

PROTOCOLE DE TERRITOIRE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LUNEL AGGLO
DEPARTEMENT DE L'HERAULT (34)

AXE 1 : Produire et réhabiliter des logements répondant aux besoins des territoires

AXE 2 : Conforter l'attractivité économique de la région et de ses territoires

Signé le



SOMMAIRE

ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE DE PARTENARIAT	8
ARTICLE 2 – DUREE DU PROTOCOLE	8
ARTICLE 3 – PERIMETRE DU PROTOCOLE	8
ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS ET CONDITIONS D’INTERVENTION DE L’EPF	8
4.1 EN MATIERE D’OBJECTIFS	8
4.2 EN MATIERE D’INTERVENTION FONCIERE	9
ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS DE L’EPCI	9
5.1 EN MATIERE D’OBJECTIFS	9
5.2 EN MATIERE D’INTERVENTION VIS-A-VIS DES COMMUNES ET DE L’EPF	9
ARTICLE 6 – COFINANCEMENT DES ETUDES PRE-OPERATIONNELLES ET VOLETS FONCIERS DES DOCUMENTS D’URBANISME	10
ARTICLE 7 – SUIVI DU PROTOCOLE DE TERRITOIRE	11
ARTICLE 8 – RESULTATS D’ETUDES ET CONFIDENTIALITE	11
ARTICLE 9 – RESILIATION	11
ARTICLE 10 – LITIGES	11
ARTICLE 11 – COMMUNICATION SUR L’ACTION DE L’EPF	12

Entre

La communauté d'agglomération Lunel Agglo représentée par Monsieur Pierre SOUJOL président, dûment habilité à signer la présente convention par une délibération du conseil communautaire en date du 26 septembre 2024,

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 10 octobre 2024, 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 et de recomposition spatiale notamment d'adaptation des territoires au recul du trait de côte 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 :

- définit les actions à conduire par l'EPF ainsi que leurs modalités de mise en œuvre suivant 3 axes :
 - Produire et réhabiliter des logements répondant aux besoins des territoires
 - Conforter l'attractivité économique de la région et de ses territoires
 - Contribuer à la résilience des territoires, à la prévention des risques et à la préservation de l'environnement

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'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 statuts et son document de cadrage :

Conditions d'intervention et objectifs en termes de logement

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 sociaux. Ce seuil est porté à 30% pour les communes SRU en déficit de logements sociaux, et de 40 à 100 % de logements locatifs sociaux 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 ou de compensation de la surcharge foncière.

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

L'action de l'EPF s'appuie notamment 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, Programme Petites Villes de Demain (PVD), l'AMI friches, territoires d'industrie ou autres dispositifs à venir.

Enfin, l'EPF pourra être sollicité dans le cadre du plan Littoral 21 ou du plan Montagne.

La Communauté d'Agglomération Lunel Agglo

Créée le 1er janvier 2024, la Communauté d'Agglomération Lunel Agglo regroupe 51987 habitants répartis sur 14 communes : Boisseron, Campagne, Entre-Vignes, Galargues, Garrigues, Lunel, Lunel-Viel, Marsillargues, Saint-Just, Saint-Nazaire de Pézan, Saint-Sériès, Saturargues, Saussines, et Villetelle. Située entre Nîmes et Montpellier, Lunel Agglo bénéficie d'une position stratégique au sein de l'arc méditerranéen, renforcée par sa desserte via l'autoroute A9, la RN 113, ainsi que les gares TER de Lunel et Lunel-Viel. Depuis 2008, la population a connu une croissance de 11%, traduisant une attractivité croissante du territoire, dont la population a doublé en moins de 50 ans. Ce dynamisme démographique et économique a conduit à la transformation de la Communauté de Communes du Pays de Lunel en une Communauté d'Agglomération, illustrant ainsi l'ambition de renforcer l'intercommunalité et d'étendre les compétences territoriales.

Lunel Agglo s'est dotée de son premier Programme Local de l'Habitat (PLH) en février 2024, marquant sa volonté de piloter la politique locale de l'habitat et de renforcer la

C'est dans ce contexte que la communauté d'agglomération Lunel Agglo a saisi l'EPF, aux fins de la signature d'un protocole de territoire.

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 et de développement de l'attractivité économique en identifiant des sites stratégiques pour une éventuelle déclinaison en convention foncière ;

2/ la conduites d'études nécessaires dans l'atteinte des objectifs et notamment la mise en place d'observatoires de l'habitat et du foncier et le recensement des friches ;

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 **6 ans** à compter de sa signature.

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

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,
- 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 comportant de l'habitat, du commerce et, le cas échéant, des équipements ;

- S'inscrire dans la lutte contre l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles et naturels en accompagnement d'une opération urbaine ;
 - Accompagner le développement des projets économiques structurants pour l'attractivité du territoire ;
- Participer au cofinancement des études conduites par l'EPCI dans les conditions définies à l'article 6 ;
- Participer aux réflexions et mobiliser en tant que de besoin son ingénierie en appui de la mise en place d'observatoires de l'habitat et du foncier. Il pourra notamment mettre à disposition son outil de recensement et de qualification des friches.

4.2 En matière d'intervention foncière

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. Il pourra notamment compléter les données relatives aux friches sur son territoire dans le cadre de l'outil de recensement et de qualification des friches de l'EPF.

5.2 En matière d'intervention vis-à-vis des communes et de l'EPF

L'EPCI s'engage :

- A conduire l'élaboration de son document d'urbanisme et accompagner les communes membres dans la mise en place des outils fonciers, financiers et réglementaires facilitant l'action foncière ;
- A apporter aux communes 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'État à l'obtention des agréments et 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 des éléments éligibles des études pré-opérationnelles, en lien avec le présent protocole, et /ou d'études de volets fonciers des documents d'urbanisme. Ces études seront assurées par la maîtrise d'ouvrage compétente en la matière.

La contribution de l'EPF ne pourra excéder un plafond de 50 % des éléments éligibles l'étude tel qu'arrêté lors de la notification du marché par le maitre d'ouvrage.

En contrepartie dudit cofinancement, le maitre d'ouvrage 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 commission 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 cofinancé dès leur paiement par son comptable public.

Après service fait dument constaté par le maitre d'ouvrage, et sur présentation de la

facture ou des factures acquittées par celui-ci, l'EPF prend en charge le montant administratif au profit du maître d'ouvrage 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 au cas d'acquisitions réalisées dans le cadre de conventions foncières.

Dès lors qu'il sera constaté par l'EPF que le maître d'ouvrage 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 son initiative, 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.

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.

