

PROTOCOLE DE TERRITOIRE

Signé le



SOMMAIRE

ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE	14
ARTICLE 2 - DUREE DU PROTOCOLE	14
ARTICLE 3 – PERIMETRE DU PROTOCOLE	14
ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS ET CONDITIONS D’INTERVENTION DE L’EPF	14
4.1 EN MATIERE D’OBJECTIF	14
4.2 EN MATIERE D’INTERVENTION FONCIERE	15
ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS DE L’EPCI.....	15
5.1 EN MATIERE D’OBJECTIF	15
5.2 EN MATIERE D’INTERVENTION VIS-A-VIS DES COMMUNES ET DE L’EPF	15
ARTICLE 6 – COFINANCEMENT D’ETUDES PRE-OPERATIONNELLES ET VOILETS FONCIERS DES DOCUMENTS D’URBANISME ET DE PROGRAMMATION	16
ARTICLE 7 – SUIVI DU PROTOCOLE.....	17
ARTICLE 8 – RESULTATS D’ETUDES ET CONFIDENTIALITE	17
ARTICLE 9 – RESILIATION	17
ARTICLE 10 – LITIGES.....	17
ARTICLE 11 – COMMUNICATION SUR L’ACTION DE L’EPF	17

Entre

La communauté d'agglomération de l'Albigeois, représentée par Mme Stéphanie GUIRAUD-CHAUMEIL, présidente, dûment habilitée à signer le présent protocole par délibération 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,

Dénoté ci-après "L'EPF",

D'autre part,

Ci-après dénotées ensemble « les parties »,

PREAMBULE

L'Etablissement 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 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 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 ou du plan Montagne en cours d'élaboration.

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 et d'autres

acteurs (collectivités, autres opérateurs fonciers : CMA, 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 de l'Albigeois

Présentation du territoire

La Communauté d'Agglomération de l'Albigeois a été créée début 2003 par transformation de deux communautés de communes. A la suite de la création d'une commune nouvelle entre Puygouzon et Labastide-Dénat, elle se compose aujourd'hui de **16 communes** : Albi, Arthès, Cambon d'Albi, Carlus, Castelnau-de-Lévis, Cunac, Dénat, Fréjairolles, Lescure d'Albigeois, Le Séquestre, Marssac-sur-Tarn, Puygouzon, Rouffiac, Saint-Juéry, Saliès et Terssac.

L'Albigeois forme un ensemble territorial homogène constitué d'Albi et des communes de sa couronne et regroupe **82 040 habitants** au 1^{er} janvier 2017 (84 550 habitants en population totale). Avec un taux de croissance annuel moyen de +0,3% entre 2012 et 2017, soit +210 habitants en moyenne par an, la croissance démographique ralentie ces dernières décennies. Albi regroupe près de 60% de la population albigeoise, mais sa population tend à diminuer (-0,1% de taux de croissance annuel moyen entre 2012 et 2017). Pour autant, la baisse de population sur Albi moins importante que pour beaucoup de villes de taille équivalente.

La dynamique démographique de l'Albigeois est liée aux apports de population, reflet de l'attractivité du territoire. Depuis plusieurs décennies, la **croissance démographique** de l'Albigeois est exclusivement due à un **solde migratoire positif**.

A l'image de l'évolution démographique du territoire français, la démographie du territoire est marquée par un **relatif vieillissement** de la population (24% des habitants du Grand Albigeois ont plus de 65 ans en 2016, pour 22% en 2011). Cette tendance est néanmoins contrebalancée en partie par la présence d'une population étudiante importante, en raison d'une présence de filières de formation post-bac comme l'Institut universitaire de Champollion, l'Ecole des Mines d'Albi, l'Ecole d'Infirmière ou le lycée agricole Fonlabour. Le Grand Albigeois bénéficie d'une **population étudiante en constante progression** : +2 000 étudiants en 10 ans (évolution rentrée 2007/2017). Avec plus de 6 000 étudiants, l'Albigeois représente le 5^{ème} pôle ESRI de la région Occitanie et se positionne comme un site de proximité intermédiaire concourant à l'aménagement équilibré du territoire régional.

Le nombre relativement important d'étudiants et le vieillissement de la population font apparaître un creux démographique sur les tranches d'âge 25-45 ans : il existe donc un enjeu fort à maintenir les étudiants et attirer de jeunes actifs sur le territoire albigeois.

Alors que les soldes migratoires sont positifs avec les territoires extra-départementaux (en dehors de la métropole toulousaine), les migrations sont

déficitaires avec les EPCI limitrophes, ce qui semble traduire l'installation de ménages de l'Albigeois en franges de l'agglomération

Le **tissu économique** albigeois est composé essentiellement de PME, seules 1,4% des entreprises comptent plus de 50 salariés¹. L'Albigeois se caractérise également par la prédominance des centres de décisions locaux : 82% des établissements albigeois sont ainsi dits « principaux ».

L'Albigeois est un territoire assez marqué par le **poids des services**, fin 2017, 44% des salariés travaillaient dans les services, 28% dans le commerce et 28% dans l'industrie. Les effectifs de l'industrie ont toutefois progressé de 3% en 3 ans, chiffre qui ne prend par ailleurs pas en compte les créations d'emplois dans le secteur des « services à l'industrie ». Parmi les emplois du secteur tertiaire un nombre important d'entre eux est lié aux secteurs de la santé et de l'action sociale : ces secteurs représentaient 14% des emplois totaux du territoire en 2014, soit une augmentation de +10% entre 2009 et 2014.

Le pôle d'emploi de l'agglomération albigeoise est attractif : 1 emploi sur 3 est occupé par un actif habitant hors de l'agglomération, alors que seul 1 actif occupé sur 5 quitte le territoire pour aller travailler. Le rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs est de 1,26 à l'échelle du territoire², donnée qui traduit le dynamisme de l'Albigeois et caractérise son niveau d'attractivité pour les territoires avoisinants.

L'attractivité économique de l'Albigeois repose notamment sur **l'accessibilité du territoire** pour les entreprises et les actifs ainsi que sa couverture numérique (zone conventionnée "AMII"). L'Albigeois est facilement accessible grâce à l'autoroute qui le relie à Toulouse en moins d'une heure, et à l'axe ferroviaire (TER) qui, depuis Toulouse, se prolonge en direction de Rodez.

Cette situation économique générale plutôt positive masque cependant **des disparités de revenu importantes** au sein du territoire. Ainsi 15% des ménages albigeois vivent en dessous du seuil de pauvreté³, ce taux passant à 34% pour les familles monoparentales⁴. En ce qui concerne plus spécifiquement les 3 quartiers prioritaires de la politique de la ville, ce taux atteint 66% au sein du quartier Cantepau, 52% au sein du quartier Lapanouse et 44% au sein du quartier Veyrière-Rayssac⁵. Cantepau est inscrit dans la politique de renouvellement urbain de l'ANRU, puisque classé quartier prioritaire de la politique de la ville d'intérêt régional. La convention pluriannuelle « Cantepau Demain » a été signée par l'ensemble des partenaires en juillet 2019. Le quartier Pratviel- Les Rosiers- La Mouyssetié situé sur la commune de Saint Juéry, intégré au contrat de ville du Grand Albigeois 2015-2020 en qualité de « quartier en veille active », nécessite également une attention soutenue.

¹ source INSEE-CLAP - 2014

² source INSEE – RP 2014

³ Le seuil de pauvreté est défini ici comme égal à 60% du niveau de vie médian métropolitain (niveau de vie = revenu disponible par UC. Définition INSEE).

⁴ Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) 2014.

⁵ Source : Insee-DGFIP-CNAF-CNAV-CCMSA-Fichier localisé social et fiscal 2016

La communauté d'agglomération de l'Albigeois compte près de 5 150 logements sociaux⁶. L'offre locative sociale se concentre essentiellement sur 2 communes : Albi en accueille ainsi près de 80% (environ 4 000 logements sociaux) et Saint-Juéry 13% (plus de 600). La majeure partie de ce parc a été construite à la fin des Trente Glorieuses, souvent sous la forme de grands ensembles. Depuis le milieu des années 2000, le parc locatif social tend à se développer et à se diversifier, en lien avec les objectifs de la loi SRU et de diversité inscrit dans le SCoT du Grand Albigeois.

Contribuant au rayonnement départemental et régional à l'échelle internationale, le Grand Albigeois bénéficie d'un **patrimoine historique, culturel et environnemental remarquable**. En 2010, la Cité épiscopale d'Albi a été inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO. La dynamique touristique qui en a résulté est particulièrement notable. Au titre des équipements culturels majeurs de l'Albigeois peuvent notamment être cités le musée Toulouse-Lautrec et le Grand Théâtre des Cordeliers (Scène nationale d'Albi).

Enfin, la **rivière Tarn** constitue un élément essentiel du paysage du Grand Albigeois qui y porte une attention particulière, notamment au travers de requalification des berges ou d'aménagement de zones de loisirs pour en permettre le plus large accès.

Les compétences exercées par l'agglomération albigeoise et les documents de planification et de programmation

L'EPCI exerce des compétences dans différents domaines structurants⁷ pour l'aménagement de son territoire :

- l'**aménagement du territoire** (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) ;
- le **développement de l'habitat** (Programme Local de l'Habitat) ;
- le **développement économique** (accueil des entreprises, aménagement des zones d'activités, innovation et technopole, enseignement supérieur et recherche, économie sociale et solidaire) ;
- l'**environnement** (Plan Climat Air Énergie Territorial) ;
- les **déplacements** (Plan de Déplacements Urbains).

Dans un contexte d'élaboration et de mise en révision des documents de planification et de programmation, notamment le PLUi, le PLH et le PCAET, l'élaboration d'une stratégie foncière représente un enjeu majeur pour le territoire communautaire.

Le PLUi de l'Albigeois

Le PLUi favorise la mise en œuvre d'outils d'actions foncières avec l'instauration de périmètres de DPU, la mise en place d'emplacements réservés ou encore la mise en place de servitudes de mixité sociale.

En outre la réflexion doit porter sur un diagnostic foncier pour éclairer les décideurs sur le foncier mobilisable au sein de leur territoire, sa localisation, les contraintes physiques ou réglementaires les affectant et les perspectives futures, au regard des filières de productions présentes et à développer.

⁶ Source : RPLS 2018

⁷ Plus globalement, l'EPCI exerce des compétences dans 20 domaines

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la communauté d'agglomération de l'Albigeois développé dans le cadre de l'élaboration de son PLUI, s'articule autour de 3 axes majeurs :

- Axe 1 : « Dessiner le Grand Albigeois de demain » : Assurer une vitalité démographique pérenne ; Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire ; Conforter et améliorer l'attractivité et le rayonnement de l'agglomération ;
- Axe 2 : « Organiser le Grand Albigeois de demain » : Garantir un développement urbain équilibré sur l'ensemble du territoire ; Mettre en place les conditions d'une mobilité durable facilitant les échanges ; Préserver et mettre en valeur les paysages du Grand Albigeois ;
- Axe 3 : « Assurer le Grand Albigeois de demain » : Faire de l'agriculture, une composante économique et une condition au développement urbain ; Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et de nature ; Préserver et gérer durablement les ressources naturelles.

Le PADD fait apparaître les projets et les enjeux fonciers qui se traduisent dans le règlement, des emplacements réservés et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettant au territoire de réguler l'offre foncière et agir notamment sur les formes urbaines, la densité, la programmation.

Sur le plan plus opérationnel, il est essentiel de se poser la question de la stratégie foncière afin de favoriser la sortie des projets et la maîtrise des coûts et des prix.

L'EPF pourra accompagner l'EPCI dans l'élaboration d'un diagnostic foncier permettant d'approfondir la connaissance des marchés fonciers (localisation, filières de production...) et les gisements fonciers potentiellement mobilisables, pour favoriser le développement d'activités économique et l'habitat, et mettre en œuvre tous projets d'aménagement participant au renforcement de l'attractivité du territoire.

Le Programme Local de l'Habitat de l'Albigeois

Le PLH 2015-2020

L'habitat est l'un des axes majeurs du projet de territoire du grand albigeois : un développement d'un habitat diversifié et équilibré pour répondre aux besoins en logement des habitants actuels et futurs, et participer au développement et à l'attractivité du territoire.

Le 2^{ème} Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération de l'Albigeois courant la période 2015-2020, a défini quatre grandes orientations stratégiques en matière d'habitat :

- Axe 1 : Piloter la politique locale de l'habitat ;
- Axe 2 : Renforcer l'attractivité résidentielle de l'Albigeois ;
- Axe 4 : Répondre aux besoins des plus vulnérables ;
- Axe 5 : Répondre aux attentes de qualité du cadre de vie.

Pour répondre aux besoins en logements des habitants actuels et futurs, l'agglomération a fondé son PLH sur 3 900 logements construits ou rénovés sur 6 ans, soit 650 logements en moyenne par an. Les objectifs sont modulés selon les

secteurs, avec un poids accru sur les communes du pôle urbain, afin de limiter les déplacements domicile-travail. Plus de 80% des objectifs communautaires (45% des objectifs sur la seule commune d'Albi), en lien avec la localisation des principaux services, équipements et emplois, afin de limiter les déplacements domicile-travail.

Plus du quart de l'objectif de production est destinée à la poursuite du développement du parc locatif social (28%) et 15% pour soutenir l'accès sociale à la propriété, via le PSLA et la mise en place d'un Prêt à Taux Zéro local, le Prêt 1^{ère} Clef en Albigeois, pour soutenir les ménages primo-accédants sous conditions de ressources à concrétiser leurs projets immobiliers. Les objectifs sont modulés selon les communes :

- tendre vers 20% de logements locatifs sociaux dans les résidences principales en 2025 les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU (Albi, Saint-Juéry et Lescure d'Albigeois) ;
- tendre vers 10% de logements locatifs sociaux dans les résidences principales pour les communes proches du seuil des 3 500 habitants (Puygouzon, Marssac-sur-Tarn) ;
- poursuivre la diversification du parc de logements dans les autres communes, au titre des objectifs de diversité inscrits dans le SCoT du Grand Albigeois.

Par ailleurs, un objectif de 33% de PLAI dans la production locative sociale a été fixé par le PLH. Cette orientation vise à adapter l'offre de logements aux revenus de la majorité des demandeurs et à rééquilibrer l'offre locative aux loyers les plus abordables entre les territoires.

Le bilan à mi-parcours du PLH 2015-2020

Le bilan à mi-parcours du PLH⁹ révèle que près de 1 500 logements ont été mis en chantier entre 2015 et 2017 sur le territoire, soit 38 % des objectifs sur les 6 ans du PLH. Néanmoins, sur ces trois années, le nombre de logements autorisés sur l'ensemble de l'agglomération tend à se rapprocher des objectifs du PLH, avec 570 logements autorisés en moyenne par an. La production s'est majoritairement développée sur la commune d'Albi, avec près de 60% des logements commencés durant ces trois années : un niveau supérieur à l'objectif défini dans le PLH.

Sur cette même période, 420 logements sociaux – dont les deux tiers sur Albi - ont été livrés ou programmés sur cette même période, permettent d'atteindre 38% de l'objectif de production fixé à l'horizon 2020. Par ailleurs, plus du tiers de la production (37%) a été financé en PLAI, soit un taux supérieur à l'objectif fixé à 33%.

Si à mi-parcours, la production est en deçà des objectifs fixés dans le PLH, la part du parc locatif social dans l'ensemble de la production de logements met en évidence un réel effort de diversification du parc engagée par plusieurs communes. A l'échelle du territoire communautaire, les logements sociaux représentent 19% des logements commencés sur la période 2014-2017.

⁸ Le Pôle Urbain Central comporte les communes d'Albi, Saint-Juéry, Lescure d'Albigeois, Marssac sur Tarn, Puygouzon et Le Sequestre – SCoT du Grand Albigeois approuvé en décembre 2017

⁹ L'article L.302-3 du Code de la construction et de l'habitation prévoit la réalisation d'un bilan du PLH à mi-parcours. Le bilan à mi-parcours du PLH a été approuvé lors du Conseil communautaire du 9 avril 2019 (N° DEL2019_026).

Les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU

En 10 ans, le taux de logements locatifs sociaux des communes SRU s'est renforcé. Albi et Saint-Juéry ont atteint le seuil des 20% de logements sociaux, avec respectivement 20,17% et 20,06% au 1^{er} janvier 2019. Avec 9,75% de logements sociaux sur Lescure d'Albigeois, le parc locatif social est moins important en raison d'un développement plus récent : 90% des logements sociaux ont été construits après les années 2000, avec une accélération de la production depuis 2010. Dès lors, avec 206 logements sociaux manquants pour atteindre les 20% à l'horizon 2025, la programmation locative sociale sur Lescure doit s'accroître dans les années à venir.

La révision du PLH

L'élaboration du 3^{ème} PLH de la communauté d'agglomération de l'Albigeois s'inscrit dans un contexte de mise en œuvre du PLUi. Le futur PLH devra notamment préciser les objectifs de production et les territorialiser : « le territoire devra être en mesure de permettre la réalisation de près de 750 logements par an sur toute la durée du PLUi. Ce rythme annuel relève d'une moyenne et pourra donc s'opérer selon les phases différenciées que viendront préciser les futurs PLH » - extrait du PADD du PLUi.

La révision du PLH devra prendre en compte les dispositions législatives et réglementaires entrées en vigueur depuis l'adoption du PLH 2015-2020. En particulier les lois pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové en 2014, sur la Transition Énergétique pour la croissance verte en 2015, puis Égalité et citoyenneté en 2017 et enfin la loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique de 2018 sont venues élargir les champs couverts par la politique locale de l'habitat sont venues élargir les champs couverts par la politique locale de l'habitat. En outre, le décret n° 2018-142 du 27 février 2018 est venu préciser le volet foncier des PLH. L'élaboration de la stratégie foncière du PLH intervient principalement dans le diagnostic pour analyser notamment l'offre foncière et identifier le potentiel foncier, à court et à plus long termes, et dans le programme d'actions en définissant des actions foncières spécifiques à mettre en place.

La révision du PLH constitue une opportunité pour initier une stratégie foncière permettant de développer et diversifier l'habitat, et répondre ainsi aux besoins en logements du plus grand nombre de ménages.

Le développement économique

Le développement économique est au cœur de l'action collective de la communauté d'agglomération de l'Albigeois. Compétente en matière de développement économique, elle gère aujourd'hui 23 zones d'activités.

La stratégie de développement économique se concrétise par une offre foncière globale, offrant une réponse sur tous les segments économiques (entreprises tertiaires, entreprises d'innovation, entreprises traditionnelles et industrielles).

La politique d'aménagement de l'agglomération a institué le traitement des friches et le traitement des sites économiques en priorité. La reconversion des friches est à la fois ciblée par le Scot du Grand Albigeois 2017-2030 et par le PLUi de l'Albigeois en cours d'approbation sur le territoire. Cet enjeu s'inscrit dans un souci de développement durable et de préservations des espaces naturels, puisqu'il répond à un objectif d'optimisation du foncier économique, soit par optimisation de la capacité d'accueil, soit par renouvellement des sites. En outre, le requalification des sites

anciens bien situés, notamment en entrées de ville, et le entre espaces économiques et zones d'habitat figurent également parmi les orientations majeures du SCoT et du projet d'agglomération du Grand Albigeois « Cap 2030 ». Dans ce cadre, le devenir de la zone d'activités de « Cantepau » constitue un enjeu majeur. Située à proximité immédiate du quartier de Cantepau, intégré au NPNRU au titre de quartier d'intérêt régional et faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain ambitieux. Pour ce faire, une convention opérationnelle entre l'EPFO, la communauté d'agglomération de l'Albigeois et la ville d'Albi, a été signée le 22/01/2020.

Par ailleurs, des parcs d'activités ont été créés et sont en cours de commercialisation. Il conviendra de mettre en place un diagnostic afin de connaître l'état du foncier existant, de planifier les besoins en réserves foncières et les opportunités foncières à venir. La communauté d'agglomération souhaite également lancer à court terme une étude pour élaborer une stratégie d'aménagement commerciale sur le territoire du Grand Albigeois.

Les dispositifs contractuels, nationaux et régionaux

Le dispositif « Cœur de ville » d'Albi

La ville d'Albi a été retenue par le Ministère en charge de la Cohésion des Territoires le 6 avril 2018 dans la liste des 222 villes éligibles au programme « Action cœur de ville ». A ce titre, une convention-cadre pluriannuelle a été signée le 17 août 2018 avec toutes les parties prenantes (ville d'Albi, communauté d'agglomération de l'Albigeois, l'Etat, Action Logement, l'Agence Nationale de l'Habitat, la Caisse des Dépôts et Consignations, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Tarn et la région Occitanie).

Les orientations stratégiques du programme Action Cœur de Ville d'Albi répondent à une double ambition :

- améliorer les conditions et le cadre de vie des habitants ;
- conforter son rôle de moteur de développement du territoire, en participant à la consolidation et au développement de la dynamique d'attractivité résidentielle et d'emploi.

La convention s'articule autour de 5 axes :

- Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- Axe 3 : développer l'accessibilité, la mobilité, les connexions ;
- Axe 4 : mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public, le patrimoine ;
- Axe 5 : fournir l'accès aux équipements et services publics.

L'EPF accompagne les villes bénéficiaires du dispositif Cœur de Ville ; il sera ainsi sollicité pour mettre en place une ou plusieurs conventions pré-opérationnelles et opérationnelles de nature à faciliter les opérations d'aménagement visant à répondre aux objectifs du dispositif Cœur de ville d'Albi.

Les dispositifs Bourg Centre

La politique régionale de développement et de valorisation des Bourgs-Centres Occitanie/ Pyrénées-Méditerranée vise à accompagner les bourgs-centres dans l'élaboration et la mise en œuvre d'un projet global de valorisation et de développement.

La communauté d'agglomération est engagée dans le dispositif Bourg centre de la région Occitanie pour 4 communes : Saint Juéry, Castelnau-de-Lévis, Marssac-sur-Tarn et Puygouzon.

L'EPF pourra ainsi être mobilisé pour la mise en œuvre d'une politique d'intervention sur certains centres, notamment les communes candidates au dispositif Bourg centre, au moyen d'opérations d'ensemble assurant une réelle mixité fonctionnelle (habitat, commerces, espaces et équipements publics), et contribuant notamment au traitement de l'habitat vacant et dégradé.

Actions pour la préservation des risques

La communauté d'agglomération pourra également solliciter l'EPF dans des actions pour la prévention des risques et la préservation de la biodiversité avec le souhait d'inscrire des projets dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain et de préservation des espaces agricoles et naturels.

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 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

Le présent protocole 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.

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 à la poursuite du développement du parc locatif social, en particulier dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU ;
 - Lutter contre la vacance, l'habitat dégradé et indigne et contribuer à la mixité sociale de l'habitat par des opérations de réhabilitation et de renouvellement urbain dans les centre bourgs et centre-ville ;

- Favoriser la mixité fonctionnelle par des opérations du commerce et, le cas échéant, des équipements ;
 - Accompagner le développement des projets économiques structurants pour l'attractivité du territoire ;
 - S'inscrire dans la lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels en accompagnement d'une opération urbaine ;
 - 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

L'intervention devra faire l'objet de conventions foncières spécifiques avec l'EPCI, et les communes concernées.

Ces conventions préciseront 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.

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

L'EPCI s'engage :

- A accompagner les communes 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, 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 logements locatifs sociaux ;
- A apporter son appui aux communes pour le relogement des occupants en application de l'article L.314-1 du code de l'urbanisme ;
- A informer l'EPF de l'état d'avancement des projets communautaires et communaux, dès lors qu'elle en a connaissance ;

- A transmettre à l'EPF, sous support numérique et si besoin, 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 et de programmation ...).

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

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 et de programmation.

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'agglomération.

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'agglomération.

En contrepartie dudit cofinancement, l'agglomération 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, le cas échéant, 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 10 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 l'agglomération, et sur présentation de la facture ou des factures acquittées par celui-ci, l'EPF procédera à un virement administratif au profit de la collectivité 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 revient par l'EPF.

Dès lors qu'il sera constaté par l'EPF que l'agglomération 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

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 de l'agglomération ou tiers 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.

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

L'agglomération 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'agglomération 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 communauté d'agglomération de l'Albigeois
La directrice générale,	La présidente,
Sophie Lafenêtre	Stéphanie Guiraud-Chaumeil