



PROTOCOLE DE PARTENARIAT

N° de la convention :

Signée le

Sommaire

ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE DE PARTENARIAT.....	6
ARTICLE 2 - DURÉE DU PROTOCOLE.....	6
ARTICLE 3 – PÉRIMÈTRES ET SITES VISES PAR L’INTERVENTION DE L’EPF.....	6
ARTICLE 4 – CONDITIONS D’INTERVENTION ET ENGAGEMENTS DE L’EPF.....	6
4.1 CONDITIONS PRÉALABLES D’INTERVENTION.....	6
4.2 ENGAGEMENTS DE L’EPF.....	7
4.3 ENGAGEMENT FINANCIER.....	7
ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTÉ D’AGGLOMÉRATION.....	8
5.1 AU NIVEAU DES COMMUNES.....	8
5.2 AU NIVEAU DE L’EPF.....	8
5.3 AU NIVEAU DES MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS.....	8
ARTICLE 6 – SUIVI DU PROTOCOLE DE PARTENARIAT.....	8
ARTICLE 7 – RÉSULTATS D’ÉTUDES ET CONFIDENTIALITÉ.....	9
ARTICLE 8 – RÉSILIATION.....	9
Article 9 – Litiges.....	9

Entre

La communauté d'agglomération Gaillac Graulhet représentée par Monsieur Paul Salvador, président, dûment habilité à signer le présent protocole par délibération du conseil communautaire en date du.....

Dénommée ci-après "La communauté d'agglomération",

D'une part,

Et

L'établissement public foncier d'Occitanie, établissement d'État à caractère industriel et commercial dont le siège est à Montpellier représenté par sa directrice générale, madame Sophie Lafenêtre, agissant en vertu de la délibération du Bureau n° / en date du 5 octobre 2017, approuvée le par le préfet de Région,

Dénoté ci-après "EPF d'Occitanie",

D'autre part,

Préambule

L'Établissement public foncier d'Occitanie est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial. Créé par le décret n°2008-670 du 2 juillet 2008, modifié par le décret n°2014-1734 du 29 décembre 2014, l'EPF est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement. Il met notamment en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Ces missions peuvent être réalisées par l'établissement public foncier pour le compte de l'État et de ses établissements publics, des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou de leurs établissements publics en application de conventions passées avec eux et dans les conditions définies par l'article L.321-1 et suivants du code de l'urbanisme et par son programme pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur, qui constitue son document de cadrage.

A ce titre, le PPI 2014-2018 :

- définit les actions à conduire par l'EPF ainsi que leurs modalités de mise en œuvre suivant 3 axes :
 - o développer une offre foncière conséquente en matière de logement ;
 - o conforter l'attractivité de la région ;
 - o agir sur la prévention des risques et sur la préservation de la biodiversité
- précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement ;
- tient compte à la fois :
 - o des orientations stratégiques définies par l'autorité administrative compétente de l'État ;
 - o des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.

L'EPF d'Occitanie peut ainsi apporter son concours à la communauté d'agglomération et aux communes qu'elle regroupe tout en respectant les objectifs et conditions que lui assignent ses statuts et son document de cadrage :

- *Conditions et objectifs en termes de logements*

L'EPF interviendra prioritairement dans les secteurs les plus tendus en tenant compte des orientations données dans les documents de planification (SRADDET, SCOT, PLH).

Les orientations stratégiques de l'Établissement lui imposent un seuil minimal de 25% de logements locatifs sociaux par opération, dans les conventions passées avec les collectivités ; ce seuil est porté à 30% pour les communes SRU en déficit de logements sociaux, et de 40 à 100 % dans les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence.

Dans le cadre d'opérations de production de logements locatifs sociaux connaissant des conditions économiques particulièrement contraintes de nature à empêcher leur réalisation, l'EPF pourra, sous réserve des crédits disponibles et de l'avis favorable des instances compétentes, apporter un appui financier aux collectivités ou bailleurs sociaux concernés à travers son dispositif de minoration foncière.

Ce dispositif s'applique aux biens, bâtis ou non bâtis, acquis dans le cadre d'une convention foncière signée avec l'EPF, puis cédés directement soit à un bailleur social soit à la collectivité pour réaliser une opération de logements ou d'aménagement avec un taux de LLS conforme à celui figurant dans la convention foncière, les LLS en cause devant être financés par des PLAI et des PLUS.

Par ailleurs, afin de permettre une mise en œuvre rapide dans la réalisation de logements sociaux, l'EPF demande aux collectivités d'associer plusieurs bailleurs sociaux le plus en amont possible de la réflexion sur les projets.

- *Conditions et objectifs en termes d'attractivité « économique » du territoire*

L'action de l'EPF d'Occitanie s'appuie sur les actions retenues au titre du contrat de projets Etat / Région ainsi que sur les grandes orientations des schémas régionaux. Cette

action se concrétise notamment par la reconversion de l'accompagnement des collectivités dans le cadre de projets au rayonnement économique et touristique du territoire régional.

- *Objectifs en termes de prévention des risques et de préservation de la biodiversité*

En matière de risques, l'EPF pourra intervenir afin d'accompagner les collectivités dans la mise en œuvre des mesures foncières inhérentes aux Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) mais également dans la mise en œuvre des plans d'actions et de prévention inondation (PAPI).

En matière de préservation de la biodiversité, l'action de l'EPF devra s'articuler avec celles que mènent les autres acteurs faisant du portage foncier : la SAFER pour les espaces ruraux et d'autres acteurs (collectivités, autres opérateurs fonciers : conservatoires d'espaces naturels, agences de l'eau, conseil départemental, etc...) pour les espaces naturels, les trames vertes et bleues.

Dans ce contexte normatif, et d'un commun accord, la communauté d'agglomération et l'EPF conviennent donc de s'associer, dans le respect de leurs compétences respectives, afin de définir les grands principes de l'action foncière à conduire sur le territoire communautaire dans le cadre de ces 3 grands axes.

Le présent protocole vise donc :

- A définir les engagements et obligations que prennent les parties en vue de la production du foncier nécessaire à l'atteinte des objectifs de la communauté d'agglomération dans chacun des axes précités en tenant compte des orientations définies par les documents stratégiques et de planification inhérent à chacun de ces axes (PLH, SCOT, SRADDET...) mais également les orientations définies par le PPI de l'EPF ;
- A préciser la portée de ces engagements.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE DE PARTENARIAT

Pour mettre en œuvre les objectifs fixés par son projet territorial et garantir une plus grande efficacité opérationnelle, la communauté d'agglomération Gaillac-Graulhet s'est engagé dans la définition d'une stratégie foncière globale, en cohérence avec les démarches en cours ou à venir de planification (scot, PLU, PLH).

Le présent protocole de partenariat fixe les objectifs et principes généraux de la collaboration entre l'EPF et la communauté d'agglomération pour la mise en œuvre de la politique communautaire aux fins de répondre aux objectifs et enjeux suivants :

- La mobilisation du foncier pour contribuer à la production de logements dont du logement locatif social, dans des opérations multi-sites afin de répondre au mieux à la demande des territoires ;

- La mise en œuvre d'une politique de revitalisation des centres anciens, au moyen d'opérations d'ensemble fonctionnelle (habitat, commerces de proximité, espaces publics), et contribuant au traitement de l'habitat dégradé, ou indignes, et des logements vacants. La mise en œuvre à ce titre d'actions foncières sur des îlots prioritaires en OPAH RU.
- La requalification de quartiers d'habitat social
- Le traitement des fiches urbaines et industrielles
- La mise en œuvre de projets d'aménagement aux abords des gares ferroviaires en lien avec le volet économique (création d'activités de service, commerce, bureaux) et le volet habitat (densification, production de logements sociaux, reconversion de bâti artisanal ou industriel...).
- L'accompagnement du développement des projets économiques structurants et d'intérêt communautaire pour l'attractivité du territoire,
- L'inscription des projets dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain et de préservation des espaces agricoles et naturels.
- L'action pour la prévention des risques et la préservation de la biodiversité ;

Pour ce faire, la communauté d'agglomération confie à l'EPF, qui l'accepte, une mission générale en vue de contribuer à la production du foncier nécessaire à la réalisation des dits objectifs. Dans cette perspective les parties se fixent conjointement une obligation de moyens aux fins d'assurer la maîtrise du foncier nécessaire à la satisfaction de ces enjeux.

ARTICLE 2 - DURÉE DU PROTOCOLE

Le présent protocole de partenariat est conclu pour une durée de **5 ans** à compter de sa date de signature.

Il pourra être modifié ou être prolongé par avenant ou par un nouveau protocole en fonction des conditions définies entre les parties lors des bilans annuels ou au moment de l'échéance des présentes.

ARTICLE 3 – PÉRIMÈTRES ET SITES VISES PAR L'INTERVENTION DE L'EPF

D'un commun accord avec la communauté d'agglomération, l'intervention foncière de l'EPF portera sur l'intégralité du territoire communautaire et prioritairement sur les sites identifiés comme étant stratégiques ou présentant un enjeu.

Ces sites seront définis à l'échelle de chaque commune dans le cadre de conventions d'anticipations foncières ou opérationnelles conclues en application du présent protocole suivant les conditions définies par l'article 4 ci-après.

ARTICLE 4 – CONDITIONS D'INTERVENTION ET ENGAGEMENTS DE L'EPF

4.1 Conditions préalables d'intervention

Avant toute intervention foncière, une convention opérationnelle ou d'anticipation

foncière devra être passée avec la commune concernée par l'action foncière doit répondre, et le cas échéant, d'agglomération. La communauté d'agglomération pourra aussi solliciter la signature d'une convention foncière avec l'EPF sur les secteurs qui relèvent de ses compétences.

La convention précisera les modalités et engagements de chacune des parties notamment le périmètre d'intervention foncière, la durée de portage, le budget prévisionnel affecté à l'opération, les différentes modalités d'acquisition et les conditions de cession des biens portés.

4.2 Engagements de l'EPF

Sur les sites retenus dans le cadre des conventions foncières, l'EPF s'engage :

A apporter conseil et l'appui à la mise en place des outils fonciers et réglementaires nécessaires à l'action foncière ; l'EPF pourra également faire bénéficier ses partenaires de son ingénierie en matière de définition de stratégie foncière et de projet ;

A acquérir les biens susceptibles de présenter un intérêt pour un futur projet d'aménagement soit par voie amiable, soit par délégation des droits de préemption et de priorité, soit par voie d'expropriation, ou soit par voie de délaissement ;

A réaliser les travaux de démolition, de purge des sous-sols et autres interventions jugées si nécessaires en vue de la mise sur le marché d'un foncier apte à recevoir du logement ou de l'activité;

A réaliser, si besoin, les études techniques nécessaires à la mise en œuvre de l'action foncière ;

A mettre à disposition de la (ou des) collectivité(s) son ingénierie, laquelle peut consister en la réalisation de tout ou partie des actions suivantes :

- définition d'une stratégie foncière ;
- assistance générale lors de la réalisation d'études visant à la définition du projet et de la rédaction de cahier des charges inhérents aux dites études ;
- accompagnement dans le choix du prestataire ;
- participation aux comités de pilotage et comités techniques ;
- participation au financement des études précitées sous réserve de la disponibilité des crédits ;

Dans le cadre de ce protocole de partenariat, l'EPF s'engage :

- A apporter conseil et appui en matière de structuration d'un référentiel foncier, d'un système de veille et d'observation, notamment par l'échange de données ou la participation à la conduite d'un diagnostic foncier initial par la communauté d'agglomération.

4.3 Engagement financier

L'engagement financier de l'établissement sera précisé, et revêtira valeur contractuelle, lors de la passation des conventions foncières qui seront établies.

L'EPF se laisse la possibilité, si cela s'avère nécessaire, de recourir à un emprunt auprès d'un organisme bancaire après mise en concurrence, d'un montant qui ne pourra être supérieur au 1/3 du montant prévisionnel de l'opération. Dans ce cas, cet emprunt devra être garanti par la commune concernée et, le cas échéant, la communauté d'agglomération.

ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

La communauté d'agglomération s'engage :

5.1 Au niveau des communes

A assister les communes lors de l'élaboration ou la modification des documents d'urbanisme dans la mise en place des outils fonciers, financiers et réglementaires facilitant l'action foncière;

A leur apporter un appui technique dans la formalisation de leur projet (aide à la rédaction d'un cahier des charges,...) et dans la réalisation de LLS ;

A veiller à une gestion plus économe de la ressource foncière pour mieux tirer profit de cette ressource auprès des communes ;

5.2 Au niveau de l'EPF

A poursuivre la construction de sa stratégie foncière globale

A informer l'EPF de l'état d'avancement des projets des communes, dès lors qu'elle en a connaissance, ou des projets de l'intercommunalité pour les projets de compétence communautaire ;

A mettre en place le comité de pilotage et de revue des projets visé à l'article 6.

A réaliser en lien avec l'EPF des études sommaires de faisabilité, notamment sur les opportunités foncières

A faciliter le rapprochement avec les bailleurs sociaux et les opérateurs mobilisables susceptibles d'intervenir pour permettre, chaque fois que cela s'avérerait possible, un conventionnement direct avec eux si accord de la commune.

5.3 Au niveau des moyens humains et financiers

La communauté d'agglomération a choisi de se doter, en matière d'action foncière, de moyens adaptés, notamment d'une ingénierie ad hoc en interne.

ARTICLE 6 – SUIVI DU PROTOCOLE DE PARTENARIAT

Les parties cocontractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi du présent protocole et des conventions d'anticipation foncière ou opérationnelles qui

seront passées en son application.

Ce suivi sera notamment opéré à travers un bilan annuel d'exécution, au regard des objectifs définis dans l'article 1 et à travers un comité de pilotage et de revue des projets associant la communauté d'agglomération et l'EPF, ainsi que les communes signataires des conventions précitées et, en tant que de besoin, tous les partenaires utiles (Etat, conseil régional, conseil départemental...).

Présidé par la communauté d'agglomération, le comité de pilotage se réunira à l'initiative de l'un des signataires de la présente convention, au minimum une fois par an, pour faire un point d'avancement sur les dossiers en cours et apprécier, le cas échéant, si des modifications doivent être apportées au présent protocole.

ARTICLE 7 – RÉSULTATS D'ÉTUDES ET CONFIDENTIALITÉ

Toute étude réalisée par l'EPF, ou pour son compte, en lien avec le présent protocole, ne pourra donner lieu à aucune diffusion de la part des collectivités ou établissements publics concernés sans autorisation écrite préalable de l'EPF.

ARTICLE 8 – RÉSILIATION

Le présent protocole peut être résilié d'un commun accord entre les parties.

ARTICLE 9 – LITIGES

A l'occasion de toute contestation ou litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution des présentes, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal administratif territorialement compétent.

Fait à Montpellier, le
En deux exemplaires

Pour l'établissement public foncier d'Occitanie La directrice générale Sophie Lafenêtre	Pour la communauté d'agglomération De Gaillac Graulhet Le président Paul Salvador
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------