



## CONVENTION CADRE

### DISPOSITIF PARTENARIAL D'INTERVENTION FONCIÈRE (DPIF)

Pour les opérations de lutte contre l'habitat dégradé  
et indigne sur le territoire de la Communauté Urbaine  
Grand Paris Seine & Oise

## Table des matières

1.	Préambule .....	3
2.	Objet de la convention cadre .....	4
3.	Gouvernance du dispositif .....	4
4.	Programmation financière .....	6
5.	Périmètre d'intervention .....	7
6.	Modalités d'intervention .....	8
7.	Gestion du dispositif .....	9
8.	Prise d'effet et durée de la convention Cadre .....	10
	ANNEXES .....	11

Entre les soussignés

**L'Etat**, représenté par le Préfet du département des Yvelines,

**Le Département des Yvelines**, représenté par son Vice-Président, Monsieur Laurent RICHARD, dûment habilité à cet effet par arrêté de Monsieur le Président du Conseil départemental n°AD2021-687 du 1er décembre 2021, en vertu de la délibération du Conseil départemental en date du 1<sup>er</sup> mars 2024

**La Communauté Urbaine GPS&O**, représentée par son Président,

**La Commune de Meulan-en-Yvelines**, représentée par son maire,

**L'Établissement Public d'Aménagement du Mantois Seine Aval (EPAMSA)**, représenté par son Directeur Général.

**Il est ainsi convenu ce qui suit :**

## **1. Préambule**

Consciente des enjeux en matière de bâti dégradé et de renouvellement urbain sur son territoire, la Communauté urbaine GPS&O et les partenaires signataires de la convention, partagent les objectifs visant à « prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son attractivité et lutter contre l'habitat indigne » du Programme Local d'Habitat Intercommunal 2018-2023 (PLHI), prorogé de deux ans par le Conseil communautaire du 14 décembre 2023.

Les composantes de la stratégie d'intervention sur le parc de logements privés existants ont été précisées et réaffirmées dans le cadre de l'évaluation à mi-parcours du PLHI en 2022, à savoir :

- renforcer la lutte contre l'habitat indigne,
- intervenir dans les centres anciens dégradés,
- lutter contre la vacance de longue durée,
- accompagner la dynamique d'intervention sur les grandes copropriétés du territoire.

Sur le territoire intercommunal en effet, environ 3 000 logements privés sont potentiellement dans un état très dégradé, avec une concentration plus importante dans 19 centres-anciens.

Pour répondre à cette stratégie, plusieurs dispositifs opérationnels sont déjà actuellement déployés, parmi lesquels notamment des opérations programmées d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain sur les centres-villes des Mureaux, de Limay et de Meulan-en-Yvelines. Ces OPAH RU s'intègrent aux projets multidimensionnels (habitat, commerce, mobilité, espaces publics, tourisme, culture) de revalorisation dans le cadre de la convention d'opération de revitalisation des territoires (ORT) signée le 11 février 2021. Elles constituent un moyen opérationnel pour répondre aux problématiques d'habitat dégradé, inadapté, vacant et de valorisation patrimoniale.

C'est dans ce contexte, et pour faire face à des situations de logements, d'immeubles et d'îlots particulièrement dégradés, complexes et/ou stratégiques que les dispositifs incitatifs ne parviennent à traiter, que la Communauté urbaine, le Département des Yvelines et l'Etat ont décidé de refonder le dispositif coordonné d'intervention foncière (DCIF), créé en 1996 pour appuyer les opérations de restructuration urbaine du projet « Mantes-en-Yvelines » en l'absence d'opérateur public foncier et d'orienter les fonds restants vers de nouveaux secteurs d'intervention.

Ce dispositif - renommé Dispositif Partenarial d'Intervention Foncière (DPIF) - est un fonds d'investissement ayant pour objet de permettre l'acquisition par l'EPAMSA d'immeubles de logements et de commerces dégradés, en vue de leur réhabilitation ou de leur recyclage, en appui des opérations de régénération urbaine actées collégalement dans le cadre de cette convention.

L'absence d'initiative privée ou une défaillance avérée de celle-ci fonde la légitimité de cette intervention publique foncière en appui du projet de restructuration proprement dit ; le fondement de celle-ci repose sur

le principe de la subsidiarité. Il ne s'agit donc pas d'agir en lieu et place des propriétaires privés, mais d'intervenir dans les cas de défaillance manifeste entraînant une dégradation des conditions d'habitat et une paupérisation des quartiers.

Les partenaires permanents à la présente convention sont :

- En tant que financeurs : l'État, le Conseil départemental des Yvelines, la Communauté Urbaine de GPS&O ;
- En tant que territoire d'intervention : la commune de Meulan-en-Yvelines ;
- En tant qu'opérateur : l'EPAMSA.

La présente convention ne déroge pas aux conditions générales d'engagement juridique de chacun de ses partenaires.

Sans préjudice des décisions prises par le Conseil d'Administration de l'EPAMSA, l'Etablissement Public est l'opérateur public du dispositif.

Dans un premier temps, l'intervention du DPIF se portera sur le centre-ville de Meulan-en-Yvelines compte-tenu :

- Du projet de redynamisation engagé par l'intercommunalité et la collectivité avec le dispositif Action cœur de ville, la convention ORT et une OPAH RU engagée sur la période 2022-2027,
- D'un taux de logements dégradés et de logements structurellement vacants parmi les plus élevés du territoire intercommunal, ainsi qu'un nombre important de procédures administratives en matière d'habitat dégradé,
- D'enjeux particulièrement marqués en matière de patrimoine bâti et de restructuration urbaine.

Le dispositif pourra, dans un second temps, potentiellement être étendu à d'autres communes de la Communauté urbaine comprises dans le périmètre d'intervention de l'EPAMSA.

## **2. Objet de la convention cadre**

La présente convention vise à préciser les objectifs, le périmètre, les modalités d'intervention et la gouvernance du DPIF.

Elle précise notamment le rôle de l'EPAMSA, opérateur du DPIF pour le compte des financeurs.

En déclinaison de cette convention cadre, seront adoptées annuellement des conventions opérationnelles qui établiront le bilan des actions de l'année écoulée et préciseront le plan d'actions pour l'année à venir, validé par les différents partenaires.

La présente convention ne déroge pas aux conditions générales d'engagement juridique de chacun de ces partenaires.

## **3. Gouvernance du dispositif**

La gouvernance du DPIF est assurée par un Comité technique et un Comité de Pilotage, partenariaux, placés sous le pilotage de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise afin d'assurer la coordination des interventions.

### **3.1. Le Comité Technique**

Le Comité Technique est composé des services en charge de l'exécution et du suivi de la présente convention soit d'un ou plusieurs représentants :

- de la Direction Départementale des Territoires 78 (DDT),
- du Département des Yvelines,

- de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O)
- de la ville de Meulan-en-Yvelines,
- de l'EPAMSA.

Pourront être associés d'autres acteurs et partenaires selon les besoins, en particulier l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 78 (UDAP).

La CU GPSEO est chargée de l'organisation des comités techniques en lien avec les partenaires.

Il se réunira, a minima, deux fois par an en amont de la présentation du bilan annuel au comité de pilotage.

En dehors, il se réunit autant de fois que nécessaire afin d'établir et de suivre la stratégie d'acquisitions, de cessions et de gestion des biens.

Le Comité Technique arbitre sur les propositions d'acquisition et de cession en conformité avec la stratégie d'acquisition, d'investissement et de cession établie, valide les dossiers techniques et financiers des opérations et en assure le suivi. Le rôle du comité technique sera d'établir les différentes composantes de chaque projet d'acquisition, notamment les objectifs en produit de sortie (locatif libre, locatif social, accession...) et les opérateurs mobilisables. Pour ce faire, son opérateur l'EPAMSA pourra s'appuyer sur des partenaires ou prestataires externes (cf prestations prévues dans le marché de suivi animation OPAH RU par exemple).

### **3.2. Le Comité de Pilotage**

Le Comité de pilotage associe les partenaires financiers du dispositif, la ville de Meulan-en-Yvelines et l'EPAMSA, en tant qu'opérateur du DPIF.

Il est composé :

- du Préfet des Yvelines (ou de son représentant),
- du Président du Conseil départemental des Yvelines (ou de son représentant),
- du Président de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (ou de son représentant)
- du Maire de la Commune de Meulan-en Yvelines (ou de son représentant)
- du directeur de l'EPAMSA.

Il sera réuni annuellement par la CU GPSEO.

Il lui sera soumis pour validation un bilan des actions de l'année écoulée, les principes de stratégie de cession, d'acquisition et d'investissement à venir ainsi que tout sujet urgent nécessitant un positionnement collégial d'intervention.

### **3.3. Le Bureau Technique**

Le bureau technique est un bureau dématérialisé, une porte d'entrée qui associe les partenaires financiers du dispositif, la ville de Meulan-en-Yvelines et l'EPAMSA, en tant qu'opérateur du DPIF.

Il est composé d'un représentant :

- de la Direction Départementale des Territoires 78 (DDT),
- du Département des Yvelines,
- de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O)
- de la ville de Meulan-en-Yvelines,
- de l'EPAMSA.

Il est chargé, tout au long de l'année, de valider sur proposition de l'EPAMSA les différentes acquisitions et cessions prévues dans la stratégie. Par soucis de réactivité et d'efficacité le bureau technique sera saisi de façon dématérialisée par l'EPAMSA via mail à l'ensemble des représentants.

Le dossier d'acquisition contiendra :

- Un avis des domaines,
- Un descriptif du bien,
- Sa localisation,
- La modalité d'acquisition (amiable etc...),
- Sa conformité avec la stratégie d'acquisition et son périmètre défini,
- Le prix de la Déclaration d'Intention d'Aliéner et/ ou de l'enveloppe si par voie d'adjudication.

Le dossier de cession contiendra :

- Un avis des domaines,
- Un descriptif du bien,
- Sa localisation,
- Sa conformité avec la stratégie de cession et son périmètre défini.

### 3.4. Rôle de l'opérateur du DPIF

L'EPAMSA est désigné pour être l'opérateur du DPIF.

A ce titre, l'Établissement est chargé de mettre en œuvre la stratégie d'acquisition, d'investissement et de cession établi par l'ensemble des partenaires du fonds.

Il réalise à cet effet :

- Des études de faisabilité
- Des procédures d'acquisition des lots jusqu'à la sécurisation
- La cession des lots et la gestion administrative afférente
- La construction de partenariat privés et institutionnels en vue de la cession des biens, et la participation au déficit d'opération.

Il présente pour validation au comité technique les dossiers techniques et financiers des opérations.

Il assure la gestion administrative et financière du fonds.

Son directeur rend compte annuellement de l'utilisation des fonds au comité de pilotage ainsi qu'au Conseil d'Administration de l'EPAMSA.

## 4. Programmation financière

A la création du DCIF, les modalités de financement ont été établies dans une convention de programmation financière en juin 1997. Pour mettre en œuvre cette politique, les partenaires ont pu mobiliser une enveloppe globale de 6 M€ répartie comme suit :

Apport des financeurs		
Etat	1 829 388,21 €	30%
CD 78	2 134 286,24 €	35%
GPS&O (ex CAMY)	2 134 286,24 €	35%
Total	6 097 960,69 €	100%

Comme prévu à l'annexe, paragraphe V, art 1.2 de l'avenant n. 5 à la convention cadre du DCIF du 10 juillet 2022, le DPIF – objet de la présente convention - est constitué à partir du solde du DCIF soit 2 965 000 €.

Le fonctionnement du dispositif repose sur un principe de type « revolving » et prévoit une réalimentation du fonds avec les crédits issus des reventes.

L'EPAMSA devra rechercher des partenaires privés ou institutionnels et proposer des partenariats en phase travaux afin d'optimiser l'utilisation du DPIF.

Il pourra être ultérieurement alimenté, le cas échéant, avec les fonds supplémentaires progressivement disponibles issus de la liquidation du DCIF du Mantois et par avenant fixant les participations des partenaires.

Sont éligibles au DPIF les dépenses suivantes :

- le prix d'acquisition des biens et les frais annexes rattachés directement à l'acquisition : honoraires de notaire et frais d'acte, émoluments de vente, frais d'agence, droits d'enregistrement, frais de géomètres et, plus généralement, tous frais additionnels directs ;
- les travaux de démolition totale ou partielle des biens lorsque celle-ci s'effectue dans le cadre d'un programme de restructuration immobilière, et l'ensemble des frais annexes à ces travaux (études de maîtrise d'œuvre, frais d'expertise et de contrôles, assurances dommages, participations financières et taxes d'urbanisme, frais de publicité et, plus généralement, tous frais divers rattachés directement).

Dans l'attente de la finalisation des études préalables aux interventions de restructuration immobilière, le dispositif pourrait être mobilisé pour permettre à l'EPAMSA d'acquérir des immeubles, objet de péril situés dans le périmètre d'intervention et/ou identifiés comme présentant un enjeu de réserve foncière dans le cadre d'une opération immobilière ou d'aménagement.

## 5. Périmètre d'intervention

Le DPIF, objet de cette convention, constitue un outil de portage foncier en appui des actions et dispositifs de régénération urbaine engagés dans un premier temps sur le centre-ville de Meulan-en-Yvelines. Le périmètre concerné correspond au périmètre d'intervention de l'EPAMSA.

La ville de Meulan-en-Yvelines a exprimé son souhait de redynamisation du centre-ville en engageant une rénovation urbaine sur l'habitat et les espaces publics. En effet, le centre-ville s'inscrit dans un tissu dense de maisons de bourg à rez-de-chaussée commercial datant du XIX<sup>ème</sup> siècle. Il souffre d'une paupérisation croissante de la population, d'une dégradation des logements anciens prenant parfois la forme d'habitat insalubre et indigne, d'une multiplication de petits logements inadaptés formant de petites copropriétés désorganisées, d'une offre commerciale en perte de vitesse ainsi que des espaces publics peu qualitatifs. Sur les 1520 logements du centre-ville, 737 logements sont définis selon les critères de l'agence nationale de l'habitat comme « passables » à « mauvais » et nécessitent des travaux importants. Par ailleurs, le taux de vacance structurelle supérieure à 2ans est de 6,9%.

Ainsi, la Ville de Meulan-en-Yvelines a souhaité s'engager dans le programme Action Cœur de Ville afin de disposer du cadre contractuel et du partenariat nécessaire à la mise en œuvre de son ambition de revalorisation de son centre-ville, dans sa dimension habitat privé, commerciale, touristique et culturelle. La signature de la convention Opération de revitalisation des territoires (ORT), intervenue le 11 février 2021, permet à la Ville de Meulan-en-Yvelines et à la CU GPS&O de conduire un véritable programme pluriannuel de modernisation de l'habitat et de l'appareil commercial.

L'intervention sur le parc privé est un axe fort du programme, qui s'est concrétisée par la mise en place d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat – renouvellement urbain sur le centre-ville de Meulan-en-Yvelines le 13 décembre 2022 pour une durée de 5 ans. Elle vise notamment à proposer une offre attractive en matière d'habitat via la réhabilitation et la restructuration du parc privé existant. Dispositif global de requalification du parc privé tant dans les parties privatives que sur les parties communes des immeubles, l'OPAH RU combine une action en premier lieu incitative d'accompagnement et de financement ainsi qu'une action coercitive pour les logements les plus dégradés, sans intégrer la mise en place d'une opération de restauration immobilière à ce stade

Souhaitant poursuivre le projet « Action Cœur de ville » dans une phase pré-opérationnelle et opérationnelle, la ville de Meulan-en-Yvelines a engagé avec l'EPAMSA une étude avec une mission complète visant à la réalisation de l'opération de régénération urbaine dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National, ayant permis de :

- Appréhender la ville comme un système de relations ;
- Définir les enjeux qui structurent le centre-ville ;
- Définir les atouts et les faiblesses des enjeux ;
- Localiser des lieux d'intervention ;
- Préciser les études préalables manquantes nécessaires à l'évolution vertueuse du projet ;
- Identifier les axes d'intervention stratégiques ;
- Elaborer une stratégie d'intervention temporalisée ;
- Choisir des secteurs d'intervention et les prioriser ;
- Elaborer un calendrier d'intervention.

L'intervention du DPIF pourra être étendue dans un second temps à d'autres villes de la Communauté urbaine dans le périmètre d'intervention de l'EPAMSA par voie d'avenant la convention cadre.

## 6. Modalités d'intervention

Le DPIF a vocation à intervenir sur des immeubles ou des îlots dégradés en particulier en centre ancien en assurant leur maîtrise foncière puis leur sécurisation et transformation en appui d'opérations de restructuration immobilière et d'aménagement et ce, **en vue de leur cession à un opérateur pour la prise en charge de leur réhabilitation ou de leur recyclage** (démolition, démolition-reconstruction).

Dans le cas de cession, elle pourra être réalisée au profit d'un opérateur qui prendra alors en charge la réhabilitation ou le recyclage du bien (démolition, démolition-reconstruction).

Ainsi les fonds pourront être mobilisés pour l'ensemble des dépenses concourants à la maîtrise complète des biens (acquisition, sécurisation des biens, études etc.) et consécutives à leur acquisition.

### 6.1. Modalités de repérage et de mise en œuvre opérationnelle

Le comité technique examine et valide chaque année les immeubles et les îlots pouvant faire l'objet d'une intervention du dispositif.

Un bureau dématérialisé, composé d'un représentant de tous les partenaires, examinera et validera les dossiers qui ne pourraient pas attendre pour des raisons opérationnelles le prochain comité technique.

L'EPAMSA aura en charge d'étudier la faisabilité et la mise en œuvre des projets sur les biens identifiés.

La mise en œuvre des interventions ainsi que la programmation financière correspondantes feront l'objet d'une annexe opérationnelle dédiée, rattachée à la présente convention.

### 6.2 Modalités d'acquisitions

Les immeubles utiles à la réalisation des opérations immobilières seront acquis par voie amiable en priorité. Les autres modes d'acquisitions possibles sont :

- par exercice du droit de préemption urbain renforcé, fondé soit sur le motif de la lutte contre l'insalubrité soit celui de constituer une réserve foncière,
- dons et legs,
- adjudication, sans exercice du droit de préemption,
- par voie d'expropriation le cas échéant.

En ce qui concerne l'exercice du droit de préemption urbain (DPU) dont le titulaire est la CU GPSEO, l'EPAMSA agit :

- Soit sur demande expresse de la communauté urbaine et de la commune dans le cas d'une délégation effectuée ponctuellement à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;
- Soit en sa qualité de délégué à l'intérieur des périmètres de restructuration précités.



Selon le volume d'acquisitions qui sera arrêté avec les partenaires pour la réalisation du projet, l'opportunité d'une délégation de son droit de préemption urbain par la Communauté urbaine à l'EPAMSA sera étudiée, puis validée en comité de pilotage, afin d'optimiser les délais du calendrier opérationnel.

### **6.3 Sécurisation, entretien, gestion et cession des biens acquis**

Les lots achetés seront sécurisés, neutralisés ou démolis en fonction du projet décidé par le comité de pilotage.

Une mise en location des biens ou une opération d'urbanisme transitoire pourra être envisagée, notamment dans l'attente de la maîtrise foncière complète d'un immeuble ou d'un îlot, ou de l'avancement de l'opération d'aménagement. L'EPAMSA assurera la gestion locative ainsi que l'entretien des lots acquis dans l'attente de la cession du bien.

L'objectif final est de céder l'ensemble des lots acquis pour garantir la fluidité des capitaux alloués au fonds.

## **7 Gestion du dispositif**

### **7.1 Rémunération**

La gestion du dispositif est assurée par l'EPAMSA. Afin de financer les frais de personnel et administratifs supportés par l'EPAMSA dans ce cadre, l'établissement est autorisé à prélever 5 % des dépenses et des recettes TTC annuelles du dispositif décaissables ou encaissables (hors apport des partenaires financiers).

### **7.2 Comptabilité particulière et bilan du dispositif**

Il est tenu dans la comptabilité de l'EPAMSA une comptabilité analytique intitulée DPIF Meulan-en-Yvelines. A cette comptabilité sont imputées :

En recettes :

- Les subventions de dotation de l'Etat, directement affectées au dispositif, et des autres collectivités ;
- Les produits « Cessions des Immeubles » ;
- Les fruits et produits des biens gérés temporairement
- Subventions possibles à rechercher.

En dépenses :

- Les dépenses correspondant aux acquisitions, aux travaux de réhabilitation et d'entretien ;
- Les frais divers de gestion, et notamment, les frais exposés pour parvenir aux aliénations ;
- Les taxes et impôts divers,
- La rémunération de l'EPAMSA.

Le compte de résultat et le bilan qui en résulte est annexé au compte financier de l'EPAMSA.

Le bilan annuel détaillé sera adressé aux partenaires permanents au plus tard le 31/05 et présenté au comité de pilotage au plus tard le 30/06 de chaque année.

## 8 **Prise d'effet et durée de la convention Cadre**

La présente convention prend effet à compter de sa signature de l'ensemble des partenaires.  
Elle prend fin sur décision du comité de pilotage.

Fait en un 5 exemplaires,

À Mantes-la-Jolie, le

Pour l'**Etat**

Le Préfet de département des Yvelines

Pour le **Département des Yvelines**

Le Vice-Président du conseil  
départemental

Pour la **Commune de Meulan-  
en-Yvelines-en-Yvelines**

Le Maire

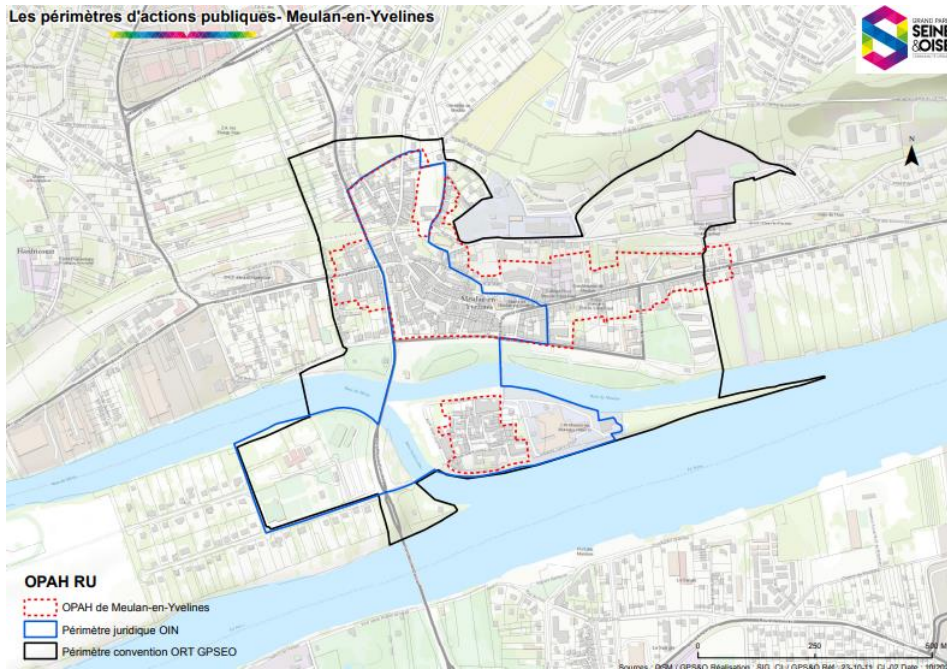
Pour la **Communauté urbaine de  
Grand-Paris Seine et Oise**

Le Président

Pour l'**Etablissement public d'aménagement  
du Mantois Seine Aval**

Le Directeur général

# ANNEXES



**Carte du périmètre d'intervention de l'EPAMSA**

