiment administratif : 390 k€ ; travaux cour du château : 20 k€ ; travaux sur bâtiments administratifs et aménagement des bureaux : 100 k€ ;
- maison de la Serreyrède : travaux d'aménagements extérieurs 120 k€ ;
- maison de Fontvive à Génolhac : adaptation et réhabilitation des bureaux (70k€).

A partir de 2019, l'ambition est devenir un établissement exemplaire sur le plan de **l'éco-responsabilité**, ce qui se traduira par :

- des investissements notamment pour la poursuite des travaux de rénovation (énergétique) des bâtiments. Deux marchés de maîtrise d'œuvre seront réalisés : l'un pour la réfection des toitures de tous les bâtiments du siège et diagnostic des toitures des autres bâtiments de l'EP PNC et le second pour le suivi des chantiers de rénovation sur les propriétés de l'EP PNC. L'établissement n'est en effet pas en capacité de réaliser ces suivis en interne (les compétences existantes sont mobilisées par les missions régaliennes d'autorisation de travaux en cœur de Parc national).

N.B : lors des travaux de rénovation de toiture sur les bâtiments chauffés, une étanchéité à l'air sera réalisée, avec vérification de la part test à l'étanchéité et isolation thermique, en référence aux bâtiments basse consommation.

- le développement ou le renforcement de pratiques responsables : économies d'énergie dans les

bureaux, rationalisation des fuites (sanitaires)...

2.3.2 Recettes

Outre l'autofinancement classique, les recettes sont issues de plusieurs sources :

- les crédits européens : les cabanes pastorales font notamment l'objet d'aides FEADER du programme de développement rural 2014-2020 du Languedoc-Roussillon (opération 7-6-6) ;
- les subventions (MTES, fonds européens...) : le MTES sera en particulier sollicité pour les maisons du Parc, les travaux d'aménagement et d'optimisation énergétique des bâtiments de l'EP PNC mais également sur les projets de stockage des collections du musée à Mas Camargue, la réalisation de la nouvelle scénographie de la magnanerie de La Roque, l'éventuel projet d'aménagement du site du Villaret sur le Causse Méjean ;
- les cessions de bâtiments, qui pourraient représenter un montant global de 536 k€ (La Roche, la Borie du Pont, Drigas).

Les recettes mentionnées dans le tableau supra sont celles dont l'obtention est à ce jour quasi assurée mais l'EP PNC est en recherche active de financements additionnels pour boucler certains budgets avec un subventionnement de l'ordre de 70 à 80%. C'est ainsi le cas du projet de rénovation de la ferme du Bramadou pour lequel un récent échange avec la région Occitanie laisse entrevoir une possibilité de financement des travaux jusqu'à 80% dans le cadre du projet Nowatts. L'écart parfois important entre le montant annuel des dépenses et des recettes (notamment en 2021 à cause de ce projet du Bramadou) est donc à relativiser.

2.4 Dimension budgétaire

- Capacité d'autofinancement des projets envisagés

Elle est assurée par la vente de propriétés immobilières en 2019, 2020 et 2021. Cette dernière année prévoit de très lourdes dépenses d'investissement pour lesquelles l'établissement sollicitera des subventions extérieures ainsi que des aides du MTES.

- Identification du besoin d'octroi d'une enveloppe budgétaire

Il est prévu de solliciter le MTES pour la structuration du réseau et les travaux des maisons du Parc, les travaux d'aménagement et d'optimisation énergétique des bâtiments, mais également sur les projets de stockage des collections du musée à Mas Camargue, la réalisation de la nouvelle scénographie de la magnanerie de La Roque, le projet d'aménagement du site du Villaret sur le Causse Méjean.

- Retour sur investissement à court et moyen termes

Les investissements réalisés dans le domaine de l'isolation thermique devraient permettre une réduction notable des dépenses de chauffage qui n'a pas été évaluée.

CONCLUSION

Les grandes orientations de ce SPSI ont été présentées au conseil d'administration de l'établissement public du Parc national le 22/06/2018 et approuvées par cette instance ; le projet de rapport a été remis à titre informatif au bureau réuni le 12 décembre 2018 : il a fait l'objet de remarques mineures qui ont été prises en compte dans ce document.

La mise en œuvre de la stratégie présentée aboutira à terme, à une optimisation de l'utilisation du patrimoine immobilier de l'établissement en cohérence avec ses priorités et son environnement.

III – ANNEXES

Documents annexés au rapport :

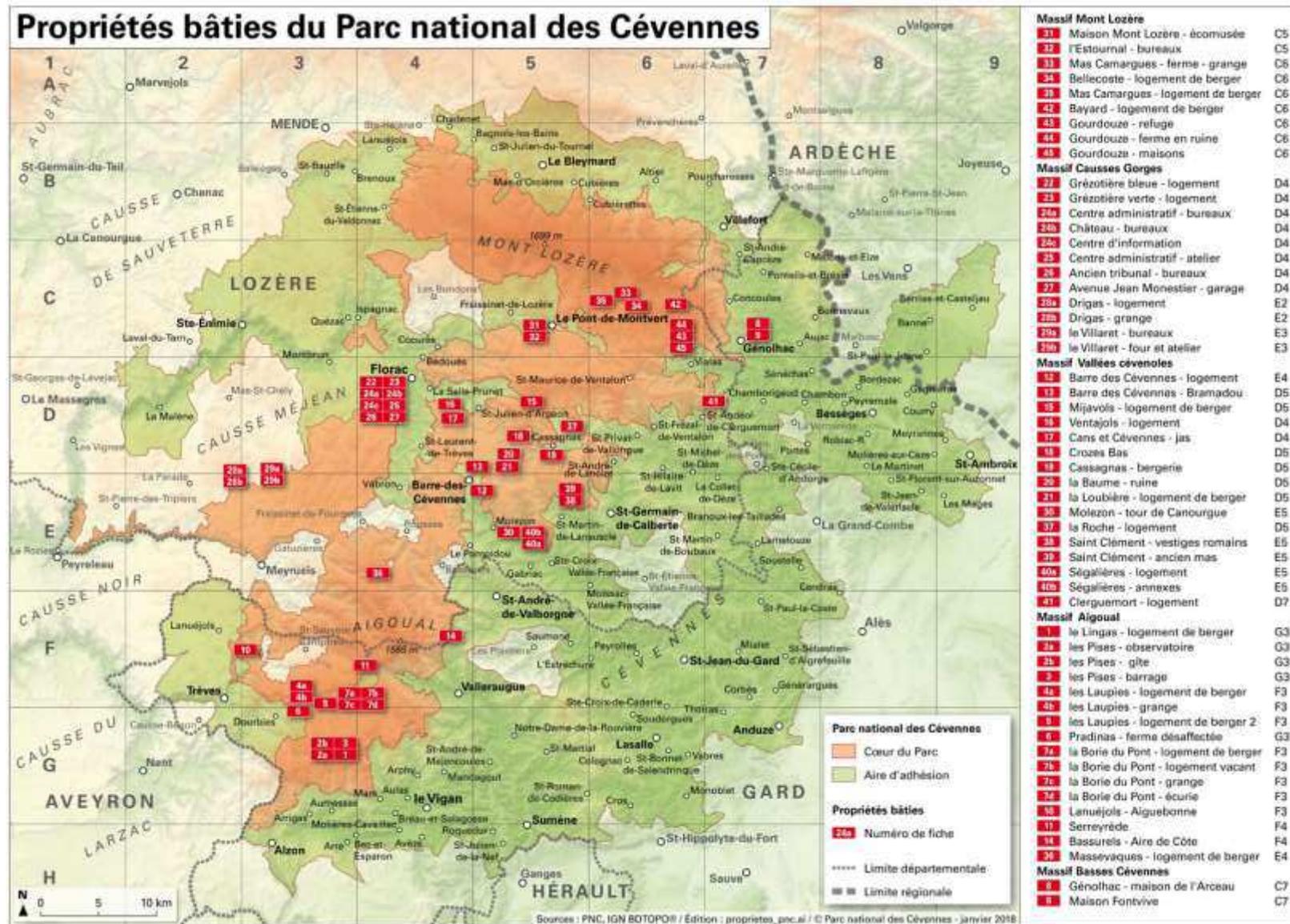
Annexe 1 : cartographie des propriétés bâties de l'établissement public du Parc national des Cévennes

Annexe 2 : synthèse graphique de l'OAD présentant les biens de l'EP PNC

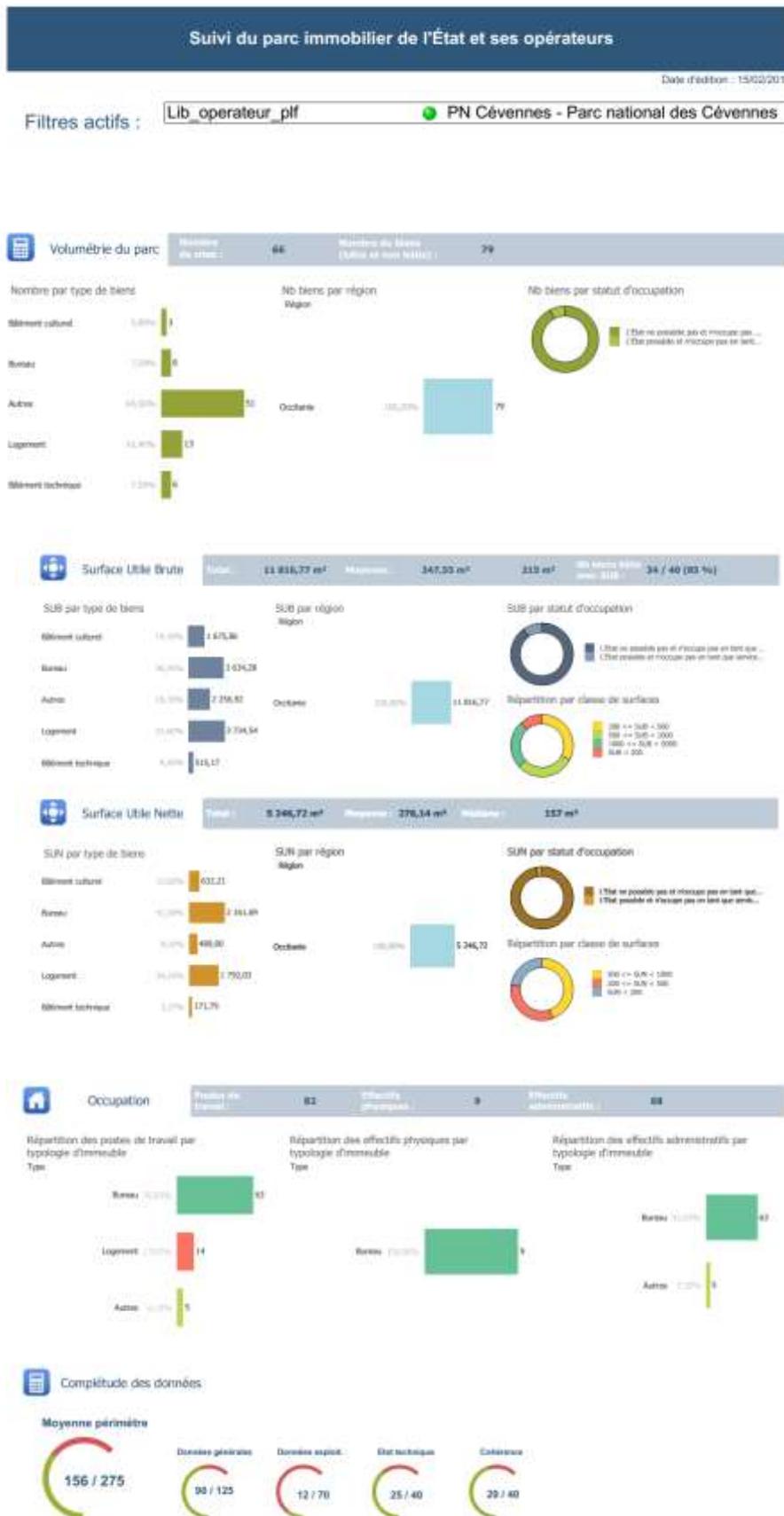
Annexe 3 : liste des biens bâtis de l'EP PNC et devenir envisagé

Annexe 4 : synthèse des dépenses par bâtiment

➤ Annexe 1 : cartographie des propriétés bâties de l'EP PNC



➤ Annexe 2 : synthèse graphique de l'OAD présentant les biens de l'EP PNC



➤ Annexe 3 : liste des biens bâtis de l'EP PNC et devenir envisagé

Gard :

N°	DPT	COMMUNE	désignation / lieu-dit	Zone Parc	situation PNC	origine	Affectation	surface m²		stratégie immobilière envisagée
								parcelle	bâtiment	
1	30	Aumessas	Les Pises	ZC	baillieur emphytéotique	Acquis 21/04/1982	logement de berger	3380	50	Sans changement
2a	30	Dourbies	les Pises	ZC	propriétaire	Acquis 21/04/1982	observatoire astronomique	2840	15	Sans changement
2b	30	Dourbies	les Pises	ZC	propriétaire	Acquis 21/04/1982	gîte (occupé par PNC et association astronomique)		285	Sans changement
3	30	Dourbies	Les Pises	ZC	propriétaire	Acquis 21/04/1982	barrage	1190		Cession au conseil départemental du Gard
4a	30	Dourbies	les Laupies-village	AOA	propriétaire	Acquis 22/07/1981	logement de berger	698	80	Sans changement
4b	30	Dourbies	les Laupies-village	AOA	propriétaire	Acquis 22/07/1981	bergerie grange		70	Sans changement
5	30	Dourbies	les Laupies	ZC	baillieur emphytéotique	Acquis 22/07/1981	cabane de berger	1110	46	Sans changement
6	30	Dourbies	les Laupies-Pradinas	ZC	propriétaire	Acquis 13/10/2001	ferme d'estive désaffectée	115	120	Vente (à la coopérative raiole ?)
7a	30	Dourbies	la Borie du Pont	ZC	propriétaire	Acquis 31/05/1974	logement de berger	225	191	Vente
7b	30	Dourbies	la Borie du Pont	ZC	propriétaire	Acquis 31/05/1974	logement vacant	132	150	Vente
7c	30	Dourbies	la Borie du Pont	ZC	propriétaire	Acquis 31/05/1974	grange	235	320	Vente
7d	30	Dourbies	la Borie du Pont	ZC	propriétaire	Acquis 31/05/1974	écurie (toit chaume)	128	90	Vente
8	30	Génohac	Maison de l'Arceau	AOA	propriétaire	Acquis 12/03/1974	convention mise à dispo avec mairie	97	180	Sans changement à court terme
9	30	Génohac	Maison Fontvive	AOA	propriétaire	Acquis 30/06/1973	centre doc, bureaux et logement	836	157	Sans changement Travaux d'amélioration
10	30	Lanuéjols	Aigebonne-Randavel		baillieur emphytéotique		emphytéote : M.JAILLET	5489	800	Sans changement à court terme sauf si le bénéficiaire actuel réunit les fonds pour acheter (ce qu'il souhaite)
11	30	Valleraugue	la Serreyrède	ZC	dotation Etat	Conv Etat 01/2016	boutique, office de tourisme, bureaux	1120	333	Travaux d'extension de la boutique (2018) et d'aménagements extérieurs (2019/20)
TOTAL SURFACE BIENS BATIS PARC GARD								17595	2887	

Lozère :

12	48	Barre des Cévennes	le Bourg	AOA	propriétaire	Acquis 17/11/1998	logement	70	90	Sans changement (logement pour NAS) Travaux d'entretien et isolation
13	48	Barre des Cévennes	le Bramadou	AOA	propriétaire	Leg 05/03/2004	ferme sans affectation	275	400	Projet de création d'un habitat partagé
14	48	Bassurels	Aire de Côtes	ZC	dotation Etat	Conv Etat 01/2016	DSP	4697	800	Etude prospective en 2019 avant l'échéance de la DSP
15	48	Cans et Cévennes	Mijavols	ZC	emphytéote	Bail emphy 27/01/2016	logement de berger	3055	73	Sans changement
16	48	Cans et Cévennes	Ventajols	AOA	propriétaire	Acquis 23/11/1973	logement	615	140	Sans changement (logement pour NAS) Travaux d'entretien et isolation
17	48	Cans et Cévennes	Las Parets	ZC	propriétaire	Acquis 20/05/1974	jas d'estive	63	40	Sans changement
18	48	Cassagnas	les Crozes Bas	AOA	propriétaire	Acquis 29/09/1972	bureau	925	75	Sans changement Travaux d'amélioration dans la partie bureau, entretien et isolation sur logement
19	48	Cassagnas	Roche Courbade	ZC	propriétaire	Acquis 02/06/1975	bergerie d'estive	36	70	Sans changement
20	48	Cassagnas	La Baume	ZC	propriétaire	Acquis 22/02/1973	ruines	755	200	Sans changement (suivi et maîtrise de la ruine)
21	48	Cassagnas	la Loubière	ZC	propriétaire	Acquis 22/12/2007	logement berger	252	62	Sans changement
22	48	Florac Trois Rivières	Grézotière Bleue	AOA	propriétaire	Acquis 18/02/1974	logement	601	180	Travaux à faire (mur de soutènement + chemin)
23	48	Florac Trois Rivières	Grézotière Verte	AOA	propriétaire	Acquis 22/02/1974	logement en location	461	180	Sans changement
24a	48	Florac Trois Rivières	centre administratif (direction)	AOA	propriétaire	Acquis 29/11/1973	bureau	725		Sans changement Réfection de la toiture (2019/2020)
24b	48	Florac Trois Rivières	centre administratif (château)	AOA	propriétaire	Acquis 29/11/1973	bureau	2514	520	Sans changement
24c	48	Florac Trois Rivières	centre administratif	AOA	propriétaire	Acquis 29/11/1973	centre info		123	Destination à redéfinir à la suite du déménagement à la maison du tourisme et du parc (2019)
25	48	Florac Trois Rivières	centre administratif	AOA	propriétaire	Acquis 13/09/1994	atelier	130	130	Sans changement
26	48	Florac Trois Rivières	ancien tribunal	AOA	emphytéote	Bail emphy 29/10/2002	bureau	232	165	Sans changement
27	48	Florac Trois Rivières	51 av Jean Monestier	AOA	propriétaire	Acquis 09/12/2013	garage	175	175	Sans changement à moyen terme : travaux toit terrasse
28a	48	Hures la Parade	Drigas	hors parc	propriétaire	Acquis 24/09/1996	logement vacant	499	120	Vente
28b	48	Hures la Parade	Drigas	hors parc	propriétaire	Acquis 12/01/1975	grange	239	70	Vente
29a	48	Hures la Parade	le Villaret	hors parc	propriétaire	Acquis 13/08/2004	bureau	172	120	Sans changement
29b	48	Hures la Parade	le Villaret	hors parc	propriétaire	Acquis 13/08/2004	four à pain et atelier	274	70	Sans changement
30	48	Molezon	tour de Canourgue	ZC	propriétaire	Acquis 11/04/1990	Ancienne tour à signaux Site touristique	2812	63	Sans changement
31	48	Pont de Montvert-Sud Mont Lozère	Maison du Mont Lozère	AOA	propriétaire indi	Acquis 14/01/1982	Musée/accueil du public	1875	500	Vente à la commune
32	48	Pont de Montvert-Sud Mont Lozère	l'Estournal	AOA	propriétaire	Acquis 25/05/1981	bureau	439	113	Destination à préciser en fonction de la création du nouveau projet de maison du tourisme et du parc (logement pour agents du Parc ?)
33	48	Pont de Montvert-Sud Mont Lozère	Mas Camargue	ZC	propriétaire	Acquis 28/06/1972	ferme, grange et moulin	675	390	Etude prospective en 2019 pour définir l'utilisation possible
34	48	Pont de Montvert-Sud Mont Lozère	Bellecoste	ZC	propriétaire	Acquis 09/12/1977	logement de berger	78	85	Sans changement
35	48	Pont de Montvert-Sud Mont Lozère	Mas Camargue	ZC	propriétaire	Acquis 04/07/2000	logement de berger	7638	73	Sans changement
36	48	Rousses	Massevaques	ZC	propriétaire	Acquis 05/11/2016	logement de berger	2240	73	Sans changement
37	48	Saint André de Lancize	la Roche	AOA	propriétaire	Acquis 02/04/1980	logement vacant	1309	320	Vente
38	48	Saint Martin de Lansuscle	Saint Clément	ZC	propriétaire	Acquis 09/12/1977	vestige villa romaine	5790		Sans changement
39	48	Saint Martin de Lansuscle	Saint Clément	ZC	propriétaire	Acquis 09/12/1977	ancien mas	70	30	Sans changement
40a	48	Sainte Croix Vallée Française	Ségalières	ZC	propriétaire	Acquis 09/01/1978	logement vacant	108	140	Location ou vente
40b	48	Sainte Croix Vallée Française	Ségalières	ZC	propriétaire	Acquis 09/01/1978	bergerie et clède	5955	140	Location ou vente
41	48	Ventalon en Cévennes	Clerguemort	ZC	propriétaire	Acquis 21/02/1973	logement	430	200	Sans changement à court terme Toiture et isolation à refaire
42	48	Vialas	Bayard	ZC	propriétaire BND	Acquis 09/12/1977	logement de berger	90800	60	Sans changement
43	48	Vialas	Gourdouze	ZC	propriétaire	Acquis 09/12/1977	refuge	98	30	Vente
44	48	Vialas	Gourdouze	ZC	propriétaire	Acquis 09/12/1977	ferme en ruine	492	80	Sans changement
45	48	Vialas	Gourdouze	ZC	Propriétaire	Acquis 09/12/1977	Sans affectation	1581	400	Trouver un preneur pour bail emphytéotique (avec si possible utilisation de la petite maison comme éte pour randonneurs)
TOTAL SURFACE BIENS BATIS PARC LOZERE								138430	7225	
TOTAL SURFACE BIENS BATIS PARC								156025	10112	

Location :

N°	DPT	COMMUNE	désignation / lieu-dit	Zone Parc	situation PNC	origine	Affectation	surface		stratégie immobilière envisagée
								parcelle	SUB	
L1	30	Alès	21 rue Soubeyranne	Hors Parc	locataire	Conv mad gracieuse	bureau	inconnue	50	Arrêt de la location
L2	30	Valleraugue	Aigoual	ZC	concession ONF	Conv du 22/07/2016	logement de berger	5000	73	Sans changement
L3	30	Le Vigan	bd des châtaigniers	AOA	locataire	Contrat	bureau	inconnue	380	Sans changement à court terme Travaux d'amélioration
TOTAL SURFACE LOCATION GARD								5000	503	
N°	DPT	COMMUNE	désignation / lieu-dit	Zone Parc	situation PNC	origine	Affectation	surface		stratégie immobilière envisagée
								parcelle	SUB	
L4	48	Florac Trois Rivières	1 rue de la Serve	AOA	locataire	Contrat de location	garage Gleize	252	50	Sans changement
L5	48	Mont Lozère et Goulet	Finiels	ZC	concession ONF	Conv du 22/07/2016	logement de berger	5000	73	Sans changement
L6	48	Molezon	la Roque	AOA	locataire	conv du 13/07/2016	magnanerie HUGON	105	225	Sans changement Création d'un sentier d'interprétation Besoin de rénover l'exposition
TOTAL SURFACE LOCATION LOZERE								5357	348	
TOTAL SURFACE LOCATION								10357	851	
TOTAL SURFACE								166382	10963	

➤ Annexe 4 : synthèse des dépenses par bâtiment (2017)

➤ Gard

ETAT DES LIEUX FINANCIER DE L'EP PNC (2017)							
N°	DPT	COMMUNE	désignation / lieu-dit	Affectation	recettes	dépenses	
					loyer annuel perçu par l'EP PNC	travaux d'investissement	dépenses de fonctionnement
1	30	Aumessas	Les Pises	logement de berger	529,00		
2a	30	Dourbies	les Pises	observatoire astronomique	0,00		
2b	30	Dourbies	les Pises	gîte (occupé par PNC et association astronomique)	195,00		350,12
3	30	Dourbies	Les Pises	barrage			
4a	30	Dourbies	les Laupies-village	logement de berger			
4b	30	Dourbies	les Laupies-village	bergerie grange			
5	30	Dourbies	les Laupies	cabane de berger	526,00		
6	30	Dourbies	les Laupies-Pradinas	ferme d'estive désaffectée			
7a	30	Dourbies	la Borie du Pont	logement de berger			190,00
7b	30	Dourbies	la Borie du Pont	logement vacant			
7c	30	Dourbies	la Borie du Pont	grange			
7d	30	Dourbies	la Borie du Pont	écurie (toit chaume)			
8	30	Géolhac	Maison de l'Arceau	convention mise à dispo avec mairie	720,00		122,00
9	30	Géolhac	Maison Fontvive	centre doc, bureaux et logement	555,00		19107,42
10	30	Lanuéjols	Aiguebonne-Randavel	emphytéote : M.JAILLET			
11	30	Valleraugue	la Serreyrède	boutique, office de tourisme, bureaux	5152,77	31007,41	19348,18

➤ Lozère

N°	DPT	COMMUNE	désignation / lieu-dit	Affectation	recettes	dépenses	
					loyer annuel perçu par l'EP PNC		dépenses de fonctionnement
12	48	Barre des Cévennes	le Bourg	logement		3709,73	62,44
13	48	Barre des Cévennes	le Bramadou	ferme sans affectation			116,47
14	48	Bassurels	Aire de Côtes	DSP	15059,70		19657,38
15	48	Cans et Cévennes	Mijavols	logement de berger	500,00	34313,30	
16	48	Cans et Cévennes	Ventajols	logement			1011,74
17	48	Cans et Cévennes	Las Parets	jas d'estive	134,78		
18	48	Cassagnas	les Crozes Bas	bureau			12006,24
19	48	Cassagnas	Roche Courbade	bergerie d'estive			
20	48	Cassagnas	La Baume	ruines			
21	48	Cassagnas	la Loubière	logement berger	821,66	5641,20	46,00
22	48	Florac Trois Rivières	Grézotière Bleue	logement	1345,00		3928,94
23	48	Florac Trois Rivières	Grézotière Verte	logement en location	7690,41		5707,89
24a	48	Florac Trois Rivières	centre administratif (direction)	bureau	2448,49	28091,54	55187,94
24b	48	Florac Trois Rivières	centre administratif (château)	bureau	390,00		13895,67
24c	48	Florac Trois Rivières	centre administratif	centre info			
25	48	Florac Trois Rivières	centre administratif	atelier			1607,96
26	48	Florac Trois Rivières	ancien tribunal	bureau			
27	48	Florac Trois Rivières	51 av Jean Monestier	garage			1330,63
28a	48	Hures la Parade	Drigas	logement			531,39
28b	48	Hures la Parade	Drigas	grange			
29a	48	Hures la Parade	le Villaret	bureau			13680,26
29b	48	Hures la Parade	le Villaret	four à pain et atelier			
30	48	Molezon	tour de Canourgue	écomusée			0,00
31	48	Pont de Montvert-Sud Mont Lozère	Maison du Mont Lozère	écomusée	8248,49	10572,00	21994,95
32	48	Pont de Montvert-Sud Mont Lozère	l'Estournal	bureau			4172,12
33	48	Pont de Montvert-Sud Mont Lozère	Mas Camargue	ferme, grange et moulin			1891,45
34	48	Pont de Montvert-Sud Mont Lozère	Bellecoste	logement de berger	500,00	4370,40	
35	48	Pont de Montvert-Sud Mont Lozère	Mas Camargue	logement de berger		135200,49	
36	48	Rousses	Massevaques	logement de berger	500,00	58550,00	653,40
37	48	Saint André de Lancize	la Roche	logement vacant			54,86
38	48	Saint Martin de Lansuscle	Saint Clément	vestige villa romaine			
39	48	Saint Martin de Lansuscle	Saint Clément	ancien mas			
40a	48	Sainte Croix Vallée Française	Ségalières	logement vacant			529,07
40b	48	Sainte Croix Vallée Française	Ségalières	bergerie et clède			
41	48	Ventalon en Cévennes	Clerguemort	logement			113,05
42	48	Vialas	Bayard	logement de berger	294,39		
43	48	Vialas	Gourdouze	refuge			
44	48	Vialas	Gourdouze	ferme en ruine			
45	48	Vialas	Gourdouze	emphytéote : M. CAMPO	2471,64		

➤ Locations et total

N°	DPT	COMMUNE	désignation / lieu-dit	Affectation	recettes	dépenses	
					loyer annuel perçu par l'EP PNC		dépenses de fonctionnement
L1	30	Alès	21 rue Soubeyranne	bureau	0,00		546,53
L2	30	Vallerauge	Aigoual	logement de berger	500,00	15965,04	450,00
L3	30	Le Vigan	bd des châtaigniers	bureau			8193,61
N°	DPT	COMMUNE	désignation / lieu-dit	Affectation	recettes	dépenses	
					loyer annuel perçu par l'EP PNC		dépenses de fonctionnement
L4	48	Florac Trois Rivières	1 rue de la Serve	garage Gleize			3210,60
L5	48	Mont Lozère et Goulet	Finiels	logement de berger	500,00	7229,04	450,00
L6	48	Molezon	la Roque	magnanerie HUGON			1792,67
				Location pâturage	25004,90		
				Subventions	442380,29		
				TOTAL	516467,52	334650,15	211940,98