

**République Française**  
**Département de l'Hérault**  
**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT**

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 10 juillet 2017**  
~~~~~

**PROTOCOLE DE PARTENARIAT**  
**AVEC L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER OCCITANIE (EPF) - 2017-2022.**

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 10 juillet 2017 à 18h00 à la Salle du Conseil Communautaire, sous la présidence de M. Louis VILLARET, Président de la communauté de communes.

Étaient présents ou représentés :

M. Georges PIERRUGUES, M. Michel SAINTPIERRE, Madame Roxane MARC, M. René GOMEZ, Mme Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, M. Louis VILLARET, Mme Martine BONNET, M. Jean-Pierre PECHIN, M. Jean-Pierre GABAUDAN, Mme Agnès CONSTANT, Monsieur Jean-Pierre BERTOLINI, M. Jacky GALABRUN, M. Bernard GOUZIN, Mme Nicole MORERE, Monsieur Yannick VERNIERES, Monsieur René GARRO, Monsieur David CABLAT, Monsieur Marcel CHRISTOL, Monsieur Guy-Charles AGUILAR, Monsieur Henry MARTINEZ, Madame Béatrice FERNANDO, Madame Marie-Françoise NACHEZ, Monsieur Jean-François SOTO, Monsieur Olivier SERVEL, Madame Marie-Hélène SANCHEZ, Mme Josette CUTANDA, Madame Véronique NEIL, Monsieur Christian VILOING, Madame Annie LEROY, M. José MARTINEZ -M. Jean-Marie TARISSE suppléant de M. Maurice DEJEAN, M. Sébastien LAINE suppléant de Monsieur Jean-Claude CROS, Monsieur Pascal THEVENIAUD suppléant de Monsieur Grégory BRO, Monsieur Yves KOSKAS suppléant de Monsieur Stéphane SIMON

Procurations :

M. Philippe SALASC à Mme Nicole MORERE, M. Daniel REQUIRAND à M. Louis VILLARET, Madame Chantal COMBACAL à Monsieur Guy-Charles AGUILAR, Monsieur Jean-Luc DARMANIN à Mme Agnès CONSTANT, Mme Florence QUINONERO à M. Jacky GALABRUN, Madame Amélie MATEO à Monsieur Olivier SERVEL

Excusés :

M. Gérard CABELLO, Monsieur Claude CARCELLER, Mme Maria MENDES CHARLIER, Monsieur Jean-André AGOSTINI, Madame Isabelle ALIAGA

Absents :

Monsieur Jean-Luc BESSODES, M. Philippe MACHETEL

Quorum : 24	Présents : 34	Votants : 40	Pour 40 Contre 0 Abstention 0
-------------	---------------	--------------	-------------------------------------

Agissant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 5211-6 alinéa 1 ;

VU ensemble la délibération n° 1342 du conseil communautaire en date du 26 septembre 2016 définissant l'intérêt communautaire et l'arrêté préfectoral n°2016-I-1349 du 23 décembre 2016 fixant les derniers statuts en vigueur de la communauté de communes et en particulier ses compétences relative au développement économique et à la politique du logement ;

VU la délibération n°1376 du conseil communautaire en date du 21 novembre 2016 approuvant le projet de territoire de la vallée de l'Hérault 2016-2025 ;

VU que la communauté de communes a débuté son travail avec l'Etablissement Public Foncier Languedoc Roussillon (EPF LR), récemment renommé EPF Occitanie, en 2013 dans le cadre du diagnostic foncier Habitat pour le PLH et le SCOT,

VU que c'est dans le cadre de cette étude finalisée fin 2015, que des tènements fonciers ont été repérés sur certaines communes et qu'une amorce de travail avec l'EPF a débuté.

VU que depuis 2015, trois conventions opérationnelles tripartites ont été signées entre l'EPF, les communes et la communauté de communes :

o *Saint Pargoire, signée le 30/11/2015, pour une durée de 3 ans, engagement financier de l'EPF de 230 000€.*

o *Puéchabon, signée le 30/11/2015, pour une durée de 3 ans, engagement financier de l'EPF de 300 000€.*

o *Vendémian, signée le 12/12/2016, pour une durée de 8 ans, engagement financier de l'EPF de 340 000€.*

CONSIDERANT qu'au vu du travail établi avec l'établissement et les conventions opérationnelles en cours, l'EPF a proposé à la CCVH d'acter un partenariat par le biais d'un protocole,

CONSIDERANT que l'objectif du protocole de partenariat est de fixer, pour une durée de cinq ans, les objectifs et principes généraux d'intervention entre l'EPF et la CCVH pour la mise en œuvre de la politique communautaire dans le domaine de la production de logements locatifs sociaux, du développement économique et de la préservation des risques sur le territoire communautaire,

CONSIDERANT que la communauté de communes et l'EPF conviennent 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 trois grands axes en lien avec le projet de territoire de la CCVH,

CONSIDERANT que deux orientations du projet de territoire de la CCVH sont en concordance avec les axes d'intervention de l'EPF :

- Orientation 1 - S'engager pour une économie attractive et durable, novatrice et créatrice d'emplois.

Objectifs opérationnels :

- La planification et la mise en œuvre d'une stratégie foncière et immobilière économique.
- Le développement d'une économie touristique de qualité, équilibrée.

- Orientation 3 - S'engager en faveur d'un cadre de vie de qualité, harmonieux et équilibré

Objectifs Opérationnels :

- Promouvoir un habitat durable et accessible à tous
- Entamer une démarche de gestion intégrée de la ressource en eau à l'échelle de la CCVH

CONSIDERANT que l'EPF peut ainsi apporter son concours à la communauté de communes et aux communes qu'elle regroupe tout en respectant les objectifs et conditions que lui assignent ses statuts et son document de cadrage, le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2014-2018.

CONSIDERANT que d'un commun accord avec la communauté de communes, 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,

CONSIDERANT que ces sites seront définis à l'échelle de chaque commune dans le cadre de conventions opérationnelles ou d'anticipation foncières conclues en application du présent protocole,

**Le Conseil communautaire de la communauté de communes Vallée de l'Hérault,  
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

Le quorum étant atteint

## DÉCIDE

**à l'unanimité des suffrages exprimés,**

- d'émettre un avis favorable pour la mise en place d'un partenariat entre l'Etablissement Public Foncier Occitanie et la Communauté de communes Vallée de l'Hérault prenant effet à compter de sa signature jusqu'au 30 juin 2022,
- d'approuver les termes du protocole de partenariat ci-annexé avec l'EPF,
- d'autoriser le Président à signer le protocole de partenariat ci-annexé avec l'établissement ainsi que toutes les formalités afférentes à sa bonne exécution.

Transmission au Représentant de l'État

N° 1515 le 11/07/2017 11/07/17

Publication le 11/07/2017

Notification le

**DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE**

Gignac, le

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20170710-lmc1104150-DE-I-I

Le Président de la communauté de communes

Signé : Louis VILLARET

Le Président de la communauté de communes





d'Occitanie



## PROTOCOLE DE PARTENARIAT

Signée le .....

## SOMMAIRE

<b>ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE DE PARTENARIAT .....</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE 2 - DUREE DU PROTOCOLE .....</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE 3 – PERIMETRES ET SITES VISES PAR L'INTERVENTION DE L'EPF D'OCCITANIE .....</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE 4 – CONDITIONS D'INTERVENTION ET ENGAGEMENTS DE L'EPF D'OCCITANIE .....</b>	<b>11</b>
4.1 CONDITIONS PREALABLES D'INTERVENTION .....	11
4.2 ENGAGEMENTS DE L'EPF D'OCCITANIE.....	11
4.3 ENGAGEMENT FINANCIER.....	11
<b>ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES.....</b>	<b>11</b>
5.1 AU NIVEAU DES COMMUNES .....	12
5.2 AU NIVEAU DE L'EPF D'OCCITANIE .....	12
5.3 AU NIVEAU DES MOYENS HUMAINS ET FINANCIERS .....	12
<b>ARTICLE 6 – SUIVI DU PROTOCOLE DE PARTENARIAT.....</b>	<b>12</b>
<b>ARTICLE 7 – RESULTATS D'ETUDES ET CONFIDENTIALITE.....</b>	<b>13</b>
<b>ARTICLE 8 – RESILIATION .....</b>	<b>13</b>
<b>ARTICLE 9 – LITIGES .....</b>	<b>13</b>

Entre

La communauté de communes Vallée de l'Hérault, représentée par Monsieur Louis Villaret président, dûment habilité à signer la présente convention par une délibération du conseil communautaire en date du .....

Dénommée ci-après "**la communauté de communes**",

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 23 février 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° 2017 – 836 du 5 mai 2017, l'EPF d'Occitanie 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 d'Occitanie 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.

## La Communauté de communes Vallée de l'Hérault

Au nord-ouest de Montpellier la communauté de communes Vallée de l'Hérault joue le rôle de charnière entre les « métropoles en réseau » et les « avant-pays ruraux » (tels que définis par le SRADDT). Son territoire de 481km<sup>2</sup> s'organise autour d'un pôle urbain composé des bourgs de Saint-André de Sangonis, Gignac et Aniane qui totalisent près de la moitié de sa population. Il compte également des communes de taille intermédiaire, et de petits villages de moins de 300 habitants, pour un total de 28 communes. Le territoire peuplé en 2015 par plus de 36.000 habitants a connu une forte croissance démographique depuis les années 80. Il enregistre une croissance moyenne de sa population de 2,5% par an, principalement liée au solde migratoire. Cette croissance est une des plus importantes du département de l'Hérault, qui enregistre lui-même l'un des plus forts taux de progression démographique au niveau national. S'ajoutant à l'ouverture sur la métropole, la grande diversité paysagère et patrimoniale de la Vallée de l'Hérault est une source d'attractivité importante, et qui participe certainement à la croissance démographique du territoire, qui s'est accélérée dans la dernière décennie. En retour, cette croissance a pour conséquences un étalement urbain et une pression qui s'accroît sur les ressources naturelles, notamment sur l'eau, les espaces naturels et les terres agricoles

L'identité locale reste très liée à l'activité agricole, omniprésente sur le territoire. Celle-ci contribue également à la richesse et à la qualité de ses paysages, et se compose principalement de la viticulture complétée par l'arboriculture

La Vallée de l'Hérault connaît également un fort dynamisme touristique. Celui-ci tient pour beaucoup au Grand Site de France, labellisé en 2010, de Saint-Guilhem-Le-Désert Gorges de l'Hérault, qui fait partie des sites les plus visités de la Région. Le tourisme local tient aussi au circuit du chemin de Compostelle. Les retombées économiques du tourisme sont importantes pour la communauté et ses communes.

Plus globalement, la vallée de l'Hérault est confrontée à un paradoxe au niveau économique. Le dynamisme du territoire est indéniable : l'A75 et l'A750 l'ont rendu très accessible, et les parcs d'activités économiques sont très prisés. Le Coeur d'Hérault est le secteur de la région qui concentre la plus forte création d'emploi. Pourtant, la population locale reste touchée par un chômage aussi fort qu'ailleurs (voire supérieur en ce qui concerne les jeunes), et les actifs du territoire travaillent majoritairement dans les métropoles à l'extérieur du territoire (Montpellier, Béziers).

La vallée de l'Hérault est située à un carrefour autoroutier, entre l'A75 et l'A750. Ce noeud du réseau routier permet de relier facilement le territoire à Montpellier, ou encore Lodève et Millau, et Béziers, et au-delà de rejoindre l'A9, qui parcourt tout le littoral méditerranéen. Le corollaire de cette situation est une fréquentation importante des axes routiers principaux et secondaires du territoire. Les migrations pendulaires des actifs travaillant dans la Métropole montpelliéraine y sont pour beaucoup. Le réseau de transports en communs se concentre sur les liaisons interurbaines, délaissant les nombreux petits villages et ceux de taille intermédiaire.

Les compétences de la communauté de communes sont les suivantes :

- Aménagement de l'espace communautaire
- **Développement économique**
- Aire d'accueil des gens du voyage
- Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés
- **Politique du logement et cadre de vie**
- **Tourisme**
- **Gestion du Grand Site de Saint-Guilhem Le Désert et Gorges de l'Hérault**
- Protection et mise en valeur de l'environnement, le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux et de soutien aux actions de maîtrise de l'énergie
- Culture et Sport
- Enfance – jeunesse
- Aménagement numérique du territoire
- **Schéma d'aménagement et de gestion des eaux.**

La Communauté de Communes Vallée de l'Hérault anticipe également l'acquisition de ses nouvelles compétences en matière de **Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations**, à l'horizon 2018, et en matière d'eau potable et d'assainissement (ruissellement pluvial) à l'horizon 2018/2020.

La CCVH a élaboré son Projet de Territoire 2016-2025 qui définit 4 grandes orientations et objectifs en découlant, dont deux orientations sont en concordance avec les axes d'intervention de l'EPF :

✓ **Orientation 1- S'engager pour une économie attractive et durable, novatrice et créatrice d'emplois.**

**Objectifs opérationnels :**

- o La planification et la mise en œuvre d'une stratégie foncière et immobilière économique.
- o Le développement d'une économie touristique de qualité, équilibrée.

✓ **Orientation 3 - S'engager en faveur d'un cadre de vie de qualité, harmonieux et équilibré**

**Objectifs Opérationnels :**

- o Promouvoir un habitat durable et accessible à tous
- o Entamer une démarche de gestion intégrée de la ressource en eau à l'échelle de la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault

L'EPF d'Occitanie peut ainsi apporter son concours à la communauté de communes 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*

Le Projet de territoire a pour objectif la promotion d'un habitat durable et accessible à tous. Cet objectif s'inscrit dans la politique de la CCVH, dans le cadre du Programme Local de l'Habitat 2016-2021.

**Les orientations du PLH 2016-2021**

- 1- **Un objectif de production de 2 000 résidences principales supplémentaires** est proposé sur la durée du PLH, soit 333 logements en moyenne par an,
- 2- **Un objectif de production d'environ 500 logements locatifs sociaux (LLS) supplémentaires** sur la durée du PLH soit environ **80 logements par an**, ce qui correspond à 25% de la production globale (2 000 résidences principales). **Une production axée sur les logements les plus sociaux et de petites typologies, en adéquation avec le profil des ménages : 80% de PLUS-PLAI (dont 30% de PLAI) et 20% maximum de PLS.**
- 3- **Un objectif de production d'une offre de logements publics de qualité en centre ancien** par un **renforcement des politiques de requalification du parc ancien**, afin de contribuer à la lutte contre l'étalement urbain et à la préservation du patrimoine des centres anciens.

L'EPF interviendra prioritairement dans les secteurs les plus tendus du territoire de la vallée de l'Hérault en tenant compte des orientations données dans les documents de planification en cours d'élaboration, notamment PLH et SCOT.

Les orientations stratégiques de l'Etablissement lui imposent un seuil minimal de 25% de logements locatifs sociaux par opération, dans les conventions passées avec les collectivités.

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 d'Occitanie 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 d'Occitanie, 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***

Le développement économique est une compétence communautaire obligatoire de la CCVH. A ce titre, une orientation du Projet de territoire lui est dédiée, dont un des objectifs est la planification et la mise en œuvre d'une stratégie foncière et immobilière économique pour l'accompagnement des activités économiques des entreprises. Des parcs d'activités économiques ont été créés, certains sont en cours de commercialisation. Il reviendra de planifier les besoins de réserves foncières économiques à moyen terme, les programmer dans le SCOT mais aussi de mettre en

place les outils nécessaires à la mise en œuvre de cette stratégie (achats fonciers, Zones d'aménagements différés...). Sur les parcs d'activités : une attention particulière sera portée à la densification des terrains à bâtir, au respect des paysages ; les entreprises seront sensibilisées aux techniques de construction respectueux de l'environnement et des économies d'énergies

Deuxième objectif du projet de territoire rentrant dans la compétence développement économique de la CCVH est le développement d'une économie touristique de qualité, équilibrée et permettant l'accueil de séjours sur plusieurs jours. La visibilité du Grand Site de France Saint Guilhem le Désert Gorges de l'Hérault y est pour beaucoup.

Actuellement, la carence du territoire en hébergements touristiques limite la durée moyenne des séjours, et donc les retombées locales du tourisme. Le manque d'équipements peut notamment être observé pour les hébergements de groupes, facteur limitant les opportunités de commercialisation du territoire pour les voyageurs, tour opérateurs et autres prestataires d'activités de loisirs.

La nouvelle structure des Régions en France induit des changements que la Communauté de communes doit prendre en compte, et particulièrement en matière touristique. C'est pourquoi la CCVH est à l'heure actuelle très attentive aux axes stratégiques à venir du Schéma Régional de Développement Economique de la Région Occitanie – Pyrénées Méditerranée. En matière touristique, les orientations de cette nouvelle Région sont notamment le renforcement de l'attractivité du territoire dans la logique des destinations (au titre desquelles sont particulièrement distingués les Grands Sites de France, les sites UNESCO et les Chemins de Saint Jacques de Compostelle).

L'action de l'EPF D'OCCITANIE est précisée dans le PPI 2014-2018 et 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 sur les sites d'intervention de compétence et de maîtrise d'ouvrage communautaire en lien avec un SCOT.

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

Le Projet de territoire a également pour objectif d'entamer une démarche de gestion intégrée de la ressource en eau, notamment la prise en compte du risque inondation à l'échelle de la Communauté de Communes Vallée de l'Hérault.

Le fleuve Hérault est un élément central de l'identité paysagère du territoire et de la structure de ses écosystèmes. Le territoire est soumis chaque année à des risques importants d'inondations en raison de fortes précipitations saisonnières, imputables au fameux « phénomène cévenol ». **6 communes du territoire connaissent un risque fort de ce point de vue.** La gestion de l'eau doit tenir compte de ce risque, **qui menace non seulement les habitats urbains, mais également les terres agricoles et les milieux naturels**, qui n'ont pas nécessairement une capacité suffisante d'absorption des volumes d'eau déversés lors de périodes de crues.

Le PAPI d'intention 2013-2016, porté par le Syndicat Mixte du Bassin du Fleuve Hérault, a créé une dynamique sur le bassin du fleuve Hérault. Une première série d'opérations a apporté des éléments de connaissance essentiels, comme l'étude hydraulique de l'Hérault ou l'étude sur le transport solide.

Sur la base de ces études, le projet PAPI Hérault 2017-2021, se veut opérationnel.

L'élaboration de la stratégie PAPI a été guidée par trois grands objectifs globaux, qui se déclinent dans les 7 axes des PAPI :

- 1) Mettre en œuvre rapidement les actions prioritaires identifiées lors du PAPI d'intention
  - a. Actions concernant les ouvrages et les digues (axes 1 et 7)

- b. Actions de réduction de la vulnérabilité du territoire (axes 4 et 5)
- 2) Maintenir la dynamique existante
    - a. Renforcer la culture du risque (axes 1 et 2)
    - b. Améliorer la prévision, l'alerte et la gestion de crise (axes 2 et 3)
    - c. Poursuivre les actions réglementaires (axes 3, 4 et 7)
  - 3) Progresser sur les axes stratégiques pour le bassin versant du Fleuve Hérault.
    - a. Amélioration et partage des connaissances (axes 1 et 6)
    - b. Thématiques à renforcer, notamment le ruissellement.

En matière de risques, l'EPF d'Occitanie pourra intervenir afin d'accompagner les collectivités dans la mise en œuvre des mesures foncières inhérentes à 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, conseils généraux, etc. ...) pour les espaces naturels, les trames vertes et bleues.

Dans ce contexte normatif, et d'un commun accord, la communauté de communes et l'EPF D'OCCITANIE 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 de communes 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,...) mais également les orientations définies par le PPI de l'EPF d'Occitanie ;
- 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 d'Occitanie et la communauté de communes pour la mise en œuvre de la politique communautaire aux fins de répondre aux objectifs suivants et exposé en préambule :

- Mobiliser le foncier pour contribuer aux besoins 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 ;
- 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 prévention des risques et la préservation de la biodiversité ;

Pour ce faire, la communauté de communes confie à l'EPF d'Occitanie, 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 - DUREE DU PROTOCOLE**

Le présent protocole de partenariat prend effet à compter de sa signature jusqu'au 30 juin 2022.

Il pourra être modifié ou être prolongé par avenant ou 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 – PERIMETRES ET SITES VISES PAR L'INTERVENTION DE L'EPF D'OCCITANIE**

D'un commun accord avec la communauté de communes, l'intervention foncière de l'epf d'Occitanie 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 opérationnelles ou d'anticipation foncières 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 D'OCCITANIE**

### **4.1 Conditions préalables d'intervention**

Avant toute intervention foncière, une convention opérationnelle ou d'anticipation foncière devra être passée avec la communauté de communes et le cas échéant la commune concernée par l'opération à laquelle l'action foncière doit répondre.

Cette 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 d'Occitanie**

Sur les sites retenus dans le cadre des conventions foncières, l'EPF d'Occitanie 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 d'Occitanie 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 ;
- 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 ;
- A réaliser, si besoin, les études techniques nécessaires à la mise en œuvre de l'action foncière.
- Dès signature de la présente convention, à transmettre sous support numérique et éventuellement sous format papier, l'ensemble des données actualisées pouvant être utiles (données SIG,...).

### **4.3 Engagement financier**

L'engagement financier de l'établissement sera précisé, et revêtira valeur contractuelle, lors de la passation des conventions foncières opérationnelles ou d'anticipation citées ci-dessus.

L'EPF d'Occitanie 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 communauté de communes et, le cas échéant, les communes concernées.

## **ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES**

La communauté de communes s'engage :

### **5.1 Au niveau des communes**

- A assister 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;
- 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 auprès de l'Etat à l'obtention des agréments et à la disponibilité des financements annuels nécessaires à 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 D'OCCITANIE**

- A informer l'EPF d'Occitanie 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 faciliter le rapprochement avec les bailleurs sociaux susceptibles d'intervenir pour permettre, chaque fois que cela s'avèrerait possible, un conventionnement directe avec eux si accord de la commune.
- A transmettre à l'EPF d'Occitanie, sous support numérique et éventuellement sous format papier, l'ensemble des données actualisées pouvant être utiles à la réalisation de sa mission (données SIG, documents d'urbanisme...).

### **5.3 Au niveau des moyens humains et financiers**

La communauté de communes mettra à disposition les ressources suivantes : les compétences de ces différents services, dans la mesure du possible, suivant les axes d'intervention de chaque convention opérationnelle ou d'anticipation foncière.

## **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 à travers un comité de technique associant la communauté de communes et l'EPF d'Occitanie, ainsi que les communes signataires des conventions précitées et, en tant que de besoin, tous les partenaires utiles (Etat, conseil régional, conseil général...).

Le comité de technique se réunira à l'initiative de l'un des signataires de la présente convention, 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.

Un comité de pilotage pourrait se réunir si nécessaire, afin de faire le bilan de la présente convention à la demande expresse de l'un des signataires.

#### **ARTICLE 7 – RESULTATS D'ETUDES ET CONFIDENTIALITE**

Toute étude réalisée par l'EPF d'Occitanie, 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 d'Occitanie.

#### **ARTICLE 8 – RESILIATION**

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	Pour La communauté de communes Vallée de l'Hérault
La directrice générale	Le président
Sophie Lafenetre	Louis Villaret