

Bureau B22-3

du 7 octobre 2022

Rapport n°6 : Convention d'intervention foncière avec la commune de Brou-sur-Chantereine et la communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne (77)

Située dans le département de Seine-et-Marne, à environ 17 km de Paris, Brou-sur-Chantereine (4 440 habitants, 437 ha) est membre de la communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne. La commune de Brou-sur-Chantereine est accessible par la RD 934 et dispose d'une desserte par le RER E grâce à la proximité de la gare de Vaires-sur-Marne. Elle est également appelée à bénéficier de la desserte de la future ligne 16 du Grand Paris Express à horizon 2024, en gare de Chelles. La commune compte sur son territoire 1 963 logements dont 33,3 % de logements sociaux.

Par convention signée en octobre 2008, d'un montant de 4 M€ et modifiée trois fois par voie d'avenant, une mission de veille foncière a été confiée à l'EPFIF sur le secteur « Centre-ville » (10,34 ha) situé le long de la RD 934. La convention est très active : depuis 2008, six opérations ont été cédées. Elles ont permis la production d'environ 320 logements dont 41% de logements sociaux. Deux autres opérations sont en cours, permettant à terme la réalisation de 450 logements supplémentaires dont 25% sociaux au minimum.

Il est aujourd'hui proposé de poursuivre l'intervention foncière sur cette commune selon les mêmes modalités. Toutefois, afin de mettre à jour le dispositif conventionnel au regard des dispositions adoptées depuis lors par le conseil d'administration, une nouvelle convention venant se substituer à l'actuelle est mise en place. Le secteur « centre-ville » est conservé, l'enveloppe financière est maintenue à 7M€ et la durée de la nouvelle convention est de 5 ans (31 décembre 2027).

En conclusion, il est proposé au Bureau d'approuver le projet de convention de substitution avec la commune de Brou-sur-Chantereine et la communauté d'agglomération Paris-Vallée de la Marne, annexée au présent rapport, qui définit :

- Les conditions spécifiques d'intervention sur la commune de Brou-sur-Chantereine ;
- Les conditions générales d'intervention de l'EPFIF ;
- Les périmètres d'intervention référencés en annexe.

du 7 octobre 2022

Délibération n°B22-3-6

Objet : Convention d'intervention foncière avec la commune de Brou-sur-Chantereine et la communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne (77)

Le Bureau,

Vu le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu le décret n°2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines et modifiant le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération A15-2-9 du Conseil d'Administration du 8 octobre 2015, portant délégation de l'approbation des conventions et de leurs modifications au Bureau,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'EPF Ile-de-France,

Vu le programme pluriannuel d'interventions de l'EPF Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue avec la commune de Brou-sur-Chantereine et la communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne en date du 27 octobre 2008, modifiée par trois avenants en date des 5 septembre 2013, 26 décembre 2014 et 21 décembre 2017,

Vu le rapport présenté par le Directeur Général,

- Approuve la convention d'intervention foncière avec la commune de Brou-sur-Chantereine et la communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne, jointe en annexe de la présente délibération,
- Abroge et remplace la convention conclue avec la commune de Brou-sur-Chantereine et la communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne en date du 27 octobre 2008 et modifiée par trois avenants en date des 5 septembre 2013, 26 décembre 2014 et 21 décembre 2017, avec prise d'effet à la date de signature de la nouvelle convention,
- Autorise un engagement financier plafonné à 7 M€ pour la mise en œuvre de la convention,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France, ou son représentant valablement désigné, à signer et exécuter la convention d'intervention foncière avec la commune de Brou-sur-Chantereine et la communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne et les actes en découlant,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France à procéder au nom de l'EPF Ile-de-France aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée.

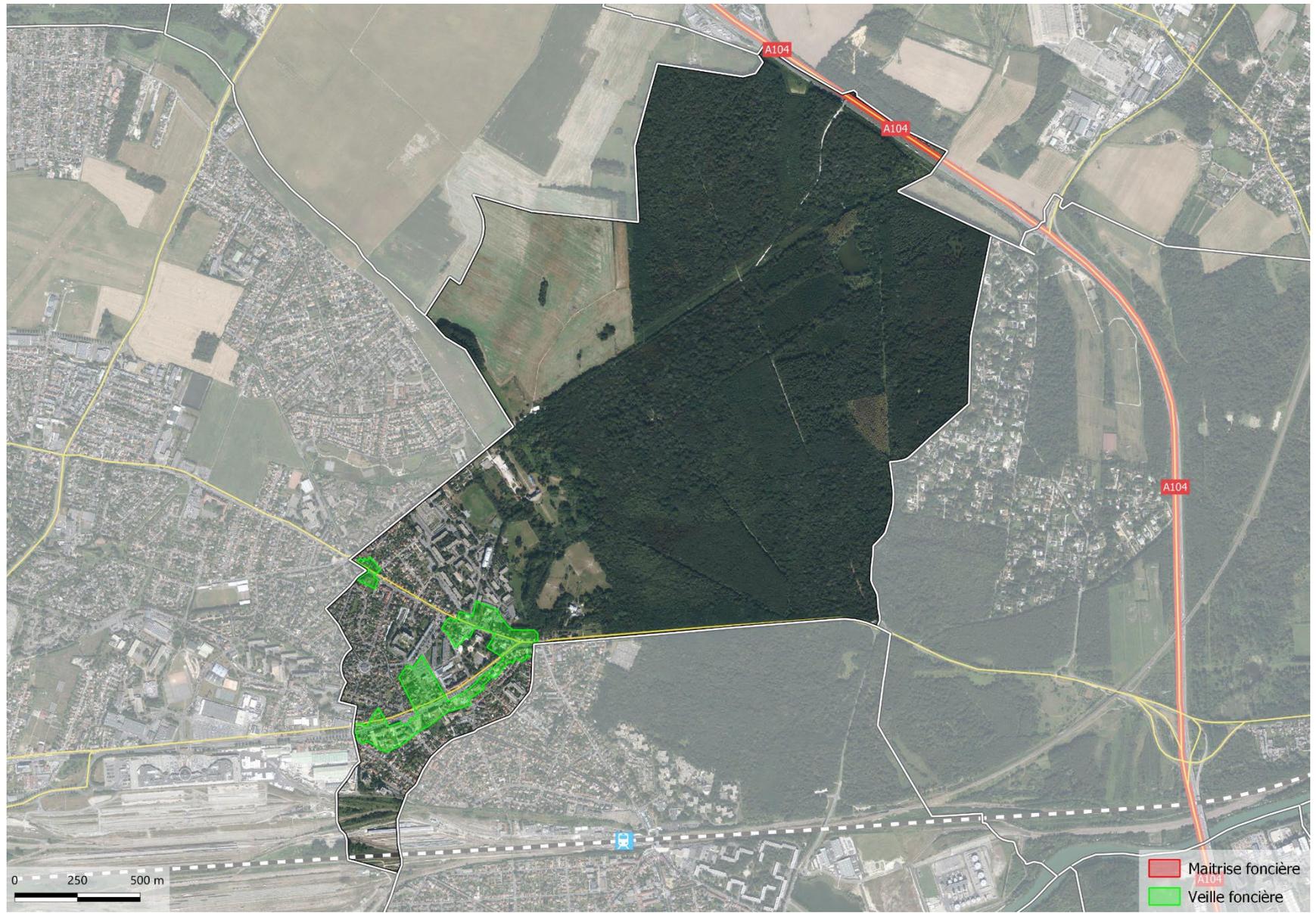
Le Président de l'EPFIF
Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT

Le Préfet de la Région Ile-de-France
Marc GUILLAUME

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou, le cas échéant, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Convention d'intervention foncière entre la commune de Brou-sur-Chantereine, la CA Paris - Vallée de la Marne et l'EPFIF

Secteur(s) d'intervention actuel(s), restant inchangés



CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,
la commune de Brou-sur-Chantereine,
et la communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne

Entre

La commune de Brou-sur-Chantereine représentée par sa Maire, Stéphanie BARNIER, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

désignée ci-après par le terme « la commune »,

La communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne représentée par son Président, Guillaume LE LAY-FELZINE, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil communautaire en date du

désignée ci-après par le terme « l'EPCI »

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, Etablissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006, dont le siège est situé 14 rue Ferrus, à Paris 14ème arrondissement, représenté par son Directeur Général, Gilles BOUVELOT, nommé par arrêté ministériel du 18 décembre 2020 et habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du

désigné ci-après par les initiales « EPFIF »,

d'autre part.

PREAMBULE

La commune de Brou-sur-Chantereine et la communauté d'agglomération Paris – Vallée de la Marne ont sollicité l'EPFIF pour intervenir sur plusieurs secteurs.

Dans le cadre d'une politique de renouvellement urbain, les projets de la commune de Brou-sur-Chantereine devraient permettre la sortie opérationnelle d'environ 450 logements, dont 25 % de LLS et de 6 500 m² d'activités.

Par convention signée le 27 octobre 2008 et modifiée trois fois par voie d'avenant les 5 septembre 2013, 26 décembre 2014 et 21 décembre 2017, l'EPFIF a été missionné pour mener une veille foncière le long de la D934 et plus globalement sur l'ensemble de la zone UA de la commune. Il s'agit d'anticiper et accompagner les mutations permettant le développement de programmes de logements neufs avec des activités en rez-de-chaussée.

A ce jour, la convention a été marquée par les cessions de six opérations, ayant permis la production d'environ 320 logements et deux opérations sont actuellement en cours.

La première, en entrée de ville, est la plus avancée avec une maîtrise foncière par l'EPFIF approchant 85% du tènement projeté. Sa programmation est en phase d'être précisée au regard des ambitions communales et des contraintes du site traversé par le ru de Chantereine.

La seconde opération, en bordure de l'axe principal de la ville, a été amorcée par la saisie d'une opportunité d'acquisition par préemption fin 2017.

Afin de finaliser la maîtrise foncière des opérations en cours au titre de cette ancienne convention d'intervention foncière, il est aujourd'hui nécessaire de signer une convention de substitution prorogeant l'intervention de l'EPFIF jusqu'au 31 décembre 2027.

Cette nouvelle convention est mise à jour des articles appuyant sur la transformation écologique de l'Île-de-France et la relance économique, conformément au nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention 2021-2025 de l'EPFIF adopté en mars 2021.

L'EPFIF a pour vocation d'accompagner et de créer les conditions de mise en œuvre des opérations des collectivités par une action foncière en amont, ainsi que par la mise à disposition de toute expertise en matière foncière. Ces projets s'inscrivent pleinement dans les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de l'EPFIF, tels que fixés par son PPI. Ils visent à contribuer notamment à la création de logements, la lutte contre l'habitat indigne, la relance économique et à la transition écologique pour laquelle l'EPFIF s'inscrit dans la logique dite « ABCD » visant la réduction de l'Artificialisation, la préservation de la Biodiversité, la réduction des émissions de Carbone et la valorisation des Déchets de chantier.

Ce faisant, sur ces bases convergentes, la commune de Brou-sur-Chantereine, la communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne et l'EPFIF ont donc convenu de s'associer pour conduire une politique foncière sur le moyen terme au sein des secteurs définis ci-après.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

TABLE DES MATIERES

I- CLAUSES SPECIFIQUES D'INTERVENTION	4
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 2 : DUREE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 3 : ENVELOPPE FINANCIERE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 4 : SECTEURS ET MODALITES D'INTERVENTIONS DE L'EPFIF	4
ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE L'EPCI SUR LE PROGRAMME	4
CONTENU DU PROGRAMME	4
ARTICLE 6 : RACHAT DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	5
ARTICLE 7 : DUREES DE PORTAGE	5
ARTICLE 8 : AUTRES DISPOSITIONS SPECIFIQUES	5
REPRISE DES ENGAGEMENTS ISSUS D'UNE PRECEDENTE CONVENTION	5
II-MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION : CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION.....	6
ARTICLE 9 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE L'EPCI NECESSAIRES A LA BONNE MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION.....	6
ARTICLE 10 : ACQUISITIONS.....	6
ARTICLE 11 : MODALITES DE PORTAGE DES BIENS.....	7
ARTICLE 12 : CESSION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	8
ARTICLE 13 : CESSATION DU PORTAGE POUR LE COMPTE DU SIGNATAIRE ASSUMANT L'OBLIGATION DE RACHAT	8
ARTICLE 14 : DISPOSITIFS DE SUIVI.....	8
ARTICLE 15 : ÉVOLUTION DE LA CONVENTION.....	9
ARTICLE 16 : TERME DE LA CONVENTION	9
ARTICLE 17 : CONTENTIEUX.....	10

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objets de définir les projets poursuivis et les modalités de partenariat entre l'EPFIF, la commune de Brou-sur-Chantereine et la communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune de Brou-sur-Chantereine dans le cadre de secteurs prédéterminés par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la commune de Brou-sur-Chantereine, de la communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne et de l'EPFIF.

Les parties conviennent que la présente convention est régie par les règles du Programme pluriannuel d'interventions de l'EPFIF en vigueur au jour de sa signature.

Les modalités d'intervention de l'EPFIF sont annexées à la présente convention (annexe 1).

Article 2 : Durée de la convention

La présente convention prend effet à la date de sa signature par toutes les parties et s'achève au plus tard le 31 décembre 2027.

Article 3 : Enveloppe financière de la convention

Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 7 millions d'euros Hors Taxe.

Au fur et à mesure des reventes de terrains acquis par l'EPFIF, les produits des cessions peuvent être réengagés, sans toutefois que le solde des recettes et des dépenses ne dépasse l'enveloppe de la convention.

Celle-ci couvre l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFIF, dans le cadre de la présente convention.

Article 4 : Secteurs et modalités d'interventions de l'EPFIF**Veille foncière**

L'EPFIF procède, au cas par cas, en fonction du diagnostic de mutabilité et des études de faisabilité qui sont conduits, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière sur le périmètre dit « Centre-ville » référencé en annexe 2.

Unité foncière juxtante

Sur les secteurs définis en supra, l'EPFIF pourra intervenir sur toute unité foncière juxtante, sous la double condition que l'opportunité soit justifiée par la pertinence du projet et que l'incidence financière de l'acquisition soit compatible avec l'enveloppe de la convention.

Article 5 : Engagements de la commune et de l'EPCI sur le programme**Contenu du programme**

Sur les terrains faisant l'objet d'un portage foncier de l'EPFIF, les programmes comportent 45 logements par hectare minimum dont 25 % de logements locatifs sociaux et 5 000 m² de surface d'activités par hectare.

Qualité environnementale des opérations

L'action opérationnelle de l'EPFIF s'inscrit dans des objectifs de transition écologique des territoires.

Les opérations veilleront à l'objectif de zéro artificialisation nette des sols ainsi qu'au maintien de la biodiversité et au développement de la nature en ville. Elles viseront un impact carbone réduit par l'obtention du label biosourcé et d'un seuil d'émission carbone anticipant les seuils de réglementation environnementale- et chercheront à valoriser et réemployer les matériaux de déconstruction. L'EPFIF apportera des éléments de diagnostic pour envisager la réhabilitation des bâtiments existants ou le réemploi de matériaux. Il apportera également son expertise à la commune pour la définition et l'évaluation de ces objectifs.

Obligation de moyens

Les parties à la présente convention ont une obligation de moyens relative à la réalisation des opérations.

Article 6 : Rachat des biens acquis par l'EPFIF

Rachat des biens par la commune

Conformément à l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'EPFIF, la commune de Brou-sur-Chantereine s'engage à racheter les biens acquis dans le secteur défini à l'article 4 avant le terme de la convention (article 2 – Durée de la convention).

Le ou les signataires ciblés par le présent article comme supportant l'obligation de rachat sont désignés dans la présente convention comme « le signataire assumant l'obligation de rachat ».

Possibilité de désignation d'un opérateur comme acquéreur, par substitution au signataire assumant l'obligation de rachat

Le signataire assumant l'obligation de rachat peut également faire racheter les biens acquis par l'EPFIF par substitution, en totalité ou en partie, par un ou des opérateurs qu'il désigne officiellement par courrier.

Dans ce cas, l'opérateur reprend l'intégralité des engagements prévus dans la présente convention. Le signataire assumant l'obligation de rachat reste toutefois solidaire de sa bonne exécution et n'est pas libéré des obligations contractuelles en découlant.

Article 7 : Durées de portage

Durée de portage

Le portage, tous types d'intervention confondus, s'achève au plus tard au terme de la convention. Le rachat des biens par le signataire assumant l'obligation de rachat (ou un opérateur désigné par lui) doit donc impérativement intervenir avant le terme de la convention. Le refus d'exercer cette obligation de rachat entraîne la cessation du portage pour son compte.

Article 8 : Autres dispositions spécifiques

Reprise des engagements issus d'une précédente convention

Dans le cadre de la convention signée le 27 octobre 2008 et modifiée par avenant n°1 le 5 septembre 2013, par avenant n°2 le 26 décembre 2014 et par avenant n°3 le 21 décembre 2017, entre la commune de Brou-sur-Chantereine, la communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne et l'EPFIF, les parcelles référencées en annexe 3 ont été acquises. Ces parcelles sont incluses dans le périmètre de la présente convention.

Conformément à l'article 6, la commune de Brou-sur-Chantereine s'engage à racheter ces parcelles avant le terme de la convention.

A titre d'information, à la date du 4 août 2022, le montant total des dépenses exécutées par l'EPFIF pour l'acquisition et le portage de ces parcelles est de 1 720 200,18 €. Le prix de revente sera déterminé en tenant compte de la totalité des dépenses effectuées par l'EPFIF depuis la date de l'acquisition et calculées conformément à l'article relatif à la cession.

Lancement d'une déclaration d'utilité publique (DUP)

En cas de nécessité, la commune de Brou-sur-Chantereine s'engage, dans une obligation de moyens, à demander au Préfet de déclarer l'utilité publique du projet, afin de garantir la maîtrise foncière de l'opération dite « Rives du Chantereine ».

II-Mise en œuvre de la convention : Conditions générales d'intervention

Article 9 : Engagements de la commune et de l'EPCI nécessaires à la bonne mise en œuvre de la convention

Procédures d'urbanisme

Dans un délai compatible avec l'exécution de la présente convention, la commune et l'EPCI entament toutes les démarches nécessaires à la réalisation des projets, objets de la présente convention. En cas de besoin, ils s'engagent notamment à lancer des procédures d'aménagement, à favoriser l'instruction des autorisations d'urbanisme nécessaires et à procéder à toute adaptation nécessaire.

Droits de préemption, de priorité et de délaissement

L'EPFIF intervient notamment par délégation des droits de préemption et de priorité par l'autorité compétente et par substitution à la collectivité territoriale compétente dans les procédures de délaissement.

Selon les textes en vigueur, la commune et/ou l'EPCI délèguent, au cas par cas, leurs droits de préemption et de priorité à l'EPFIF.

Si l'autorité titulaire des droits de préemption et de priorité n'est pas signataire de la présente convention, la commune et/ou l'EPCI s'engagent à entamer toutes démarches pour parvenir à la délégation, au cas par cas, de ces droits à l'EPFIF.

Article 10 : Acquisitions

Principes de l'intervention

Dans le cadre de l'article L321-1 du code de l'urbanisme et de l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006, l'EPFIF intervient pour le compte des collectivités et non en leurs noms. La présente convention ne confie pas de mandat, au sens de l'article 1984 du code civil, à l'EPFIF. L'EPFIF et les collectivités agissent dans le cadre d'une coopération n'obéissant qu'à des considérations d'intérêt général, conformément aux dispositions nationales et européennes relatives aux commandes publiques.

Modalités d'acquisition

L'EPFIF procédera, selon les textes en vigueur, aux acquisitions et évictions par tout moyen, et notamment :

- par négociation amiable ;
- par exercice des droits de préemption et de priorité délégués par l'autorité titulaire ;
- par exercice du droit de délaissement, en substitution notamment des bénéficiaires d'emplacements réservés ;
- par voie d'expropriation.

En matière d'expropriation, l'EPFIF pourra accompagner la commune ou l'EPCI pendant la phase administrative et mènera sous sa responsabilité la phase judiciaire.

Article 11 : Modalités de portage des biens

Principes relatifs aux modes de gestion

Lorsque leur état le permet, une solution d'occupation des biens est recherchée pour des usages économiques, sociaux, d'intérêt général ou innovants.

La gestion des biens est confiée de préférence à la commune ou l'EPCI, lorsqu'il s'agit d'une gestion simple de proximité répondant à des besoins locaux. Elle est prise en charge par l'EPFIF lorsqu'elle est plus complexe. Ce dernier fait appel, dans cette hypothèse, aux services d'un administrateur de biens.

Gestion et occupation des biens

L'EPFIF, dès qu'il est propriétaire des biens, en supporte les obligations de propriétaire. Il peut ensuite en assurer la gestion, via un administrateur de biens ou en transférer la gestion et la jouissance à la commune ou l'EPCI.

Remise en gestion à l'administrateur de biens :

Dans le cas d'une remise en gestion à un administrateur de biens, désigné conformément au code de la commande publique, l'EPFIF a la charge de la gestion courante, notamment l'entretien, la surveillance, la sécurisation et le cas échéant la perception des recettes locatives. L'EPFIF recherche des solutions d'occupation des biens libres dont l'état le permet. Il peut, pour ce faire contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens.

Transfert de gestion et de jouissance

Dans le cas d'un transfert de gestion et de jouissance du bien à la commune ou l'EPCI, le transfert est acté dans le cadre d'un procès-verbal de transfert de gestion et de jouissance. Conformément aux modalités techniques (annexe 1), le procès-verbal précisera les conditions du transfert et les obligations de la commune ou l'EPCI.

La commune ou l'EPCI peut/peuvent rechercher des solutions d'occupation pour les biens libres dont l'état le permet et dans le respect des réglementations en vigueur. Elle/Il est autorisé(e), selon les termes du procès-verbal, à faire occuper le bien et à contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens. Aucune occupation conclue sur les biens acquis par l'EPFIF ne peut dépasser le terme du portage (Article 7 - Durée de portage).

Article 12 : Cession des biens acquis par l'EPFIF

Principes de la cession

Conformément au Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPFIF, en vigueur au jour de la signature de la présente convention, et à l'échelle de la présente convention, la cession au signataire assumant l'obligation de rachat, ou à l'opérateur désigné par lui, se fait au coût de revient tel que déterminé ci-dessous. Le solde éventuel d'une opération ou plusieurs opérations est réimputé sur les autres opérations de la convention.

La présente convention prévoit des objectifs spécifiques en matière de programmation et de qualité environnementale des opérations. Il est convenu qu'en cas de mise en concurrence d'opérateurs pour la cession de charges foncières, la consultation porte sur la qualité du projet et non sur un dispositif d'enchères.

Détermination du coût de revient

L'EPFIF ne facture pas son intervention, laquelle est effectuée à titre non onéreux. Le coût de revient correspond au prix d'acquisition incluant les frais annexes, auxquels se rajoutent les frais supportés par l'EPFIF, tels que les impôts et taxes de toute nature, mesures conservatoires et de sécurisation, entretien et tous honoraires versés à des tiers (dépenses d'études, de travaux, de mise en état des biens...). Lorsqu'elles existent, les subventions perçues pour la réalisation du projet et les recettes de gestion reçues par l'EPFIF pendant le portage, sont déduites du prix de cession.

L'EPFIF ne réalise pas d'activité lucrative. En application du code général des impôts, les cessions au profit du signataire assumant l'obligation de rachat sont assujetties à la TVA sur marge ou sur la totalité du bien, en fonction de l'état du bien lors de sa cession par l'EPFIF.

Equilibre financier de la convention

S'il s'avère que le prix de vente final de l'ensemble des biens est inférieur au coût de revient, l'EPFIF en informe le signataire assumant l'obligation de rachat qui est tenu de lui verser la différence entre les deux prix.

Article 13 : Cessation du portage pour le compte du signataire assumant l'obligation de rachat

Dans le cas où le signataire assumant l'obligation de rachat refuse d'exécuter son obligation de rachat, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte. Il est en droit de procéder à leur revente et jusqu'à la cession définitive, il en assume la gestion et tous les frais inhérents au portage.

Article 14 : Dispositifs de suivi

Une fois par an, l'EPFIF adresse à la commune et l'EPCI un compte rendu annuel détaillant l'état d'avancement de la mission, l'état des acquisitions et leur prix de cession prévisionnel.

Un comité de pilotage et un comité technique sont mis en place dont les modalités de tenues sont précisées dans les modalités techniques annexées à la présente convention.

Article 15 : Evolution de la convention

Modification de la convention

La présente convention peut faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel. Les avenants peuvent porter sur les conditions spécifiques et générales d'intervention, dans le sens de l'évolution de l'intervention des parties.

Transformation des parties

Les engagements prévus dans la présente convention se transmettent à la personne juridique issue de la transformation statutaire d'un des signataires.

En aucun cas, les modifications statutaires ou réglementaires d'une des parties ne sauraient être opposables à l'exécution de la convention.

Article 16 : Terme de la convention

Terme de la convention

Les biens acquis par l'EPFIF dans le cadre de la présente convention doivent être cédés au plus tard le dernier jour de la convention.

Si les biens acquis par l'EPFIF ont tous été revendus à la commune, l'EPCI ou l'opérateur désigné par eux, l'EPFIF procède à la clôture de la présente convention.

Si les cessions de biens acquis par l'EPFIF n'ont pas abouti avant le terme de la convention, alors même que des actes ou des compromis de vente ont été dressés (soit parce que l'ensemble des conditions suspensives ou résolutoires n'a pas été levé, soit parce que le paiement intégral du prix n'a pas encore eu lieu), la convention arrivée à son terme continue à produire ses effets juridiques et financiers et l'EPFIF continue à porter les biens jusqu'à complet encaissement du prix.

Conformément à l'article 6 (Rachat des biens acquis par l'EPFIF), en cas de rupture d'un acte (promesse de vente ou équivalent) ou si des biens ne sont pas cédés et ne font l'objet d'aucun acte de cession en cours d'exécution, l'EPFIF adresse une demande de rachat au signataire assumant cette obligation. Dans le cas où le signataire assumant l'obligation de rachat refuse d'exécuter son obligation, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte (article 12 ou 13 – Cessation du portage pour le compte du signataire assumant l'obligation de rachat).

Lorsqu'aucune acquisition n'est réalisée, la commune et l'EPCI sont tenus de rembourser les dépenses de l'EPFIF sur présentation des justificatifs liés à des études (techniques, urbaines ou encore de faisabilité) menées en accord avec le signataire assumant l'obligation de rachat et en lien avec les secteurs définis à l'article 4, ou au recours à des prestataires (avocats ou sondages de sols par exemple).

Résiliation

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties, dès lors que les biens portés par l'EPFIF ont été cédés et qu'aucun bien n'est en portage.

Article 17 : Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal compétent.

Fait à le..... en trois exemplaires originaux.

La commune de
Brou-sur-Chantereine

La communauté d'agglomération
Paris - Vallée de la Marne

Stéphanie BARNIER
La Maire

Guillaume LE LAY-FELZINE
Le Président

L'Etablissement Public Foncier
d'Ile-de-France

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

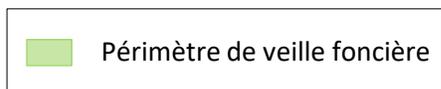
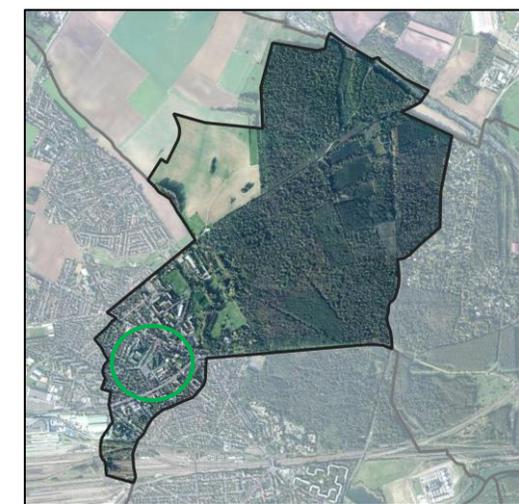
Annexes :

Annexe 1 : Modalités techniques d'intervention

Annexe 2 : Plans de délimitation du périmètre, visé à l'article 4

Annexe 3 : Tableau des parcelles acquises visées à l'article 8.

ANNEXE 2 - Périmètre de veille foncière dit « Centre-ville » référencé à l'article 4



ANNEXE 3 - Parcelles acquises visées à l'article 8

Désignation cadastrale				
Section	Numéro	Adresse	Surface (m ²)	Date acte
B	1802	9 avenue Victor Thiébaud	651	21/12/2017
B	1897	15 avenue Victor Thiébaud	2 909	07/11/2016
B	1724	2 ter rue Carnot	1 000	07/03/2016
B	303	45 avenue Jean Jaurès	1 585	29/11/2017

Bureau B22-3
du 7 octobre 2022

Rapport n°13 : Avenant n°1 à la convention d'intervention foncière avec la commune de Magnanville et la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise (78)

La commune de Magnanville (6 177 habitants, 426 ha) est située dans le département des Yvelines, à 60 km de Paris, et fait partie de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise. Elle est accessible depuis la départementale D928 et par l'autoroute A13. Au 1^{er} janvier 2021, la commune comptait sur son territoire 2 166 résidences principales dont 26,92% de logements sociaux.

La commune de Magnanville et l'EPFIF sont partenaires depuis 2012 et ils ont conclu en 2018 avec la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise une convention d'intervention foncière visant à préparer l'opération d'aménagement « Les Broses ». L'intervention de l'EPFIF s'articule autour d'un site de maîtrise foncière « les Broses centre » (2,88 ha) et deux périmètres de veille foncière « les Broses est » (2,88 ha) et « les Broses ouest » (4,18 ha).

Le projet d'aménagement, déclaré d'intérêt communautaire vise le renouvellement en plusieurs phases du secteur situé au sein de la Zone d'Activité Economique, en entrée de ville et aux abords immédiats de l'autoroute A13. A ce jour l'EPFIF maîtrise tout le site « les Broses Centre » et poursuit ses acquisitions sur les autres secteurs.

Une promesse de vente est en cours en vue de la réalisation de la première phase du projet avec une programmation mixte composée de logements, de commerces, d'un hôtel et d'une résidence seniors.

L'actuelle convention s'achève fin 2022. Il est proposé une prolongation de 3 ans pour finaliser la maîtrise en différentes phases d'aménagement.

En conclusion, il est proposé au Bureau d'approuver le projet d'avenant n°1 à la convention avec la commune de Magnanville et la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise, annexé au présent rapport, qui :

- Prolonge la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2025.

PJ. Une délibération

Délibération n°B22-3-A13

Objet : Avenant n°1 à la convention d'intervention foncière avec la commune de Magnanville et la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (78)

Le Bureau,

Vu le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu le décret n°2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines et modifiant le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération A15-2-9 du Conseil d'Administration du 8 octobre 2015, portant délégation de l'approbation des conventions et de leurs modifications au Bureau,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'EPF Ile-de-France,

Vu le programme pluriannuel d'interventions de l'EPF Ile-de-France,

Vu la convention conclue avec la commune de Magnanville et la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise en date du 5 mars 2018,

Vu le rapport présenté par le Directeur Général,

- Approuve l'avenant n°1 à la convention avec la commune de Magnanville et la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, joint en annexe de la présente délibération,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France, ou son représentant valablement désigné, à signer l'avenant à la convention d'intervention foncière avec la commune de Magnanville et la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, et à exécuter la convention avenantée et les actes en découlant,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France à procéder au nom de l'EPF Ile-de-France aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée.

Le Président de l'EPFIF
Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT

Le Préfet de la Région Ile-de-France
Marc GUILLAUME

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou, le cas échéant, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Magnanville, la CU GPSEO et l'EPFIF

Secteurs d'intervention inchangés



AVENANT N°1

A la convention d'intervention foncière conclue entre
la commune de Magnanville,
la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise
et l'Établissement public foncier d'Ile de France

Convention signée le 05 mars 2018

Entre

La commune de Magnanville représentée par son Maire, Michel LÉBOUC, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil Municipal en date du ;
désignée ci-après par le terme « la commune »,

et

La communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise représentée par sa Présidente, Cécile ZAMMIT-POPESCU, dûment habilitée à signer le présent avenant par délibération du conseil communautaire en date du ;
désignée ci-après par le terme « l'EPCI »

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France, Etablissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006, dont le siège est situé 14 rue Ferrus, à Paris 14ème arrondissement, représenté par son Directeur Général, Gilles BOUVELOT, nommé par arrêté ministériel du 18 décembre 2020 et habilité à signer le présent avenant par délibération du Bureau en date du ;
désigné ci-après par les initiales « EPFIF »,

d'autre part.

Préambule

La Commune de Magnanville, la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise et l'EPPFIF se sont associés dans le cadre d'une convention d'intervention foncière signée le 5 mars 2018 portant sur un périmètre de maîtrise foncière « les Broses centre » et deux périmètres de veille foncière « les Broses est » et « les Broses Ouest ».

Le projet d'aménagement déclaré d'intérêt communautaire vise le renouvellement en plusieurs phases du secteur situé au sein de la Zone d'activité économique, en entrée de ville et aux abords immédiats de l'autoroute A13.

Une promesse de vente a été signée avec un opérateur en vue de la réalisation de la première phase du projet avec une programmation mixte composée de logements, de commerces, d'un hôtel et d'une résidence seniors.

Afin de poursuivre la maîtrise foncière nécessaire aux différentes phases du projet d'aménagement du secteur des Broses, il est nécessaire de prolonger la convention pour une durée de 3 ans.

Cela étant dit, il est convenu ce qui suit :

Article 1 – Modification de la Durée de la convention

L'article 2 intitulé « Durée de la convention » de la convention d'intervention foncière entre la commune de Magnanville, la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise et l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 05 mars 2018 est modifié de la manière suivante :

« La présente convention prend effet à sa date de signature par toutes les parties et s'achève le 31 décembre ~~2022~~ 2025. »

Les autres dispositions de la convention d'intervention foncière entre la commune de Magnanville, la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise et l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 05 mars 2018 demeurent inchangées.

Fait à, le..... en 3 exemplaires originaux.

La commune de
Magnanville

La communauté Urbaine
Grand Paris Seine et Oise

Michel LEBOUC
Le Maire

Cécile ZAMMIT-POPESCU
Le Président

L'Établissement Public Foncier
d'Ile-de-France

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

**Bureau B22-3
du 7 octobre 2022**

Rapport n°7 : Convention d'intervention foncière avec la commune de Maisons-Laffitte (78)

La commune de Maisons-Laffitte (23 664 habitants, 675 ha) est située dans le département des Yvelines à 18 km au nord-ouest de Paris. Elle est membre de la communauté d'agglomération Saint Germain Boucle de Seine. La commune est accessible par la départementale 308 et la gare est desservie par la ligne ferroviaire Paris-Saint-Lazare-Rouen, sur laquelle circulent également les RER A et les lignes J et L du réseau Transilien.

Au 1er janvier 2021, la commune comptait sur son territoire 10 904 résidences principales dont 12,17% de logements sociaux. La commune a fait l'objet d'un arrêté de carence en décembre 2020, son objectif triennal 2020-2022 étant de 653 logements.

La commune de Maisons-Laffitte et l'EPFIF sont partenaires depuis 2008. La convention qui lie actuellement la commune et l'EPFIF, signée en 2017, mobilise une enveloppe globale de 30 millions d'euros à destination de 4 sites de maîtrise foncière (« Mesnil-Solferino » (0,28 ha), « Citroën » (0,16 ha), « Longueil » (0,5 ha) et « Saint-Nicolas » (0,46 ha)) et 6 périmètres de veille foncière (« Maréchal Foch » (0,53 ha), « Activités hippiques » (59 ha), « Saint-Germain » (0,82 ha), « Mermoz » (0,49 ha), « Rue de la passerelle » (0,33 ha) et « Murger » (0,29 ha)). A ce jour, ce partenariat a permis de mener à bien deux opérations en centre-ville, ayant permis la réalisation de 163 logements dont 88 sociaux.

La commune de Maisons-Laffitte souhaite poursuivre cette politique de renouvellement urbain en faisant évoluer certains périmètres (« Passerelle » et « Saint-Germain ») en sites de maîtrise foncière. Le projet de convention intègre aussi un nouveau périmètre (« Hippodrome » (70,1ha)), situé en plein centre-ville à proximité de la gare RER, ce qui permettra la réalisation de 30 logements dont 10 sociaux et 2 900 m² de bureaux.

La convention propose également la suppression des secteurs « Longueil » et « Mesnil-Solferino », pour lesquels les cessions ont déjà été réalisées, et « Murger », sur lequel une opération a été réalisée par un promoteur.

La convention initiale arrivant à terme en décembre 2022, il est proposé de conclure une nouvelle convention, d'une durée de 5 ans (31 décembre 2027) pour prolonger l'action foncière déjà engagée. Son montant est estimé à 40 M€ pour un objectif de 350 logements dont a minima 30 % de logements locatifs sociaux et 16 000 m² d'activités.

En conclusion, il est proposé au Bureau d'approuver la convention d'intervention foncière avec la commune de Maisons-Laffitte, annexée au présent rapport, qui définit :

- Les conditions spécifiques d'intervention sur la commune de Maisons-Laffitte ;
- Les conditions générales d'intervention de l'EPFIF ;
- Les périmètres d'intervention référencés en annexe.

PJ. Une délibération

du 7 octobre 2022

Délibération n°B22-3-7

Objet : Convention d'intervention foncière avec la commune de Maisons-Laffitte (78)

Le Bureau,

Vu le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu le décret n°2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines et modifiant le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération A15-2-9 du Conseil d'Administration du 8 octobre 2015, portant délégation de l'approbation des conventions et de leurs modifications au Bureau,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'EPF Ile-de-France,

Vu le programme pluriannuel d'interventions de l'EPF Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue avec la commune de Maisons-Laffitte en date du 19 décembre 2008, modifiée par avenant n°1 signé le 19 décembre 2008, par avenant n°2 validé en bureau le 10 juillet 2014,

Vu la convention d'intervention foncière conclue avec la commune de Maisons-Laffitte en date du 25 mai 2012,

Vu la convention d'intervention foncière conclue avec la commune de Maisons-Laffitte en date du 18 juillet 2017,

Vu le rapport présenté par le Directeur Général,

- Approuve la convention d'intervention foncière avec la commune de Maisons-Laffitte, jointe en annexe de la présente délibération,
- Abroge et remplace la convention conclue avec la commune de Maisons-Laffitte en date du 18 juillet 2017, avec prise d'effet à la date de signature de la nouvelle convention,
- Clôture la convention conclue avec la commune de Maisons-Laffitte en date du 19 décembre 2008, modifiée par avenant n°1 signé le 19 décembre 2008, par avenant n°2 validé en bureau le 10 juillet 2014,
- Clôture la convention conclue avec la commune de Maisons-Laffitte en date du 25 mai 2012
- Autorise un engagement financier plafonné à 40 M€ pour la mise en œuvre de la convention,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France, ou son représentant valablement désigné, à signer et exécuter la convention d'intervention foncière avec la commune de Maisons-Laffitte et les actes en découlant,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France à procéder au nom de l'EPF Ile-de-France aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée.

Le Président de l'EPFIF
Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT

Le Préfet de la Région Ile-de-France
Marc GUILLAUME

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou, le cas échéant, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

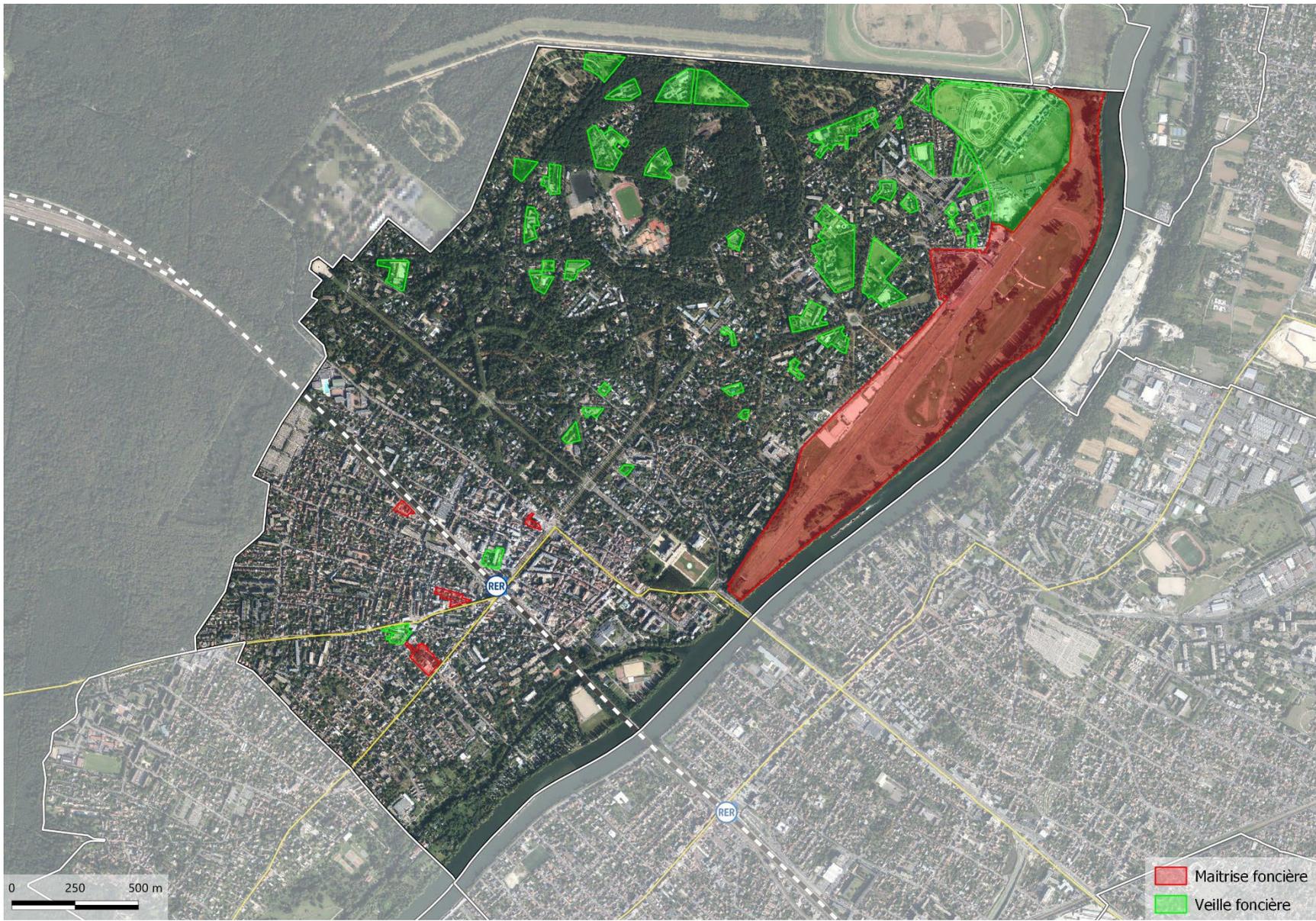
Convention d'intervention foncière entre la commune de Maisons-Laffitte et l'EPFIF

Secteur(s) d'intervention actuel(s)



Convention d'intervention foncière entre la commune de Maisons-Laffitte et l'EPFIF

Secteur(s) d'intervention proposé(s) au présent Bureau (Convention de substitution)



CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

L'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France,
et la commune de Maisons-Laffitte

Entre

La commune de Maisons-Laffitte représentée par son Maire, Jacques MYARD, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du ;
désignée ci-après par le terme « la commune »,

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France, Établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, créé par décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006, dont le siège est situé 14 rue Ferrus, à Paris 14ème arrondissement, représenté par son Directeur Général, Gilles BOUVELOT, nommé par arrêté ministériel du 18 décembre 2020 et habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du ;

désigné ci-après par les initiales « EPFIF »,

d'autre part.

PREAMBULE

La commune de Maisons-Laffitte et l'EPFIF sont partenaires depuis 2008 et la convention actuelle, signée en juillet 2017, comprend six périmètres de veille foncière et quatre périmètres de maîtrise foncière, pour un engagement financier total d'environ 30 M€.

Cette convention arrive à échéance en fin d'année 2022 et nécessite une mise à jour des clauses au regard des dispositions adoptées depuis par le Conseil d'Administration de l'EPFIF, il est donc proposé de conclure la présente convention d'intervention foncière.

Dans le cadre d'une convention de substitution, la commune de Maisons-Laffitte sollicite l'EPFIF pour poursuivre son intervention. Cette nouvelle convention permettra également de faire évoluer en périmètres de maîtrise foncière certains secteurs de veille connaissant des avancées significatives.

Les projets de la commune de Maisons-Laffitte s'inscrivent pleinement dans les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de l'EPFIF, qui a pour vocation d'accompagner et de créer les conditions de mise en œuvre des opérations des collectivités par une action foncière en amont, ainsi que par la mise à disposition de toute expertise en matière foncière.

La commune de Maisons-Laffitte, soumise à l'article 55 de la SRU, est carencée. A ce titre, la commune dispose de 1 463 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2022, soit environ 12,5 % pour un objectif de 25 %.

La commune de Maisons-Laffitte et l'EPFIF ont donc convenu de s'associer dans le cadre d'une politique de renouvellement urbain pour conduire une politique foncière sur le moyen terme au sein des secteurs définis ci-après. Les projets envisagés devraient permettre la sortie opérationnelle d'environ 350 logements, dont a minima 30% de LLS et 16 000 m² d'activités.

L'EPFIF a pour vocation d'accompagner et de créer les conditions de mise en œuvre des opérations des collectivités par une action foncière en amont, ainsi que par la mise à disposition de toute expertise en matière foncière. Ces projets s'inscrivent pleinement dans les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de l'EPFIF, tels que fixés par son PPI. Ils visent à contribuer notamment à la création de logements, la lutte contre l'habitat indigne, la relance économique et à la transition écologique pour laquelle l'EPFIF s'inscrit dans la logique dite « ABCD » visant la réduction de l'Artificialisation, la préservation de la Biodiversité, la réduction des émissions de Carbone et la valorisation des Déchets de chantier.

Ce faisant, sur ces bases convergentes, la commune de Maisons-Laffitte et l'EPFIF ont donc convenu de s'associer pour conduire une politique foncière sur le moyen terme au sein des secteurs définis ci-après.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

TABLE DES MATIERES

I- CLAUSES SPECIFIQUES D'INTERVENTION	4
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 2 : DUREE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 3 : ENVELOPPE FINANCIERE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 4 : SECTEURS ET MODALITES D'INTERVENTIONS DE L'EPFIF	4
ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE SUR LE PROGRAMME.....	5
CONTENU DU PROGRAMME	5
ARTICLE 6 : RACHAT DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF.....	5
ARTICLE 7 : DUREES DE PORTAGE	6
ARTICLE 8 : AUTRES DISPOSITIONS SPECIFIQUES	6
II-MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION : CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION.....	6
ARTICLE 9 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE NECESSAIRES A LA BONNE MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION	6
ARTICLE 10 : ACQUISITIONS.....	7
ARTICLE 11 : MODALITES DE PORTAGE DES BIENS.....	7
ARTICLE 12 : CESSION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	8
ARTICLE 13 : CESSATION DU PORTAGE POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE	9
ARTICLE 14 : DISPOSITIFS DE SUIVI.....	9
ARTICLE 15 : EVOLUTION DE LA CONVENTION	9
ARTICLE 16 : TERME DE LA CONVENTION	9
ARTICLE 17 : CONTENTIEUX.....	10

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objets de définir les projets poursuivis et les modalités de partenariat entre l'EPFIF et la commune de Maisons-Laffitte. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune de Maisons-Laffitte dans le cadre de secteurs prédéterminés par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la commune de Maisons-Laffitte et de l'EPFIF.

Les parties conviennent que la présente convention est régie par les règles du Programme pluriannuel d'interventions de l'EPFIF en vigueur au jour de sa signature.

Les modalités d'intervention de l'EPFIF sont annexées à la présente convention (annexe 1).

Article 2 : Durée de la convention

La présente convention prend effet à la date de sa signature par toutes les parties et s'achève au plus tard le 31 décembre 2027.

Article 3 : Enveloppe financière de la convention

Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 40 millions d'euros Hors Taxe.

Au fur et à mesure des reventes de terrains acquis par l'EPFIF, les produits des cessions peuvent être réengagés, sans toutefois que le solde des recettes et des dépenses ne dépasse l'enveloppe de la convention.

Celle-ci couvre l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFIF, dans le cadre de la présente convention.

Article 4 : Secteurs et modalités d'interventions de l'EPFIF**Maitrise foncière**

L'EPFIF procède à l'acquisition par tous moyens, dont ceux délégués ou initiés par la commune de chacune des parcelles des sites dits « Saint-Nicolas », « Saint-Germain », « Citroën », « Passerelle » et « Hippodrome » référencé en annexe 2.

Veille foncière

L'EPFIF procède, au cas par cas, en fonction du diagnostic de mutabilité et des études de faisabilité qui sont conduits, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière sur les périmètres dits « Mermoz », « Marechal Foch » et « Hippique » référencé en annexe 2.

Cas particulier de certaines opérations hors secteurs d'intervention

Dans le cadre des droits de préemption en vigueur régis par l'article L210-1 et suivants du code de l'urbanisme, l'EPFIF, avec l'accord de la commune, peut être délégataire de l'exercice du droit de préemption en dehors des secteurs d'intervention mentionnés en supra.

Les biens acquis dans le cadre de cet exercice du droit de préemption doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction conformément aux objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou le cas échéant, aux objectifs quantitatifs et de typologie de logements par période triennale fixés par l'État au titre des premier et troisième alinéas de l'article L302-8 du code de la construction et de l'habitation.

Les acquisitions effectuées dans le cadre de la présente clause suivent le régime de la présente convention et la commune s'engage à racheter les biens acquis par l'EPFIF conformément à l'article 6.

Unité foncière juxtante

Sur les secteurs définis en supra, en accord avec la commune, l'EPFIF pourra intervenir sur toute unité foncière juxtante, sous la double condition que l'opportunité soit justifiée par la pertinence du projet et que l'incidence financière de l'acquisition soit compatible avec l'enveloppe de la convention.

Article 5 : Engagements de la commune sur le programme

Contenu du programme

Sur les terrains faisant l'objet d'un portage foncier de l'EPFIF, les programmes comportent une programmation d'environ 350 logements dont 30% de logements locatifs sociaux et 16 000 m² SDP d'activité.

Dans le cadre du périmètre de veille, toute acquisition, notamment par préemption est conditionnée à la validation par les parties d'une programmation et d'un bilan économique spécifique.

Le pourcentage de logements sociaux sur les terrains portés par l'EPFIF est de minimum 30%.

Les opérations réalisées hors secteurs d'intervention visées à l'article 4 comporteront au moins 30% de logements sociaux.

Qualité environnementale des opérations

L'action opérationnelle de l'EPFIF s'inscrit dans des objectifs de transition écologique des territoires.

Les opérations veilleront à l'objectif de zéro artificialisation nette des sols ainsi qu'au maintien de la biodiversité et au développement de la nature en ville. Elles viseront un impact carbone réduit par l'obtention du label biosourcé et d'un seuil d'émission carbone anticipant les seuils de réglementation environnementale- et chercheront à valoriser et réemployer les matériaux de déconstruction. L'EPFIF apportera des éléments de diagnostic pour envisager la réhabilitation des bâtiments existants ou le réemploi de matériaux. Il apportera également son expertise à la commune pour la définition et l'évaluation de ces objectifs.

Obligation de moyens

Les parties à la présente convention ont une obligation de moyens relative à la réalisation des opérations.

Article 6 : Rachat des biens acquis par l'EPFIF

Rachat des biens par la commune

Conformément à l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'EPFIF, la commune de Maisons-Laffitte s'engage à racheter les biens acquis dans les secteurs définis à l'article 4 avant le terme de la convention (article 2 – Durée de la convention).

Possibilité de désignation d'un opérateur comme acquéreur, par substitution à la commune

La commune peut également faire racheter les biens acquis par l'EPFIF par substitution, en totalité ou en partie, par un ou des opérateurs qu'il désigne officiellement par courrier.

Dans ce cas, l'opérateur reprend l'intégralité des engagements prévus dans la présente convention. La commune reste toutefois solidaire de sa bonne exécution et n'est pas libérée des obligations contractuelles en découlant.

Article 7 : Durées de portage

Durée de portage

Le portage, tous types d'intervention confondus, s'achève au plus tard au terme de la convention. Le rachat des biens par la commune (ou un opérateur désigné par elle) doit donc impérativement intervenir avant le terme de la convention. Le refus d'exercer cette obligation de rachat entraîne la cessation du portage pour son compte.

Protocole particulier de cession

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, un protocole spécifique, ayant pour objet de déterminer un calendrier échelonné de cession, peut être conclu entre la commune et l'EPFIF. La durée de ce protocole ne pourra excéder celle de la convention et aucune cession, ni aucun encaissement de prix, ne pourront être programmés après le terme de la présente convention.

Article 8 : Autres dispositions spécifiques

Reprise des engagements issus d'une précédente convention

Dans le cadre de la convention signée le 18 juillet 2017 entre la commune de Maisons-Laffitte et l'EPFIF, les parcelles référencées en annexe 3 ont été acquises. Ces parcelles sont incluses dans le périmètre de la présente convention.

Conformément à l'article 6, la commune s'engage à racheter ces parcelles avant le terme de la convention.

A titre d'information, à la date du 6 septembre 2022 le montant total des dépenses exécutées par l'EPFIF pour l'acquisition et le portage de ces parcelles est de 10 681 301, 04 euros. Le prix de revente sera déterminé en tenant compte de la totalité des dépenses effectuées par l'EPFIF depuis la date de l'acquisition et calculées conformément à l'article relatif à la cession.

Délégation des droits de préemption et de priorité et gestion du droit de délaissement sur l'ensemble d'un secteur visé à l'article 4

Selon les textes en vigueur et conformément aux objectifs fixés par la présente convention, la commune délègue ses droits de préemption et de priorité à l'EPFIF sur les sites de maîtrise foncière dit « Saint-Nicolas », « Saint-Germain », « Passerelle » et « Hippodrome » visés à l'article 4. L'EPFIF se substitue à la commune dans les procédures de délaissement initiées par les propriétaires.

II-Mise en œuvre de la convention : Conditions générales d'intervention

Article 9 : Engagements de la commune nécessaires à la bonne mise en œuvre de la convention

Procédures d'urbanisme

Dans un délai compatible avec l'exécution de la présente convention, la commune entame toutes les démarches nécessaires à la réalisation des projets, objets de la présente convention. En cas de besoin, elle s'engage notamment à lancer des procédures d'aménagement, à favoriser l'instruction des autorisations d'urbanisme nécessaires et à procéder à toute adaptation nécessaire.

Droits de préemption, de priorité et de délaissement

L'EPFIF intervient notamment par délégation des droits de préemption et de priorité par l'autorité compétente et par substitution à la collectivité territoriale compétente dans les procédures de délaissement.

Selon les textes en vigueur et sauf exception prévue à l'article 8, la commune délègue, au cas par cas, ses droits de préemption et de priorité à l'EPFIF.

Si l'autorité titulaire des droits de préemption et de priorité n'est pas signataire de la présente convention, la commune s'engage à entamer toutes démarches pour parvenir à la délégation, au cas par cas, de ces droits à l'EPFIF.

Article 10 : Acquisitions

Principes de l'intervention

Dans le cadre de l'article L321-1 du code de l'urbanisme et de l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006, l'EPFIF intervient pour le compte des collectivités et non en leurs noms. La présente convention ne confie pas de mandat, au sens de l'article 1984 du code civil, à l'EPFIF. L'EPFIF et les collectivités agissent dans le cadre d'une coopération n'obéissant qu'à des considérations d'intérêt général, conformément aux dispositions nationales et européennes relatives aux commandes publiques.

Modalités d'acquisition

L'EPFIF procédera, selon les textes en vigueur, aux acquisitions et évictions par tout moyen, et notamment :

- par négociation amiable ;
- par exercice des droits de préemption et de priorité délégués par l'autorité titulaire ;
- par exercice du droit de délaissement, en substitution notamment des bénéficiaires d'emplacements réservés ;
- par voie d'expropriation.

En matière d'expropriation, l'EPFIF pourra accompagner la commune pendant la phase administrative et mènera sous sa responsabilité la phase judiciaire.

Article 11 : Modalités de portage des biens

Principes relatifs aux modes de gestion

Lorsque leur état le permet, une solution d'occupation des biens est recherchée pour des usages économiques, sociaux, d'intérêt général ou innovants.

La gestion des biens est confiée de préférence à la commune, lorsqu'il s'agit d'une gestion simple de proximité répondant à des besoins locaux. Elle est prise en charge par l'EPFIF lorsqu'elle est plus complexe. Ce dernier fait appel, dans cette hypothèse, aux services d'un administrateur de biens.

Gestion et occupation des biens

L'EPFIF, dès qu'il est propriétaire des biens, en supporte les obligations de propriétaire. Il peut ensuite en assurer la gestion, via un administrateur de biens ou en transférer la gestion et la jouissance à la commune.

Remise en gestion à l'administrateur de biens :

Dans le cas d'une remise en gestion à un administrateur de biens, désigné conformément au code de la commande publique, l'EPFIF a la charge de la gestion courante, notamment l'entretien, la surveillance, la sécurisation et le cas échéant la perception des recettes locatives. L'EPFIF recherche des solutions d'occupation des biens libres dont l'état le permet. Il peut, pour ce faire contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens.

Transfert de gestion et de jouissance

Dans le cas d'un transfert de gestion et de jouissance du bien à la commune, le transfert est acté dans le cadre d'un procès-verbal de transfert de gestion et de jouissance. Conformément aux modalités techniques (annexe 1), le procès-verbal précisera les conditions du transfert et les obligations de la commune.

La commune peut rechercher des solutions d'occupation pour les biens libres dont l'état le permet et dans le respect des réglementations en vigueur. Elle est autorisée, selon les termes du procès-verbal, à faire occuper le bien et à contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens.

Aucune occupation conclue sur les biens acquis par l'EPFIF ne peut dépasser le terme du portage (Article 7 - Durée de portage).

Article 12 : Cession des biens acquis par l'EPFIF

Principes de la cession

Conformément au Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPFIF, en vigueur au jour de la signature de la présente convention, et à l'échelle de la présente convention, la cession à la commune ou à l'opérateur désigné par lui, se fait au coût de revient tel que déterminé ci-dessous. Le solde éventuel d'une opération ou plusieurs opérations est réimputé sur les autres opérations de la convention.

La présente convention prévoit des objectifs spécifiques en matière de programmation et de qualité environnementale des opérations. Il est convenu qu'en cas de mise en concurrence d'opérateurs pour la cession de charges foncières, la consultation porte sur la qualité du projet et non sur un dispositif d'enchères.

Détermination du coût de revient

L'EPFIF ne facture pas son intervention, laquelle est effectuée à titre non onéreux. Le coût de revient correspond au prix d'acquisition incluant les frais annexes, auxquels se rajoutent les frais supportés par l'EPFIF, tels que les impôts et taxes de toute nature, mesures conservatoires et de sécurisation, entretien et tous honoraires versés à des tiers (dépenses d'études, de travaux, de mise en état des biens...). Lorsqu'elles existent, les subventions perçues pour la réalisation du projet et les recettes de gestion reçues par l'EPFIF pendant le portage, sont déduites du prix de cession.

L'EPFIF ne réalise pas d'activité lucrative. En application du code général des impôts, les cessions au profit de la commune sont assujetties à la TVA sur marge ou sur la totalité du bien, en fonction de l'état du bien lors de sa cession par l'EPFIF.

Equilibre financier de la convention

S'il s'avère que le prix de vente final de l'ensemble des biens est inférieur au coût de revient, l'EPFIF en informe la commune qui peut-être tenue de lui verser la différence entre les deux prix.

Article 13 : Cessation du portage pour le compte de la commune

Dans le cas où la commune refuse d'exécuter son obligation de rachat, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte. Il est en droit de procéder à leur revente et jusqu'à la cession définitive, il en assume la gestion et tous les frais inhérents au portage.

Article 14 : Dispositifs de suivi

Une fois par an, l'EPFIF adresse à la commune un compte rendu annuel détaillant l'état d'avancement de la mission, l'état des acquisitions et leur prix de cession prévisionnel.

Un comité de pilotage et un comité technique sont mis en place dont les modalités de tenues sont précisées dans les modalités techniques annexées à la présente convention.

Article 15 : Evolution de la convention

Modification de la convention

La présente convention peut faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel. Les avenants peuvent porter sur les conditions spécifiques et générales d'intervention, dans le sens de l'évolution de l'intervention des parties.

Transformation des parties

Les engagements prévus dans la présente convention se transmettent à la personne juridique issue de la transformation statutaire d'un des signataires.

En aucun cas, les modifications statutaires ou réglementaires d'une des parties ne sauraient être opposables à l'exécution de la convention.

Article 16 : Terme de la convention

Terme de la convention

Les biens acquis par l'EPFIF dans le cadre de la présente convention doivent être cédés au plus tard le dernier jour de la convention.

Si les biens acquis par l'EPFIF ont tous été revendus à la commune ou l'opérateur désigné par elle, l'EPFIF procède à la clôture de la présente convention.

Si les cessions de biens acquis par l'EPFIF n'ont pas abouti avant le terme de la convention, alors même que des actes ou des compromis de vente ont été dressés (soit parce que l'ensemble des conditions suspensives ou résolutoires n'a pas été levé, soit parce que le paiement intégral du prix n'a pas encore eu lieu), la convention arrivée à son terme continue à produire ses effets juridiques et financiers et l'EPFIF continue à porter les biens jusqu'à complet encaissement du prix.

Conformément à l'article 6 (Rachat des biens acquis par l'EPFIF), en cas de rupture d'un acte (promesse de vente ou équivalent) ou si des biens ne sont pas cédés et ne font l'objet d'aucun acte de cession en cours d'exécution, l'EPFIF adresse une demande de rachat à la commune. Dans le cas où la commune refuse d'exécuter son obligation, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte (article 13 – Cessation du portage pour le compte du signataire assumant l'obligation de rachat).

Lorsqu'aucune acquisition n'est réalisée, la commune peut être tenue de rembourser les dépenses de l'EPFIF sur présentation des justificatifs liés à des études (techniques, urbaines ou encore de faisabilité) et en lien avec les secteurs définis à l'article 4, ou au recours à des prestataires (avocats ou sondages de sols par exemple).

Résiliation

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties, dès lors que les biens portés par l'EPFIF ont été cédés et qu'aucun bien n'est en portage.

Article 17 : Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal compétent.

Fait à le..... en deux exemplaires originaux.

La commune de
Maisons-Laffitte

L'Etablissement Public Foncier
d'Ile-de-France

Jacques MYARD
Le Maire

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

Annexes :

Annexe 1 : Modalités techniques d'intervention

Annexe 2 : Plans de délimitation des périmètres visé à l'article 4

Annexe 3 : Tableau des parcelles acquises visées à l'article 8.

ANNEXE 2.1 Site de maîtrise foncière dit « Citroën » référencé à l'article 4



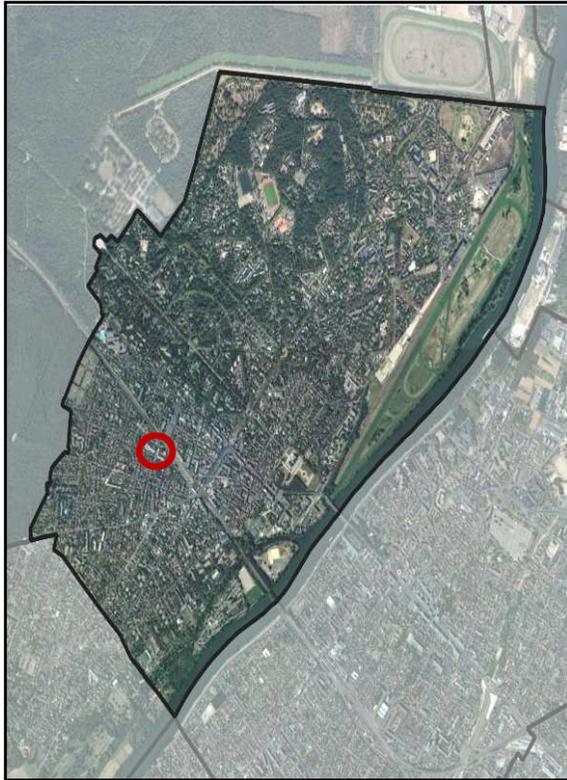
■ Site de maîtrise foncière

ANNEXE 2.2 Site de maîtrise foncière dit « Saint-Nicolas » référencé à l'article 4



■ Site de maîtrise foncière

ANNEXE 2.3 Site de maîtrise foncière dit « Passerelle » référencé à l'article 4



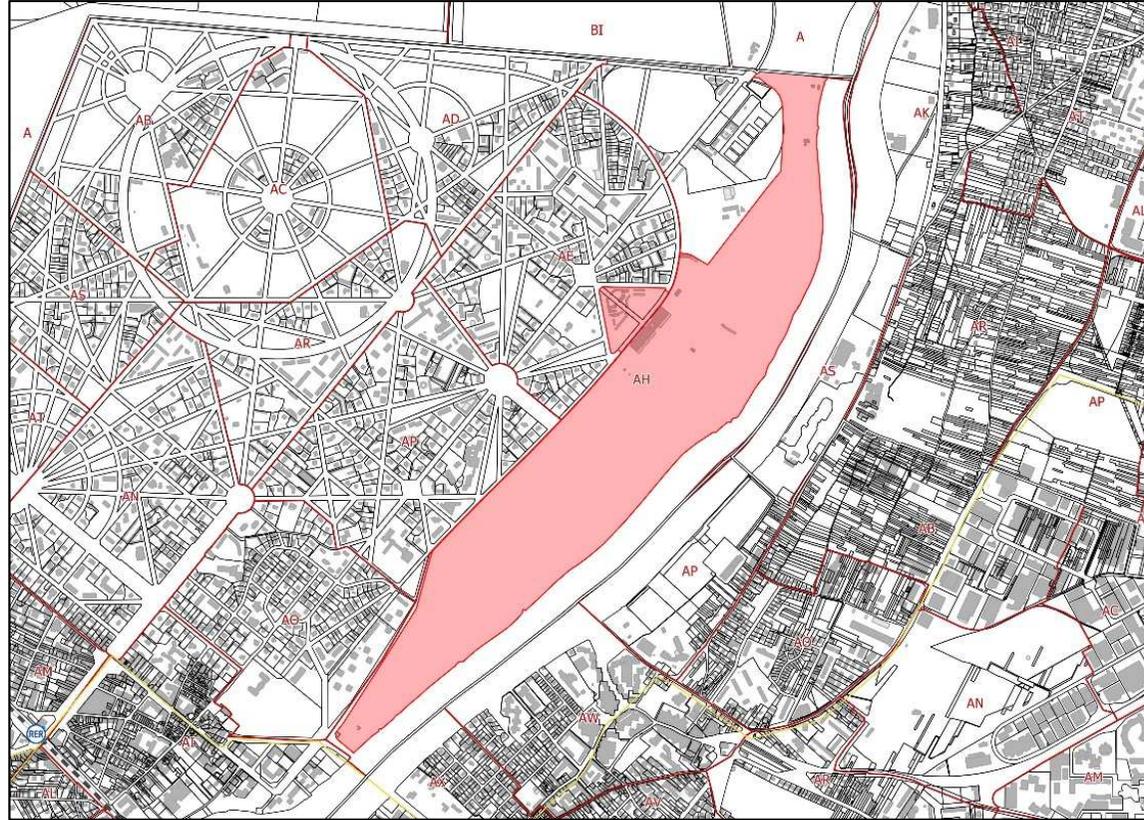
Site de maîtrise foncière

ANNEXE 2.4 Site de maîtrise foncière dit « Saint-Germain » référencé à l'article 4



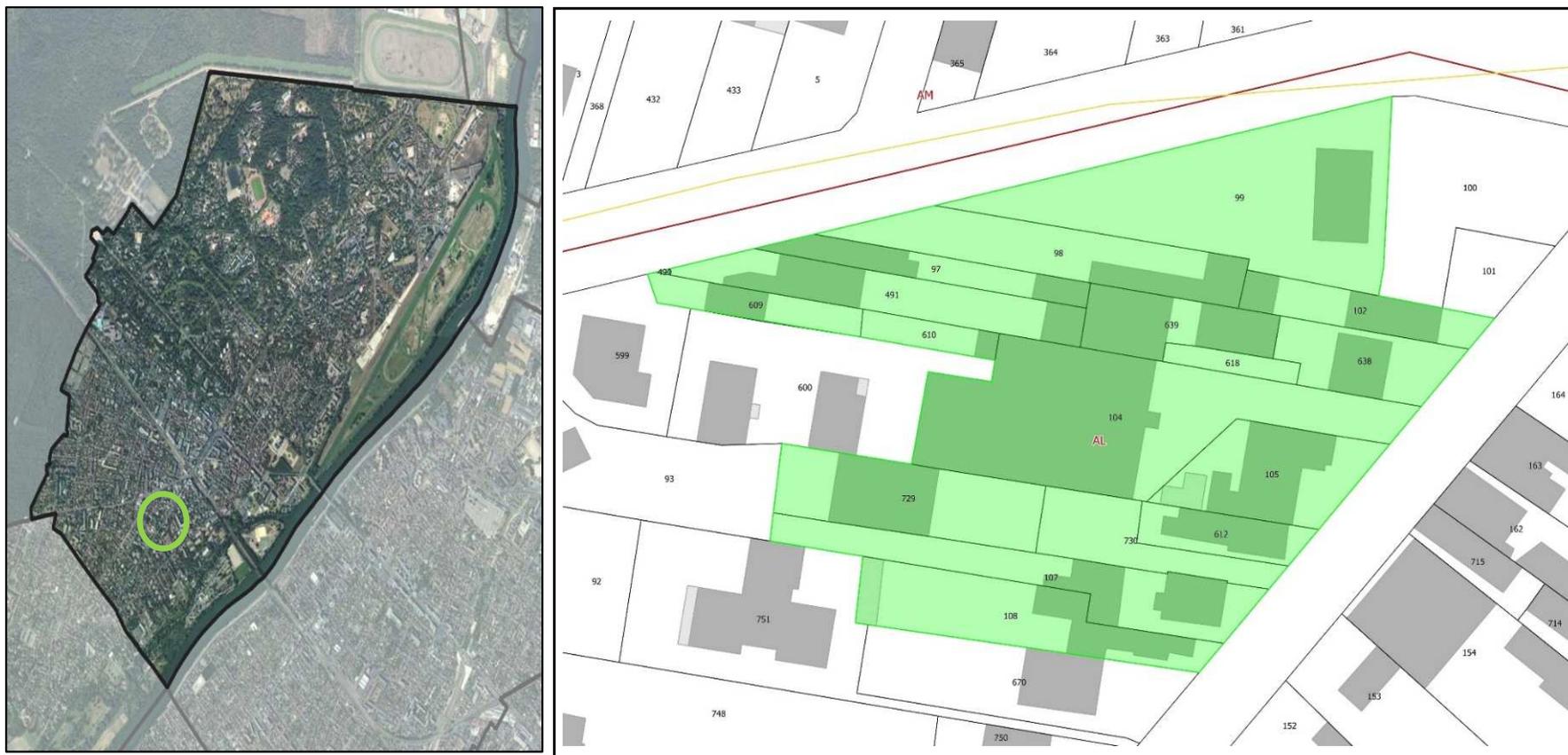
■ Site de maîtrise foncière

ANNEXE 2.5 Site de maîtrise foncière dit « Hippodrome » référencé à l'article 4



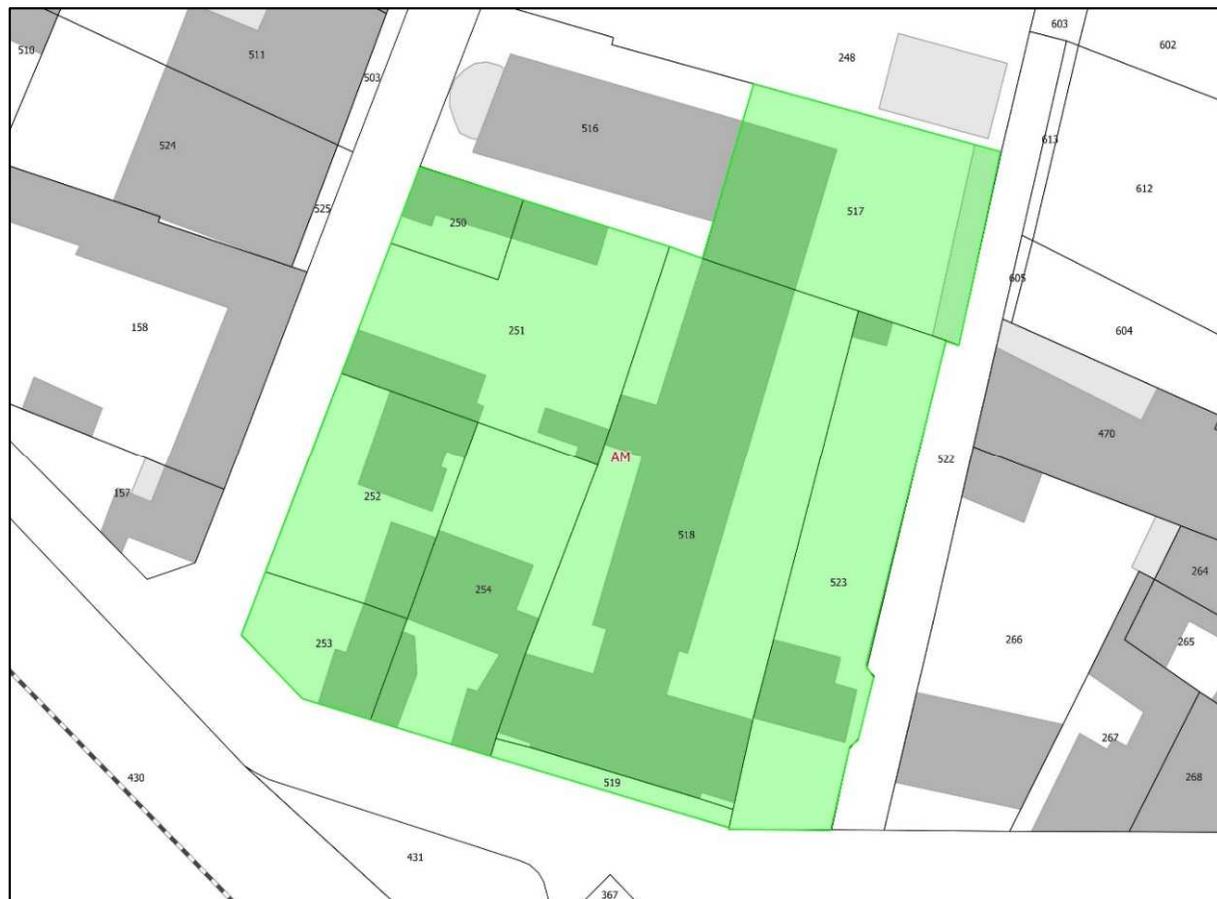
■ Site de maîtrise foncière

ANNEXE 2.6 Périmètre de veille foncière dit « Maréchal-Foch» référencé à l'article 4



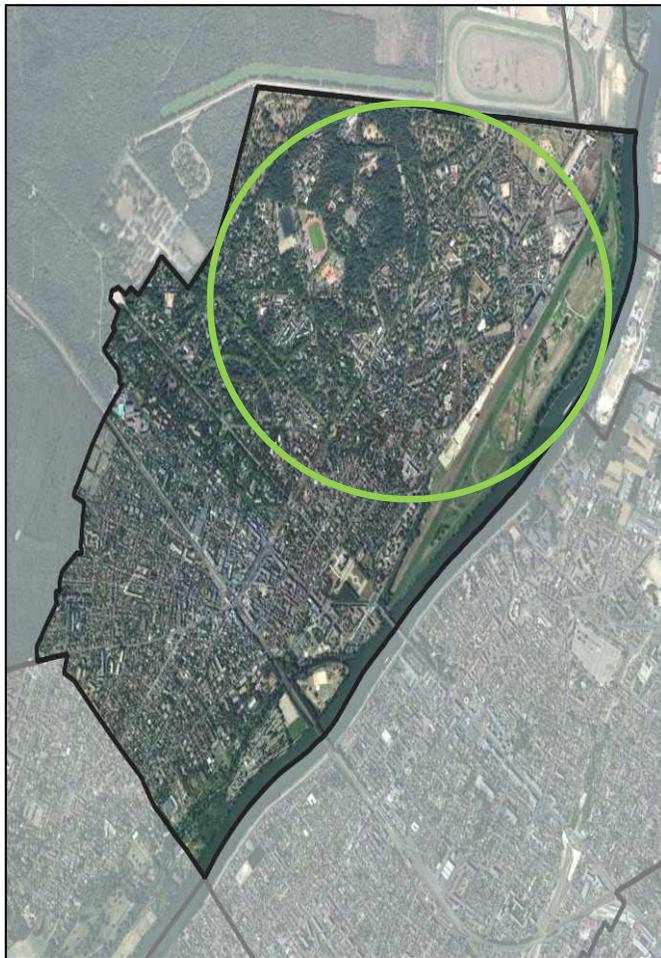
 Périmètre de veille foncière

ANNEXE 2.7 Périmètre de veille foncière dit « Mermoz » référencé à l'article 4



 Périmètre de veille foncière

ANNEXE 2.8 Périmètre de veille foncière dit « Hippique» référencé à l'article 4



 Périmètre de veille foncière

ANNEXE 3 - Parcelles acquises visées à l'article 8

Reference cadastrale	Adresse	Surface (m ²)	Date d'acquisition
AM 0318	6 Avenue Du Général De Gaulle	506	25/02/2016
AM 0314	16 Avenue Du Général De Gaulle	15	01/08/2017
AV 0143	4 Bis Rue De La Passerelle	204	09/11/2017
AM 0319	4 Avenue Du Général De Gaulle	265	27/02/2018
AM 0215	4 Avenue De Longueil	100	02/04/2018
AM 0314	16 Avenue Du Général De Gaulle	23	11/06/2018
AM 0316	12 Avenue Du Général De Gaulle	68	25/10/2018
AL 0149	40 Avenue De Saint Germain	225	17/12/2018
AL 0429	40 Avenue De Saint Germain	32	17/12/2018
AL 0519	40 Avenue De Saint Germain	24	17/12/2018
AL 0150	40 Avenue De Saint Germain	495	17/12/2018
AM 0216	4 Avenue De Longueil	850	27/02/2019
AV 0147	8 rue de la Passerelle	154	19/09/2019
AM 0211	4 Avenue De Longueil	298	12/12/2019
AM 0215	4 Avenue De Longueil	79	18/12/2019
AM 0215	4 Avenue De Longueil	70	20/12/2019
AL 0156	36 avenue de Saint Germain	1481	28/08/2020
AV0148	8 bis rue de la Passerelle	149	15/03/2021
AV0405	2 rue de la Passerelle	1067	18/07/2022

**Bureau B22-3
du 7 octobre 2022**

Rapport n°14 : Avenant n°1 à la convention d'intervention foncière avec la commune d'Orgeval et la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (78)

La commune d'Orgeval (6 263 habitants, 1500 ha) est située dans le département de Yvelines à 31 km à l'ouest de Paris, et est membre de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise. Elle est desservie par les autoroutes A13 et A14, se rejoignant au nord-est de la commune et la traversant d'est en ouest. Au 1^{er} janvier 2021, la commune comptait sur son territoire 2 568 résidences principales dont 8% de logements sociaux, son objectif triennal 2020-2022 étant de 207 logements.

La commune d'Orgeval et l'EPFIF sont partenaires depuis 2009 et plusieurs conventions successives ont permis à l'EPFIF d'accompagner la commune ainsi que la CU Grand Paris Seine & Oise dans la production de 120 logements dont 60% sociaux.

Une intervention spécifique est menée depuis 2015 sur la zone d'activités dite des « Quarante sous » située au nord de la commune aux abords de l'autoroute A13. Se déployant sur 2 km le long de la RD 113, cet ensemble commercial est stratégique pour le territoire en raison de sa bonne desserte. Actuellement en perte de vitesse, il fait l'objet d'une forte mobilisation de la part des collectivités en vue d'un ambitieux projet de reconversion et de requalification échelonné dans le temps.

Dans le cadre de la convention portant sur la partie sud de cette zone d'activité, l'EPFIF porte d'ores et déjà un bien et certaines parcelles sont sous maîtrise publique. Les études urbaines et architecturales ont désormais permis de définir un programme mixte d'environ 400 logements ainsi qu'un groupe scolaire qui permettra de faire muter cette ancienne zone commerciale et industrielle en un nouveau quartier.

Il s'agit désormais d'adapter les modalités d'action foncières au projet ainsi défini. L'emprise foncière de la première phase du projet passe ainsi de veille à maîtrise foncière et l'enveloppe de la convention doit être rechargée de 9 millions d'euros pour permettre de finaliser l'intervention de l'EPFIF.

En conclusion, il est proposé au Bureau d'approuver la modification par avenant de la convention d'intervention foncière sur la commune d'Orgeval annexée au présent rapport, qui :

- augmente l'enveloppe de la convention d'intervention foncière de 7 à 16 millions d'euros ;
- inscrit une partie du secteur en maîtrise foncière.

Bureau B22-3
du 7 octobre 2022

Délibération n°B22-3-A14

Objet : Avenant n°1 à la convention d'intervention foncière avec la commune d'Orgeval et la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (78)

Le Bureau,

Vu le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu le décret n°2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines et modifiant le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération A15-2-9 du Conseil d'Administration du 8 octobre 2015, portant délégation de l'approbation des conventions et de leurs modifications au Bureau,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'EPF Ile-de-France,

Vu le programme pluriannuel d'interventions de l'EPF Ile-de-France,

Vu la convention conclue avec la commune d'Orgeval et la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise en date du 30 décembre 2021,

Vu le rapport présenté par le Directeur Général,

- Approuve l'avenant n°1 à la convention avec la commune d'Orgeval et la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, joint en annexe de la présente délibération,
- Autorise un engagement financier plafonné à 16 M€ pour la mise en œuvre de la convention,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France, ou son représentant valablement désigné, à signer l'avenant à la convention d'intervention foncière avec la commune d'Orgeval et la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise et à exécuter la convention avenantée et les actes en découlant,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France à procéder au nom de l'EPF Ile-de-France aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée.

Le Président de l'EPFIF
Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT

Le Préfet de la Région Ile-de-France
Marc GUILLAUME

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou, le cas échéant, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la commune d'Orgeval, la CU GPSEO et l'EPFIF

Secteur(s) d'intervention actuel(s)



Avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la commune d'Orgeval, la CU GPSEO et l'EPFIF

Secteur(s) d'intervention proposé(s) au présent Bureau



AVENANT N°1

A la convention d'intervention foncière conclue entre
la commune d'Orgeval
la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise
et l'Établissement public foncier d'Ile de France

Convention signée le 30 décembre 2021

Entre

La commune d'Orgeval représentée par son Maire, Monsieur Hervé CHARNALET, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil Municipal en date du..... ;

désignée ci-après par le terme « la commune »,

et

La communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise représentée par sa Présidente, Cécile ZAMMIT-POPESCU dûment habilitée à signer le présent avenant par délibération du Conseil communautaire en date du ;

désignée ci-après par le terme « la Communauté Urbaine »

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France, Etablissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006, dont le siège est situé 14 rue Ferrus, à Paris 14ème arrondissement, représenté par son Directeur Général, Gilles BOUVELOT, nommé par arrêté ministériel du 18 décembre 2020 et habilité à signer le présent avenant par délibération du Bureau en date du ;

désigné ci-après par les initiales « EPFIF »,

d'autre part.

Préambule

La commune d'Orgeval est située à 31 km à l'ouest de Paris et non loin des communes de Poissy et Saint-Germain-en-Laye. Elle occupe un site de coteaux descendant vers le nord, dominant la Seine et adossé à des hauteurs boisées, prolongeant les reliefs de la forêt de Marly vers l'est et celle des Alluets vers l'ouest.

Orgeval est desservie par les autoroutes A13 et A14, toutes deux accessibles par la Route des Quarante Sous, axe de circulation majeur et historique. C'est le long de ce boulevard très fréquenté que s'étend sur plus de deux kilomètres une vaste zone d'activité commerciale aux enseignes multiples (alimentaire, équipements pour la maison, automobile etc.).

Aujourd'hui en perte de vitesse, cette zone d'activité fait l'objet d'une attention particulière des collectivités et les collectivités sont mobilisées pour permettre la mutation et la revalorisation de ce secteur stratégique situé en entrée de la ville. Des études urbaines ont été menées et deux conventions d'interventions foncières ont été mises en place de part et d'autre de la Route des Quarante Sous afin de permettre une action foncière efficace à moyen et long terme.

La convention prévoyait une phase d'études qui a été réalisée pour permettre d'affiner le projet des collectivités. Plusieurs études ont été réalisées dans le but de définir une stratégie d'intervention et des orientations d'aménagement. Elles permettent aujourd'hui d'entrer en phase plus opérationnelle avec le passage en maîtrise foncière d'une partie du périmètre et de réévaluer l'enveloppe financière de la convention pour mener à bien les acquisitions nécessaires au projet. Les objectifs principaux sont inchangés : l'action foncière en amont de l'EPFIF vise la restructuration de cet espace par l'accroissement de l'offre de logements, la diversification de l'offre commerciale et la création d'un équipement public. Ce projet de renouvellement urbain cherche également à redynamiser le secteur, atténuer l'effet de coupure du boulevard urbain et marque la reconquête de cette emprise stratégique d'Orgeval.

La convention permettra ainsi à l'EPFIF d'accompagner la commune d'Orgeval et la Communauté Urbaine et de créer les conditions de mise en œuvre des opérations à travers une action foncière, en amont. L'EPFIF met également au service des partenaires toute son expertise en matière foncière.

Article 1 – Modification de la durée de la convention

L'article 2 intitulé « Durée de la convention » de la convention d'intervention foncière entre la commune d'Orgeval, la Communauté Urbaine et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signé le 30 décembre 2021 est modifié de la manière suivante :

« La présente convention prend effet à la date de sa signature par toutes les parties et s'achève le 31 décembre 2026 **2027** »

Article 2 – Modification de l'enveloppe financière de la convention

Le premier paragraphe de l'article 3 intitulé « Enveloppe financière de la convention » de la convention d'intervention foncière entre la commune d'Orgeval, la Communauté Urbaine et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 30 décembre 2021 est modifié de la manière suivante :

« Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à **7 16** millions d'Euros Hors Taxe »

Article 3 – Modification des secteurs et modalités d'intervention de l'EPFIF

L'article 4 intitulé « secteurs et modalités d'interventions de l'EPFIF » de la convention d'intervention foncière entre la commune d'Orgeval, la Communauté Urbaine et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 30 décembre 2021 est modifié de la manière suivante :

« Maitrise foncière

L'EPFIF procédera aux acquisitions foncières par tous moyens des parcelles situées sur le périmètre de maitrise foncière dit « Quarante Sous – Zone Sud » référencé en annexe 1 modifiée par l'avenant 1.

Veille foncière

L'EPFIF procède, au cas par cas, en fonction du diagnostic de mutabilité et des études de faisabilité qui sont conduits, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière sur le périmètre dit « Quarante Sous – Zone Sud », référencé en annexe 1 modifiée par l'avenant 1.

Unité foncière juxtante

Sur les secteurs définis en supra, l'EPFIF pourra intervenir sur toute unité foncière juxtante, sous la double condition que l'opportunité soit justifiée par la pertinence du projet et que l'incidence financière de l'acquisition soit compatible avec l'enveloppe de la convention. »

Article 4 : Engagements de la Communauté Urbaine et de la commune d'Orgeval sur le programme

Le paragraphe « Contenu du programme » de l'article 5 intitulé « Engagements de la commune et de l'EPCI sur le programme » de la convention d'intervention foncière entre la commune d'Orgeval, la Communauté Urbaine et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 30 décembre 2021 est modifié de la manière suivante :

« Contenu du programme »

~~Sur le périmètre de veille foncière dit « Quarante Sous-Zone Sud », un projet urbain est en cours de définition avec un programme mixte de logements libres et sociaux, des commerces de proximité et des équipements publics.~~

Sur le site de maitrise foncière, le programme urbain mixte comporte environ 400 logements dont 50% de logements sociaux et la construction d'un groupe scolaire.

Sur le cadre du périmètre de veille, toute acquisition, notamment par préemption est conditionnée à la validation par les parties d'une programmation et d'un bilan économique spécifique. Le pourcentage de logements sociaux devra répondre aux exigences de la loi SRU et des règles urbaines en vigueur. »

Article 5 – Modification des annexes

L'annexe de la convention d'intervention foncière entre la commune de Orgeval, la Communauté Urbaine et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, est remplacée par l'annexe jointe au présent avenant.

Annexes :

- Annexe 1 modifiée par l'avenant 1 : Secteurs d'intervention de veille et de maîtrise foncière.

Les autres dispositions de la convention d'intervention foncière de la convention d'intervention foncière entre la commune d'Orgeval, la Communauté Urbaine et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 30 décembre 2021, demeurent inchangées.

Fait à, le..... en 3 exemplaires originaux.

La commune d'Orgeval

La Communauté Urbaine
Grand Paris Seine et Oise

Hervé CHARNALET
Le Maire

Cécile ZAMMIT-POPESCU
La Présidente

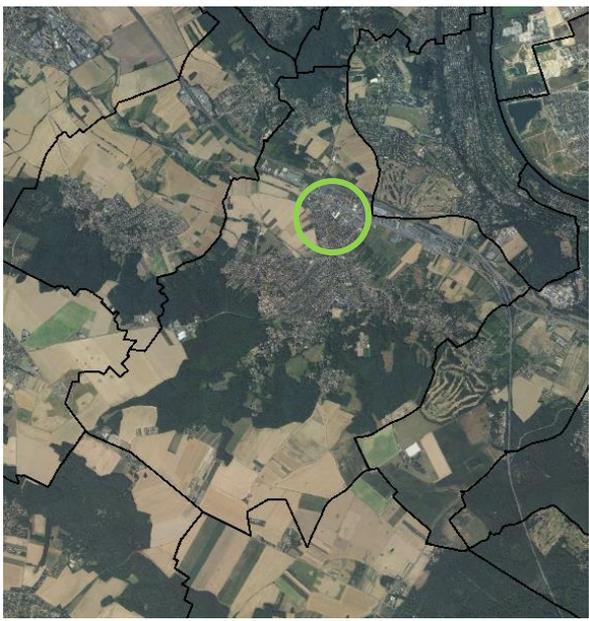
L'Etablissement Public Foncier
d'Ile-de-France

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

Annexes :

Annexes 1 modifiée par l'avenant n°1.

ANNEXE 1 modifiée par l'avenant 1 : Secteurs d'intervention en veille et de maîtrise foncière dit « Quarante Sous – Zone Sud » référencé à l'article 4 de la convention d'intervention foncière



 Périmètre de maîtrise foncière

 Périmètre de veille foncière

Bureau B22-3 du 7 octobre 2022

Rapport n°2 : Convention d'intervention foncière avec la commune de Vélizy-Villacoublay (78)

La commune de Vélizy-Villacoublay (23 092 habitants, 800 ha) est située dans le département des Yvelines, à 9 km au sud-ouest de Paris, et à la confluence des limites territoriales des Yvelines, de l'Essonne et des Hauts de Seine. Elle est membre de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc. Elle est accessible depuis l'autoroute A86 et la nationale 118 et est desservie par le Tram 6.

Au 1^{er} janvier 2021, la commune comptait sur son territoire 10 191 résidences principales, dont 22,22% de logements sociaux, son objectif triennal 2020-2022 étant de 154 logements.

Une convention avait été conclue entre la commune de Vélizy-Villacoublay et l'EPFIF en 2008 et avait pris fin en 2010 sans aboutir à des acquisitions.

La commune sollicite aujourd'hui l'EPFIF pour intervenir en veille foncière sur le secteur « Grange Dame Rose » (6,7 ha). L'OAP du même nom, approuvée en 2017, est un projet global visant à la restructuration d'une partie de la zone d'activité économique existante. L'objectif pour la commune est de créer un lien entre la zone tertiaire à l'est de la ville et les secteurs d'habitation situés à l'ouest. La transformation du site en quartier d'habitation se fera dans la continuité des transformations initiées au sud par la livraison récente de plusieurs opérations de logements, commerces, bureaux, résidence hôtelière, école maternelle et la création d'espaces publics.

Une procédure de modification du PLU a été lancée en avril 2022 pour permettre la poursuite de l'opération de mutation urbaine par la construction d'un équipement public, avec la définition de surfaces de pleine terre plus généreuses et la recherche d'une meilleure transition entre l'espace urbain et la forêt de Meudon.

L'intervention en veille foncière de l'EPFIF permettra l'accompagnement des futurs projets grâce notamment à un redécoupage foncier adapté. Le projet de la commune de Vélizy-Villacoublay sur ce secteur devrait permettre la réalisation d'environ 1 200 logements, dont 25% de LLS.

Une enveloppe financière de 40M€ est définie qui assurera d'intervenir par opportunité.

Cette intervention s'inscrit bien dans les objectifs et les modalités d'action de l'EPF Ile-de-France tels que définis par le Conseil d'Administration, et relève d'une convention de veille foncière d'une durée de 6 ans (31 décembre 2028).

En conclusion, il est proposé au Bureau d'approuver la convention d'intervention foncière avec la commune de Vélizy-Villacoublay, annexée au présent rapport, qui définit :

- Les conditions spécifiques d'intervention sur la commune de Vélizy-Villacoublay ;
- Les conditions générales d'intervention de l'EPFIF ;
- Les périmètres d'intervention référencés en annexe.

du 7 octobre 2022

Délibération n°B22-3-2

Objet : Convention d'intervention foncière avec la commune de Vélizy-Villacoublay (78)

Le Bureau,

Vu le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu le décret n°2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines et modifiant le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération A15-2-9 du Conseil d'Administration du 8 octobre 2015, portant délégation de l'approbation des conventions et de leurs modifications au Bureau,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'EPF Ile-de-France,

Vu le programme pluriannuel d'interventions de l'EPF Ile-de-France,

Vu le rapport présenté par le Directeur Général,

Vu la convention d'intervention foncière conclue avec la commune de Vélizy-Villacoublay en date du 14 mars 2008,

Vu le rapport présenté par le Directeur Général,

- Approuve la convention d'intervention foncière avec la commune de Vélizy-Villacoublay, jointe en annexe de la présente délibération,
- Clôture la convention conclue avec la commune de Vélizy-Villacoublay en date du 14 mars 2008,
- Autorise un engagement financier plafonné à 40 M€ pour la mise en œuvre de la convention,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France, ou son représentant valablement désigné, à signer et exécuter la convention d'intervention foncière avec la commune de Vélizy-Villacoublay et les actes en découlant,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France à procéder au nom de l'EPF Ile-de-France aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée.

Le Président de l'EPFIF
Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT

Le Préfet de la Région Ile-de-France
Marc GUILLAUME

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou, le cas échéant, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Convention d'intervention foncière entre la commune de Vélizy-Villacoublay et l'EPFIF

Secteur(s) d'intervention proposé(s) au présent Bureau



CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France,
et la commune de Vélizy-Villacoublay

Entre

La commune de Vélizy-Villacoublay représentée par son Maire, Pascal THÉVENOT, dûment habilité(e) à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

désignée ci-après par le terme « la commune »,

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France, Établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, créé par décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006, dont le siège est situé 14 rue Ferrus, à Paris 14ème arrondissement, représenté par son Directeur Général, Gilles BOUVELOT, nommé par arrêté ministériel du 18 décembre 2020 et habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du

désigné ci-après par les initiales « EPFIF »,

d'autre part.

PREAMBULE

La commune de Vélizy-Villacoublay (896 hectares, 23 092 habitants) est située à 3km à l'est de Versailles et à 9 km de Paris. Elle est implantée sur un plateau dominant Paris, à la confluence de 3 départements : les Yvelines, les Hauts de Seine et l'Essonne. A la jonction de deux axes routiers, l'A86 et la nationale 118 qui relie Paris à l'autoroute A10 en passant par le Sud de Paris. Elle est également desservie par un réseau de transports en commun. Le Tram 6 (depuis Chatillon-Viroflay) et le bus 34 permettent de rejoindre le Transilien N (à Viroflay) ou le métro 13 direction Gare de Montparnasse. Vélizy-Villacoublay est membre de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc depuis 2016.

La commune, soumise à la réglementation SRU, est déficitaire en termes de logement social. Elle compte 2 264 logements sociaux au 1^{er} janvier 2021 soit un taux de 22,22% avec un objectif triennal 2020-2022 de réaliser 154 logements sociaux.

La commune de Vélizy-Villacoublay dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 24 octobre 2007 et révisé le 26 avril 2017. Celui-ci prévoit trois Orientations d'Aménagement et de Programmation dont le secteur Grange Dame-Rose visant à développer un nouveau quartier d'habitat afin de répondre à la demande de la population qui ne cesse de grandir.

La mutation du quartier Grange Dame rose a déjà commencé à travers la livraison récente de plusieurs opérations de logements, commerces, bureaux et résidence hôtelière, la livraison d'une école maternelle et d'une école primaire et la mise en place d'espaces publics. Une procédure de modification du PLU a été lancée le 11 avril 2022 pour permettre la réalisation de la seconde phase de l'opération d'aménagement (partie nord). Cette modification doit permettre un aménagement intégrant un équipement public, des espaces verts arborés de pleine terre plus généreux et une meilleure transition entre l'espace urbain et la forêt de Meudon.

Le projet de la commune de Vélizy-Villacoublay sur ce secteur devrait permettre la sortie opérationnelle d'environ 1 200 logements, dont 25% de LLS.

Afin de maîtriser le devenir de ce quartier, la commune de Vélizy-Villacoublay a sollicité l'EPFIF pour intervenir, dans le cadre d'une veille foncière, sur la partie nord du secteur « Grange Dame Rose ».

L'EPFIF a pour vocation d'accompagner et de créer les conditions de mise en œuvre des opérations des collectivités par une action foncière en amont, ainsi que par la mise à disposition de toute expertise en matière foncière. Ces projets s'inscrivent pleinement dans les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de l'EPFIF, tels que fixés par son PPI. Ces derniers visent à contribuer, notamment, à la création de logements, la lutte contre l'habitat indigne, la relance économique et à la transition écologique pour laquelle l'EPFIF s'inscrit dans la logique dite « ABCD » ambitionnant la réduction de l'Artificialisation, la préservation de la Biodiversité, la réduction des émissions de Carbone et la valorisation des Déchets de chantier.

Ce faisant, sur ces bases convergentes, la commune de Vélizy-Villacoublay et l'EPFIF ont donc convenu de s'associer pour conduire une politique foncière sur le moyen terme au sein des secteurs définis ci-après.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

TABLE DES MATIERES

I- CLAUSES SPECIFIQUES D'INTERVENTION	4
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 2 : DUREE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 3 : ENVELOPPE FINANCIERE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 4 : SECTEURS ET MODALITES D'INTERVENTIONS DE L'EPFIF	4
ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE SUR LE PROGRAMME.....	4
ARTICLE 6 : RACHAT DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	5
ARTICLE 7 : DUREES DE PORTAGE	5
ARTICLE 8 : AUTRES DISPOSITIONS SPECIFIQUES	5
II- MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION : CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION	6
ARTICLE 9 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE NECESSAIRES A LA BONNE MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION.....	6
ARTICLE 10 : ACQUISITIONS.....	6
ARTICLE 11 : MODALITES DE PORTAGE DES BIENS.....	6
ARTICLE 12 : CESSION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	7
ARTICLE 13 : CESSATION DU PORTAGE POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE	8
ARTICLE 14 : DISPOSITIFS DE SUIVI.....	8
ARTICLE 15 : ÉVOLUTION DE LA CONVENTION.....	8
ARTICLE 16 : TERME DE LA CONVENTION	8
ARTICLE 17 : CONTENTIEUX.....	9

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objets de définir les projets poursuivis et les modalités de partenariat entre l'EPFIF et la commune de Vélizy-Villacoublay. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune de Vélizy-Villacoublay dans le cadre de secteurs prédéterminés par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la commune de Vélizy-Villacoublay et de l'EPFIF.

Les parties conviennent que la présente convention est régie par les règles du Programme pluriannuel d'interventions de l'EPFIF en vigueur au jour de sa signature.

Les modalités d'intervention de l'EPFIF sont annexées à la présente convention (annexe 1).

Article 2 : Durée de la convention

La présente convention prend effet à la date de sa signature par toutes les parties et s'achève au plus tard le 31 décembre 2028.

Article 3 : Enveloppe financière de la convention

Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 40 millions d'euros Hors Taxe.

Au fur et à mesure des reventes de terrains acquis par l'EPFIF, les produits des cessions peuvent être réengagés, sans toutefois que le solde des recettes et des dépenses ne dépasse l'enveloppe de la convention.

Celle-ci couvre l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFIF, dans le cadre de la présente convention.

Article 4 : Secteurs et modalités d'interventions de l'EPFIF**Veille foncière**

L'EPFIF procède, au cas par cas, en fonction du diagnostic de mutabilité et des études de faisabilité qui sont conduits, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière sur le périmètre dit « Grange Dame Rose » référencé en annexe 1.

Unité foncière juxtante

Sur les secteurs définis en supra, l'EPFIF pourra intervenir sur toute unité foncière juxtante, sous la double condition que l'opportunité soit justifiée par la pertinence du projet et que l'incidence financière de l'acquisition soit compatible avec l'enveloppe de la convention.

Article 5 : Engagements de la commune sur le programme**Contenu du programme**

Sur le périmètre de veille foncière dit « Grange Dame Rose », un programme de 1 200 logements dont 25% de logements locatifs sociaux est envisagé.

Qualité environnementale des opérations

L'action opérationnelle de l'EPFIF s'inscrit dans des objectifs de transition écologique des territoires.

Les opérations veilleront à l'objectif de zéro artificialisation nette des sols ainsi qu'au maintien de la biodiversité et au développement de la nature en ville. Elles viseront un impact carbone réduit par l'obtention du label biosourcé et d'une labellisation E+C- et chercheront à valoriser et réemployer les matériaux de déconstruction. L'EPFIF apportera des éléments de diagnostic pour envisager la réhabilitation des bâtiments existants ou le réemploi de matériaux. Il apportera également son expertise à la commune pour la définition et l'évaluation de ces objectifs.

Obligation de moyens

Les parties à la présente convention ont une obligation de moyens relative à la réalisation des opérations.

Article 6 : Rachat des biens acquis par l'EPFIF

Rachat des biens par la commune

Conformément à l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'EPFIF, la commune de Vélizy-Villacoublay s'engage à racheter les biens acquis dans les secteurs définis à l'article 4 avant le terme de la convention.

Possibilité de désignation d'un opérateur comme acquéreur, par substitution à la commune

La commune peut également faire racheter les biens acquis par l'EPFIF par substitution, en totalité ou en partie, par un ou des opérateurs qu'elle désigne officiellement par courrier.

Dans ce cas, l'opérateur reprend l'intégralité des engagements prévus dans la présente convention. La commune reste toutefois solidaire de sa bonne exécution et n'est pas libérée des obligations contractuelles en découlant.

Article 7 : Durées de portage

Durée de portage

Le portage, tous types d'intervention confondus, s'achève au plus tard au terme de la convention. Le rachat des biens par la commune (ou un opérateur désigné par elle) doit donc impérativement intervenir avant le terme de la convention. Le refus d'exercer cette obligation de rachat entraîne la cessation du portage pour son compte.

Protocole particulier de cession

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, un protocole spécifique, ayant pour objet de déterminer un calendrier échelonné de cession, peut être conclu entre la commune et l'EPFIF. La durée de ce protocole ne pourra excéder celle de la convention et aucune cession, ni aucun encaissement de prix, ne pourront être programmés après le terme de la présente convention.

Article 8 : Autres dispositions spécifiques

Délégation des droits de préemption et de priorité et gestion du droit de délaissement sur l'ensemble d'un secteur visé à l'article 4

Selon les textes en vigueur et conformément aux objectifs fixés par la présente convention, la commune délègue ses droits de préemption et de priorité à l'EPFIF sur le périmètre de veille dit « Grange Dame Rose » visé à l'article 4. L'EPFIF se substitue à la commune dans les procédures de délaissement initiées par les propriétaires.

II- Mise en œuvre de la convention : Conditions générales d'intervention

Article 9 : Engagements de la commune nécessaires à la bonne mise en œuvre de la convention

Procédures d'urbanisme

Dans un délai compatible avec l'exécution de la présente convention, la commune entame toutes les démarches nécessaires à la réalisation des projets, objets de la présente convention. En cas de besoin, elle s'engage notamment à lancer des procédures d'aménagement, à favoriser l'instruction des autorisations d'urbanisme nécessaires et à procéder à toute adaptation nécessaire.

Droits de préemption, de priorité et de délaissement

L'EPFIF intervient notamment par délégation des droits de préemption et de priorité par l'autorité compétente et par substitution à la collectivité territoriale compétente dans les procédures de délaissement.

Selon les textes en vigueur et sauf exception prévue à l'article 8, la commune délègue, au cas par cas, ses droits de préemption et de priorité à l'EPFIF.

Article 10 : Acquisitions

Principes de l'intervention

Dans le cadre de l'article L321-1 du code de l'urbanisme et de l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006, l'EPFIF intervient pour le compte des collectivités et non en leurs noms. La présente convention ne confie pas de mandat, au sens de l'article 1984 du code civil, à l'EPFIF. L'EPFIF et les collectivités agissent dans le cadre d'une coopération n'obéissant qu'à des considérations d'intérêt général, conformément aux dispositions nationales et européennes relatives aux commandes publiques.

Modalités d'acquisition

L'EPFIF procèdera, selon les textes en vigueur, aux acquisitions et évictions par tout moyen, et notamment :

- par négociation amiable ;
- par exercice des droits de préemption et de priorité délégués par l'autorité titulaire ;
- par exercice du droit de délaissement, en substitution notamment des bénéficiaires d'emplacements réservés ;
- par voie d'expropriation.

En matière d'expropriation, l'EPFIF pourra accompagner la commune pendant la phase administrative et mènera sous sa responsabilité la phase judiciaire.

Article 11 : Modalités de portage des biens

Principes relatifs aux modes de gestion

Lorsque leur état le permet, une solution d'occupation des biens est recherchée pour des usages économiques, sociaux, d'intérêt général ou innovants.

La gestion des biens est confiée de préférence à la commune, lorsqu'il s'agit d'une gestion simple de proximité répondant à des besoins locaux. Elle est prise en charge par l'EPFIF lorsqu'elle est plus complexe. Ce dernier fait appel, dans cette hypothèse, aux services d'un administrateur de biens.

Gestion et occupation des biens

L'EPFIF, dès qu'il est propriétaire des biens, en supporte les obligations de propriétaire. Il peut ensuite en assurer la gestion, via un administrateur de biens ou en transférer la gestion et la jouissance à la commune.

Remise en gestion à l'administrateur de biens :

Dans le cas d'une remise en gestion à un administrateur de biens, désigné conformément au code de la commande publique, l'EPFIF a la charge de la gestion courante, notamment l'entretien, la surveillance, la sécurisation et le cas échéant la perception des recettes locatives. L'EPFIF recherche des solutions d'occupation des biens libres dont l'état le permet. Il peut, pour ce faire, contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens.

Transfert de gestion et de jouissance

Dans le cas d'un transfert de gestion et de jouissance du bien à la commune, le transfert est acté dans le cadre d'un procès-verbal de transfert de gestion et de jouissance. Conformément aux modalités techniques (annexe 1), le procès-verbal précisera les conditions du transfert et les obligations de la commune.

La commune peut rechercher des solutions d'occupation pour les biens libres dont l'état le permet et dans le respect des réglementations en vigueur. Elle est autorisée, selon les termes du procès-verbal, à faire occuper le bien et à contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens.

Aucune occupation conclue sur les biens acquis par l'EPFIF ne peut dépasser le terme du portage (Article 7 - Durée de portage).

Article 12 : Cession des biens acquis par l'EPFIF

Principes de la cession

Conformément au Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPFIF, en vigueur au jour de la signature de la présente convention, et à l'échelle de la présente convention, la cession à la commune ou à l'opérateur désigné par lui, se fait au coût de revient tel que déterminé ci-dessous. Le solde éventuel d'une opération ou plusieurs opérations est réimputé sur les autres opérations de la convention.

La présente convention prévoit des objectifs spécifiques en matière de programmation et de qualité environnementale des opérations. Il est convenu qu'en cas de mise en concurrence d'opérateurs pour la cession de charges foncières, la consultation porte sur la qualité du projet et non sur un dispositif d'enchères.

Détermination du coût de revient

L'EPFIF ne facture pas son intervention, laquelle est effectuée à titre non onéreux. Le coût de revient correspond au prix d'acquisition incluant les frais annexes, auxquels se rajoutent les frais supportés par l'EPFIF, tels que les impôts et taxes de toute nature, mesures conservatoires et de sécurisation, entretien et tous honoraires versés à des tiers (dépenses d'études, de travaux, de mise en état des biens...). Lorsqu'elles existent, les subventions perçues pour la réalisation du projet et les recettes de gestion reçues par l'EPFIF pendant le portage, sont déduites du prix de cession.

L'EPFIF ne réalise pas d'activité lucrative. En application du code général des impôts, les cessions au profit de la commune sont assujetties à la TVA sur marge ou sur la totalité du bien, en fonction de l'état du bien lors de sa cession par l'EPFIF.

Équilibre financier de la convention

S'il s'avère que le prix de vente final de l'ensemble des biens est inférieur au coût de revient, l'EPFIF en informe la commune qui est tenue de lui verser la différence entre les deux prix.

Article 13 : Cessation du portage pour le compte de la commune

Dans le cas où la commune refuse d'exécuter son obligation de rachat, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte. Il est en droit de procéder à leur revente et jusqu'à la cession définitive, il en assume la gestion et tous les frais inhérents au portage.

Article 14 : Dispositifs de suivi

Une fois par an, l'EPFIF adresse à la commune un compte rendu annuel détaillant l'état d'avancement de la mission, l'état des acquisitions et leur prix de cession prévisionnel.

Un comité de pilotage et un comité technique sont mis en place dont les modalités de tenues sont précisées dans les modalités techniques annexées à la présente convention.

Article 15 : Évolution de la convention

Modification de la convention

La présente convention peut faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel. Les avenants peuvent porter sur les conditions spécifiques et générales d'intervention, dans le sens de l'évolution de l'intervention des parties.

Transformation des parties

Les engagements prévus dans la présente convention se transmettent à la personne juridique issue de la transformation statutaire d'un des signataires.

En aucun cas, les modifications statutaires ou réglementaires d'une des parties ne sauraient être opposables à l'exécution de la convention.

Article 16 : Terme de la convention

Terme de la convention

Les biens acquis par l'EPFIF dans le cadre de la présente convention doivent être cédés au plus tard le dernier jour de la convention.

Si les biens acquis par l'EPFIF ont tous été revendus à la commune ou l'opérateur désigné par elle, l'EPFIF procède à la clôture de la présente convention.

Si les cessions de biens acquis par l'EPFIF n'ont pas abouti avant le terme de la convention, alors même que des actes ou des compromis de vente ont été dressés (soit parce que l'ensemble des conditions suspensives ou résolutoires n'a pas été levé, soit parce que le paiement intégral du prix n'a pas encore eu lieu), la convention arrivée à son terme continue à produire ses effets juridiques et financiers et l'EPFIF continue à porter les biens jusqu'à complet encaissement du prix.

Conformément à l'article 6 (Rachat des biens acquis par l'EPFIF), en cas de rupture d'un acte (promesse de vente ou équivalent) ou si des biens ne sont pas cédés et ne font l'objet d'aucun acte de cession en cours d'exécution, l'EPFIF adresse une demande de rachat à la commune. Dans le cas où la commune refuse d'exécuter son obligation, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte (article 12 ou 13 – Cessation du portage pour le compte du signataire assumant l'obligation de rachat).

Lorsqu'aucune acquisition n'est réalisée, la commune est tenue de rembourser les dépenses de l'EPFIF sur présentation des justificatifs liés à des études (techniques, urbaines ou encore de faisabilité) et en lien avec les secteurs définis à l'article 4, ou au recours à des prestataires (avocats ou sondages de sols par exemple).

Résiliation

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties, dès lors que les biens portés par l'EPFIF ont été cédés et qu'aucun bien n'est en portage.

Article 17 : Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal compétent.

Fait à le..... en deux exemplaires originaux.

La commune de
Vélizy-Villacoublay

L'Établissement Public Foncier
d'Ile-de-France

Pascal THÉVENOT
Le Maire

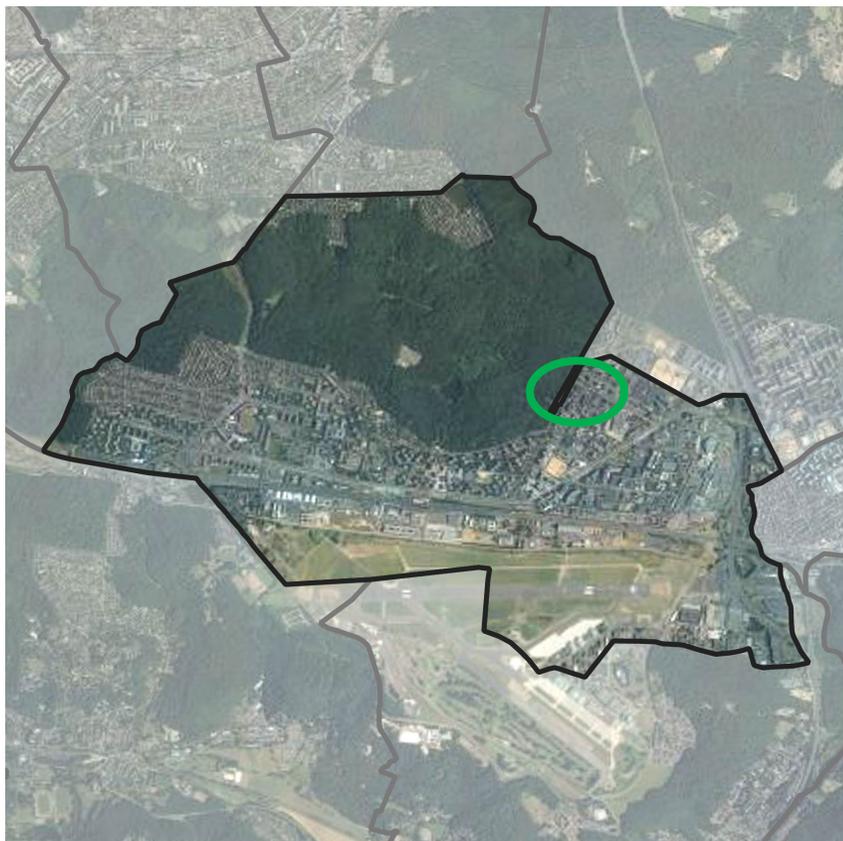
Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

Annexes :

Annexe 1 : Modalités techniques d'intervention

Annexe 2 : Plans de délimitation du périmètre/site, visé à l'article 4

ANNEXE 2 - Périmètre de veille foncière dit «Grange Dame Rose » référencé à l'article 4



 Périmètre de veille foncière

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE

Bureau B22-3
du 7 octobre 2022

Rapport n°3 : Convention d'intervention foncière avec la commune de La Norville et la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération (91)

La commune de La Norville (4 331 habitants, 452 ha) est située dans le département de l'Essonne à 32 km de Paris, et est membre de la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération. Elle est située à proximité de la nationale 20 et est desservie par le RER C. Au 1^{er} janvier 2021, la commune comptait sur son territoire 1 767 résidences principales dont 12% de logements sociaux, son objectif triennal 2020-2022 étant de 104 logements.

Deux conventions d'intervention foncières ont été signées avec la commune de La Norville et la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération en 2009 puis en 2018. Elles ont permis la réalisation de la ZAC dite du Souchet et la production de 220 logements dont 50% sociaux. La dernière convention s'est achevée en 2020 avec la cession des terrains de la ZAC à l'aménageur désigné.

En 2022, la commune et l'agglomération se sont rapprochées de l'EPFIF avec le souhait de développer un projet mixte comportant notamment une maison médicale. Une zone a été ciblée sur la commune pour la mise en œuvre de ce projet et un travail d'identification des zones à enjeux sur la commune a permis de définir 5 périmètres de veille :

- « Le Village » (2,9 ha) en centre-ville, pour une réhabilitation de bâti parfois ancien et peu qualitatif. Une opération sur ces fonciers pourrait accueillir environ 40 logements.
- « Baptiste Marcet » (1,5 ha), au nord de la commune, sur lequel la mutation d'une parcelle composée de boxes et garages permettrait la réalisation d'un petit collectif de 15 logements comportant une part de logements sociaux.
- « Sentiers des Grands Sillons à » (0,36 ha), à proximité de la gare et qui connaît une attractivité importante, une opération sur cette zone pourrait accueillir une vingtaine de logements.
- « Sentier des Berges Bleuets » (4,5 ha), à l'ouest de la commune composé de grands fonciers permettant d'accueillir des opérations de petits collectifs intégrés au tissu pavillonnaire existant.
- « ZI de la Mare Jacob » (0,83 ha), périmètre de veille avec études situé à l'entrée sud de la commune et composé d'entrepôts et de surfaces d'activités. Il a été identifié comme un secteur privilégié pour une opération économique comprenant une maison médicale ainsi qu'une offre paramédicale et de commerce de proximité à destination des nouveaux habitants installés sur la ZAC du Souchet.

La précédente convention étant arrivée à échéance en 2020, il est proposé de conclure une nouvelle convention de veille foncière d'une durée de 5 ans (31 décembre 2027). Son montant est estimé à 4M€ pour un objectif d'environ 100 logements et 2 500m² d'activité.

En conclusion, il est proposé au Bureau d'approuver la convention d'intervention foncière avec la commune de La Norville et la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération annexée au présent rapport, qui définit :

- Les conditions spécifiques d'intervention sur la commune de La Norville ;
- Les conditions générales d'intervention de l'EPFIF ;
- Les périmètres d'intervention référencés en annexe.

du 7 octobre 2022

Délibération n°B22-3-3

Objet : Convention d'intervention foncière avec la commune de La Norville et la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération (91)

Le Bureau,

Vu le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu le décret n°2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines et modifiant le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération A15-2-9 du Conseil d'Administration du 8 octobre 2015, portant délégation de l'approbation des conventions et de leurs modifications au Bureau,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'EPF Ile-de-France,

Vu le programme pluriannuel d'interventions de l'EPF Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue avec la commune de La Norville et la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération en date du 18 décembre 2018,

Vu le rapport présenté par le Directeur Général,

- Approuve la convention d'intervention foncière avec la commune de La Norville Norville et la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération, jointe en annexe de la présente délibération,
- Clôture la convention conclue avec la commune de La Norville Norville et la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération en date du 18 décembre 2018,
- Autorise un engagement financier plafonné à 4 M€ pour la mise en œuvre de la convention,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France, ou son représentant valablement désigné, à signer et exécuter la convention d'intervention foncière avec la commune de La Norville Norville et la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération et les actes en découlant,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France à procéder au nom de l'EPF Ile-de-France aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée.

Le Président de l'EPFIF
Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT

Le Préfet de la Région Ile-de-France
Marc GUILLAUME

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou, le cas échéant, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Convention d'intervention foncière entre la commune de La Norville, la CA Cœur d'Essonne Agglomération et l'EPFIF

Secteur(s) d'intervention proposé(s) au présent Bureau



CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,
la commune de La Norville
et la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération

Entre

La commune de La Norville représentée par son Maire, Fabienne LEGUICHER dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

désignée ci-après par le terme « la commune »,

La communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération représentée par son Président, Éric BRAIVE dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil communautaire ou de territoire en date du

désignée ci-après par le terme « l'EPCI »

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, Etablissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006, dont le siège est situé 14 rue Ferrus, à Paris 14ème arrondissement, représenté par son Directeur Général, Gilles BOUVELOT, nommé par arrêté ministériel du 18 décembre 2020 et habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du

désigné ci-après par les initiales « EPFIF »,

d'autre part.

PREAMBULE

La Norville est une commune de 4331 habitants située à trente-deux kilomètres au sud-ouest de Paris, dans le département de l'Essonne.

Une première convention d'intervention foncière a été signée le 23 novembre 2009. Elle a permis d'engager l'intervention de l'EPFIF sur le site du Souchet pour un développement urbain au sud de la commune.

Une deuxième convention a été signée le 28 décembre 2018 afin de poursuivre l'intervention de l'EPFIF sur la ZAC du Souchet pour la sortie opérationnelle de logements dont plus de 50% de logements locatifs sociaux.

En 2022, la commune de la Norville et la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération ont sollicité l'EPFIF pour intervenir sur plusieurs secteurs. L'intervention de l'EPFIF doit s'inscrire dans des opérations mixtes de développement de logements et d'activités économiques, et s'inscrire dans des objectifs tant qualitatifs que quantitatifs, ainsi que par la mise à disposition de toute expertise foncière.

La commune souhaite continuer son rattrapage de production de logement sociaux au titre de la loi SRU, en particulier dans le cadre de projets bien intégrés dans un tissu urbain majoritairement pavillonnaire. Les projets à développer devront veiller à intensifier tout en s'intégrant dans tissu urbain existant.

Le secteur au nord de la zone d'activité de la Mare Jacob, à proximité immédiate du quartier du secteur du Souchet, est identifié comme prioritaire pour le développement d'une offre comprenant notamment des services ainsi qu'une offre commerciale.

L'EPFIF a pour vocation d'accompagner et de créer les conditions de mise en œuvre des opérations des collectivités par une action foncière en amont, ainsi que par la mise à disposition de toute expertise en matière foncière. Ces projets s'inscrivent pleinement dans les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de l'EPFIF, tels que fixés par son PPI. Ils visent à contribuer notamment à la création de logements, la lutte contre l'habitat indigne, la relance économique et à la transition écologique pour laquelle l'EPFIF s'inscrit dans la logique dite « ABCD » visant la réduction de l'Artificialisation, la préservation de la Biodiversité, la réduction des émissions de Carbone et la valorisation des Déchets de chantier.

Ce faisant, sur ces bases convergentes, la commune de La Norville et la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération et l'EPFIF ont donc convenu de s'associer pour conduire une politique foncière sur le moyen terme au sein des secteurs définis ci-après.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

TABLE DES MATIERES

I- CLAUSES SPECIFIQUES D'INTERVENTION	4
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 2 : DUREE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 3 : ENVELOPPE FINANCIERE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 4 : SECTEURS ET MODALITES D'INTERVENTIONS DE L'EPFIF	4
ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE L'EPCI SUR LE PROGRAMME	5
CONTENU DU PROGRAMME	5
ARTICLE 6 : RACHAT DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF.....	5
ARTICLE 7 : DUREES DE PORTAGE	6
II-MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION : CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION.....	6
ARTICLE 8 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE L'EPCI NECESSAIRES A LA BONNE MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION.....	6
ARTICLE 9: ACQUISITIONS	6
ARTICLE 10 : MODALITES DE PORTAGE DES BIENS.....	7
ARTICLE 11: CESSION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	8
ARTICLE 12: CESSATION DU PORTAGE POUR LE COMPTE DU SIGNATAIRE ASSUMANT L'OBLIGATION DE RACHAT.....	8
ARTICLE 13: DISPOSITIFS DE SUIVI.....	8
ARTICLE 14: EVOLUTION DE LA CONVENTION.....	9
ARTICLE 15: TERME DE LA CONVENTION	9
ARTICLE 16: CONTENTIEUX.....	10

I- Clauses spécifiques d'intervention

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objets de définir les projets poursuivis et les modalités de partenariat entre l'EPFIF, la commune de La Norville et la communauté Cœur d'Essonne Agglomération. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune de LA Norville dans le cadre de secteurs prédéterminés par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la commune de la Norville, de la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération et de l'EPFIF.

Les parties conviennent que la présente convention est régie par les règles du Programme pluriannuel d'interventions de l'EPFIF en vigueur au jour de sa signature.

Les modalités d'intervention de l'EPFIF sont annexées à la présente convention (annexe 1).

Article 2 : Durée de la convention

La présente convention prend effet à la date de sa signature par toutes les parties et s'achève au plus tard le 31 décembre 2027.

Article 3 : Enveloppe financière de la convention

Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 4 millions d'euros Hors Taxe.

Au fur et à mesure des reventes de terrains acquis par l'EPFIF, les produits des cessions peuvent être réengagés, sans toutefois que le solde des recettes et des dépenses ne dépasse l'enveloppe de la convention.

Celle-ci couvre l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFIF, dans le cadre de la présente convention.

Article 4 : Secteurs et modalités d'interventions de l'EPFIF

Veille foncière

L'EPFIF procède, au cas par cas, en fonction du diagnostic de mutabilité et des études de faisabilité qui sont conduits, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière sur les périmètres dits « Baptiste Marcet », « Le Village », « Sentier des Bleuets » et « Sentier des Grands Sillons » référencés en annexes 2.

L'EPFIF accompagne la commune de La Norville et la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération dans une phase d'étude pour la définition d'un projet sur le périmètre « ZI Mare Jacob » référencé en annexe 2. Dans un délai de 3 ans, les modalités d'action foncière de l'EPFIF sont réexaminées par voie d'avenant au vu des études qui sont conduites par la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération et par la Commune. A défaut de validation d'un avenant par les parties, dans le délai prévu, l'EPFIF ne réalisera pas d'acquisition sur ce périmètre.

Unité foncière juxtante

Sur les secteurs définis en supra, l'EPFIF pourra intervenir sur toute unité foncière juxtante, sous la double condition que l'opportunité soit justifiée par la pertinence du projet et que l'incidence financière de l'acquisition soit compatible avec l'enveloppe de la convention.

Article 5 : Engagements de la commune et de l'EPCI sur le programme

Contenu du programme

Sur l'ensemble des terrains faisant l'objet d'un portage foncier de l'EPFIF, les programmes comportent en totalité 100 logements dont 30% de logements locatifs sociaux et 2 500 m² de surface d'activités.

Dans le cadre des périmètres de veille, toute acquisition, notamment par préemption est conditionnée à la validation par les parties d'une programmation et d'un bilan économique spécifique. Hors zonage économique du PLU, le pourcentage de logements sociaux sur les terrains portés par l'EPFIF est d'au moins 30%.

Qualité environnementale des opérations

L'action opérationnelle de l'EPFIF s'inscrit dans des objectifs de transition écologique des territoires.

Les opérations veilleront à l'objectif de zéro artificialisation nette des sols ainsi qu'au maintien de la biodiversité et au développement de la nature en ville. Elles viseront un impact carbone réduit par l'obtention du label biosourcé et d'un seuil d'émission carbone anticipant les seuils de réglementation environnementale- et chercheront à valoriser et réemployer les matériaux de déconstruction. L'EPFIF apportera des éléments de diagnostic pour envisager la réhabilitation des bâtiments existants ou le réemploi de matériaux. Il apportera également son expertise à la commune pour la définition et l'évaluation de ces objectifs. Obligation de moyens

Les parties à la présente convention ont une obligation de moyens relative à la réalisation des opérations.

Article 6 : Rachat des biens acquis par l'EPFIF

Rachat des biens par la commune

Conformément à l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'EPFIF, la commune de La Norville s'engage à racheter, avant le terme de la convention (article 3 – Durée de la convention), les biens acquis dans les secteurs définis à l'article 4, à savoir les périmètres dits « Baptiste Marcet », « Le Village », « Sentier des Bleuets » et « Sentier des Grands Sillions » référencés en annexes 2.

Le ciblé par le présent article comme supportant l'obligation de rachat est désigné dans la présente convention comme « le signataire assumant l'obligation de rachat ».

Possibilité de désignation d'un opérateur comme acquéreur, par substitution au signataire assumant l'obligation de rachat

Le signataire assumant l'obligation de rachat peut également faire racheter les biens acquis par l'EPFIF par substitution, en totalité ou en partie, par un ou des opérateurs qu'il désigne officiellement par courrier.

Dans ce cas, l'opérateur reprend l'intégralité des engagements prévus dans la présente convention. Le signataire assumant l'obligation de rachat reste toutefois solidaire de sa bonne exécution et n'est pas libéré des obligations contractuelles en découlant.

Article 7 : Durées de portage

Durée de portage

Le portage, tous types d'intervention confondus, s'achève au plus tard au terme de la convention. Le rachat des biens par le signataire assumant l'obligation de rachat (ou un opérateur désigné par lui) doit donc impérativement intervenir avant le terme de la convention. Le refus d'exercer cette obligation de rachat entraîne la cessation du portage pour son compte.

Le rachat des biens par le signataire assumant l'obligation de rachat (ou un opérateur désigné par lui) doit donc impérativement intervenir avant le terme du portage. Le refus d'exercer cette obligation de rachat entraîne la cessation du portage pour son compte.

II-Mise en œuvre de la convention : Conditions générales d'intervention

Article 8 : Engagements de la commune et de l'EPCI nécessaires à la bonne mise en œuvre de la convention

Procédures d'urbanisme

Dans un délai compatible avec l'exécution de la présente convention, la commune et l'EPCI entament toutes les démarches nécessaires à la réalisation des projets, objets de la présente convention. En cas de besoin, ils s'engagent notamment à lancer des procédures d'aménagement, à favoriser l'instruction des autorisations d'urbanisme nécessaires et à procéder à toute adaptation nécessaire.

Droits de préemption, de priorité et de délaissement

L'EPFIF intervient notamment par délégation des droits de préemption et de priorité par l'autorité compétente et par substitution à la collectivité territoriale compétente dans les procédures de délaissement.

Selon les textes en vigueur et sauf exception prévue à l'article 8, la commune et/ou l'EPCI délèguent, au cas par cas, leurs droits de préemption et de priorité à l'EPFIF.

Si l'autorité titulaire des droits de préemption et de priorité n'est pas signataire de la présente convention, la commune et/ou l'EPCI s'engagent à entamer toutes démarches pour parvenir à la délégation, au cas par cas, de ces droits à l'EPFIF.

Article 9 : Acquisitions

Principes de l'intervention

Dans le cadre de l'article L321-1 du code de l'urbanisme et de l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006, l'EPFIF intervient pour le compte des collectivités et non en leurs noms. La présente convention ne confie pas de mandat, au sens de l'article 1984 du code civil, à l'EPFIF. L'EPFIF et les collectivités agissent dans le cadre d'une coopération n'obéissant qu'à des considérations d'intérêt général, conformément aux dispositions nationales et européennes relatives aux commandes publiques.

Modalités d'acquisition

L'EPFIF procédera, selon les textes en vigueur, aux acquisitions et évictions par tout moyen, et notamment :

- par négociation amiable ;
- par exercice des droits de préemption et de priorité délégués par l'autorité titulaire ;
- par exercice du droit de délaissement, en substitution notamment des bénéficiaires d'emplacements réservés ;
- par voie d'expropriation.

En matière d'expropriation, l'EPFIF pourra accompagner la commune ou l'EPCI pendant la phase administrative et mènera sous sa responsabilité la phase judiciaire.

Article 10 : Modalités de portage des biens

Principes relatifs aux modes de gestion

Lorsque leur état le permet, une solution d'occupation des biens est recherchée pour des usages économiques, sociaux, d'intérêt général ou innovants.

La gestion des biens est confiée de préférence à la commune ou l'EPCI, lorsqu'il s'agit d'une gestion simple de proximité répondant à des besoins locaux. Elle est prise en charge par l'EPFIF lorsqu'elle est plus complexe. Ce dernier fait appel, dans cette hypothèse, aux services d'un administrateur de biens.

Gestion et occupation des biens

L'EPFIF, dès qu'il est propriétaire des biens, en supporte les obligations de propriétaire. Il peut ensuite en assurer la gestion, via un administrateur de biens ou en transférer la gestion et la jouissance à la commune ou l'EPCI.

Remise en gestion à l'administrateur de biens :

Dans le cas d'une remise en gestion à un administrateur de biens, désigné conformément au code de la commande publique, l'EPFIF a la charge de la gestion courante, notamment l'entretien, la surveillance, la sécurisation et le cas échéant la perception des recettes locatives. L'EPFIF recherche des solutions d'occupation des biens libres dont l'état le permet. Il peut, pour ce faire contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens.

Transfert de gestion et de jouissance

Dans le cas d'un transfert de gestion et de jouissance du bien à la commune ou l'EPCI, le transfert est acté dans le cadre d'un procès-verbal de transfert de gestion et de jouissance. Conformément aux modalités techniques (annexe 1), le procès-verbal précisera les conditions du transfert et les obligations de la commune ou l'EPCI.

La commune ou l'EPCI peut/peuvent rechercher des solutions d'occupation pour les biens libres dont l'état le permet et dans le respect des réglementations en vigueur. Elle/Il est autorisé(e), selon les termes du procès-verbal, à faire occuper le bien et à contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens. Aucune occupation conclue sur les biens acquis par l'EPFIF ne peut dépasser le terme du portage (Article 7 - Durée de portage).

Article 11 : Cession des biens acquis par l'EPFIF

Principes de la cession

Conformément au Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPFIF, en vigueur au jour de la signature de la présente convention, et à l'échelle de la présente convention, la cession au signataire assumant l'obligation de rachat, ou à l'opérateur désigné par lui, se fait au coût de revient tel que déterminé ci-dessous. Le solde éventuel d'une opération ou plusieurs opérations est réimputé sur les autres opérations de la convention.

La présente convention prévoit des objectifs spécifiques en matière de programmation et de qualité environnementale des opérations. Il est convenu qu'en cas de mise en concurrence d'opérateurs pour la cession de charges foncières, la consultation porte sur la qualité du projet et non sur un dispositif d'enchères.

Détermination du coût de revient

L'EPFIF ne facture pas son intervention, laquelle est effectuée à titre non onéreux. Le coût de revient correspond au prix d'acquisition incluant les frais annexes, auxquels se rajoutent les frais supportés par l'EPFIF, tels que les impôts et taxes de toute nature, mesures conservatoires et de sécurisation, entretien et tous honoraires versés à des tiers (dépenses d'études, de travaux, de mise en état des biens...). Lorsqu'elles existent, les subventions perçues pour la réalisation du projet et les recettes de gestion reçues par l'EPFIF pendant le portage, sont déduites du prix de cession.

L'EPFIF ne réalise pas d'activité lucrative. En application du code général des impôts, les cessions au profit du signataire assumant l'obligation de rachat sont assujetties à la TVA sur marge ou sur la totalité du bien, en fonction de l'état du bien lors de sa cession par l'EPFIF.

Equilibre financier de la convention

S'il s'avère que le prix de vente final de l'ensemble des biens est inférieur au coût de revient, l'EPFIF en informe le signataire assumant l'obligation de rachat qui est tenu de lui verser la différence entre les deux prix.

Article 12 : Cessation du portage pour le compte du signataire assumant l'obligation de rachat

Dans le cas où le signataire assumant l'obligation de rachat refuse d'exécuter son obligation de rachat, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte. Il est en droit de procéder à leur revente et jusqu'à la cession définitive, il en assume la gestion et tous les frais inhérents au portage.

Article 13 : Dispositifs de suivi

Une fois par an, l'EPFIF adresse à la commune et l'EPCI un compte rendu annuel détaillant l'état d'avancement de la mission, l'état des acquisitions et leur prix de cession prévisionnel.

Un comité de pilotage et un comité technique sont mis en place dont les modalités de tenues sont précisées dans les modalités techniques annexées à la présente convention.

Article 14 : Evolution de la convention

Modification de la convention

La présente convention peut faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel. Les avenants peuvent porter sur les conditions spécifiques et générales d'intervention, dans le sens de l'évolution de l'intervention des parties.

Transformation des parties

Les engagements prévus dans la présente convention se transmettent à la personne juridique issue de la transformation statutaire d'un des signataires.

En aucun cas, les modifications statutaires ou réglementaires d'une des parties ne sauraient être opposables à l'exécution de la convention.

Article 15 : Terme de la convention

Terme de la convention

Les biens acquis par l'EPFIF dans le cadre de la présente convention doivent être cédés au plus tard le dernier jour de la convention.

Si les biens acquis par l'EPFIF ont tous été revendus à la commune ou l'opérateur désigné par eux, l'EPFIF procède à la clôture de la présente convention.

Si les cessions de biens acquis par l'EPFIF n'ont pas abouti avant le terme de la convention, alors même que des actes ou des compromis de vente ont été dressés (soit parce que l'ensemble des conditions suspensives ou résolutoires n'a pas été levé, soit parce que le paiement intégral du prix n'a pas encore eu lieu), la convention arrivée à son terme continue à produire ses effets juridiques et financiers et l'EPFIF continue à porter les biens jusqu'à complet encaissement du prix.

Conformément à l'article 6 (Rachat des biens acquis par l'EPFIF), en cas de rupture d'un acte (promesse de vente ou équivalent) ou si des biens ne sont pas cédés et ne font l'objet d'aucun acte de cession en cours d'exécution, l'EPFIF adresse une demande de rachat au signataire assumant cette obligation. Dans le cas où le signataire assumant l'obligation de rachat refuse d'exécuter son obligation, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte (article 12 – Cessation du portage pour le compte du signataire assumant l'obligation de rachat).

Lorsqu'aucune acquisition n'est réalisée, la commune et l'EPCI sont tenus de rembourser les dépenses de l'EPFIF sur présentation des justificatifs liés à des études (techniques, urbaines ou encore de faisabilité) menées en accord avec le signataire assumant l'obligation de rachat et en lien avec les secteurs définis à l'article 4, ou au recours à des prestataires (avocats ou sondages de sols par exemple).

Résiliation

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties, dès lors que les biens portés par l'EPFIF ont été cédés et qu'aucun bien n'est en portage.

Article 16 : Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal compétent.

Fait à le..... en trois exemplaires originaux.

La commune de
La Norville

La communauté d'agglomération Cœur
d'Essonne Agglomération

Fabienne LEGUICHER
Le Maire

Éric BRAIVE
Le Président

L'Etablissement Public Foncier
d'Ile-de-France

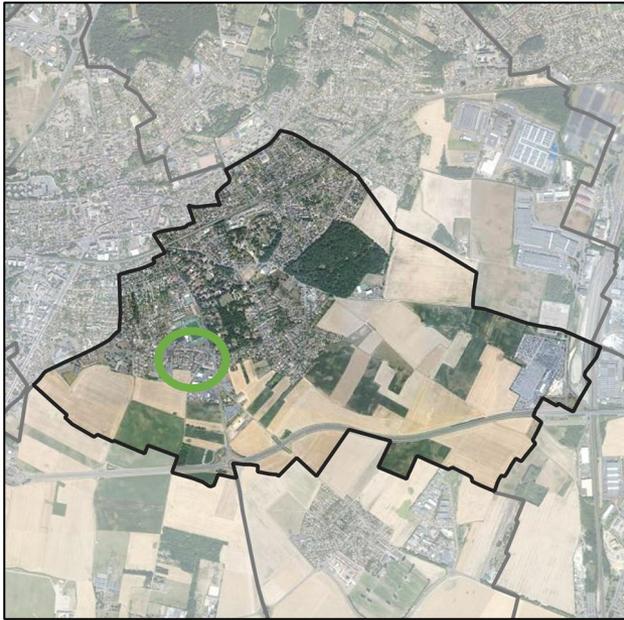
Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

Annexes :

Annexe 1 : Modalités techniques d'intervention

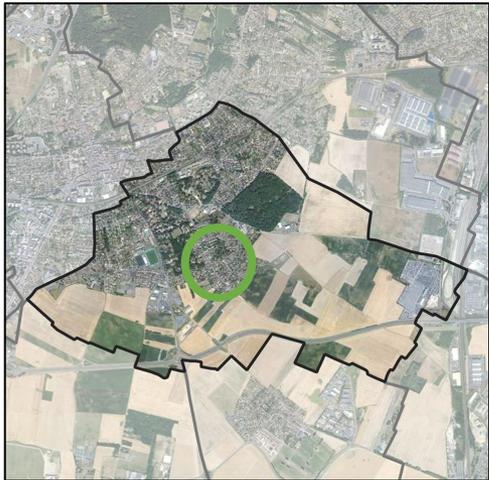
Annexe 2 : Plans de délimitation du périmètre/site, visé à l'article 4

ANNEXE 2.1 - Périmètre d'étude dit « ZI Mare Jacob » référencé à l'article 4



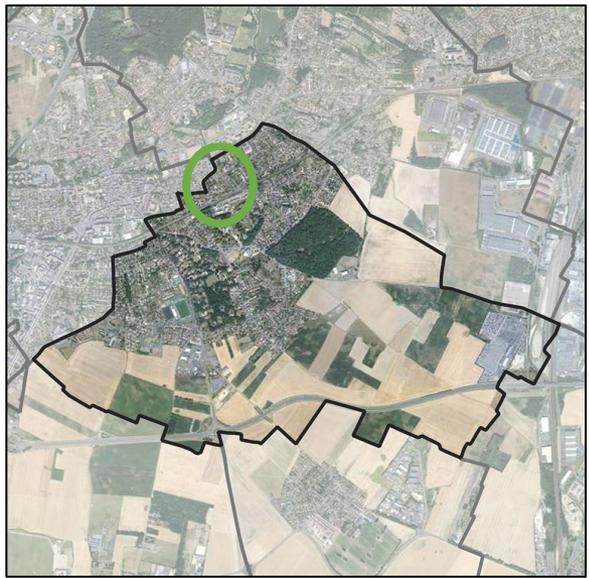
■ Périmètre d'étude

ANNEXE 2.2 - Périmètre de veille foncière dit « Le Village » référencé à l'article 4



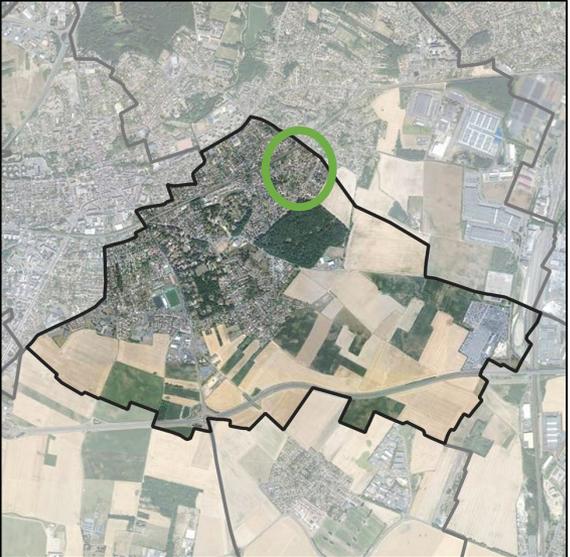
 Périmètre de veille foncière

ANNEXE 2.3 - Périmètre de veille foncière dit « Baptiste Marcet » référencé à l'article 4



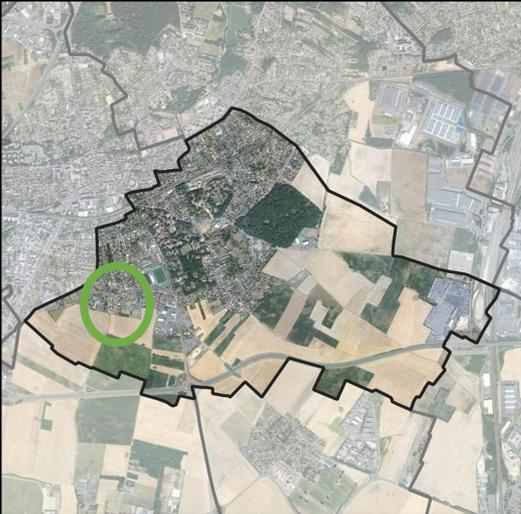
 Périmètre de veille foncière

ANNEXE 2.4 - Périmètre de veille foncière dit « Sentiers des grands sillons » référencé à l'article 4



 Périmètre de veille foncière

ANNEXE 2.5 - Périmètre de veille foncière dit « Sentiers des Bleuets » référencé à l'article 4



 Périmètre de veille foncière

DOSSIER PROVISOIRE

BUREAU B22-3

7 octobre

91 – Longpont-sur-Orge

(Avenant n°1 à la convention signée le 18 octobre 2018)

Rapport en cours de finalisation

Délibération n°B22-3-A15

Objet : Avenant n°1 à la convention d'intervention foncière avec la commune de Longpont-sur-Orge (91)

Le Bureau,

Vu le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu le décret n°2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines et modifiant le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération A15-2-9 du Conseil d'Administration du 8 octobre 2015, portant délégation de l'approbation des conventions et de leurs modifications au Bureau,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'EPF Ile-de-France,

Vu le programme pluriannuel d'interventions de l'EPF Ile-de-France,

Vu la convention conclue avec la commune de Longpont-sur-Orge en date du 18 octobre 2018,

Vu le rapport présenté par le Directeur Général,

- Approuve l'avenant n°1 à la convention avec la commune de Longpont-sur-Orge, joint en annexe de la présente délibération,
- Autorise un engagement financier plafonné à 15 M€ pour la mise en œuvre de la convention,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France, ou son représentant valablement désigné, à signer l'avenant à la convention d'intervention foncière avec la commune de Longpont-sur-Orge, et à exécuter la convention avenantée et les actes en découlant,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France à procéder au nom de l'EPF Ile-de-France aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée.

Le Président de l'EPFIF
Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT

Le Préfet de la Région Ile-de-France
Marc GUILLAUME

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou, le cas échéant, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Longpont-sur-Orge et l'EPFIF

Secteur(s) d'intervention actuel(s) inchangés



AVENANT N° 1

A la convention d'intervention foncière conclue entre
la commune de Longpont-sur-Orge
et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France

Convention signée le 18 octobre 2018

Entre

La commune de Longpont-sur-Orge représentée par son Maire, Alain LAMOUR, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil Municipal en date du ;
désignée ci-après par le terme « la commune »,

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, Etablissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006, dont le siège est situé 14 rue Ferrus, à Paris 14ème arrondissement, représenté par son Directeur Général, Gilles BOUVELOT, nommé par arrêté ministériel du 18 décembre 2020 et habilité à signer le présent avenant par délibération du Bureau en date du ;

désigné ci-après par les initiales « EPFIF »,

d'autre part.

Préambule

La commune de Longpont-sur-Orge située dans le département de l'Essonne à 25 kilomètres de Paris, au carrefour de l'A10, de la RN20 et de la Francilienne est membre de la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération.

La commune de Longpont-sur-Orge de 6 277 habitants (2021) est constituée de plusieurs hameaux qui lui conservent un caractère rural. Ses espaces bâtis sont essentiellement composés d'habitations individuelles.

La ville veut construire à horizon 2028, 814 logements nouveaux, créés pour favoriser la mixité sur son territoire, offrant ainsi à ses habitants un véritable parcours résidentiel. Elle doit par ailleurs construire 185 logements sociaux pour être en conformité avec l'objectif triennal 2020/2022 qui lui a été fixé.

La commune de Longpont sur Orge devrait ainsi atteindre les 9000 habitants en 10 ans.

C'est dans ce contexte que l'EPFIF intervient depuis 2018 sur trois secteurs :

- Le secteur des frileuses
- Le secteur double « Grands Echassons » et « Grange aux Cercles » le long de la RN20
- Le secteur du Biron

Dans le but de conclure les acquisitions sur le secteur du Biron pour lancer le développement de logements sociaux et poursuivre sur le secteur double le long de la RN20 dans le cadre de l'OAP, le montant de la convention et sa durée doivent être revus.

Ces projets s'inscrivent pleinement dans les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de l'EPFIF, tels que fixés par son PPI. Ils visent à contribuer notamment à la création de logements, la lutte contre l'habitat indigne, la relance économique et à la transition écologique pour laquelle l'EPFIF s'inscrit dans la logique dite « ABCD » visant la réduction de l'Artificialisation, la préservation de la Biodiversité, la réduction des émissions de Carbone et la valorisation des Déchets de chantier.

Ce faisant, sur ces bases convergentes, la commune de Longpont-sur-Orge et l'EPFIF ont donc convenu de s'associer pour conduire une politique foncière sur le moyen terme au sein des secteurs définis ci-après.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 – Modification de l'objet de la convention

L'article 1 intitulé « Objet de la convention » de la convention d'intervention foncière entre la commune de Longpont-sur-Orge et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signée le 18 octobre 2018 est modifié de la manière suivante :

« Les parties conviennent que la présente convention est régie par les règles du Programme pluriannuel d'interventions de l'EPFIF en vigueur. »

Article 2 – Modification de la durée de la convention

L'article 2 intitulé « Durée de la convention » de la convention d'intervention foncière entre la commune de Longpont-sur-Orge et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signée le 18 octobre 2018 est modifié de la manière suivante :

« La présente convention s'achève le 30 juin 2023 **2028**. »

Article 3 – Modification de l’enveloppe financière de la convention

L’article 3 intitulé « Enveloppe financière de la convention » de la convention d’intervention foncière entre la commune de Longpont-sur-Orge et l’Etablissement Public Foncier d’Ile-de-France signée le 18 octobre 2018 est modifié de la manière suivante :

« Le montant de l’intervention de l’EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à ~~10~~ **15** millions d’euros hors taxe. »

Article 4 – Modification des secteurs et modalités d’interventions de l’EPFIF

Les deux premiers paragraphes de l’article 4 intitulé « Secteurs et modalités d’interventions de l’EPFIF » de la convention d’intervention foncière entre la commune de Longpont-sur-Orge et l’Etablissement Public Foncier d’Ile-de-France signée le 18 octobre 2018 sont modifiés de la manière suivante :

« Veille foncière

L’EPFIF procède, au cas par cas, à l’acquisition des parcelles constitutives d’une opportunité foncière sur les périmètres dits « La Grange aux cercles – **RN20 Nord** » et « les Frileuses » référencés en annexe 1.1 et 1.2.

Maitrise foncière

L’EPFIF procède à l’acquisition par tous moyens de chacune des parcelles des périmètres de maîtrise « ~~Grange aux cercles~~ **Les Grands Echassons – RN20 Sud** » et du périmètre « Le Biron » référencés en annexe 1.1 et 1.3. »

Article 5 – Modification des engagements de la commune sur le programme

L’article 5 intitulé « Engagements de la commune sur le programme » de la convention d’intervention foncière entre la commune de Longpont-sur-Orge et l’Etablissement Public Foncier d’Ile-de-France signée le 18 octobre 2018 est modifié de la manière suivante :

« Contenu du programme

Dans le cadre des périmètres de veille, toute acquisition, notamment par préemption est conditionnée à la validation par les parties d’une programmation et d’un bilan économique spécifique. Le pourcentage de logements sociaux sur les terrains portés par l’EPFIF est de minimum 30%.

Les opérations d’ensemble prévues dans le PLU seront prises en considération dans le montage opérationnel des différents secteurs, conformément à l’échéancier prévisionnel :

OPERATIONS	NBRE DE LOGEMENTS <i>(a minima)</i>	DONT SOCIAUX	TAUX SOCIAL
FRILEUSES	115	45	39%
BIRON	230 300	90 130	39% 44%
GRAND ECHASSONS	239 240	94 95	39%
GRANGE AUX CERCLES	230 230	90 90	39%
TOTAL	814 885	319 360	

Qualité environnementale des constructions opérations

~~La commune s'oblige à introduire dans les opérations de logements et/ou d'activités économiques faisant l'objet d'un portage foncier de l'EPFIF, des exigences de qualité environnementale plus ambitieuses que la réglementation en vigueur. Elles peuvent porter notamment sur la performance énergétique du bâtiment, la gestion de l'eau, la biodiversité ou encore le recours à des sources d'énergies renouvelables. Dans le cadre de consultations, la méthodologie de l'EPFIF de sélection des opérateurs, dont les modalités sont développées en annexe, est mise en œuvre.~~

L'action opérationnelle de l'EPFIF s'inscrit dans des objectifs de transition écologique des territoires.

Les opérations veilleront à l'objectif de zéro artificialisation nette des sols ainsi qu'au maintien de la biodiversité et au développement de la nature en ville. Elles viseront un impact carbone réduit par l'obtention du label biosourcé et d'un seuil d'émission carbone anticipant les seuils de réglementation environnementale - et chercheront à valoriser et réemployer les matériaux de déconstruction. L'EPFIF apportera des éléments de diagnostic pour envisager la réhabilitation des bâtiments existants ou le réemploi de matériaux. Il apportera également son expertise à la commune pour la définition et l'évaluation de ces objectifs.

Obligation de moyens

Les parties à la présente convention ont une obligation de moyens relative à la réalisation des opérations. »

Les autres dispositions de la convention d'intervention foncière entre la commune de Longpont-sur-Orge et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signée le 18 octobre 2018 demeurent inchangées.

Fait à, le..... en 2 exemplaires originaux.

La commune de
Longpont-sur-Orge

L'Etablissement Public Foncier
d'Ile-de-France

Alain LAMOUR
Le Maire

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

Bureau B22-3 du 7 octobre 2022

Rapport n°8 : Convention d'intervention foncière avec les communes d'Orsay et de Saclay, la Communauté Paris-Saclay et l'EPA Paris Saclay (91)

Les communes d'Orsay (15 503 habitants, 797 ha) et Saclay (4 256 habitants, 1 365 ha), situées au nord du département de l'Essonne à une trentaine de kilomètres de Paris, sont membres de la Communauté Paris Saclay. Elles sont accessibles depuis la N118, et la commune d'Orsay est desservie par le RER B. La commune de Saclay bénéficiera en 2026 de l'arrivée de la ligne 18 du Grand Paris Express.

Les communes comptent 7 607 résidences principales à Orsay et 1 673 à Saclay. Leur taux de logements sociaux s'élève respectivement à 24,19% pour Orsay, avec un objectif triennal 2020-2022 de 37 logements, et à 15,97%, avec un objectif triennal 2020-2022 de 74 logements pour Saclay.

A cheval sur les communes d'Orsay et Saclay, le secteur de Corbeville occupe une position stratégique entre la ZAC de l'Ecole Polytechnique et celle du Moulon. Il a vocation à accueillir un quartier urbain mixte et compact de logements et d'activités constituant une articulation majeure du « Campus Urbain » de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay. La ZAC de Corbeville, créée fin 2019, s'étend sur 94 ha pour 414 000 m² de programme prévisionnel.

L'EPFIF a signé une première convention d'intervention foncière en 2014, modifiée par avenant en 2021, portant sur le périmètre de veille « Quartier de Corbeville » (100,9 ha). L'EPFIF est ainsi devenu propriétaire de 52,8 hectares de terrains non-bâties et du Domaine de Corbeville (24,8 ha) en 2016. Après indemnisation des expropriés et démolition des bâtiments, l'EPFIF a revendu la majorité des terrains à l'EPA Paris-Saclay, aménageur de la ZAC de Corbeville. Cette cession permettra la réalisation d'environ 1 000 logements et 97 000m² d'activités.

La convention d'intervention foncière initiale étant arrivée à son terme au 30 juin 2022, il est proposé de conclure une convention de substitution d'une durée limitée au 31 décembre 2023, afin de finaliser le portage des biens acquis. Cette convention cible donc les parcelles en cours de portage sur le site de maîtrise « Domaine de Corbeville » (2,08 ha), et un périmètre de veille « zone d'activités les Mûriers » (1,04 ha), sur lequel l'EPAPS souhaiterait pouvoir se saisir d'éventuelles opportunités d'acquisition.

La convention ajuste l'enveloppe financière à 7 M€, et adapte les objectifs de programmation au prorata des parcelles en cours de portage, à savoir 70 logements et 2 700 m² d'activités.

En conclusion, il est proposé au Bureau d'approuver la convention d'intervention foncière avec les communes d'Orsay et de Saclay, la Communauté Paris-Saclay et l'Etablissement Public d'Aménagement Paris-Saclay, annexée au présent rapport, qui définit :

- Les conditions spécifiques d'intervention sur les communes d'Orsay et Saclay ;
- Les conditions générales d'intervention de l'EPFIF ;
- Le périmètre d'intervention référencé en annexe.

du 7 octobre 2022

Délibération n°B22-3-8

Objet : Convention d'intervention foncière avec les communes d'Orsay, Saclay, la Communauté Paris-Saclay et l'EPAPS (91)

Le Bureau,

Vu le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de- France,

Vu le décret n°2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines et modifiant le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération A15-2-9 du Conseil d'Administration du 8 octobre 2015, portant délégation de l'approbation des conventions et de leurs modifications au Bureau,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'EPF Ile-de-France,

Vu le programme pluriannuel d'interventions de l'EPF Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue avec les communes d'Orsay, Saclay, la Communauté Paris Saclay, et l'Etablissement Public d'Aménagement Paris-Saclay en date du 13 octobre 2014, modifiée par avenant n°1 en date du 16 juin 2021,

Vu le rapport présenté par le Directeur Général,

- Approuve la convention d'intervention foncière avec les communes d'Orsay, Saclay, la Communauté Paris-Saclay et l'EPAPS, jointe en annexe de la présente délibération,
- Abroge et remplace la convention conclue avec les communes d'Orsay, Saclay, la Communauté Paris-Saclay et l'EPAPS en date du 13 octobre 2014 et modifiée par avenant n°1 en date du 16 juin 2021, avec prise d'effet à la date de signature de la nouvelle convention,
- Autorise un engagement financier plafonné à 7 M€ pour la mise en œuvre de la convention,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France, ou son représentant valablement désigné, à signer et exécuter la convention d'intervention foncière avec les communes d'Orsay, Saclay, la Communauté Paris-Saclay et l'EPAPS et les actes en découlant,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France à procéder au nom de l'EPF Ile-de-France aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée.

Le Président de l'EPFIF
Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT

Le Préfet de la Région Ile-de-France
Marc GUILLAUME

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou, le cas échéant, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Convention d'intervention foncière entre les communes d'Orsay et Saclay, la Communauté Paris-Saclay, l'EPA Paris-Saclay et l'EPFIF

Secteur(s) d'intervention actuel(s)



Convention d'intervention foncière entre les communes d'Orsay et Saclay, la Communauté Paris-Saclay, l'EPA Paris-Saclay et l'EPFIF

Secteur(s) d'intervention proposé(s) au présent Bureau (Convention de substitution)



CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France
La commune d'Orsay
La commune de Saclay
La communauté d'agglomération Paris-Saclay
et l'Etablissement Public d'Aménagement Paris-Saclay

ZAC DE CORBEVILLE

Entre

La commune d'Orsay représentée par son Maire, David ROS, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

désignée ci-après par le terme « la commune d'Orsay »,

La commune de Saclay représentée par son Maire, Michel SENOT, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

désignée ci-après par le terme « la commune de Saclay »,

La Communauté d'agglomération Paris-Saclay, venant aux droits et obligations de la communauté d'agglomération du Plateau de Saclay conformément à l'arrêté préfectoral n°2015/PREF.DRCL/N°178 du 2 octobre 2015, représentée par son Président, Grégoire DE LASTEYRIE, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau communautaire en date du

Désignée ci-après par le terme « l'EPCI »,

L'Etablissement Public d'Aménagement Paris-Saclay (EPA Paris-Saclay), venant aux droits et obligations de l'Etablissement public Paris-Saclay conformément à la Loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, représenté par son Directeur Général, Philippe VAN DE MAELE, dûment habilité à signer la présente convention par délibération de son conseil d'administration en date du

Désigné ci-après par le terme « l'EPA Paris-Saclay »,

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, Etablissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006, dont le siège est situé 14 rue Ferrus, à Paris 14ème arrondissement, représenté par son Directeur Général, Gilles BOUVELOT, nommé par arrêté ministériel du 10 décembre 2015 et renouvelé dans ses fonctions aux termes d'un arrêté ministériel du 18 décembre 2020, et habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du

désigné ci-après par les initiales « EPFIF »,

d'autre part.

PREAMBULE

La Communauté Paris Saclay (CPS) (318 300 hab), située au Nord du département de l'Essonne, rassemble 27 communes (Orsay, Ballainvilliers, Bures-sur-Yvette, Champlan, Chilly-Mazarin, Epinay-sur-Orge, Gif-sur-Yvette, Gometz-le-Châtel, Igny, Linas, Longjumeau, Marcoussis, Massy, Montlhéry, Nozay, Palaiseau, Saclay, Saint-Aubin, Saulx-les-Chartreux, Les Ulis, Vauhallan, Verrières-le-Buisson, La Ville-du-Bois, Villebon-sur-Yvette, Villejust, Villiers-le-Bâcle, Wissous).

La CPS bénéficie d'un maillage de transport important avec 18 gares RER (lignes B et C), la desserte de l'A10, l'A86, l'A126, la N118 et la proximité de l'aéroport d'Orly. Elle accueille le huitième cluster scientifique et technologique au monde et premier pôle de compétitivité mondial.

Opération d'Intérêt National (OIN), le campus urbain en cours de développement sur la frange Sud du plateau de Saclay, dont fait partie le secteur de Corbeville, devrait être desservi à terme par 3 gares du Grand Paris Express. Constitué en grande partie de terrains non bâtis et urbanisables au SDRIF, le périmètre de la ZAC de Corbeville a vocation à accueillir un quartier mixte et compact de logements, d'équipements et d'activités, s'intégrant dans l'environnement existant et constituant une articulation majeure du « Campus Urbain », occupant une position stratégique entre les ZAC de l'Ecole polytechnique à l'Est et du Moulon à l'Ouest.

Le périmètre de la ZAC de Corbeville s'étend sur 94 hectares pour 414.000 m² SP de programme prévisionnel. La ZAC a été créée par arrêté préfectoral le 20 septembre 2019. L'identité de Corbeville est celle du parc habité, qui reprend les principes paysagers du Campus urbain (ZPNAF, développement d'une grande lisière comme paysage utile et amplification de la géographie du coteau boisé).

La Communauté Paris-Saclay, les communes d'Orsay, de Saclay et l'EPA Paris-Saclay ont signé avec l'EPFIF une première convention d'intervention foncière le 13 octobre 2014 pour assurer une mission anticipatrice permettant de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération. L'EPFIF a été bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique du 29 juillet 2015 et est devenu à ce titre propriétaire de la totalité des terres agricoles du périmètre d'intervention par ordonnance du 6 juin 2016.

La présente convention prend la suite de celle de 2014 échue au 30 juin 2022 et est destinée à finaliser les opérations afférentes à la mission initiale, à savoir la revente à l'EPA Paris-Saclay des fonciers figurant en annexe 2.

L'EPFIF a pour vocation d'accompagner et de créer les conditions de mise en œuvre des opérations des collectivités par une action foncière en amont, ainsi que par la mise à disposition de toute expertise en matière foncière. Ces projets s'inscrivent pleinement dans les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de l'EPFIF, tels que fixés par son PPI. Ils visent à contribuer notamment à la création de logements, la lutte contre l'habitat indigne, la relance économique et à la transition écologique pour laquelle l'EPFIF s'inscrit dans la logique dite « ABCD » visant la réduction de l'Artificialisation, la préservation de la Biodiversité, la réduction des émissions de Carbone et la valorisation des Déchets de chantier.

Ce faisant, sur ces bases convergentes et afin de parfaire la maîtrise foncière du secteur et poursuivre le portage des fonciers acquis, la Communauté Paris-Saclay, les communes d'Orsay, de Saclay, l'EPA Paris-Saclay et l'EPFIF ont donc convenu de s'associer pour poursuivre la politique foncière engagée au sein des secteurs définis ci-après.

Cela étant exposé, il est convenu de ce qui suit :

TABLE DES MATIERES

I- CLAUSES SPECIFIQUES D'INTERVENTION	4
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 2 : DUREE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 3 : ENVELOPPE FINANCIERE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 4 : SECTEURS ET MODALITES D'INTERVENTIONS DE L'EPFIF	4
ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE L'EPCI SUR LE PROGRAMME	5
ARTICLE 6 : RACHAT DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	5
ARTICLE 7 : DUREES DE PORTAGE	5
ARTICLE 8 : AUTRES DISPOSITIONS SPECIFIQUES	6
II-MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION : CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION.....	6
ARTICLE 9 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE L'EPCI NECESSAIRES A LA BONNE MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION.....	6
ARTICLE 10 : ACQUISITIONS.....	7
ARTICLE 11 : MODALITES DE PORTAGE DES BIENS.....	7
ARTICLE 12 : CESSION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	8
ARTICLE 13 : CESSATION DU PORTAGE POUR LE COMPTE DU SIGNATAIRE ASSUMANT L'OBLIGATION DE RACHAT	8
ARTICLE 14 : DISPOSITIFS DE SUIVI.....	8
ARTICLE 15 : ÉVOLUTION DE LA CONVENTION.....	9
ARTICLE 16 : TERME DE LA CONVENTION	9
ARTICLE 17 : CONTENTIEUX.....	10

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les projets poursuivis et les modalités de partenariat entre l'EPFIF, la Communauté Paris-Saclay, les communes d'Orsay, de Saclay et l'EPA Paris-Saclay. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire des communes d'Orsay et de Saclay dans le cadre de secteurs prédéterminés par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la Communauté Paris-Saclay, des communes d'Orsay et Saclay, de l'EPA Paris-Saclay et de l'EPFIF.

Les parties conviennent que la présente convention est régie par les règles du Programme pluriannuel d'interventions de l'EPFIF en vigueur au jour de sa signature.

Les modalités d'intervention de l'EPFIF sont annexées à la présente convention (annexe 1).

Article 2 : Durée de la convention

La présente convention prend effet à la date de sa signature par toutes les parties et s'achève au plus tard le 31 décembre 2023.

Article 3 : Enveloppe financière de la convention

Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 7 millions d'euros Hors Taxe.

Au fur et à mesure des reventes de terrains acquis par l'EPFIF, les produits des cessions peuvent être réengagés, sans toutefois que le solde des recettes et des dépenses ne dépasse l'enveloppe de la convention.

Celle-ci couvre l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFIF, dans le cadre de la présente convention.

Article 4 : Secteurs et modalités d'interventions de l'EPFIF**Maitrise foncière**

L'EPFIF procède à l'acquisition par tous moyens, dont ceux délégués ou initiés par la commune ou l'EPCI, de chacune des parcelles sur le périmètre dit « Domaine de Corbeville » référencé en annexe 2.

Veille foncière

L'EPFIF procède, au cas par cas, en fonction du diagnostic de mutabilité et des études de faisabilité qui sont conduits, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière sur le périmètre dit « zone d'activités les Mûriers » référencé en annexe 3.

Unité foncière juxtante

Sur les secteurs définis en supra, l'EPFIF pourra intervenir sur toute unité foncière juxtante, sous la double condition que l'opportunité soit justifiée par la pertinence du projet et que l'incidence financière de l'acquisition soit compatible avec l'enveloppe de la convention.

Article 5 : Engagements de la commune et de l'EPCI sur le programme

Contenu du programme

Sur les terrains faisant l'objet d'un portage foncier de l'EPFIF, les programmes comportent au prorata du programme général de la ZAC de Corbeville environ 3800 m² SDP de logements dont 25% de logements locatifs sociaux et environ 2700 m² SDP de surface d'activités ; définis.

Qualité environnementale des opérations

L'action opérationnelle de l'EPFIF s'inscrit dans des objectifs de transition écologique des territoires.

Les opérations veilleront à l'objectif de zéro artificialisation nette des sols ainsi qu'au maintien de la biodiversité et au développement de la nature en ville. Elles viseront un impact carbone réduit par l'obtention du label biosourcé et d'un seuil d'émission carbone anticipant les seuils de réglementation environnementale- et chercheront à valoriser et réemployer les matériaux de déconstruction. L'EPFIF apportera des éléments de diagnostic pour envisager la réhabilitation des bâtiments existants ou le réemploi de matériaux. Il apportera également son expertise à la commune pour la définition et l'évaluation de ces objectifs.

Obligation de moyens

Les parties à la présente convention ont une obligation de moyens relative à la réalisation des opérations.

Article 6 : Rachat des biens acquis par l'EPFIF

Rachat des biens par l'EPA Paris-Saclay

Conformément à l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'EPFIF, l'EPA Paris-Saclay s'engage à racheter les biens acquis dans les secteurs définis à l'article 4 avant le terme de la convention (article 2 – Durée de la convention).

Le signataire ciblé par le présent article comme supportant l'obligation de rachat est désigné dans la présente convention comme « le signataire assumant l'obligation de rachat ».

Possibilité de désignation d'un opérateur comme acquéreur, par substitution au signataire assumant l'obligation de rachat

Le signataire assumant l'obligation de rachat peut également faire racheter les biens acquis par l'EPFIF par substitution, en totalité ou en partie, par un ou des opérateurs qu'il désigne officiellement par courrier.

Dans ce cas, l'opérateur reprend l'intégralité des engagements prévus dans la présente convention. Le signataire assumant l'obligation de rachat reste toutefois solidaire de sa bonne exécution et n'est pas libéré des obligations contractuelles en découlant.

Article 7 : Durées de portage

Durée de portage

Le portage, tous types d'intervention confondus, s'achève au plus tard au terme de la convention. Le rachat des biens par le signataire assumant l'obligation de rachat (ou un opérateur désigné par lui) doit donc impérativement intervenir avant le terme de la convention. Le refus d'exercer cette obligation de rachat entraîne la cessation du portage pour son compte.

Protocole particulier de cession

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, un protocole spécifique, ayant pour objet de déterminer un calendrier échelonné de cession, peut être conclu entre le signataire assumant l'obligation de rachat et l'EPFIF. La durée de ce protocole ne pourra excéder celle de la convention et aucune cession, ni aucun encaissement de prix, ne pourront être programmés après le terme de la présente convention.

Article 8 : Autres dispositions spécifiques

Reprise des engagements issus d'une précédente convention

Dans le cadre de la convention signée le 13 octobre 2014 et modifiée par voie d'avenant le 10 juin 2021, entre les communes d'Orsay et Saclay, la communauté d'agglomération Paris-Saclay, venant aux droits et obligations de la communauté d'agglomération du Plateau de Saclay, l'Etablissement Public d'Aménagement Paris-Saclay, venant aux droits et obligations de l'Etablissement Public Paris-Saclay, les parcelles référencées en annexe 4 ont été acquises. Ces parcelles sont incluses dans le périmètre de la présente convention.

Conformément à l'article 6, l'EPA Paris-Saclay s'engage à racheter ces parcelles avant le terme de la convention.

A titre d'information, à la date du 21 juillet 2022, le montant total des dépenses exécutées par l'EPFIF pour l'acquisition et le portage de ces parcelles est de 1 068 997,37 €. Le prix de revente sera déterminé en tenant compte de la totalité des dépenses effectuées par l'EPFIF depuis la date de l'acquisition et calculées conformément à l'article relatif à la cession.

II-Mise en œuvre de la convention : Conditions générales d'intervention

Article 9 : Engagements de la commune et de l'EPCI nécessaires à la bonne mise en œuvre de la convention

Procédures d'urbanisme

Dans un délai compatible avec l'exécution de la présente convention, les communes, l'EPCI et l'EPA Paris-Saclay selon leurs compétences respectives entament toutes les démarches nécessaires à la réalisation des projets, objets de la présente convention. En cas de besoin, ils s'engagent notamment à lancer des procédures d'aménagement, à favoriser l'instruction des autorisations d'urbanisme nécessaires et à procéder à toute adaptation nécessaire.

Droits de préemption, de priorité et de délaissement

L'EPFIF intervient notamment par délégation des droits de préemption et de priorité par l'autorité compétente et par substitution à la collectivité territoriale compétente dans les procédures de délaissement.

Selon les textes en vigueur, la commune, l'EPCI et/ou l'EPA Paris-Saclay délèguent, au cas par cas, leurs droits de préemption et de priorité à l'EPFIF.

Si l'autorité titulaire des droits de préemption et de priorité n'est pas signataire de la présente convention, la commune, l'EPCI et/ou l'EPA Paris-Saclay s'engagent à entamer toutes démarches pour parvenir à la délégation, au cas par cas, de ces droits à l'EPFIF.

Article 10 : Acquisitions

Principes de l'intervention

Dans le cadre de l'article L321-1 du code de l'urbanisme et de l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006, l'EPFIF intervient pour le compte des collectivités et non en leur nom. La présente convention ne confie pas de mandat, au sens de l'article 1984 du code civil, à l'EPFIF. L'EPFIF et les collectivités agissent dans le cadre d'une coopération n'obéissant qu'à des considérations d'intérêt général, conformément aux dispositions nationales et européennes relatives aux commandes publiques.

Modalités d'acquisition

L'EPFIF procédera, selon les textes en vigueur, aux acquisitions et évictions par tout moyen, et notamment :

- par négociation amiable ;
- par exercice des droits de préemption et de priorité délégués par l'autorité titulaire ;
- par exercice du droit de délaissement, en substitution notamment des bénéficiaires d'emplacements réservés ;
- par voie d'expropriation.

En matière d'expropriation, l'EPFIF pourra accompagner l'EPA Paris-Saclay pendant la phase administrative et mènera sous sa responsabilité la phase judiciaire.

Article 11 : Modalités de portage des biens

Principes relatifs aux modes de gestion

Lorsque leur état le permet, une solution d'occupation des biens est recherchée pour des usages économiques, sociaux, d'intérêt général ou innovants.

La gestion des biens est confiée de préférence à la commune, l'EPCI ou l'EPA Paris-Saclay, lorsqu'il s'agit d'une gestion simple de proximité répondant à des besoins locaux. Elle est prise en charge par l'EPFIF lorsqu'elle est plus complexe. Ce dernier fait appel, dans cette hypothèse, aux services d'un administrateur de biens.

Gestion et occupation des biens

L'EPFIF, dès qu'il est propriétaire des biens, en supporte les obligations de propriétaire. Il peut ensuite en assurer la gestion, via un administrateur de biens ou en transférer la gestion et la jouissance aux communes, à l'EPCI ou l'EPA Paris-Saclay.

Remise en gestion à l'administrateur de biens :

Dans le cas d'une remise en gestion à un administrateur de biens, désigné conformément au code de la commande publique, l'EPFIF a la charge de la gestion courante, notamment l'entretien, la surveillance, la sécurisation et le cas échéant la perception des recettes locatives. L'EPFIF recherche des solutions d'occupation des biens libres dont l'état le permet. Il peut, pour ce faire, contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens.

Transfert de gestion et de jouissance

Dans le cas d'un transfert de gestion et de jouissance du bien à la commune ou l'EPCI, le transfert est acté dans le cadre d'un procès-verbal de transfert de gestion et de jouissance. Conformément aux

modalités techniques (annexe 1), le procès-verbal précisera les conditions du transfert et les obligations de la commune ou l'EPCI.

Les communes, l'EPCI ou l'EPA Paris-Saclay peuvent rechercher des solutions d'occupation pour les biens libres dont l'état le permet et dans le respect des réglementations en vigueur. Ils sont autorisés, selon les termes du procès-verbal, à faire occuper le bien et à contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens. Aucune occupation conclue sur les biens acquis par l'EPFIF ne peut dépasser le terme du portage (Article 7 - Durée de portage).

Article 12 : Cession des biens acquis par l'EPFIF

Principes de la cession

Conformément au Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPFIF, en vigueur au jour de la signature de la présente convention, et à l'échelle de la présente convention, la cession au signataire assumant l'obligation de rachat, ou à l'opérateur désigné par lui, se fait au coût de revient tel que déterminé ci-dessous. Le solde éventuel d'une opération ou de plusieurs opérations est réimputé sur les autres opérations de la convention.

La présente convention prévoit des objectifs spécifiques en matière de programmation et de qualité environnementale des opérations. Il est convenu qu'en cas de mise en concurrence d'opérateurs pour la cession de charges foncières, la consultation porte sur la qualité du projet et non sur un dispositif d'enchères.

Détermination du coût de revient

L'EPFIF ne facture pas son intervention, laquelle est effectuée à titre non onéreux. Le coût de revient correspond au prix d'acquisition incluant les frais annexes, auxquels se rajoutent les frais supportés par l'EPFIF, tels que les impôts et taxes de toute nature, mesures conservatoires et de sécurisation, entretien et tous honoraires versés à des tiers (dépenses d'études, de travaux, de mise en état des biens...). Lorsqu'elles existent, les subventions perçues pour la réalisation du projet et les recettes de gestion reçues par l'EPFIF pendant le portage, sont déduites du prix de cession.

L'EPFIF ne réalise pas d'activité lucrative. En application du code général des impôts, les cessions au profit du signataire assumant l'obligation de rachat sont assujetties à la TVA sur marge ou sur la totalité du bien, en fonction de l'état du bien lors de sa cession par l'EPFIF.

Equilibre financier de la convention

S'il s'avère que le prix de vente final de l'ensemble des biens est inférieur au coût de revient, l'EPFIF en informe le signataire assumant l'obligation de rachat qui est tenu de lui verser la différence entre les deux prix.

Article 13 : Cessation du portage pour le compte du signataire assumant l'obligation de rachat

Dans le cas où le signataire assumant l'obligation de rachat refuse d'exécuter son obligation de rachat, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte. Il est en droit de procéder à leur revente et jusqu'à la cession définitive, il en assume la gestion et tous les frais inhérents au portage.

Article 14 : Dispositifs de suivi

Une fois par an, l'EPFIF adresse aux communes, à l'EPCI et à l'EPA Paris-Saclay un compte rendu annuel détaillant l'état d'avancement de la mission, l'état des acquisitions et leur prix de cession prévisionnel.

Un comité de pilotage et un comité technique sont mis en place dont les modalités de tenue sont précisées dans les modalités techniques annexées à la présente convention.

Article 15 : Evolution de la convention

Modification de la convention

La présente convention peut faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel. Les avenants peuvent porter sur les conditions spécifiques et générales d'intervention, dans le sens de l'évolution de l'intervention des parties.

Transformation des parties

Les engagements prévus dans la présente convention se transmettent à la personne juridique issue de la transformation statutaire d'un des signataires.

En aucun cas, les modifications statutaires ou réglementaires d'une des parties ne sauraient être opposables à l'exécution de la convention.

Article 16 : Terme de la convention

Terme de la convention

Les biens acquis par l'EPFIF dans le cadre de la présente convention doivent être cédés au plus tard le dernier jour de la convention.

Si les biens acquis par l'EPFIF ont tous été revendus à l'EPA Paris-Saclay ou l'opérateur désigné par lui, l'EPFIF procède à la clôture de la présente convention.

Si les cessions de biens acquis par l'EPFIF n'ont pas abouti avant le terme de la convention, alors même que des actes ou des compromis de vente ont été dressés (soit parce que l'ensemble des conditions suspensives ou résolutoires n'a pas été levé, soit parce que le paiement intégral du prix n'a pas encore eu lieu), la convention arrivée à son terme continue à produire ses effets juridiques et financiers et l'EPFIF continue à porter les biens jusqu'à complet encaissement du prix.

Conformément à l'article 6 (Rachat des biens acquis par l'EPFIF), en cas de rupture d'un acte (promesse de vente ou équivalent) ou si des biens ne sont pas cédés et ne font l'objet d'aucun acte de cession en cours d'exécution, l'EPFIF adresse une demande de rachat au signataire assumant cette obligation. Dans le cas où le signataire assumant l'obligation de rachat refuse d'exécuter son obligation, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte (article 13 – Cessation du portage pour le compte du signataire assumant l'obligation de rachat).

Lorsqu'aucune acquisition n'est réalisée, l'EPA Paris-Saclay est tenu de rembourser les dépenses de l'EPFIF sur présentation des justificatifs liés à des études (techniques, urbaines ou encore de faisabilité) menées en accord avec le signataire assumant l'obligation de rachat et en lien avec les secteurs définis à l'article 4, ou au recours à des prestataires (avocats ou sondages de sols par exemple).

Résiliation

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties, dès lors que les biens portés par l'EPFIF ont été cédés et qu'aucun bien n'est en portage.

Article 17 : Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal compétent.

Fait à le..... en cinq exemplaires originaux.

La commune d'Orsay

La commune de Saclay

David ROS
Le Maire

Michel SENOT
Le Maire

La Communauté d'agglomération
Paris-Saclay

L'Etablissement Public d'Aménagement
Paris-Saclay

Grégoire DE LASTEYRIE
Le Président

Philippe VAN DE MAELE
Le Directeur Général

L'Etablissement Public Foncier
d'Ile-de-France

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

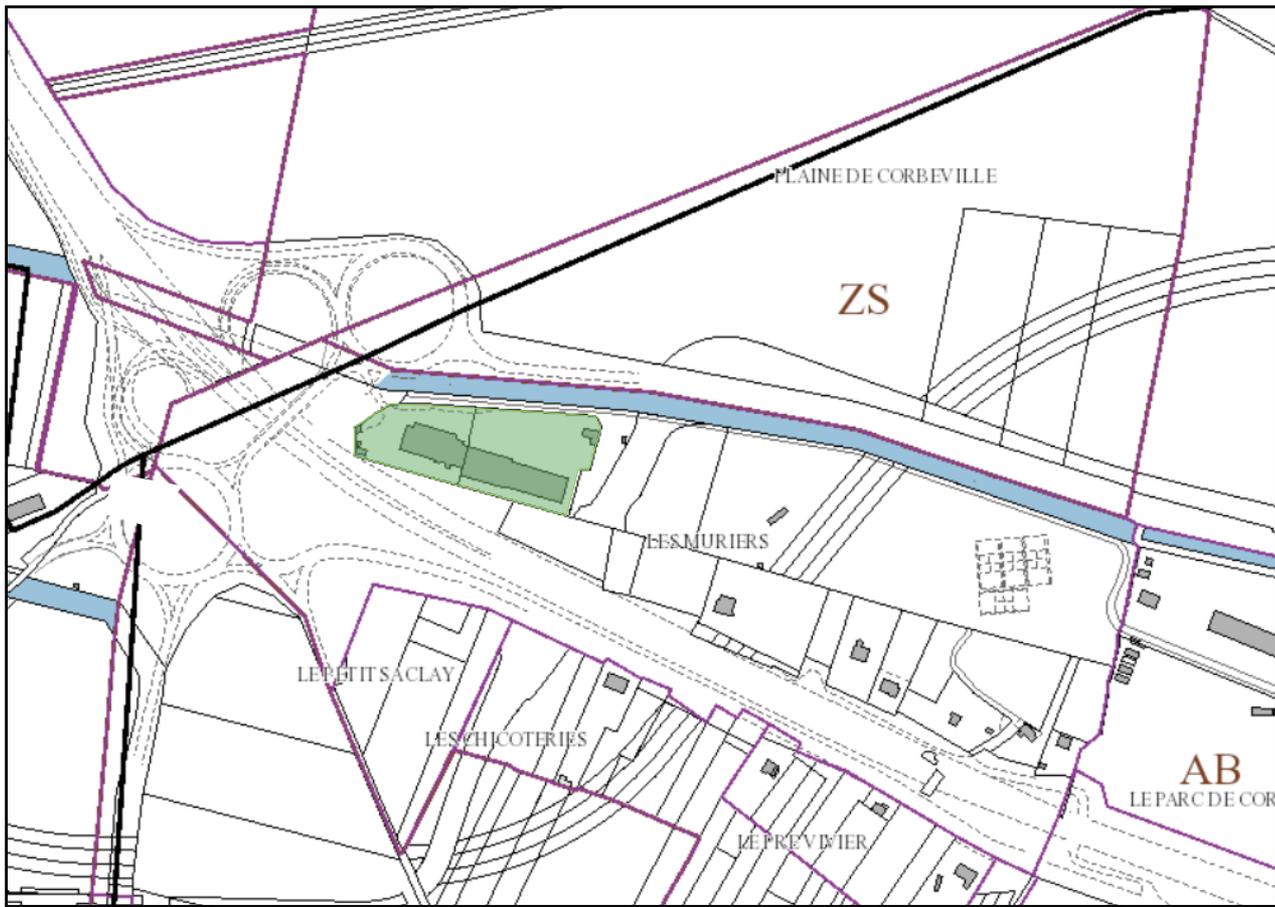
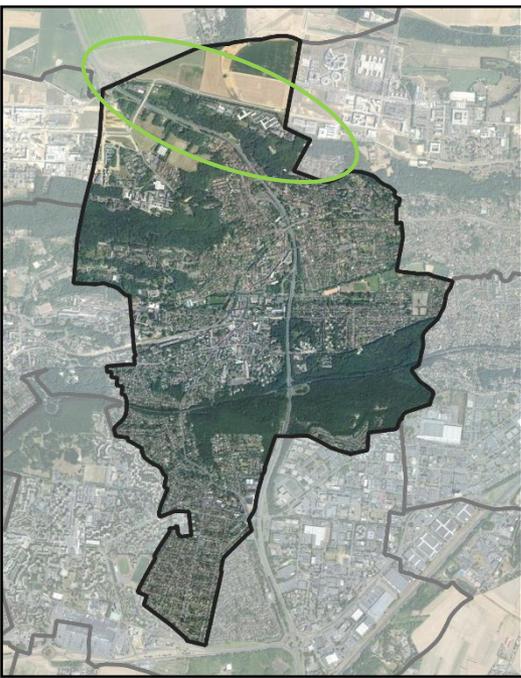
Annexes :

Annexe 1 : Modalités techniques d'intervention

Annexes 2 et 3 : Plans de délimitation des périmètres d'intervention visés à l'article 4

Annexe 4 : Tableau des parcelles acquises visées à l'article 8.

ANNEXE 3 - Périmètre de veille foncière dit « zone d'activités Les Mûriers » référencé à l'article 4



 Périmètre de veille foncière

ANNEXE 4 - Parcelles acquises visées à l'article 8

Désignation cadastrale		Adresse	Surface (m ²)	Date acte
Section	Numéro			
AB	50	Le Bois de la Butte	231	30/12/2016
AB	370	Ferme de Corbeville	13 114	30/12/2016
AB	382	Le Bois de la Butte	3277	30/12/2016
AB	384	Le Bois de la Butte	1257	30/12/2016
AB	386	Le Bois de la Butte	2692	30/12/2016
AB	584	Plaine de Corbeville	307	15/12/2021

Bureau B22-3 du 7 octobre 2022

Rapport n°4 : Convention d'intervention foncière avec la commune de Viry-Châtillon et l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (91)

La commune de Viry-Châtillon (30 706 habitants, 607 ha), située dans le département de l'Essonne à 22 km de Paris, est membre de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre. Elle est traversée par l'autoroute A6 au sud, la RN 7 au nord ainsi que la Seine au nord-est. Elle bénéficie d'un accès au RER D par la gare de Viry-Châtillon au nord. Au 1^{er} janvier 2021, la commune comptait sur son territoire 12 970 résidences principales dont 35% de logements sociaux.

Viry-Châtillon se caractérise par un secteur pavillonnaire sur sa partie sud et par des immeubles collectifs sur la partie qui longe l'A6 au centre de la commune. Sa partie nord est constituée d'un tissu d'activités économiques vieillissant notamment le long de la RN7. L'obsolescence voire l'enrichissement d'une partie du territoire ainsi que les risques de spéculation justifient la mise en œuvre d'une stratégie foncière publique.

La commune a donc sollicité l'EPFIF pour intervenir en premier lieu sur le site de maîtrise « Victor Basch » (5,5 ha), situé au nord de la commune dans un secteur occupé par plusieurs friches économiques et faisant l'objet d'une OAP. Le projet envisagé vise la réalisation d'un quartier mixte de logements ainsi que l'aménagement d'un parc urbain. Sur le reste de l'OAP, la commune prévoit de mettre en place une veille foncière « RN7 » (5,4 ha) afin d'y saisir les principales opportunités.

La commune de Viry-Châtillon souhaite également accompagner l'évolution de deux avenues importantes par la mise en place de périmètres de veille foncière. Le premier, « Commandant Barré – La Forêt » (9,1 ha), situé au centre de la commune et constitué d'un tissu pavillonnaire vieillissant, est à requalifier. Le second « Boulevard Gabriel Péri » (7,3 ha), correspond à l'axe majeur reliant le nord-est et le sud-ouest de la commune, permettra de résorber les dents creuses.

L'EPFIF est enfin sollicité pour intervenir en veille sur l'« entrée de ville sud » (2,7ha), pour transformer ce secteur en cohérence avec l'opération d'aménagement portée par Grand Paris Aménagement plus au nord, et sur le Centre-Ville (2 ha), en vue de se saisir d'opportunités.

Cette intervention s'inscrit bien dans les objectifs et les modalités d'action de l'EPF Ile-de-France tels que définis par le Conseil d'Administration, et relève d'une convention de maîtrise et de veille foncière d'une durée de 6 ans (31 décembre 2028).

Son montant est estimé à 25 M€ pour un objectif de 500 logements.

En conclusion, il est proposé au Bureau d'approuver la convention d'intervention foncière avec la commune de Viry-Châtillon, annexée au présent rapport, qui définit :

- Les conditions spécifiques d'intervention sur la commune de Viry-Châtillon ;
- Les conditions générales d'intervention de l'EPFIF ;
- Les périmètres d'intervention référencés en annexe.

Délibération n°B22-3-4

Objet : Convention d'intervention foncière avec la commune de Viry-Châtillon et l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre (91)

Le Bureau,

Vu le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu le décret n°2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines et modifiant le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération A15-2-9 du Conseil d'Administration du 8 octobre 2015, portant délégation de l'approbation des conventions et de leurs modifications au Bureau,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'EPF Ile-de-France,

Vu le programme pluriannuel d'interventions de l'EPF Ile-de-France,

Vu le rapport présenté par le Directeur Général,

- Approuve la convention d'intervention foncière avec la commune de Viry-Châtillon et l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, jointe en annexe de la présente délibération,
- Autorise un engagement financier plafonné à 25 M€ pour la mise en œuvre de la convention,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France, ou son représentant valablement désigné, à signer et exécuter la convention d'intervention foncière avec la commune de Viry-Châtillon et l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et les actes en découlant,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France à procéder au nom de l'EPF Ile-de-France aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée.

Le Président de l'EPFIF
Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT

Le Préfet de la Région Ile-de-France
Marc GUILLAUME

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou, le cas échéant, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Convention d'intervention foncière entre la commune de Viry-Châtillon, l'EPT Grand Orly Seine-Bièvre et l'EPFIF

Secteur(s) d'intervention proposé(s) au présent Bureau



CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,
La commune de Viry-Châtillon,
Et l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Entre

La commune de Viry-Châtillon représentée par son Maire, Jean-Marie VILAIN, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du ;
désignée ci-après par le terme « la commune »,

L'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre représentée par son Président, Michel LEPRÊTRE dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil de territoire en date du ;

désignée ci-après par le terme « l'EPT »

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, Etablissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006, dont le siège est situé 14 rue Ferrus, à Paris 14ème arrondissement, représenté par son Directeur Général, Gilles BOUVELOT, nommé par arrêté ministériel du 18 décembre 2020 et habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du ;

désigné ci-après par les initiales « EPFIF »,

d'autre part.

PREAMBULE

Située à 20 kilomètres de Paris, au nord du département de l'Essonne, la Ville de Viry-Châtillon est membre de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre. Elle est desservie par deux axes routiers principaux : l'A6 et la RN 7. La Seine passe à l'Est de la Commune, le Lac de l'Essonne est situé quant à lui au Sud du centre-ville, imposant un PPRI sur une partie de la commune, incluant le centre ancien.

La Ville de Viry-Châtillon sollicite l'intervention de l'EPFIF en accompagnement du renouvellement de son tissu urbain sur le secteur « Victor Basch » en priorité. Ce quartier fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, inscrite au plan local de l'urbanisme, pour développer du logement en lieu et place d'anciennes friches économiques et de bâtiments d'activités. On observe globalement sur ce secteur : des bâtiments industriels en friche et des îlots d'habitation dégradés. Ce secteur est bordé à son Ouest par la RN 7, dont le front bâti est également à restructurer.

Pour le reste du territoire, la commune de Viry-Châtillon souhaite surveiller l'évolution de deux avenues importantes, « Commandant – Barré » et « Boulevard Gabriel Péri » afin d'éviter de voir les dents creuses se multiplier sur ses axes majeurs. Une intervention est également souhaitée sur l'entrée Sud de la Ville, Grand Paris Aménagement développe une ZAC sur une ancienne zone d'activités en reconversion. Toutefois la partie la plus au Sud est exclue de ce projet et mérite une requalification.

L'EPFIF a pour vocation d'accompagner et de créer les conditions de mise en œuvre des opérations des collectivités par une action foncière en amont, ainsi que par la mise à disposition de toute expertise en matière foncière. Ces projets s'inscrivent pleinement dans les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de l'EPFIF, tels que fixés par son PPI. Ils visent à contribuer notamment à la création de logements, la lutte contre l'habitat indigne, la relance économique et à la transition écologique pour laquelle l'EPFIF s'inscrit dans la logique dite « ABCD » visant la réduction de l'Artificialisation, la préservation de la Biodiversité, la réduction des émissions de Carbone et la valorisation des Déchets de chantier.

Ce faisant, sur ces bases convergentes, la commune de Viry-Châtillon et l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'EPFIF ont donc convenu de s'associer pour conduire une politique foncière sur le moyen terme au sein des secteurs définis ci-après.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

TABLE DES MATIERES

I- CLAUSES SPECIFIQUES D'INTERVENTION	4
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 2 : DUREE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 3 : ENVELOPPE FINANCIERE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 4 : SECTEURS ET MODALITES D'INTERVENTIONS DE L'EPFIF	4
ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE L'EPT SUR LE PROGRAMME	5
CONTENU DU PROGRAMME	5
ARTICLE 6 : RACHAT DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	5
ARTICLE 7 : DUREES DE PORTAGE	5
II-MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION : CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION.....	6
ARTICLE 8 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE L'EPT NECESSAIRES A LA BONNE MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION.....	6
ARTICLE 9 : ACQUISITIONS.....	6
ARTICLE 10 : MODALITES DE PORTAGE DES BIENS	7
ARTICLE 11 : CESSION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	8
ARTICLE 12 : CESSATION DU PORTAGE POUR LE COMPTE DU SIGNATAIRE ASSUMANT L'OBLIGATION DE RACHAT	8
ARTICLE 13 : DISPOSITIFS DE SUIVI	8
ARTICLE 14 : EVOLUTION DE LA CONVENTION	9
ARTICLE 15 : TERME DE LA CONVENTION	9
ARTICLE 16 : CONTENTIEUX.....	10

I- **Clauses spécifiques d'intervention**

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objets de définir les projets poursuivis et les modalités de partenariat entre l'EPFIF, la commune de Viry-Châtillon et l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune de Viry-Châtillon dans le cadre de secteurs prédéterminés par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la commune de Viry-Châtillon et l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et de l'EPFIF.

Les parties conviennent que la présente convention est régie par les règles du Programme pluriannuel d'interventions de l'EPFIF en vigueur au jour de sa signature.

Les modalités d'intervention de l'EPFIF sont annexées à la présente convention (annexe 1).

Article 2 : Durée de la convention

La présente convention prend effet à la date de sa signature par toutes les parties et s'achève au plus tard le 31 décembre 2028.

Article 3 : Enveloppe financière de la convention

Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 25 millions d'euros Hors Taxe.

Au fur et à mesure des reventes de terrains acquis par l'EPFIF, les produits des cessions peuvent être réengagés, sans toutefois que le solde des recettes et des dépenses ne dépasse l'enveloppe de la convention.

Celle-ci couvre l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFIF, dans le cadre de la présente convention.

Article 4 : Secteurs et modalités d'interventions de l'EPFIF

Maitrise foncière

L'EPFIF procède à l'acquisition par tous moyens, dont ceux délégués ou initiés par la commune ou l'EPT de chacune des parcelles du site dit « Victor Basch » référencé en annexe 2.

Veille foncière

L'EPFIF procède, au cas par cas, en fonction du diagnostic de mutabilité et des études de faisabilité qui sont conduits, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière sur les périmètres dits « Victor Basch », « Commandant Barré – La Forêt », « Entrée de ville Sud », « Boulevard Gabriel Péri » et « Centre-Ville » référencés dans les annexes 3.1 à 3.5.

Unité foncière juxtante

Sur les secteurs définis en supra, l'EPFIF pourra intervenir sur toute unité foncière juxtante, sous la double condition que l'opportunité soit justifiée par la pertinence du projet et que l'incidence financière de l'acquisition soit compatible avec l'enveloppe de la convention.

Article 5 : Engagements de la commune et de l'EPT sur le programme

Contenu du programme

Sur le site de maîtrise foncière les programmes comportent 180 logements par hectare minimum.

Dans le cadre des périmètres de veille, toute acquisition, notamment par préemption est conditionnée à la validation par les parties d'une programmation et d'un bilan économique spécifique.

Qualité environnementale des opérations

L'action opérationnelle de l'EPFIF s'inscrit dans des objectifs de transition écologique des territoires.

Les opérations veilleront à l'objectif de zéro artificialisation nette des sols ainsi qu'au maintien de la biodiversité et au développement de la nature en ville. Elles viseront un impact carbone réduit par l'obtention du label biosourcé et d'un seuil d'émission carbone anticipant les seuils de réglementation environnementale- et chercheront à valoriser et réemployer les matériaux de déconstruction. L'EPFIF apportera des éléments de diagnostic pour envisager la réhabilitation des bâtiments existants ou le réemploi de matériaux. Il apportera également son expertise à la commune pour la définition et l'évaluation de ces objectifs.

Obligation de moyens

Les parties à la présente convention ont une obligation de moyens relative à la réalisation des opérations.

Article 6 : Rachat des biens acquis par l'EPFIF

Rachat des biens par la commune de Viry-Châtillon

Conformément à l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'EPFIF, la commune de Viry-Châtillon s'engage à racheter les biens acquis dans les secteurs définis à l'article 4 avant le terme de la convention (article 2 – Durée de la convention).

Le ou les signataires ciblés par le présent article comme supportant l'obligation de rachat sont désignés dans la présente convention comme « le signataire assumant l'obligation de rachat ».

Possibilité de désignation d'un opérateur comme acquéreur, par substitution au signataire assumant l'obligation de rachat

Le signataire assumant l'obligation de rachat peut également faire racheter les biens acquis par l'EPFIF par substitution, en totalité ou en partie, par un ou des opérateurs qu'il désigne officiellement par courrier.

Dans ce cas, l'opérateur reprend l'intégralité des engagements prévus dans la présente convention. Le signataire assumant l'obligation de rachat reste toutefois solidaire de sa bonne exécution et n'est pas libéré des obligations contractuelles en découlant.

Article 7 : Durées de portage

Durée de portage

Le portage, tous types d'intervention confondus, s'achève au plus tard au terme de la convention. Le rachat des biens par le signataire assumant l'obligation de rachat (ou un opérateur désigné par lui) doit

donc impérativement intervenir avant le terme de la convention. Le refus d'exercer cette obligation de rachat entraîne la cessation du portage pour son compte.

II-Mise en œuvre de la convention : Conditions générales d'intervention

Article 8 : Engagements de la commune et de l'EPT nécessaires à la bonne mise en œuvre de la convention

Procédures d'urbanisme

Dans un délai compatible avec l'exécution de la présente convention, la commune et l'EPT entament toutes les démarches nécessaires à la réalisation des projets, objets de la présente convention. En cas de besoin, ils s'engagent notamment à lancer des procédures d'aménagement, à favoriser l'instruction des autorisations d'urbanisme nécessaires et à procéder à toute adaptation nécessaire.

Droits de préemption, de priorité et de délaissement

L'EPFIF intervient notamment par délégation des droits de préemption et de priorité par l'autorité compétente et par substitution à la collectivité territoriale compétente dans les procédures de délaissement.

Selon les textes en vigueur, la commune et/ou l'EPT délèguent, au cas par cas, leurs droits de préemption et de priorité à l'EPFIF.

Si l'autorité titulaire des droits de préemption et de priorité n'est pas signataire de la présente convention, la commune et/ou l'EPT s'engagent à entamer toutes démarches pour parvenir à la délégation, au cas par cas, de ces droits à l'EPFIF.

Article 9 : Acquisitions

Principes de l'intervention

Dans le cadre de l'article L321-1 du code de l'urbanisme et de l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006, l'EPFIF intervient pour le compte des collectivités et non en leurs noms. La présente convention ne confie pas de mandat, au sens de l'article 1984 du code civil, à l'EPFIF. L'EPFIF et les collectivités agissent dans le cadre d'une coopération n'obéissant qu'à des considérations d'intérêt général, conformément aux dispositions nationales et européennes relatives aux commandes publiques.

Modalités d'acquisition

L'EPFIF procédera, selon les textes en vigueur, aux acquisitions et évictions par tout moyen, et notamment :

- par négociation amiable ;
- par exercice des droits de préemption et de priorité délégués par l'autorité titulaire ;
- par exercice du droit de délaissement, en substitution notamment des bénéficiaires d'emplacements réservés ;
- par voie d'expropriation.

En matière d'expropriation, l'EPFIF pourra accompagner la commune ou l'EPT pendant la phase administrative et mènera sous sa responsabilité la phase judiciaire.

Article 10 : Modalités de portage des biens

Principes relatifs aux modes de gestion

Lorsque leur état le permet, une solution d'occupation des biens est recherchée pour des usages économiques, sociaux, d'intérêt général ou innovants.

La gestion des biens est confiée de préférence à la commune ou l'EPT, lorsqu'il s'agit d'une gestion simple de proximité répondant à des besoins locaux. Elle est prise en charge par l'EPFIF lorsqu'elle est plus complexe. Ce dernier fait appel, dans cette hypothèse, aux services d'un administrateur de biens.

Gestion et occupation des biens

L'EPFIF, dès qu'il est propriétaire des biens, en supporte les obligations de propriétaire. Il peut ensuite en assurer la gestion, via un administrateur de biens ou en transférer la gestion et la jouissance à la commune ou l'EPT.

Remise en gestion à l'administrateur de biens :

Dans le cas d'une remise en gestion à un administrateur de biens, désigné conformément au code de la commande publique, l'EPFIF a la charge de la gestion courante, notamment l'entretien, la surveillance, la sécurisation et le cas échéant la perception des recettes locatives. L'EPFIF recherche des solutions d'occupation des biens libres dont l'état le permet. Il peut, pour ce faire contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens.

Transfert de gestion et de jouissance

Dans le cas d'un transfert de gestion et de jouissance du bien à la commune ou l'EPT, le transfert est acté dans le cadre d'un procès-verbal de transfert de gestion et de jouissance. Conformément aux modalités techniques (annexe 1), le procès-verbal précisera les conditions du transfert et les obligations de la commune ou l'EPT.

La commune ou l'EPT peut/peuvent rechercher des solutions d'occupation pour les biens libres dont l'état le permet et dans le respect des réglementations en vigueur. Elle/Il est autorisé(e), selon les termes du procès-verbal, à faire occuper le bien et à contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens. Aucune occupation conclue sur les biens acquis par l'EPFIF ne peut dépasser le terme du portage (Article 7 - Durée de portage).

Article 11 : Cession des biens acquis par l'EPFIF

Principes de la cession

Conformément au Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPFIF, en vigueur au jour de la signature de la présente convention, et à l'échelle de la présente convention, la cession au signataire assumant l'obligation de rachat, ou à l'opérateur désigné par lui, se fait au coût de revient tel que déterminé ci-dessous. Le solde éventuel d'une opération ou plusieurs opérations est réimputé sur les autres opérations de la convention.

La présente convention prévoit des objectifs spécifiques en matière de programmation et de qualité environnementale des opérations. Il est convenu qu'en cas de mise en concurrence d'opérateurs pour la cession de charges foncières, la consultation porte sur la qualité du projet et non sur un dispositif d'enchères.

L'EPFIF ne réalise pas d'activité lucrative. En application du code général des impôts, les cessions au profit du signataire assumant l'obligation de rachat sont assujetties à la TVA sur marge ou sur la totalité du bien, en fonction de l'état du bien lors de sa cession par l'EPFIF.

Détermination du coût de revient

L'EPFIF ne facture pas son intervention, laquelle est effectuée à titre non onéreux. Le coût de revient correspond au prix d'acquisition incluant les frais annexes, auxquels se rajoutent les frais supportés par l'EPFIF, tels que les impôts et taxes de toute nature, mesures conservatoires et de sécurisation, entretien et tous honoraires versés à des tiers (dépenses d'études, de travaux, de mise en état des biens...). Lorsqu'elles existent, les subventions perçues pour la réalisation du projet et les recettes de gestion reçues par l'EPFIF pendant le portage, sont déduites du prix de cession.

L'EPFIF ne réalise pas d'activité lucrative. En application du code général des impôts, les cessions au profit du signataire assumant l'obligation de rachat sont assujetties à la TVA sur marge ou sur la totalité du bien, en fonction de l'état du bien lors de sa cession par l'EPFIF.

Equilibre financier de la convention

S'il s'avère que le prix de vente final de l'ensemble des biens est inférieur au coût de revient, l'EPFIF en informe le signataire assumant l'obligation de rachat qui est tenu de lui verser la différence entre les deux prix.

Article 12 : Cessation du portage pour le compte du signataire assumant l'obligation de rachat

Dans le cas où le signataire assumant l'obligation de rachat refuse d'exécuter son obligation de rachat, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte. Il est en droit de procéder à leur revente et jusqu'à la cession définitive, il en assume la gestion et tous les frais inhérents au portage.

Article 13 : Dispositifs de suivi

Une fois par an, l'EPFIF adresse à la commune et l'EPT un compte rendu annuel détaillant l'état d'avancement de la mission, l'état des acquisitions et leur prix de cession prévisionnel.

Un comité de pilotage et un comité technique sont mis en place dont les modalités de tenues sont précisées dans les modalités techniques annexées à la présente convention.

Article 14 : Evolution de la convention

Modification de la convention

La présente convention peut faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel. Les avenants peuvent porter sur les conditions spécifiques et générales d'intervention, dans le sens de l'évolution de l'intervention des parties.

Transformation des parties

Les engagements prévus dans la présente convention se transmettent à la personne juridique issue de la transformation statutaire d'un des signataires.

En aucun cas, les modifications statutaires ou réglementaires d'une des parties ne sauraient être opposables à l'exécution de la convention.

Article 15 : Terme de la convention

Terme de la convention

Les biens acquis par l'EPFIF dans le cadre de la présente convention doivent être cédés au plus tard le dernier jour de la convention.

Si les biens acquis par l'EPFIF ont tous été revendus à la commune, l'EPT ou l'opérateur désigné par eux, l'EPFIF procède à la clôture de la présente convention.

Si les cessions de biens acquis par l'EPFIF n'ont pas abouti avant le terme de la convention, alors même que des actes ou des compromis de vente ont été dressés (soit parce que l'ensemble des conditions suspensives ou résolutoires n'a pas été levé, soit parce que le paiement intégral du prix n'a pas encore eu lieu), la convention arrivée à son terme continue à produire ses effets juridiques et financiers et l'EPFIF continue à porter les biens jusqu'à complet encaissement du prix.

Conformément à l'article 6 (Rachat des biens acquis par l'EPFIF), en cas de rupture d'un acte (promesse de vente ou équivalent) ou si des biens ne sont pas cédés et ne font l'objet d'aucun acte de cession en cours d'exécution, l'EPFIF adresse une demande de rachat au signataire assumant cette obligation. Dans le cas où le signataire assumant l'obligation de rachat refuse d'exécuter son obligation, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte (article 12 ou 13 – Cessation du portage pour le compte du signataire assumant l'obligation de rachat).

Lorsqu'aucune acquisition n'est réalisée, la commune et l'EPT sont tenus de rembourser les dépenses de l'EPFIF sur présentation des justificatifs liés à des études (techniques, urbaines ou encore de faisabilité) menées en accord avec le signataire assumant l'obligation de rachat et en lien avec les secteurs définis à l'article 4, ou au recours à des prestataires (avocats ou sondages de sols par exemple).

Résiliation

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties, dès lors que les biens portés par l'EPFIF ont été cédés et qu'aucun bien n'est en portage.

Article 16 : Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal compétent.

Fait à le..... en trois exemplaires originaux.

La commune de
Viry-Châtillon

L'Etablissement public territorial
Grand-Orly Seine Bièvre

Jean-Marie VILAIN
Le Maire

Michel LEPRÊTRE
Le Président

L'Etablissement Public Foncier
d'Ile-de-France

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

Annexes :

Annexe 1 : Modalités techniques d'intervention

Annexe 2 et 3 : Plans de délimitation des secteurs visés à l'article 4

ANNEXE 2 - Site de maîtrise foncière dit « Victor Basch » référencé à l'article 4



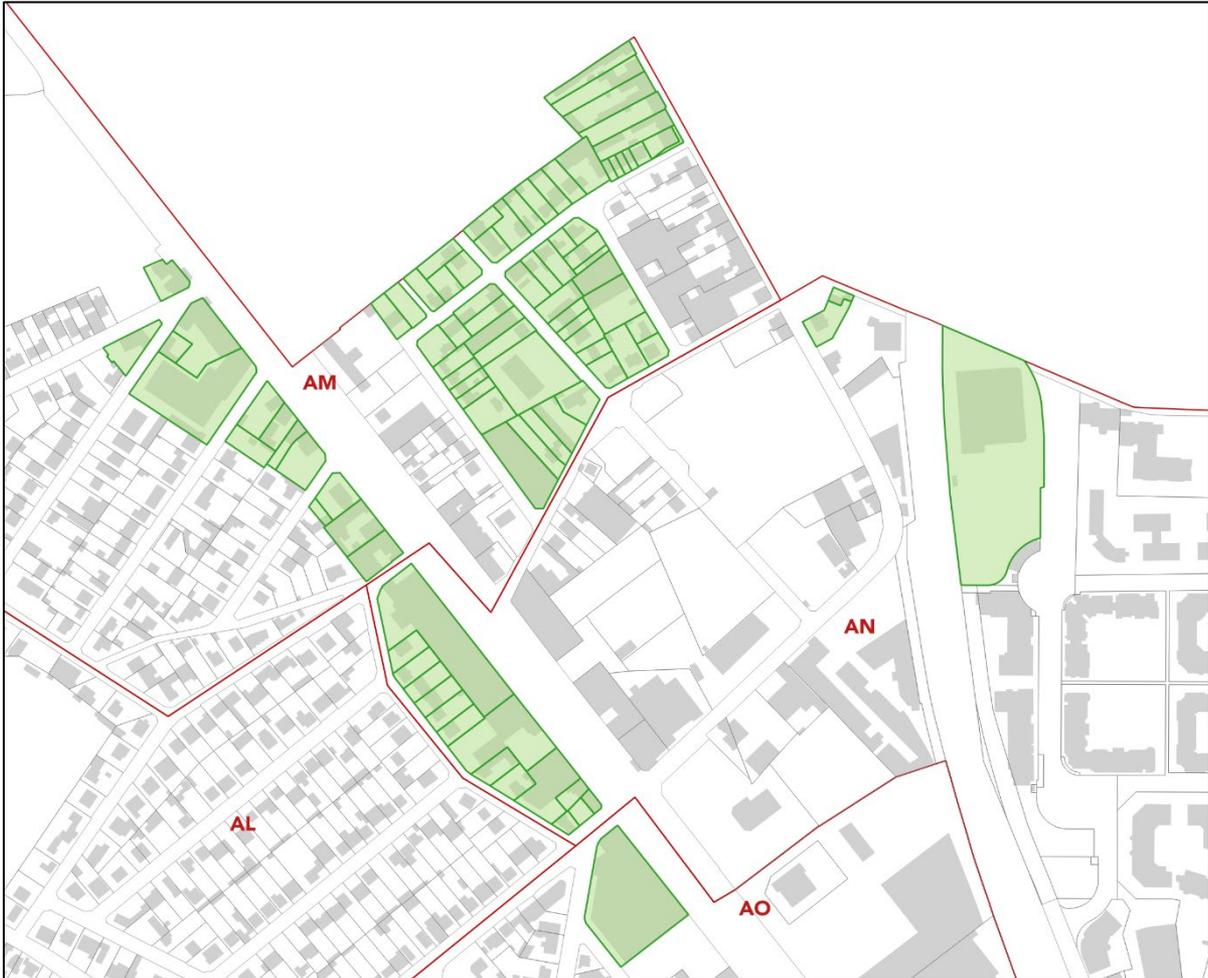
■ Site de maîtrise foncière



ANNEXE 3.1 – Périmètre de veille foncière dit « RN7 » référencé à l'article 4



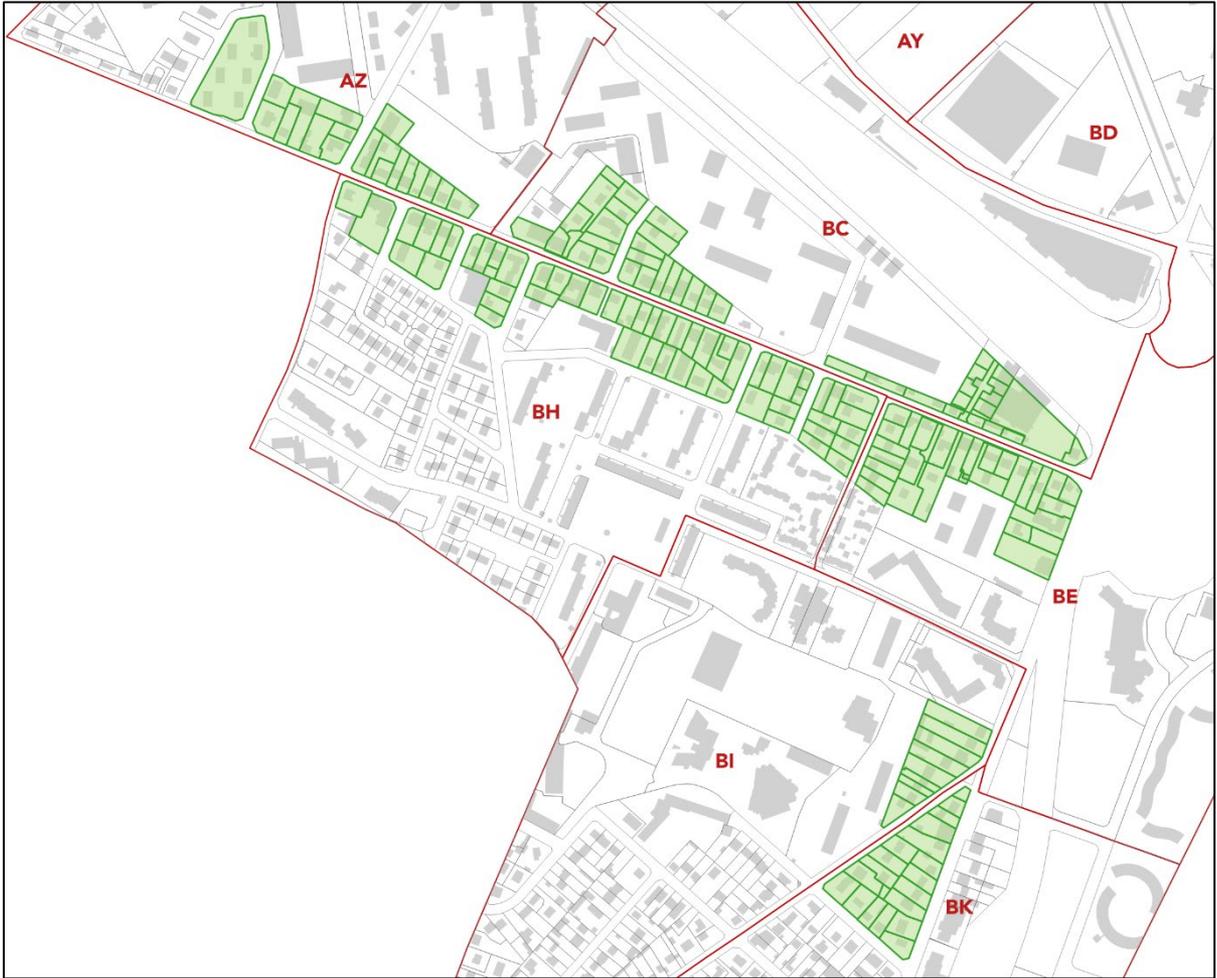
 Périmètre de veille foncière



ANNEXE 3.2 – Périmètre de veille foncière dit « Commandant Barré – La Forêt » référencé à l'article 4



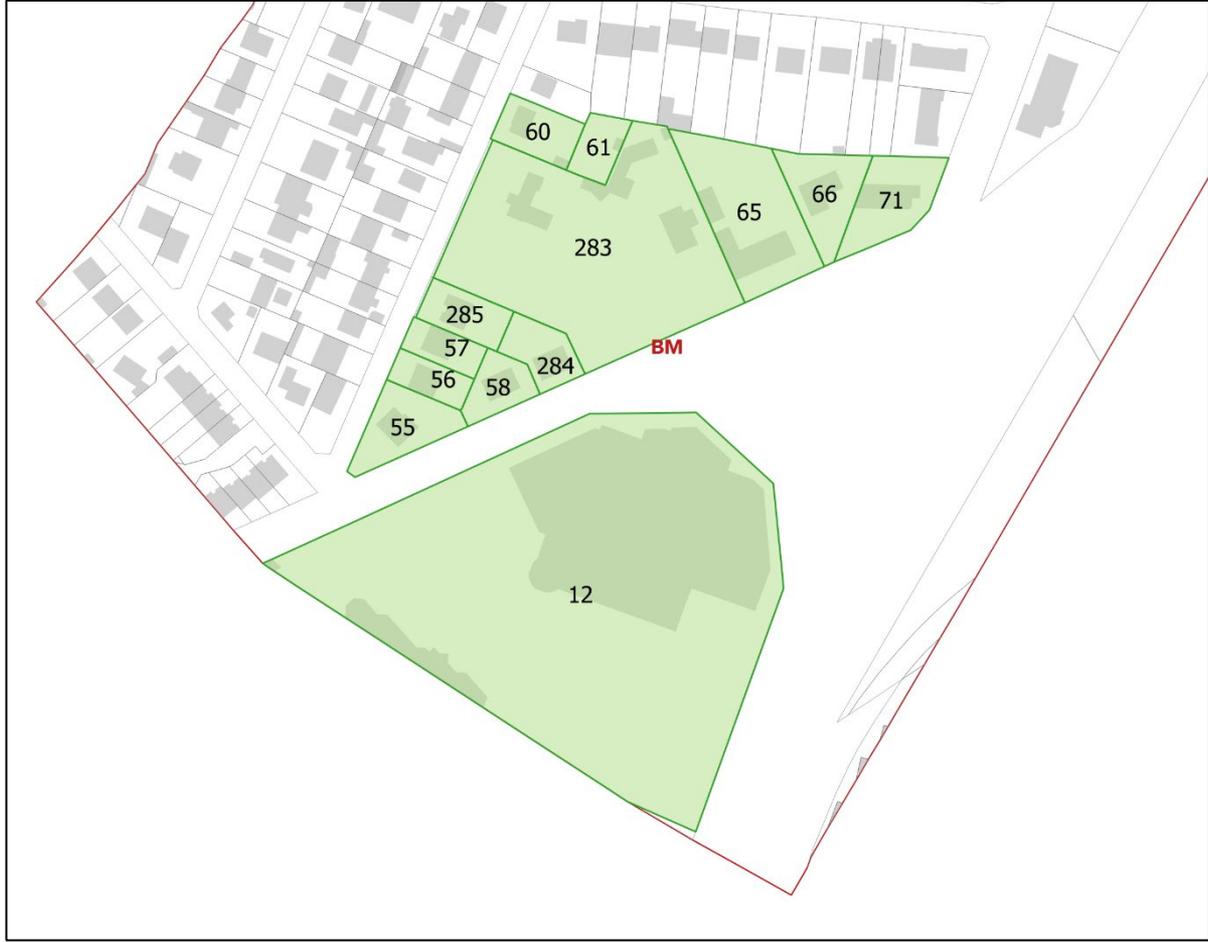
 Périmètre de veille foncière



ANNEXE 3.3 – Périmètre de veille foncière dit « Entrée de ville Sud » référencé à l'article 4



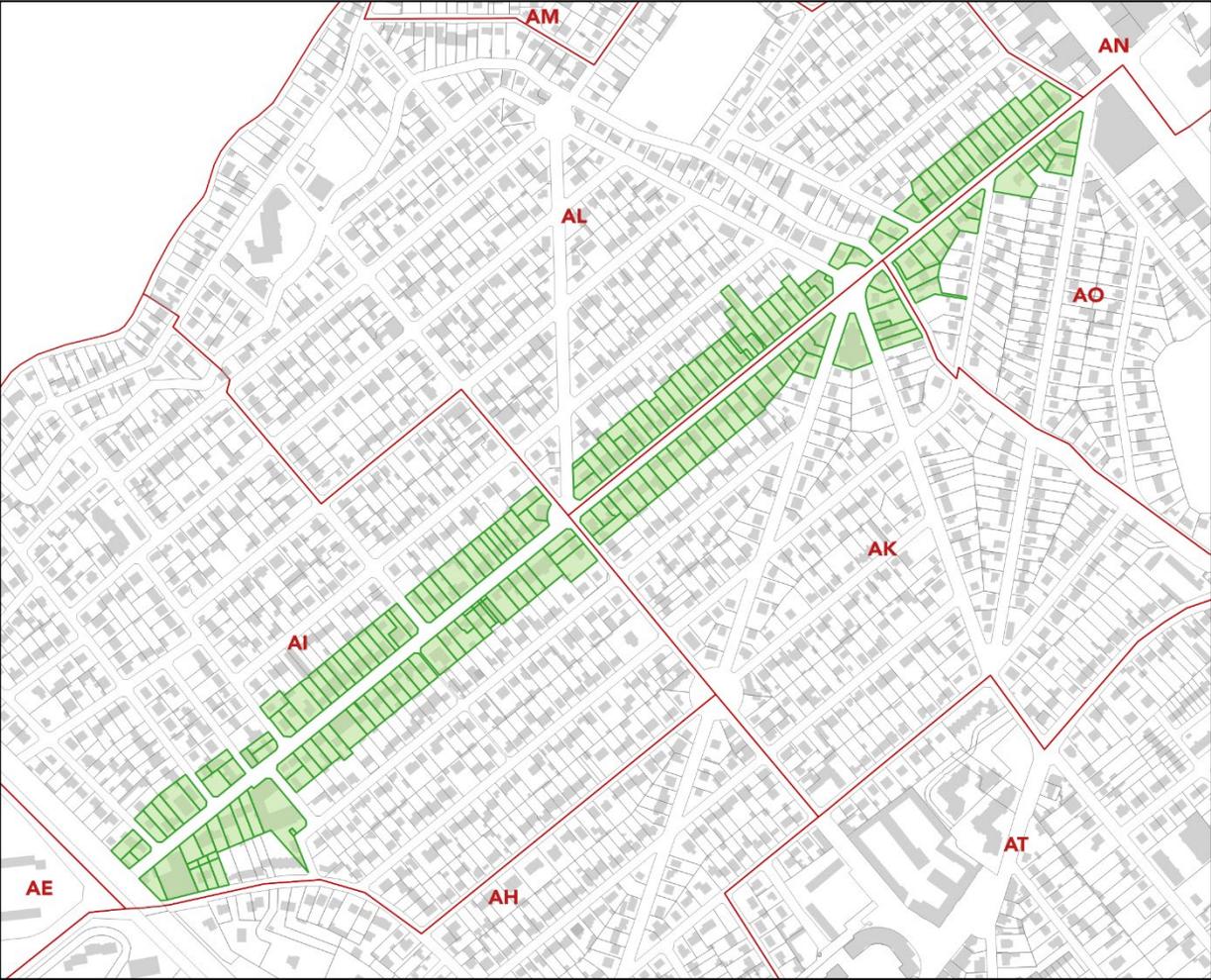
■ Périmètre de veille foncière



ANNEXE 3.4 – Périmètre de veille foncière dit « Boulevard Gabriel Péri » référencé à l'article 4



 Périmètre de veille foncière



ANNEXE 3.5 – Périmètre de veille foncière dit « Centre-ville » référencé à l'article 4



 Périmètre de veille foncière



Bureau B22-3 du 7 octobre 2022

Rapport n°9 : Convention d'intervention foncière avec la commune de La Courneuve et l'Etablissement public territorial Plaine Commune (93)

La commune de La Courneuve (41 733 habitants, 752 ha) est située dans le département de Seine-Saint-Denis, au sein de l'Etablissement public territorial Plaine Commune et à 2 km des portes de Paris. La commune est accessible depuis les autoroutes A1 et A 86, la N 301 et la N 2, et est desservie par le RER B et la ligne 7 du métro. Une gare du Grand Paris Express y sera implantée à l'horizon 2025. La commune compte sur son territoire 15 033 logements pour un taux de logements sociaux de 52,56 %.

La convention d'intervention foncière entre La Courneuve, l'EPT Plaine Commune et l'EPFIF, signée en 2011 et renouvelée en 2015 avec une échéance fin décembre 2022, porte sur deux sites de maîtrise (« Centre-Ville » (4,93 ha) et « Babcock-Zola » (10,32 ha)) et sept périmètres de veille (« Babcock-Zola » (13,55 ha), « Quatre Routes » (85,09 ha), « Quartier de la gare » (14,02 ha), « Centre-ville » (15,86 ha), « Mermoz » (56,57 ha), « Carrefour des 6 Routes » (2,12 ha) et « ZAE Préssensé » (6,7 ha)).

La convention poursuit un triple objectif. Il s'agit, d'abord, d'accompagner la mutation du tissu industriel avec l'acquisition, dès 2013, de la friche « Babcock ». La cession des biens acquis sur ce secteur doit avoir lieu en fin d'année, et permettra la réalisation de 250 logements et 26 000m² d'activités mixtes. Une mission de veille vise, ensuite, à saisir des opportunités foncières dans les secteurs où seront lancées des opérations d'aménagement à moyen terme, notamment le quartier de la gare du Grand Paris Express au « Carrefour des 6 routes ». Enfin, l'EPFIF mène une action de veille foncière dans plusieurs secteurs de la commune soumis à une forte pression immobilière.

La commune, l'EPT Plaine Commune et l'EPFIF ont convenu de poursuivre les actions engagées et d'anticiper de nouvelles opportunités par une convention de substitution. Aux secteurs de la précédente convention, s'ajoutent un périmètre de veille avec études « Tour entrepose » (0,3 ha), sur lequel doivent être réalisées des études. Les périmètres « ZAE Mermoz » et « Carrefour des 6 routes » sont quant à eux modifiés, pour mieux correspondre aux projets en cours.

Sur le site de maîtrise « Babcock-Zola », la durée de portage est prolongée de 6 mois jusqu'à fin 2022 pour tenir compte des décalages de calendrier. La durée de la nouvelle convention est de 5 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2027, pour permettre de mener à bien les opérations engagées.

Enfin, l'enveloppe financière de la convention est maintenue à 45 millions d'euros, pour un programme de 120 logements/hectare minimum et 8 000m² d'activités.

En conclusion, il est proposé au Bureau d'approuver la convention d'intervention foncière avec la commune de La Courneuve et l'Etablissement public territorial Plaine Commune annexée au présent rapport, qui définit :

- Les conditions spécifiques d'intervention sur la commune de La Courneuve ;
- Les conditions générales d'intervention de l'EPFIF ;
- Les périmètres d'intervention référencés en annexe.

du 7 octobre 2022**Délibération n°B22-3-9****Objet : Convention d'intervention foncière avec la commune de La Courneuve et l'Etablissement public territorial Plaine Commune (93)**

Le Bureau,

Vu le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu le décret n°2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines et modifiant le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération A15-2-9 du Conseil d'Administration du 8 octobre 2015, portant délégation de l'approbation des conventions et de leurs modifications au Bureau,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'EPF Ile-de-France,

Vu le programme pluriannuel d'interventions de l'EPF Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue avec la commune de La Courneuve et l'Etablissement public territorial Plaine Commune en date du 31 décembre 2015, modifiée par trois avenants en date des 19 décembre 2018, 25 avril 2019 et 30 décembre 2020,

Vu le rapport présenté par le Directeur Général,

- Approuve la convention d'intervention foncière avec la commune de La Courneuve et l'Etablissement public territorial Plaine Commune, jointe en annexe de la présente délibération,
- Abroge et remplace la convention conclue avec la commune de La Courneuve et l'Etablissement public territorial Plaine Commune en date du 31 décembre 2015 et modifiée par trois avenants en date des 19 décembre 2018, 25 avril 2019 et 30 décembre 2020, avec prise d'effet à la date de signature de la nouvelle convention,
- Autorise un engagement financier plafonné à 45 M€ pour la mise en œuvre de la convention,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France, ou son représentant valablement désigné, à signer et exécuter la convention d'intervention foncière avec la commune de La Courneuve et l'Etablissement public territorial Plaine Commune et les actes en découlant,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France à procéder au nom de l'EPF Ile-de-France aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée.

Le Président de l'EPFIF
Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT

Le Préfet de la Région Ile-de-France
Marc GUILLAUME

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou, le cas échéant, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Convention d'intervention foncière entre la commune de La Courneuve, l'EPT Plaine Commune et l'EPFIF

Secteur(s) d'intervention actuel(s)



Convention d'intervention foncière entre la commune de La Courneuve, l'EPT Plaine Commune et l'EPFIF

Secteur(s) d'intervention proposé(s) au présent Bureau (Convention de substitution)



CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,
la commune de la Courneuve,
et l'Etablissement public territorial Plaine Commune

Entre

La commune de La Courneuve représentée par son Maire, Gilles POUX, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

désignée ci-après par le terme « la commune »,

L'Etablissement public territorial Plaine Commune représentée par son Président, Mathieu HANOTIN, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil territorial en date du

désignée ci-après par le terme « l'EPT »

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, Etablissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006, dont le siège est situé 14 rue Ferrus, à Paris 14ème arrondissement, représenté par son Directeur Général, Gilles BOUVELOT, nommé par arrêté ministériel du 18 décembre 2020 et habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du

désigné ci-après par les initiales « EPFIF »,

d'autre part.

PREAMBULE

La Courneuve (39 859 habitants – 752 hectares) est située dans le département de Seine-Saint-Denis et fait partie de la communauté d'agglomération Plaine Commune.

La Ville de La Courneuve, l'Etablissement public territorial Plaine Commune et l'EPFIF ont conclu une convention d'intervention foncière en 2011 d'une durée de 8 ans et d'une enveloppe de 35M€. Celle-ci a été renouvelée une fois en 2015 pour une durée de 7 ans et une enveloppe de 45M€. L'action de l'EPFIF, en maîtrise et veille foncières, porte sur 397 hectares et a pour but de permettre à la collectivité de maîtriser la recomposition de son territoire. Sur une enveloppe initiale de 45M€, 36M€ ont déjà été engagés, s'inscrivant principalement dans le cadre d'importantes opérations d'aménagement.

Deux grandes opérations prennent fin montrant l'impact de l'intervention de l'EPFIF :

- Un foncier de 4,9 ha situé entre la mairie et la gare du RER, occupé par une activité du secteur de la sidérurgie ayant programmé son départ pour 2018. La cession en 2019 a permis une opération de restructuration et de densification du centre-ville.
- La friche industrielle dite « Babcock », située entre le quartier de la Gare et celui des Quatre Routes, d'une superficie de plus de 4 ha, transformée en logements et centre culturel pour mettre en valeur ce site patrimonial.

Le tissu urbain de la commune connaît de profondes mutations, notamment du fait du départ, récent ou annoncé, d'activités logistiques et industrielles occupant d'importantes emprises foncières. L'action de l'EPFIF s'est donc essentiellement portée sur l'acquisition de vastes sites industriels, en prévision de leur reconversion.

Au vu de la nécessité de mettre à jour une grande partie des articles de la convention, il est proposé, plutôt qu'un avenant, une nouvelle convention reprenant les engagements de la première et modifiant l'enveloppe financière et la durée de la convention. Cette nouvelle convention est d'une durée de 5 ans et son enveloppe de 55 millions d'euros, pour une surface de 465 ha.

L'EPFIF a pour vocation d'accompagner et de créer les conditions de mise en œuvre des opérations des collectivités par une action foncière en amont, ainsi que par la mise à disposition de toute expertise en matière foncière. Ces projets s'inscrivent pleinement dans les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de l'EPFIF, tels que fixés par son PPI. Ils visent à contribuer notamment à la création de logements, la lutte contre l'habitat indigne, la relance économique et à la transition écologique pour laquelle l'EPFIF s'inscrit dans la logique dite « ABCD » visant la réduction de l'Artificialisation, la préservation de la Biodiversité, la réduction des émissions de Carbone et la valorisation des Déchets de chantier.

Ce faisant, sur ces bases convergentes, la commune de La Courneuve et l'Etablissement public territorial Plaine Commune et l'EPFIF ont donc convenu de s'associer pour conduire une politique foncière sur le moyen terme au sein des secteurs définis ci-après.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

TABLE DES MATIERES

I- CLAUSES SPECIFIQUES D'INTERVENTION	4
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 2 : DUREE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 3 : ENVELOPPE FINANCIERE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 4 : SECTEURS ET MODALITES D'INTERVENTIONS DE L'EPFIF	4
ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE L'EPT SUR LE PROGRAMME	5
CONTENU DU PROGRAMME	5
ARTICLE 6 : RACHAT DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF.....	5
ARTICLE 7 : DUREES DE PORTAGE	6
ARTICLE 8 : AUTRES DISPOSITIONS SPECIFIQUES	6
REPRISE DES ENGAGEMENTS ISSUS D'UNE PRECEDENTE CONVENTION.....	6
II-MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION : CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION.....	6
ARTICLE 9 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE L'EPT NECESSAIRES A LA BONNE MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION.....	6
ARTICLE 10 : ACQUISITIONS.....	7
ARTICLE 11 : MODALITES DE PORTAGE DES BIENS.....	7
ARTICLE 12 : CESSATION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	8
ARTICLE 13 : CESSATION DU PORTAGE POUR LE COMPTE DU SIGNATAIRE ASSUMANT L'OBLIGATION DE RACHAT	9
ARTICLE 14 : DISPOSITIFS DE SUIVI.....	9
ARTICLE 15 : EVOLUTION DE LA CONVENTION.....	9
ARTICLE 16 : TERME DE LA CONVENTION	9
ARTICLE 17 : CONTENTIEUX.....	10

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objets de définir les projets poursuivis et les modalités de partenariat entre l'EPFIF, la commune de La Courneuve et l'Etablissement public territorial Plaine Commune. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune de La Courneuve dans le cadre de secteurs prédéterminés par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la commune de La Courneuve, de l'Etablissement public territorial Plaine Commune et de l'EPFIF.

Les parties conviennent que la présente convention est régie par les règles du Programme pluriannuel d'interventions de l'EPFIF en vigueur au jour de sa signature.

Les modalités d'intervention de l'EPFIF sont annexées à la présente convention (annexe 1).

Article 2 : Durée de la convention

La présente convention prend effet à la date de sa signature par toutes les parties et s'achève au plus tard le 31 décembre 2027.

Article 3 : Enveloppe financière de la convention

Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 45 millions d'euros Hors Taxe.

Au fur et à mesure des reventes de terrains acquis par l'EPFIF, les produits des cessions peuvent être réengagés, sans toutefois que le solde des recettes et des dépenses ne dépasse l'enveloppe de la convention.

Celle-ci couvre l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFIF, dans le cadre de la présente convention.

Article 4 : Secteurs et modalités d'interventions de l'EPFIF**Maitrise foncière**

L'EPFIF procède à l'acquisition par tous moyens, dont ceux délégués ou initiés par la commune ou l'EPT de chacune des parcelles du site dit « Babcock-Zola » référencé en annexe 2.1 et du site « Ex-Drouin » référencé en annexe 2.2 et du site « Parking Carrefour » référencé en annexe 2.3.

Veille foncière

L'EPFIF procède, au cas par cas, en fonction du diagnostic de mutabilité et des études de faisabilité qui sont conduits, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière sur les périmètres dits « Quartier de la Gare », « Centre-ville », « Babcock-Zola », « ZAE Mermoz », « Carrefour des 6 routes », « Quatre Routes » et « ZAC Préssensé », référencés en annexes 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9 et 2.10.

Veille foncière avec études

L'EPFIF accompagne La Courneuve et Plaine Commune dans une phase d'étude pour la définition d'un projet et pour acquérir les principales opportunités stratégiques sur le périmètre dit « Tour Entrepose » référencé en annexe 2.11. Dans un délai de 3 ans, les modalités d'action foncière (périmètre d'action et volume financier notamment) de l'EPFIF sont réexaminées par voie d'avenant,

au vu des études qui sont conduites par La Courneuve et Plaine Commune. A défaut de validation d'un avenant par les parties, dans le délai prévu, l'EPFIF ne réalisera plus d'acquisition.

Unité foncière juxtante

Sur les secteurs définis en supra, l'EPFIF pourra intervenir sur toute unité foncière juxtante, sous la double condition que l'opportunité soit justifiée par la pertinence du projet et que l'incidence financière de l'acquisition soit compatible avec l'enveloppe de la convention.

Article 5 : Engagements de la commune et de l'EPT sur le programme

Contenu du programme

Sur les terrains faisant l'objet d'un portage foncier de l'EPFIF, les programmes comportent 120 logements par hectare minimum et 8 000 m² de surface d'activités par hectare.

Qualité environnementale des opérations

L'action opérationnelle de l'EPFIF s'inscrit dans des objectifs de transition écologique des territoires.

Les opérations veilleront à l'objectif de zéro artificialisation nette des sols ainsi qu'au maintien de la biodiversité et au développement de la nature en ville. Elles viseront un impact carbone réduit par l'obtention du label biosourcé et d'un seuil d'émission carbone anticipant les seuils de réglementation environnementale- et chercheront à valoriser et réemployer les matériaux de déconstruction. L'EPFIF apportera des éléments de diagnostic pour envisager la réhabilitation des bâtiments existants ou le réemploi de matériaux. Il apportera également son expertise à la commune pour la définition et l'évaluation de ces objectifs.

Obligation de moyens

Les parties à la présente convention ont une obligation de moyens relative à la réalisation des opérations.

Article 6 : Rachat des biens acquis par l'EPFIF

Conformément à l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'EPFIF, sur les secteurs « Centre-ville », « Babcock Zola », « Ex-Drouin », « Six-routes », « Mermoz », « Tour Entrepose », « ZAC Préssensé » définis à l'article 4, l'Etablissement public territorial Plaine Commune s'engage à racheter les biens acquis avant le terme de la convention (article 3 – Durée de la convention).

Sur les autres secteurs « Quartier de la Gare », « Quatre-Routes », « Parking Carrefour » définis à l'article 4, la commune de La Courneuve s'engage à racheter les biens acquis avant le terme de la convention (article 3 – Durée de la convention).

Le ou les signataires ciblés par le présent article comme supportant l'obligation de rachat sont désignés dans la présente convention comme « le signataire assumant l'obligation de rachat ».

Possibilité de désignation d'un opérateur comme acquéreur, par substitution au signataire assumant l'obligation de rachat

Le signataire assumant l'obligation de rachat peut également faire racheter les biens acquis par l'EPFIF par substitution, en totalité ou en partie, par un ou des opérateurs qu'il désigne officiellement par courrier.

Dans ce cas, l'opérateur reprend l'intégralité des engagements prévus dans la présente convention. Le signataire assumant l'obligation de rachat reste toutefois solidaire de sa bonne exécution et n'est pas libéré des obligations contractuelles en découlant.

Article 7 : Durées de portage

Durée de portage

Le portage, tous types d'intervention confondus, s'achève au plus tard au terme de la convention. Le rachat des biens par le signataire assumant l'obligation de rachat (ou un opérateur désigné par lui) doit donc impérativement intervenir avant le terme de la convention. Le refus d'exercer cette obligation de rachat entraîne la cessation du portage pour son compte.

Le portage s'achève au plus tard au terme de la convention. Par exception, la durée de portage des biens acquis avant le 1^{er} janvier 2021 sur le secteur de maîtrise foncière « Babcock-Zola », s'achève le 31 décembre 2022.

Le rachat des biens par le signataire assumant l'obligation de rachat (ou un opérateur désigné par lui) doit donc impérativement intervenir avant le terme du portage. Le refus d'exercer cette obligation de rachat entraîne la cessation du portage pour son compte.

Article 8 : Autres dispositions spécifiques

Reprise des engagements issus d'une précédente convention

Dans le cadre de la convention signée le 31 décembre 2015 et modifiée par un avenant n°1 le 19 décembre 2018 et par un avenant n°2 le 25 avril 2019 et par un avenant n°3 le 30 décembre 2020, entre la commune de La Courneuve et l'EPTIF, les parcelles référencées en annexe 3 ont été acquises. Ces parcelles sont incluses dans le périmètre de la présente convention.

Conformément à l'article 6, la commune et l'EPT s'engage à racheter ces parcelles avant le terme de la convention.

A titre d'information, à la date du 18 mai 2022, le montant total des dépenses exécutées par l'EPTIF pour l'acquisition et le portage de ces parcelles est de 34 541 168,45€. Le prix de revente sera déterminé en tenant compte de la totalité des dépenses effectuées par l'EPTIF depuis la date de l'acquisition et calculées conformément à l'article relatif à la cession.

II-Mise en œuvre de la convention : Conditions générales d'intervention

Article 9 : Engagements de la commune et de l'EPT nécessaires à la bonne mise en œuvre de la convention

Procédures d'urbanisme

Dans un délai compatible avec l'exécution de la présente convention, la commune et l'EPT entament toutes les démarches nécessaires à la réalisation des projets, objets de la présente convention. En cas de besoin, ils s'engagent notamment à lancer des procédures d'aménagement, à favoriser l'instruction des autorisations d'urbanisme nécessaires et à procéder à toute adaptation nécessaire.

Droits de préemption, de priorité et de délaissement

L'EPFIF intervient notamment par délégation des droits de préemption et de priorité par l'autorité compétente et par substitution à la collectivité territoriale compétente dans les procédures de délaissement.

Selon les textes en vigueur, la commune et/ou l'EPT délèguent, au cas par cas, leurs droits de préemption et de priorité à l'EPFIF.

Si l'autorité titulaire des droits de préemption et de priorité n'est pas signataire de la présente convention, la commune et/ou l'EPT s'engagent à entamer toutes démarches pour parvenir à la délégation, au cas par cas, de ces droits à l'EPFIF.

Article 10 : Acquisitions

Principes de l'intervention

Dans le cadre de l'article L321-1 du code de l'urbanisme et de l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006, l'EPFIF intervient pour le compte des collectivités et non en leurs noms. La présente convention ne confie pas de mandat, au sens de l'article 1984 du code civil, à l'EPFIF. L'EPFIF et les collectivités agissent dans le cadre d'une coopération n'obéissant qu'à des considérations d'intérêt général, conformément aux dispositions nationales et européennes relatives aux commandes publiques.

Modalités d'acquisition

L'EPFIF procédera, selon les textes en vigueur, aux acquisitions et évictions par tout moyen, et notamment :

- par négociation amiable ;
- par exercice des droits de préemption et de priorité délégués par l'autorité titulaire ;
- par exercice du droit de délaissement, en substitution notamment des bénéficiaires d'emplacements réservés ;
- par voie d'expropriation.

En matière d'expropriation, l'EPFIF pourra accompagner la commune ou l'EPT pendant la phase administrative et mènera sous sa responsabilité la phase judiciaire.

Article 11 : Modalités de portage des biens

Principes relatifs aux modes de gestion

Lorsque leur état le permet, une solution d'occupation des biens est recherchée pour des usages économiques, sociaux, d'intérêt général ou innovants.

La gestion des biens est confiée de préférence à la commune ou l'EPT, lorsqu'il s'agit d'une gestion simple de proximité répondant à des besoins locaux. Elle est prise en charge par l'EPFIF lorsqu'elle est plus complexe. Ce dernier fait appel, dans cette hypothèse, aux services d'un administrateur de biens.

Gestion et occupation des biens

L'EPFIF, dès qu'il est propriétaire des biens, en supporte les obligations de propriétaire. Il peut ensuite en assurer la gestion, via un administrateur de biens ou en transférer la gestion et la jouissance à la commune ou l'EPT.

Remise en gestion à l'administrateur de biens :

Dans le cas d'une remise en gestion à un administrateur de biens, désigné conformément au code de la commande publique, l'EPFIF a la charge de la gestion courante, notamment l'entretien, la surveillance, la sécurisation et le cas échéant la perception des recettes locatives. L'EPFIF recherche des solutions d'occupation des biens libres dont l'état le permet. Il peut, pour ce faire contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens.

Transfert de gestion et de jouissance

Dans le cas d'un transfert de gestion et de jouissance du bien à la commune ou l'EPT, le transfert est acté dans le cadre d'un procès-verbal de transfert de gestion et de jouissance. Conformément aux modalités techniques (annexe 1), le procès-verbal précisera les conditions du transfert et les obligations de la commune ou l'EPT.

La commune ou l'EPT peut/peuvent rechercher des solutions d'occupation pour les biens libres dont l'état le permet et dans le respect des réglementations en vigueur. Elle/Il est autorisé(e), selon les termes du procès-verbal, à faire occuper le bien et à contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens. Aucune occupation conclue sur les biens acquis par l'EPFIF ne peut dépasser le terme du portage (Article 7 - Durée de portage).

Article 12 : Cession des biens acquis par l'EPFIF

Principes de la cession

Conformément au Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPFIF, en vigueur au jour de la signature de la présente convention, et à l'échelle de la présente convention, la cession au signataire assumant l'obligation de rachat, ou à l'opérateur désigné par lui, se fait au coût de revient tel que déterminé ci-dessous. Le solde éventuel d'une opération ou plusieurs opérations est réimputé sur les autres opérations de la convention.

La présente convention prévoit des objectifs spécifiques en matière de programmation et de qualité environnementale des opérations. Il est convenu qu'en cas de mise en concurrence d'opérateurs pour la cession de charges foncières, la consultation porte sur la qualité du projet et non sur un dispositif d'enchères.

L'EPFIF ne réalise pas d'activité lucrative. En application du code général des impôts, les cessions au profit du signataire assumant l'obligation de rachat sont assujetties à la TVA sur marge ou sur la totalité du bien, en fonction de l'état du bien lors de sa cession par l'EPFIF.

Détermination du coût de revient

L'EPFIF ne facture pas son intervention, laquelle est effectuée à titre non onéreux. Le coût de revient correspond au prix d'acquisition incluant les frais annexes, auxquels se rajoutent les frais supportés par l'EPFIF, tels que les impôts et taxes de toute nature, mesures conservatoires et de sécurisation, entretien et tous honoraires versés à des tiers (dépenses d'études, de travaux, de mise en état des biens...). Lorsqu'elles existent, les subventions perçues pour la réalisation du projet et les recettes de gestion reçues par l'EPFIF pendant le portage, sont déduites du prix de cession.

Equilibre financier de la convention

S'il s'avère que le prix de vente final de l'ensemble des biens est inférieur au coût de revient, l'EPFIF en informe le signataire assumant l'obligation de rachat qui est tenu de lui verser la différence entre les deux prix.

Article 13 : Cessation du portage pour le compte du signataire assumant l'obligation de rachat

Dans le cas où le signataire assumant l'obligation de rachat refuse d'exécuter son obligation de rachat, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte. Il est en droit de procéder à leur revente et jusqu'à la cession définitive, il en assume la gestion et tous les frais inhérents au portage.

Article 14 : Dispositifs de suivi

Une fois par an, l'EPFIF adresse à la commune et l'EPT un compte rendu annuel détaillant l'état d'avancement de la mission, l'état des acquisitions et leur prix de cession prévisionnel.

Un comité de pilotage et un comité technique sont mis en place dont les modalités de tenues sont précisées dans les modalités techniques annexées à la présente convention.

Article 15 : Evolution de la convention

Modification de la convention

La présente convention peut faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel. Les avenants peuvent porter sur les conditions spécifiques et générales d'intervention, dans le sens de l'évolution de l'intervention des parties.

Transformation des parties

Les engagements prévus dans la présente convention se transmettent à la personne juridique issue de la transformation statutaire d'un des signataires.

En aucun cas, les modifications statutaires ou réglementaires d'une des parties ne sauraient être opposables à l'exécution de la convention.

Article 16 : Terme de la convention

Terme de la convention

Les biens acquis par l'EPFIF dans le cadre de la présente convention doivent être cédés au plus tard le dernier jour de la convention.

Si les biens acquis par l'EPFIF ont tous été revendus à la commune, l'EPT ou l'opérateur désigné par eux, l'EPFIF procède à la clôture de la présente convention.

Si les cessions de biens acquis par l'EPFIF n'ont pas abouti avant le terme de la convention, alors même que des actes ou des compromis de vente ont été dressés (soit parce que l'ensemble des conditions suspensives ou résolutoires n'a pas été levé, soit parce que le paiement intégral du prix n'a pas encore eu lieu), la convention arrivée à son terme continue à produire ses effets juridiques et financiers et l'EPFIF continue à porter les biens jusqu'à complet encaissement du prix.

Conformément à l'article 6 (Rachat des biens acquis par l'EPFIF), en cas de rupture d'un acte (promesse de vente ou équivalent) ou si des biens ne sont pas cédés et ne font l'objet d'aucun acte de cession en cours d'exécution, l'EPFIF adresse une demande de rachat au signataire assumant cette obligation.

Dans le cas où le signataire assumant l'obligation de rachat refuse d'exécuter son obligation, l'EPPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte (article 12 ou 13 – Cessation du portage pour le compte du signataire assumant l'obligation de rachat).

Lorsqu'aucune acquisition n'est réalisée, la commune et l'EPT sont tenus de rembourser les dépenses de l'EPPFIF sur présentation des justificatifs liés à des études (techniques, urbaines ou encore de faisabilité) menées en accord avec le signataire assumant l'obligation de rachat et en lien avec les secteurs définis à l'article 4, ou au recours à des prestataires (avocats ou sondages de sols par exemple).

Résiliation

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties, dès lors que les biens portés par l'EPPFIF ont été cédés et qu'aucun bien n'est en portage.

Article 17 : Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal compétent.

Fait à le..... en trois exemplaires originaux.

La commune de
La Courneuve

L'Etablissement public territorial
Plaine Commune

Gilles POUX
Le Maire

Mathieu HANOTIN
Le Président

L'Etablissement Public Foncier
d'Ile-de-France

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

Annexes :

Annexe 1 : Modalités techniques d'intervention

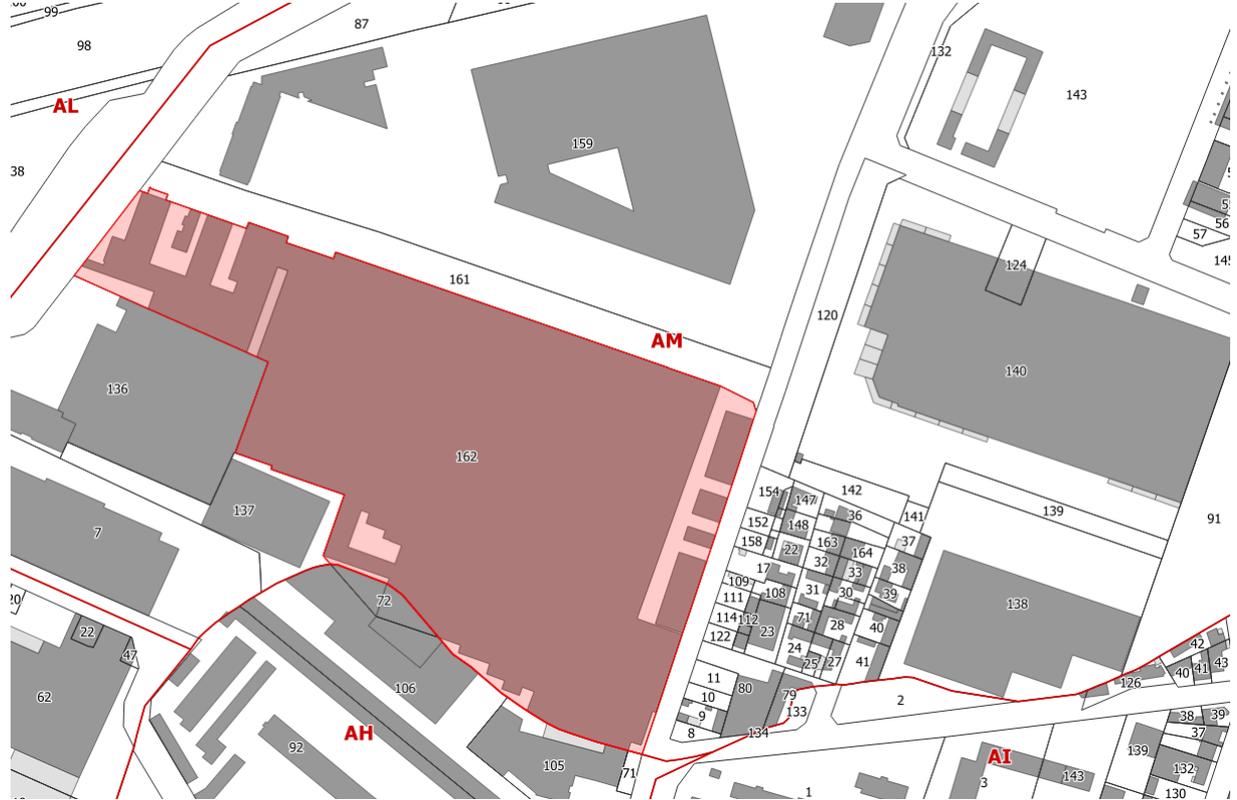
Annexe 2 : Plans de délimitation du périmètre/site, visé à l'article 4

Annexe 3 (si besoin) : Tableau des parcelles acquises visées à l'article 8

ANNEXE 2.1 - Site de maîtrise foncière dit « Babcock-Zola » référencé à l'article 4



■ Site de maîtrise foncière



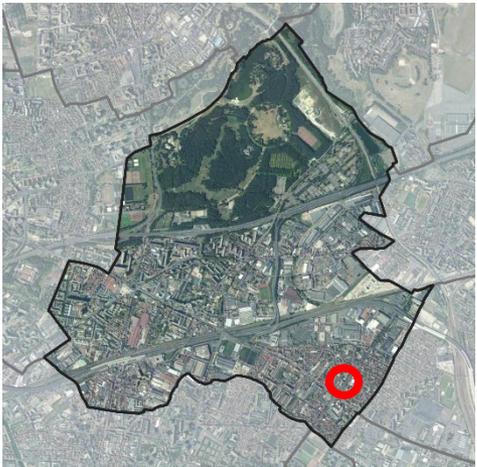
ANNEXE 2.2 - Site de maîtrise foncière dit « Ex-Drouin » référencé à l'article 4



■ Site de maîtrise foncière



ANNEXE 2.3 - Site de maîtrise foncière dit « Parking Carrefour » référencé à l'article 4



■ Site de maîtrise foncière



ANNEXE 2.4 – Périmètre de veille foncière dit « Quartier de la Gare » référencé à l'article 4



 Périmètre de veille foncière

ANNEXE 2.5 – Périmètre de veille foncière dit « Centre-ville » référencé à l'article 4



 Périmètre de veille foncière



ANNEXE 2.6 – Périmètre de veille foncière dit « Babcock-Zola » référencé à l'article 4



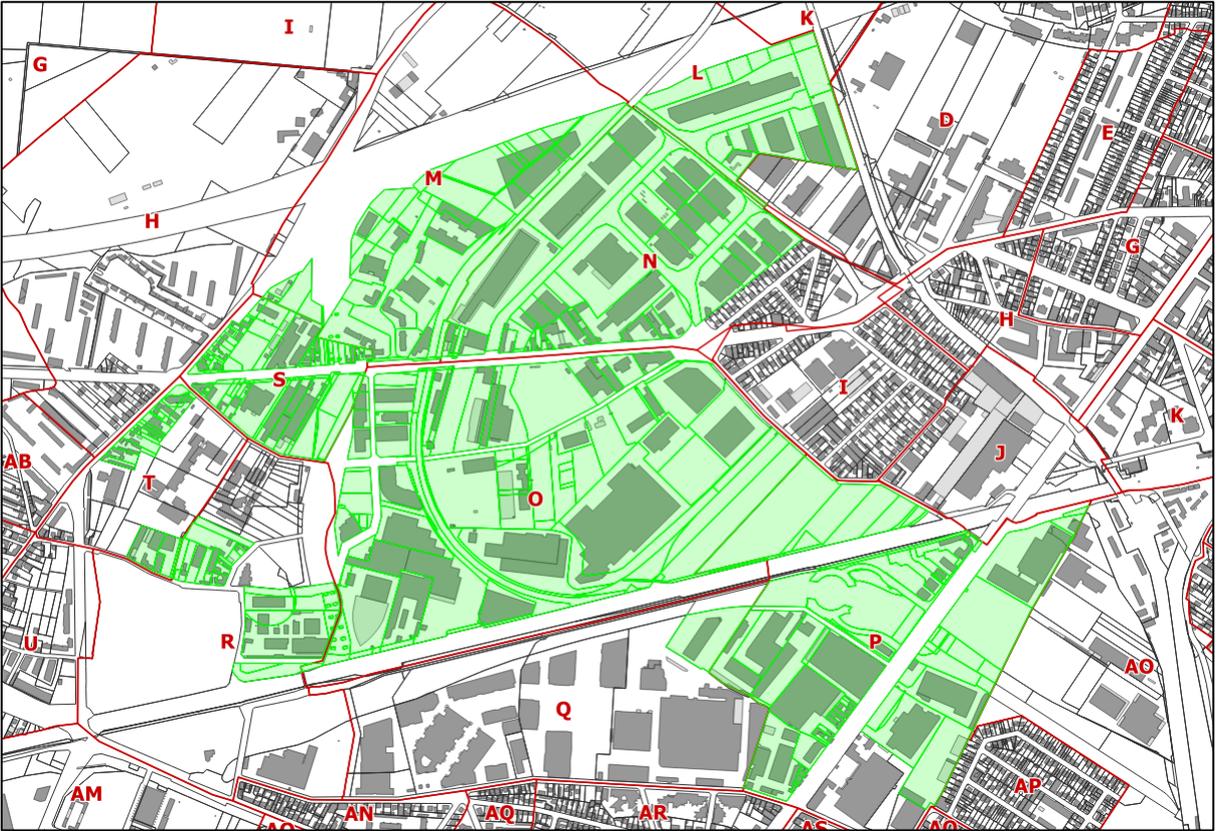
 Périmètre de veille foncière



ANNEXE 2.7 – Périmètre de veille foncière dit « ZAE Mermoz » référencé à l'article 4



 Périmètre de veille foncière



ANNEXE 2.8 – Périmètre de veille foncière dit « Carrefour des 6 routes » référencé à l'article 4



 Périmètre de veille foncière



ANNEXE 2.9 – Périmètre de veille foncière dit « Quatre routes » référencé à l'article 4



 Périmètre de veille foncière

ANNEXE 2.10 – Périmètre de veille foncière dit « ZAC Préssensé » référencé à l'article 4

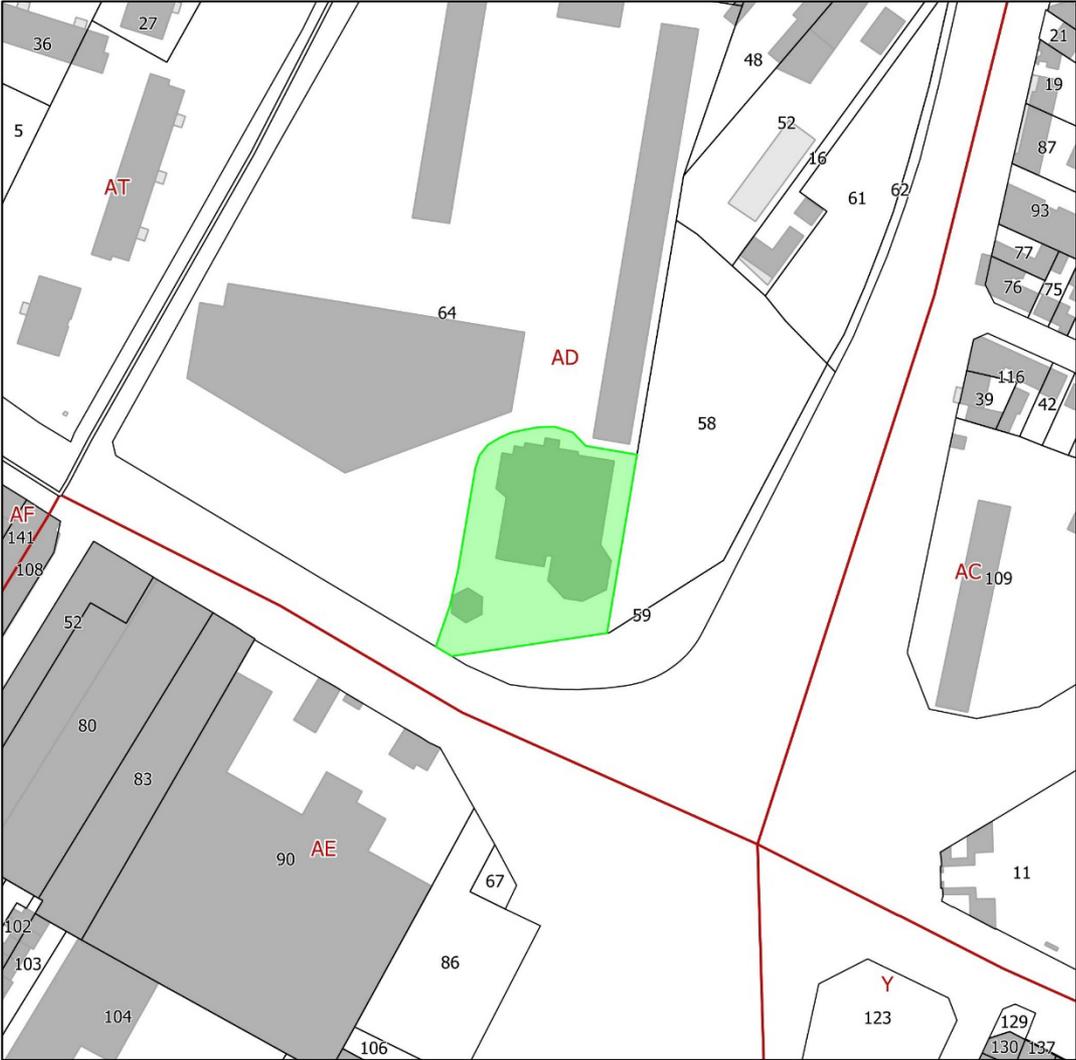


 Périmètre de veille foncière

ANNEXE 2.11 – Périmètre de veille foncière dit « Tour entrepose » référencé à l'article 4



 Périmètre de veille foncière



ANNEXE 3 - Parcelles acquises visées à l'article 8

Désignation cadastrale				
Section	Numéro	Adresse	Surface (m²)	Date acte
AM	162	68 rue Emile Zola	38 427	29/11/13
AH	72	Petit chemin du pont blanc	510	29/11/13
V	42	4 rue Jules Ferry	306	25/05/2020
X	53	34 rue du Général Schramm	302	24/05/2019
X	105	37 avenue de la République	387	24/05/2019
AU	245	41 av Paul Vaillant Couturier	1 622	13/11/2019
AL	32	26 rue Emile Zola	13 152	30/12/11
AL	121	26 rue Emile Zola		
AL	122	26 rue Emile Zola		
AH	103	26 rue Emile Zola		
P	220	162 av Paul Vaillant Couturier	12 496	06/01/22
P	221	162 av Paul Vaillant Couturier		
P	222	162 av Paul Vaillant Couturier		

Bureau B22-3
du 7 octobre 2022

Rapport n°16 : Avenant n°1 à la convention d'intervention foncière avec la commune des Lilas et l'EPT Est Ensemble (93)

La commune des Lilas (23 402 habitants, 126 ha), limitrophe de Paris, est située dans le département de Seine-Saint-Denis et est membre de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble. Desservie par la ligne 11 du métro, la commune est jouxtée au sud par Bagnolet, au nord par Le Pré-Saint-Gervais et Pantin, et à l'Est par Romainville, elle est traversée par la D117. Au 1er janvier 2021, la commune comptait sur son territoire 10 886 résidences principales dont 26,39% de logements sociaux.

La commune des Lilas et l'EPFIF sont partenaires depuis 2014. Le partenariat en cours entre la commune, l'EPT Est Ensemble et l'EPFIF est une convention de veille foncière sur l'ensemble du territoire communal, signée en 2019 pour une enveloppe de 10M€ et une durée de 6 ans.

Cette intervention de l'EPFIF en veille foncière permet à la commune des Lilas, qui ne compte pas de grands tènements fonciers mutables ou de projets d'aménagement d'ensemble, de maintenir son taux de logement social en intervenant par opportunité pour des projets ponctuels.

A ce jour, l'EPFIF est engagé sur plusieurs opérations, pour lesquelles des promesses de vente sont signées, et qui permettront à terme la réalisation de 81 logements sociaux. Il s'agit de réhabilitations d'immeubles transformés en logements sociaux ou de projets neufs mixtes comprenant notamment des logements en BRS.

L'enveloppe financière de la convention étant presque consommée et de nouvelles opérations étant en cours de développement, il apparaît nécessaire de réévaluer le budget alloué à la convention pour permettre la continuité opérationnelle de ces nouveaux sujets par lesquels au moins 300 logements dont 30% de sociaux.

En conclusion, il est proposé au Bureau d'approuver l'avenant à la convention d'intervention foncière avec la commune des Lilas et l'EPT Est Ensemble, annexé au présent rapport, qui :

- Porte l'enveloppe financière de la convention de 10 à 20 M€
- Relève les objectifs de la convention, qui passent de :
 - o 100 à 150 logements ;
- Et met à jour un certain nombre d'articles, au regard des dispositions adoptées depuis lors par le Conseil d'Administration ou le Bureau de l'EPFIF.

PJ. Une délibération

Délibération n°B22-3-A16

Objet : Avenant n°1 à la convention d'intervention foncière avec la commune des Lilas et l'Etablissement public territorial Est Ensemble (93)

Le Bureau,

Vu le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu le décret n°2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines et modifiant le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération A15-2-9 du Conseil d'Administration du 8 octobre 2015, portant délégation de l'approbation des conventions et de leurs modifications au Bureau,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'EPF Ile-de-France,

Vu le programme pluriannuel d'interventions de l'EPF Ile-de-France,

Vu la convention conclue avec la commune de Les Lilas et l'Etablissement public territorial Est Ensemble en date du 30 décembre 2019,

Vu le rapport présenté par le Directeur Général,

- Approuve l'avenant n°1 à la convention avec la commune des Lilas et l'Etablissement public territorial Est Ensemble, joint en annexe de la présente délibération,
- Autorise un engagement financier plafonné à 20 M€ pour la mise en œuvre de la convention,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France, ou son représentant valablement désigné, à signer l'avenant à la convention d'intervention foncière avec la commune des Lilas et l'Etablissement public territorial Est Ensemble, et à exécuter la convention avenantée et les actes en découlant,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France à procéder au nom de l'EPF Ile-de-France aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée.

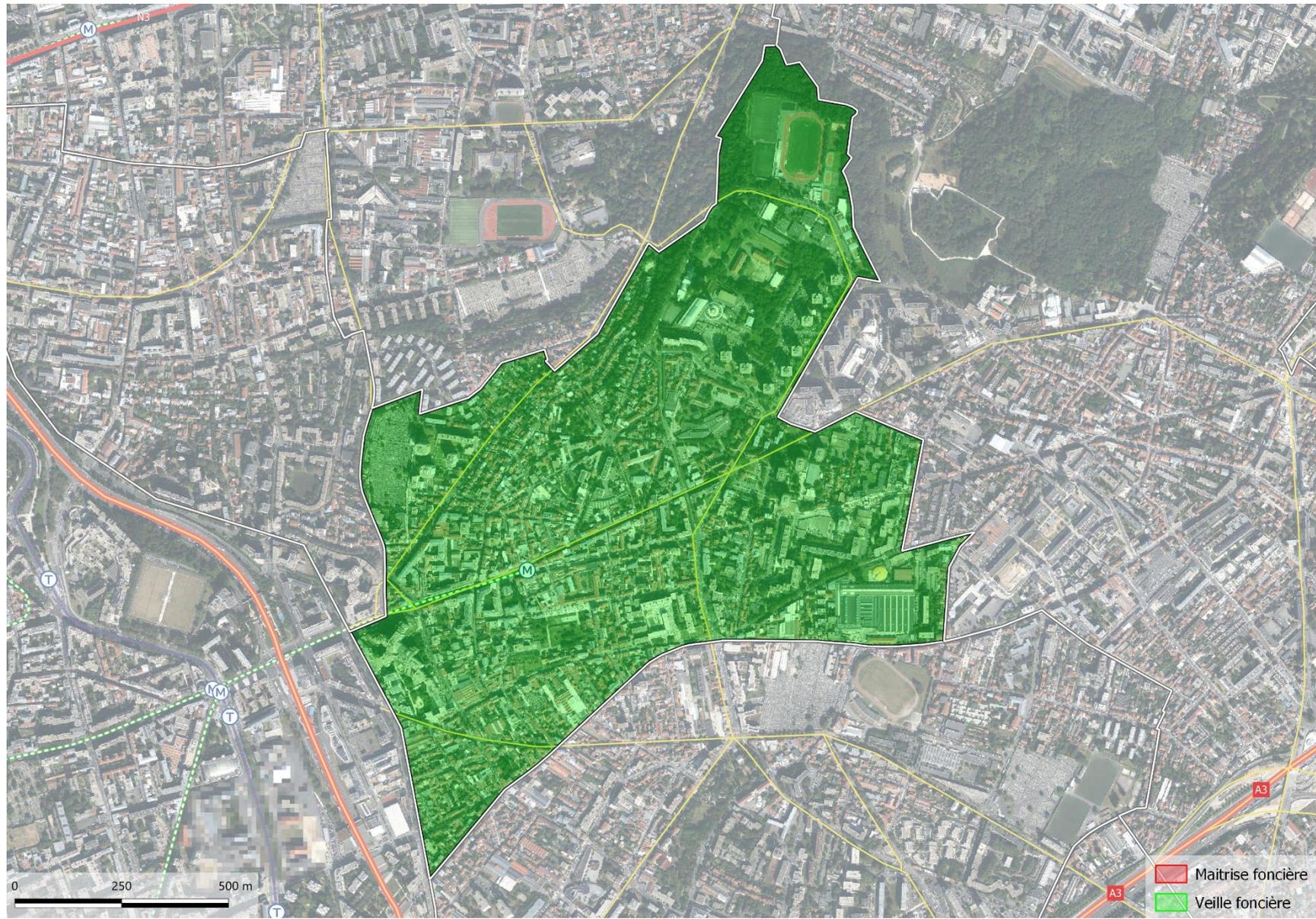
Le Président de l'EPFIF
Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT

Le Préfet de la Région Ile-de-France
Marc GUILLAUME

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou, le cas échéant, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Avenant n°1 à la convention d'intervention foncière entre la commune des Lilas, l'EPT Est Ensemble et l'EPFIF

Secteur(s) d'intervention actuel(s)



AVENANT N° 1

A la convention d'intervention foncière n°2 conclue entre
la commune des Lilas,
l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble
et l'Etablissement public foncier d'Ile de France,

Convention signée le 30 décembre 2019

Entre

La commune des Lilas représentée par son Maire, Lionel BENHAROUS, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil Municipal en date du ;
désignée ci-après par le terme « la commune »,

L'Etablissement public territorial n°8 Est Ensemble, venant aux droits et obligations de la communauté d'agglomération Est Ensemble conformément à la Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République et au décret [à compléter par l'EPT (décret définissant le périmètre)], représenté par son Président, Patrice BESSAC, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du conseil communautaire en date du ;

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, Etablissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par décret n° 2006-1140 du 13 septembre 2006, dont le siège est situé 14 rue Ferrus, à Paris 14ème arrondissement, représenté par son Directeur Général, Gilles BOUVELOT, nommé par arrêté ministériel du 18 décembre 2020 et habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du ;

désigné ci-après par les initiales « EPFIF »,

d'autre part.

Préambule

La commune des Lilas (126 ha, 23 000 habitants), limitrophe de Paris, est située dans le département de Seine-Saint-Denis et membre de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble. Desservie par la ligne 11 du métro, la commune est jouxtée au sud par Bagnolet, au nord par Le Pré Saint Gervais et Pantin, et à l'Est par Romainville. Elle compte 10 686 résidences principales dont 26,12% de logements sociaux, respectant ainsi ses obligations au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Une convention d'intervention foncière a été signée en janvier 2014 entre la commune des Lilas et l'EPFIF, portant sur périmètre de veille foncière englobant la totalité du territoire communal.

Aujourd'hui, la commune des Lilas souhaite poursuivre sur son territoire les actions en matière de renouvellement urbain et encourager la construction de logements abordables répondant aux besoins des habitants. En lien avec les enjeux du territoire intercommunal, l'EPT Est Ensemble souhaite également soutenir les interventions de la commune en l'accompagnant dans la mise en œuvre d'une politique urbaine et d'habitat cohérente.

A ce titre, les projets de la commune des Lilas et de l'Etablissement public territorial Est Ensemble prévoient la sortie opérationnelle d'environ 300 logements, dont 30% de LLS.

Les objectifs de la commune des Lilas et de l'EPT Est Ensemble correspondent bien aux priorités et modalités d'intervention de l'EPFIF et les projets afférents ont vocation à s'inscrire pleinement dans ses objectifs, tant qualitatifs que quantitatifs.

L'EPFIF a pour vocation d'accompagner et de créer les conditions de mise en œuvre des opérations des collectivités par une action foncière en amont, ainsi que par la mise à disposition de toute expertise en matière foncière. Ces projets s'inscrivent pleinement dans les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de l'EPFIF, tels que fixés par son PPI. Ils visent à contribuer notamment à la création de logements, la lutte contre l'habitat indigne, la relance économique et à la transition écologique pour laquelle l'EPFIF s'inscrit dans la logique dite « ABCD » visant la réduction de l'Artificialisation, la préservation de la Biodiversité, la réduction des émissions de Carbone et la valorisation des Déchets de chantier.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 – Modification de l'enveloppe financière de la convention

L'article 1 intitulé « Objet de la convention » de la convention d'intervention foncière entre la commune des Lilas, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 30 décembre 2019 est modifié de la manière suivante :

« Les parties conviennent que la présente convention est régie par les règles du Programme pluriannuel d'interventions de l'EPFIF en vigueur. »

Article 2 – Modification de l'enveloppe financière de la convention

L'article 3 intitulé « Enveloppe financière de la convention » de la convention d'intervention foncière entre la commune des Lilas, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 30 décembre 2019 est modifié de la manière suivante :

« Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de de la présente convention est plafonnée à ~~10 (dix)~~ 20 millions d'euros Hors Taxes. »

Article 3 – Modification de l'engagement de la commune et de l'EPT sur le programme

L'article 5 intitulé « Engagements de la commune et de l'EPT sur le programme » de la convention d'intervention foncière entre la commune des Lilas, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 30 décembre 2019 est modifié de la manière suivante :

« Contenu du programme

Sur les terrains faisant l'objet d'un portage foncier de l'EPFIF, les programmes de logements comportent ~~150~~ 300 logements par hectare dont 30% de logements locatifs sociaux.

Qualité environnementale des ~~constructions~~ opérations

~~Le signataire assumant l'obligation de rachat (article 6) s'oblige à introduire dans les opérations de logements et/ou d'activités économiques faisant l'objet d'un portage foncier de l'EPFIF, des exigences de qualité environnementale plus ambitieuses que la réglementation en vigueur. Elles peuvent porter notamment sur la performance énergétique du bâtiment, la gestion de l'eau, la biodiversité ou encore le recours à des sources d'énergies renouvelables. Dans le cadre de consultations, la méthodologie de l'EPFIF de sélection des opérateurs, dont les modalités sont développées en annexe, est mise en œuvre.~~

L'action opérationnelle de l'EPFIF s'inscrit dans des objectifs de transition écologique des territoires. Les opérations veilleront à l'objectif de zéro artificialisation nette des sols ainsi qu'au maintien de la biodiversité et au développement de la nature en ville. Elles viseront un impact carbone réduit par l'obtention du label biosourcé et d'un seuil d'émission carbone anticipant les seuils de réglementation environnementale - et chercheront à valoriser et réemployer les matériaux de déconstruction. L'EPFIF apportera des éléments de diagnostic pour envisager la réhabilitation des bâtiments existants ou le réemploi de matériaux. Il apportera également son expertise à la commune pour la définition et l'évaluation de ces objectifs.

Obligation de moyens

Les parties à la présente convention ont une obligation de moyens relative à la réalisation des opérations. »

Les autres dispositions de la convention d'intervention foncière entre la commune des Lilas, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, signée le 30 décembre 2019, demeurent inchangées.

Fait à, le..... en 3 exemplaires originaux.

La commune des
Lilas

L'Etablissement Public Territorial
Est Ensemble

Lionel BENHAROUS
Le Maire

Patrice BESSAC
Le Président

L'Etablissement Public Foncier
d'Ile-de-France

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

**Bureau B22-3
du 7 octobre 2022**

Rapport n°5 : Convention d'intervention foncière avec la commune de Noisy-le-Grand, la Métropole du Grand Paris et la SPLA-IN Noisy Est (93)

La commune de Noisy-le-Grand (68 256 habitants, 1 300 ha) est située dans le département de Seine Saint-Denis à environ 20 km de Paris, et est membre de l'Etablissement public territorial Grand Paris Grand Est. Accessible depuis l'autoroute A4, elle est desservie par le RER A et le RER E. Au 1^{er} janvier 2021, la commune comptait sur son territoire 28 130 résidences principales dont 29,5% de logements sociaux.

La commune de Noisy-le-Grand et la Métropole du Grand Paris ont sollicité l'EPFIF dans le cadre d'une opération d'intérêt métropolitain située à cheval sur les villes de Noisy-le-Grand et Champs-sur-Marne, dénommée « Noisy pôle gare », pour laquelle l'aménageur SPLA-IN Noisy Est a été désigné.

L'opération se situe à proximité immédiate de la future gare « Noisy Champs » qui accueillera d'ici 2028 les lignes 15 et 16 du Grand Paris Express. Elle permettra le développement d'environ 1 100 logements, 8 800m² de commerce et 48 000m² d'activités économiques et services.

L'EPFIF est sollicité pour intervenir en maîtrise sur l'un des principaux secteurs de cette opération, le « Centre commercial du Champy » (1,7 ha). Fruit d'un urbanisme de dalle des années 70 et en perte de vitesse, ce centre commercial est composé de 28 cellules commerciales en copropriété et d'un supermarché. Cet équipement commercial a vocation à être démolit et une partie de l'offre commerciale existante sera transférée en rez-de-chaussée de futurs immeubles de logements.

Après acquisition des biens et évictions, le centre commercial sera cédé à la SPLA-IN, aménageur désigné de l'opération.

Cette intervention s'inscrit bien dans les objectifs et les modalités d'action de l'EPF Ile-de-France tels que définis par le Conseil d'Administration, et relève d'une convention de maîtrise foncière d'une durée de 5 ans (31 décembre 2027).

L'engagement financier pluriannuel de l'EPF Ile-de-France est estimé à 25 M€.

L'opération sur cette parcelle prévoit le développement d'environ 540 logements dont environ 20% sociaux et 7 700m² de commerces, bureaux et services.

En conclusion, il est proposé au Bureau d'approuver la convention d'intervention foncière avec la commune de Noisy-le-Grand, la MGP et la SPLA-IN, annexée au présent rapport, qui définit :

- Les conditions spécifiques d'intervention sur la commune de Noisy-le-Grand ;
- Les conditions générales d'intervention de l'EPFIF ;
- Les périmètres d'intervention référencés en annexe.

du 7 octobre 2022

Délibération n°B22-3-5

Objet : Convention d'intervention foncière avec la commune de Noisy-le-Grand et la Métropole du Grand Paris (93)

Le Bureau,

Vu le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu le décret n°2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines et modifiant le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération A15-2-9 du Conseil d'Administration du 8 octobre 2015, portant délégation de l'approbation des conventions et de leurs modifications au Bureau,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'EPF Ile-de-France,

Vu le programme pluriannuel d'interventions de l'EPF Ile-de-France,

Vu le rapport présenté par le Directeur Général,

- Approuve la convention d'intervention foncière avec la commune de Noisy-le-Grand et la Métropole du Grand Paris, jointe en annexe de la présente délibération,
- Autorise un engagement financier plafonné à 25 M€ pour la mise en œuvre de la convention,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France, ou son représentant valablement désigné, à signer et exécuter la convention d'intervention foncière avec la commune de Noisy-le-Grand et la Métropole du Grand Paris et les actes en découlant,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France à procéder au nom de l'EPF Ile-de-France aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée.

Le Président de l'EPFIF
Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT

Le Préfet de la Région Ile-de-France
Marc GUILLAUME

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou, le cas échéant, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Convention d'intervention foncière entre la commune de Noisy-le-Grand, la Métropole du Grand Paris et l'EPFIF

Secteur(s) d'intervention proposé(s) au présent Bureau



CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,
la commune de Noisy-le-Grand,
la Métropole du Grand Paris,
et la SPLA-IN Noisy Est.

Entre

La ville de Noisy-le-Grand représentée par son Maire, Brigitte MARSIGNY, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

désignée ci-après par le terme « la commune »,

et

La Métropole du Grand Paris représentée par son Président Patrick OLLIER, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Métropolitain en date du

désignée ci-après par le terme la « MGP »,

et

La SPLA-IN Noisy Est, au capital de 500 000 euros dont le siège social est à l'Hôtel de ville, Place de la Libération, 93160 Noisy-le-Grand, inscrite au Registre du commerce et des sociétés de Bobigny, sous le n°834 673 451 00011, représentée par Monsieur Jean-Baptiste REY, Directeur général, dûment habilité à l'effet des présentes, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, Etablissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006, dont le siège est situé 14 rue Ferrus, à Paris 14ème arrondissement, représenté par son Directeur Général, Gilles BOUVELOT, nommé par arrêté ministériel du 18 décembre 2020 et habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du

désigné ci-après par les initiales « EPFIF »,

d'autre part.

PREAMBULE

La ville de Noisy-le-Grand (1300 ha, 68 256 habitants en 2019 selon l'INSEE) est située au carrefour entre les départements de la Seine-Saint-Denis, dont elle fait partie, de la Seine-et-Marne et du Val-de-Marne. Bénéficiant d'une desserte par l'A4 et par plusieurs gares RER (Noisy-le-Grand Mont d'Est, Bry-sur-Marne et Noisy-Champs sur le RER A, et les Yvris Noisy-le-Grand sur le RER E), la ville constitue un pôle universitaire et un bassin d'emploi majeur de l'est parisien.

La Métropole du Grand Paris et la Ville de Noisy-le-Grand ont sollicité l'EPFIF pour intervenir dans le cadre de l'opération d'aménagement mixte dénommée « Noisy Pôle Gare » dont l'aménageur désigné est la SPLA-IN Noisy Est. Cette opération se situe à proximité immédiate de la gare Noisy Champs qui accueillera fin 2025 la ligne 15 du Grand Paris Express et la ligne 16 à horizon 2028-2030. Elle a été déclarée d'intérêt métropolitain par délibération du Conseil de la métropole en date du 11 octobre 2019 et la qualité de concédant a été transférée à la Métropole du Grand Paris par avenant au traité de concession signé le 14 décembre 2020.

L'un des principaux enjeux de l'opération concerne la reconversion du centre commercial dit du « Champy ». Composé de 28 cellules commerciales, cet équipement est édifié sur la parcelle cadastrée CD 6 d'une superficie de 13 698 m². Fruit d'un urbanisme de dalle des années 70, il a vocation à être démolit et une partie de l'offre commerciale existante sera transférée en rez-de-chaussée d'immeubles de logements.

Le projet envisage à terme la construction de 540 logements dont environ 20% de logements sociaux, et 7700m² de commerces et services.

L'EPFIF a pour vocation d'accompagner et de créer les conditions de mise en œuvre des opérations des collectivités par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toute expertise en matière foncière. Ce projet s'inscrit pleinement dans les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de l'EPFIF tels que fixés par son PPI. Ils visent à contribuer notamment à la création de logements, la lutte contre l'habitat indigne, la relance économique et à la transition écologique pour laquelle l'EPFIF s'inscrit dans la logique dite « ABCD » visant la réduction de l'Artificialisation, la préservation de la Biodiversité, la réduction des émissions de Carbone et la valorisation des Déchets de chantier.

La mission vise à acquérir la propriété des locaux commerciaux impactés par le projet de ZAC Noisy Pole Gare au niveau du centre commercial du Champy, à en maîtriser la propriété en accompagnant l'éviction des occupants. La SPLA-IN conduira la démarche globale d'accompagnement des commerçants vers leur relogement en forte articulation avec l'EPFIF en application de l'objet de la présente convention.

Ce faisant, sur ces bases convergentes, la ville de Noisy-le-Grand, la Métropole du Grand Paris l'EPFIF et la SPLA-IN Noisy Est ont donc convenu de s'associer pour conduire une politique foncière sur le moyen terme au sein des secteurs définis ci-après. Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

TABLE DES MATIERES

I- CLAUSES SPECIFIQUES D'INTERVENTION	4
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 2 : DUREE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 3 : ENVELOPPE FINANCIERE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 4 : SECTEURS ET MODALITES D'INTERVENTIONS DE L'EPFIF	4
ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS DE LA VILLE ET DE LA METROPOLE DU GRAND PARIS SUR LE PROGRAMME	4
CONTENU DU PROGRAMME	4
ARTICLE 6 : RACHAT DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	5
ARTICLE 7 : DUREES DE PORTAGE	5
ARTICLE 8 : AUTRES DISPOSITIONS SPECIFIQUES	6
II-MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION : CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION.....	6
ARTICLE 9 : ENGAGEMENTS DE LA VILLE ET DE LA MGP NECESSAIRES A LA BONNE MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION.	6
ARTICLE 10 : ACQUISITIONS.....	7
ARTICLE 11 : MODALITES DE PORTAGE DES BIENS.....	7
ARTICLE 12 : CESSION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	8
ARTICLE 13 : CESSATION DU PORTAGE POUR LE COMPTE DU SIGNATAIRE ASSUMANT L'OBLIGATION DE RACHAT	8
ARTICLE 14 : DISPOSITIFS DE SUIVI.....	9
ARTICLE 15 : EVOLUTION DE LA CONVENTION	9
ARTICLE 16 : TERME DE LA CONVENTION	9
ARTICLE 17 : CONTENTIEUX.....	10

I- **Clauses spécifiques d'intervention**

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les projets poursuivis et les modalités de partenariat entre l'EPFIF, la ville de Noisy-le-Grand, la Métropole du Grand Paris et la SPLA-IN Noisy Est. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la ville de Noisy-le-Grand dans le cadre de secteurs prédéterminés par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la ville de Noisy-le-Grand, de la Métropole du Grand Paris, de l'EPFIF et de la SPLA-IN Noisy Est, étant précisé qu'un protocole sera parallèlement signé entre la SPLA-IN, aménageur de l'opération, la Ville de Noisy-le-Grand, la Métropole du Grand Paris et l'EPFIF.

Les parties conviennent que la présente convention est régie par les règles du Programme pluriannuel d'interventions de l'EPFIF en vigueur au jour de sa signature.

Les modalités d'intervention de l'EPFIF sont annexées à la présente convention (annexe 1).

Article 2 : Durée de la convention

La présente convention prend effet à la date de sa signature par toutes les parties et s'achève au plus tard le 31 décembre 2027. Ce délai pourra être prolongé par voie d'avenant.

Article 3 : Enveloppe financière de la convention

Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 25 millions d'euros Hors Taxe.

Au fur et à mesure des reventes de terrains acquis par l'EPFIF, les produits des cessions peuvent être réengagés, sans toutefois que le solde des recettes et des dépenses ne dépasse l'enveloppe de la convention.

Celle-ci couvre l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFIF dans le cadre de la présente convention.

Article 4 : Secteurs et modalités d'interventions de l'EPFIF

Maitrise foncière

L'EPFIF procède à l'acquisition par tous moyens, hors déclaration d'utilité publique, dont ceux délégués par la Métropole du Grand Paris sur les biens en vente sur la parcelle CD 006 « Centre commercial du Champy » référencé en annexe cartographique (Annexe 2).

Article 5 : Engagements de la ville et de la Métropole du Grand Paris sur le programme

Contenu du programme

Sur le site de maîtrise foncière « *Centre commercial du Champy* » les programmes comportent environ

- 540 logements (lots A1.1, A2.1, A2.2, A3.1, A3.2, A4.1 et A4.2) dont 20 % de logements sociaux
- 6750 M² de surface de plancher commerces,
- 950 M² de surface de plancher services

Qualité environnementale des opérations

L'action opérationnelle de l'EPFIF s'inscrit dans des objectifs de transition écologique des territoires. Les opérations veilleront à l'objectif de zéro artificialisation nette des sols ainsi qu'au maintien de la biodiversité et au développement de la nature en ville. Elles viseront un impact carbone réduit par l'obtention du label biosourcé et d'un seuil d'émission carbone anticipant les seuils de réglementation environnementale- et chercheront à valoriser et réemployer les matériaux de déconstruction. L'EPFIF apportera des éléments de diagnostic pour envisager la réhabilitation des bâtiments existants ou le réemploi de matériaux. Il apportera également son expertise à la commune pour la définition et l'évaluation de ces objectifs.

Obligation de moyens

Les parties à la présente convention ont une obligation de moyens relative à la réalisation des opérations.

L'EPFIF pourra formuler des préconisations particulières sur les outils mobilisables en vue de répondre aux objectifs des signataires articulants à la fois besoin de maîtrise foncière et maintien de l'offre de commerce de proximité pour les habitants du quartier.

Article 6 : Rachat des biens acquis par l'EPFIF

Rachat des biens par la Métropole du Grand Paris.

Conformément à l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'EPFIF, La Métropole du Grand Paris s'engage à racheter les biens acquis dans les secteurs définis à l'article 4 avant le terme de la convention (article 2 – Durée de la convention).

Le ou les signataires ciblés par le présent article comme supportant l'obligation de rachat sont désignés dans la présente convention comme « *le signataire assumant l'obligation de rachat* ».

Désignation d'un opérateur comme acquéreur par substitution au signataire assumant l'obligation de rachat

Le signataire assumant l'obligation de rachat peut également faire racheter les biens acquis par l'EPFIF par substitution, en totalité ou en partie, par un ou des opérateurs qu'il désigne officiellement par courrier. D'ores et déjà, il convient de noter que la SPLA-IN Noisy Est, concessionnaire de la ZAC, est agréée par la Métropole du Grand Paris pour s'y substituer pour le rachat des biens acquis par l'EPFIF.

La SPLA-IN Noisy Est reprend donc l'intégralité des engagements de la Métropole du Grand Paris prévus dans la présente convention. La Métropole du Grand Paris reste toutefois solidaire de sa bonne exécution et n'est pas libérée des obligations contractuelles en découlant.

Article 7 : Durée de portage

Durée de portage

Le portage, tous types d'intervention confondus, s'achève au plus tard au terme de la convention. Le rachat des biens par le signataire assumant l'obligation de rachat (ou un opérateur désigné par lui) doit donc impérativement intervenir avant le terme de la convention. Le refus d'exercer cette obligation de rachat entraîne la cessation du portage pour son compte.

Protocole d'accord

Dans le cadre de l'opération d'aménagement, un protocole d'accord spécifique signé entre l'EPFIF et la SPLA-IN Noisy Est, ayant pour objet de déterminer un calendrier échelonné de cession, sera conclu entre le signataire assumant l'obligation de rachat et l'EPFIF. La durée de ce protocole ne pourra excéder celle de la convention et aucune cession, ni aucun encaissement de prix, ne pourront être programmés après le terme de la présente convention.

Article 8 : Autres dispositions spécifiques

Délégation des droits de préemption et gestion du droit de délaissement sur l'ensemble d'un secteur visé à l'article 4

Selon les textes en vigueur et conformément aux objectifs fixés par la présente convention, la Métropole du Grand Paris délègue son droit de préemption à l'EPFIF sur le site de maîtrise foncière dit « *Centre commercial du Champy* » visé à l'article 4. L'EPFIF se substitue à la Métropole du Grand Paris dans les procédures de délaissement initiées par les propriétaires.

Lancement d'une déclaration d'utilité publique (DUP)

En cas de nécessité, la Métropole du Grand Paris s'engage, dans une obligation de moyens, à demander au Préfet de déclarer l'utilité publique du projet, afin de garantir la maîtrise foncière sur le secteur dit Centre commercial du Champy référencé en annexe.

D'ores et déjà, il est convenu que la SPLA-IN Noisy Est sera le maître d'ouvrage de la DUP afin de garantir la maîtrise foncière sur le secteur dit Centre commercial du Champy référencé en annexe 2.

II-Mise en œuvre de la convention : Conditions générales d'intervention

Article 9 : Engagements de la ville et de la Métropole du Grand Paris nécessaires à la bonne mise en œuvre de la convention

Procédures d'urbanisme

Dans un délai compatible avec l'exécution de la présente convention, la Ville et la Métropole du Grand Paris entament toutes les démarches nécessaires à la réalisation des projets objets de la présente convention, en lien avec l'EPT Grand Paris Grand Est pour ce qui relève du PLUI.

Droits de préemption et de délaissement

L'EPFIF intervient notamment par délégation des droits de préemption par l'autorité compétente et par substitution à la collectivité territoriale compétente dans les procédures de délaissement.

Article 10 : Acquisitions

Principes de l'intervention

Dans le cadre de l'article L321-1 du code de l'urbanisme et de l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006, l'EPFIF intervient pour le compte des collectivités et non en leurs noms. La présente convention ne confie pas de mandat, au sens de l'article 1984 du code civil, à l'EPFIF. L'EPFIF et les collectivités agissent dans le cadre d'une coopération n'obéissant qu'à des considérations d'intérêt général, conformément aux dispositions nationales et européennes relatives aux commandes publiques.

Modalités d'acquisition

L'EPFIF procédera, selon les textes en vigueur, aux acquisitions et évictions par tout moyen (hors DUP), et notamment :

- par négociation amiable ;
- par exercice des droits de préemption délégués par l'autorité titulaire ;
- par exercice du droit de délaissement, en substitution notamment des bénéficiaires d'emplacements réservés ;

Article 11 : Modalités de portage des biens

Principes relatifs aux modes de gestion

Lorsque leur état le permet, une solution d'occupation des biens est recherchée pour des usages économiques, sociaux, d'intérêt général ou innovants.

L'EPFIF s'engage à sécuriser les biens acquis et à engager les éventuelles procédures nécessaires en cas d'occupation illicite.

La gestion des biens pourra être confiée de préférence à la commune, lorsqu'il s'agit d'une gestion simple de proximité répondant à des besoins locaux. Elle est prise en charge par l'EPFIF lorsqu'elle est plus complexe. Ce dernier fait appel, dans cette hypothèse, aux services d'un administrateur de biens.

En cas de maintien des occupants en place, la gestion des biens acquis dans le secteur visé au 4 de la présente est prise en charge par l'EPFIF jusqu'à la cession des biens. La ville accompagnera la définition de l'offre commerciale et le choix des activités à déployer pour maintenir une offre de proximité aux habitants du quartier.

Gestion et occupation des biens

L'EPFIF, dès qu'il est propriétaire des biens, en supporte les obligations.

Transfert de gestion et de jouissance

Dans le cas d'un transfert de gestion et de jouissance du bien à la ville, à la SPLA IN Noisy Est ou à la MGP, il est acté dans le cadre d'un procès-verbal de transfert de gestion et de jouissance. Conformément aux modalités techniques (annexe 1), le procès-verbal précisera les conditions du transfert et les obligations de la ville ou la MGP.

La ville ou la MGP peut/peuvent rechercher des solutions d'occupation pour les biens libres dont l'état le permet et dans le respect des réglementations en vigueur. Elle/Il est autorisé(e), selon les termes du procès-verbal, à faire occuper le bien et à contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens.

Aucune occupation conclue sur les biens acquis par l'EPFIF ne peut dépasser le terme du portage (Article 7 - Durée de portage).

Article 12 : Cession des biens acquis par l'EPFIF

Principes de la cession

Conformément au Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPFIF, en vigueur au jour de la signature de la présente convention et à son échelle, la cession au signataire assumant l'obligation de rachat, ou à l'opérateur désigné par lui, se fait au coût de revient tel que déterminé ci-dessous. Le solde éventuel d'une opération ou plusieurs opérations est réimputé sur les autres opérations de la convention.

La présente convention prévoit des objectifs spécifiques en matière de programmation et de qualité environnementale des opérations. Il est convenu qu'en cas de mise en concurrence d'opérateurs pour la cession de charges foncières, la consultation porte sur la qualité du projet et non sur un dispositif d'enchères.

L'EPFIF ne réalise pas d'activité lucrative. En application du code général des impôts, les cessions au profit du signataire assumant l'obligation de rachat sont assujetties à la TVA sur marge ou sur la totalité du bien, en fonction de l'état du bien lors de sa cession par l'EPFIF.

Détermination du coût de revient

L'EPFIF ne facture pas son intervention, laquelle est effectuée à titre non onéreux. Le coût de revient correspond au prix d'acquisition incluant les frais annexes, auxquels se rajoutent les frais supportés par l'EPFIF, tels que les impôts et taxes de toute nature, mesures conservatoires et de sécurisation, entretien et tous honoraires versés à des tiers (dépenses d'études, de travaux, de mise en état des biens...). Lorsqu'elles existent, les subventions perçues pour la réalisation du projet et les recettes de gestion reçues par l'EPFIF pendant le portage, sont déduites du prix de cession.

L'EPFIF ne réalise pas d'activité lucrative. En application du code général des impôts, les cessions au profit du signataire assumant l'obligation de rachat sont assujetties à la TVA sur marge ou sur la totalité du bien, en fonction de l'état du bien lors de sa cession par l'EPFIF.

Equilibre financier de la convention

S'il s'avère que le prix de vente final de l'ensemble des biens est inférieur au coût de revient, l'EPFIF en informe le signataire assumant l'obligation de rachat qui est tenu de lui verser la différence entre les deux prix.

Article 13 : Cessation du portage pour le compte du signataire assumant l'obligation de rachat

Dans le cas où le signataire assumant l'obligation de rachat refuse d'exécuter son obligation de rachat, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte. Il est en droit de procéder à leur revente jusqu'à la cession définitive, il en assume la gestion et tous les frais inhérents au portage.

Article 14 : Dispositifs de suivi

Une fois par an, l'EPFIF adresse à la ville et la MGP (copie à la SPLA-IN Noisy Est) un compte rendu annuel détaillant l'état d'avancement de la mission, l'état des acquisitions et leur prix de cession prévisionnel.

Un comité de pilotage et un comité technique sont mis en place dont les modalités de tenues sont précisées dans les modalités techniques annexées à la présente convention.

Article 15 : Evolution de la convention

Modification de la convention

La présente convention peut faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel. Les avenants peuvent porter sur les conditions spécifiques et générales d'intervention, dans le sens de l'évolution de l'intervention des parties.

Transformation des parties

Les engagements prévus dans la présente convention se transmettent à la personne juridique issue de la transformation statutaire d'un des signataires.

En aucun cas, les modifications statutaires ou réglementaires d'une des parties ne sauraient être opposables à l'exécution de la convention.

Article 16 : Terme de la convention

Terme de la convention

Les biens acquis par l'EPFIF dans le cadre de la présente convention doivent être cédés au plus tard le dernier jour de la convention.

Si les biens acquis par l'EPFIF ont tous été revendus à la ville, la MGP ou l'opérateur désigné par eux, l'EPFIF procède à la clôture de la présente convention.

Si les cessions de biens acquis par l'EPFIF n'ont pas abouti avant le terme de la convention, alors même que des actes ou des compromis de vente ont été dressés (soit parce que l'ensemble des conditions suspensives ou résolutoires n'a pas été levé, soit parce que le paiement intégral du prix n'a pas encore eu lieu), la convention arrivée à son terme continue à produire ses effets juridiques et financiers et l'EPFIF continue à porter les biens jusqu'à complet encaissement du prix.

Conformément à l'article 6 (Rachat des biens acquis par l'EPFIF), en cas de rupture d'un acte (promesse de vente ou équivalent) ou si des biens ne sont pas cédés et ne font l'objet d'aucun acte de cession en cours d'exécution, l'EPFIF adresse une demande de rachat au signataire assumant cette obligation. Dans le cas où le signataire assumant l'obligation de rachat refuse d'exécuter son obligation, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte (article 13 – Cessation du portage pour le compte du signataire assumant l'obligation de rachat).

Lorsqu'aucune acquisition n'est réalisée, la ville et la MGP sont tenus de rembourser les dépenses de l'EPFIF sur présentation des justificatifs liés à des études (techniques, urbaines ou encore de faisabilité)

menées en accord avec le signataire assumant l'obligation de rachat et en lien avec les secteurs définis à l'article 4, ou au recours à des prestataires (avocats ou sondages de sols par exemple).

Résiliation

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties, dès lors que les biens portés par l'EPFIF ont été cédés et qu'aucun bien n'est en portage.

Article 17 : Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal compétent.

Fait à le..... en quatre exemplaires originaux.

**La commune de
Noisy-le-Grand**

La Métropole du Grand Paris

Brigitte MARSIGNY
Le Maire

Patrick OLLIER
Le Président

**L'Etablissement Public Foncier
d'Ile-de-France**

La SPLA-IN Noisy Est

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

Jean Baptiste REY
Le Directeur Général

Annexes :

Annexe 1 : Modalités techniques d'intervention

Annexe 2 : Plans de délimitation du périmètre/site, visé à l'article 4

ANNEXE 2 - Site de maîtrise foncière dit « Centre commercial du Champy » référencé à l'article 4



 Site de maîtrise foncière

**Bureau B22-3
du 7 octobre 2022**

Rapport n°10 : Convention d'intervention foncière avec la commune de Villepinte et l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol (93)

La commune de Villepinte (37 280 habitants, 1 037 ha), située dans le département de Seine-Saint-Denis à 18 km de Paris, est membre de l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol. Elle est accessible depuis la RN 2, la francilienne et est desservie par 4 gares du RER B, permettant de rejoindre la gare de Paris-Nord en 30 minutes. Au 1^{er} janvier 2021, la commune comptait sur son territoire 12 700 résidences principales dont 30,5% de logements sociaux.

La commune de Villepinte et l'EPFIF sont liés par une convention signée en 2011 et prenant fin au 31 décembre 2022. Ce partenariat a permis la réalisation de deux opérations pour un total de 123 logements dont 93 sociaux sur le boulevard Ballanger et d'assurer la maîtrise foncière du secteur du « Vieux Pays » (0,4ha) nécessaire à la restructuration du centre-ville.

Souhaitant revaloriser le tissu urbain communal, la Ville et l'EPT sollicitent de nouveau l'EPFIF pour intervenir :

- Sur le site de maîtrise foncière « Vieux Pays », en cœur du centre-ville : la phase d'acquisition étant terminée, le projet prévoit un programme mixte d'environ 75 logements, 1 500m² bureaux et de commerces avec pour objectif le renouvellement et la redynamisation de l'ancien cœur de ville de Villepinte. A échéance 2023, l'EPFIF cèdera ses biens à l'opérateur désigné pour la mise en œuvre du projet.
- Sur le périmètre de veille foncière « Boulevard Ballanger » (17,5 ha), axe central de la commune : ce périmètre de veille est modifié afin de saisir plus efficacement des opportunités sur le linéaire dans un objectif de requalification urbaine du boulevard. Il est envisagé de développer une offre de logements diversifiés et de renforcer la zone de commerces, de services et de petites activités.
- Sur le périmètre de veille foncière « Vert-Galant » (20,5 ha), situé au sud de la commune, autour de la gare de Vert-Galant : se déployant le long des avenues de la République et Emile Dambel, ce nouveau périmètre de veille permettrait une restructuration urbaine ainsi qu'une consolidation du tissu commercial à proximité de la gare par la résorption de dents creuses et la mutation d'emprises stratégiques.

Il est ainsi proposé de conclure une convention de substitution tripartite pour une durée de 5 ans (31 décembre 2027), afin de prolonger l'action foncière déjà engagée et d'intégrer ces nouveaux périmètres. Son montant est estimé à 9M€, pour un objectif de 350 logements et de 5 000 m² d'activités.

En conclusion, il est proposé au Bureau d'approuver la convention d'intervention foncière avec la commune de Villepinte et l'EPT Paris Terres d'Envol, annexée au présent rapport, qui définit :

- Les conditions spécifiques d'intervention sur la commune de Villepinte ;
- Les conditions générales d'intervention de l'EPFIF ;
- Les périmètres d'intervention référencés en annexe.

Délibération n°B22-3-10

Objet : Convention d'intervention foncière avec la commune de Villepinte et l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol (93)

Le Bureau,

Vu le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu le décret n°2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines et modifiant le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération A15-2-9 du Conseil d'Administration du 8 octobre 2015, portant délégation de l'approbation des conventions et de leurs modifications au Bureau,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'EPF Ile-de-France,

Vu le programme pluriannuel d'interventions de l'EPF Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue avec la commune de Villepinte en date du 1er juillet 2011, modifiée par avenants en date des 24 juin 2016, 29 décembre 2017, 19 décembre 2018, 30 décembre 2019, 28 décembre 2020 et 10 décembre 2021,

Vu le rapport présenté par le Directeur Général,

- Approuve la convention d'intervention foncière avec la commune de Villepinte et l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol, jointe en annexe de la présente délibération,
- Abroge et remplace la convention conclue avec la commune de Villepinte en date du 1er juillet 2011, modifiée par avenants en date des 24 juin 2016, 29 décembre 2017, 19 décembre 2018, 30 décembre 2019, 28 décembre 2020 et 10 décembre 2021, avec prise d'effet à la date de signature de la nouvelle convention,
- Autorise un engagement financier plafonné à 9 M€ pour la mise en œuvre de la convention,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France, ou son représentant valablement désigné, à signer et exécuter la convention d'intervention foncière avec la commune de Villepinte et l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol et les actes en découlant,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France à procéder au nom de l'EPF Ile-de-France aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée.

Le Président de l'EPFIF
Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT

Le Préfet de la Région Ile-de-France
Marc GUILLAUME

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou, le cas échéant, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Convention d'intervention foncière entre la commune de de Villepinte, l'EPT Paris Terres d'Envol et l'EPFIF

Secteur(s) d'intervention actuel(s)



Convention d'intervention foncière entre la commune de de Villepinte, l'EPT Paris Terres d'Envol et l'EPFIF

Secteur(s) d'intervention proposé(s) au présent Bureau (Convention de substitution)



CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,
la commune de Villepinte,
et l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol

Entre

La commune de Villepinte représentée par son Maire, Martine VALLETON, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

désignée ci-après par le terme « la commune »,

et

L'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol représentée par son Président, Bruno BESCHIZZA, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil de territoire en date du

désignée ci-après par le terme « l'EPT »

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, Etablissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006, dont le siège est situé 14 rue Ferrus, à Paris 14ème arrondissement, représenté par son Directeur Général, Gilles BOUVELOT, nommé par arrêté ministériel du 18 décembre 2020 et habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du

désigné ci-après par les initiales « EPFIF »,

d'autre part.

PREAMBULE

Située au nord-est du département de la Seine-Saint-Denis, la commune de Villepinte compte 37 713 habitants en 2019 pour une superficie de 1 037 ha. Elle fait partie de l'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol.

La commune est desservie par la RN2, la Francilienne, l'A1 et par 4 gares RER B, toutes placées aux périphéries du territoire communal et permettant de rejoindre la gare de Paris-Nord en 30 minutes : « Parc des Expositions » au nord, « Villepinte-parc du Sausset » au nord-ouest, « Vert-Galant » au sud et « Sevrans-Beaudotte » à l'ouest.

Une convention d'intervention foncière entre la commune de Villepinte et l'EPFIF a été signée le 1er juillet 2011 et modifiée par 6 avenants le 24 juin 2016, avenant n°2 le 29 décembre 2017, avenant n°3 le 19 décembre 2018, avenant n°4 le 30 décembre 2019, avenant n°5 le 28 décembre 2020 et un avenant n°6 le 10 décembre 2021. Cette convention comportait un périmètre de veille foncière dit « Boulevard Ballanger » et un périmètre de maîtrise foncière « Vieux Pays ». L'intervention de l'EPFIF a permis la réalisation de deux opérations créant au total 123 logements dont 93 sociaux (12 PLAI, 57 PLUS, 24 PLS) engageant la requalification du boulevard Ballanger en cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC de la Pépinière. Elle a également permis de finaliser la maîtrise foncière du secteur du Vieux Pays nécessaire à la restructuration du Centre-Ville de Villepinte.

Au regard des réflexions urbaines engagées sur le boulevard Ballanger, le secteur de la gare du Vert Galant et des avenues de la République et Emile Dambel reliant les deux secteurs précédemment cités, la commune de Villepinte, l'Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol ont souhaité redéfinir l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Ile de France en cohérence avec ces nouveaux enjeux urbains.

Dans ce contexte, la commune de Villepinte, l'EPT et l'EPFIF se sont rapprochés afin de mettre en place de nouveaux périmètres d'intervention foncière. Au vu des modifications de l'intervention de l'EPFIF sur ces différents périmètres et de la nécessité de mettre à jour la majorité des articles de la convention initiale, une nouvelle convention est mise en place.

L'EPFIF a pour vocation d'accompagner et de créer les conditions de mise en œuvre des opérations des collectivités par une action foncière en amont, ainsi que par la mise à disposition de toute expertise en matière foncière. Ces projets s'inscrivent pleinement dans les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de l'EPFIF, tels que fixés par son PPI. Ils visent à contribuer notamment à la création de logements, la lutte contre l'habitat indigne, la relance économique et à la transition écologique pour laquelle l'EPFIF s'inscrit dans la logique dite « ABCD » visant la réduction de l'Artificialisation, la préservation de la Biodiversité, la réduction des émissions de Carbone et la valorisation des Déchets de chantier.

Ce faisant, sur ces bases convergentes, la commune de Villepinte, l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol et l'EPFIF ont donc convenu de s'associer pour conduire une politique foncière sur le moyen terme au sein des secteurs définis ci-après.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

TABLE DES MATIERES

I- CLAUSES SPECIFIQUES D'INTERVENTION	4
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 2 : DUREE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 3 : ENVELOPPE FINANCIERE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 4 : SECTEURS ET MODALITES D'INTERVENTIONS DE L'EPFIF	4
ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE L'EPT SUR LE PROGRAMME	5
ARTICLE 6 : RACHAT DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	5
ARTICLE 7 : DUREE(S) DE PORTAGE	6
ARTICLE 8 : AUTRES DISPOSITIONS SPECIFIQUES	6
II-MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION : CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION.....	6
ARTICLE 9 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE L'EPT NECESSAIRES A LA BONNE MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION.....	6
ARTICLE 10: ACQUISITIONS.....	7
ARTICLE 11 : MODALITES DE PORTAGE DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	7
ARTICLE 12 : CESSION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	7
ARTICLE 13 : CESSATION DU PORTAGE POUR LE COMPTE DU SIGNATAIRE ASSUMANT L'OBLIGATION DE RACHAT	9
ARTICLE 14 : DISPOSITIFS DE SUIVI.....	9
ARTICLE 15 : EVOLUTION DE LA CONVENTION.....	9
ARTICLE 16 : TERME DE LA CONVENTION	9
ARTICLE 17 : CONTENTIEUX.....	10

I- **Clauses spécifiques d'intervention**

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objets de définir les projets poursuivis et les modalités de partenariat entre l'EPFIF, la commune de Villepinte et l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune de Villepinte dans le cadre de secteurs prédéterminés par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la commune de Villepinte, de l'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol et de l'EPFIF.

Les parties conviennent que la présente convention est régie par les règles du Programme pluriannuel d'interventions de l'EPFIF en vigueur au jour de sa signature.

Les modalités d'intervention de l'EPFIF sont annexées à la présente convention (annexe 1).

Article 2 : Durée de la convention

La présente convention prend effet à la date de sa signature par toutes les parties et s'achève au plus tard le 31 décembre 2027.

Article 3 : Enveloppe financière de la convention

Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 9 millions d'euros Hors Taxe.

Au fur et à mesure des reventes de terrains acquis par l'EPFIF, les produits des cessions peuvent être réengagés, sans toutefois que le solde des recettes et des dépenses ne dépasse l'enveloppe de la convention.

Celle-ci couvre l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFIF, dans le cadre de la présente convention.

Article 4 : Secteurs et modalités d'interventions de l'EPFIF

Maitrise foncière

L'EPFIF procède à l'acquisition par tous moyens, dont ceux délégués ou initiés par la commune ou l'EPT de chacune des parcelles du site dit « Vieux Pays » référencé en annexe 2.

Veille foncière

L'EPFIF procède, au cas par cas, en fonction du diagnostic de mutabilité et des études de faisabilité qui sont conduits, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière sur les périmètres dits « Boulevard Ballanger » et « Vert Galant » référencés en annexe 2.

Unité foncière juxtante

Sur les secteurs définis en supra, l'EPFIF pourra intervenir sur toute unité foncière juxtante, sous la double condition que l'opportunité soit justifiée par la pertinence du projet et que l'incidence financière de l'acquisition soit compatible avec l'enveloppe de la convention.

Article 5 : Engagements de la commune et de l'EPT sur le programme

Contenu du programme

Sur le site de maîtrise foncière dit « Vieux Pays », le programme comportera environ 75 logements et 1 500 m² de surface d'activités.

Dans le cadre des périmètres de veille dits « Boulevard Ballanger » et « Vert Galant », toute acquisition, notamment par préemption est conditionnée à la validation par les parties d'une programmation et d'un bilan économique spécifique.

Qualité environnementale des opérations

L'action opérationnelle de l'EPFIF s'inscrit dans des objectifs de transition écologique des territoires. Les opérations veilleront à l'objectif de zéro artificialisation nette des sols ainsi qu'au maintien de la biodiversité et au développement de la nature en ville. Elles viseront un impact carbone réduit par l'obtention du label biosourcé et d'un seuil d'émission carbone anticipant les seuils de réglementation environnementale- et chercheront à valoriser et réemployer les matériaux de déconstruction. L'EPFIF apportera des éléments de diagnostic pour envisager la réhabilitation des bâtiments existants ou le réemploi de matériaux. Il apportera également son expertise à la commune pour la définition et l'évaluation de ces objectifs.

Obligation de moyens

Les parties à la présente convention ont une obligation de moyens relative à la réalisation des opérations.

Article 6 : Rachat des biens acquis par l'EPFIF

Rachat des biens par la commune

Conformément à l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'EPFIF, la commune de Villepinte s'engage à racheter les biens acquis dans les secteurs définis à l'article 4 avant le terme de la convention (article 2 – Durée de la convention) et du portage pour le site de maîtrise foncière du « Vieux Pays » (article 7 – Durée de portage).

Dans le cas où la commune assume l'obligation de rachat sur un bien déjà acquis sur les secteurs « Boulevard Ballanger » et « Vert Galant » identifiés à l'article 4 et que l'EPT est déclaré compétent pour conduire des opérations d'aménagement, il s'engage à racheter lesdits biens, à la place de la commune. Les parties constateront le transfert de l'obligation de rachat par courrier.

Le ou les signataires ciblés par le présent article comme supportant l'obligation de rachat sont désignés dans la présente convention comme « le signataire assumant l'obligation de rachat ».

Possibilité de désignation d'un opérateur comme acquéreur, par substitution au signataire assumant l'obligation de rachat

Le signataire assumant l'obligation de rachat peut également faire racheter les biens acquis par l'EPFIF par substitution, en totalité ou en partie, par un ou des opérateurs qu'il désigne officiellement par courrier.

Dans ce cas, l'opérateur reprend l'intégralité des engagements prévus dans la présente convention. Le signataire assumant l'obligation de rachat reste toutefois solidaire de sa bonne exécution et n'est pas libéré des obligations contractuelles en découlant.

Article 7 : Durées de portage

Durée de portage

Le portage s'achève au plus tard au terme de la convention. Par exception, sur le site de maîtrise foncière dit « Vieux Pays », la durée de portage s'achève le 31 décembre 2024.

Le rachat des biens par le signataire assumant l'obligation de rachat (ou un opérateur désigné par lui) doit donc impérativement intervenir avant le terme du portage. Le refus d'exercer cette obligation de rachat entraîne la cessation du portage pour son compte.

Protocole particulier de cession

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, un protocole spécifique, ayant pour objet de déterminer un calendrier échelonné de cession, peut être conclu entre le signataire assumant l'obligation de rachat et l'EPFIF. La durée de ce protocole ne pourra excéder celle de la convention et aucune cession, ni aucun encaissement de prix, ne pourront être programmés après le terme de la présente convention.

Article 8 : Autres dispositions spécifiques

Reprise des engagements issus d'une précédente convention

Dans le cadre de la convention signée le 1^{er} juillet 2011 et modifiée par un avenant n°1 le 24 juin 2016, par un avenant n°2 le 29 décembre 2017, par un avenant n°3 le 19 décembre 2018, par un avenant n°4 le 30 décembre 2019, par un avenant n°5 le 28 décembre 2020 et par un avenant n°6 le 10 décembre 2021 entre la commune de Villepinte et l'EPFIF, les parcelles référencées en annexe 4 ont été acquises. Ces parcelles sont incluses dans le périmètre de la présente convention.

Conformément à l'article 7, la commune s'engage à racheter ces parcelles au 31 décembre 2024.

A titre d'information, à la date du 4 août 2022, le montant total des dépenses exécutées par l'EPFIF pour l'acquisition et le portage de ces parcelles est de 2 035 956,03 €. Le prix de revente sera déterminé en tenant compte de la totalité des dépenses effectuées par l'EPFIF depuis la date de l'acquisition et calculées conformément à l'article relatif à la cession.

II-Mise en œuvre de la convention : Conditions générales d'intervention

Article 9 : Engagements de la commune et de l'EPT nécessaires à la bonne mise en œuvre de la convention

Procédures d'urbanisme

Dans un délai compatible avec l'exécution de la présente convention, la commune et l'EPT entament toutes les démarches nécessaires à la réalisation des projets, objets de la présente convention. En cas de besoin, ils s'engagent notamment à lancer des procédures d'aménagement, à favoriser l'instruction des autorisations d'urbanisme nécessaires et à procéder à toute adaptation nécessaire.

Droits de préemption, de priorité et de délaissement

L'EPFIF intervient notamment par délégation des droits de préemption et de priorité par l'autorité compétente et par substitution à la collectivité territoriale compétente dans les procédures de délaissement.

Selon les textes en vigueur et sauf exception prévue à l'article 8, la commune et/ou l'EPT délèguent, au cas par cas, leurs droits de préemption et de priorité à l'EPFIF.

Si l'autorité titulaire des droits de préemption et de priorité n'est pas signataire de la présente convention, la commune et/ou l'EPT s'engagent à entamer toutes démarches pour parvenir à la délégation, au cas par cas, de ces droits à l'EPFIF.

Article 10 : Acquisitions

Principes de l'intervention

Dans le cadre de l'article L321-1 du code de l'urbanisme et de l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006, l'EPFIF intervient pour le compte des collectivités et non en leurs noms. La présente convention ne confie pas de mandat, au sens de l'article 1984 du code civil, à l'EPFIF. L'EPFIF et les collectivités agissent dans le cadre d'une coopération n'obéissant qu'à des considérations d'intérêt général, conformément aux dispositions nationales et européennes relatives aux commandes publiques.

Modalités d'acquisition

L'EPFIF procèdera, selon les textes en vigueur, aux acquisitions et évictions par tout moyen, et notamment :

- par négociation amiable ;
- par exercice des droits de préemption et de priorité délégués par l'autorité titulaire ;
- par exercice du droit de délaissement, en substitution notamment des bénéficiaires d'emplacements réservés ;
- par voie d'expropriation.

En matière d'expropriation, l'EPFIF pourra accompagner la commune ou l'EPT pendant la phase administrative et mènera sous sa responsabilité la phase judiciaire.

Article 11 : Modalités de portage des biens

Principes relatifs aux modes de gestion

Lorsque leur état le permet, une solution d'occupation des biens est recherchée pour des usages économiques, sociaux, d'intérêt général ou innovants.

La gestion des biens est confiée de préférence à la commune ou l'EPT, lorsqu'il s'agit d'une gestion simple de proximité répondant à des besoins locaux. Elle est prise en charge par l'EPFIF lorsqu'elle est plus complexe. Ce dernier fait appel, dans cette hypothèse, aux services d'un administrateur de biens.

Gestion et occupation des biens

L'EPFIF, dès qu'il est propriétaire des biens, en supporte les obligations de propriétaire. Il peut ensuite en assurer la gestion, via un administrateur de biens ou en transférer la gestion et la jouissance à la commune ou l'EPT.

Remise en gestion à l'administrateur de biens :

Dans le cas d'une remise en gestion à un administrateur de biens, désigné conformément au code de la commande publique, l'EPFIF a la charge de la gestion courante, notamment l'entretien, la surveillance, la sécurisation et le cas échéant la perception des recettes locatives. L'EPFIF recherche des solutions d'occupation des biens libres dont l'état le permet. Il peut, pour ce faire contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens.

Transfert de gestion et de jouissance

Dans le cas d'un transfert de gestion et de jouissance du bien à la commune ou l'EPT, le transfert est acté dans le cadre d'un procès-verbal de transfert de gestion et de jouissance. Conformément aux modalités techniques (annexe 1), le procès-verbal précisera les conditions du transfert et les obligations de la commune ou l'EPT.

La commune ou l'EPT peut/peuvent rechercher des solutions d'occupation pour les biens libres dont l'état le permet et dans le respect des réglementations en vigueur. Elle/Il est autorisé(e), selon les termes du procès-verbal, à faire occuper le bien et à contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens. Aucune occupation conclue sur les biens acquis par l'EPFIF ne peut dépasser le terme du portage (Article 7 - Durée de portage).

Article 12 : Cession des biens acquis par l'EPFIF

Principes de la cession

Conformément au Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPFIF, en vigueur au jour de la signature de la présente convention, et à l'échelle de la présente convention, la cession au signataire assumant l'obligation de rachat, ou à l'opérateur désigné par lui, se fait au coût de revient tel que déterminé ci-dessous. Le solde éventuel d'une opération ou plusieurs opérations est réimputé sur les autres opérations de la convention.

La présente convention prévoit des objectifs spécifiques en matière de programmation et de qualité environnementale des opérations. Il est convenu qu'en cas de mise en concurrence d'opérateurs pour la cession de charges foncières, la consultation porte sur la qualité du projet et non sur un dispositif d'enchères.

L'EPFIF ne réalise pas d'activité lucrative. En application du code général des impôts, les cessions au profit du signataire assumant l'obligation de rachat sont assujetties à la TVA sur marge ou sur la totalité du bien, en fonction de l'état du bien lors de sa cession par l'EPFIF.

Détermination du coût de revient

L'EPFIF ne facture pas son intervention, laquelle est effectuée à titre non onéreux. Le coût de revient correspond au prix d'acquisition incluant les frais annexes, auxquels se rajoutent les frais supportés par l'EPFIF, tels que les impôts et taxes de toute nature, mesures conservatoires et de sécurisation, entretien et tous honoraires versés à des tiers (dépenses d'études, de travaux, de mise en état des

biens...). Lorsqu'elles existent, les subventions perçues pour la réalisation du projet et les recettes de gestion reçues par l'EPFIF pendant le portage, sont déduites du prix de cession.

L'EPFIF ne réalise pas d'activité lucrative. En application du code général des impôts, les cessions au profit du signataire assumant l'obligation de rachat sont assujetties à la TVA sur marge ou sur la totalité du bien, en fonction de l'état du bien lors de sa cession par l'EPFIF.

Equilibre financier de la convention

S'il s'avère que le prix de vente final de l'ensemble des biens est inférieur au coût de revient, l'EPFIF en informe le signataire assumant l'obligation de rachat qui est tenu de lui verser la différence entre les deux prix.

Article 13 : Cessation du portage pour le compte du signataire assumant l'obligation de rachat

Dans le cas où le signataire assumant l'obligation de rachat refuse d'exécuter son obligation de rachat, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte. Il est en droit de procéder à leur revente et jusqu'à la cession définitive, il en assume la gestion et tous les frais inhérents au portage.

Article 14 : Dispositifs de suivi

Une fois par an, l'EPFIF adresse à la commune et l'EPT un compte rendu annuel détaillant l'état d'avancement de la mission, l'état des acquisitions et leur prix de cession prévisionnel.

Un comité de pilotage et un comité technique sont mis en place dont les modalités de tenues sont précisées dans les modalités techniques annexées à la présente convention.

Article 15 : Evolution de la convention

Modification de la convention

La présente convention peut faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel. Les avenants peuvent porter sur les conditions spécifiques et générales d'intervention, dans le sens de l'évolution de l'intervention des parties.

Transformation des parties

Les engagements prévus dans la présente convention se transmettent à la personne juridique issue de la transformation statutaire d'un des signataires.

En aucun cas, les modifications statutaires ou réglementaires d'une des parties ne sauraient être opposables à l'exécution de la convention.

Article 16 : Terme de la convention

Terme de la convention

Les biens acquis par l'EPFIF dans le cadre de la présente convention doivent être cédés au plus tard le dernier jour de la convention.

Si les biens acquis par l'EPFIF ont tous été revendus à la commune, l'EPT ou l'opérateur désigné par eux, l'EPFIF procède à la clôture de la présente convention.

Si les cessions de biens acquis par l'EPFIF n'ont pas abouti avant le terme de la convention, alors même que des actes ou des compromis de vente ont été dressés (soit parce que l'ensemble des conditions suspensives ou résolutoires n'a pas été levé, soit parce que le paiement intégral du prix n'a pas encore eu lieu), la convention arrivée à son terme continue à produire ses effets juridiques et financiers et l'EPFIF continue à porter les biens jusqu'à complet encaissement du prix.

Conformément à l'article 6 (Rachat des biens acquis par l'EPFIF), en cas de rupture d'un acte (promesse de vente ou équivalent) ou si des biens ne sont pas cédés et ne font l'objet d'aucun acte de cession en cours d'exécution, l'EPFIF adresse une demande de rachat au signataire assumant cette obligation. Dans le cas où le signataire assumant l'obligation de rachat refuse d'exécuter son obligation, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte (article 12 ou 13 – Cessation du portage pour le compte du signataire assumant l'obligation de rachat).

Lorsqu'aucune acquisition n'est réalisée, la commune et l'EPT sont tenus de rembourser les dépenses de l'EPFIF sur présentation des justificatifs liés à des études (techniques, urbaines ou encore de faisabilité) menées en accord avec le signataire assumant l'obligation de rachat et en lien avec les secteurs définis à l'article 4, ou au recours à des prestataires (avocats ou sondages de sols par exemple).

Résiliation

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties, dès lors que les biens portés par l'EPFIF ont été cédés et qu'aucun bien n'est en portage.

Article 17 : Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal compétent.

Fait à le..... en trois exemplaires originaux.

La commune de Villepinte	L'Etablissement public territorial Paris Terres d'Envol	L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France
Martine VALLETON Le Maire	Bruno BESCHIZZA Le Président	Gilles BOUVELOT Le Directeur Général

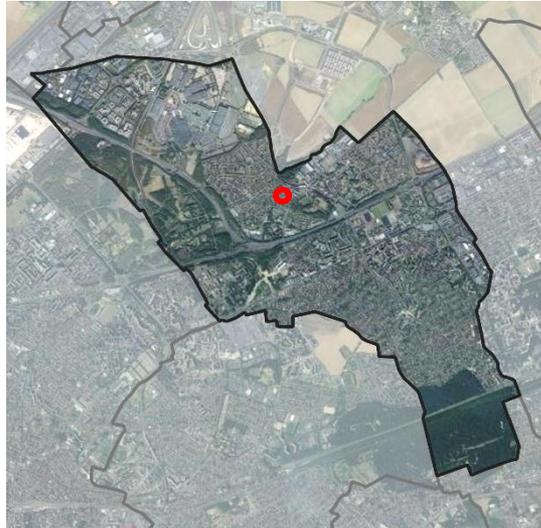
Annexes :

Annexe 1 : Modalités techniques d'intervention

Annexe 2 : Plans de délimitation des sites / périmètre, visé à l'article 4

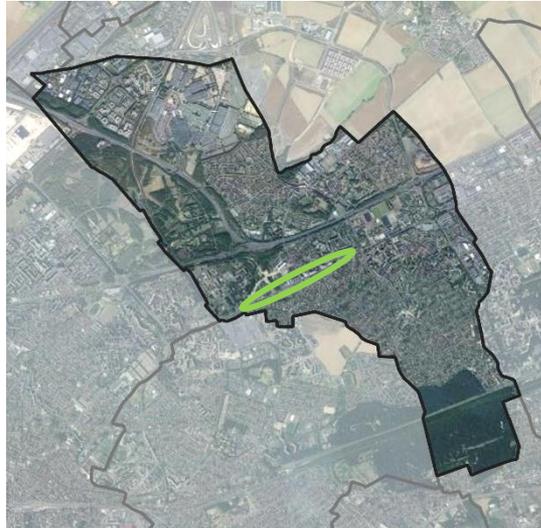
Annexe 3 : Tableau des parcelles acquises visées à l'article 8

ANNEXE 2.1 - Site de maîtrise foncière dit « Vieux Pays » référencé à l'article 4



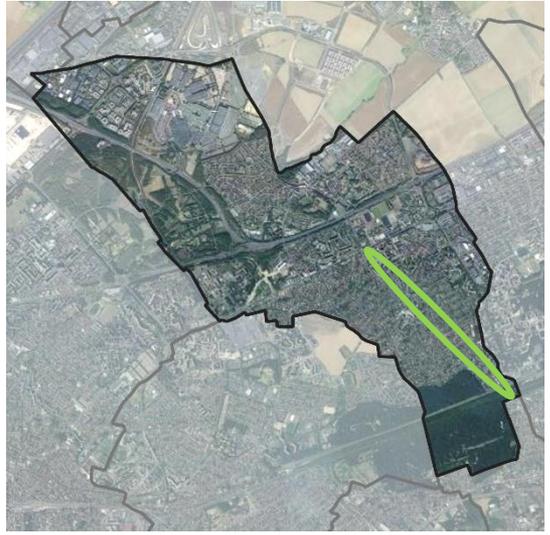
■ Site de maîtrise foncière

ANNEXE 2.2 - Périmètre de veille foncière dit « Boulevard Ballanger » référencé à l'article 4



 Périmètre de veille foncière

ANNEXE 2.3 - Périmètre de veille foncière dit « Vert-Galant » référencé à l'article 4



 Périmètre de veille foncière

ANNEXE 3 - Parcelles acquises visées à l'article 8

Désignation cadastrale				
Section	Numéro	Adresse	Surface (m ²)	Date acte
AT	228	14 place de la mairie	473	10/12/2013
AT	232	8 place de la mairie	372	24/01/2019
AT	233	6 place de la mairie	254	16/02/2012
AT	234	6 place de la mairie	232	16/02/2012

Bureau B22-3 du 7 octobre 2022

Rapport n°11 : Convention d'intervention foncière avec la commune de Vitry-sur-Seine et l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (94)

La commune de Vitry-sur-Seine (94 649 habitants, 1 172 ha) est située dans le département du Val-de-Marne, à environ 5 km des portes de Paris. Elle est principalement irriguée par la RD 5 qui traverse son centre, la RD 7 en limite ouest et l'A86 en limite sud. La partie dense de la ville est déjà desservie par un réseau structuré de transports en commun, avec le RER C et le T9 (Paris – Orly). Les projets de transport en cours (deux gares du Grand Paris Express et le T Zen 5) contribueront à renforcer l'accessibilité de la commune. Au 1er janvier 2021, la commune comptait sur son territoire 36 575 résidences principales dont 39,51% de logements sociaux.

La commune de Vitry-sur-Seine et l'EPFIF sont partenaires depuis 2009, et trois conventions sont actuellement en cours sur son territoire. L'une d'elle, signée en 2014, porte sur deux périmètres, l'un de veille « Blanqui » (7,4ha) situé en limite d'Ivry-sur-Seine, à l'interface de plusieurs secteurs en pleine mutation (ZAC Ivry Confluence au Nord-Ouest et ZAC Seine Gare Vitry au sud) et l'autre de maîtrise « Rouget de Lisle » (0,27ha). Sur ce dernier l'ensemble des biens acquis ont été cédés à l'aménageur désigné, l'intervention de l'EPFIF est donc terminée sur ce site.

La convention prenant fin en décembre 2022, la commune de Vitry-sur-Seine souhaite la renouveler, en y intégrant l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, afin de l'associer aux réflexions relatives au secteur « Blanqui ».

La commune de Vitry-sur-Seine souhaite également s'investir dans un nouveau projet situé en cœur de ville, limitrophe du NPNRU du « Cœur de Ville » approuvé par l'ANRU début 2022, en y ajoutant deux sites de maîtrise foncière, dits « Robespierre » (0,4 ha) et « Barbusse » (2,8 ha). En attendant la désignation d'un aménageur, la ville souhaite y maîtriser l'évolution du foncier.

La convention initiale arrivant à terme, il est proposé de conclure une nouvelle convention de veille foncière, d'une durée de 5 ans (31 décembre 2027), pour prolonger l'action foncière déjà engagée et intégrer les nouveaux périmètres. Son montant est estimé à 15 M€ pour un objectif de 400 logements et de 10 000 m² d'activités.

En conclusion, il est proposé au Bureau d'approuver la convention d'intervention foncière avec la commune de Vitry-sur-Seine et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre annexée au présent rapport, qui définit :

- Les conditions spécifiques d'intervention sur la commune de Vitry-sur-Seine ;
- Les conditions générales d'intervention de l'EPFIF ;
- Les périmètres d'intervention référencés en annexe.

du 7 octobre 2022

Délibération n°B22-3-11

Objet : Convention d'intervention foncière avec la commune de Vitry-sur-Seine et l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre (94)

Le Bureau,

Vu le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu le décret n°2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines et modifiant le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération A15-2-9 du Conseil d'Administration du 8 octobre 2015, portant délégation de l'approbation des conventions et de leurs modifications au Bureau,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'EPF Ile-de-France,

Vu le programme pluriannuel d'interventions de l'EPF Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue avec la commune de Vitry-sur-Seine en date du 11 décembre 2014, modifiée par trois avenants en date des 30 décembre 2019, 24 décembre 2020 et 21 décembre 2021,

Vu le rapport présenté par le Directeur Général,

- Approuve la convention d'intervention foncière avec la commune de Vitry-sur-Seine et l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, jointe en annexe de la présente délibération,
- Abroge et remplace la convention conclue avec la commune de Vitry-sur-Seine en date du 11 décembre 2014 et modifiée par trois avenants en date des 30 décembre 2019, 24 décembre 2020 et 21 décembre 2021, avec prise d'effet à la date de signature de la nouvelle convention,
- Autorise un engagement financier plafonné à 15 M€ pour la mise en œuvre de la convention,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France, ou son représentant valablement désigné, à signer et exécuter la convention d'intervention foncière avec la commune de Vitry-sur-Seine et l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et les actes en découlant,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France à procéder au nom de l'EPF Ile-de-France aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée.

Le Président de l'EPFIF
Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT

Le Préfet de la Région Ile-de-France
Marc GUILLAUME

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou, le cas échéant, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Convention d'intervention foncière entre la commune de Vitry-sur-Seine, l'EPT GOSB et l'EPFIF

Secteur(s) d'intervention actuel(s)



Convention d'intervention foncière entre la commune de Vitry-sur-Seine, l'EPT GOSB et l'EPFIF

Secteur(s) d'intervention proposé(s) au présent Bureau (Convention de substitution)



CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,
la commune de Vitry-sur-Seine
et l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre

Entre

La commune de Vitry-sur-Seine représentée par son Maire, Pierre BELL LLOCH, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

désignée ci-après par le terme « la commune »,

L'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre représentée= par son Président, Michel LEPRETRE, dûment habilité(e) à signer la présente convention par délibération du conseil de territoire en date du

désignée ci-après par le terme « l'EPT »

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, Etablissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006, dont le siège est situé 14 rue Ferrus, à Paris 14ème arrondissement, représenté par son Directeur Général, Gilles BOUVELOT, nommé par arrêté ministériel du 18 décembre 2020 et habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du

désigné ci-après par les initiales « EPFIF »,

d'autre part.

PREAMBULE

La commune de Vitry-sur-Seine (1 172 ha, 94 649 habitants en 2021) est située dans le département du Val-de-Marne, à environ 5 km des portes de Paris et principalement irriguée par la RD 5 qui traverse son centre, la RD 7 en limite ouest et l'A86 en limite sud . La partie dense de la ville est déjà desservie par un réseau structuré de transports en commun, avec le RER C et le T9 (Paris – Orly). Les projets de transport en cours (deux gares du Grand Paris Express et le T Zen 5) contribueront à renforcer l'accessibilité de la commune.

Le 11 décembre 2014, en plus des CIF 1 et 2 portant sur les deux OIN « Gare des Ardoines » et « Nord Allende », la ville de Vitry-sur-Seine a sollicité l'intervention de l'EPFIF sur le périmètre « Blanqui » situé en limite d'Ivry-sur-Seine » à l'interface de plusieurs secteurs en pleine mutation (ZAC Ivry Confluence au Nord-Ouest et ZAC Seine Gare Vitry au sud). A l'époque, la ville souhaitait que l'EPFIF accompagne la mutation de ce secteur (superficie totale de 9ha) dont le tissu était historiquement structuré par l'implantation d'activités économiques. Le maintien de ces dernières est alors questionné par l'attrait croissant de ce secteur quant à l'accueil d'autres fonctions (habitation, commerces...), notamment en bord de Seine.

En parallèle du secteur Blanqui, dans un souci de clarté et de simplicité, il avait été proposé d'ajouter toutes les acquisitions réalisées par l'EPFIF pour le compte de la commune (correspondant à 3 biens acquis au titre de la ZAC Rouget de Lisle, représentant 1,3 M€) dans la présente convention. Depuis, ces biens ont été cédés à l'aménageur SADEV 94. L'intervention de l'EPFIF est donc devenue sans objet sur ce secteur.

La commune de Vitry-sur-Seine souhaite désormais s'investir dans un nouveau projet situé en cœur de ville. Un Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) a été présenté à l'ANRU. La commission nationale d'engagement de l'ANRU a approuvé, lors du Comité National d'Engagement du 14 Février 2022 le projet de Vitry.

Afin de mettre en œuvre le NPRU « Cœur de Ville », la commune s'est rapprochée de l'EPFIF pour ajouter deux secteurs d'intervention foncière sur les sites dits « Robespierre » et « Barbusse ». Une convention de substitution doit donc être signée pour l'intégration de ces nouveaux secteurs.

L'EPFIF a pour vocation d'accompagner et de créer les conditions de mise en œuvre des opérations des collectivités par une action foncière en amont, ainsi que par la mise à disposition de toute expertise en matière foncière. Ces projets s'inscrivent pleinement dans les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de l'EPFIF, tels que fixés par son PPI. Ils visent à contribuer notamment à la création de logements, la lutte contre l'habitat indigne, la relance économique et à la transition écologique pour laquelle l'EPFIF s'inscrit dans la logique dite « ABCD » visant la réduction de l'Artificialisation, la préservation de la Biodiversité, la réduction des émissions de Carbone et la valorisation des Déchets de chantier.

Ce faisant, sur ces bases convergentes, la commune de Vitry-sur-Seine et l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'EPFIF ont donc convenu de s'associer pour conduire une politique foncière sur le moyen terme au sein des secteurs définis ci-après.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

TABLE DES MATIERES

I- CLAUSES SPECIFIQUES D'INTERVENTION	4
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 2 : DUREE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 3 : ENVELOPPE FINANCIERE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 4 : SECTEURS ET MODALITES D'INTERVENTIONS DE L'EPFIF	4
ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE L'EPT SUR LE PROGRAMME	4
CONTENU DU PROGRAMME	4
ARTICLE 6 : RACHAT DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	5
ARTICLE 7 : DUREES DE PORTAGE	5
II-MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION : CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION.....	6
ARTICLE 10 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE ET DE L'EPT NECESSAIRES A LA BONNE MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION.....	6
ARTICLE 11 : ACQUISITIONS.....	7
ARTICLE 12 : MODALITES DE PORTAGE DES BIENS.....	7
ARTICLE 13 : CESSION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	8
ARTICLE 14 : CESSATION DU PORTAGE POUR LE COMPTE DU SIGNATAIRE ASSUMANT L'OBLIGATION DE RACHAT	9
ARTICLE 15 : DISPOSITIFS DE SUIVI.....	9
ARTICLE 16 : EVOLUTION DE LA CONVENTION	9
ARTICLE 17 : TERME DE LA CONVENTION	9
ARTICLE 18 : CONTENTIEUX.....	10

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objets de définir les projets poursuivis et les modalités de partenariat entre l'EPFIF, la commune de Vitry-sur-Seine et l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine dans le cadre de secteurs prédéterminés par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la commune de Vitry-sur-Seine, de l'Etablissement public territorial Grand Orly Seine et de l'EPFIF.

Les parties conviennent que la présente convention est régie par les règles du Programme pluriannuel d'interventions de l'EPFIF en vigueur au jour de sa signature.

Les modalités d'intervention de l'EPFIF sont annexées à la présente convention (annexe 1).

Article 2 : Durée de la convention

La présente convention prend effet à la date de sa signature par toutes les parties et s'achève au plus tard le 31 décembre 2027.

Article 3 : Enveloppe financière de la convention

Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 15 millions d'euros Hors Taxe.

Au fur et à mesure des reventes de terrains acquis par l'EPFIF, les produits des cessions peuvent être réengagés, sans toutefois que le solde des recettes et des dépenses ne dépasse l'enveloppe de la convention.

Celle-ci couvre l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFIF, dans le cadre de la présente convention

Article 4 : Secteurs et modalités d'interventions de l'EPFIF**Veille foncière**

L'EPFIF procède, au cas par cas, en fonction du diagnostic de mutabilité et des études de faisabilité qui sont conduits, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière les périmètres dits « Blanqui », « Robespierre » et « Barbusse » référencés en annexes 2.

Unité foncière juxtante

Sur les secteurs définis en supra, l'EPFIF pourra intervenir sur toute unité foncière juxtante, sous la double condition que l'opportunité soit justifiée par la pertinence du projet et que l'incidence financière de l'acquisition soit compatible avec l'enveloppe de la convention.

Article 5 : Engagements de la commune et de l'EPT sur le programme**Contenu du programme**

Sur les terrains faisant l'objet d'un portage foncier de l'EPFIF, les programmes comportent environ 400 logements et 12 500m² de surface d'activités

Dans le cadre du périmètre de veille, toute acquisition, notamment par préemption est conditionnée à la validation par les parties d'une programmation et d'un bilan économique spécifique.

Qualité environnementale des opérations

L'action opérationnelle de l'EPFIF s'inscrit dans des objectifs de transition écologique des territoires.

Les opérations veilleront à l'objectif de zéro artificialisation nette des sols ainsi qu'au maintien de la biodiversité et au développement de la nature en ville. Elles viseront un impact carbone réduit par l'obtention du label biosourcé et d'un seuil d'émission carbone anticipant les seuils de réglementation environnementale- et chercheront à valoriser et réemployer les matériaux de déconstruction. L'EPFIF apportera des éléments de diagnostic pour envisager la réhabilitation des bâtiments existants ou le réemploi de matériaux. Il apportera également son expertise à la commune pour la définition et l'évaluation de ces objectifs.

Obligation de moyens

Les parties à la présente convention ont une obligation de moyens relative à la réalisation des opérations.

Article 6 : Rachat des biens acquis par l'EPFIF

Rachat des biens par la commune

Conformément à l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'EPFIF, la commune de Vitry-sur-Seine s'engage à racheter les biens acquis dans les secteurs définis à l'article 4 avant le terme de la convention (article 2 – Durée de la convention) / du portage (article 7).

Possibilité de désignation d'un opérateur comme acquéreur, par substitution au signataire assumant l'obligation de rachat

La commune peut également faire racheter les biens acquis par l'EPFIF par substitution, en totalité ou en partie, par un ou des opérateurs qu'elle désigne officiellement par courrier.

Dans ce cas, l'opérateur reprend l'intégralité des engagements prévus dans la présente convention. La commune reste toutefois solidaire de sa bonne exécution et n'est pas libérée des obligations contractuelles en découlant.

Article 7 : Durées de portage

Durée de portage

Le portage, tous types d'intervention confondus, s'achève au plus tard au terme de la convention. Le rachat des biens par la commune (ou un opérateur désigné par elle) doit donc impérativement intervenir avant le terme de la convention. Le refus d'exercer cette obligation de rachat entraîne la cessation du portage pour son compte.

Protocole particulier de cession

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, un protocole spécifique, ayant pour objet de déterminer un calendrier échelonné de cession, peut être conclu entre la commune et l'EPFIF. La durée de ce protocole ne pourra excéder celle de la convention et aucune cession, ni aucun encaissement de prix, ne pourront être programmés après le terme de la présente convention.

Article 8 : Reprise des engagements issus d'une précédente convention

Dans le cadre de la convention signée le 11 décembre 2014 et modifiée par un avenant n°1 le 30 décembre 2019, un avenant n°2 le 24 décembre 2020 et par un avenant n°3 le 21 décembre 2021, entre la commune de Vitry-sur-Seine et l'EPFIF, les parcelles référencées en annexe ont été acquises. Ces parcelles sont incluses dans le périmètre de la présente convention.

Conformément à l'article 6, la commune s'engage à racheter ces parcelles avant le terme de la convention.

A titre d'information, à la date du 31 août 2022, le montant total des dépenses exécutées par l'EPFIF pour l'acquisition et le portage de ces parcelles est de 891 040 €. Le prix de revente sera déterminé en tenant compte de la totalité des dépenses effectuées par l'EPFIF depuis la date de l'acquisition et calculées conformément à l'article relatif à la cession.

Article 9 : Délégation des droits de préemption et de priorité et gestion du droit de délaissement

La Commune est actuellement délégataire du droit de préemption détenu par l'EPT GOSB sur le secteur NPRU « cœur de ville ». L'établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre est titulaire du droit de préemption sur le secteur « Blanqui »

Sur les secteurs dits « Barbusse » et « Robespierre »

Selon les textes en vigueur et sauf exception prévue à l'article 8, la commune s'engage à renoncer à sa délégation sur les parcelles visées de ces deux secteurs à l'article 4 et à solliciter auprès de l'établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre une délégation de ses droits de préemption et de priorité au profit de l'EPFIF sur ces mêmes parcelles.

Sur le secteur dit « Blanqui »

Selon les textes en vigueur et sauf exception prévue à l'article 8, l'établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre s'engage à procéder à la délégation de ses droits de préemption et de priorité au cas par cas sur l'ensemble de ce secteur au profit de l'EPFIF.

L'EPFIF se substitue à la commune dans les procédures de délaissement initiées par les propriétaires.

II-Mise en œuvre de la convention : Conditions générales d'intervention

Article 10 : Engagements de la commune et de l'EPT nécessaires à la bonne mise en œuvre de la convention

Procédures d'urbanisme

Dans un délai compatible avec l'exécution de la présente convention, la commune et l'EPT entament toutes les démarches nécessaires à la réalisation des projets, objets de la présente convention. En cas de besoin, ils s'engagent notamment à lancer des procédures d'aménagement, à favoriser l'instruction des autorisations d'urbanisme nécessaires et à procéder à toute adaptation nécessaire.

Droits de préemption, de priorité et de délaissement

L'EPFIF intervient notamment par délégation des droits de préemption et de priorité par l'autorité compétente et par substitution à la collectivité territoriale compétente dans les procédures de délaissement.

Si l'autorité titulaire des droits de préemption et de priorité n'est pas signataire de la présente convention, la commune et/ou l'EPT s'engagent à entamer toutes démarches pour parvenir à la délégation, au cas par cas, de ces droits à l'EPFIF.

Article 11 : Acquisitions

Principes de l'intervention

Dans le cadre de l'article L321-1 du code de l'urbanisme et de l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006, l'EPFIF intervient pour le compte des collectivités et non en leurs noms. La présente convention ne confie pas de mandat, au sens de l'article 1984 du code civil, à l'EPFIF. L'EPFIF et les collectivités agissent dans le cadre d'une coopération n'obéissant qu'à des considérations d'intérêt général, conformément aux dispositions nationales et européennes relatives aux commandes publiques.

Modalités d'acquisition

L'EPFIF procédera, selon les textes en vigueur, aux acquisitions et évictions par tout moyen, et notamment :

- par négociation amiable ;
- par exercice des droits de préemption et de priorité délégués par l'autorité titulaire ;
- par exercice du droit de délaissement, en substitution notamment des bénéficiaires d'emplacements réservés ;
- par voie d'expropriation.

En matière d'expropriation, l'EPFIF pourra accompagner la commune ou l'EPT pendant la phase administrative et mènera sous sa responsabilité la phase judiciaire.

Article 12 : Modalités de portage des biens

Principes relatifs aux modes de gestion

Lorsque leur état le permet, une solution d'occupation des biens est recherchée pour des usages économiques, sociaux, d'intérêt général ou innovants.

La gestion des biens est confiée de préférence à la commune ou l'EPT, lorsqu'il s'agit d'une gestion simple de proximité répondant à des besoins locaux. Dans les autres cas, elle est prise en charge par l'EPFIF lorsqu'elle est plus complexe. Ce dernier fait appel, dans cette hypothèse, aux services d'un administrateur de biens.

Gestion et occupation des biens

L'EPFIF, dès qu'il est propriétaire des biens, en supporte les obligations de propriétaire. Il peut ensuite en assurer la gestion, via un administrateur de biens ou en transférer la gestion et la jouissance à la commune ou l'EPT.

Remise en gestion à l'administrateur de biens :

Dans le cas d'une remise en gestion à un administrateur de biens, désigné conformément au code de la commande publique, l'EPFIF a la charge de la gestion courante, notamment l'entretien, la surveillance, la sécurisation et le cas échéant la perception des recettes locatives. L'EPFIF recherche des solutions d'occupation des biens libres dont l'état le permet. Il peut, pour ce faire contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens.

Transfert de gestion et de jouissance

Dans le cas d'un transfert de gestion et de jouissance du bien à la commune ou l'EPT, le transfert est acté dans le cadre d'un procès-verbal de transfert de gestion et de jouissance. Conformément aux modalités techniques (annexe 1), le procès-verbal précisera les conditions du transfert et les obligations de la commune ou l'EPT.

La commune ou l'EPT peut/peuvent rechercher des solutions d'occupation pour les biens libres dont l'état le permet et dans le respect des réglementations en vigueur. Elle/Il est autorisé(e), selon les termes du procès-verbal, à faire occuper le bien et à contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens. Aucune occupation conclue sur les biens acquis par l'EPFIF ne peut dépasser le terme du portage (Article 7 - Durée de portage).

Article 13 : Cession des biens acquis par l'EPFIF

Principes de la cession

Conformément au Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPFIF, en vigueur au jour de la signature de la présente convention, et à l'échelle de la présente convention, la cession au signataire assumant l'obligation de rachat, ou à l'opérateur désigné par lui, se fait au coût de revient tel que déterminé ci-dessous. Le solde éventuel d'une opération ou plusieurs opérations est réimputé sur les autres opérations de la convention.

La présente convention prévoit des objectifs spécifiques en matière de programmation et de qualité environnementale des opérations. Il est convenu qu'en cas de mise en concurrence d'opérateurs pour la cession de charges foncières, la consultation porte sur la qualité du projet et non sur un dispositif d'enchères.

Détermination du coût de revient

L'EPFIF ne facture pas son intervention, laquelle est effectuée à titre non onéreux. Le coût de revient correspond au prix d'acquisition incluant les frais annexes, auxquels se rajoutent les frais supportés par l'EPFIF, tels que les impôts et taxes de toute nature, mesures conservatoires et de sécurisation, entretien et tous honoraires versés à des tiers (dépenses d'études, de travaux, de mise en état des biens...). Lorsqu'elles existent, les subventions perçues pour la réalisation du projet et les recettes de gestion reçues par l'EPFIF pendant le portage, sont déduites du prix de cession.

L'EPFIF ne réalise pas d'activité lucrative. En application du code général des impôts, les cessions au profit du signataire assumant l'obligation de rachat sont assujetties à la TVA sur marge ou sur la totalité du bien, en fonction de l'état du bien lors de sa cession par l'EPFIF.

Equilibre financier de la convention

S'il s'avère que le prix de vente final de l'ensemble des biens est inférieur au coût de revient, l'EPFIF en informe le signataire assumant l'obligation de rachat qui est tenu de lui verser la différence entre les deux prix.

Article 14 : Cessation du portage pour le compte du signataire assumant l'obligation de rachat

Dans le cas où le signataire assumant l'obligation de rachat refuse d'exécuter son obligation de rachat, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte. Il est en droit de procéder à leur revente et jusqu'à la cession définitive, il en assume la gestion et tous les frais inhérents au portage.

Article 15 : Dispositifs de suivi

Une fois par an, l'EPFIF adresse à la commune et l'EPT un compte rendu annuel détaillant l'état d'avancement de la mission, l'état des acquisitions et leur prix de cession prévisionnel.

Un comité de pilotage et un comité technique sont mis en place dont les modalités de tenues sont précisées dans les modalités techniques annexées à la présente convention.

Article 16 : Evolution de la convention

Modification de la convention

La présente convention peut faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel. Les avenants peuvent porter sur les conditions spécifiques et générales d'intervention, dans le sens de l'évolution de l'intervention des parties.

Transformation des parties

Les engagements prévus dans la présente convention se transmettent à la personne juridique issue de la transformation statutaire d'un des signataires.

En aucun cas, les modifications statutaires ou réglementaires d'une des parties ne sauraient être opposables à l'exécution de la convention.

Article 17 : Terme de la convention

Terme de la convention

Les biens acquis par l'EPFIF dans le cadre de la présente convention doivent être cédés au plus tard le dernier jour de la convention.

Si les biens acquis par l'EPFIF ont tous été revendus à la commune, l'EPT ou l'opérateur désigné par eux, l'EPFIF procède à la clôture de la présente convention.

Si les cessions de biens acquis par l'EPFIF n'ont pas abouti avant le terme de la convention, alors même que des actes ou des compromis de vente ont été dressés (soit parce que l'ensemble des conditions suspensives ou résolutoires n'a pas été levé, soit parce que le paiement intégral du prix n'a pas encore eu lieu), la convention arrivée à son terme continue à produire ses effets juridiques et financiers et l'EPFIF continue à porter les biens jusqu'à complet encaissement du prix.

Conformément à l'article 6 (Rachat des biens acquis par l'EPFIF), en cas de rupture d'un acte (promesse de vente ou équivalent) ou si des biens ne sont pas cédés et ne font l'objet d'aucun acte de cession en

cours d'exécution, l'EPFIF adresse une demande de rachat au signataire assumant cette obligation. Dans le cas où le signataire assumant l'obligation de rachat refuse d'exécuter son obligation, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte (article 12 ou 13 – Cessation du portage pour le compte du signataire assumant l'obligation de rachat).

Lorsqu'aucune acquisition n'est réalisée, la commune et l'EPT sont tenus de rembourser les dépenses de l'EPFIF sur présentation des justificatifs liés à des études (techniques, urbaines ou encore de faisabilité) menées en accord avec le signataire assumant l'obligation de rachat et en lien avec les secteurs définis à l'article 4, ou au recours à des prestataires (avocats ou sondages de sols par exemple).

Résiliation

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties, dès lors que les biens portés par l'EPFIF ont été cédés et qu'aucun bien n'est en portage.

Article 18 : Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal compétent.

Fait à le..... en trois exemplaires originaux.

La commune de
Vitry-sur-Seine

L'Etablissement public territorial Grand Orly
Seine Bièvre

Pierre BEL-LLOCH
Le Maire

Michel LEPRETRE
Le Président

L'Etablissement Public Foncier
d'Ile-de-France

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

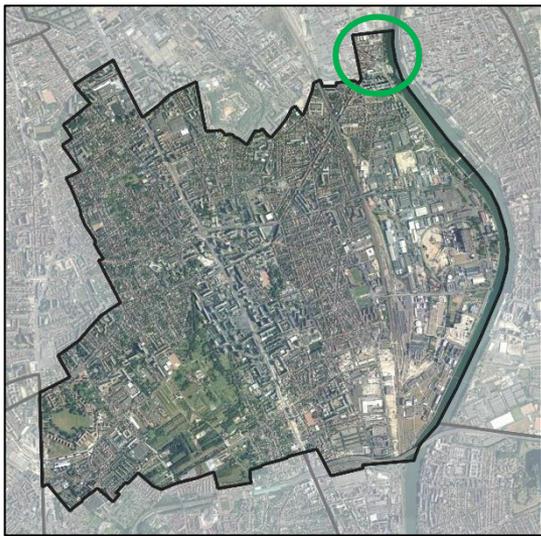
Annexes :

Annexe 1 : Modalités techniques d'intervention

Annexe 2 : Plans de délimitation des périmètres visés à l'article 4

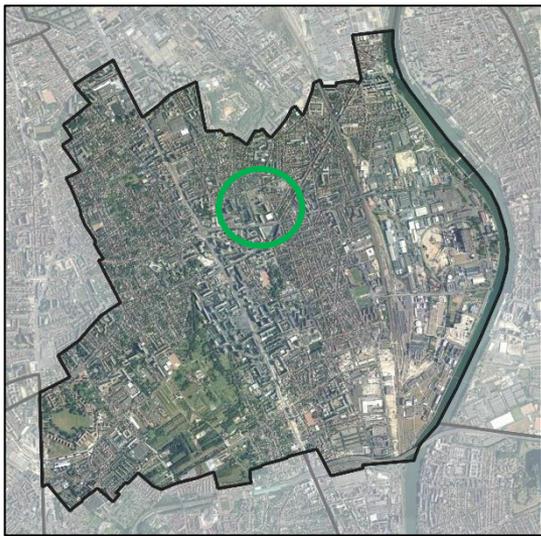
Annexe 3 : Tableau des parcelles acquises visées à l'article 8.

ANNEXE 2.1 - Périmètre de veille foncière dit « Blanqui » référencé à l'article 4



 Périmètre de veille foncière

ANNEXE 2.3 - Périmètre de veille foncière dit « Barbusse » référencé à l'article 4



 Périmètre de veille foncière

ANNEXE 3 - Parcelles acquises visées à l'article 8

Section	N°	Lieudit	Surface
B	86	9 rue Franck Chauveau	00 ha 00 76 ca
B	97	9 rue Franck Chauveau	00 ha 01 a 62 ca
B	94	11 rue Franck Chauveau	00 ha 00 a 87 ca
B	85	9 rue Franck Chauveau	00 ha 04 a 55 ca
B	74	13 rue Franck Chauveau	00 ha 02 a 25 ca

**Bureau B22-4
du 7 octobre 2022**

Rapport n°12 : Convention d'intervention foncière avec la commune de Taverny (95)

La commune de Taverny (26 872 habitants, 1 048 ha) est située dans le département du Val d'Oise à 25 km de Paris, et est membre de la communauté d'agglomération Val Parisis. Elle est accessible depuis les autoroutes A 15 et A 115 et est desservie par la ligne H du réseau Transilien. Au 1^{er} janvier 2021, la commune comptait sur son territoire 10 762 résidences principales dont 23,28 % de logements sociaux, son objectif triennal 2020-2022 étant de 141 logements.

La commune de Taverny et l'EPPFIF sont partenaires depuis 2009 pour assurer la maîtrise foncière du site « Les Ecouardes » (13,4 ha). Dans ce périmètre est prévu la création, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'un quartier d'habitat mixte (1 000 logements dont 30% sociaux), d'équipements publics et privés, de commerces et services, en articulation des zones d'activités économiques et des quartiers d'habitat existants et au voisinage d'espaces paysagers et agricoles fédérateurs.

La finalisation de la maîtrise foncière passe par la mise en œuvre de la déclaration d'utilité publique prise en 2012 et prolongée en 2017, et d'une ordonnance d'expropriation prise fin 2021.

La convention initiale arrivant à terme et nécessitant une mise à jour des clauses au regard des dispositions adoptées depuis lors par le Conseil d'Administration de l'EPPFIF, il est proposé de conclure une nouvelle convention de maîtrise foncière sur le site des « Ecouardes », d'une durée de 7 ans (31 décembre 2029), pour prolonger et finaliser l'action foncière déjà engagée. Son montant est estimé à 6 M€ pour un objectif d'environ 1 000 logements dont 30 % de logements locatifs sociaux.

En conclusion, il est proposé au Bureau d'approuver la convention d'intervention foncière avec la commune de Taverny, annexée au présent rapport, qui définit :

- Les conditions spécifiques d'intervention sur la commune de Taverny ;
- Les conditions générales d'intervention de l'EPPFIF ;
- Les périmètres d'intervention référencés en annexe.

du 7 octobre 2022

Délibération n°B22-3-12

Objet : Convention d'intervention foncière avec la commune de Taverny (95)

Le Bureau,

Vu le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu le décret n°2015-525 du 12 mai 2015 portant dissolution au 31 décembre 2015 des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val-d'Oise et des Yvelines et modifiant le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,

Vu la délibération A15-2-9 du Conseil d'Administration du 8 octobre 2015, portant délégation de l'approbation des conventions et de leurs modifications au Bureau,

Vu le règlement intérieur institutionnel de l'EPF Ile-de-France,

Vu le programme pluriannuel d'interventions de l'EPF Ile-de-France,

Vu la convention d'intervention foncière conclue avec la commune de Taverny en date du 12 mai 2009, modifiée par quatre avenants en date des 27 avril 2017, 29 décembre 2017, 28 décembre 2018 et 30 décembre 2021,

Vu le rapport présenté par le Directeur Général,

- Approuve la convention d'intervention foncière avec la commune de Taverny, jointe en annexe de la présente délibération,
- Abroge et remplace la convention conclue avec la commune de Taverny en date du 12 mai 2009 et modifiée quatre avenants en date des 27 avril 2017, 29 décembre 2017, 28 décembre 2018 et 30 décembre 2021, avec prise d'effet à la date de signature de la nouvelle convention,
- Autorise un engagement financier plafonné à 6 M€ pour la mise en œuvre de la convention,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France, ou son représentant valablement désigné, à signer et exécuter la convention d'intervention foncière avec la commune de Taverny et les actes en découlant,
- Autorise le Directeur Général de l'EPF Ile-de-France à procéder au nom de l'EPF Ile-de-France aux acquisitions et cessions envisagées dans le cadre de la convention susvisée.

Le Président de l'EPFIF
Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT

Le Préfet de la Région Ile-de-France
Marc GUILLAUME

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours administratif gracieux dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou, le cas échéant, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Convention d'intervention foncière entre la commune de Taverny et l'EPFIF

Secteur(s) d'intervention actuel(s)



Convention d'intervention foncière entre la commune de Taverny et l'EPFIF

Secteur(s) d'intervention proposé(s) au présent Bureau (Convention de substitution)



CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre
l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,
et la commune de Taverny

Entre

La commune de Taverny représentée par son Maire, Florence PORTELLI, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du

désignée ci-après par le terme « la commune »,

d'une part,

et

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France, Etablissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, créé par décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006, dont le siège est situé 14 rue Ferrus, à Paris 14ème arrondissement, représenté par son Directeur Général, Gilles BOUVELOT, nommé par arrêté ministériel du 18 décembre 2020 et habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du

désigné ci-après par les initiales « EPFIF »,

d'autre part.

PREAMBULE

La commune de Taverny (1 048 ha, 26 576 habitants en 2021) est située dans le département du Val d'Oise à environ 25 km de Paris. Elle est membre de la communauté d'agglomération Val Parisis (CAVP). La commune est accessible depuis les autoroutes A 15 et A 115 et est desservie par la ligne H du réseau Transilien (30 min en train de Paris). La Commune compte sur son territoire 10 579 logements et son taux de logements sociaux s'élève à 23,28% en 2021.

Le plan local de l'urbanisme (PLU), approuvé le 4 mars 2005 ouvre à l'urbanisation le secteur dit de « la plaine des Ecoardes » situé à l'est de la ZAC dite « du parc d'activités des Ecoardes » (créée en 2007), et en cours d'aménagement par Grand Paris Aménagement.

Dans le cadre d'une politique d'extension urbaine raisonnée, la commune a sollicité l'intervention de l'EPFIF pour assurer la maîtrise foncière de cette emprise d'environ 14 ha, sur laquelle elle envisage la création dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'un quartier d'habitat, d'équipements publics et privés, de commerces et services, en articulation des zones d'activités économiques et des quartiers d'habitat existants

Le secteur est soumis aux orientations du PADD qui mentionne l'intérêt de la Ville de favoriser un développement dans le respect du principe de mixité sociale et de diversification des parcours résidentiels

Engagée par ailleurs dans une démarche d'Agenda 21 initiée en 2018, la municipalité souhaite inscrire son projet dans une démarche volontariste et innovante de développement durable de type Eco Quartier.

Une convention d'intervention foncière a donc été signée en mai 2009, prorogée depuis aux termes de quatre avenants dans le cadre de laquelle, l'EPFIF a procédé à la maîtrise foncière, qui a notamment permis de freiner l'inflation des prix et de se rendre propriétaire à fin 2021, de 8,7 ha sur 13,4 hectares représentant environ 65 % de l'emprise totale

L'EPFIF a pour vocation d'accompagner et de créer les conditions de mise en œuvre des opérations des collectivités par une action foncière en amont, ainsi que par la mise à disposition de toute expertise en matière foncière. Ces projets s'inscrivent pleinement dans les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de l'EPFIF, tels que fixés par son PPI. Ils visent à contribuer notamment à la création de logements, la lutte contre l'habitat indigne, la relance économique et à la transition écologique pour laquelle l'EPFIF s'inscrit dans la logique dite « ABCD » visant la réduction de l'Artificialisation, la préservation de la Biodiversité, la réduction des émissions de Carbone et la valorisation des Déchets de chantier.

Ce faisant, sur ces bases convergentes, la commune de Taverny et l'EPFIF ont donc convenu de s'associer pour conduire une politique foncière sur le moyen terme au sein des secteurs définis ci-après.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

TABLE DES MATIERES

I- CLAUSES SPECIFIQUES D'INTERVENTION	4
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 2 : DUREE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 3 : ENVELOPPE FINANCIERE DE LA CONVENTION	4
ARTICLE 4 : SECTEURS ET MODALITES D'INTERVENTIONS DE L'EPFIF	4
ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE SUR LE PROGRAMME.....	4
CONTENU DU PROGRAMME	4
ARTICLE 6 : RACHAT DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF.....	5
ARTICLE 7 : DUREES DE PORTAGE	5
ARTICLE 8 : AUTRES DISPOSITIONS SPECIFIQUES	5
REPRISE DES ENGAGEMENTS ISSUS D'UNE PRECEDENTE CONVENTION.....	5
II-MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION : CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION.....	6
ARTICLE 9 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE NECESSAIRES A LA BONNE MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION	6
ARTICLE 10 : ACQUISITIONS.....	6
ARTICLE 11 : MODALITES DE PORTAGE DES BIENS.....	7
ARTICLE 12 : CESSION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	8
ARTICLE 13 : CESSATION DU PORTAGE POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE	8
ARTICLE 14 : DISPOSITIFS DE SUIVI.....	8
ARTICLE 15 : EVOLUTION DE LA CONVENTION.....	9
ARTICLE 16 : TERME DE LA CONVENTION	9
ARTICLE 17 : CONTENTIEUX.....	10

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objets de définir les projets poursuivis et les modalités de partenariat entre l'EPFIF et la commune de Taverny. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune de Taverny dans le cadre de secteurs prédéterminés par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la commune de Taverny et de l'EPFIF.

Les parties conviennent que la présente convention est régie par les règles du Programme pluriannuel d'interventions de l'EPFIF en vigueur au jour de sa signature.

Les modalités d'intervention de l'EPFIF sont annexées à la présente convention (annexe 1).

Article 2 : Durée de la convention

La présente convention prend effet à la date de sa signature par toutes les parties et s'achève au plus tard le 31 décembre 2029.

Article 3 : Enveloppe financière de la convention

Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 6 millions d'euros Hors Taxe.

Au fur et à mesure des reventes de terrains acquis par l'EPFIF, les produits des cessions peuvent être réengagés, sans toutefois que le solde des recettes et des dépenses ne dépasse l'enveloppe de la convention.

Celle-ci couvre l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFIF, dans le cadre de la présente convention.

Article 4 : Secteurs et modalités d'interventions de l'EPFIF**Maitrise foncière**

L'EPFIF procède à l'acquisition par tous moyens, dont ceux délégués ou initiés par la commune de chacune des parcelles du site dit « Ecouardes » référencé en annexe 2.

Unité foncière juxtante

Sur les secteurs définis en supra, l'EPFIF pourra intervenir sur toute unité foncière juxtante, sous la double condition que l'opportunité soit justifiée par la pertinence du projet et que l'incidence financière de l'acquisition soit compatible avec l'enveloppe de la convention.

Article 5 : Engagements de la commune sur le programme**Contenu du programme**

Sur le site de maîtrise foncière dit « Ecouardes », le programme comporte environ 1 000 logements dont 30% de logements locatifs sociaux et comporte environ 2 000 m² de SDP de commerces.

Qualité environnementale des opérations

L'action opérationnelle de l'EPFIF s'inscrit dans des objectifs de transition écologique des territoires.

Les opérations veilleront à une artificialisation des sols mesurée ainsi qu'au maintien de la biodiversité et au développement de la nature en ville. Elles viseront un impact carbone réduit par l'obtention du label biosourcé et d'un seuil d'émission carbone anticipant les seuils de réglementation

environnementale- et chercheront à valoriser et réemployer les matériaux de déconstruction. L'EPFIF apportera des éléments de diagnostic pour envisager la réhabilitation des bâtiments existants ou le réemploi de matériaux. Il apportera également son expertise à la commune pour la définition et l'évaluation de ces objectifs.

Obligation de moyens

Les parties à la présente convention ont une obligation de moyens relative à la réalisation des opérations.

Article 6 : Rachat des biens acquis par l'EPFIF

Rachat des biens par la commune

Conformément à l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'EPFIF, la commune de Taverny s'engage à racheter les biens acquis dans les secteurs définis à l'article 4 avant le terme de la convention (article 2 – Durée de la convention).

Possibilité de désignation d'un opérateur comme acquéreur, par substitution à la commune

La commune peut également faire racheter les biens acquis par l'EPFIF par substitution, en totalité ou en partie, par un ou des opérateurs qu'il désigne officiellement par courrier.

Dans ce cas, l'opérateur reprend l'intégralité des engagements prévus dans la présente convention. La commune reste toutefois solidaire de sa bonne exécution et n'est pas libérée des obligations contractuelles en découlant.

Article 7 : Durées de portage

Durée de portage

Le portage, tous types d'intervention confondus, s'achève au plus tard au terme de la convention. Le rachat des biens par la commune (ou un opérateur désigné par elle) doit donc impérativement intervenir avant le terme de la convention. Le refus d'exercer cette obligation de rachat entraîne la cessation du portage pour son compte.

Le rachat des biens par la commune (ou un opérateur désigné par elle) doit donc impérativement intervenir avant le terme du portage. Le refus d'exercer cette obligation de rachat entraîne la cessation du portage pour son compte.

Protocole particulier de cession

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, un protocole spécifique, ayant pour objet de déterminer un calendrier échelonné de cession, peut être conclu entre la commune et l'EPFIF. La durée de ce protocole ne pourra excéder celle de la convention et aucune cession, ni aucun encaissement de prix, ne pourront être programmés après le terme de la présente convention.

Article 8 : Autres dispositions spécifiques

Reprise des engagements issus d'une précédente convention

Dans le cadre de la convention signée le 12 mai 2009 modifiée par un avenant n°1 le 27 avril 2017, par un avenant n°2 le 29 décembre 2017, par un avenant n°3 le 28 décembre 2018, et par avenant n°4, le 30 décembre 2021 entre la commune de Taverny et L'EPFVO, dont la dissolution a été mise en œuvre au 1er janvier 2016 conformément au décret n°2015-525 du 12 mai 2015 et dont les biens, droits et conventions ont été repris par l'EPFIF, les parcelles référencées en annexe 3 ont été acquises. Ces parcelles sont incluses dans le périmètre de la présente convention.

Conformément à l'article 6, la commune s'engage à racheter ces parcelles avant le terme de la convention.

A titre d'information, à la date du 23 juin 2022, le montant total des dépenses exécutées par l'EPFIF pour l'acquisition et le portage de ces parcelles est de 1 510 636,27 €. Le prix de revente sera déterminé en tenant compte de la totalité des dépenses effectuées par l'EPFIF depuis la date de l'acquisition et calculées conformément à l'article relatif à la cession.

Délégation des droits de préemption et de priorité et gestion du droit de délaissement sur l'ensemble d'un secteur visé à l'article 4

Selon les textes en vigueur et conformément aux objectifs fixés par la présente convention, la commune délègue ses droits de préemption et de priorité à l'EPFIF sur le site de maîtrise foncière dit « Ecouardes » visé à l'article 4. L'EPFIF se substitue à la commune dans les procédures de délaissement initiées par les propriétaires.

II-Mise en œuvre de la convention : Conditions générales d'intervention

Article 9 : Engagements de la commune nécessaires à la bonne mise en œuvre de la convention

Procédures d'urbanisme

Dans un délai compatible avec l'exécution de la présente convention, la commune entame toutes les démarches nécessaires à la réalisation des projets, objets de la présente convention. En cas de besoin, elle s'engage notamment à lancer des procédures d'aménagement, à favoriser l'instruction des autorisations d'urbanisme nécessaires et à procéder à toute adaptation nécessaire.

Droits de préemption, de priorité et de délaissement

L'EPFIF intervient notamment par délégation des droits de préemption et de priorité par l'autorité compétente et par substitution à la collectivité territoriale compétente dans les procédures de délaissement.

Selon les textes en vigueur et sauf exception prévue à l'article 8, la commune délègue, au cas par cas, ses droits de préemption et de priorité à l'EPFIF.

Article 10 : Acquisitions

Principes de l'intervention

Dans le cadre de l'article L321-1 du code de l'urbanisme et de l'article 2 du décret 2006-1140 du 13 septembre 2006, l'EPFIF intervient pour le compte des collectivités et non en leurs noms. La présente convention ne confie pas de mandat, au sens de l'article 1984 du code civil, à l'EPFIF. L'EPFIF et les collectivités agissent dans le cadre d'une coopération n'obéissant qu'à des considérations d'intérêt général, conformément aux dispositions nationales et européennes relatives aux commandes publiques.

Modalités d'acquisition

L'EPFIF procédera, selon les textes en vigueur, aux acquisitions et évictions par tout moyen, et notamment :

- par négociation amiable ;
- par exercice des droits de préemption et de priorité délégués par l'autorité titulaire ;
- par exercice du droit de délaissement, en substitution notamment des bénéficiaires d'emplacements réservés ;
- par voie d'expropriation.

En matière d'expropriation, l'EPFIF pourra accompagner la commune pendant la phase administrative et mènera sous sa responsabilité la phase judiciaire.

Article 11 : Modalités de portage des biens

Principes relatifs aux modes de gestion

Lorsque leur état le permet, une solution d'occupation des biens est recherchée pour des usages économiques, sociaux, d'intérêt général ou innovants.

La gestion des biens est confiée de préférence à la commune, lorsqu'il s'agit d'une gestion simple de proximité répondant à des besoins locaux. Elle est prise en charge par l'EPFIF lorsqu'elle est plus complexe. Ce dernier fait appel, dans cette hypothèse, aux services d'un administrateur de biens.

Gestion et occupation des biens

L'EPFIF, dès qu'il est propriétaire des biens, en supporte les obligations de propriétaire. Il peut ensuite en assurer la gestion, via un administrateur de biens ou en transférer la gestion et la jouissance à la commune.

Remise en gestion à l'administrateur de biens :

Dans le cas d'une remise en gestion à un administrateur de biens, désigné conformément au code de la commande publique, l'EPFIF a la charge de la gestion courante, notamment l'entretien, la surveillance, la sécurisation et le cas échéant la perception des recettes locatives. L'EPFIF recherche des solutions d'occupation des biens libres dont l'état le permet. Il peut, pour ce faire contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens.

Transfert de gestion et de jouissance

Dans le cas d'un transfert de gestion et de jouissance du bien à la commune, le transfert est acté dans le cadre d'un procès-verbal de transfert de gestion et de jouissance. Conformément aux modalités techniques (annexe 1), le procès-verbal précisera les conditions du transfert et les obligations de la commune.

La commune peut rechercher des solutions d'occupation pour les biens libres dont l'état le permet et dans le respect des réglementations en vigueur. Elle est autorisée, selon les termes du procès-verbal, à faire occuper le bien et à contracter notamment des conventions d'occupation précaires et des conventions de mise à disposition, selon le mode d'acquisition des biens.

Aucune occupation conclue sur les biens acquis par l'EPFIF ne peut dépasser le terme du portage (Article 7 - Durée de portage).

Article 12 : Cession des biens acquis par l'EPFIF

Principes de la cession

Conformément au Programme Pluriannuel d'Interventions de l'EPFIF, en vigueur au jour de la signature de la présente convention, et à l'échelle de la présente convention, la cession à la commune ou à l'opérateur désigné par lui, se fait au coût de revient tel que déterminé ci-dessous. Le solde éventuel d'une opération ou plusieurs opérations est réimputé sur les autres opérations de la convention.

La présente convention prévoit des objectifs spécifiques en matière de programmation et de qualité environnementale des opérations. Il est convenu qu'en cas de mise en concurrence d'opérateurs pour la cession de charges foncières, la consultation porte sur la qualité du projet et non sur un dispositif d'enchères.

"Dans le cas de cession de biens à un aménageur, la cession s'effectuera sur la totalité ou le cas échéant par phases d'aménagement complètes (lorsque l'aménagement est prévu sur plusieurs phases)."

Détermination du coût de revient

L'EPFIF ne facture pas son intervention, laquelle est effectuée à titre non onéreux. Le coût de revient correspond au prix d'acquisition incluant les frais annexes, auxquels se rajoutent les frais supportés par l'EPFIF, tels que les impôts et taxes de toute nature, mesures conservatoires et de sécurisation, entretien et tous honoraires versés à des tiers (dépenses d'études, de travaux, de mise en état des biens...). Lorsqu'elles existent, les subventions perçues pour la réalisation du projet et les recettes de gestion reçues par l'EPFIF pendant le portage, sont déduites du prix de cession.

L'EPFIF ne réalise pas d'activité lucrative. En application du code général des impôts, les cessions au profit de la commune sont assujetties à la TVA sur marge ou sur la totalité du bien, en fonction de l'état du bien lors de sa cession par l'EPFIF.

Equilibre financier de la convention

S'il s'avère que le prix de vente final de l'ensemble des biens est inférieur au coût de revient, l'EPFIF en informe la commune qui est tenue de lui verser la différence entre les deux prix.

Article 13 : Cessation du portage pour le compte de la commune

Dans le cas où la commune refuse d'exécuter son obligation de rachat, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte. Il est en droit de procéder à leur revente et jusqu'à la cession définitive, il en assume la gestion et tous les frais inhérents au portage.

Article 14 : Dispositifs de suivi

Une fois par an, l'EPFIF adresse à la commune un compte rendu annuel détaillant l'état d'avancement de la mission, l'état des acquisitions et leur prix de cession prévisionnel.

Un comité de pilotage et un comité technique sont mis en place dont les modalités de tenues sont précisées dans les modalités techniques annexées à la présente convention.

Article 15 : Evolution de la convention

Modification de la convention

La présente convention peut faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel. Les avenants peuvent porter sur les conditions spécifiques et générales d'intervention, dans le sens de l'évolution de l'intervention des parties.

Transformation des parties

Les engagements prévus dans la présente convention se transmettent à la personne juridique issue de la transformation statutaire d'un des signataires.

En aucun cas, les modifications statutaires ou règlementaires d'une des parties ne sauraient être opposables à l'exécution de la convention.

Article 16 : Terme de la convention

Terme de la convention

Les biens acquis par l'EPFIF dans le cadre de la présente convention doivent être cédés au plus tard le dernier jour de la convention.

Si les biens acquis par l'EPFIF ont tous été revendus à la commune ou l'opérateur désigné par elle, l'EPFIF procède à la clôture de la présente convention.

Si les cessions de biens acquis par l'EPFIF n'ont pas abouti avant le terme de la convention, alors même que des actes ou des compromis de vente ont été dressés (soit parce que l'ensemble des conditions suspensives ou résolutoires n'a pas été levé, soit parce que le paiement intégral du prix n'a pas encore eu lieu), la convention arrivée à son terme continue à produire ses effets juridiques et financiers et l'EPFIF continue à porter les biens jusqu'à complet encaissement du prix.

Conformément à l'article 6 (Rachat des biens acquis par l'EPFIF), en cas de rupture d'un acte (promesse de vente ou équivalent) ou si des biens ne sont pas cédés et ne font l'objet d'aucun acte de cession en cours d'exécution, l'EPFIF adresse une demande de rachat à la commune. Dans le cas où la commune refuse d'exécuter son obligation, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte (article 13 – Cessation du portage pour le compte du signataire assumant l'obligation de rachat).

Lorsqu'aucune acquisition n'est réalisée, la commune est tenue de rembourser les dépenses de l'EPFIF sur présentation des justificatifs liés à des études (techniques, urbaines ou encore de faisabilité) et en lien avec les secteurs définis à l'article 4, ou au recours à des prestataires (avocats ou sondages de sols par exemple).

Résiliation

La présente convention peut être résiliée d'un commun accord entre les parties, dès lors que les biens portés par l'EPFIF ont été cédés et qu'aucun bien n'est en portage.

Article 17 : Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal compétent.

Fait à le..... en deux exemplaires originaux.

La commune de
Taverny

L'Etablissement Public Foncier
d'Ile-de-France

Florence PORTELLI
Le Maire

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

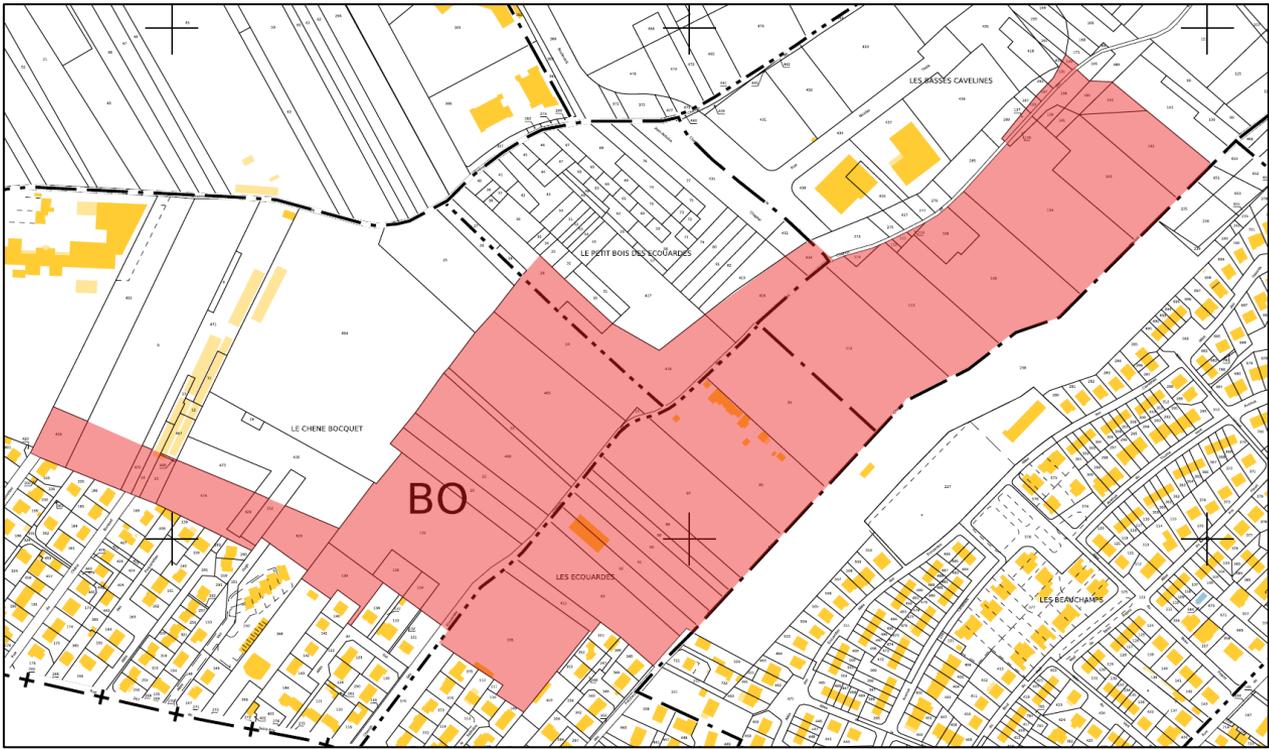
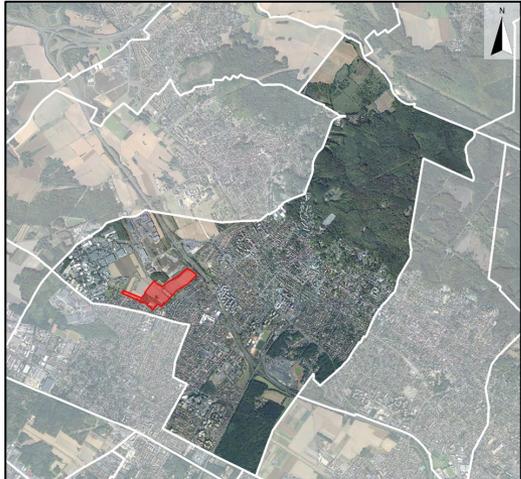
Annexes :

Annexe 1 : Modalités techniques d'intervention

Annexe 2 : Plans de délimitation du site, visé à l'article 4

Annexe 3 : Tableau des parcelles acquises visées à l'article 8.

ANNEXE 2- Site de maîtrise foncière dit « Ecouardes» référencé à l'article 4



 Site de maîtrise foncière

Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune de Taverny et l'EPFIF

ANNEXE 3 - Parcelles acquises visées à l'article 8

Désignation cadastrale		Adresse	Surface (m ²)	Date d'acte
section	numéro			
BO	376	Chemin Des écouardes	6 556	17/11/2009
BO	22	Le Chêne Bocquet	812	16/12/2010
BO	29	Le Petit Bois Des Ecouardes	2 471	16/12/2010
BT	113	Le Chemin Des Fréchaux	5 511	27/09/2013
BT	114	Le Chemin Des Fréchaux	148	27/09/2013
BO	90	Les écouardes	2 113	27/09/2013
BO	429	Le Chêne Bocquet	1 590	06/11/2013
BO	428	Le Chêne Bocquet	433	06/11/2013
BT	141	Chemin Des écouardes	271	04/02/2014
BO	21	Le Chêne Bocquet	1 915	04/02/2014
BO	418	Le Petit Bois Des Ecouardes	4 076	16/12/2014
BO	88	Les écouardes	1 903	16/12/2014
BO	456	Le Chêne Bocquet	1 174	18/10/2018
BT	108	Chemin Des Fréchaux	7 039	30/01/2019
BO	85	Les écouardes	7 277	11/06/2020
BT	112	Les basses cavelines	60	11/06/2020
BO	411	Chemin Des écouardes	1 100	11/09/2020
BT	115	Les basses cavelines	8 443	11/09/2020
BO	416	Le Petit Bois Des Ecouardes	2 094	11/09/2020
BO	24	Le Chêne Bocquet	4 293	22/06/2021
BO	465	Le Chêne Bocquet	7 779	02/07/2021
BO	466	Le Chêne Bocquet	4 376	02/07/2021
BT	134	Les basses cavelines	7 871	08/09/2021
BT	142	Les basses cavelines	3 030	08/09/2021

Annexes à la convention d'intervention foncière entre la commune de Taverny et l'EPFIF

ANNEXE 3 (suite)- Parcelles acquises visées à l'article 8

Désignation cadastrale		Adresse	Surface (m²)	Date d'acte
section	numéro			
BT	111	Les basses cavelines	89	10/11/2021
BO	20	Le Chêne Bocquet	2 091	10/11/2021
BO	86	Les écouardes	6 701	10/11/2021
BO	87	Chemin Des Fréchaux	6 659	10/11/2021
BO	89	Chemin Des Fréchaux	1 072	10/11/2021
BO	91	Chemin Des écouardes	2 067	10/11/2021
BO	92	Les écouardes	2 032	10/11/2021
BO	134	Allée du Gui	412	10/11/2021
BO	135	Chemin Des écouardes	8 742	10/11/2021
BO	136	Allée du Gui	714	10/11/2021
BO	139	Allée du Gui	1 626	10/11/2021
BO	263	rue de Saint Prix	4 043	10/11/2021
BT	109	Les basses cavelines	1 157	10/11/2021
BO	10	Le Chêne Bocquet	4 917	10/11/2021
BO	15	Le Chêne Bocquet	489	10/11/2021
BT	103	Les basses cavelines	4 301	21/12/2021