

PROTOCOLE DE TERRITOIRE

Communauté d'agglomération du Grand Narbonne
Etablissement Public Foncier d'Occitanie

Axes 1, 2 et 3

Signé le

SOMMAIRE

ARTICLE 2 - DUREE DU PROTOCOLE.....	9
ARTICLE 3 – PERIMETRES DU PROTOCOLE.....	9
ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS ET CONDITIONS D’INTERVENTION DE L’EPF.....	9
4.1 EN MATIERE D’OBJECTIFS	9
ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS DE L’EPCI	10
5.1 EN MATIERE D’INTERVENTION	10
ARTICLE 6 - COFINANCEMENT DES ETUDES PRE-OPERATIONNELLES ET VOLETS FONCIERS DES DOCUMENTS D’URBANISME.....	11
ARTICLE 7 – SUIVI DU PROTOCOLE DE TERRITOIRE	12
ARTICLE 8 – RESULTATS D’ETUDES ET CONFIDENTIALITE	12
ARTICLE 9 – RESILIATION.....	12
ARTICLE 10 – LITIGES	13
ARTICLE 10 – COMMUNICATION SUR L’ACTION DE L’EPF	13

Entre

La communauté d'agglomération Le Grand Narbonne représentée par Maître Didier MOULY, président, dûment habilité à signer le présent protocole par délibération n° du conseil communautaire en date du

Dénommée ci-après " L'EPCI ",

D'une part,

Et

L'établissement public foncier d'Occitanie, établissement d'État à caractère industriel et commercial dont le siège est à Montpellier (34000), 1025 rue Henri becquerel, Parc Club du Millénaire, bâtiment 19 , représenté par Madame Sophie Lafenêtre, directrice générale, agissant en vertu de la délibération du n°.../.... Bureau en date du, approuvée le par le préfet de Région,

Dénommé ci-après "L'EPF",

D'autre part,

PREAMBULE

L'Établissement public foncier d'Occitanie, est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial. Créé par le décret n°2008-670 du 2 juillet modifié par le décret n°2017-836 du 5 mai 2017, l'EPF est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter les opérations d'aménagement.

Il contribue à la définition et la mise en œuvre de stratégies foncières pour favoriser le développement durable des territoires et la lutte contre l'étalement urbain.

Par son action foncière il contribue à la réalisation de programmes :

- de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat ;
- d'activités économiques ;
- de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricole.

Ces missions peuvent être réalisées pour le compte de l'Etat 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 à la fois par l'article L.321-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que par son programme pluriannuel d'intervention (PPI) en vigueur.

A ce titre, le PPI 2019-2023 :

- définit les actions à conduire par l'EPF ainsi que leurs modalités de mise en œuvre suivant 3 axes :
 - développer une offre foncière significative en matière de logements ;
 - conforter l'attractivité de la région et de ses territoires ;
 - agir sur la préservation de l'environnement et la prévention des risques.

Sur les deux premiers axes, les opérations de renouvellement et de restructuration urbaine seront privilégiées.

- précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement ;
- tient compte à la fois :
 - des orientations stratégiques définies par l'autorité administrative compétente de l'Etat ;
 - 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 peut ainsi apporter son concours à l'EPCI et aux communes qu'il regroupe tout

en respectant les objectifs et conditions que lui assignent ses de cadrage :

Conditions d'intervention et objectifs en termes de logements

L'EPF interviendra prioritairement dans les secteurs sous forte pression foncière en tenant compte des orientations données dans les documents de planification (SRADDET, SCOT, PLH) ainsi que dans les pôles de centralité structurants dans les secteurs à plus faible pression foncière.

Les orientations stratégiques de l'État et le PPI prévoient un seuil minimal de 25% de logements locatifs sociaux qui peut être modulé dans des conditions spécifiques par dérogation explicite du bureau de l'établissement. 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 ses dispositifs de minoration foncière et de compensation de la surcharge foncière.

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

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

L'intervention de l'EPF se concentrera sur des projets ayant un effet levier à grande échelle pour les territoires, notamment concernant :

- les projets d'intérêt national, régional, métropolitain et communautaire ;
- les projets liés à la structuration des filières économiques émergentes
- les grands projets touristiques d'intérêt général
- les projets retenus dans le cadre des dispositifs nationaux ou régionaux comme action cœur de ville, l'AMI friches, territoires d'industrie ou autres dispositifs à venir

Enfin, l'EPF pourra être sollicité sur les réflexions menées dans le cadre du plan Littoral 21.

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

Les interventions de l'EPF sont organisées autour de trois grands volets :

- Préservation des risques (inondation, technologiques, recul du trait de côte et autres risques) en vue de faciliter ou d'accélérer la mise en œuvre des mesures foncières permettant la réduction du risque et ainsi protéger les populations ;
- Biodiversité et environnement (protection de la ressource en eau potable, trame verte et bleue, PAEN) permettant une amélioration du cadre de vie global des habitants du territoire et du respect des enjeux environnementaux. 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 (collectivités, autres opérateurs fonciers : conservatoires d'espaces naturels, agences de l'eau, conseils généraux, etc. ...) pour les espaces naturels, les trames vertes et bleues ;

- séquence « Eviter-Réduire-Compenser » pour la mise en œuvre des mesures visant à éviter les atteintes à l'environnement ou à défaut, de réduire, voire de compenser les effets n'ayant pu être évités ou significativement réduits.

La communauté d'Agglomération Le Grand Narbonne

Dans le cadre de la mise en œuvre de son PLH 2015 – 2021, la Communauté d'Agglomération Le Grand Narbonne ainsi que les 37 communes qui la compose ont traduit leur volonté de répondre de manière efficace aux aspirations résidentielles des ménages du territoire dans toutes leurs diversités et de mobiliser les outils et les moyens adaptés aux enjeux propres du territoire.

Pour se faire, différentes actions ont été mises en œuvre et les moyens alloués afin d'atteindre les objectifs de production fixés.

Six orientations ont été déclinées avec différentes actions à développer :

- Soutenir le dynamisme économique et l'attractivité du territoire en rééquilibrant géographiquement l'offre sur celui-ci,
- Répondre à la diversité des besoins,
- Assurer la pérennité et la requalification du parc existant,
- Accompagner la fluidité des parcours résidentiels,
- Promouvoir la qualité urbaine et la prise en compte des objectifs de développement durable,
- Piloter et animer la politique locale de l'habitat.

Chacune de ses orientations fait l'objet d'un programme d'intervention priorisé aussi bien sur le parc public que sur le parc privé.

En termes de politique de logements

Le territoire doit produire près de 1300 logements par an pour être en capacité de répondre aux besoins des ménages locaux, accueillir de nouveaux habitants sur le territoire et accompagner les mutations du parc existant, que celles-ci soient impulsées par des politiques de réhabilitation de l'existant ou de rénovation urbaine.

En ce qui concerne le parc social, l'objectif fixé par le PLH vise **à produire 1400 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH**, soit 232 logements par an, selon les principes suivants :

- Production orientée prioritairement sur les communes SRU en déficit avec un minima de 30% de la production neuve consacré au logement locatif social ainsi que sur les communes dont la population est comprise entre 2500 et 3500 habitants dans une logique d'anticipation de leurs obligations réglementaires,
- Territorialisation de l'offre sur l'ensemble du territoire en avantageant les

opérations de réinvestissement urbain pour favoriser le développement des territoires et lutter contre l'étalement urbain,

- Orienter une production en adéquation avec la demande effective sur le territoire avec une volonté de programmation de 30% de PLAI sur les nouvelles opérations et à minima 25% de logements de type 2,
- Engager une action déterminante pour identifier les emprises foncières qui accueilleront la production sociale nécessaire à l'atteinte des objectifs fixés.

Un objectif de restructuration du tissu urbain avec une mobilisation des interventions dans les centres anciens est également mis en œuvre.

Cela se décline de deux manières :

- Sur la ville centre, via la mise en place d'Action Cœur de Ville et la signature d'une Opération de Revitalisation du Territoire ;
- Sur les autres communes, par la mise en place, dans le cadre de la mission Centres Anciens, d'un dispositif d'accompagnement foncier pouvant intervenir sur :
 - o Une aide à l'acquisition foncière pour réhabiliter le bâti et remettre des logements sur le marché. En effet de nombreux acteurs de la construction, et notamment les bailleurs sociaux, n'arrivent pas à financer des opérations en centre ancien étant donné le coût des travaux de réhabilitation.
 - o Un fonds d'aide à la participation au déficit d'opération en centre ancien puisqu'il s'avère qu'un certain nombre de projets d'opérations de réhabilitation de l'habitat en sont restés au stade de l'étude de faisabilité faute d'équilibre d'opération.

Le Grand Narbonne prévoit une enveloppe annuelle permettant d'aider à répondre à cet enjeu.

En termes d'attractivité économique du territoire

Par le biais de son SCOT approuvé en 2020, la Grand Narbonne a affiché fortement une démarche de renouvellement urbain également en termes de développement économique.

Au regard de son environnement naturel exceptionnel, les projets de nouvelles zones économiques sont limités sur 2 secteurs (Névian et Caves-La Palme), pour prioriser la réhabilitation des zones existantes et la réimplantation de commerces et services en cœur de ville.

Sur le premier point, il s'agit donc de rationaliser le foncier en optimisant les implantations dans des zones peu denses et souvent peu qualitatives en terme urbain, architectural et de desserte.

Le second point s'inscrit pleinement dans la mission centre ancien du Grand Narbonne qui vise à réhabiliter les cœurs de village, les revitaliser, en allant à la reconquête du bâti dégradé ou des friches pour y réimplanter commerces et services qui quittent régulièrement ces centres-villes.

Le SCOT mentionne ainsi dans son PADD et son Document d'Orientation d'Objectifs la nécessité d'accompagner autrement ce très fort développement territorial, par

« attirer par la qualité », notamment en préservant une diversité de services et équipement en proximité.

Enfin, le PADD valorise le développement de filières économiques d'innovation, et notamment environnement, santé et culture.

En termes de préventions des risques et de préservation de la biodiversité

Le Grand Narbonne a mis en place avec le Conservatoire des espaces naturels d'Occitanie une convention générale de partenariat sur la biodiversité et une opérationnelle pour les mesures compensatoires liées à un projet de ZA sur la commune de Névian sur les projets de Biodiversité et « Eviter – Réduire – Compenser ». Dans le même temps, pour cette même ZA une convention opérationnelle avec la SAFER a été réalisée pour la mise en place des mesures compensatoires environnementales.

Un projet SIG pour l'aide à la décision sur la séquence « Eviter – réduire – Compenser » est en cours de réalisation et des échanges techniques et juridiques avec les différents partenaires sont lancés avant de finaliser un protocole de territoire

Enfin, la Communauté d'Agglomération adhère au Système d'Information sur la Nature et les Paysages (SINP) d'Occitanie afin de faciliter et systématiser les échanges de données biodiversité produite par la collectivité et ses prestataires, et à recevoir des données.

Dans ce contexte, et d'un commun accord, l'EPCI 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 des 3 grands axes d'intervention de l'établissement.

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 l'EPCI dans chacun des axes précités en tenant compte des orientations définies par les documents stratégiques et de planification inhérents à chacun de ces axes (PLH, SCOT, SRADDET...) mais également des 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

Le présent protocole de partenariat fixe les objectifs et principes généraux de la collaboration entre l'EPF et l'EPCI pour :

- 1/ la mise en œuvre de la politique communautaire aux fins de répondre aux objectifs en termes d'habitat, de développement de l'attractivité économique et la préservation de l'environnement et protection contre les risques en identifiant des sites stratégiques pour une éventuelle déclinaison en convention foncière ;
- 2/ la conduite d'études nécessaires dans l'atteinte des objectifs ;
- 3/ le partage et l'échange de données.

Pour ce faire, l'EPCI et l'EPF s'accordent pour mettre en œuvre les moyens d'ingénierie adaptés.

ARTICLE 2 - DUREE DU PROTOCOLE

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

Il pourra être modifié ou être reconduit par avenant en fonction des conditions définies entre les parties lors des bilans annuels ou au moment de l'échéance des présentes, ou sur demande expresse de l'un des signataires.

ARTICLE 3 – PERIMETRE DU PROTOCOLE

Le présent protocole portera sur l'intégralité du territoire communautaire. Il permettra de définir les priorités d'interventions foncières sur des sites identifiés comme étant stratégiques dans le cadre des documents de programmation et de planification ou présentant un enjeu pour le territoire.

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

4.1 En matière d'objectifs

L'EPF s'engage, au titre du présent protocole, à :

- Participer à la définition de réflexion et d'un programme d'études sur le territoire communautaire sur les champs qui visent à :
 - Mobiliser le foncier pour contribuer aux objectifs de rattrapage du déficit de logements sociaux à l'échelle de l'intercommunalité, en particulier dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU ;
 - Lutter contre l'habitat indigne et contribuer à la mixité sociale de l'habitat par des opérations de renouvellement urbain dans les centres bourgs ;

- Favoriser la mixité fonctionnelle par des opérations commerciales, le commerce et, le cas échéant, des équipements ;
 - S'inscrire dans la lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels en accompagnement d'une opération urbaine ;
 - Accompagner le développement des projets économiques structurants pour l'attractivité du territoire ;
 - Agir pour la préservation de l'environnement et la prévention des risques ;
- Participer au cofinancement des études conduites par l'EPCI dans les conditions définies à l'article 6.

4.2 En matière d'intervention foncière opérationnelle

L'intervention devra faire l'objet d'une convention foncière spécifique avec les collectivités concernées.

Cette convention précisera les modalités et engagements de chacune des parties notamment le périmètre d'intervention foncière, la durée de portage les différentes modalités d'acquisition et les conditions de cession des biens portés, le budget prévisionnel affecté à l'opération ; ce dernier revêtira une valeur contractuelle.

ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS DE L'EPCI

5.1 En matière d'objectifs

L'EPCI s'engage, au titre du présent protocole, à :

- Définir une stratégie d'intervention sur son territoire ;
- Définir les priorités d'action selon les objectifs fixés dans l'article 1 ;
- Participer au cofinancement des études conduites dans les conditions définies à l'article 6.
- Partager les données nécessaires à l'exécution de la mission de l'EPF et à sa connaissance du territoire.

5.1 En matière d'intervention

5.1 Afin de permettre la mise en œuvre des actions du présent protocole et dans le cadre de ses missions, l'EPCI assure un relai permettant

- D'accompagner les communes lors de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme dans la mise en place des outils fonciers, financiers et réglementaires facilitant l'action foncière ;
- De leur apporter un appui technique dans la formalisation de leur projet (aide à la rédaction d'un cahier des charges, recherche d'opérateurs, ...) et dans la réalisation de logements ;

- A veiller auprès de l'Etat à l'obtention des agréments et à la disponibilité des financements annuels nécessaires à la réalisation de LLS ;
- A apporter son appui à la commune pour relogement des occupants en application de l'article L.314-1 du code de l'urbanisme ;
- A transmettre à l'EPF, sous support numérique et si besoin sous format papier, l'ensemble des données actualisées pouvant être utiles à la réalisation de sa mission (délibérations ou arrêtés relatifs au droit de préemption, données SIG, documents d'urbanisme...)

ARTICLE 6 - COFINANCEMENT DES ETUDES PRE-OPERATIONNELLES ET VOLETS FONCIERS DES DOCUMENTS D'URBANISME

L'EPF, par décision de la directrice générale et dans la limite des crédits alloués par le conseil d'administration pour chaque exercice, peut contribuer au financement d'études pré-opérationnelles, en lien avec le présent protocole, et /ou d'études de volets fonciers des documents d'urbanisme.

La contribution de l'EPF ne pourra excéder un plafond de 50 % du montant de l'étude tel qu'arrêté lors de la notification du marché par l'EPCI.

La part de financement assurée par l'EPF ne pourra être revalorisée en cas d'avenant en plus-value au marché sauf si le recours à l'avenant résulte d'une demande expresse du directeur général de l'EPF présentée à l'EPCI.

En contrepartie dudit cofinancement, l'EPCI bénéficiaire s'engage à :

En amont de la notification du marché cofinancé

- Associer l'EPF à la rédaction du cahier des charges (ou de tout document en tenant lieu) ;
- Associer l'EPF à l'analyse des candidatures et des offres et inviter, avec voix consultative, un de ses représentants aux commissions d'appel d'offres ou toutes autres commissions ad hoc ;

Après notification du marché cofinancé

- Adresser à l'EPF une copie du marché notifié ;
- Inviter un représentant de l'EPF aux comités techniques et de pilotage de l'étude ;
- Adresser à l'EPF une copie des rapports d'études au maximum 5 jours ouvrés à compter de leur réception et à l'associer à la validation des livrables découlant du marché (rapports d'études d'étapes et rapport final) ;
- Informer l'EPF de toutes difficultés liées à l'exécution du marché (retard de production d'études, mise en demeure, résiliation...) ;

- Adresser à l'EPF une copie des factures liées au marché et au paiement par son comptable public.

Après service fait dûment constaté par l'EPCI, et sur présentation de la facture ou des factures acquittées par celui-ci, l'EPF procédera à un virement administratif au profit de l'EPCI à hauteur du pourcentage de cofinancement accordé, dans un délai global de 30 jours maximum.

Les dépenses relatives au cofinancement des études ne sont pas comptabilisées dans le calcul du prix de revient par l'EPF.

Dès lors qu'il sera constaté par l'EPF que l'EPCI ne respecte pas les engagements définis par la présente, l'EPF se réserve la possibilité de réclamer- après mise en demeure restée infructueuse- le remboursement des sommes qu'il aura versées dans un délai de 6 mois à compter de la date de ladite mise en demeure.

ARTICLE 7 – SUIVI DU PROTOCOLE DE TERRITOIRE

Les parties cocontractantes conviennent de mettre en place une démarche de suivi du présent protocole et des conventions pré-opérationnelles ou opérationnelles qui seront passées sur son fondement.

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 associant l'EPCI 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 l'EPCI, 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 8 – RESULTATS D'ETUDES ET CONFIDENTIALITE

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

Réciproquement, toute étude réalisée par l'EPCI, ou pour son compte, en lien avec la présente convention, ne pourra donner lieu à aucune diffusion de la part de l'EPF sans autorisation écrite préalable de l'EPCI.

ARTICLE 9 – RESILIATION

Le présent protocole peut être résilié d'un commun accord entre les parties. Les conventions foncières passées en application de celui-ci poursuivront leur exécution dans les conditions qu'elles définissent.

ARTICLE 10 – 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.

ARTICLE 11 – COMMUNICATION SUR L'ACTION DE L'EPF

L'EPCI s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif au présent protocole de partenariat.

L'EPF pourra, pendant la durée du protocole et après son échéance, en lien avec la politique de communication de l'EPCI afficher ou publier des informations sur les actions menées dans le cadre du présent protocole sur tous types supports.

Fait à Montpellier, le
En deux exemplaires

L'établissement public foncier d'Occitanie La directrice générale, Sophie Lafenêtre	Le Grand Narbonne, communauté... Le président, Maitre Didier MOULY
--	--