

CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France
la commune de Saulx-les-Chartreux

Entre

La commune de Saulx-les-Chartreux représentée par son Maire, Stéphane BAZILE, 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'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 habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du
désigné ci-après par les initiales « EPFIF »,

d'autre part.

PREAMBULE

L'Etablissement public foncier d'Ile-de-France est intervenu sur la commune de Saulx-les-Chartreux dans le cadre d'une convention de veille foncière et de veille prospective en date du 18 novembre 2011, en vue de réaliser des opérations de logements insérées dans le tissu urbain constitué.

Les négociations amiables menées depuis la signature de cette convention sur les périmètres de veille foncière ont abouti à la maîtrise d'une part significative des différentes emprises de projet.

Par ailleurs, sur le secteur de veille prospective de « La porte des Champs », d'une surface de 3,5 ha, les études de faisabilité ont abouti à un abandon des projets.

La convention initiale arrivant à son terme, il est donc proposé de conclure une nouvelle convention reprenant l'ensemble des secteurs de veille foncière et retirant le secteur de veille prospective.

La commune de Saulx-les-Chartreux 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
ARTICLE 6 : RACHAT DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF PAR LA COMMUNE	5
ARTICLE 7 : DUREE(S) 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 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 DE LA COMMUNE	8
ARTICLE 14 : DISPOSITIFS DE SUIVI	8
ARTICLE 15 : EVOLUTION 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 objet de définir les projets poursuivis et les modalités de partenariat entre l'EPFIF et la commune de Saulx-les-Chartreux. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la commune de Saulx-les-Chartreux dans le cadre de secteurs prédéterminés par l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la commune de Saulx-les-Chartreux et de l'EPFIF.

Les parties conviennent que la présente convention est régie par les règles du Programme pluriannuel d'intervention de l'EPFIF voté par son conseil d'administration en date du 15 septembre 2016.

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

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 2021.

Article 3 : Enveloppe financière de la convention

Le montant de l'intervention de l'EPFIF au titre de la présente convention est plafonné à 5 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.

Cette enveloppe 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, à l'acquisition des parcelles constitutives d'une opportunité foncière sur les périmètres dits de la « rue Léon Chartier », « rue du Rocher », « de l'Eglise » et « rue de Boutigny » référencés en annexes 1, 2, 3 et 4.

Cas particulier de certaines opérations hors secteurs d'intervention

Dans le cadre de l'article L210-1 du code de l'urbanisme, si la commune fait l'objet d'un arrêté préfectoral pris au titre de l'article L302-9-1 du code de la construction et de l'habitation et dans les cas où l'article L210-1 prévoit que le droit de préemption est exercé par le représentant de l'Etat dans le département, 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.

Comme prévu par l'article L210-1, 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 permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou le cas échéant, des objectifs triennaux fixés par le conseil municipal conformément au premier alinéa 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, l'EPFIF pourra intervenir sur toute unité foncière juxtante, sous la double condition : d'une opportunité 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 de logements comportent au minimum 50 logements par hectare et 40% de logements locatifs sociaux.

Qualité environnementale des constructions

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 EPFIF de sélection des opérateurs, dont les modalités sont développées en annexe, est mise en œuvre.

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 par la commune

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 Saulx-les-Chartreux s'engage à racheter les biens acquis dans les secteurs définis à l'article 4.

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 libéré des obligations contractuelles en découlant.

Article 7 : Durées de portage

Les durées de portage, tous types d'intervention confondus, s'achèvent au plus tard au terme de la convention. Le rachat des biens par la commune (ou un opérateur désigné par elle) doit 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 18 novembre 2011 entre la commune de Saulx-les-Chartreux et l'EPFIF, les parcelles référencées en annexe 5 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 décembre 2015, le montant total des dépenses exécutées par l'EPFIF pour l'acquisition et le portage de ces parcelles est de 1 722 753 €. 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 Cession.

Lancement d'une déclaration d'utilité publique

Dans une obligation de moyens, la commune s'engage à demander au Préfet de déclarer l'utilité publique du projet en cas de besoin sur un secteur.

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.

En cas de transfert de la compétence « Plan local d'urbanisme » à l'Etablissement public de coopération intercommunal dont elle dépend, la commune s'engage à se rapprocher de ce dernier afin de permettre la sortie des opérations prévues par la présente convention.

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 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.

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 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 acquis par l'EPFIF

Gestion des biens

L'EPFIF, dès qu'il est propriétaire des biens, en supporte les obligations de propriétaire et la gestion courante. Certaines de ses 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 12 : Cession des biens acquis par l'EPFIF

Principes de la cession

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 commune, ou à l'opérateur désigné par elle, se fait au coût de revient tel que déterminé ci-dessous. Des péréquations restent possibles entre différentes opérations, néanmoins à l'issue 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. 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 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.

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.

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

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 tenue sont précisées dans le protocole annexé 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.

Lorsqu'aucune acquisition n'est réalisée, la commune peut être tenue de rembourser les dépenses de l'EPFIF liés à des études (techniques, urbaines ou encore de faisabilité) 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 Saulx-les-Chartreux

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

Stéphane BAZILE
Le Maire

Gilles BOUVELOT
Le Directeur Général

Annexes :

Annexe 1 : Plan de délimitation du périmètre de veille foncière dit « rue Léon Chartier »,
Annexe 2 : Plan de délimitation du périmètre de veille foncière dit « rue du Rocher »,
Annexe 3 : Plan de délimitation du périmètre de veille foncière dit « de l'église »,
Annexe 4 : Plan de délimitation du périmètre de veille foncière dit « rue de Boutigny »,
Annexe 5 : Tableau des parcelles acquises visées à l'article 8,
Annexe 6 : Protocole d'intervention signé par les parties.