

## CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE

Entre

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France,  
Le Département des Yvelines,  
La Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise,  
et l'Etablissement Public d'Aménagement du Mantois Seine Aval

Entre

La Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, personne morale de droit public située dans le département des Yvelines, dont l'adresse est à AUBERGENVILLE (78410), rue des Chevries Immeuble Autonéum, identifiée au SIREN sous le numéro 200059889, représentée par son Président Raphaël COGNET, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire en date du *28 juin 2021* ;

Désignée ci-après par le terme « CU GPS&O »,

et

Le Département des Yvelines, identifiée au SIREN sous le numéro 227 806 460, organisme de droit public doté de la personnalité morale, dont le siège est situé à l'Hôtel du Département sis 2 place André Mignot Versailles (78000), représenté par son Président Pierre BEDIER, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil départemental en date du *13 juin 2021* ;

Désigné ci-après par le terme « Département »,

et

L'Etablissement Public d'Aménagement du Mantois Seine-Aval, Etablissement public local à caractère industriel et commercial dont le siège est à MANTES LA JOLIE (78200), 1 rue de Champagne, identifiée au SIREN sous le numéro 410638100 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES, représenté par son Directeur Général Emmanuel MERCENIER, nommé par arrêté ministériel du 25 février 2019 et habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil d'administration en date du *26 juin 2021* ;

Désigné ci-après par les initiales « EPAMSA »

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 10 juin 2021 ;

Désigné ci-après par les initiales « EPFIF ».

## **PREAMBULE**

Le Département, la CU GPS&O et l'EPAMSA ont sollicité l'EPFIF pour engager un processus de maîtrise foncière sur le secteur dit de la boucle de Chanteloup.

La boucle de Chanteloup, territoire de 700 ha situé à environ 30 km de Paris, correspond à l'une des nombreuses boucles de la Seine à l'Ouest de Paris, immédiatement en aval de la confluence Seine-Oise. Délimité par le fleuve à l'Ouest, à l'Est et au Sud et par un massif forestier au Nord, ce territoire est composé de 4 communes (Andrésy, Carrières-sous-Poissy, Chanteloup-les-Vignes et Triel-sur-Seine) représentant environ 50 000 habitants.

Le site fait partie du secteur stratégique de l'Opération d'Intérêt National Seine Aval (OINSA) créée en 2007 et pilotée par l'EPAMSA. Cette OIN réunit l'État, la région Île-de-France, le Département des Yvelines, la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise et les 51 communes composant le territoire de l'OIN. L'EPAMSA y développe les opérations d'aménagement de Carrières Centralité et de l'Ecopôle.

Pendant plus d'un siècle, une partie de ce territoire (environ 300 ha), objet de la présente convention, a été utilisé pour épandre les eaux usées de la ville de Paris. Cette utilisation a engendré une pollution des sols en métaux lourds induisant une interdiction des cultures vivrières par arrêté Préfectoral en 2000. Cette décision sanitaire a conduit à une déprise agricole, la constitution de friches, d'occupations illégales et de dépôts sauvages d'ordures.

La CU GPS&O est compétente en matière d'aménagement, d'urbanisme, de développement économique et d'environnement. A ce titre, la préservation de l'environnement ainsi que le soutien et le développement des activités agricoles et sylvicoles sont considérés comme prioritaires par GPS&O. Le secteur de la boucle de Chanteloup est d'ailleurs identifié comme Périmètre d'Intérêt Communautaire (PIC).

Le Département des Yvelines, compétent notamment en matière d'espaces naturels sensibles ainsi que pour concourir à la préservation de l'environnement ainsi qu'à l'amélioration du cadre de vie, a entrepris le retrait de la décharge sauvage, c'est-à-dire notamment le nettoyage de « la mer de déchets », et la sécurisation de la boucle de Chanteloup. A travers cette initiative, la puissance publique a souhaité se réapproprier le devenir de ce territoire.

L'EPAMSA, en tant que directeur de projet de l'OIN Seine Aval, est chargé de définir le projet d'ensemble en partenariat avec les collectivités et de sa mise en œuvre.

L'EPFIF accompagne l'OIN Seine Aval sur la stratégie et la maîtrise foncière. A ce titre, l'EPFIF, en tant qu'opérateur foncier de l'OIN Seine Aval, est titulaire du droit de préemption en ZAD.

La maîtrise foncière de boucle de Chanteloup prévue par la présente convention sera engagée par l'EPFIF dans le cadre du programme d'Action Foncière pour un Développement Equilibré des Yvelines (« AFDEY »). Depuis le 23 juin 2008, le Département et l'EPFIF sont liés par cette convention AFDEY qui permet à l'EPFIF de se porter acquéreur de biens immobiliers de toute nature et d'en effectuer le portage avant cession à une collectivité, un aménageur ou tout autre opérateur. De plus, le Département des Yvelines souhaite renforcer son action en faveur de l'environnement et du développement durable. L'avenant n°5 à la convention AFDEY, signé le 16 mars 2021, précise que

l'EPFIF pourra mener des interventions ayant pour objectif de démultiplier l'action foncière départementale en matière de renaturation de friches et de compensation environnementale. La maîtrise foncière du site dit de « la Boucle de Chanteloup » s'inscrit dans ces objectifs.

Le périmètre de la maîtrise foncière de la boucle de Chanteloup est d'une superficie de plus de 300 ha et comprend plus de 3 000 parcelles réparties sur les quatre communes susvisées. Il comprend exclusivement des zones A et N au PLUI de la CU GPS&O composées de terrains nus.

Ce projet de maîtrise foncière s'inscrit 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.

Compte tenu de l'enjeu écologique et en termes de santé publique (pollution des sols, déchets, occupations illégales, sécurisation...), de l'ampleur du périmètre d'intervention (plus de 300 ha) et du souhait de réaliser un aménagement environnemental, paysagé, agricole, forestier restant à définir, la CU GPS&O, le Département, l'EPAMSA et l'EPFIF ont convenu de s'associer pour conduire une politique de maîtrise foncière au sein du secteur défini ci-après.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

## TABLE DES MATIERES

<b>I- CLAUSES SPECIFIQUES D'INTERVENTION .....</b>	<b>5</b>
ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION .....	5
ARTICLE 2 : DUREE DE LA CONVENTION .....	5
ARTICLE 3 : ENVELOPPE FINANCIERE DE LA CONVENTION .....	5
ARTICLE 4 : SECTEURS ET MODALITES D'INTERVENTIONS DE L'EPFIF .....	5
ARTICLE 5 : ENGAGEMENTS DE LA CU GPS&O, DU DEPARTEMENT ET DE L'EPAMSA .....	6
ARTICLE 6 : DUREE DE PORTAGE .....	6
<b>II- MISE EN ŒUVRE DE LA CONVENTION : CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION .....</b>	<b>7</b>
ARTICLE 7 : ACQUISITIONS.....	7
ARTICLE 8 : MODALITES DE PORTAGE DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF .....	7
ARTICLE 9 : MODALITES FINANCIERES DE CESSION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF .....	8
ARTICLE 10 : DISPOSITIFS DE SUIVI.....	8
ARTICLE 11 : EVOLUTION DE LA CONVENTION .....	8
ARTICLE 12 : TERME DE LA CONVENTION .....	8
ARTICLE 13 : CONTENTIEUX.....	9

## **I-       Clauses spécifiques d'intervention**

### **Article 1 : Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de définir les modalités de partenariat et d'intervention foncière entre l'EPFIF, la CU GPS&O, le Département et l'EPAMSA. Elle détermine les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFIF interviendra sur le territoire de la boucle de Chanteloup dans le cadre du secteur défini à l'article 4. Enfin, elle fixe les engagements réciproques de la CU GPS&O, du Département, de l'EPAMSA et de l'EPFIF.

Les parties conviennent que la présente convention est régie par :

- les règles du Programme pluriannuel d'interventions 2021-2025 de l'EPFIF voté par son conseil d'administration en date du 24 mars 2021.
- La convention relative au programme d'Action Foncière pour un Développement Equilibré des Yvelines (AFDEY) et ses avenants signés respectivement les 31 mai 2013, 22 juillet 2015, 29 décembre 2015, 16 novembre 2018 et 16 mars 2021,

### **Article 2 : Durée de la convention**

La présente convention prend effet à la date de sa signature par toutes les parties et s'achève dès lors que l'ensemble des biens objets de la présente convention ont été revendus, soit au terme du portage foncier réalisé par l'EPFIF et au plus tard le 31 décembre 2027.

En fonction de l'avancement de la maîtrise foncière, la convention pourra être renouvelée par 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 QUINZE MILLIONS D'EUROS HORS TAXE (15 000 000 € HT).

L'intégralité des coûts d'acquisition et de portage seront financés sous les fonds d'Action Foncière pour un Développement Equilibré des Yvelines (AFDEY) et couvre l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFIF, dans le cadre de la présente convention notamment les coûts d'études et d'AMO.

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

#### **Maitrise foncière**

L'EPFIF procède à l'acquisition par tous moyens de chacune des parcelles du site dit « Boucle de Chanteloup » référencé en annexe 1.

#### **Unité foncière morcelée par le périmètre de maîtrise foncière :**

L'EPFIF procédera aux divisions parcellaires le cas échéant afin d'acquérir uniquement les parcelles ou portions de parcelles référencées en annexe 1.

#### **Article 5 : Engagements de la CU GPS&O, du Département et de l'EPAMSA**

Dans le cadre de la présente convention, la CU GPS&O et le Département interviennent en tant que collectivités publiques à l'initiative de la reconquête du site de la boucle de Chanteloup. Le Département est également financeur du projet à travers le fonds ADFEY.

La CU GPS&O, l'EPAMSA et le Département s'engagent à informer l'ensemble des parties prenantes, et notamment les communes concernées, de la procédure de maîtrise foncière que l'EPFIF va engager.

L'EPAMSA, en tant directeur de projet de l'OIN Seine Aval, sera en charge de définir et mettre en œuvre un aménagement environnemental, paysager, agricole et forestier sur le site la boucle de Chanteloup, en accord avec la CU GPS&O, le Département et l'EPFIF.

Dès lors que le projet sera arrêté, l'EPFIF pourra procéder à la revente, de tout ou partie des fonciers objets de la présente convention, à la CU GPS&O, au Département ou à l'EPAMSA, ou tout tiers qu'ils désignent, avec l'accord préalable du Département conformément à l'article 2 de la convention ADFEY.

#### **Article 6 : Durée de portage**

L'avenant n°5 de la convention ADFEY précise que les fonds accordés par le Département à l'EPFIF permettent « la création de réserves foncières sur des secteurs stratégiques », dont l'EPFIF peut assurer l'acquisition et le portage foncier. Ainsi, et à défaut d'indication par les parties à la présente convention avant le terme de la présente convention, l'EPFIF restera propriétaire des terrains acquis sous fonds ADFEY, jusqu'à la désignation d'un acquéreur, avec l'accord préalable du Département dans les conditions prévues par la convention ADFEY.

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

### **Article 7 : 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. 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 entame toutes les démarches nécessaires à la réalisation de la maîtrise foncière, objet de la présente convention.

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

- par négociation amiable ;
- par préemption ;
- par voie d'expropriation.

#### **Cas des fonciers déjà maîtrisés par les parties dans le périmètre de la convention :**

Chaque partie à la présente convention conserve la propriété et la jouissance de ses fonciers dans l'attente d'un projet global sur le périmètre. Il n'est, dans ce cas, pas nécessaire pour l'EPFIF de s'en rendre propriétaire. Les parties à la présente convention s'engagent à céder tout ou partie de leur foncier dès lors que ce dernier est nécessaire à la réalisation du futur projet et que cela n'a pas d'impact sur les projets publics d'ores et déjà identifiés.

#### **DUP:**

Afin de garantir la maîtrise foncière complète du secteur dit « Boucle de Chanteloup », une DUP sera nécessaire. Les parties conviennent que l'EPFIF en sera l'opérateur foncier avec le calendrier prévisionnel suivant :

- dépôt du dossier d'enquête conjointe (préalable à la DUP et d'enquête parcellaire) : mi 2022
- arrêt de DUP, premières cessibilité et ordonnance d'expropriation : 1<sup>er</sup> semestre 2023
- Notification des premiers mémoires valant offre et saisine du juge de l'expropriation : 1<sup>er</sup> semestre 2023
- Premières prises de possession : 2023
- régularisation des accords et suivi des contentieux : 2023-2027

### **Article 8 : 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. Il en transfère la gestion courante au Département avec la possibilité de déléguer cette gestion à tous tiers désigné par lui.

#### **Occupation des biens acquis**

Pendant le portage, l'EPFIF, la CU GPS&O, le Département et l'EPAMSA recherchent des solutions d'occupation des biens libres. Le Département, ou le tiers désigné par lui, peut, pour ce faire, contracter notamment des conventions d'occupation (précaire ou temporaire) et des conventions de mise à disposition. La durée de cette éventuelle occupation ne peut être supérieure à la durée du portage foncier de l'EPFIF.

## **Article 9 : Modalités financières de cession des biens acquis par l'EPFIF**

### **Principes de la cession**

Conformément au Programme Pluriannuel d'Interventions 2021-2025 de l'EPFIF, approuvé par son conseil d'administration en date du 24 mars 2021, et à l'échelle de la présente convention, la cession se fait au coût de revient tel que déterminé ci-dessous.

### **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, les éventuelles mesures conservatoires et de sécurisation, l'entretien et tous les 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.

Les cessions 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 10 : Dispositifs de suivi**

Un comité de pilotage et un comité technique sont mis en place réunissant l'ensemble des parties à la présente convention. Ils se réunissent autant que de besoin et au moins une fois par an. Si les circonstances l'exigent, ces réunions peuvent se dérouler en visio-conférence.

## **Article 11 : 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 sa mise en œuvre.

### **Transformation des parties**

Les engagements prévus par 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 s'opposer à l'exécution de la présente convention.

## **Article 12 : Terme de la convention**

### **Terme de la convention**

La présente convention prend fin dès lors que les biens acquis par l'EPFIF ont tous été revendus à la CU GPS&O, au Département, à l'EPAMSA ou à l'opérateur désigné par eux. L'EPFIF procédera alors à la clôture de la présente convention.



## Résiliation

**La présente convention peut être résiliée en cas d'accord des quatre parties à la présente.**

Le Département peut procéder unilatéralement à la résiliation de la présente convention pour tous motifs. Le Département réunira le comité de pilotage pour informer toutes les parties prenantes en amont de l'activation de clause de résiliation unilatérale. Par la suite, Le Département informe les parties par LRAR 3 mois avant la prise d'effet de la résiliation.

L'EPFIF restera propriétaire des biens acquis sous fonds AFDEY.

## Article 13 : 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 DEC. 2021 en quatre exemplaires originaux.

La Communauté Urbaine  
Grand Paris Seine et Oise



Raphaël COGNET  
Le Président

Le Département des Yvelines



Pierre BEDIER  
Le Président

ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT  
DU MANTOIS SEINE AVA  
L'Etablissement Public d'aménagement  
du Mantois Seine Aval  
78200 MANTES LA JOLIE



Emmanuel MERCENIER  
Le Directeur Général

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



Gilles BOUVELOT  
Le Directeur Général

## Annexes :

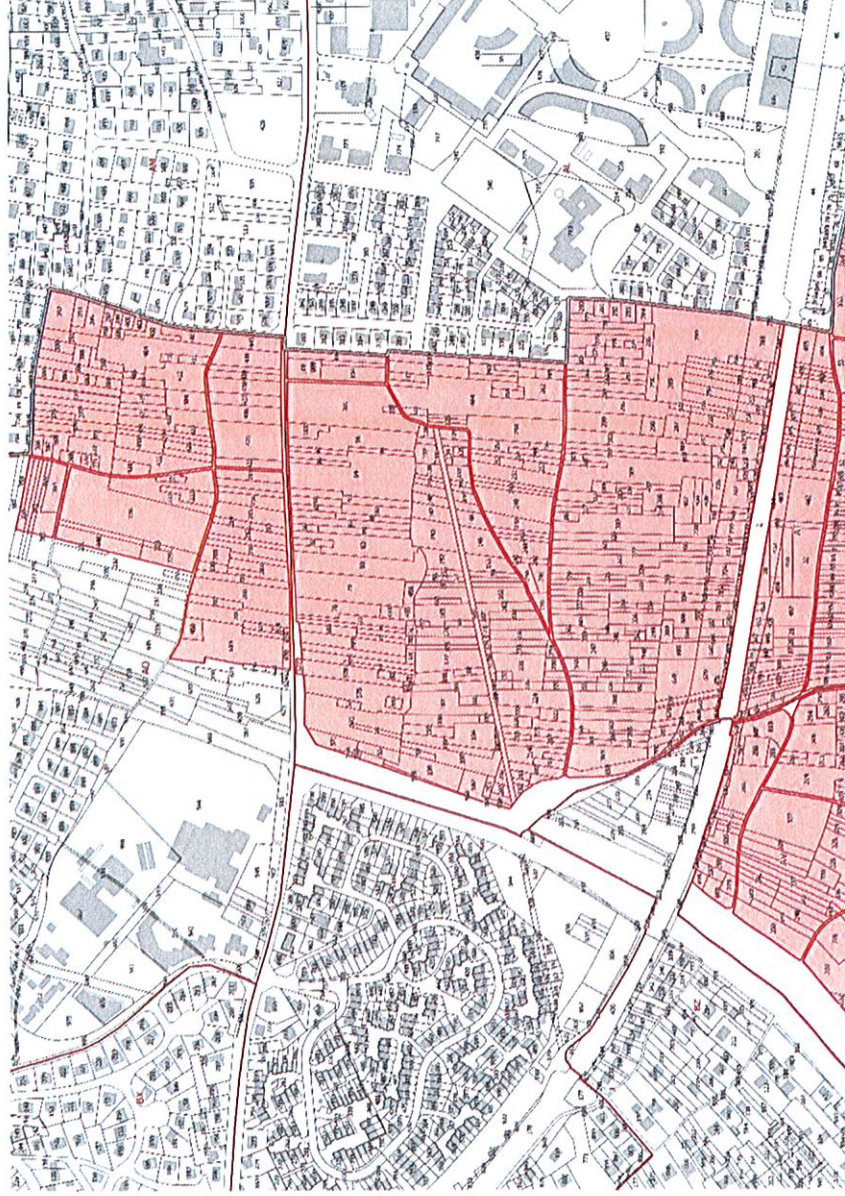
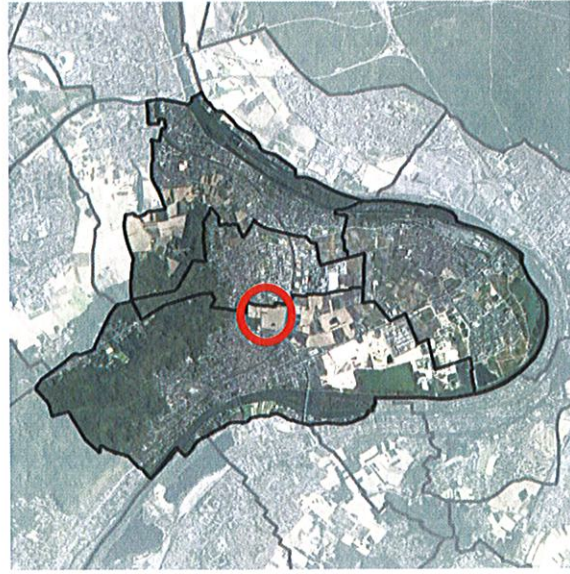
Annexe 1 : Plans de délimitation des périmètres, visé à l'article 4

Annexe 2 : Protocole d'intervention signé par les parties.



Annexe à la convention d'intervention foncière entre la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, le Conseil Départemental des Yvelines, l'EPAMSA et l'EPFIF

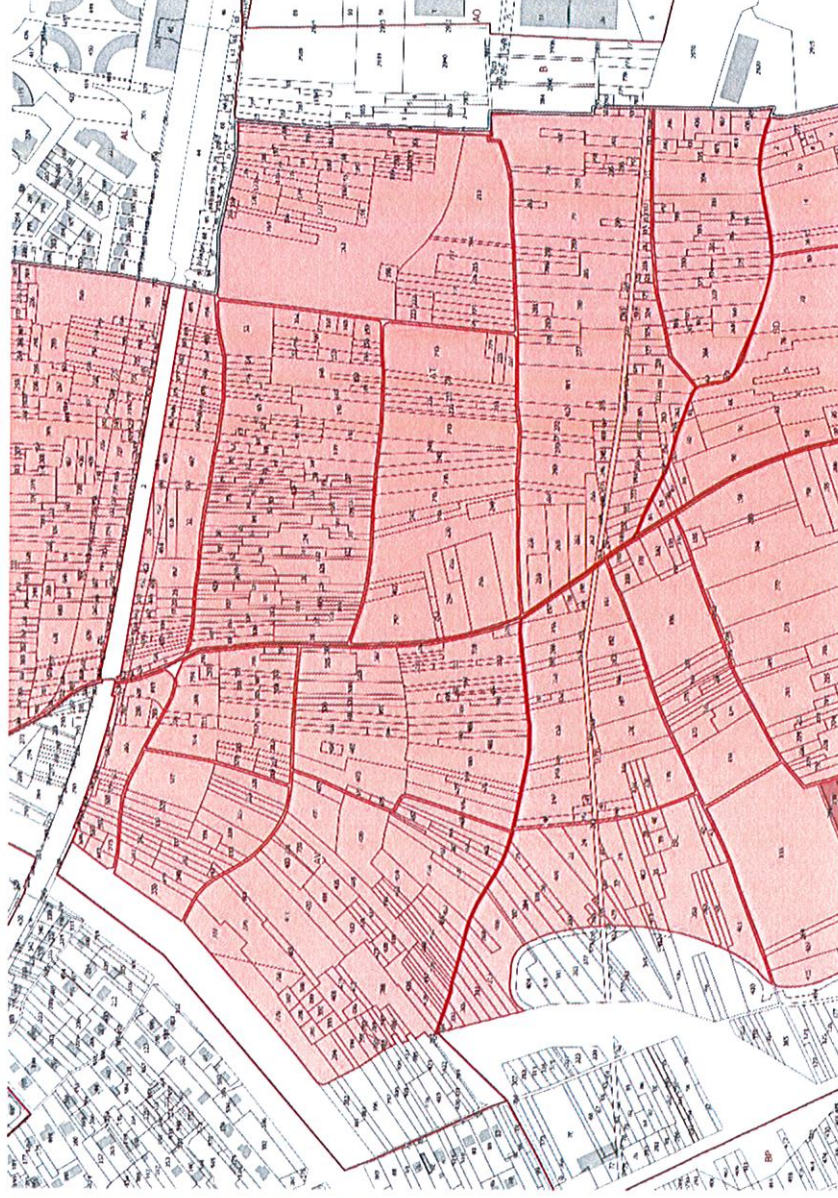
ANNEXE 1.1. : Site de Maitrise foncière dit « Boucle de Chanteloup »



Périmètre de maîtrise foncière



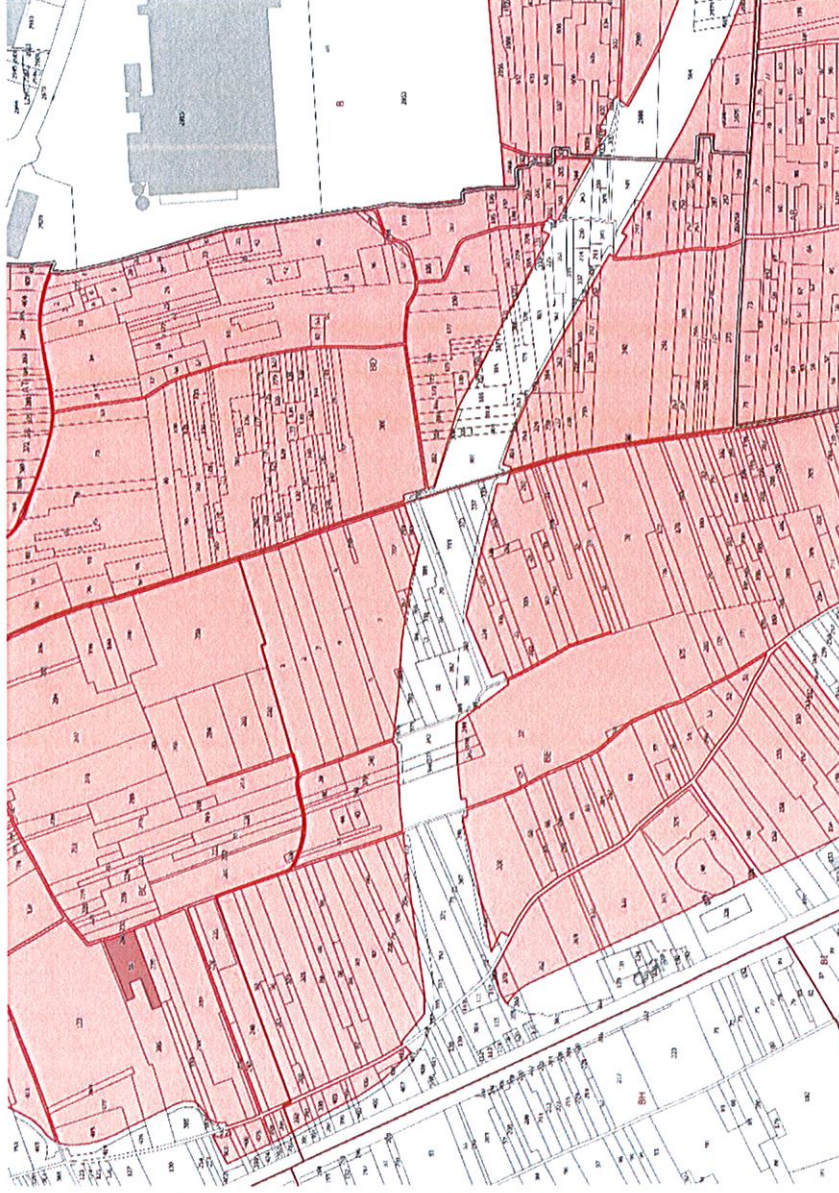
ANNEXE 1.2. : Site de Maitrise foncière dit « Boucle de Chanteloup »



Périmètre de maîtrise foncière



ANNEXE 1.3. : Site de Maitrise foncière dit « Boucle de Chanteloup »

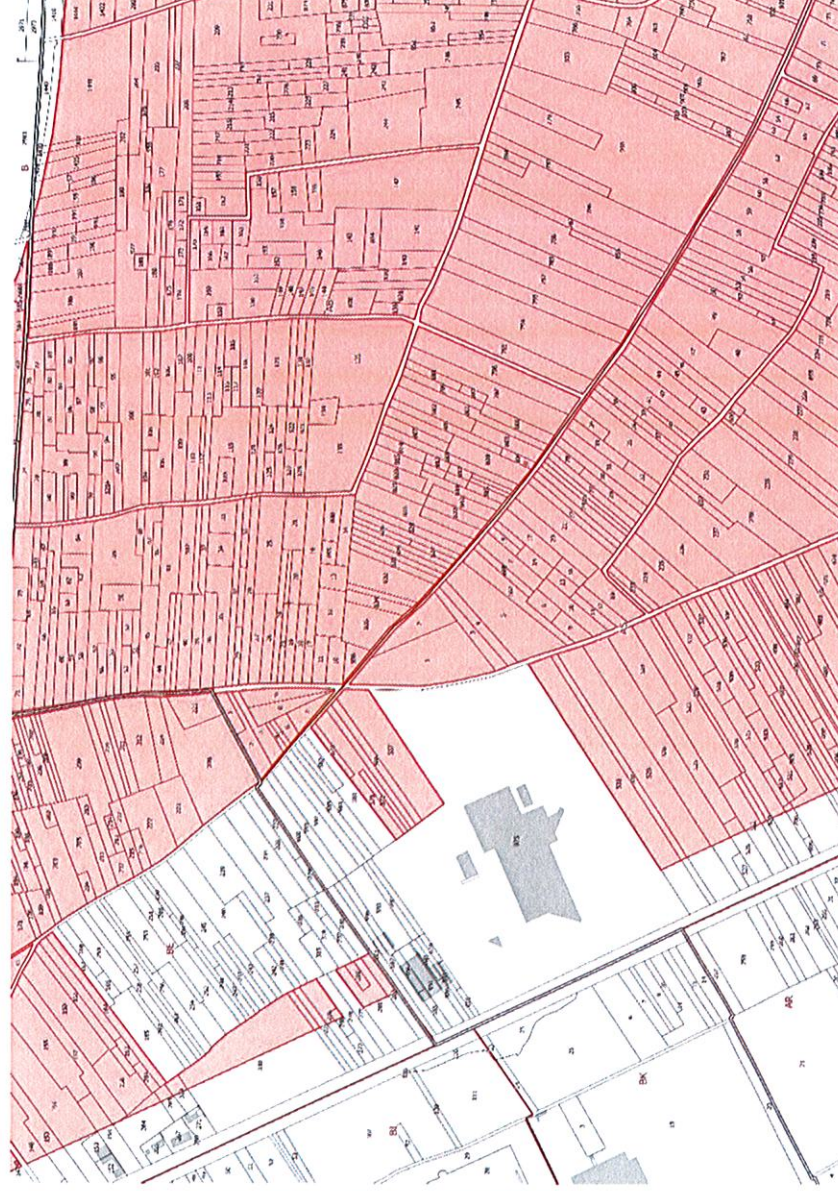
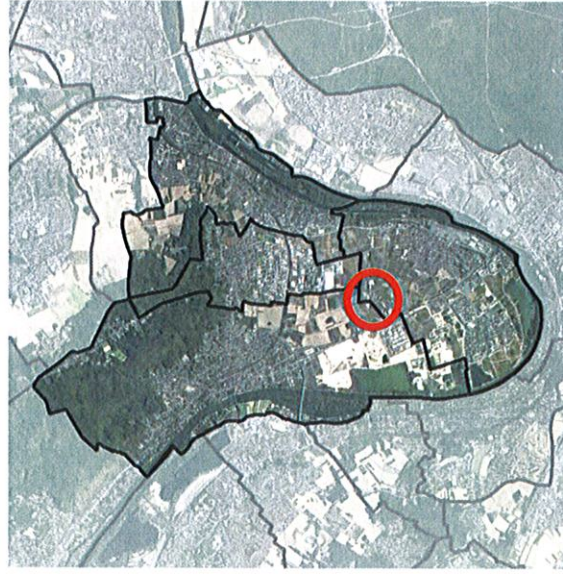


Périmètre de maîtrise foncière



Annexe à la convention d'intervention foncière entre la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, le Conseil Départemental des Yvelines, l'EPAMSA et l'EPFIF

ANNEXE 1.4. : Site de Maitrise foncière dit « Boucle de Chanteloup »



Périmètre de maîtrise foncière

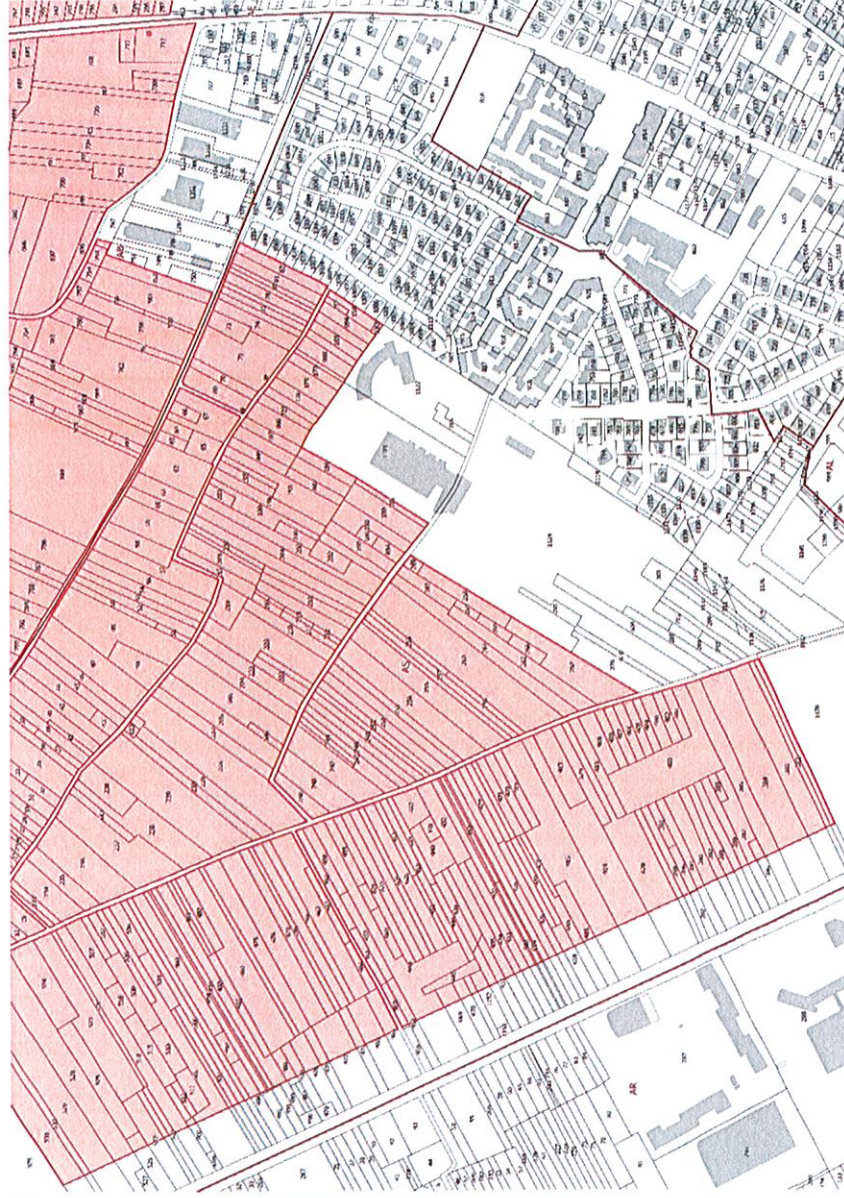


Annexe à la convention d'intervention foncière entre la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, le Conseil Départemental des Yvelines, l'EPAMSA et l'EPFIF

ANNEXE 1.5. : Site de Maitrise foncière dit « Boucle de Chanteloup »



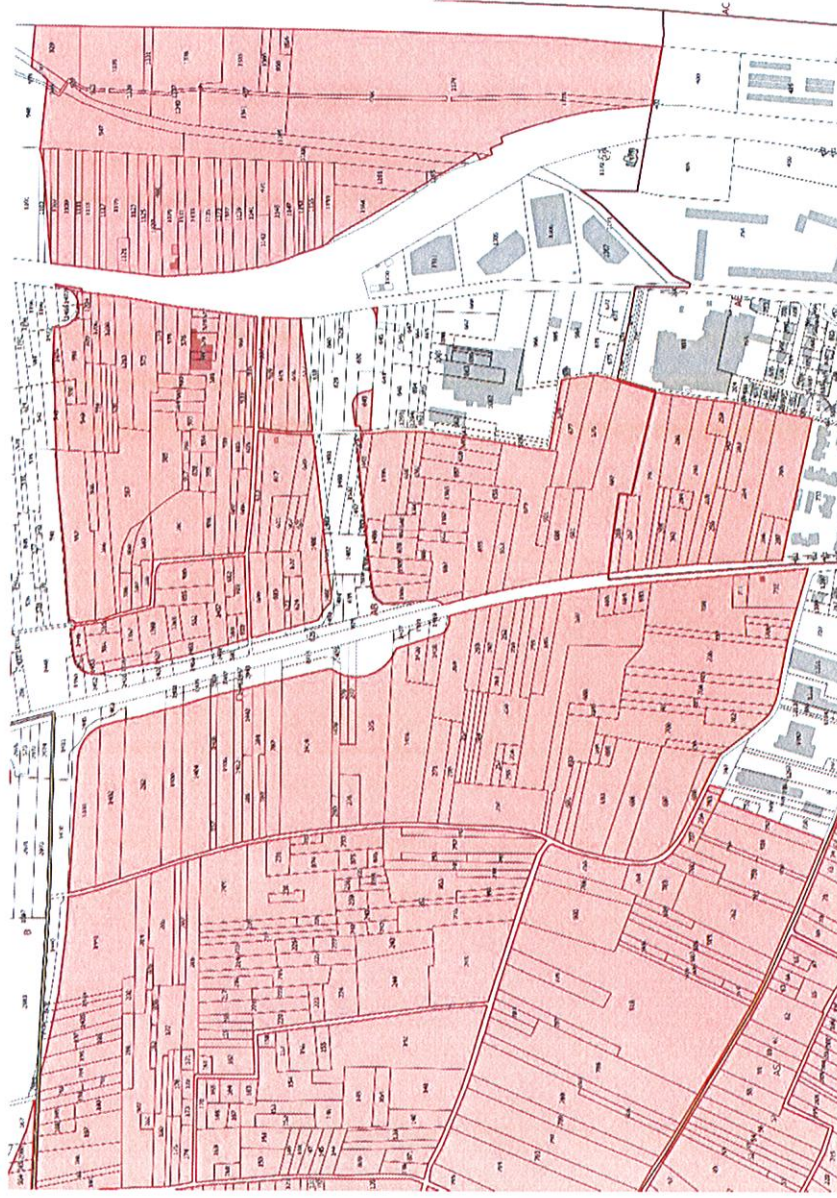
Périmètre de maîtrise foncière





Annexe à la convention d'intervention foncière entre la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, le Conseil Départemental des Yvelines, l'EPAMSA et l'EPFIF

ANNEXE 1.6 : Site de Maitrise foncière dit « Boucle de Chanteloup »

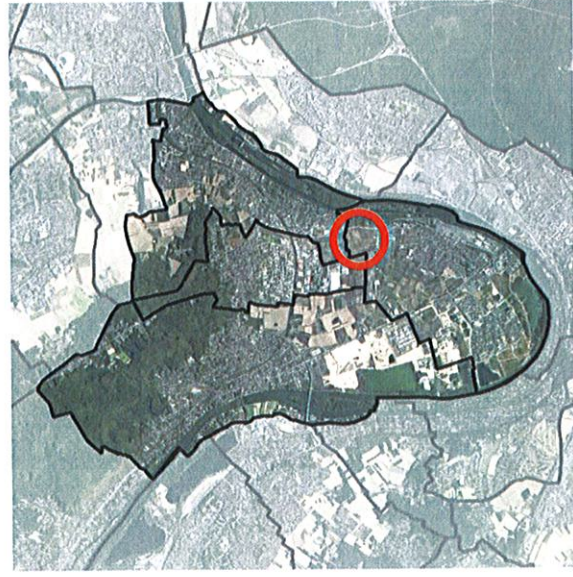


Périmètre de maîtrise foncière

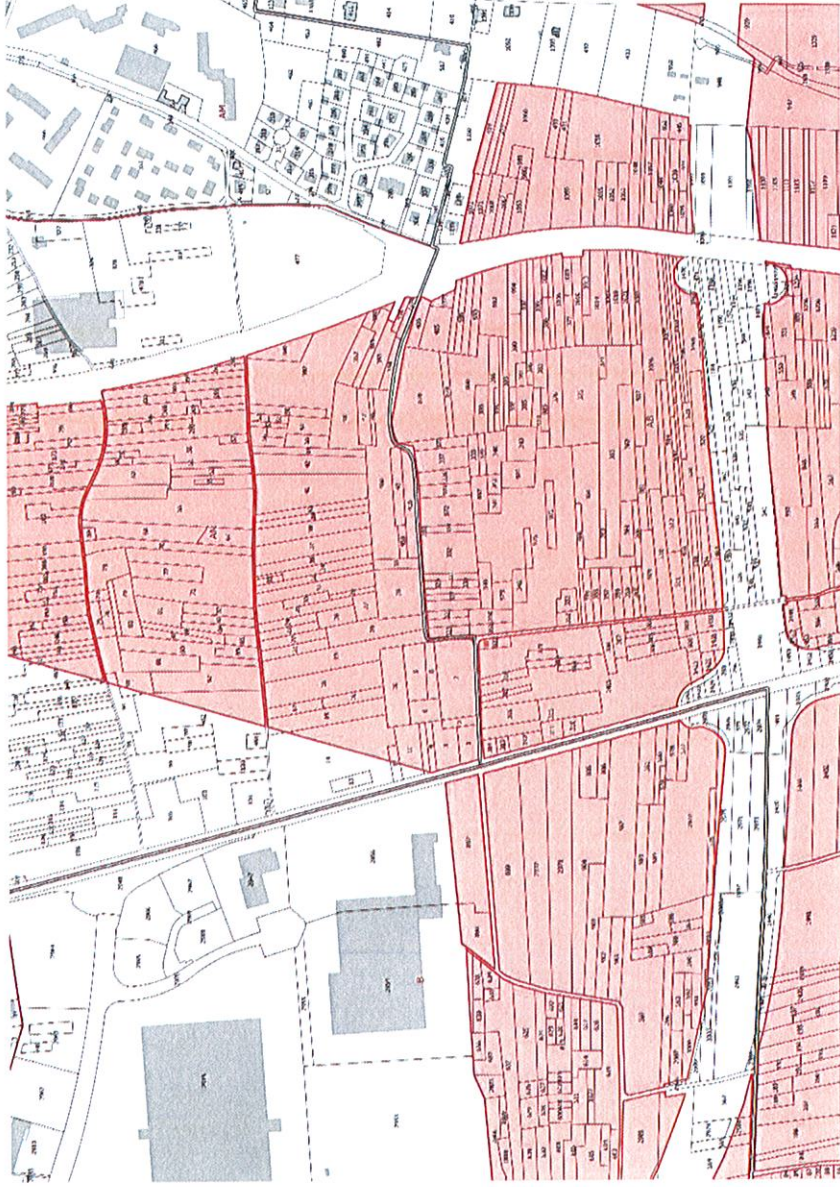


Annexe à la convention d'intervention foncière entre la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, le Conseil Départemental des Yvelines, l'EPAMSA et l'EPFIF

ANNEXE 1.7. : Site de Maitrise foncière dit « Boucle de Chanteloup »

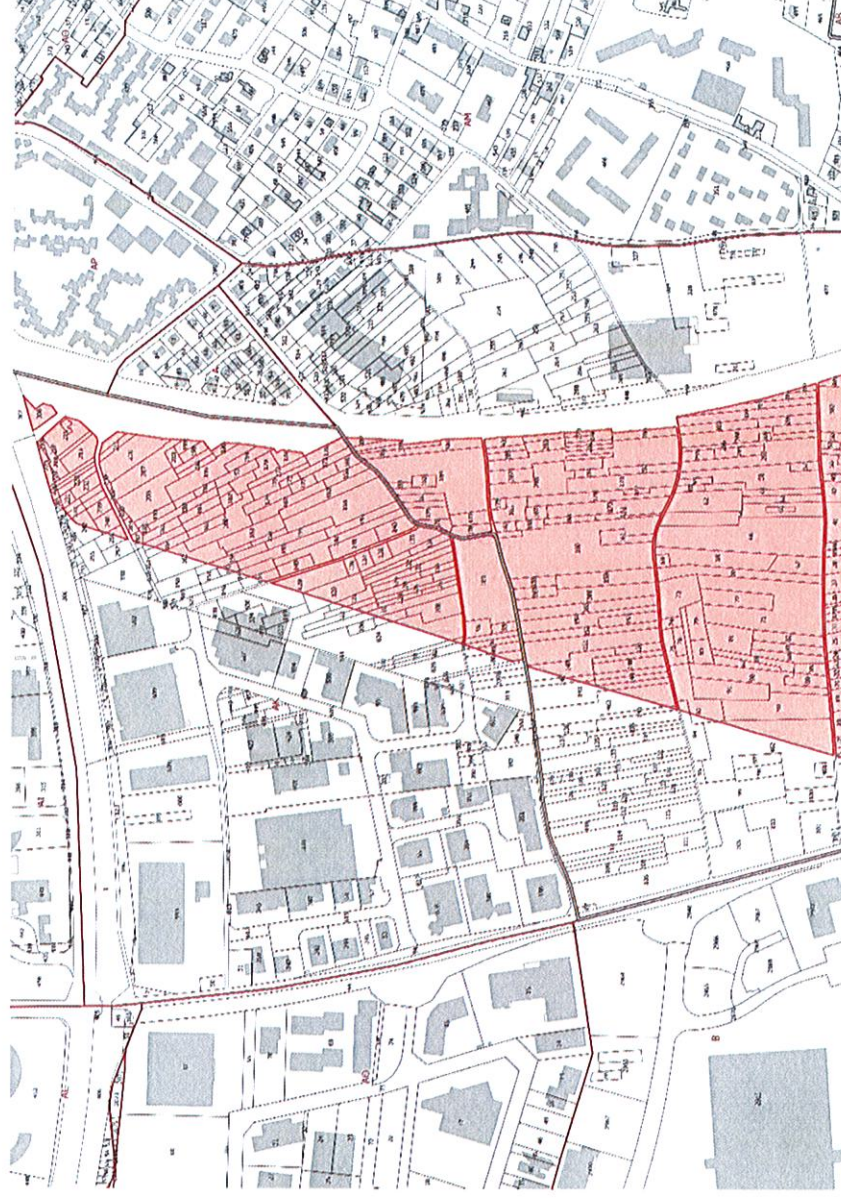
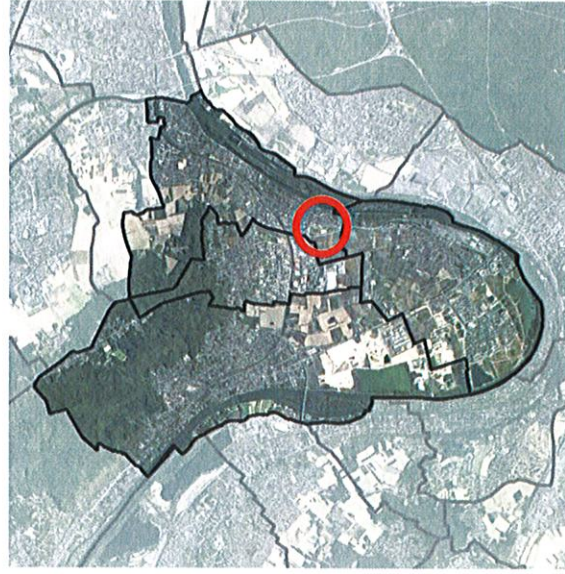


■ Périmètre de maîtrise foncière





ANNEXE 1.8. : Site de Maitrise foncière dit « Boucle de Chanteloup »



■ Périmètre de maîtrise foncière

## **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 : OBLIGATION DE RACHAT DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF ET DUREES DE PORTAGE	4
ARTICLE 6 : ACQUISITIONS	4
ARTICLE 7 : GESTION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	6
ARTICLE 8 : CESSIION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFIF	7
ARTICLE 9 : DISPOSITIFS DE SUIVIS DE LA CONVENTION D'INTERVENTION FONCIERE	7

### **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**

#### **Maîtrise foncière**

La maîtrise foncière consiste en l'acquisition de l'ensemble des biens immobiliers et fonciers des sites de maîtrise foncière.

#### **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.

La veille foncière peut être conditionnée par la conduite d'études de définition du projet d'aménagement par le Département des Yvelines, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, ou l'EPA du Mantois Seine Aval. Ces études sont menées dans un délai déterminé par la convention, avec si besoin l'appui de l'EPFIF, conformément aux modalités définies ci-dessous (Cofinancement d'études). Durant cette phase de définition de projet, l'EPFIF examine les déclarations d'intention d'aliéner et les demandes d'acquisition, notamment dans le cadre du droit de priorité et pourra saisir, le cas échéant, les principales opportunités stratégiques. A l'issue du délai fixé par la convention, les modalités d'action foncière mises en œuvre par l'EPFIF (périmètre d'action et volume financier notamment) sont réexaminées, au vu des études urbaines conduites par Département des Yvelines, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, ou l'EPA du Mantois Seine Aval. A défaut de validation d'un avenant ou d'une nouvelle convention par les parties, avant la l'échéance fixée par la convention, l'EPFIF ne réalisera plus d'acquisition.

### **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 au Département des Yvelines, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, ou l'EPA du Mantois Seine Aval 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 réglementaires 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 réglementaire 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 Département des Yvelines, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, et/ou l'EPA du Mantois Seine Aval.

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 département des Yvelines, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, et/ou l'EPA du Mantois Seine Aval 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**

#### **Transmission de documents règlementaires et de données numériques**

Le département des Yvelines, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, et l'EPA du Mantois Seine Aval s'engagent à transmettre l'ensemble des documents (en vigueur ou en cours d'élaboration) qui sont nécessaires à la bonne mise en œuvre de la présente convention, dont notamment, les documents suivants :

- Plan local d'urbanisme, Plan d'occupation des sols, Plan de servitudes d'utilité publique ;
- Documents concernant le développement durable et les prescriptions environnementales, relatant notamment les espaces protégés (à titre d'exemple : PRIF, ZNIEFF, Natura 2000) et les documents d'orientation (tels que : rapport développement de la commune, Agenda 21 et PCET) ;
- Documents concernant la gestion des risques tels que les plans de prévention des risques inondation, les zones d'aléas géotechnique et les périmètres de protection ICPE ;
- Documents concernant la protection du patrimoine tels que les AVAP, les cartographies archéologiques, les périmètres de protection des monuments classés ou inscrits, et secteurs sauvegardés.

#### **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.

Le Département des Yvelines, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, et l'EPA du Mantois Seine Aval 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.

Le Département des Yvelines, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, et l'EPA du Mantois Seine Aval effectuent, 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.

Le Département des Yvelines, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, et l'EPA du Mantois Seine Aval 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, le Département des Yvelines, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, et l'EPA du Mantois Seine Aval 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 le Département des Yvelines, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, et l'EPA du Mantois Seine Aval 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, le Département des Yvelines, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, et l'EPA du Mantois Seine Aval sont autorisés à en diffuser la synthèse produite par l'EPFIF.

De son côté, sauf autorisation du Département des Yvelines, de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, et/ou de l'EPA du Mantois Seine Aval, l'EPFIF ne communique sur ces études que sous couvert d'anonymat.

### **Article 5 : Obligation de rachat des biens acquis par l'EPFIF et durées de portage**

La convention détermine, en fonction des cas, qui du Département des Yvelines, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, et/ou l'EPA du Mantois Seine Aval est le signataire qui assume l'obligation de rachat (Article 6). Ce dernier est tenu de racheter les biens acquis par l'EPFIF ou de désigner un opérateur pour se substituer à lui. Les biens portés par l'EPFIF doivent être revendus avant le terme du portage déterminé par la convention (Article 7). Si le signataire assumant l'obligation de rachat refuse de procéder au rachat, cela emporte cessation du portage pour son compte.

### **Article 6 : Acquisitions**

#### **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.

L'EPFIF assure la conduite des négociations. La mise en œuvre des acquisitions se fait en collaboration étroite avec le signataire assumant l'obligation de rachat. 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 indemnisations 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.

En maîtrise foncière, l'EPFIF informe le signataire assumant l'obligation de rachat du prix d'acquisition. Si ce dernier souhaite renoncer à l'acquisition de biens, il en informe l'EPFIF par courrier recommandé avec accusé de réception, au plus tard 5 jours ouvrés suivant la demande de confirmation du prix de l'EPFIF formulée par courriel, la date d'expédition faisant foi. En cas de préemption, ce délai est réduit à 48h.

En veille foncière, les déclarations d'intention d'aliéner ou les demandes d'acquisition (notamment dans le cadre du droit de priorité), qui sont transmises par le Département des Yvelines, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, et/ou l'EPA du Mantois Seine Aval, 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 l'obligation de rachat d'acquiescer à un certain prix. Ce dernier doit confirmer sa volonté d'acquisition et son accord sur le prix, par courriel ou fax dans les 5 jours ouvrés suivant la demande de confirmation de l'EPFIF, formulée par courriel. En cas de préemption, ce délai est réduit à 48h.

L'EPFIF adressera, après chaque acquisition, un courrier au Département des Yvelines, à la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, et/ou à l'EPA du Mantois Seine Aval indiquant a minima, la date de l'acquisition, son prix, 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 l'obligation de rachat 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 l'obligation de rachat 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 l'obligation de rachat, d'un diagnostic technique du bâti ;
- La réalisation, par l'EPFIF ou le signataire assumant l'obligation de rachat, 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 l'obligation de rachat d'un bailleur social pour assurer le relogement ;
- En cas d'acquisition amiable, qu'après libération des biens de toute occupation légale.

### **Acquisition de biens ayant vocation à recevoir des projets d'activités économiques**

Concernant les sites ayant vocation à recevoir des projets d'activités économiques, sauf stipulations contraires des parties, l'EPFIF procédera aux acquisitions dès lors que le signataire assumant l'obligation de rachat aura identifié un opérateur et qu'un accord aura été établi avec lui.

## **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 code de la commande publique. 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 le Département des Yvelines, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, et/ou l'EPA du Mantois Seine Aval, cette solution doit être compatible avec les durées de portage. En fonction de la nature et de l'état des biens, l'EPFIF pourra notamment contracter une convention d'occupation précaire ou temporaire (COP/COT) ou une convention de mise à disposition avec la commune, 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.

Le Département des Yvelines, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, et l'EPA du Mantois Seine Aval 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**

#### **Critères environnementaux des consultations opérateurs**

Dans le cadre de consultations d'opérateurs, le signataire assumant l'obligation de rachat met en œuvre la démarche développement durable de l'EPFIF. Dans un premier temps, l'EPFIF et le signataire assumant l'obligation de rachat définissent des critères correspondant aux exigences environnementales minimales auxquelles l'opérateur doit répondre. Dans un deuxième temps, l'opérateur cible certains de ces critères pour lesquels il apporte une réponse plus approfondie en fonction des spécificités de l'opération, du contexte urbain et environnemental du projet et de ses propres savoir-faire.

A ces « critères cibles » l'opérateur associe un objectif de résultat qui est obligatoirement supérieur à l'objectif minimum défini par l'EPFIF. La mise en œuvre de ces critères cibles, qui fait l'objet d'une notice explicative détaillée, devient un engagement contractuel lors de la cession des biens acquis par l'EPFIF. Il revient à l'opérateur d'apporter la preuve de leur réalisation selon les modalités d'évaluation qu'il propose en amont de la cession.

#### **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 l'obligation de rachat.

Dans le cadre de l'acte de vente et, en cas de déclaration d'utilité publique, dans le cadre d'un ou plusieurs cahiers des charges, 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 et délibération du conseil municipal sur le bilan**

Une fois par an, l'EPFIF adresse au Département des Yvelines, à la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, et à l'EPA du Mantois Seine Aval 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 l'obligation de rachat.

### **Comité de pilotage**

Un comité de pilotage associant le Département des Yvelines, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, et l'EPA du Mantois Seine Aval et l'EPFIF se réunit au minimum une fois par an et en fonction des besoins. Il est co-présidé par les Présidents des l'EPCI, 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 le Département des Yvelines, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise et l'EPA du Mantois Seine Aval et l'EPFIF.

Autant que de besoin, il réunit les techniciens du Département des Yvelines, de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, et/ou de l'EPA du Mantois Seine Aval, 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'EPFIF est réalisé et envoyé au signataire assumant l'obligation de rachat.

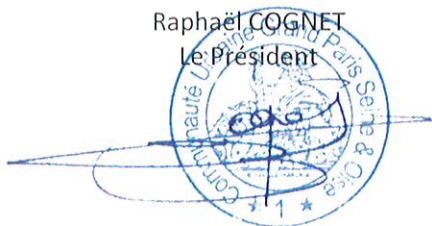
Si les cessions de biens acquis par l'EPFIF n'ont pas abouti avant le terme de la convention, alors même que des actes ou des compromis de vente ont été dressés, l'état physique et financier est accompagné d'un courrier indiquant qu'en cas de rupture d'un acte (promesse ou équivalent) l'EPFIF adressera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

A l'issue de la clôture des opérations et des comptes, l'EPFIF réalise un solde de tout compte et l'adresse, au Département des Yvelines, à la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise, et à l'EPA du Mantois Seine Aval, avec un arrêté définitif de clôture de la présente convention.

Fait à PARIS le 06 DEC. 2021 en quatre exemplaires originaux.

La Communauté Urbaine  
Grand Paris Seine et Oise

Raphaël COGNET  
Le Président



L'Etablissement Public d'aménagement  
du Mantois Seine Aval

  
**Emmanuel MERCENIER**  
Emmanuel MERCENIER  
**Directeur Général**

ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT  
DU MANTOIS SEINE AVAL  
1 rue de Champagne  
77200 MANTES LA JOLIE

Le Département des Yvelines

The image shows a blue ink signature of Pierre BEDIER over a circular official stamp. The stamp contains the text 'Département des Yvelines' and a star.

Pierre BEDIER  
Le Président

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

  
Gilles BOUVELOT  
Le Directeur Général

