

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France
La communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise,
et le conseil départemental des Yvelines

Entre

La communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise représentée par son Président Philippe TAUTOU, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil communautaire en date du 17 novembre 2016 ;
désignée ci-après par le terme « la communauté urbaine »,

et

Le conseil départemental des Yvelines, représenté par son Président Pierre BEDIER, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil départemental en date du 16 décembre 2016 ;
désigné ci-après par le terme « le conseil départemental »,

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 14^{ème} arrondissement, représenté par son Directeur Général, Gilles BOUVELOT, nommé par arrêté ministériel du 10 décembre 2015 et habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du 16 décembre 2016 ;
désigné ci-après par les initiales « EPFIF »,

d'autre part.

PREAMBULE

Issue de la fusion de 6 intercommunalités du Nord-Yvelines, la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (GPS&O) a été créée le 1^{er} janvier 2016. Elle regroupe 405 000 habitants et 73 communes, le long de la vallée de la Seine. Le territoire de Grand Paris Seine & Oise occupe une place stratégique au carrefour de nombreux pôles de développement dynamiques du Grand Ouest Francilien et de l'axe Paris-Normandie.

Ce territoire est desservi par une infrastructure ferroviaire appelée à se transformer profondément pour améliorer l'accès aux différents pôles urbains principaux et secondaires. En effet le RER EOLE doit être prolongé jusqu'à Mantes-la-Jolie à l'horizon 2024. Cette nouvelle infrastructure aura un impact majeur sur l'attractivité du territoire, et très immédiatement, sur le développement des quartiers des gares desservis.

Afin d'accompagner pleinement cet effet levier, il est nécessaire de redéfinir l'organisation et l'aménagement de l'intermodalité des quartiers des futures gares EOLE, dans le cadre de projets urbains ambitieux et qualitatifs, notamment en termes d'accessibilité, d'intermodalité, d'espaces publics et de fonctionnalités urbaines.

La communauté urbaine a identifié et affirmé l'importance de cet enjeu urbain dans son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, prescrit par délibération du 14 avril 2016. Les comités de pôle EOLE et les études urbaines menées dans lesdits quartiers de gare permettront de mieux cerner les opportunités.

Le département des Yvelines est l'un des territoires franciliens qui a été le plus impacté par la crise économique de 2007, du fait notamment de sa dépendance très forte à l'industrie qui représente 40% du chiffre d'affaires des entreprises yvelinoises et 20% des emplois salariés privés.

Cette déprise économique a particulièrement impacté le secteur de la communauté urbaine de Grand Paris Seine & Oise, qui a perdu entre 5 000 et 6 000 emplois industriels depuis une dizaine d'années. Avec un taux d'emploi de 0,65, un taux de chômage de 12% et 11 500 bénéficiaires du RSA (45% des BRSA des Yvelines), le redéveloppement de la Vallée de la Seine est au cœur des priorités d'intervention du département, que ce soit en matière d'emploi, de mobilités ou d'habitat.

Le prolongement du RER EOLE depuis le centre de Paris vers la Défense et le Mantois représente à ce titre une opportunité historique à saisir pour redynamiser le territoire.

Conscient de l'importance d'accompagner au mieux cette nouvelle offre de transports, le département a ainsi mobilisé une enveloppe exceptionnelle de 200 M€ pour boucler son financement. Il accompagne par ailleurs la communauté urbaine dans la conduite des études de reconfiguration des pôles gares et interviendra financièrement et techniquement en appui de GPS&O dans la définition et la réalisation des futurs projets urbains liés à ces nouveaux quartiers de gare (appel à projets Programme de Relance et d'Intervention pour l'Offre Résidentielle des Yvelines – PRIOR'Y).

C'est dans ce contexte que GPS&O et le département des Yvelines ont sollicité l'EPF IDF afin d'anticiper l'arrivée de cette nouvelle infrastructure de transport.

P.B.

n

En effet, une intervention foncière d'anticipation et de long terme est nécessaire pour capter des fonciers par opportunité le temps que la communauté urbaine, le département et les communes concernées, définissent des projets urbains pour les quartiers de gare.

Au total, dix communes du territoire de GPS&O accueilleront la ligne Eole en 2024 à travers 9 gares : Aubergenville-Elisabethville, Les Clairières de Verneuil, Epône-Mézières, Mantes-la- Jolie, Mantes-Station, Les Mureaux, Poissy, Vernouillet-Verneuil, et Villennes-sur-Seine.

La communauté urbaine, compétente en matière de droit de préemption urbain, souhaite mettre en place un dispositif d'intervention foncière mobilisant l'EPF IDF, spécifique autour des futures gares Eole, et complémentaire des dispositifs fonciers précédemment conclus avec l'Etablissement public.

Le département, souhaite mobiliser une partie de ses fonds AFDEY (Action Foncière pour un Développement Equilibré des Yvelines) afin de mener à bien l'action d'anticipation foncière pour les futurs quartiers de gares précités.

L'EPF IDF est pleinement compétent pour accompagner les collectivités accueillant une future gare Eole sur le territoire de GPS&O, par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toute expertise utile en matière foncière.

En conséquence, la communauté urbaine, le département et l'EPF IDF ont convenu de s'associer au sein d'une convention de veille foncière à l'intérieur de périmètres de 800 mètres autour des 9 futures gares EOLE du territoire de GPS&O.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit

TABLE DES MATIERES

I- CLAUSES SPECIFIQUES D'INTERVENTION	5
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION	5
ARTICLE 2 : PRINCIPE DU CONVENTIONNEMENT	5
ARTICLE 3 : DUREE DE LA CONVENTION	5
ARTICLE 4 : ENVELOPPES FINANCIERES DE LA CONVENTION	5
ARTICLE 5 : SECTEURS ET MODALITES D'INTERVENTIONS DE L'EPFIF	6
ARTICLE 6 : CONDITIONS PREALABLES A TOUTE ACQUISITION	6
ARTICLE 7 : ENGAGEMENTS SUR LE PROGRAMME	6
ARTICLE 8 : ENGAGEMENTS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL ET DE LA COMMUNAUTE URBAINE RELATIFS AUX BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	6
ARTICLE 9 : DUREES DE PORTAGE	7
ARTICLE 10 : AUTRES DISPOSITIONS SPECIFIQUES	7
II-MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION : CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION.....	9
ARTICLE 11 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE URBAINE NECESSAIRES A LA BONNE MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION.....	9
ARTICLE 12 : ACQUISITIONS	9
ARTICLE 13 : MODALITES DE PORTAGE DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	9
ARTICLE 14 : CESSION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF.....	9
ARTICLE 15 : CESSATION DU PORTAGE POUR LE COMPTE DE LA COMMUNAUTE URBAINE.....	10
ARTICLE 16 : DISPOSITIFS DE SUIVI	10
ARTICLE 17 : EVOLUTION DE LA CONVENTION	10
ARTICLE 18 : TERME DE LA CONVENTION	11
ARTICLE 19 : CONTENTIEUX	11

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objets de définir les projets et les modalités de partenariat entre l'EPFIF, la communauté urbaine de Grand Paris Seine & Oise et le conseil départemental des Yvelines. Elle détermine les conditions selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la communauté urbaine et fixe les engagements réciproques de la communauté urbaine, du conseil départemental et de l'EPFIF.

Un protocole précisant les modalités d'intervention de l'EPFIF est annexé à la présente convention.

Article 2 : Principe du conventionnement

La communauté urbaine, le conseil départemental et l'EPFIF définissent par la présente convention d'intervention foncière l'intervention de l'EPFIF, le temps que des conventions d'intervention foncière d'application soient mises en place avec chaque commune concernée.

Par principe, à chaque signature d'une convention d'intervention foncière d'application avec une commune, les périmètres d'intervention concernés et les dépenses engagées sur ces périmètres sont repris dans la convention d'application. A cet effet, les obligations définies à l'article 8 de la présente convention, sont elles aussi transférées dans la convention d'application. Le cas échéant, toute modification relative à ces obligations doit être explicitement mentionnée dans la convention d'application.

Article 3 : 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 2021.

Article 4 : Enveloppes financières de la convention**Composition des enveloppes**

La convention prévoit deux enveloppes distinctes :

- 10 millions d'euros hors taxe abondés par l'EPFIF,
- 10 millions d'euros hors taxe au titre du fonds dit « AFDEY », tel que défini par la convention conclue entre l'EPFIF et le département des Yvelines en date du 23 juin 2008, modifiée par avenants en date du 31 mai 2013, 22 juillet 2015 et 29 décembre 2015.

Utilisation des enveloppes

Chaque acquisition doit être imputée, au cas par cas, sur l'enveloppe mise à disposition par l'EPFIF ou sur le fonds AFDEY. Chaque dépense ensuite liée à cette acquisition devra être imputée sur la même enveloppe. Ces enveloppes couvrent l'ensemble des dépenses d'action foncière réalisées par l'EPFIF.

Au fur et à mesure de la mise en place des conventions d'application, chacune des enveloppes se trouvera ré-abondée à hauteur des dépenses réalisées au titre de l'acquisition et des frais de portage des biens transférés dans les conventions d'application.

Article 5 : Secteurs et modalités d'interventions de l'EPFIF

Secteurs d'intervention

L'EPFIF interviendra en veille foncière à l'intérieur d'un périmètre de 800 m autour des futures gares Eole de Mantes-la-Jolie (annexe 1), Mantes-Station (annexe 2), Epône-Mézières (annexe 3), Aubergenville-Elisabethville (annexe 4), les Mureaux (annexe 5), Vernouillet-Verneuil (annexe 6), Les Clairières de Verneuil (annexe 7), Villennes-sur-Seine (annexe 8) et Poissy (annexe 9)

Unité foncière partiellement incluse dans un secteur d'intervention et unité foncière juxtante

L'EPFIF pourra intervenir sur toute unité foncière incluse entièrement ou partiellement dans les secteurs cités en supra.

L'EPFIF pourra également intervenir sur toute unité foncière jouxtant une parcelle incluse dans un secteur cité en supra, 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 6 : Conditions préalables à toute acquisition

En présence d'une opportunité (préemption ou sollicitation des propriétaires), l'EPFIF n'engagera l'acquisition : qu'avec l'accord formulé par le conseil départemental lorsque l'acquisition est imputée sur l'enveloppe dite « AFDEY », ou avec l'accord de la communauté urbaine si cette dernière assume l'obligation de rachat (article 8).

Ces accords, formulés par courrier autorisent explicitement l'EPFIF à réaliser l'acquisition, en précisant le bien concerné, son montant d'acquisition, l'imputation de la dépense et le signataire assumant les obligations prévues à l'article 8. Ils doivent être adressés à l'EPFIF dans les 10 jours suivant la sollicitation de l'EPFIF, ce délai est réduit à 5 jours en cas de déclaration d'intention d'aliéner. Parallèlement, les parties conviennent de solliciter la commune concernée pour un avis simple sur l'acquisition.

Article 7 : Engagements sur le programme

Contenu du programme

Les parties conviennent que la présente convention est régie par les règles du Programme Pluriannuel d'interventions approuvé par le conseil d'administration de l'EPFIF le 15 septembre 2016.

Obligation de moyens

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

Article 8 : Engagements du conseil départemental et de la communauté urbaine relatifs aux biens acquis par l'EPFIF

Obligations relatives aux biens acquis et des frais de portage :

Dans le cas où des biens acquis par l'EPFIF ne sont pas transférés dans une convention d'application et que la convention arrive à échéance, deux cas se distinguent :

Lorsque les acquisitions ont été imputées sur le fonds « AFDEY », celui-ci supporte les acquisitions validées par le conseil départemental conformément à la convention conclue entre le conseil départemental et l'EPFIF en date du 23 juin 2008, modifiée par avenants en date du 31 mai 2013, 22 juillet 2015 et 29 décembre 2015.

Lorsque les acquisitions ont été imputées sur l'enveloppe mise à disposition par l'EPFIF, la communauté urbaine supporte une obligation de rachat des biens dont la détermination du prix est fixée à l'article 14.

En lien avec le présent article, la communauté urbaine et le conseil départemental sont désignés, dans la présente convention, par la dénomination « Le signataire assumant les obligations précisées à l'article 8 ».

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

Le signataire assumant les obligations précisées à l'article 8 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 les obligations précisées à l'article 8 reste toutefois solidaire de sa bonne exécution et n'est pas libéré des obligations contractuelles en découlant.

Article 9 : Durées de portage

Les durées de portage, tous types d'intervention confondus, s'achèvent au plus tard au terme de la présente convention d'intervention foncière, étant précisé que le stock foncier constitué par opportunité est transféré au fur et à mesure de la conclusion des conventions d'application.

En cas d'absence de signature d'une convention d'application et à la fin de la présente convention, pour les biens acquis sur ces périmètres le conseil départemental et la communauté urbaine sont tenus à leurs engagements précisés à l'article 8.

Réalisation des études

Les parties conviennent de la définition d'un programme d'étude permettant de faire aboutir les projets. La maîtrise d'ouvrage, les modalités de réalisation et le cas échéant de financement de ces études seront définies au cas par cas et en conformité avec l'article 3 du protocole d'intervention annexé à la présente convention.

Article 10 : Autres dispositions spécifiques

Articulation de l'intervention de l'EPFIF dans le cadre des différentes conventions d'intervention foncière portant sur le territoire de la communauté urbaine

Toute autre convention d'action foncière, en cours d'exécution au jour de la signature de la présente convention, signée entre l'EPFIF et une des communes concernées par un des périmètres visé à l'article 5, reste en vigueur et est mise en œuvre de manière autonome par rapport à la présente convention.

Lorsqu'un bien à acquérir figure dans un secteur inscrit à la fois dans une de ces conventions et dans la présente convention, les parties conviennent que l'acquisition n'est pas réalisée par l'EPFIF dans le cadre de la présente convention.

Pour les avenants à venir aux conventions visées aux paragraphes précédents, ainsi que pour les nouvelles conventions mises en place avec une commune concernée par un périmètre visé à l'article 5 (hors convention d'application prévue à l'article 2), lorsqu'un secteur est également inclus dans un périmètre visé à l'article 5, les parties conviennent que l'acquisition n'est pas réalisée par l'EPFIF dans le cadre de la présente convention.

Lorsqu'une zone est déclarée d'intérêt communautaire, aucune convention nouvelle, autre qu'une convention d'application (article 2), ne peut l'inclure.

Conformément à ce qui précède, les parties conviennent de constater les modifications de périmètres par échanges de courriers.

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

Article 11 : Engagements de la communauté urbaine 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 communauté urbaine entame toutes les démarches nécessaires à la réalisation des projets, objets de la présente convention, et permettant notamment l'adoption du plan local d'urbanisme intercommunal.

Droits de préemption et de priorité

L'EPFIF intervient notamment par délégation des droits de préemption et de priorité par l'autorité compétente.

Selon les textes en vigueur la communauté urbaine délègue à l'EPFIF, au cas par cas, ses droits de préemption et de priorité au sein des secteurs d'intervention définis à l'article 5.

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 12 : 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 1986 du code civil, à l'EPFIF.

Modalités d'acquisition

L'EPFIF procédera, selon les textes en vigueur, aux acquisitions et évictions :

- par négociation amiable ;
- par exercice des droits de préemption et de priorité délégués par l'autorité titulaire.

Article 13 : Modalités de portage des biens acquis par l'EPFIF

Gestion des biens

L'EPFIF, dès qu'il est propriétaire des biens, en supporte les obligations de propriétaire et en assure la gestion courante. Certaines missions de gestion sont déléguées à un administrateur de biens désigné par l'EPFIF, conformément au code des marchés publics. Il pourra également transférer cette gestion dans le cadre des conditions précisées au cas par cas.

Occupation des biens acquis

Pendant le portage, l'EPFIF recherche des solutions d'occupation des biens libres. Il peut, pour ce faire, contracter notamment des conventions d'occupation précaire et des conventions de mise à disposition. Cette occupation ne peut pas durer au-delà du terme du portage.

Article 14 : Cession des biens acquis par l'EPFIF

Principes de la cession

Si des biens acquis par l'EPFIF ne sont pas transférés dans une convention d'application, les biens peuvent être cédés à la communauté urbaine ou à un opérateur désigné par elle ou par le conseil départemental (article 8).

Conformément à l'article 4.7 du programme pluriannuel d'intervention de l'EPFIF, approuvé par son conseil d'administration en date du 15 septembre 2016, et à l'échelle de la présente convention, la cession à la communauté urbaine, ou à un opérateur désigné, se fait au coût de revient tel que déterminé ci-dessous.

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, peuvent être déduites du prix de cession.

Les cessions au profit de la communauté urbaine 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.

Article 15 : Cessation du portage pour le compte de la communauté urbaine

Concernant les biens acquis dans le cadre de l'enveloppe mise à disposition par l'EPFIF, dans le cas où la communauté urbaine refuse d'exécuter son obligation de rachat, l'EPFIF cesse immédiatement de porter les biens pour son compte.

A partir de la cessation du portage pour le compte de la communauté urbaine, les frais résultant de ce portage sont à la charge de celle-ci.

Article 16 : Dispositifs de suivi

Une fois par an, l'EPFIF adresse à la communauté urbaine et au conseil départemental 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 le protocole annexé à la présente convention.

Article 17 : 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.

P.B.

h

Article 18 : Terme de la convention

Terme de la convention

Les biens acquis par l'EPFIF dans le cadre de la présente convention doivent être transférés dans les conventions d'application, cédés (article 8) au plus tard le dernier jour de la convention. Dans ce cas, l'EPFIF procède à la clôture de la présente convention.

Pour les biens acquis sur l'enveloppe mise à disposition par l'EPFIF, 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 8, 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 communauté urbaine.

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 transférés dans des conventions d'application, cédés ou imputés sur le fonds AFDEY (article 8) et qu'aucun bien n'est en portage.

Article 19 : 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 Paris le 06 MARS 2017 en trois exemplaires originaux.

La communauté urbaine
de Grand Paris Seine & Oise



Philippe TAUTOU
Le Président



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


Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

Le Conseil départemental
des Yvelines

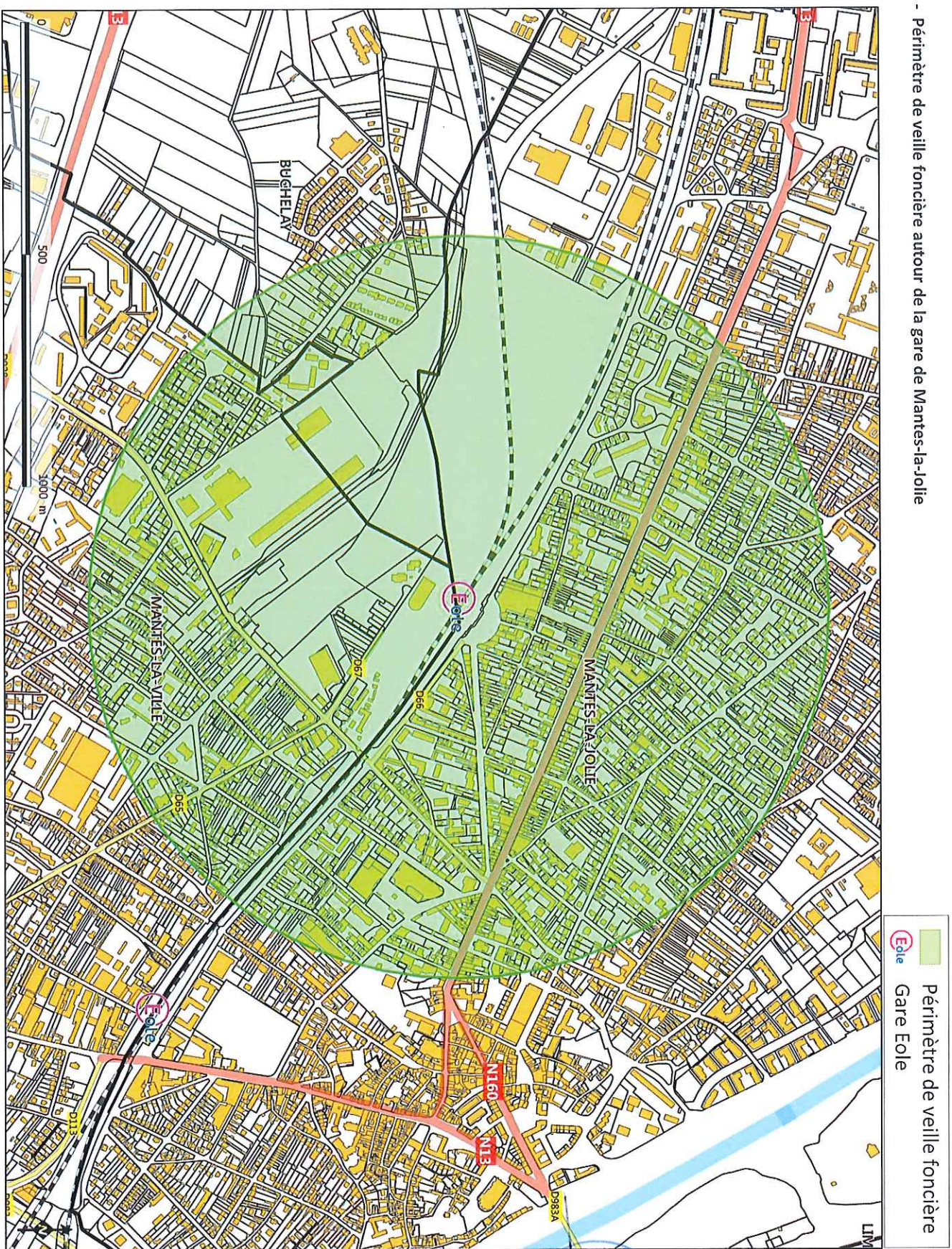

Pierre BEDIER
Le Président



Annexes :

Annexe 1 à 9 : Plans de délimitation des périmètres visés à l'article 5
Annexe 10 : Protocole d'intervention signé par les parties.

Annexe à la convention d'intervention foncière entre le conseil départemental des Yvelines, la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise et l'EPFIF

ANNEXE 1 - Périmètre de veille foncière autour de la gare de Mantes-la-Jolie



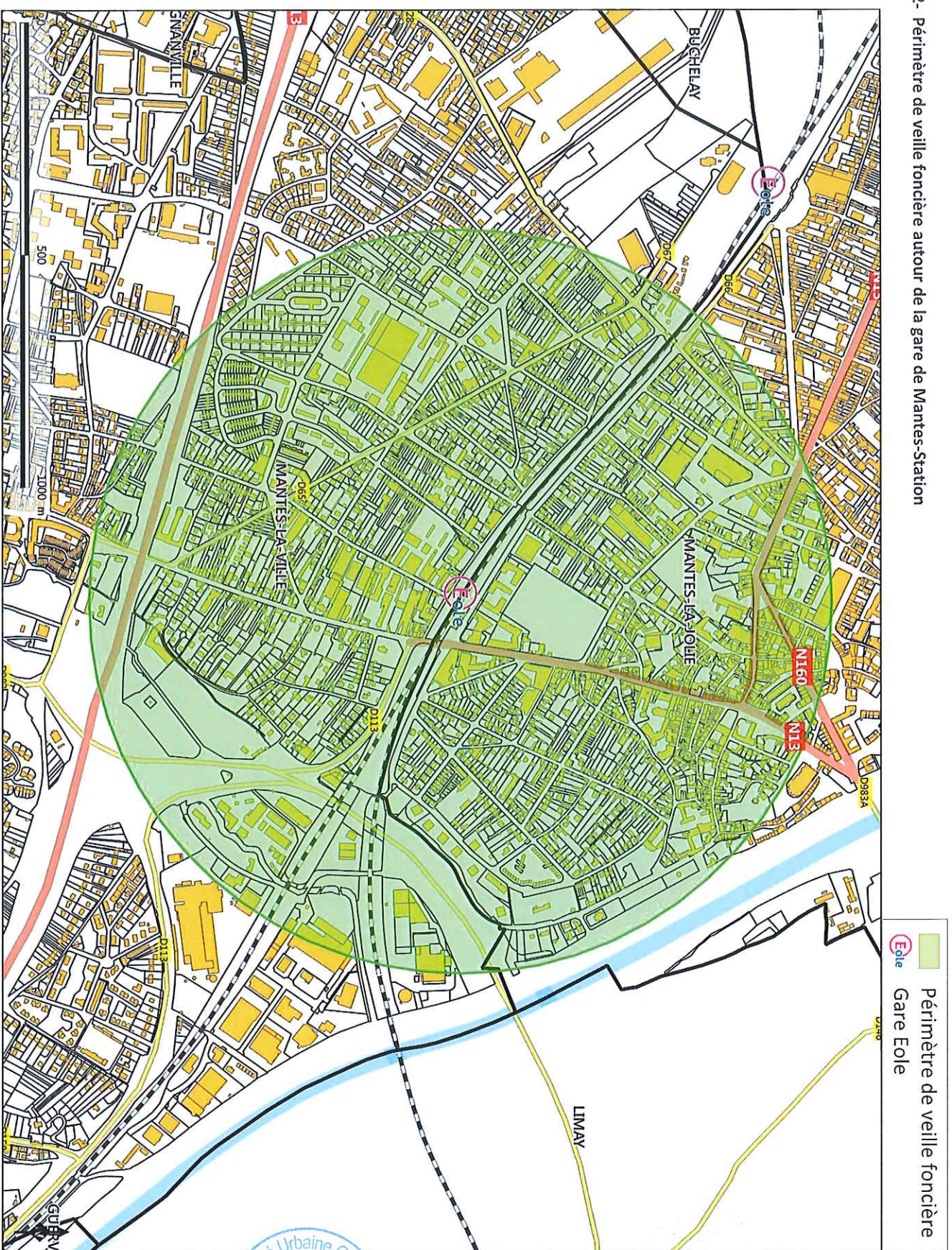
-  Périmètre de veille foncière
-  Gare Eole



P.B.

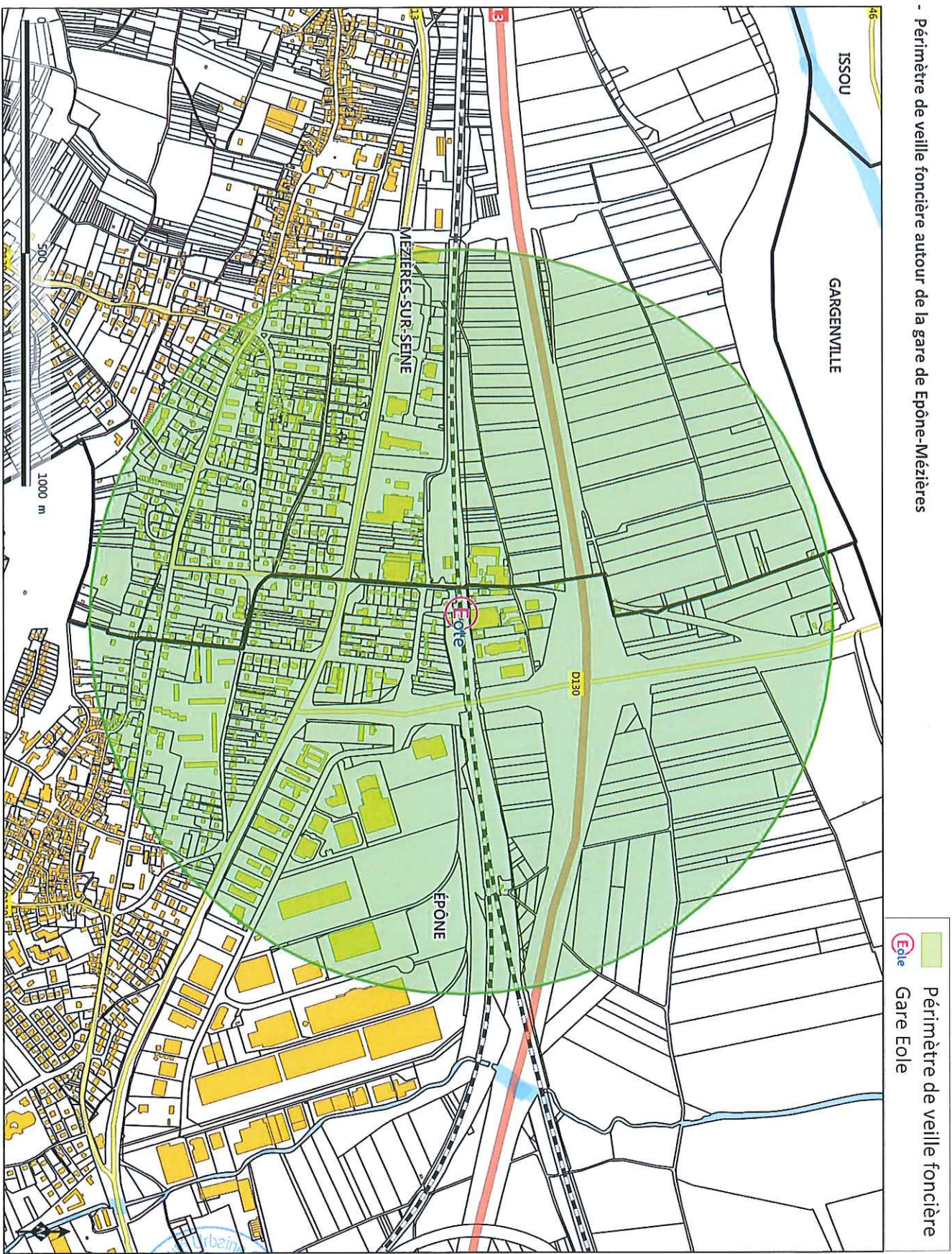
Annexe à la convention d'intervention foncière entre le conseil départemental des Yvelines, la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise et l'EPFIF

ANNEXE 2 - Périmètre de veille foncière autour de la gare de Mantes-Station



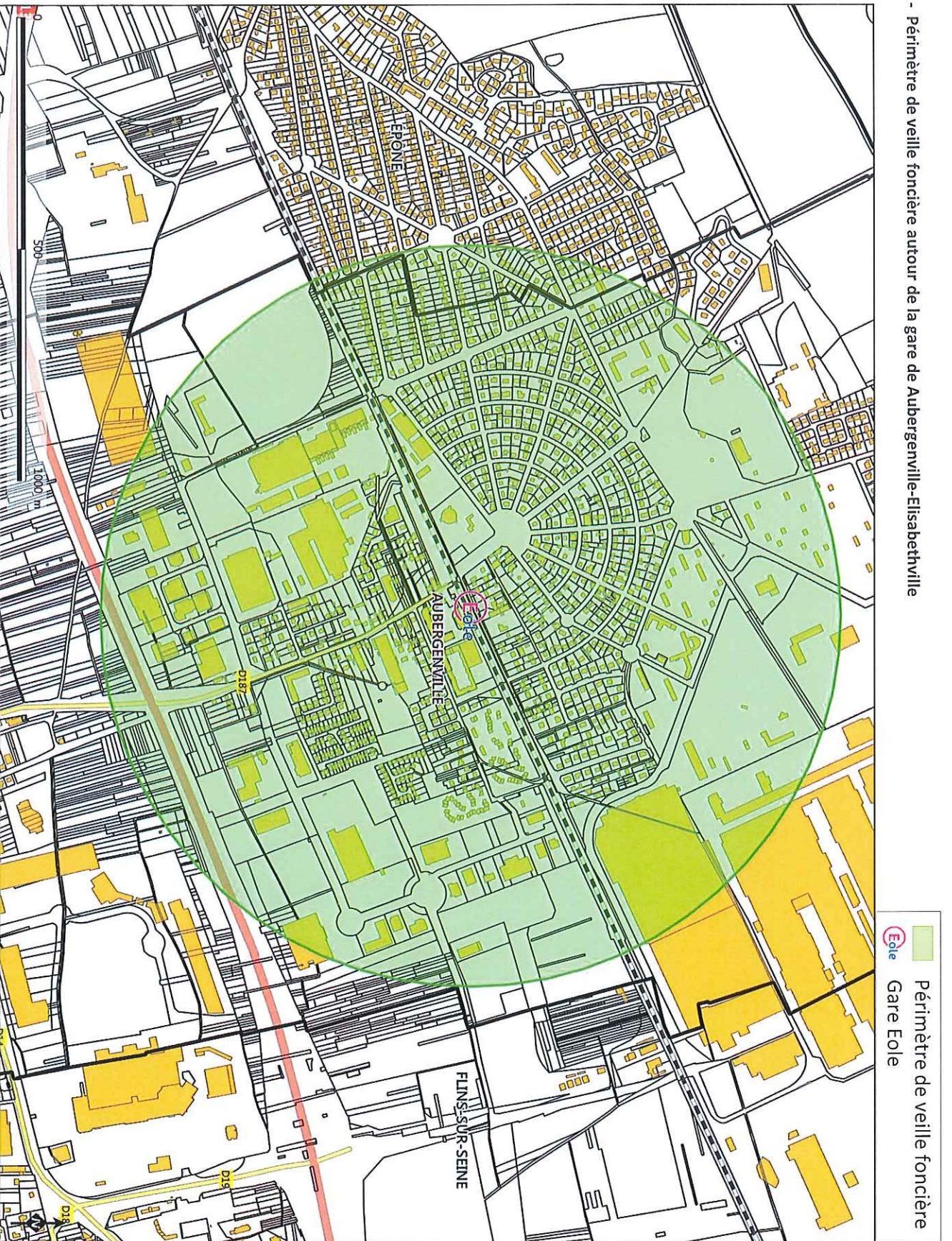
 P.B.

5



Annexe à la convention d'intervention foncière entre le conseil départemental des Yvelines, la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise et l'EPFIF

ANNEXE 4 - Périmètre de veille foncière autour de la gare de Aubergenville-Elisabethville

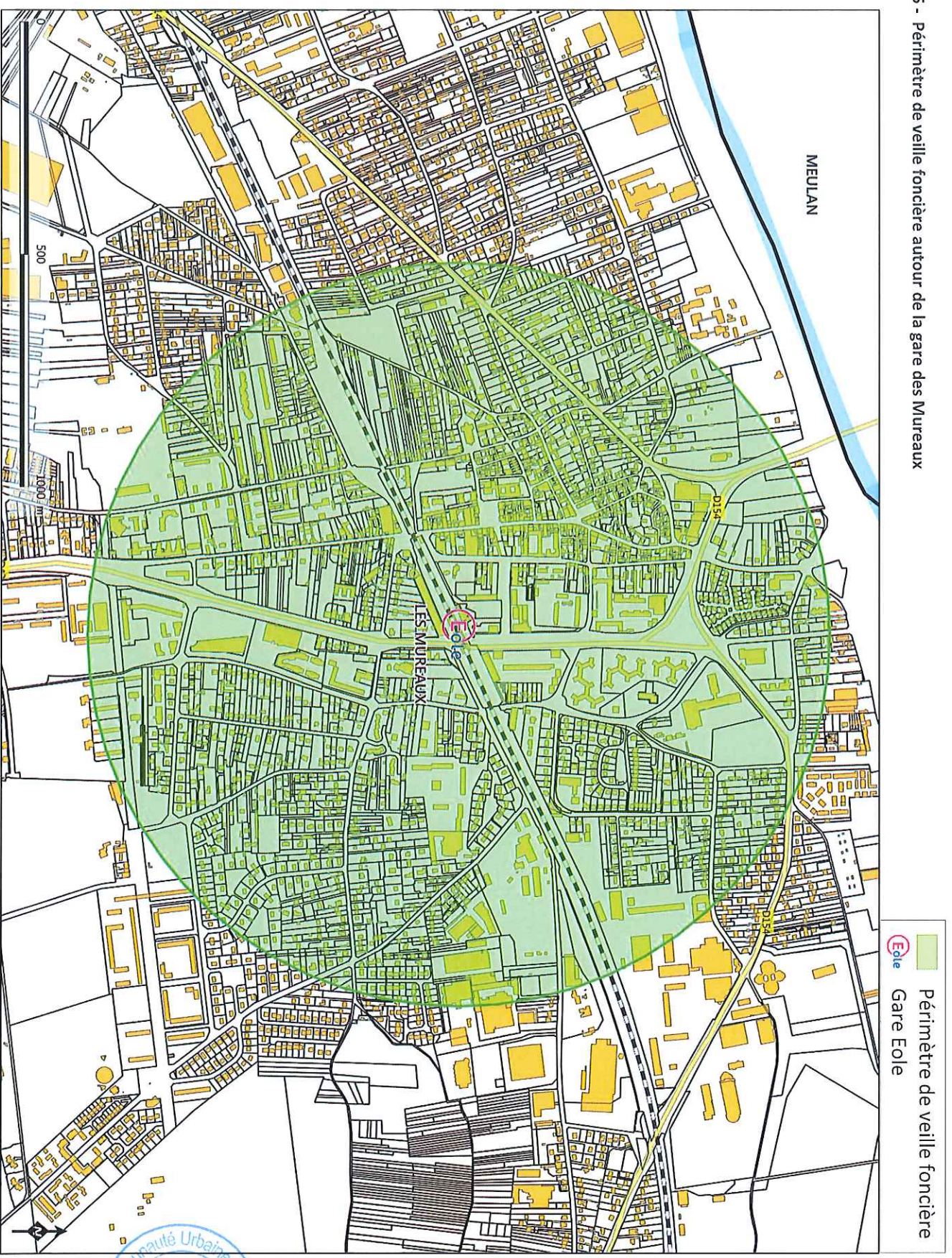


P.B.



Annexe à la convention d'intervention foncière entre le conseil départemental des Yvelines, la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise et l'EPFIF

ANNEXE 5 - Périmètre de veille foncière autour de la gare des Mureaux

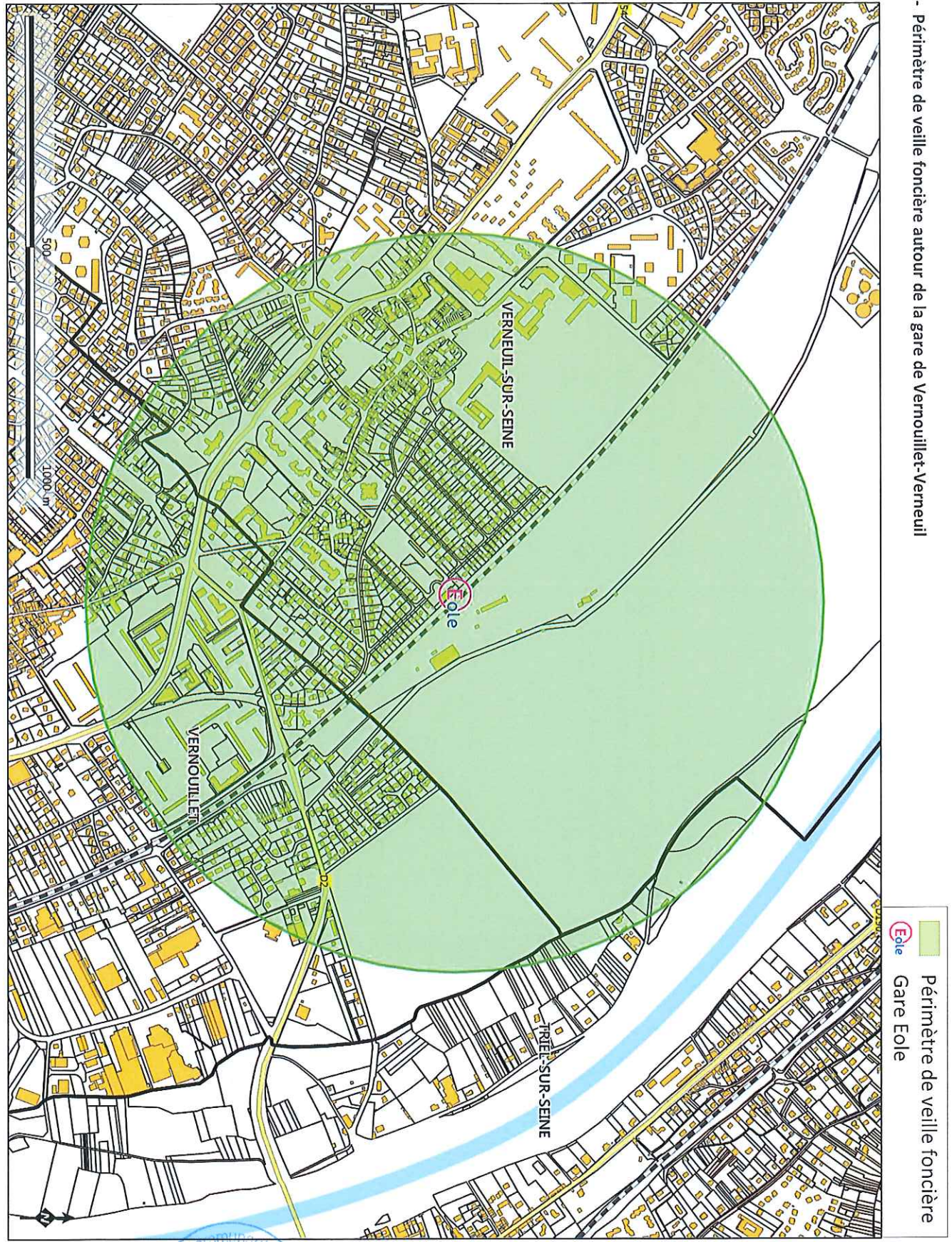


P.B.



Annexe à la convention d'intervention foncière entre le conseil départemental des Yvelines, la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise et l'EPIFIF

ANNEXE 6 - Périmètre de veille foncière autour de la gare de Vernouillet-Verneuil



Annexe à la convention d'intervention foncière entre le conseil départemental des Yvelines, la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise et l'EPFIF

ANNEXE 7 - Périmètre de veille foncière autour de la gare des Clairières de Verneuil



Annexe à la convention d'intervention foncière entre le conseil départemental des Yvelines, la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise et l'EPFIF

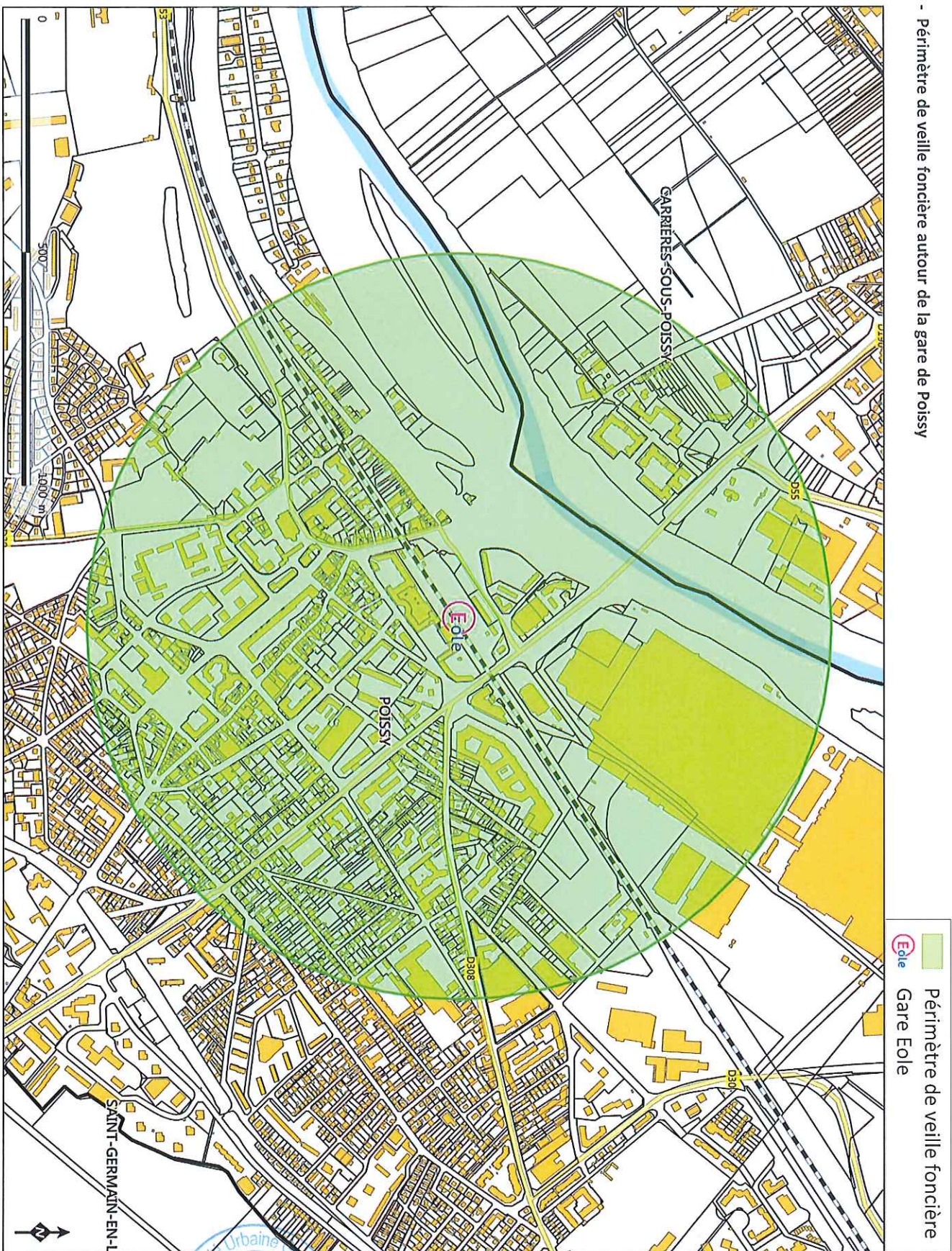
ANNEXE 8 - Périmètre de veille foncière autour de la gare de Villennes-sur-Seine



P.B.

[Handwritten signature]

[Official stamp: Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise]



Commune de Poissy
Grand Paris Seine & Oise
[Signature]

P.B.

PROTOCOLE D'INTERVENTION

ARTICLE 1 : OBJET	1
ARTICLE 2 : CADRE D'INTERVENTION DE L'EPFIF	1
ARTICLE 3 : INTERVENTIONS DE L'EPFIF	1
ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS POUR LA BONNE MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF CONVENTIONNEL	3
ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS RELATIFS AUX BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	3
ARTICLE 6 : ACQUISITIONS	4
ARTICLE 7 : GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	5
ARTICLE 8 : CESSION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	6
ARTICLE 9 : DISPOSITIFS DE SUIVIS DE LA CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE	6

Article 1 : Objet

Le présent protocole a pour objet de détailler les modalités de travail dans le cadre de la convention d'intervention foncière à laquelle il est annexé.

Article 2 : Cadre d'intervention de l'EPFIF

Dans le cadre de ses différentes interventions, l'EPFIF est compétent pour réaliser, pour le compte des collectivités, toutes acquisitions foncières et immobilières sur les sites et périmètres définis par la convention. Sur ces acquisitions, il peut réaliser ou faire réaliser toutes actions de nature à sécuriser les biens et à en faciliter l'aménagement ultérieur. Les biens acquis par l'EPFIF ont vocation à être cédés pour la réalisation d'opérations spécifiques de logements et/ou d'activités économiques.

Article 3 : Interventions de l'EPFIF

Veille foncière

La veille foncière consiste, en fonction du diagnostic de mutabilité et des études de faisabilité qui sont conduites, à acquérir, au cas par cas, des biens immobiliers et fonciers, constituant une opportunité stratégique au sein des périmètres de veille.

Etudes

Dans la mise en œuvre de ses interventions, l'EPFIF analyse l'équilibre économique des projets au regard de leur programmation et peut proposer un ou plusieurs scénarios économiquement viables. Ces analyses permettent d'apporter une expertise à la communauté urbaine et au conseil départemental et de faire des préconisations en matière d'action foncière, notamment sur les objectifs de programmation à atteindre pour mettre en place une stratégie foncière adaptée aux projets et les outils règlementaires à utiliser.

Cofinancement d'études

Sur sollicitation, l'EPFIF peut cofinancer des études :

- Au titre de la convention d'intervention foncière, pour des études relatives aux opérations portées par l'EPFIF, à vocation opérationnelle, notamment des études foncières ou comportant un volet foncier (bilan, programmation, économie du foncier). Dans ce cadre, la participation financière de l'EPFIF sera imputée sur l'enveloppe de la convention et constituera une partie du prix de cession des biens acquis par l'EPFIF.
- Au titre des études générales, pour des études à portée règlementaire ou pré-opérationnelle, telles que des études urbaines, études liées à la révision ou l'élaboration de documents d'urbanisme (PLU, PLH) ou étude pollution et environnementale, s'intéressant à un périmètre qui pourra être plus large que celui de la convention. Dans ce cadre, la participation financière de l'EPFIF sera imputée sur son budget études générales, et non répercutée sur l'enveloppe financière de la présente convention.

Le cofinancement est formalisé par la signature d'un protocole spécifique, précisant, au cas par cas, l'imputation budgétaire et a minima les conditions de participation suivantes :

- L'association de l'EPFIF, en amont du lancement du marché, à la rédaction du cahier des charges, puis à l'analyse des offres, pour laquelle il fournit un avis technique sur les offres et enfin au suivi de l'étude.
- La livraison des documents produits par le prestataire est également adressée à l'EPFIF qui en est le copropriétaire, au titre du cofinancement.

Prestations de tiers et études techniques

L'EPFIF pourra, avant et après acquisition, faire intervenir tout professionnel dont le concours est nécessaire, notamment : géomètre, notaire, avocat, huissiers.... Il pourra également faire toutes demandes d'acte juridique, étude, expertise et tous contrôles utiles à une meilleure connaissance technique du foncier, entre autres en ce qui concerne la pollution et la qualité du bâti.

Sécurisation et requalification des biens acquis par l'EPFIF

Sur les emprises qu'il aura acquises, l'EPFIF pourra réaliser ou faire réaliser tous travaux visant à sécuriser provisoirement les biens acquis et toute action de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur des terrains. Tous travaux d'aménagement exclus, il pourra réaliser notamment des travaux de démolition, de désamiantage, de mise en sécurité et de dépollution.

Si les biens, dont l'EPFIF se rend propriétaire, sont dans un état de dégradation, d'insalubrité ou présentent un danger, l'EPFIF pourra procéder à tous travaux et notamment de démolition, après information du signataire assumant les obligations précisées à l'article 8 de la convention d'intervention foncière).

La décision d'engager les opérations de travaux est prise par l'EPFIF en tant que propriétaire des biens. Préalablement au démarrage des travaux, l'EPFIF informe le signataire, assumant les obligations précisées à l'article 8, notamment sur le niveau des prestations, les coûts, les délais, la communication et la concertation.

Article 4 : Engagements pour la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel

Publicité des délibérations et décisions afférentes à la convention d'intervention foncière

L'EPFIF publie les délibérations de son bureau et les décisions de préemption prises par le Directeur Général afférentes à la convention, au Recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région d'Ile de France et de Paris et sur son site internet.

La communauté urbaine et le conseil départemental effectuent les démarches légales de publicité et d'affichage de leurs délibérations approuvant la présente convention, et ses éventuels avenants, et autorisant leur signature par leurs représentants légaux et, le cas échéant, déléguant le droit de préemption à l'EPFIF.

La communauté urbaine effectue, en conformité avec les textes en vigueur, les démarches légales d'affichage et de publicité des décisions de délégation du droit de préemption à l'EPFIF, des décisions relatives à l'exercice des droits de préemption et de priorité prises, dans ce cadre, par le Directeur Général de l'EPFIF, ainsi que des actes pris dans le cadre d'une procédure d'expropriation.

La communauté urbaine et le conseil départemental transmettent à l'EPFIF les certificats d'affichage des décisions et délibérations mentionnées ci-dessus.

Communication

A l'occasion de toute communication portant sur les projets ou les secteurs objets de la présente convention, la communauté urbaine et le conseil départemental s'engagent à faire état de l'intervention de l'EPFIF. Ils s'obligent également à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPFIF. L'EPFIF pourra, pendant la durée de portage, apposer des panneaux sur les terrains dont il se sera rendu propriétaire et faire état de l'avancement de son intervention sur tous supports.

Confidentialité

Les documents de travail, études en régie et compte rendu annuels aux collectivités communiqués par l'EPFIF, sont strictement confidentiels. Toute diffusion, hors cadre conventionnel, est interdite. Au cas où la communauté urbaine ou le conseil départemental auraient besoin de faire état d'un de ces documents, ils devront en faire une demande écrite à l'EPFIF. Pour ce qui concerne spécifiquement les comptes rendus annuels, la communauté urbaine et le conseil départemental sont autorisés à en diffuser la synthèse produite par l'EPFIF.

De son côté, sauf autorisation de la communauté urbaine et/ou du conseil départemental, l'EPFIF ne communique sur ces études que sous couvert d'anonymat.

Article 5 : Engagements relatifs aux biens acquis par l'EPFIF

L'article 8 de la convention d'intervention foncière détermine les obligations du conseil départemental et de la communauté urbaine relatives aux biens acquis par l'EPFIF

Article 6 : Acquisitions

Modalités d'acquisition

L'EPFIF procédera, selon les textes en vigueur, aux acquisitions:

- par négociation amiable ;
- par exercice des droits de préemption et de priorité délégués par l'autorité titulaire ;

L'EPFIF assure la conduite des négociations. La mise en œuvre des acquisitions se fait en collaboration étroite avec le signataire assumant les obligations précisées à l'article 8 de la convention d'intervention foncière. Tout au long de son intervention, l'EPFIF l'informe par courriel, de l'état des négociations, des propositions d'acquisitions et du montant des offres d'achat avant leur notification aux propriétaires.

Les acquisitions sont réalisées et les indemnités versées dans la limite des avis rendus par la Direction Nationale d'Interventions Domaniales, ou en application des jugements rendus par le juge de l'expropriation.

Procédures d'acquisition

Afin de respecter les délais de procédure, les déclarations d'intention d'aliéner et les demandes d'acquisition doivent être transmises, par fax ou courriel, à l'EPFIF au plus tard dans les 5 jours ouvrés suivant leur réception, signalant expressément la date de cette réception.

Les déclarations d'intention d'aliéner ou les demandes d'acquisition (notamment dans le cadre du droit de priorité), qui sont transmises par la communauté urbaine et/ou le conseil départemental, ne génèrent pas automatiquement une acquisition, mais une analyse foncière et économique par l'EPFIF. Suite à ces analyses, l'EPFIF peut proposer au signataire, assumant les obligations précisées à l'article 8 de la convention d'intervention foncière, d'acquiescer à un certain prix. Conformément aux délais et modalités précisés à l'article 6 de la convention d'intervention foncière, un accord formel portant sur l'acquisition doit être adressé à l'EPFIF par courrier.

L'EPFIF adressera, après chaque acquisition, un courrier à la communauté urbaine et au conseil départemental leur indiquant a minima, la date de l'acquisition, son prix, l'imputation de la dépense, son prix vraisemblable de cession, la durée prévisionnelle du portage et la date estimée de fin du portage.

Acquisition de biens pouvant relever de contraintes techniques, réglementaires ou environnementales

Les contraintes techniques, servitudes de droit privé ou encore celles issues des documents d'urbanisme en application de plans de prévention des risques ou de tout autre zonage à portée réglementaire, font l'objet d'une prise en compte préalable particulière, afin d'examiner l'opportunité des acquisitions. L'EPFIF n'engagera les acquisitions qu'après avoir réalisé ou fait réaliser les études nécessaires à la connaissance de ces contraintes et validé avec le signataire, assumant les obligations précisées à l'article 8 de la convention d'intervention foncière, les conséquences sur l'économie des projets envisagés.

Acquisition de biens occupés

S'agissant de biens occupés (logement ou activités), par des résidents locataires présentant des titres ou droits, l'EPFIF n'engagera les acquisitions qu'après validation par le signataire, assumant les obligations précisées à l'article 8 de la convention d'intervention foncière, des modalités de libération

des lieux (calendrier de relogement ou de réimplantation notamment) et engagement de sa part à les conduire.

Acquisition de biens pouvant relever d'arrêté de péril ou d'insalubrité

S'agissant de bâti, occupé ou non, pouvant relever d'arrêté de péril ou d'insalubrité, sauf stipulations contraires des parties ou incapacité technique, les diagnostics techniques sont conduits avant toute acquisition, et les modalités de relogement (bailleur et délais notamment) sont précisées au préalable. L'EPFIF n'engagera les acquisitions qu'après :

- La réalisation, par l'EPFIF ou le signataire, assumant les obligations précisées à l'article 8 de la convention d'intervention foncière, d'un diagnostic technique du bâti ;
- La réalisation, par l'EPFIF ou le signataire, assumant les obligations précisées à l'article 8 de la convention d'intervention foncière, d'un bilan financier prévisionnel de l'opération, et validation le cas échéant par ce dernier du mode de financement du déficit de l'opération ;
- Le cas échéant, la désignation par le signataire, assumant les obligations précisées à l'article 8 de la convention d'intervention foncière, d'un bailleur social pour assurer le relogement ;
- En cas d'acquisition amiable, qu'après libération des biens de toute occupation légale.

Article 7 : Gestion des biens acquis par l'EPFIF

Gestion courante des biens acquis par l'EPFIF

Dès qu'il est propriétaire des biens, l'EPFIF en supporte les obligations de propriétaire et trouve des solutions d'occupation afin de limiter le coût du portage foncier. Sauf stipulation contraire, l'EPFIF a la charge de la gestion courante des biens, notamment entretien, assurance, sécurisation, paiement des taxes, perception des recettes d'occupation (le cas échéant). Certaines de ces missions sont déléguées à un administrateur de biens désigné par l'EPFIF, conformément au code des marchés publics. Il pourra également transférer cette gestion dans le cadre des conditions précisées au cas par cas.

Occupation des biens acquis par l'EPFIF

Pour préserver la valeur patrimoniale des biens acquis, une solution d'occupation, est recherchée pour les biens libres. Issue d'une concertation avec la communauté urbaine et/ou le conseil départemental, cette solution doit être compatible avec les durées de portage et le transfert des biens dans les conventions d'application. En fonction de la nature et de l'état des biens, l'EPFIF pourra notamment contracter une convention d'occupation précaire (COP) ou une convention de mise à disposition avec le signataire, assumant les obligations précisées à l'article 8 de la convention d'intervention foncière, une structure publique, une association reconnue d'utilité publique ou un bailleur social. L'EPFIF pourra également concéder des COP à usage d'activités économiques.

Cas d'une occupation sans droits ni titres

Dans le cas d'une occupation, sans droits ni titres, intervenant sur des biens acquis par l'EPFIF, pendant la durée du portage foncier, celui-ci, en tant que propriétaire, mène toutes les procédures légales afin de permettre la libération des lieux.

La communauté urbaine et le conseil départemental s'engagent à mettre en œuvre toutes les actions nécessaires pour parvenir à la libération du bien.

Article 8 : Cession des biens acquis par l'EPFIF

Modalités de la cession

Les cessions ont lieu par acte notarié au profit de l'acquéreur, avec le concours du notaire de l'EPFIF. Tous les frais accessoires sont supportés par l'acquéreur. Sauf stipulations contraires des parties, le paiement du prix a lieu au moment de la cession.

L'acquéreur prend les biens dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance et supporte les servitudes actives et passives les grevant. En cas de litige sur les biens cédés, sauf en matière d'expropriation et pour tout litige indemnitaire antérieur à la cession d'un bien, l'acquéreur se subroge à l'EPFIF en demande comme en défense, devant toutes juridictions.

Engagements liés à la convention d'intervention foncière

La convention d'intervention foncière doit être annexée aux actes de ventes, ainsi que, le cas échéant, la lettre de désignation de l'opérateur. En cas de consultation d'aménageurs, la convention doit être annexée au cahier des charges de consultation, par le signataire, assumant les obligations précisées à l'article 8 de la convention d'intervention foncière, les biens acquis.

Dans le cadre de l'acte de vente l'opérateur reprend les obligations prévues par la convention.

Article 9 : Dispositifs de suivis de la convention d'intervention foncière

Compte rendu annuel aux collectivités

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

Conformément au code général des collectivités territoriales, le bilan des acquisitions et cessions opérées donne lieu chaque année à une délibération du signataire, assumant les obligations précisées à l'article 8 de la convention d'intervention foncière.

Comité de pilotage

Un comité de pilotage associant la communauté urbaine, le conseil départemental et l'EPFIF se réunit au minimum une fois par an et en fonction des besoins. Il est co-présidé par le par le Président de la communauté urbaine et le Président du conseil départemental, ou leurs représentants, et associe l'ensemble des partenaires nécessaires à la mise en œuvre des projets.

En tant qu'instance de décision, le comité de pilotage évalue l'avancement des missions, facilite la coordination des différents acteurs concernés et décide des évolutions souhaitables de la mission.

Un état des dépenses et des recettes y est présenté une fois par an à l'occasion du compte rendu annuel aux collectivités.

Comité technique

Le comité technique permet d'assurer le suivi opérationnel et la coordination entre la communauté urbaine, le conseil départemental et l'EPFIF.

Autant que de besoin, il réunit les techniciens de la communauté urbaine, du conseil départemental, de l'EPFIF et le cas échéant les autres partenaires associés.

Il organise les modalités de travail entre les partenaires, décide de la nécessité des études et travaux à mener et définit les actions à mettre en place pour assurer la sécurisation des biens acquis et le relogement ou la réinstallation des occupants.

Les décisions issues du comité technique peuvent prendre la forme d'un simple échange de courriels.

Dispositifs de suivi au terme de la convention

Six mois avant le terme de la convention, un état physique et financier concernant toutes les dépenses et les recettes de l'EPPFIF est réalisé et envoyé au signataire assumant les obligations précisées à l'article 8 de la convention d'intervention foncière.

Si les cessions de biens acquis par l'EPPFIF n'ont pas abouti avant le terme de la convention, alors même que des actes ou des compromis de vente ont été dressés, l'état physique et financier est accompagné d'un courrier indiquant qu'en cas de rupture d'un acte (promesse ou équivalent) l'EPPFIF adressera une demande de rachat au signataire assumant cette obligation.

A l'issue de la clôture des opérations et des comptes, l'EPPFIF réalise un solde de tout compte et l'adresse, à la communauté urbaine et au conseil départemental, avec un arrêté définitif de clôture de la présente convention.

Fait à Paris le 06 MARS 2017 en trois exemplaires originaux.

La communauté urbaine
de Grand Paris Seine & Oise



Philippe Tautou
Le Président



Le conseil départemental des Yvelines


Pierre Bédier
Le Président

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


Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

